

Stadt Norderstedt

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme



Stadt Norderstedt

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Endbericht
Februar 2007

Auftraggeber:



Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH
Rathausallee 64-66
22846 Norderstedt

Ansprechpartner
Holger Kowalzik

fon: (040) 535 40 6 - 31
e-Mail: kowalzik@egno.de

vertreten durch



Stadt Norderstedt
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Arbeitsgruppe Norderstedt-Mitte
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

Projektleitung
Karin Weule

Mitarbeit
Renate Hohmann-Hansen
Brunhilde Schneider
fon: (040) 535 95-205/-619
karin.weule@norderstedt.de
renate.hohmann-hansen@norderstedt.de

Auftragnehmer



Bahrenfelder Chaussee 49
22761 Hamburg
fon: 040 – 48 40 18 0
fax: 040 – 899 20 30
e-mail: info@bpw-hamburg.de

Projektleitung:
Prof. Dipl.-Ing. Elke Pahl-Weber

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Timo Weedermann-Korte
Dipl.-Ing. Claudia Heitmann
cand Ing. Sabina Kupas
cand Ing. Volker Ziedorn



Schaartor 1
20459 Hamburg
fon: 040 – 309 709 0
fax: 040 – 309 709 14
e-mail: r.duesterhoeft@argus-hh.de

Dipl.-Ing. Roswitha Düsterhöft
Dipl.-Ing. Torsten Schibisch
cand Ing. Johannes Bouchain

Inhalt

1	Einleitung	1
1.1	Ziele der Evaluierung	4
1.2	Aufbau des Evaluierungsberichts.....	5
2	Ausgangslage im Raum Norderstedt	6
2.1	Entwicklungen in den vier Ursprungsgemeinden.....	6
2.2	Von der Aufbauachse bis zur Stadtgründung.....	7
2.3	Ziele für die Entwicklung der jungen Stadt.....	9
3	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme	12
3.1	Landesverordnung über den städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt.....	13
3.1.1	Ausgangssituation in den drei Teilbereichen	14
3.1.2	Reaktionen der Grundeigentümer	18
3.1.3	Entlassung der im Zusammenhang bebauten Bereiche	19
3.1.4	Normenkontrollverfahren.....	20
3.1.5	Gründung einer Entwicklungsgesellschaft.....	21
3.1.6	Aufhebung der Entwicklungsverordnung.....	22
3.2	Die Anwendung des entwicklungsrechtlichen Instrumentariums.....	24
3.2.1	Umsetzung des Zwischenerwerbs	24
3.2.2	Anwendung des entwicklungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts	28
3.2.3	Bindungen bei der Vergabe der Baugrundstücke	31
3.2.4	Bewertung der Anwendung des entwicklungsrechtlichen Instrumentariums in Norderstedt	31
4	Planungsprozess und Realisierungsverlauf	35
4.1	Harkshörn (Teilbereich A): Erfolgreiche Wirtschaftsförderung.....	35
4.2	Glashütte (Teilbereich C): Entwicklung von Wohngebieten außerhalb der Maßnahme.....	38
4.3	Norderstedt-Mitte (Teilbereich B): Der neue zentrale Stadtteil.....	40
4.3.1	Der städtebauliche Rahmenplan als Grundlage für die Gestalt des neuen Stadtteils (1976-77).....	40
4.3.2	Die ersten Wohnungsbauvorhaben (1977-84).....	47
4.3.3	Die Entwicklung des Zentrums (1977-86).....	52
4.3.4	Innovationen im sozialen Wohnungsbau und neue Förderprogramme (1980-87).....	55
4.3.5	Die 1. Rahmenplanfortschreibung und neue Schwerpunkte im Bauen: Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein (1983-93)	59
4.3.6	Die Vollendung des Zentrums (1987-2002).....	61
4.3.7	Die 2. Rahmenplanfortschreibung 1994 und die weitere Realisierung bis 2006	65

5	Grundlagen und Methodik der Evaluierung	75
5.1	Identifikation der Ziele	75
5.2	Themenbereiche und Handlungsfelder.....	75
5.3	Indikatoren für den Grad der Zielerreichung	76
6	Evaluierung der Themenbereiche	78
6.1	Gesamtstadt – Eine geordnete Entwicklung in Schwerpunkten	78
6.1.1	Entwicklung Norderstedts als zweipolige Stadt.....	79
6.1.2	Arbeitsplätze zur Verringerung des Auspendlerüberschusses.....	80
6.1.3	Konzentration des Wohnungsbaus auf Norderstedt-Mitte	81
6.1.4	Verlängerung der U-Bahn nach Norderstedt-Mitte.....	83
6.2	Stadtstruktur – Stadt und Landschaft.....	84
6.2.1	Eine homogene und urbane Stadtgestalt	85
6.2.2	Gestaltung einer schleswig-holsteinischen Stadt	90
6.2.3	Eingliederung der Bebauung in die Landschaft und Integration der Landschaft in die Bebauung	91
6.3	Zentrum – Eine urbane Mitte für die Stadt.....	93
6.3.1	Entwicklung eines räumlich-funktionalen Mittelpunkts.....	93
6.3.2	Urbanität und Aufenthaltsqualität	96
6.3.3	Förderung einer guten Erreichbarkeit des Zentrums.....	99
6.4	Wohnen – Ein umfangreiches und sozial ausgewogenes Angebot.....	100
6.4.1	Wohnangebote für weite Kreise der Bevölkerung	101
6.4.2	Verwirklichung innovativer Wohnformen.....	104
6.4.3	Entwicklung kinder- und familienfreundlicher Stadtquartiere	105
6.5	Wohnumfeld – Eine Gestaltung mit menschlichem Maßstab.....	108
6.5.1	Identifikation durch besondere Gestaltung der Wohnquartiere	109
6.5.2	Sozialräumliche Gliederung und Raumbildung.....	112
6.5.3	Grünes Wohnumfeld	114
6.6	Erschließung der Wohngebiete – Straße als öffentlicher Raum für alle Funktionen	118
6.6.1	Erreichbarkeit der Wohngebiete mit dem Kfz.....	119
6.6.2	Gestaltung der Straße als Aufenthaltsraum.....	120
6.6.3	Sicherung von Mobilität für alle	122
6.7	Ökologie – Eine umweltbewusste Stadt	124
6.7.1	Schonung des Naturhaushalts.....	125
6.7.2	Ressourcenschonendes Bauen	127
7	Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen für die weitere Entwicklung	131
7.1	Attraktives Wohnen in einem neuen Stadtteil	132
7.1.1	Qualitäten der Wohnquartiere	132
7.1.2	Zielkonflikte und Nachbesserungsbedarf.....	133
7.1.3	Herausforderungen durch den demografischen Wandel	135

7.2	Ein neues urbanes Zentrum für die Stadt	136
7.2.1	Qualitäten des Zentrums	136
7.2.2	Zielkonflikte und Nachbesserungsbedarf.....	136
7.2.3	Dem Strukturwandel im Einzelhandel begegnen.....	139
7.3	Norderstedt-Mitte – Ein Beitrag zur Stadtidentität	141
7.3.1	Identitätsstiftung durch Städtebau und Architektur.....	141
7.3.2	Ansätze einer eigenen Stadtteilkultur.....	144
7.3.3	Entwicklung einer eigenständigen, schleswig-holsteinischen Stadt	145
7.4	Ein erfolgreicher Planungsprozess	146
7.4.1	Die erfolgreiche Akteurskonstellation.....	149
7.4.2	Organisation des Planungsprozesses.....	151
7.5	Das Fazit zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	153
8	Anhang	156
8.1	Interviewpartner und Interviewthemen	156
8.2	Literatur- und Quellenverzeichnis	157
8.3	Abbildungsnachweis	162
Exkurse		
	Zielaussagen des landesplanerischen Gutachtens 1970	10
	Das Städtebauförderungsgesetz	12
	Absehen vom gemeindlichen Grunderwerb	26
	Die Technische Kommission	30
	Anwendung des Instruments Entwicklungsmaßnahme für heutige Aufgaben	33
	Auslobung von Wettbewerben zur Entwicklung von Qualitäten.....	41
	Die Rolle der städtebaulichen Rahmenplanung.....	43
	Die Arbeitsgruppe Norderstedt-Mitte	48
	Bebauungsplanung mit dem Gebot der Zügigkeit	51
	Nutzung von Förderprogrammen	56
	U-Bahn-Verlängerung und Ausbau der ANB	62
	Ergebnisse der Bewohnerbefragung in Norderstedt-Mitte.....	134
	Empfehlungen für das Garstedter Dreieck	135
	Ergebnisse der Nutzerbefragung im Zentrum Norderstedt-Mitte..	138
	Empfehlungen für die Fläche westlich der Ulzburger Straße.....	140
Tabellen		
Tab. 1:	Planwerke und Veröffentlichungen mit für die Evaluierung relevanten Zielformulierungen	76
Tab. 2:	Ausgewählte architektonisch bzw. städtebaulich besondere Gebäude/-ensemble von Norderstedt-Mitte und ihre Architekten.....	142
Tab. 3:	Ausgewählte Ereignisse und Meilensteine der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme	147

Pläne¹

Plan 1: Teilbereiche der Entwicklungsmaßnahme	3
Plan 2: Ausgangssituation Harkshörn	15
Plan 3: Ausgangssituation Norderstedt-Mitte	16
Plan 4: Ausgangssituation Glashütte	17
Plan 5: Eigentümerstruktur 1974.....	25
Plan 6: Zwischenerwerb durch die EGNO.....	27
Plan 7: Bauherren und Bauträger.....	29
Plan 8: Harkshörn: Aktuelle Grundstücksnutzung	37
Plan 9: Glashütte: Aktuelle Grundstücksnutzung.....	39
Plan 10: Rahmenplan 1977.....	44
Plan 11: Rahmenplan 1985 (1. Fortschr.).....	45
Plan 12: Rahmenplan 1994 (2. Fortschr.).....	46
Plan 13: Entwicklung der räumlichen Struktur des Zentrums..	53
Plan 14: Wettbewerbe und Auszeichnungen	57
Plan 15: Norderstedt-Mitte: Aktuelle Grundstücksnutzung.....	69
Plan 16: Bebauungsplaneinteilung	70
Plan 17: Bauliche Entwicklung	73
Plan 18: Bauformen.....	87
Plan 19: Bauliche Dichten nach Planung.....	88
Plan 20: Erhalt von Bestandsstrukturen und Landschaftselementen.....	89
Plan 21: Zentrum.....	98
Plan 22: Öffentlich geförderter Wohnungsbau	103
Plan 23: Grünes Leitsystem und Infrastruktur	107
Plan 24: Quartiersbildung.....	110
Plan 25: Raumbildung und Prinzip der sozialräumlichen Gliederung	111
Plan 26: Wohnumfeld Astrid-Lindgren-Park.....	116
Plan 27: Wohnumfeld Lüdemannscher Park	117
Plan 28: Verkehrserschließung (MIV + ÖPNV)	123
Plan 29: Architektur.....	143
Plan 30: Aktuelle Situation Norderstedt-Mitte 2006	155

Übersichten

Ü01: Planungs- und Realisierungsablauf Norderstedt-Mitte	71
Ü02: Methodischer Aufbau und Ergebnis der Evaluierung.....	129

¹ Mit Ausnahme der Pläne 1, 2, 4, 8 und 9 beziehen sich alle anderen Pläne auf den Teilbereich B – Norderstedt-Mitte.

1 Einleitung

Mit der jüngsten Stadtgründung Schleswig-Holsteins², der Stadt Norderstedt, am 1. Januar 1970, der Einführung des Städtebauförderungsgesetzes (StBauFG)³ am 27. Juni 1971 und dem Erlass der Landesverordnung über den städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt⁴ am 13. Juli 1973 wurden für Norderstedt die entscheidenden Weichen zur Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gestellt.

Das StBauFG versteht die Entwicklungsmaßnahme als Instrument der Landes- und Regionalentwicklung – in dem Fall Entwicklung durch Städtebau.⁵ Mit ihm sollten u.a. neue Orte geschaffen oder vorhandene Orte um neue Ortsteile erweitert und so eine Strukturverbesserung in Verdichtungsräumen bzw. die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten im Zuge von Entwicklungsachsen erzielt werden.⁶ Entwicklungsmaßnahmen nach dem StBauFG sind dadurch gekennzeichnet, dass sie im öffentlichen Interesse von der öffentlichen Hand veranlasst, von ihr umfassend geleitet und durch den Einsatz erheblicher öffentlicher Mittel gefördert werden müssen. Dabei bezieht sich das öffentliche Interesse nicht nur auf die Vorbereitung in Form von Bauleitplanung und Bodenordnung, sondern vor allem auch auf die zügige Planverwirklichung.⁷

In Norderstedt sollte die nach dem Zweiten Weltkrieg zunehmende Bautätigkeit und wirtschaftliche Entwicklung in den vier Ursprungsgemeinden Friedrichsgabe, Garstedt, Glashütte und Harksheide auf Schwerpunkte im Stadtgebiet konzentriert und die weitere Zersiedlung der Landschaft verhindert werden. Hierzu wurden drei Teilbereiche für den Entwicklungsbereich festgelegt (vgl. Pläne 1 bis 4).

- Ein 309 ha großer Bereich (geändert mit der Landesverordnung von 1976 auf 204 ha⁸) im Nordosten des Stadtgebiets für die Erschließung eines Industrie- und Gewerbestandortes zur Erhöhung des Arbeitsplatzangebots in Norderstedt sowie zur Sicherung von städtischen Grün- und Erholungsflächen für die Norderstedter Bevölkerung,
- ein rd. 234 ha (geändert 1976 auf 203 ha⁹) großer Bereich in Garstedt-Nord/Friedrichsgabe-Süd zur Entwicklung eines neuen Stadtzentrums für Norderstedt mit Rathaus, Marktplatz, Amtsgericht, Stadtwerken, Kultursälen, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben, U-Bahnanschluss an Hamburg sowie neuen Wohnquartieren mit zugeordneter sozialer Infrastruktur und öffentlichen Grünflächen,

1970 Stadtgründung

1971 Städtebauförderungsgesetz

1973 Landesverordnung über den städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt

Teilbereich A – Harkshörn

Teilbereich B – Norderstedt-Mitte

² Erstes Gesetz einer Neuordnung von Gemeinde- und Kreisgrenzen sowie Gerichtsbezirken (Norderstedt-Gesetz) vom 22. April 1969, GVOBl. S-H Nr.7, S. 60.

³ Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976, BGBl. I., S.1125; Berichtigung vom 20.12.1976, BGBl. I., S.3617.

⁴ Landesverordnung über den städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt vom 13. Juli 1973, GVOBl. S-H Nr. 16, S. 279.

⁵ vgl. Bielenberg 1985, S.12.

⁶ vgl. § 1 Abs. 3 StBauFG.

⁷ vgl. Söfker 1998, S. 7.

⁸ Landesverordnung über den städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt vom 22. Dezember 1976 (GVOBl.S-H Nr. 20, S.303)

⁹ ebd.

Teilbereich C – Glashütte

- sowie der 70 ha umfassende, durch Beschluss des Oberverwaltungsgerichts Lüneburg vom 5. November 1975 entfallene dritte Teilbereich, um die zersplitterte Siedlungsstruktur in diesem Gebiet durch die Entwicklung von Einfamilienhausgebieten zusammenzuführen.¹⁰

**Anlass der Evaluierung
2004 Aufhebung der
Entwicklungsverordnung**

Der Teilbereich A wurde am 10. Dezember 1996 nach Abschluss der Entwicklung im Gewerbegebiet Harkshörn aus der Landesverordnung entlassen.¹¹ Nachdem die Umsetzung der letzten noch wesentlichen Baumaßnahmen in Norderstedt-Mitte (Teilbereich B) über 2004 hinaus mit städtebaulichen Verträgen sichergestellt werden konnte, wurde die Entwicklungsverordnung nach über 30 Jahren durch das Land Schleswig-Holstein zum 1. Juli 2004 insgesamt aufgehoben.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wurde insbesondere für das neue Stadtzentrum mit hohem planerischen und gestalterischen Engagement von der Stadt vorangetrieben, vom Land durch den Einsatz von Städtebau- und Wohnungsbaufördermitteln begleitet und in öffentlichen Maßnahmen durch die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH sowie private Baumaßnahmen der Bauträger umgesetzt.

Um den Erfolg der Maßnahme würdigen zu können, wird die realisierte Entwicklungsmaßnahme, insbesondere Norderstedt-Mitte, einer Evaluierung unterzogen.

Neue städtebauliche Leitbilder

Die der Entwicklung von Norderstedt-Mitte zu Grunde gelegten Ziele sind vor dem Hintergrund der damals gängigen städtebaulichen Leitbilder des Planungs- und Realisierungszeitraumes zu betrachten. Sie repräsentieren nicht nur die gesellschaftlichen Strömungen der damaligen Zeit, sie stellen auch eine auf den Ort bezogene konsequente Suche nach einer ganzheitlichen Form und Funktion dar.

Die Zeit vor der Stadtgründung Norderstedts war geprägt vom Zeitgeist der Nachkriegsära: Beheben der Wohnungsnot, Planungseuphorie, wirtschaftlicher Aufstieg, gleiche Lebensverhältnisse für alle. Urbanität durch Dichte löste als Leitbild die gegliederte, aufgelockerte und organische Stadt der 1940/50er Jahre ab. Während das neue Zentrum von Harksheide noch im Sinne der gegliederten und aufgelockerten Stadt geplant und realisiert wurde, stellten in die Siedlungsgebiete eingestreute Punkthochhäuser in allen Ursprungsgemeinden die neuen Dominanten im Stadtbild dar. In Garstedt wurde Ende der 1960er Jahre mit der Realisierung eines neuen Zentrums mit Einkaufspassage und Hochhausscheiben begonnen. Die Qualitäten des neuen Bauens wurden in Quantitäten umgedeutet, verbunden mit Entmischung der Funktionen und industriell-rationeller Bauweise.

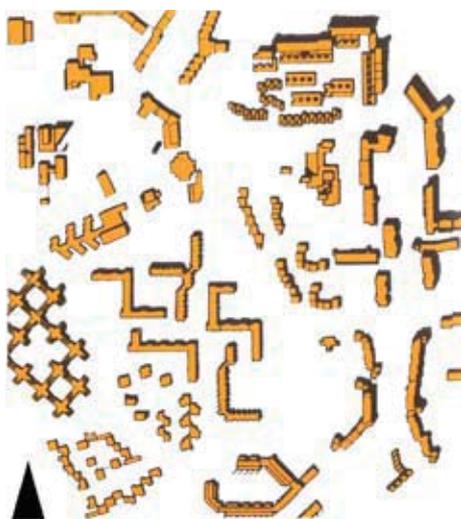
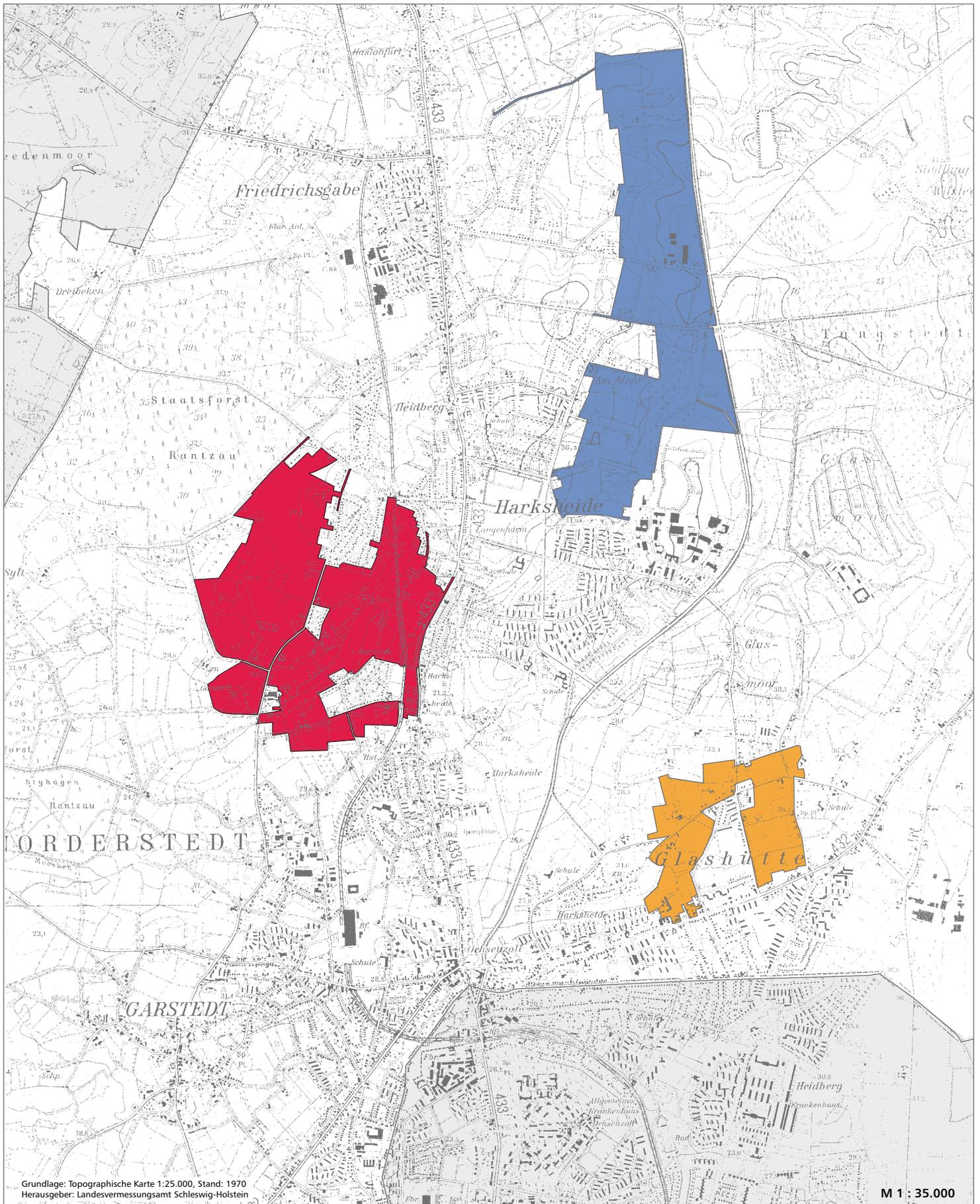


Abb. 1: Urbanität durch Dichte - Baustruktur
Neue Stadt Wulfen

¹⁰ Dieses Ziel wurde außerhalb der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme im Rahmen einer Angebotsplanung durch Bebauungspläne entsprechend umgesetzt.

¹¹ Landesverordnung zur Änderung der Landesverordnung über den städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt vom 10. Dezember 1996, GVBl. Nr. 23, S. 730.



- Teilbereich A - Harkshörn
 Grenze der Entwicklungsverordnung von 1976
 (GVOBl. S-H, 1976, S. 303)
- Teilbereich B - Norderstedt-Mitte
 Grenze der Entwicklungsverordnung von 1976
 (GVOBl. S-H, 1976, S. 303)
- Teilbereich C - Glashütte
 Grenze der Entwicklungsverordnung von 1975
 (GVOBl. S-H, 1975, S. 81)

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt

Plan 01
 Teilbereiche der Entwicklungsmaßnahme
 Auftraggeber:
 EGNO
 Entwicklungsgesellschaft
 Norderstedt mbH

11/2006

Auftragnehmer:
BPW HAMBURG
 STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
 EISENPLATZ 1
 20095 HAMBURG
BÜRO DÜSTERHÖFT
 Architektur und Stadtplanung

Die bundesweit entstehenden Großsiedlungen der ersten Generation (1960-1975) hatten zwar zu Anfang mit ihren gut ausgestatteten Wohnungen für die Mittelschicht einen guten Ruf. Die defizitäre Infrastruktur, die Uniformität von Architektur und Wohnumfeld sowie der Wechsel in Einförmigkeit und Belegungspolitik brachten die neuen Siedlungen jedoch zunehmend in die Kritik.

Rückbesinnung im Städtebau



Abb. 2: Bildung von Stadträumen –
Baustruktur Norderstedt-Mitte

In Norderstedt war schnell klar, dass die neuen Großwohnsiedlungen an anderen Orten sowie die jüngsten städtebaulichen Entwicklungen im eigenen Stadtgebiet keine Vorbilder für Norderstedt-Mitte sein sollten. Mitte der 1960er Jahre, in Deutschland mit Beginn der 1970er Jahre, setzte ein Umdenken in der Diskussion der städtebaulichen Leitbilder ein, und es kam zu einer Rückbesinnung auf städtische Qualitäten.¹² Städtebauliche Dichte wurde als unverzichtbarer Bestandteil städtischer Lebensweisen deklariert, jedoch weniger einseitig interpretiert in Form von Großstrukturen, als vielmehr in einem Zusammenspiel von baulicher, raumbildender Dichte und vielfältiger Funktionsmischung. Mit der neuen Wertschätzung historischer Stadtquartiere und der Aufgabe der Funktionstrennung hielt damit das Prinzip der lebendigen Mischung wieder Einzug in den Städtebau und fand früh auch in der Planung des neuen Stadtzentrums seinen Niederschlag.

Mit seiner bewussten Absage an Solitär- und Zeilenbauten stellt Norderstedt-Mitte einen Qualitätsbaustein in der Geschichte des deutschen Städtebaus dar, deren Wirkung in der fachöffentlichen Auseinandersetzung auch durch zahlreiche Exkursionen und Vorträge zwar hinreichend bekannt, aber bisher zu wenig beleuchtet wurde.

1.1 Ziele der Evaluierung

Inwieweit ist es gelungen, die formulierten Ziele im Verlauf von über 30 Jahren Planungs- und Realisierungsgeschichte zu erreichen? Mit der Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt stellt sich die Stadt der Herausforderung, Antworten auf diese Frage zu finden. Hierzu erhielten die Büros *BPW Hamburg Stadtplanung Forschung Beratung* und *Düsterhöft Architektur und Stadtplanung* im Jahr 2006 von der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH den Auftrag.

Schwerpunkt der Evaluierung: Norderstedt-Mitte

Schwerpunkt der Untersuchung ist die Evaluierung des neuen Zentrums und Stadtteils Norderstedt-Mitte. Im Hinblick auf die Anwendung des damals neuen rechtlichen Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme soll auch die Anwendung des besonderen Städtebaurechts beurteilt werden.

Kernfragen der Evaluierung sind:

- Wurden die für die städtebauliche Entwicklung zugrunde gelegten Ziele erreicht (insbesondere im Teilbereich B – Norderstedt-Mitte)? Dabei steht die Beurteilung von Maßnahmen im Bezug auf ihre Wirksamkeit zur Zielerreichung im Mittelpunkt.

¹² Siehe hierzu auch die Veröffentlichungen von J. Jacobs, A. Mitscherlich und H.P. Bahrd.

- Wie wird insbesondere Norderstedt-Mitte durch die Bewohner der Quartiere und Nutzer des Zentrums wahrgenommen?
- Welchen Anteil hat die Gesamtmaßnahme an der Identitätsstiftung und Imagebildung der jungen Stadt Norderstedt?
- Gibt es vor dem Hintergrund der aktuellen Ziele für die Norderstedter Stadtentwicklung den Bedarf für Kurskorrekturen?
- Ist die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme das geeignete Instrument gewesen?
- Welche Erkenntnisse lassen sich aus den Erfahrungen mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf andere Stadtentwicklungsvorhaben übertragen?

Der Themenkomplex Finanzierung der Gesamtmaßnahme ist nicht Gegenstand der Evaluierung.

1.2 Aufbau des Evaluierungsberichts

Der Evaluierungsbericht gliedert sich in fünf Teile. Nach der Einleitung wird in Kapitel 2 die Entwicklung der vier Norderstedter Ursprungsgemeinden und die mit ihnen verbundenen planerischen Überlegungen bis zur Stadtgründung sowie die Ziele der Landesplanung und Stadtentwicklung für die junge Stadt, beleuchtet, die schließlich durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in den folgenden Jahren umzusetzen waren.

Kapitel 3 befasst sich mit dem Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Es werden die Ausgangslagen in den drei Teilbereichen, die Reaktionen der Grundeigentümer auf die Entwicklungsmaßnahme sowie die Rolle des Entwicklungsträgers dargestellt. In diesem Kapitel sind auch die Ergebnisse einer im Rahmen dieses Auftrags erstellten städtebaurechtlichen Expertise (Dr. Arno Bunzel) zur Anwendung des entwicklungsrechtlichen Instrumentariums in Norderstedt zusammengefasst.

Kapitel 4 fasst den zurückliegenden Planungs- und Realisierungsverlauf von Norderstedt-Mitte zusammen und stellt dabei die für die weitere Entwicklung bedeutenden Meilensteine heraus. Die Entwicklungen in Harkshörn und Glashütte werden kurz dargestellt.

Kapitel 5 und Kapitel 6 stellen den Hauptteil des Evaluationsberichts dar. Nach der Gliederung in Themenbereiche und Handlungsfelder wird die Erreichung der von der Stadt und dem Land für den städtebaulichen Entwicklungsbereich eigens gesetzten Ziele untersucht.

Kapitel 7 gibt einen zusammenfassenden Überblick über die Ergebnisse der Evaluierung von Norderstedt-Mitte, sowohl in der Betrachtung als Zentrum als auch als Wohnstandort. Es werden Nachbesserungsbedarfe aufgezeigt und Empfehlungen zu Kurskorrekturen gegeben. An dieser Stelle werden auch der Beitrag der Gestaltung zur Stadtidentität und die für den Erfolg der Gesamtmaßnahme bestimmenden organisatorisch-planerischen Rahmenbedingungen herausgestellt.

2 Ausgangslage im Raum Norderstedt

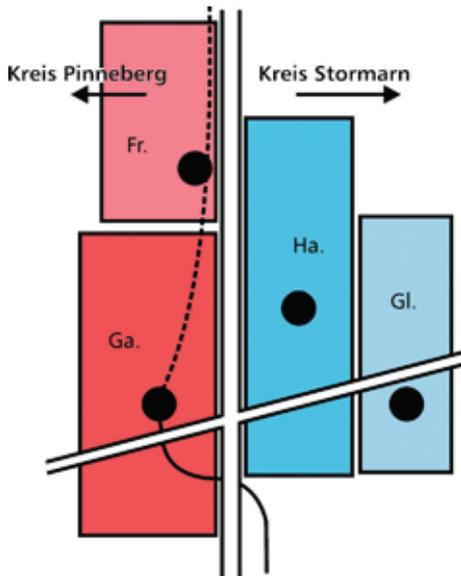


Abb. 3: Ausgangslage – Vier Gemeinden, zwei Landkreise

Das Nebeneinander der vier aufstrebenden und um Einwohner und Gewerbebetriebe konkurrierenden Gemeinden Friedrichsgabe, Garstedt, Glashütte und Harksheide hat in der Vergangenheit mancherlei Auftrieb für die einzelnen Gemeinden mit sich gebracht, aber auch des Öfteren zu zwischengemeindlichen Problemen geführt.¹³ Der Norderstedter Raum war durch verschiedene Siedlungsansätze geprägt, die durch die Verwirklichung von Zentrumsplanungen in Harksheide und Garstedt weiterentwickelt wurden.

Eine koordinierte Planung scheiterte jedoch an den Gemeinde- und Kreisgrenzen. Entlang der stark befahrenen und dicht bebauten Ulzburger Straße verlief die Grenze zwischen den Kreisen Pinneberg und Stormarn und verhinderte ein einheitliches Handeln.

2.1 Entwicklungen in den vier Ursprungsgemeinden

In der Zeit des Wiederaufbaus nach dem Zweiten Weltkrieg vollzog sich im stadtnahen Nachbarraum zu Hamburg eine rasante Entwicklung. Flüchtlinge, Ausgebombte und Vertriebene sowie eine zunehmende Stadt-Umland-Wanderung ab den 1960er Jahren ließen die Einwohnerzahlen der vier Norderstedter Ursprungsgemeinden von zusammen 20.000 Einwohnern 1950 auf insgesamt 54.000 Einwohner anwachsen. Dabei erzielten die Norderstedter Gemeinden drei Viertel des Wanderungsgewinns zu Lasten Hamburgs. Von 1961 bis 1965 war der Wanderungsstrom auf Garstedt gerichtet, in den letzten Jahren vor der Stadtgründung vornehmlich auf Harksheide.¹⁴ Relativ noch stärker war die parallele Zunahme der Wohneinheiten im gesamten Gebiet von 3.800 im Jahre 1950 auf 18.500 Wohneinheiten bis zum Zeitpunkt der Stadtgründung 1970.¹⁵

Begünstigt wurde die Entwicklung u.a. auch durch den Bau der Alster-Nord-Bahn 1948-53 von der damaligen Endhaltestelle der Hamburger Hochbahn über Garstedt und Friedrichsgabe/Harksheide nach Ulzburg.

Druck zur Neuordnung

Mit Beginn der 1960er Jahre wurde immer deutlicher, dass aufgrund des auf diesem Gebiet lastenden Siedlungsdrucks, ehrgeiziger Zielvorstellungen in den vier voneinander getrennten und auf zwei Kreise verteilten Gemeinden sowie unternehmerischer Initiativen die einzelnen gemeindlichen Planungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht mehr ausreichten.¹⁶ Hinzu kam der Wunsch von Industrie und Gewerbe, sich in möglichst naher Lage zu Hamburg anzusiedeln. Man kam zu dem Schluss, dass eine geordnete Entwicklung nur durch eine kommunale Neuordnung möglich wäre.

¹³ vgl. Xylander, 1994, S.15.

¹⁴ vgl. Neue Heimat Nord, 1973, S.25.

¹⁵ vgl. Kühl, 1985, S.5.

¹⁶ vgl. Meßfeldt, 1983, S.2 und S.39.

2.2 Von der Aufbauachse bis zur Stadtgründung

Nach dem landesplanerischen Leitbild sollte sich ein erheblicher Teil der städtebaulichen Entwicklung im Umland von Hamburg entlang von Aufbau- oder Entwicklungsachsen vollziehen. Bereits eine Denkschrift des Senats über die künftige Gliederung Hamburgs vom 22. November 1921 enthält den 1919 vom damaligen Hamburger Oberbaudirektor Prof. Fritz Schumacher konzipierten *Achsenplan zur natürlichen Entwicklung des Organismus Hamburg*, der eine Konzentration der Siedlungspolitik auf städtebauliche Achsen, die über Schnellbahnen mit dem Hamburger Zentrum verbunden werden, vorsieht.

Das hierauf zurückzuführende Achsenkonzept wurde 1956 von dem ein Jahr zuvor gegründeten *Gemeinsamen Planungsrat Hamburg/Schleswig-Holstein* beschlossen. Der Achse von Hamburg-Langenhorn über das heutige Norderstedter Gebiet nach Kaltenkirchen wurde damals wegen des geplanten Neubaus eines Verkehrsflughafens in der Nähe des Achsenendpunktes eine besonders begünstigte Entwicklung eingeräumt.¹⁷ Als Hauptziele für die Entwicklung des Gebietes zwischen Hamburg-Ochsenzoll und Kaltenkirchen formulierte der Gemeinsame Landesplanungsrat u.a. folgende Punkte:¹⁸

- Zurückhaltung bei der Ausweisung neuer Wohn- und Industriegebiete in den südlichen Teilen von Garstedt, Harksheide-Süd und Glashütte.
- Planmäßige Weiterentwicklung in den Ortsteilen Falkenberg, Heidberg und Friedrichsgabe.
- Ausbildung eines Ortszentrums in Garstedt und Abrundung der Ausbaumaßnahmen in Harksheide-Mitte.

Das Achsenkonzept und die Entschlüsseungen des Gemeinsamen Landesplanungsrates wurden 1963 vom schleswig-holsteinischen Ministerpräsidenten gem. § 9 Abs. 3 des Landesplanungsgesetzes als Raumordnungsplan festgestellt.

Die Landesplanung verlangte zu untersuchen, inwieweit eine gemeinsame Planung die gesunde und tragfähige Entwicklung der vier Gemeinden sichern könnte. Wesentliche Eckpunkte einer solchen Planung sollten sein: die wirtschaftliche Gesamterschließung, Vermeidung untragbarer Folgelasten, Schonung der Landschaft und damit schließlich die Überschaubarkeit der Entwicklung. Vorrangig wurde von den Gemeinden gefordert, örtliche Zentren zu bilden bzw. die vorhandenen zu festigen, begleitet von einer nach innen gerichteten Entwicklung. Eine weitere Ausdehnung der Besiedlung in die Landschaft hinein sollte verhindert werden.¹⁹

Vor diesem Hintergrund beauftragte die Arbeitsgemeinschaft der Hamburg-Randkreise 1965 in enger Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde Professor Jensen von der TH Braunschweig mit der Erarbeitung eines regionalplanerischen Gutachtens über die vier Gemeinden.

Hamburger Achsenkonzept

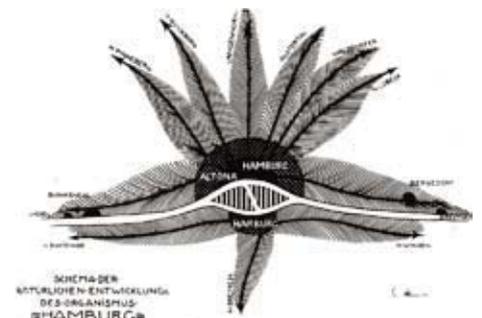


Abb. 4: Achsenkonzept für die Stadtentwicklung Hamburgs von Fritz Schumacher

Gemeinsame Planung, Zentrenbildung

¹⁷ ebd.

¹⁸ vgl. Kühl, 1985, S.5.

¹⁹ vgl. Jensen, 1965, S.10.

Dieses kam zu folgenden wesentlichen Ergebnissen:

- Wenn man den Bereich der vier Gemeinden in seiner Eigenständigkeit stärken will, so ist es erforderlich, die räumlich zusammenhängenden Siedlungskomplexe auch funktional zusammenzufassen und neu zu ordnen sowie entsprechende Zentren im Bereich Garstedt und Harksheide/Friedrichsgabe auszubauen.
- Die verkehrliche Erschließung muss u.a. durch Verlängerung der U-Bahn verbessert werden.

**Diskussionen zur Neuordnung
der Gemeinden**

Im Februar 1966 folgte der Beschluss der schleswig-holsteinischen Landesregierung, eine Neuordnung der Grenzen im Raum der Gemeinden Friedrichsgabe, Garstedt, Glashütte und Harksheide durch ein entsprechendes Gesetz vorzubereiten. Eine Sachverständigenkommission schlug dem Innenminister vor, eine Gesamtgemeinde aus allen vier Orten zu bilden, oder als Alternative zwei Gemeinden (Garstedt/Harksheide-Süd/Glashütte und Friedrichsgabe/Harksheide-Nord) zu schaffen.

Es folgte eine Diskussion der kommunalen Neuordnung vor dem Hintergrund divergierender Interessen der Gemeinden untereinander, zwischen den SPD-geführten Gemeindevertretungen und der christdemokratischen Landesregierung, der betroffenen Kreise Pinneberg, Stormarn und Segeberg sowie zwei Landesplanungsbehörden. 1966 einigten sich Harksheide und Glashütte auf die Gründung der *Stadt Tarpantau*, um einer Teilung in einen Nord- und Südteil entgegenzuwirken. Ende 1967 bezeichnete der Segeberger Landrat eine Zuordnung der zu gründenden Stadt zu seinem Kreis noch als unzweckmäßig. Eine Umfrage unter den wahlberechtigten Bürgern der Gemeinde Garstedt bestätigte im Mai 1968 mit einer Zustimmung von 84 % den Wunsch zur Bildung einer Großgemeinde. Von der SPD wird in allen Gemeinden der Gegenplan verabschiedet, bis 1974 die *Stadt Holstein* zu gründen. Aufgrund der starken Verflechtungen mit der Hansestadt werden die vier Gemeinden sogar als neuer Bezirk von Hamburg diskutiert.

Die Landesregierung gab inzwischen der Einheitsgemeinde den Vorzug, da eine Horizontalgliederung eine Ringbildung um Hamburg unterstützt hätte und die Nord-Gemeinde keinen bestimmenden Einfluss auf die Planung und Gestaltung der für sie ebenfalls wichtigen Verkehrsverbindung entlang der Achse hätte nehmen können.

**Norderstedt-Gesetz
1969**

Am 22. April 1969 wurde das *Erste Gesetz einer Neuordnung von Gemeinde und Kreisgrenzen sowie Gerichtsbezirken* erlassen. Darin heißt es: „§ 1: Die Gemeinden Friedrichsgabe, Garstedt (Kreis Pinneberg), Glashütte und Harksheide (Kreis Stormarn) werden zu einer Gemeinde zusammengeschlossen. Sie erhält den Namen „Norderstedt“ und führt die Bezeichnung Stadt. § 2: Norderstedt ist kreisangehörige Stadt des Kreises Segeberg.“²⁰

²⁰ Land Schleswig-Holstein, 1969b, S.60.

Am 1. Januar 1970 wurde Norderstedt als fünftgrößte und nach ihrer Fläche sogar drittgrößte Stadt Schleswig-Holsteins aus der Taufe gehoben. Das lange Hin und Her und die verschiedenen gerichtlichen Auseinandersetzungen²¹, die der Stadtgründung vorausgingen, ließen jedoch keine Feierstimmung bei Landes- und Kommunalpolitikern aufkommen.²² Durch die Stadtgründung wurde aber mit einem ersten Schritt gesichert, dass die rege Entwicklung der ursprünglich vier Gemeinden einheitlich geplant und gestaltet werden konnte. Alle Planungen waren darauf abzustellen, „im Planungsgebiet über die formelle Bildung einer neuen Gebietskörperschaft hinaus eine eigenständige schleswig-holsteinische Stadt zu schaffen, die wichtige Funktionen innerhalb des Gebietes [...] Norderstedt-Kaltenkirchen zu erfüllen hat.“²³

2.3 Ziele für die Entwicklung der jungen Stadt

Unmittelbar nach der Stadtgründung, am 14. Januar 1970, wurden der Stadt Norderstedt die Ziele der Raumordnung und Landesplanung bekannt gegeben, nach denen der Flächennutzungsplan für die neue Stadt gemäß § 1 Abs. 3 BBauG anzupassen war. Grundlage stellten der Raumordnungsplan für das Land Schleswig-Holstein von 1969 sowie die 1963 festgestellten Entschließungen des Gemeinsamen Landesplanungsrates Hamburg/Schleswig-Holstein dar. Diese Ziele bilden auch die Grundlage für die förmliche Festlegung der Entwicklungsbereiche.

Mit der Neugründung der Stadt Norderstedt ergab sich ein Planungserfordernis zur Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplans. Die vier Ursprungsgemeinden verfügten zwar über eigene Flächennutzungspläne. Das *Norderstedt-Gesetz* enthielt keine Regelungen über die Flächennutzungsplanung: Weder darüber, ob die alten Flächennutzungspläne aufgehoben werden, noch dass diese fortgelten. Doch spätestens mit der förmlichen Festlegung von städtebaulichen Entwicklungsbereichen verdichtete sich 1973 das Planungserfordernis aufgrund der im Entwicklungsbereich geltenden besonderen Vorschriften des StBauFG zu einer Planungspflicht.²⁴

Als grundlegende Vorarbeit wurde bereits 1971 ein Entwicklungsgutachten in Auftrag gegeben, um Lösungsvorschläge für die zukünftige städtebauliche Entwicklung Norderstedts zu erhalten.²⁵ Diese mündeten in den Entwurf für einen neuen Flächennutzungsplan. Das Flächennutzungsplanverfahren wurde im Dezember 1973 eingeleitet.

Stadtgründung 1970



Abb. 5: Sonderpoststempel zur Stadtgründung.

Landesplanerisches Gutachten 1970

Neuer Flächennutzungsplan

Entwicklungsgutachten Norderstedt 1971

²¹ Am 21. Februar 1969 erheben die vier Gemeinden Klage gegen die Landesregierung vor dem schleswig-holsteinischen Verwaltungsgericht wegen der Nichtgenehmigung des Grenzänderungsvertrages zur Stadt Holstein, am 12. März 1969 klagt der Kreis Pinneberg vor dem Verwaltungsgericht gegen das Verbot einen Grenzänderungsvertrag abzuschließen, am 15. Mai 1969 legen die Gemeinden Verfassungsbeschwerde ein und am 17. Oktober klagt auch der Kreis Pinneberg vor dem Bundesverfassungsgericht – letztlich ohne Erfolg, vgl. Xyländer, 1994, S.12f.

²² vgl. ebd. S.32 und 38.

²³ Land Schleswig-Holstein, 1970, S.3.

²⁴ So ist die Gemeinde gemäß § 54 Abs. 1 StBauFG verpflichtet, für diese Bereiche ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen, welche gemäß § 8 Abs. 2 BauGB bzw. BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. vgl. Roesch, 1985, S.17.

²⁵ vgl. Neue Heimat Nord, 1973, S.3.

Zielaussagen des landesplanerischen Gutachtens 1970²⁶

- Die Lage der Stadt Norderstedt im Ordnungsraum des Hamburger Umlands erfordert es, durch alle Planungen sicherzustellen, dass bei einer weiteren Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten gesunde räumliche Strukturen sichergestellt bleiben.
- Auf dem Gebiet der Stadt Norderstedt sind zwei Stadtrandkerne I. Ordnung zu entwickeln. Daraus ergibt sich, dass Norderstedt eine Stadt mit zwei Polen sein wird, und zwar mit dem vorhandenen Zentrum Norderstedt-Garstedt und mit dem noch zu entwickelnden Zentrum Norderstedt-Mitte.
- Zur Verringerung des Auspendlerüberschusses ist durch zeitliche Abstufung der Bebauungspläne die wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere die des produzierenden Gewerbes, zu fördern. Es ist darauf hinzuwirken, dass die Bevölkerungszahl Norderstedts nicht so stark wächst wie Arbeitsplätze in der Stadt entstehen. Nach der Zielvorgabe der Landesplanung sind bis 1985 rund 18.000 Arbeitsplätze im Bereich des produzierenden Gewerbes und rund 16.000 Arbeitsplätze im Tertiärbereich zu schaffen.
- Für eine kontinuierliche Entwicklung ist Sorge zu tragen, dass bis 1985 eine Bevölkerungszahl von höchstens 80.000 Einwohnern nicht überschritten wird. Langfristig ist von einem Sättigungswert von 90.000 bis maximal 100.000 Einwohnern auszugehen; bei einer Überschreitung dieser Grenze ist die Gefahr einer Überlastung des Raumes nicht auszuschließen.

Neben gesamtstädtischen Zielen für die Entwicklung von Norderstedt enthält das landesplanerische Gutachten zudem Hinweise zu dem noch neu zu entwickelnden Bereich Norderstedt-Mitte:²⁷

- Es ist sicherzustellen, dass der Bevölkerungszuwachs vorrangig im Stadtrandkern Norderstedt-Mitte wohnungsmäßig untergebracht werden kann.
- Für die Entwicklung des Stadtrandkerns Norderstedt-Mitte ist der Ausbau der Alster-Nordbahn als U-Bahnstrecke von entscheidender Bedeutung.
- Zur Entlastung der Ulzburger Straße sollte der Ausbau des neuen Friedrichsgaber Weges in Nord-Südrichtung als Westtangente vorgesehen werden.

Mit dem Entwicklungsgutachten Norderstedt wurde auch der gesamtstädtische Rahmen für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gesetzt und die Notwendigkeit der Festlegung von drei räumlich getrennten Teilbereichen als Entwicklungsbereich formuliert:

- Ausbau der Gewerbeflächen einschließlich Schutzzonen und Erschließung von Naherholungsflächen.
- Konzentration der kurz- und mittelfristigen Entwicklung vor allem im tertiären Sektor und im Wohnungsbau auf den zweiten Stadtrandkern Norderstedt-Mitte.
- Arrondierung des Ortsteiles Glashütte mit Schwerpunkt im Wohnungsbau.

²⁶ vgl. Land Schleswig-Holstein, 1970, S.4f.

²⁷ vgl. ebd., S.5f.

Die erste Fassung des Flächennutzungsplans wurde am 16. September 1975 von der Stadtvertretung beschlossen und erhielt daher den Namen *FNP 75*. Nach der Bearbeitung der Anmerkungen aller Träger öffentlicher Belange erfolgte im März 1977 die öffentliche Auslegung, der abschließende Beschluss folgte am 21. Februar 1978. Die Einarbeitung sämtlicher Bedenken und Auflagen sowie eine weitere Offenlegung nahmen weitere sieben Jahre in Anspruch, so dass der Flächennutzungsplan Norderstedt nach einem erneuten abschließenden Beschluss am 20. Dezember 1983 schließlich erst am 15. Juni 1984 wirksam wurde.

**Flächennutzungsplan
1975/1984**

Erst als mit dem Flächennutzungsplanentwurf 1975 die Grundlagen für die Gesamtplanung vorlagen, die Straßenplanung abgestimmt war und über weitere Siedlungsflächen im Stadtgebiet Klarheit bestand, konnte auch der zweite Stadtrandkern – Norderstedt-Mitte – konkreter geplant werden. So begann die Realisierung der Entwicklungsmaßnahme in den Teilbereichen A und C.²⁸

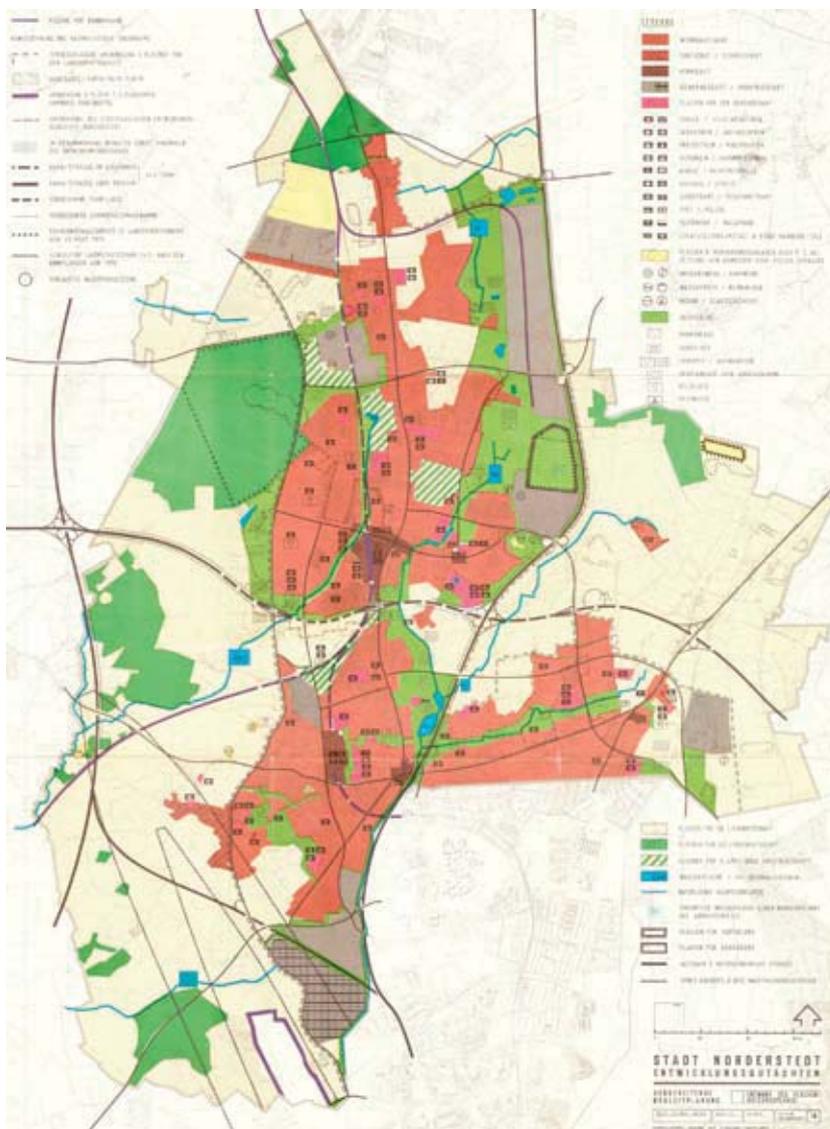


Abb. 6: Vorentwurf zum Flächennutzungsplan im Rahmen des Entwicklungsgutachtens der Neuen Heimat Nord 1973

²⁸ vgl. Thalgot 1983, S.70.

3 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Zeitgleich zur Stadtgründung erhielt Norderstedt durch das landesplanerische Gutachten eine besondere regionalplanerische Aufgabe: Als Teil der Entwicklungsachse Hamburg-Kaltenkirchen sollte sich die Siedlungsentwicklung entlang der (noch auszubauenden) Schnellbahnachse konzentrieren und ein weiteres Zentrum neben Garstedt entwickelt werden. Für die Bewältigung dieser Aufgabe setzte man in Norderstedt große Erwartungen in das neue Städtebauförderungsgesetz, dessen Anwendung auch vom Land Schleswig-Holstein sofort befürwortet wurde.²⁹

Das Städtebauförderungsgesetz

Das Recht der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurde erstmals mit dem Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) vom 27. Juni 1971 eingeführt.³⁰ Mit diesem Instrument sollte die bundesweite dynamische Bau- und Investitionstätigkeit, die der durch Wohnungsnot und Wiederaufbau gekennzeichneten Nachkriegszeit folgte, in geordnete Bahnen gelenkt werden. Durch eine Konzentration der Entwicklung auf optimale Standorte sollte eine Zersiedlung der Landschaft vermieden werden.³¹ Nach § 1 Abs. 3 StBauFG sind Entwicklungsmaßnahmen „Maßnahmen, durch die entsprechend den Zielen der Raumordnung und Landesplanung

1. neue Orte geschaffen oder
2. vorhandene Orte zu neuen Siedlungseinheiten entwickelt oder
3. vorhandene Orte um neue Ortsteile erweitert werden.

Die Maßnahmen müssen die Strukturverbesserung in den Verdichtungsräumen, die Verdichtung von Wohn- und Arbeitsstätten im Zuge von Entwicklungsachsen oder den Ausbau von Entwicklungsschwerpunkten außerhalb der Verdichtungsräume [...] zum Gegenstand haben.“ Entwicklungsbereiche wurden durch Rechtsverordnung der Landesregierung festgelegt.

Mit der Verordnung eines Entwicklungsbereichs wurde das Verhältnis zwischen Städtebau und Landesplanung verändert. Während das allgemeine Städtebaurecht lediglich sicherstellt, dass Bauleitplanung nicht gegen die Ziele der Raumordnung und Landesplanung verstoßen darf und damit Planwidrigkeiten abwägt, zielte die Entwicklungsmaßnahme auf positive, die Gemeinde und die Eigentümer verbindlich in die Pflicht nehmende Erfüllung landesplanerischer Zielsetzungen.³² Insgesamt wurden bundesweit 42 städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen nach dem StBauFG eingeleitet, von denen 31 durch Rechtsverordnung förmlich festgelegt und über das Bundesländer-Programm der Städtebauförderung gefördert wurden.³³

Mit dem Baugesetzbuch 1986 wurden u.a. die Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Städtebauförderungsgesetzes zusammengefasst. Gleichzeitig wurde die Möglichkeit der Einleitung neuer Entwicklungsmaßnahmen als rechtliches Instrument vorübergehend aufgegeben.³⁴ In modifizierter Form wurde das Recht der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme 1990 in §§ 6 und 7 des Maßnahmengesetzes zum BauGB wieder eingeführt.³⁵ Die Neuregelung war zunächst für die Dauer von fünf Jahren befristet, wurde dann aber 1993 als Dauerrecht in das BauGB übernommen.³⁶

²⁹ vgl. Embacher, 1983, S.22.

³⁰ Gesetz über städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen – StBauFG, in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.08.1976, BGBl. I., S.1125; Berichtigung vom 20. Dezember 1976, BGBl. I., S.3617.

³¹ vgl. Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1985, S.14.

³² vgl. OVG Lüneburg, 1975, S.9.

³³ vgl. Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1985, S.7.

³⁴ BGBl. I, 1986, S.2253.

³⁵ Durch das Wohnungsbauerleichterungsgesetz; BGBl. I, 1990, S.926.

³⁶ Durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz; BGBl. I, 1993, S.466.

3.1 Landesverordnung über den städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt

Nach der Stadtgründung wurde die Notwendigkeit einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme von Politik und Verwaltung als gegeben angesehen und die Dringlichkeit gleichermaßen in völliger Übereinstimmung bejaht.³⁷

Mit der Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bot sich der Stadt ein Instrumentarium, das u.a. aufgrund der erweiterten Möglichkeiten des kommunalen Zwischenerwerbs (s. Kapitel 3.2.1) und der Anwendung des entwicklungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts (s. Kapitel 3.2.2) die Umsetzung der regionalplanerischen Vorgaben wesentlich erleichtern würde.

Dies funktionierte nach den bis dahin bestehenden gesetzlichen Möglichkeiten des Bundesbaugesetzes nur dort, wo zufällig Eigentümer zum richtigen Zeitpunkt bereit waren, Grundstücke zu einem akzeptablen Preis zu verkaufen, wie z.B. im Falle des Garstedter Zentrums mit dem *Herold-Center*. Die Baulandnachfrage an geeigneten Standorten trieb außerdem oft die Preise hoch oder die Bauwilligen in Gebiete, die zwar günstiges Bauland boten, aber schlecht erschlossen und versorgt waren.³⁸

Bereits 1971 wurde die Stadt in das erste Landes- und Bundesprogramm für den Einsatz von Finanzhilfen gemäß § 72 StBauFG aufgenommen. Im selben Jahr erfolgte eine erste Förderung von Untersuchungs- und Planungskosten mit 168.000 DM Bundesmitteln und 281.000 DM Landesmitteln.

Im Rahmen der Erarbeitung des Entwicklungsgutachtens durch die *Neue Heimat Nord* wurden die Gebiete, die für die Festlegung von Entwicklungsteilbereichen in Frage kamen (Harkshörn, Norderstedt-Mitte und Glashütte), grob identifiziert. 1972 wurde die Gesellschaft für Wohnungs- und Siedlungswesen GEWOS e.V., Hamburg, mit der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen zur förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs in Norderstedt beauftragt.³⁹ Auf dieser, im März 1973 vorgelegten, Grundlage wurde von der Stadtvertretung der Beschluss gefasst, bei der Landesregierung zu beantragen, diese Bereiche per Rechtsverordnung förmlich festzulegen.⁴⁰

Am 13. Juli 1973 erließ daraufhin das Land Schleswig-Holstein die Verordnung über den städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt, bestehend aus drei Teilbereichen.

**Landesverordnung
1973**

³⁷ vgl. Embacher, 1983, S.22.

³⁸ vgl. Osthaus, 1983, S.34.

³⁹ Die Notwendigkeit der Durchführung von Voruntersuchungen und der Erarbeitung von Entwicklungskonzepten samt Realisierungsmodellen bevor die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich durch die Landesregierung erfolgt, ergibt sich aus dem § 53 Abs. 1 und 2 StBauFG. Nur so kann die Notwendigkeit, die Abgrenzung und die Durchführbarkeit der Entwicklungsmaßnahme festgestellt werden. vgl. Dietrich, Fahrenholtz, S.175.

⁴⁰ vgl. Embacher, 1983, S.27.

3.1.1 Ausgangssituation in den drei Teilbereichen

Teilbereich A – Harkshörn

Mit dem Teilbereich A wurde das landesplanerische Ziel verknüpft, durch den Ausbau eines Industrie- und Gewerbegebiets den damals bestehenden Auspendlerüberschuss im Bereich Norderstedt zu verringern. Zudem waren hier Grün- und Erholungsflächen für die Norderstedter Bevölkerung geplant, die gleichzeitig als Schutzzone zwischen Industrie- bzw. Gewerbe- und Wohnnutzung fungieren sollten.⁴¹ Der Teilbereich A ist als Schaffung eines neuen Ortsteils gemäß § 1 Abs. 3 Nr. 3 StBauFG einzustufen. Die Definition als Ortsteil trifft dabei auch auf einen monostrukturierten Standort wie ein Industrie- bzw. Gewerbegebiet zu, wenn er wesentliche Teilfunktionen in der Gesamtstruktur einer Gemeinde erfüllt.

Im Osten wird der Entwicklungsbereich durch die Schleswig-Holstein-Straße begrenzt, westlich derer das Gewerbegebiet auf etwa 500 m Breite entwickelt werden sollte. Im Westen und Süden schließen sich Grünbereiche an. Die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Südholstein mbH hatte hier bereits erste Gewerbeansiedlungen realisiert. Vor der Entwicklung stellte sich das Gebiet zum großen Teil als landwirtschaftlich genutzt dar.

Teilbereich B – Norderstedt-Mitte



Abb. 7: ANB durchquert die Wiesen von Norderstedt-Mitte

Der Teilbereich B ergibt sich aus den landesplanerischen Vorgaben, für Norderstedt einen zweiten Stadtrandkern I. Ordnung zu entwickeln, den Wohnungsbau auf diesen Bereich zu konzentrieren und damit der weiteren Zersiedelung des Stadtgebietes und den daraus resultierenden überhöhten Folgekosten Einhalt zu gebieten.⁴² Das Entwicklungsziel für den Teilbereich B ist auf die Errichtung eines neuen Ortes im Sinne von § 1 Abs. 3 Nr. 1 StBauFG gerichtet.

Das Gebiet erstreckt sich zwischen der Ulzburger Straße im Osten, den Straßen Syltkuhlen und Rantzauer Forstweg im Westen. Im Norden schließen die bebauten Bereiche der Siedlung *Hatje* an. Im Süden liegt die Grenze ca. 200 m südlich des Buchenwegs. Das Gebiet stellte sich vor Beginn der Entwicklungsmaßnahme hauptsächlich als landwirtschaftliches Nutzland dar. Es umfasst in seiner ersten Abgrenzung neben vereinzelt Wohngebäuden und einem Gewerbebetrieb auch im Zusammenhang bebaute Siedlungsteile.

Teilbereich C – Glashütte

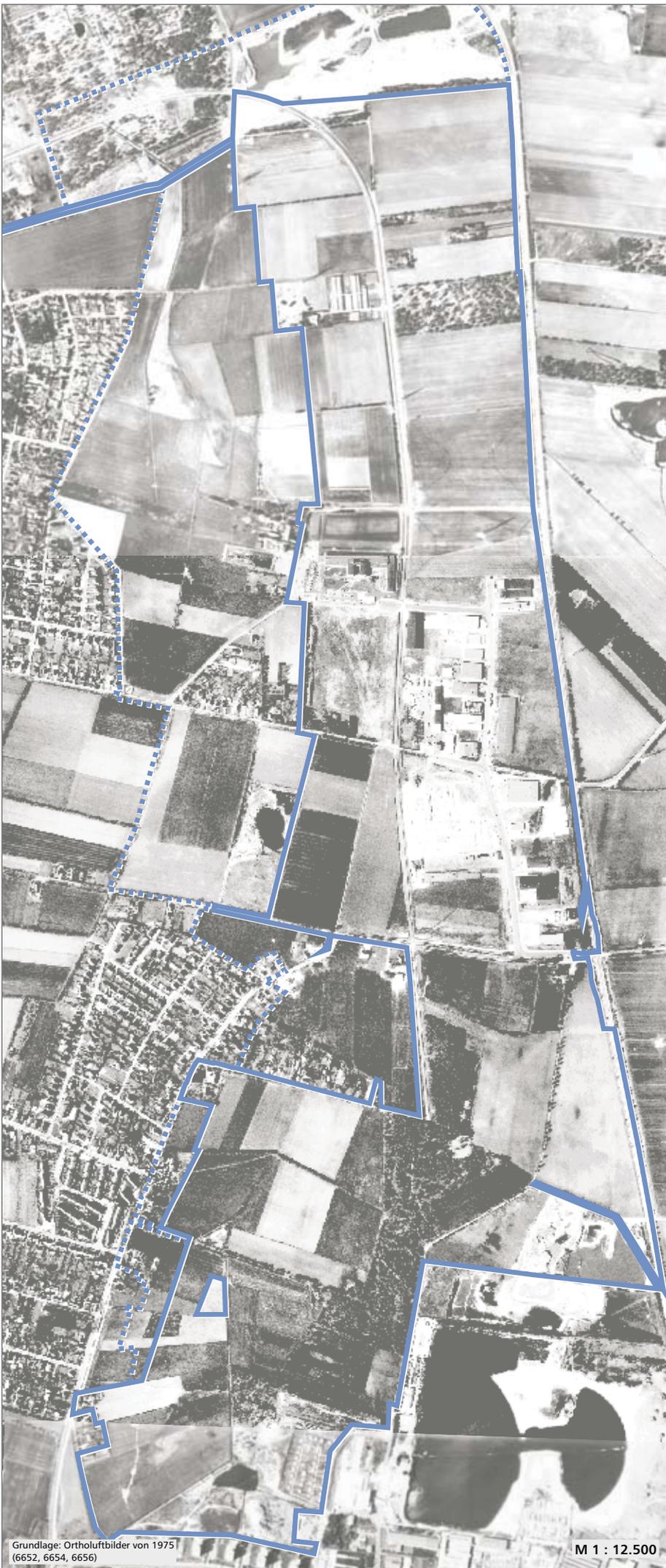
Mit der Entwicklung des Teilbereichs C sollte das zersplitterte Siedlungsgebiet der früheren Ortsteile Harksheide-Süd und Glashütte durch Ergänzung der umliegenden Einfamilienhausbebauung zu einer abgeschlossenen Siedlungseinheit neu geordnet werden.⁴³ Dies stellt den Fall einer Erweiterung eines vorhandenen Ortes um einen neuen Ortsteil im Sinne des § 1 Abs. 3 Nr. 3 StBauFG dar.

Das Gebiet erstreckt sich von der Segeberger Chaussee im Süden nach Norden über den Glashütter Damm hinaus. Ausgespart blieb die bereits zu großen Teilen bebaute Fläche zwischen Poppenbüttler Straße und Am Böhmerwald. Die nicht bebauten Flächen stellten sich als landwirtschaftliche Nutzflächen mit vereinzelt Hofstellen dar.

⁴¹ vgl. Neue Heimat Nord, 1973a, S.2.

⁴² vgl. ebd., S.3.

⁴³ vgl. ebd., S.3.



 Grenze der Entwicklungsverordnung von 1973
(GVOBl. S-H, 1973, S. 279-281)

 Grenze der Entwicklungsverordnung von 1976
(GVOBl. S-H, 1976, S. 303)

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich A

Plan 02
Ausgangssituation
Harkshörn

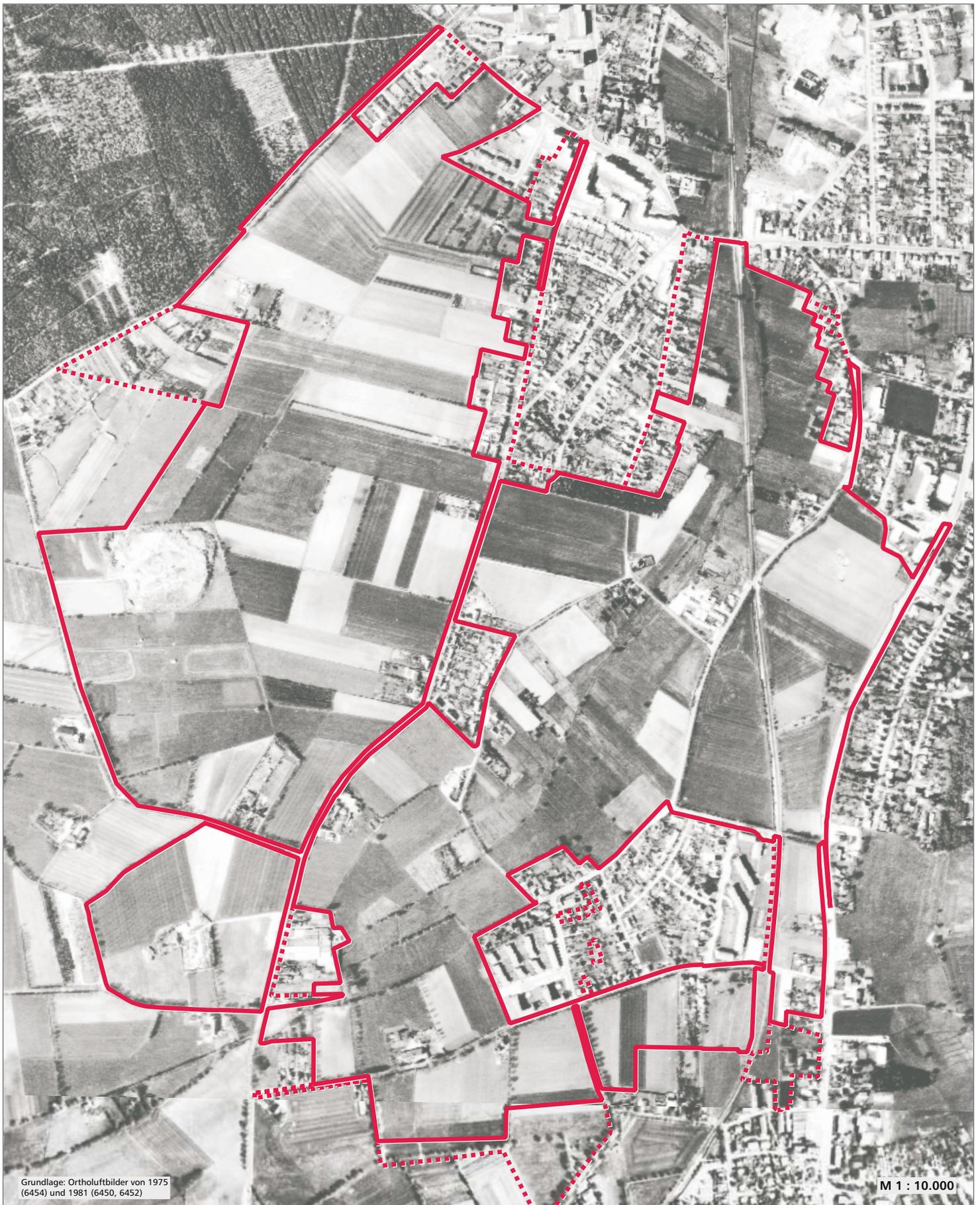
Stand 11/2006

Auftraggeber:

Auftragnehmer:

EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
KLAUS RAU-WEISER
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung



Grundlage: Orthofotobilder von 1975 (6454) und 1981 (6450, 6452)

M 1 : 10.000

 Grenze der Entwicklungsverordnung von 1973 (GVOBl. S-H, 1973, S. 279-281)

 Grenze der Entwicklungsverordnung von 1976 (GVOBl. S-H, 1976, S. 303)

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich B

Plan 03
Ausgangssituation
Norderstedt Mitte

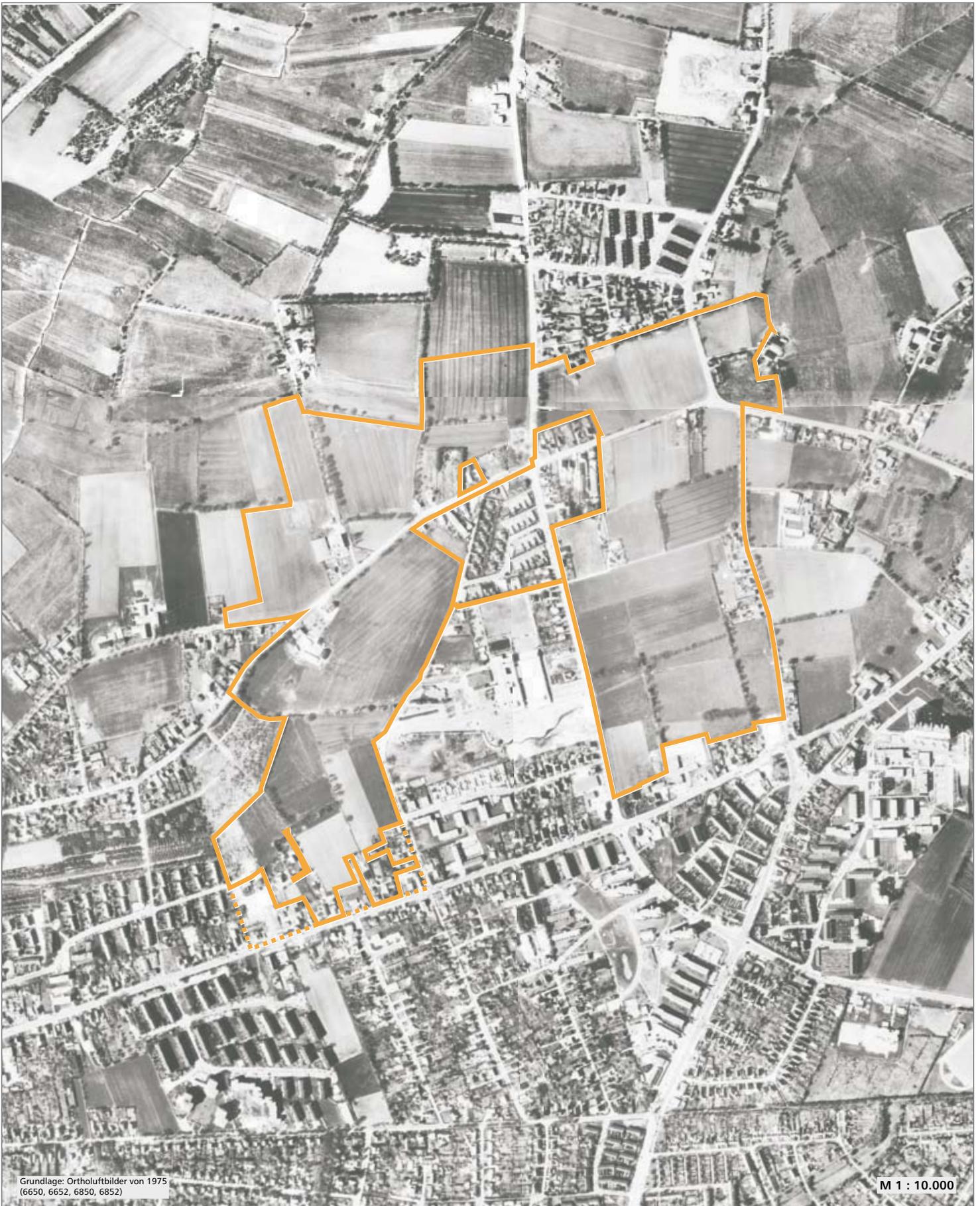
Auftraggeber:

EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

Stand 11/2006

Auftragnehmer:

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
ELKE BANG-WEISSER
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung



Grundlage: Ortholufbilder von 1975
(6650, 6652, 6850, 6852)

M 1 : 10.000

 Grenze der Entwicklungsverordnung von 1973
(GVOBl. S-H, 1973, S. 279-281)

 Grenze der Entwicklungsverordnung von 1975
(GVOBl. S-H, 1975, S. 81)

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich C

Plan 04
Ausgangssituation
Glashütte

Auftraggeber:

EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

11/2006

Auftragnehmer:

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
DIEK BÄHN-WESER
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung

Entwicklungsvermerk

Abb. 8: Baudezernent Manfred Osthaus bei einer Bürgerversammlung 1973

3.1.2 Reaktionen der Grundeigentümer

Presseveröffentlichungen über die Entwicklungsabsichten der Stadt Norderstedt sowie die öffentliche Bekanntmachung des Textes der Landesverordnung über den städtebaulichen Entwicklungsbereich hatten zunächst keine wahrnehmbaren Reaktionen in der Bevölkerung ausgelöst.⁴⁴ Doch die Benachrichtigung des Grundbuchamtes an die einzelnen Betroffenen über die Eintragung des Entwicklungsvermerkes, welcher die Eigentümer darauf aufmerksam machte, dass ihr Grundstück in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich mit besonderen Bindungen hinsichtlich der Nutzbarkeit der Grundstücke und ihrer Verwertung lag, in dem erweiterte Handlungsoptionen für die Gemeinde und ein spezielles Finanzierungsinstrumentarium gelten,⁴⁵ rief schließlich ausgedehnte Bürgerproteste hervor.

Wortführer, „[...] die sofort aus diesen Vorschriften apokalyptische Konsequenzen für die betroffenen Eigentümer prophezeiten, fanden eher Glauben als die Verwaltung“⁴⁶, die noch nicht mit der Information der Bürger über den Sinn und Zweck der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme für Norderstedt begonnen hatte. Jedoch nicht, weil man den Dialog mit den Betroffenen für überflüssig hielt, sondern weil die Versendung eines Informationsblattes der Stadt durch die prompte Benachrichtigung der Eigentümer über die Eintragung des Entwicklungsvermerkes in den Grundbüchern vom Grundbuchamt überholt wurde.⁴⁷

Im September 1973 wurde je eine öffentliche Bürgerversammlung in den drei Teilbereichen durchgeführt. Ein großer Teil der Betroffenen war für sachliche Erläuterungen und Aufklärungen nicht zugänglich. Es bildeten sich immer mehr Interessensgemeinschaften gegen die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.⁴⁸ Es gelang der Stadt in intensiver Öffentlichkeitsarbeit und durch Information über den geplanten Ablauf der Maßnahme, den größten Teil des Misstrauens bei den Betroffenen gegenüber der Planung zu beseitigen.

nordplan

Allen Beteiligten in der Stadtverwaltung war nach diesen Erfahrungen klargeworden, dass eine breit angelegte Beteiligung der Bürger an den weiteren Planungsprozessen unverzichtbar war. Mit der Durchführung einer umfassenden Öffentlichkeitsarbeit, der Aktion *nordplan*, wurde das Hamburger Planungsbüro Martin Kirchner beauftragt. Zusätzlich wurden zahlreiche Einzelgespräche mit den Eigentümern in den Entwicklungsteilbereichen geführt, um Verständnis für die Maßnahme zu wecken und das Vertrauen der betroffenen Bürger zurück zu gewinnen.⁴⁹

Ein halbes Jahr nach dem Erlass der Entwicklungsverordnung ließ sich schließlich feststellen, dass die große Erregung und negative Einstellung gegenüber der Entwicklungsmaßnahme einer nüchternen Abwägung bei den betroffenen Bürgern gewichen war.⁵⁰

⁴⁴ Vermerk der Bauverwaltung/Bauamt vom 30.11.1973.

⁴⁵ vgl. Lemmel, 1993, S.6.

⁴⁶ Osthaus, 1983, S.32.

⁴⁷ vgl. ebd., S.33.

⁴⁸ Vermerk der Bauverwaltung/Bauamt vom 30.11.1973.

⁴⁹ vgl. Meßfeldt, 1983; S.48.

⁵⁰ vgl. ebd., S.49.

Als Ergänzung zum *nordplan*-Verfahren hatte die Stadt auch die Bildung eines Planungsbeirats initiiert. 32 von interessierten Bürgern aus ihren Reihen gewählte Vertreter aus den vier Stadtteilen sollten sich im vorparlamentarischen Rahmen mit Planungsfragen der Stadt befassen. Dabei hat der Planungsbeirat seine Aufgaben mit großem Engagement erfüllt. Jedoch war es für einige Mitglieder nicht immer einzusehen, dass sie die Berücksichtigung ihrer Vorschläge nicht verlangen konnten und die endgültigen Entscheidungen bei den demokratisch gewählten Stadtvertretern liegen.⁵¹ Die Verteilung eines vom Planungsbeirat erarbeiteten Gegenentwurfs zum Flächennutzungsplan führte schließlich zu dessen Auflösung.

Planungsbeirat

3.1.3 Entlassung der im Zusammenhang bebauten Bereiche

Das Bemühen, das Vertrauen der Bürger im Zuge der *Aktion nordplan* zurückzugewinnen, wurde entscheidend durch die Korrektur der Entwicklungsbereichsgrenzen ergänzt. Vor dem Hintergrund der Bürgerproteste wurde bereits 1973 von den politischen Parteien öffentlich erklärt, die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach einer Prüfung aus dem Entwicklungsbereich zu entlassen.

Die für diese Gebiete vorgesehene Verbesserung der technischen Infrastrukturen in Anpassung an die umliegenden Baugebiete, war zunächst der Anlass, auch bebaute Bereiche zur Aufnahme in die Verordnung vorzuschlagen. Der auf den ersten öffentlichen Veranstaltungen von der Verwaltung gegebene Hinweis, dass die meist in Selbsthilfe nach dem Zweiten Weltkrieg errichteten Eigenheime möglicherweise im Zuge der Entwicklungsmaßnahme von Norderstedt-Mitte abgebrochen und durch moderne Großbauten ersetzt werden müssten, wich dabei der allgemeinen Vorstellung, dass umgekehrt das Künftige sich dem Vorhandenen anpassen sollte.⁵²

In der Begründung zum Entlassungsantrag der Stadt Norderstedt von 1974 heißt es in der Einleitung, dass es nicht erforderlich sei, „durch Satzung der Stadt die im Antrag gekennzeichneten Bereiche als Anpassungsgebiete förmlich festzulegen. Die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Norderstedt gewährleistet die Verwirklichung der Entwicklungsziele, ohne dass es der zügigen Anpassung der fraglichen Bereiche unter Anwendung der Instrumente des Städtebauförderungsgesetzes bedürfe.“⁵³

Mit der Landesverordnung vom 7. April 1975⁵⁴ wurden die im Zusammenhang bebauten Gebiete, für die keine weiteren Vermessungs- und Katasterarbeiten erforderlich waren, aus den einzelnen Teilbereichen herausgenommen. Nach der Vorlage der katastermäßigen Voraussetzungen wurden am 22. Dezember 1976 auch die übrigen Grundstücke aus dem Entwicklungsbereich herausgenommen.⁵⁵

Soweit in Einzelfällen bebaute Grundstücke aus der Entwicklungsverordnung nicht entlassen wurden, hat die Stadt den Eigentümern



Abb. 9: Vorhandene Bebauung entlang der Norderstraße 1978

⁵¹ vgl. ebd., S.49f.

⁵² vgl. ebd., S.48.

⁵³ Stadt Norderstedt, 1974, S.1.

⁵⁴ GVOBl. S-H S.81

⁵⁵ GVOBl. S-H S.303

versichert, dass keine Absicht bestand, diese zur Realisierung von Planungszielen zu zwingen.⁵⁶ Dass diese Zusicherung eingehalten wurde, ist sogar noch heute erkennbar: An einigen Stellen in Norderstedt-Mitte besteht immer noch die Altbebauung, obwohl der Bebauungsplan eine dichtere Bebauung ermöglicht.

3.1.4 Normenkontrollverfahren

Am 9. April 1973 machte ein Grundeigentümer aus dem Teilbereich C mit seinem Normenkontrollantrag geltend, dass die Entwicklungsverordnung das StBauFG verletze, und beantragte, diese aufzuheben bzw. die Verordnung für den Teilbereich C für ungültig zu erklären.⁵⁷

Das Obergerverwaltungsgericht Lüneburg (OVG) hat daraufhin durch Beschluss vom 5. November 1975 entschieden, dass die Landesverordnung über den städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt ungültig sei, soweit der Entwicklungsbereich den Teilbereich C umfasst. Der Antrag, die gesamte Entwicklungsverordnung für ungültig zu erklären, wurde abgewiesen und damit die Rechtsgültigkeit der Landesverordnung für die Teilbereiche A und B bestätigt. Dies widerlegt damit die vom Antragsteller vorgebrachten allgemeinen rechtlichen Bedenken gegen die Entwicklungsverordnung.

Nach Auffassung von Stadt und Land machten die durch den Siedungsdruck Hamburgs bestimmten örtlichen Verhältnisse in Norderstedt die Eingliederung zusätzlicher Einfamilienhausgebiete in den Entwicklungsbereich notwendig, damit weite Kreise der Bevölkerung eigengenutztes Wohneigentum bilden können.⁵⁸ Der Teilbereich C wurde vor allem auch deshalb als notwendig angesehen, da durch die Konzentration des Geschosswohnungsbaus auf Norderstedt-Mitte keine Möglichkeit gesehen wurde, dort auch in größerem Umfang Einfamilienhausgebiete auszuweisen.⁵⁹

Jedoch, so führte das OVG weiter aus, sei weder aus der Begründung der Entwicklungsverordnung noch aus den weiteren Darlegungen des Landes zu erkennen, dass die Verwirklichung von Einfamilienhausgebieten im Teilbereich Glashütte beeinträchtigt würde, wenn das Eigentum der jetzigen Eigentümer erhalten bliebe und die Mittel des allgemeinen Städtebaurechts eingesetzt würden. Die Entscheidung stützt sich dabei auf § 53 Abs. 1 Nr. 2 StBauFG, wonach ein städtebaulicher Entwicklungsbereich per Rechtsverordnung nur erlassen werden kann, wenn das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erfordert. Dieses öffentliche Interesse müsse demnach so weittragend sein, dass die Enteignungsvoraussetzungen des Art. 14 Abs. 3 GG gegeben wären.⁶⁰ Zur Verwirklichung von Einfamilienhausbebauung reiche das allgemeine städtebauliche Instrumentarium erfahrungsgemäß aus. Das OVG sah hier ein gesteigertes Begründungserfordernis, dem mit den in der Be-

**Aufhebung des
Teilbereichs C – Glashütte 1975**

**Allgemeines Städtebaurecht
ausreichend**

⁵⁶ vgl. Meßfeldt, 1983, S.48.

⁵⁷ vgl. OVG Lüneburg, 1975, S.6.

⁵⁸ vgl. Brintzinger, 1983, S.16.

⁵⁹ vgl. Neue Heimat Nord, 1973b, S.6.

⁶⁰ vgl. Krautzberger 1983, S.84.

gründung zur Entwicklungsverordnung zu allgemein gehaltenen Erwägungen nicht nachgekommen worden sei.⁶¹

Rückblickend ist festzustellen, dass das ehemalige Entwicklungsziel für Glashütte tatsächlich mit den Instrumenten des allgemeinen Städtebaurechts erfolgreich umgesetzt werden konnte.

Gleichwohl ist aus heutiger Sicht nicht ganz nachvollziehbar, dass die Entwicklungsverordnung hinsichtlich Teilbereich C nicht vor Gericht standgehalten hat, denn die nachfolgende Rechtsprechung⁶² bestätigt, dass durchaus auch Wohnbauflächen für Einfamilienhausgebiete zulässiger Gegenstand einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sein konnten.

In der Folge des OVG-Beschlusses, eine der ersten grundlegenden Entscheidungen zu städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen,⁶³ wurden mit der 2. Landesverordnung zur Änderung der Landesverordnung über den städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt vom 22. Dezember 1976 nur noch die Teilbereiche A und B als Entwicklungsbereich festgelegt.⁶⁴

Die *Norderstedt-Entscheidung* hatte zur Folge, dass in den anderen Teilbereichen erneut eine gewisse Unruhe aufflackerte, die sich jedoch im Rahmen der laufenden Informations- und Aufklärungsarbeit der Stadt schnell wieder legte. Nach der Aufhebung des Teilbereichs C war die Verwaltung sehr darauf bedacht, dass städtische Entscheidungen zu keinen gerichtlichen Auseinandersetzungen führten, in deren Verlauf auch die Gültigkeit der Entwicklungsverordnung erneut richterlich geprüft worden wäre.⁶⁵

3.1.5 Gründung einer Entwicklungsgesellschaft

Laut § 55 Abs. 1 StBauFG kann eine Gemeinde einen Entwicklungsträger beauftragen, die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorzubereiten und durchzuführen sowie Mittel, welche die Gemeinde zur Verfügung stellt, die ihr gewährt werden oder sonstige der Entwicklungsmaßnahme dienende Mittel zu bewirtschaften. Die Gemeinde darf die Aufgabe nur einem Unternehmen übertragen, dem die zuständige Behörde bestätigt hat, dass es die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Entwicklungsträger erfüllt.⁶⁶

Die Frage nach der Trägerschaft für die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme Norderstedt stand schon während der vorbereitenden Erörterungen zwischen der Stadt und dem Land im Raum. Dafür kamen in Betracht die Neue Heimat Nord, ein anderes Wohnungsbauunternehmen, eine zu gründende Entwicklungsgesellschaft oder eine in der Stadtverwaltung angesiedelte Entwicklungsabteilung.

⁶¹ vgl. OVG Lüneburg 1975, S.19f.

⁶² So schon zu der Entwicklungsverordnung nach StBauFG Dietzenbach, Neu-Anspach, Backnang, Erlangen und Regensburg. HessVGH, Beschl. v. 30.12.1980, - IV N 10/74 -, BRS 38, 218; Beschl. v. 27.1.1987, - IV N 4/81 -, ZfBR 1987, 204; VGH BW, Ur t. v. 4.7.1985, - 8 S 1923/83 -; Ur t. v. 5.12.1989, - 8 S 2821/87 -; Bay VGH, Ur t. v. 17.12.1987, - 2 N 86.01623 -; Ur t. v. 30.7.1984 - 14 N 83 A.857

⁶³ vgl. Krautzberger 1983, S. 80.

⁶⁴ vgl. GVOBL. S-H, 1976, S.97.

⁶⁵ vgl. Meßfeldt, 1999, S.8.

⁶⁶ Gemäß § 55 Abs. 2 StBauFG/§ 167 Abs. 2 BauGB i.d.F. v. 1987.

Chronologie der EGNO-Gründung:

Anfang 1973

Die Neue Heimat Nord bietet an, die Trägerschaft zu übernehmen

26./27. April 1973

Information bei der Entwicklungsgesellschaft Wulfen GmbH

Ende Juni 1973

Beschluss des Magistrats zur Gründung einer Entwicklungsgesellschaft

18. Dezember 1973

Bestätigung durch die Stadtvertretung

20. Dezember 1973

Bestimmung von Jürgen Meißfeldt zum Geschäftsführer

5. März 1974

Beschluss des Entwicklungsträgervertrags

28. Mai 1974

Abschluss des Gesellschaftsvertrags zwischen Stadt und Landesbank

13. Dezember 1974

Beurkundung des Entwicklungsträgervertrags

9. April 1975

Bestätigung der Entwicklungsgesellschaft durch Erlass des Innenministers

5. Juli 1977

Johannes Schumacher und Ernst August Harder übernehmen die Geschäftsführung der EGNO

**Aufhebung des Teilbereichs A
1996**

Im April 1973 informierten sich Vertreter des Innenministeriums und der Stadt in der neuen Stadt Wulfen – der ersten Entwicklungsmaßnahme in Deutschland – über die Vorzüge einer Entwicklungsgesellschaft. Unter Beachtung einer weitgehenden Einflussmöglichkeit durch die Stadt sowie des Zügigkeitsgebots für Entwicklungsmaßnahmen gemäß StBauFG stand als Ergebnis der Beratungen im Magistrat letztlich nur noch die Entscheidung zwischen der Neuen Heimat Nord und einer Entwicklungsgesellschaft.⁶⁷ Am 28. Mai 1974 beschloss die Stadtvertretung die Gründung der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbh (EGNO).

Im Dezember 1974 konnte die EGNO mit der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme von der Stadt beauftragt werden. Gegenstand des Auftrags war die Abwicklung sämtlicher nicht hoheitlicher Aufgaben im Zusammenhang mit der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme einschließlich der Verwaltung und Bewirtschaftung des zu bildenden Treuhandvermögens. Das durch das StBauFG beschränkte Aufgabenspektrum⁶⁸ wurde damit voll ausgeschöpft. Der Entwicklungsträger erfüllt die ihm von der Gemeinde übertragenen Aufgaben in eigenem Namen für Rechnung der Gemeinde als deren Treuhänder.⁶⁹

Inzwischen hat sich die EGNO auch anderen Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsaufgaben in der Stadt zugewandt.

3.1.6 Aufhebung der Entwicklungsverordnung

„Die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich ist von der Landesregierung durch Rechtsverordnung aufzuheben, wenn die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt ist. Ist die Entwicklungsmaßnahme nur in einem Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereichs durchgeführt, so kann die Erklärung für diesen Teil aufgehoben werden.“⁷⁰ Vor der Teilaufhebung wurden nach Zustimmung des Innenministeriums für zahlreiche Flurstücke im Teilbereich B Abschlusserklärungen erteilt. 1988 wurde die Landesverordnung in der Form geändert, dass die bis dahin bebauten und nicht mehr ausgleichsbetragspflichtigen Grundstücke in Norderstedt-Mitte aus dem Entwicklungsbereich entlassen wurden.⁷¹

Für den Teilbereich A wurde die Entwicklungsverordnung mit Verordnung vom 10. Dezember 1996 nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme aufgehoben.⁷² Bereits im Jahr 1985 hatte das Städtebauministerium des Landes eine Teilaufhebung für den Teilbereich A im städtebaulichen Entwicklungsbereich in Betracht gezogen. Obwohl das planerische Ziel im Teilbereich A weitgehend realisiert war, wurde eine solche Teilaufhebung der Entwicklungsverordnung allerdings zunächst zurückgestellt, da für Restflächen (ca. 15 ha) noch Unsicherheiten bezüglich eventueller zusätzlicher Erschließungskos-

⁶⁷ vgl. Embacher, 1983, S.29f.

⁶⁸ § 55 Abs. 1 StBauFG/§ 167 Abs. 1 BauGB i.d.F. v. 1987.

⁶⁹ § 55 Abs. 3 StBauFG/§ 167 Abs. 7 BauGB i.d.F. v. 1987.

⁷⁰ § 63 Abs. 1 Satz 1 StBauFG/§ 171 Abs. 1 BauGB i.d.F. v. 1987

⁷¹ vgl. GVOBL. S-H, 1988, S.121.

⁷² vgl. GVOBL S-H, 1996, S.730

ten bestanden sowie weitere Flächen, insbesondere Flächen für den Stadtpark, zu erwerben waren.

Die Aufhebung der Entwicklungsverordnung für den Teilbereich B wurde seit Beginn der 1990er Jahre zwischen Stadt, EGNO und Städtebauministerium geprüft. Nachdem die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen für die Bereiche B 173 West und B 174 im Rahmen städtebaulicher Verträge mit den drei betroffenen Bauträgern vereinbart wurde, konnte die Entwicklungsmaßnahme grundsätzlich als abgeschlossen gelten. Schließlich wurde die Entwicklungsverordnung insgesamt mit Wirkung zum 1. Juli 2004 aufgehoben.⁷³

Nach § 53 Abs. 1 Nr. 3 StBauFG muss die zügige Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet sein. Dabei handelt es sich um eine maßgebliche (in die Zukunft gerichtete) Voraussetzung zur Festlegung eines Entwicklungsbereichs. Der Realisierungszeitraum wird zum Zeitpunkt des Erlasses der Verordnung nach aktuellem Kenntnisstand prognostiziert. Für die Gesamtmaßnahme Norderstedt wurde vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklungsperiode der 1960er Jahre ein Realisierungszeitraum bis 1985 angenommen. Obwohl dieses Datum weit überschritten wurde, ergibt sich daraus weder eine Verletzung des Zügigkeitsgebots noch die Pflicht zur Aufhebung der Entwicklungsverordnung.⁷⁴ Dass insbesondere die Realisierung von Norderstedt-Mitte länger gedauert hat und nicht unter den Wachstumsvorstellungen von vor 35 Jahren erfolgte, ist aus städtebaulicher Sicht nur zu begrüßen. Der sich nach hinten verschiebende Zeithorizont der Entwicklungsmaßnahme ist einvernehmlich von Städtebauministerium, Stadt und Entwicklungsgesellschaft getragen worden.

**Aufhebung des Teilbereichs B
2004**

**Dauer der
Entwicklungsmaßnahme**

⁷³ vgl. GVOBl S-H, 2004, S.332.

⁷⁴ vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB § 162 Rd.-Nr. 28.

3.2 Die Anwendung des entwicklungsrechtlichen Instrumentariums

Im Folgenden wird der Frage nachgegangen, wie das spezifische bodenrechtliche Instrumentarium im Falle der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt genutzt wurde und die damit verbundenen Vorteile ausgeschöpft wurden.

3.2.1 Umsetzung des Zwischenerwerbs

Kennzeichnend für das städtebauliche Entwicklungsrecht ist der Grunderwerb durch die Gemeinde oder den Entwicklungsträger im Entwicklungsbereich. Er bildet die Basis für eine zügige Bodenordnung und Erschließung, für die Finanzierung durch die Wertschöpfung aus der Entwicklung sowie für die gezielte, an den städtebaulichen Zielen der Maßnahme ausgerichtete Vergabe. Die unbebauten Grundstücke sind nach ihrer Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige zu veräußern.⁷⁵ Der Durchgangserwerb wird durch ein gesetzliches Vorkaufsrecht sowie die Möglichkeit der Enteignung ohne Bebauungsplan unterstützt. Die betroffenen Grundstückseigentümer haben unter bestimmten Voraussetzungen einen Übernahmeanspruch.

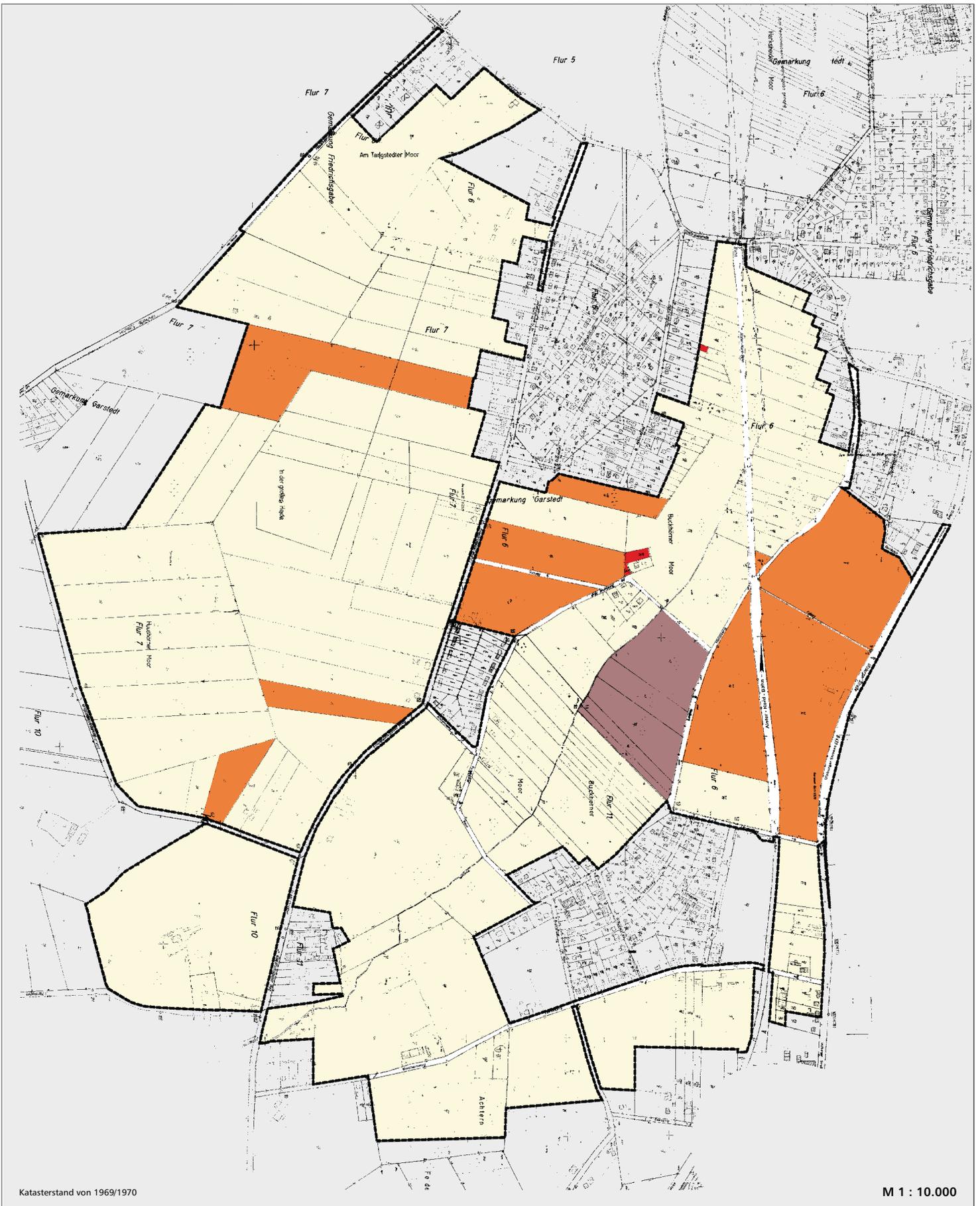
Durchführung des Grunderwerbs

Für die Gesamtmaßnahme wurden rund 42 Mio. DM an Städtebauförderungsmitteln bewilligt, zusammengesetzt aus Mitteln des Bundes, des Landes und der Stadt. Im Teilbereich A hat die EGNO damit alle Grundstücke im Bereich des Gewerbegebiets Harkshörn erworben, bis auf die bereits durch die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Südholstein mbH an Gewerbebetriebe veräußerten Flächen.⁷⁶ Im Teilbereich C erfolgte während des Bestands der Landesverordnung von 1973 bis 1975 der Grunderwerb durch den Entwicklungsträger für einen kleinen Bereich.

Im Teilbereich B erfolgte neben dem Durchgangserwerb durch die EGNO auch ein nicht unwesentlicher Teil des Grunderwerbs durch drei Wohnungsunternehmen, die sowohl einzeln, als auch als BGB-Gesellschaft handelten. Diese besaßen zum Teil bereits vor Erlass der Landesverordnung Grundstücke im Entwicklungsbereich. Dieser unmittelbare Grunderwerb durch die Bauträger wurde im Rahmen der Realisierung von Norderstedt-Mitte zu einem festen Bestandteil des Umsetzungskonzeptes und dieses Vorgehen vom Innenministerium auch unterstützt. Mit dem Verzicht auf den Zwischenerwerb konnten in erheblichem Maße Finanzierungskosten eingespart und eine Beschleunigung des Grunderwerbs und damit auch der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erreicht werden. Die Wohnungsbaunternehmen profitierten dagegen sowohl von einer zügigen Aufstellung von Bebauungsplänen und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen als auch von Wohnungsbauförderungsmitteln des Landes; diese kommen im Rahmen von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen schwerpunktmäßig zum Einsatz.

⁷⁵ Gemäß § 59 StBauFG/§ 169 Abs. 5 bis 8 BauGB i.d.F. vom 1. Juli 1987.

⁷⁶ Im Bereich des Stadtparks steht der Erwerb von wenigen Restflächen noch immer aus.



Katasterstand von 1969/1970

M 1 : 10.000

- Private Eigentümer
- Wohnungsbaugesellschaften
- Stadt Norderstedt
- Wohnungsbaukreditanstalt des Landes Schleswig-Holstein
- Grenze der Entwicklungsverordnung von 1976
(GVOBl. S-H, 1976, S. 303)

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich B

Plan 05
Eigentümerstruktur 1974 11/2006

Auftraggeber:
EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

Auftragnehmer:
BPW HAMBURG
STADTPLANUNG + FORSCHUNG + BERATUNG
SIEG RINK-WEISER
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung

Absehen vom gemeindlichen Grunderwerb

Nach StBauFG bzw. BauGB i.d.F. vom 1. Juli 1987 soll die Gemeinde die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben.⁷⁷ In zwei explizit aufgeführten Fallkonstellationen soll die Gemeinde vom Grunderwerb absehen. Zum einen, wenn bei einem baulich genutzten Grundstück Art und Maß der baulichen Nutzung bei der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme nicht geändert werden. Zum anderen, wenn der Eigentümer auf einem unbebauten Grundstück für sich ein Eigenheim oder eine Kleinsiedlung bauen will und durch dieses Vorhaben der Zweck der Entwicklungsmaßnahme nicht beeinträchtigt wird.

In Norderstedt kam im Teilbereich B ein dritter, mit dem Städtebauministerium abgestimmter Fall zum Tragen: Der Verzicht auf den kommunalen Zwischenerwerb bei direktem Grunderwerb durch Bauträger von Landwirten. Dieser Fall ist vom Wortlaut des § 54 Abs. 3 Satz 2 StBauFG nicht unmittelbar gedeckt. Gleichwohl ist dieses Vorgehen nicht rechtswidrig, möglicherweise sogar verfassungsrechtlich geboten, und normaler Bodenverkehr in städtebaulichen Entwicklungsbereichen zulässig. Da jeder Bodenverkehrsvorgang genehmigungspflichtig ist, besteht auch bei diesem Vorgehen ein ausreichender Einfluss zur Sicherung der Entwicklungsziele. Eine Versagung darf nur erfolgen, wenn durch den Erwerbsvorgang die Erreichung der Entwicklungsziele unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

In jedem Fall hat der neue Eigentümer einen Ausgleichsbetrag entsprechend der entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung zu entrichten.⁷⁸ Hierdurch ist sichergestellt, dass die Finanzierung der Entwicklungsmaßnahme bei Verzicht auf den Grunderwerb nicht gefährdet ist.

Das starke Interesse der Bauträger, im Entwicklungsbereich erworbene Grundstücke möglichst rasch einer Bebauung zuzuführen, wirkte sich deutlich positiv auf die Entwicklung des Teilbereichs B aus.⁷⁹

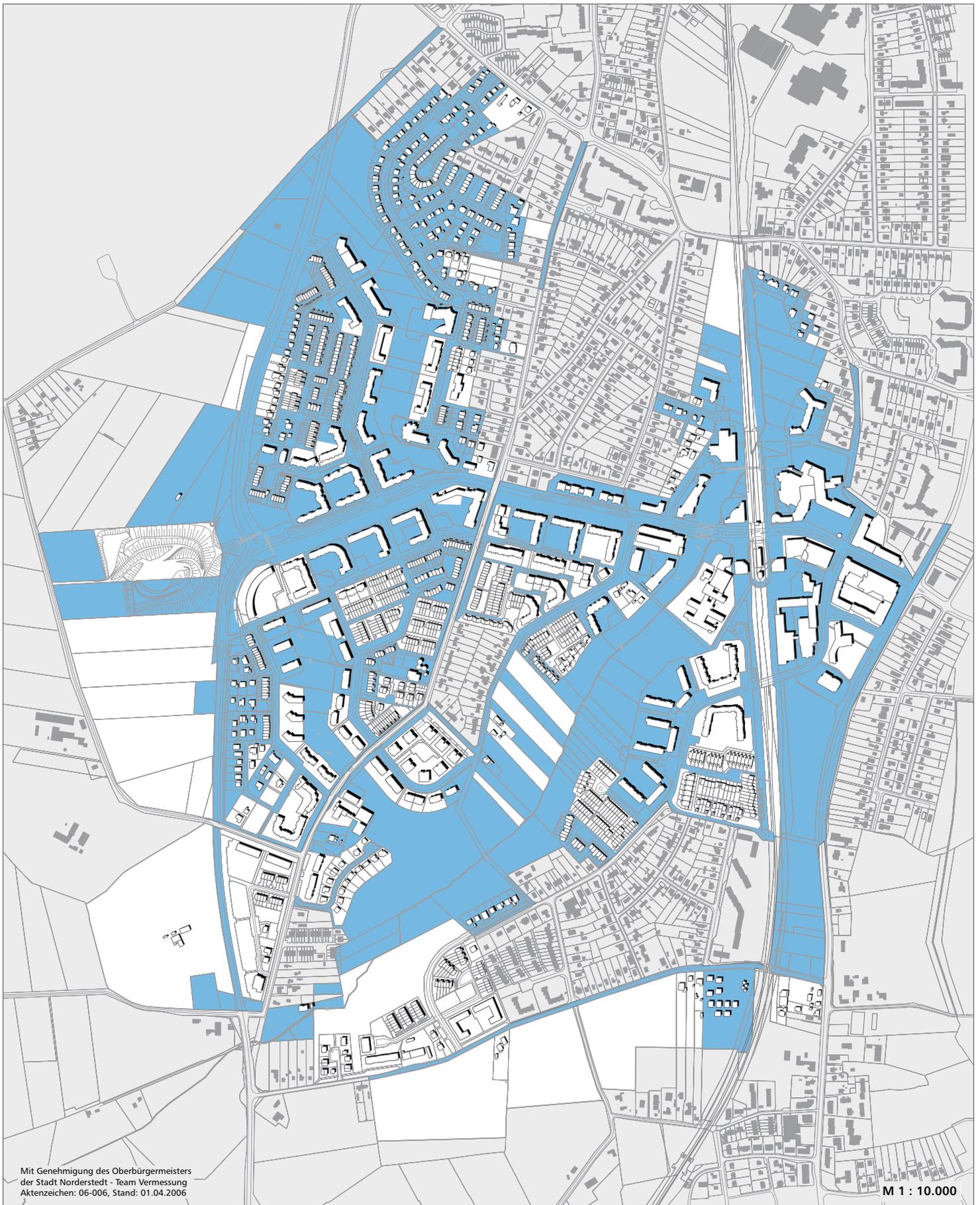
Vorkaufsrecht

Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts durch die Gemeinde zugunsten des Entwicklungsträgers kann der gesetzlich vorgesehene Zwischenerwerb unterstützt werden.⁸⁰ Hiervon darf nur dann Gebrauch gemacht werden, wenn der Kaufinteressent nicht bereit oder in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist entsprechend den vorhandenen Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme zu nutzen. Von dem Vorkaufsrecht wurde im Entwicklungsbereich Norderstedt kein Gebrauch gemacht, da u.a. der direkte Erwerb von Grundstücken im Teilbereich B durch Bauträger und Wohnungsbaugesellschaften im Einklang mit den Zielen der Entwicklungsmaßnahme erfolgte.

Enteignung

Die Enteignung ist im städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Bebauungsplan zugunsten der Gemeinde oder des Entwicklungsträgers zur Erfüllung ihrer Aufgaben zulässig.⁸¹

⁷⁷ Gemäß § 54 Abs. 3 StBauFG/§ 166 Abs. 3 BauGB i.d.F. vom 1. Juli 1987. Die ursprünglich im Gesetzentwurf zum StBauFG als Muss-Vorschrift formulierte Regelung wurde nach Einschaltung des Vermittlungsausschusses in eine Soll-Vorschrift umgewandelt.
⁷⁸ Gemäß § 54 Abs. 3 Satz 2 StBauFG/§ 166 Abs. 3 Satz 2 BauGB i.d.F. vom 1. Juli 1987.
⁷⁹ vgl. Meßfeldt, 1983, S.58.
⁸⁰ Gemäß § 57 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 17 StBauFG/§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB i.d.F. vom 1. Juli 1987.
⁸¹ Gemäß § 57 Abs. 3 StBauFG/§ 169 Abs. 3 BauGB i.d.F. vom 1. Juli 1987.



Mit Genehmigung des Oberbürgermeisters
der Stadt Norderstedt - Team Vermessung
Aktenzeichen: 06-006, Stand: 01.04.2006

M 1 : 10.000

- Zwischenerwerb der Fläche durch die EGNO
- Kein Zwischenerwerb der Fläche durch die EGNO

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich B

Plan 06

Zwischenerwerb durch
die EGNO

11/2006

Auftraggeber:

EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

Auftragnehmer:

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
ELKE BANG-WEISSER
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung

Sie setzt voraus, dass der Antragsteller sich ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen bemüht hat. Die Anwendung dieser Enteignungsmöglichkeit war in Norderstedt politisch nicht gewollt und auch angesichts des direkten Grunderwerbs durch Bauträger im Teilbereich B im Allgemeinen nicht notwendig.

Der Entwicklungsträger hat die Möglichkeit der Enteignung, soweit ersichtlich, lediglich argumentativ bei den Kaufverhandlungen mit Alteigentümern genutzt. Insoweit entfaltet das entwicklungsrechtliche Instrumentarium Wirkung, selbst wenn es nicht zur Anwendung gebracht wird. Bei geringem Veräußerungswillen der Eigentümer konnten letztlich Verhandlungserfolge erzielt werden, indem die EGNO und die Bauträger die Möglichkeit eines Grundstückstauschs nutzten oder einen Eigenheimneubau als Gegenleistung für das für die Entwicklungsmaßnahme benötigte Grundstück anbieten konnten.⁸²

Übernahmeanspruch

Der Eigentümer eines im städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücks kann von der Gemeinde die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich oder den Stand der Entwicklungsmaßnahme wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.⁸³ Auch in Fällen der Versagung der entwicklungsrechtlichen Genehmigung kann unter bestimmten Voraussetzungen die Übernahme des Grundstücks verlangt werden. Dieser Übernahmeanspruch wurde zumindest im Teilbereich B durch mehrere Grundstückseigentümer genutzt.

3.2.2 Anwendung des entwicklungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts

Im förmlich festgelegten Entwicklungsgebiet bedürfen die im Gesetz aufgeführten Rechtsvorgänge sowie sonstigen baulichen Vorgänge einer schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.⁸⁴ Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung, die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Entwicklungsmaßnahme zuwiderlaufen würde.⁸⁵ Eine wesentliche Erschwerung der Entwicklung liegt auch vor, wenn bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks sowie bei der Bestellung oder Veräußerung eines Erbbaurechts der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück oder das Recht über dem entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert liegt.⁸⁶

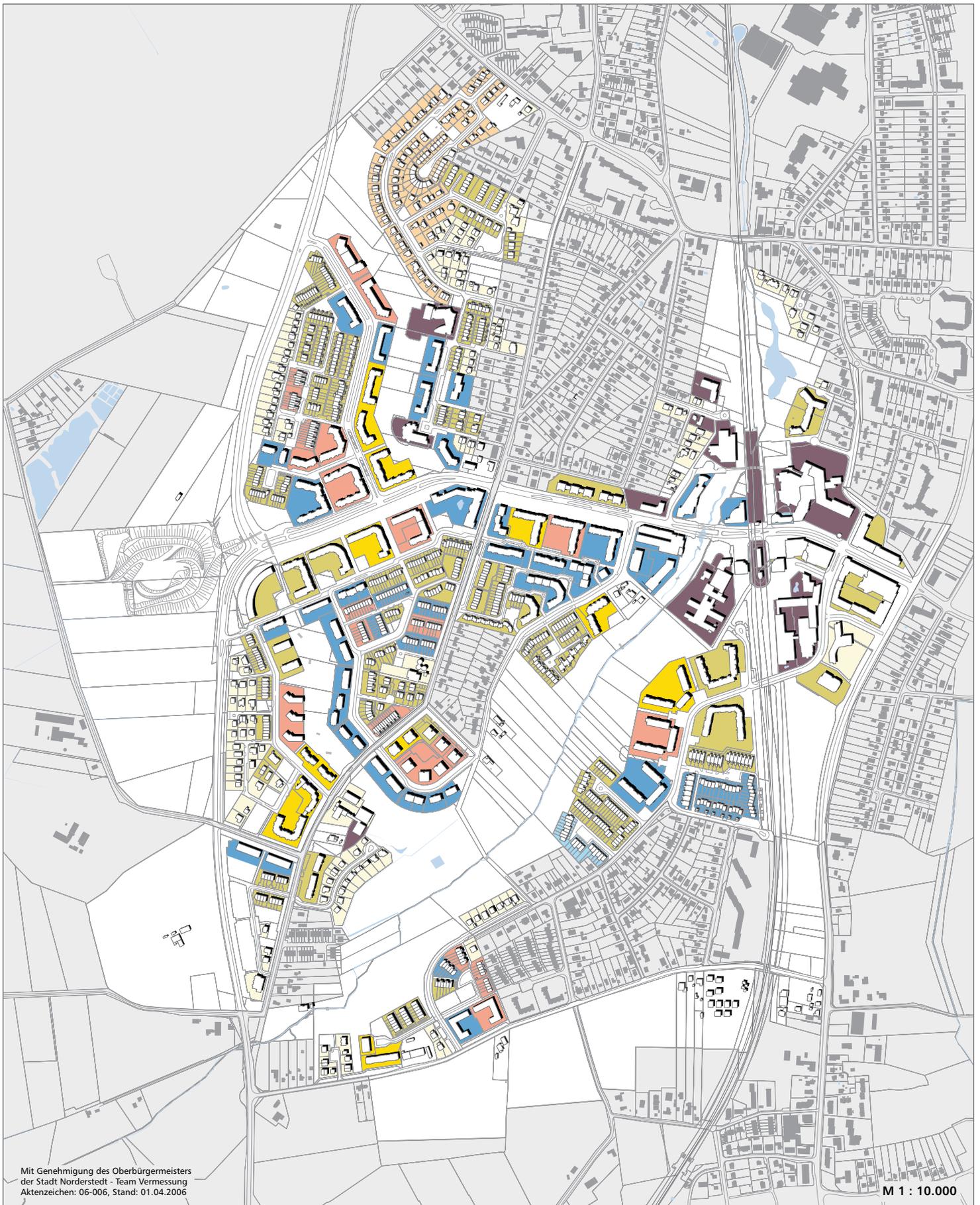
⁸² Frau Hohmann-Hansen, Frau Schneider, Frau Weule in persönlichen Gesprächen 2006.

⁸³ Gemäß § 56 StBauFG/§ 168 BauGB i.d.F. vom 1. Juli 1987.

⁸⁴ Gemäß § 57 Abs. 1 Nr. 3 i.V.m. § 15 Abs. 4 StBauFG/§ 169 Abs. 1 Nr. 7 i.V.m. §§ 144/145 BauGB i.d.F. vom 1. Juli 1987.

⁸⁵ Gemäß § 15 Abs. 3 StBauFG/§ 145 Abs. 2 BauGB i.d.F. vom 1. Juli 1987.

⁸⁶ Gemäß § 15 Abs. 3 Satz 2 StBauFG/§ 153 Abs. 2 BauGB i.d.F. vom 1. Juli 1987.



- | | | | |
|--|--|---|--|
|  | Wohnungsunternehmen Plambeck,
Norderstedt |  | Öffentliche Hand |
|  | Baugenossenschaft Adlershorst e.G.,
Norderstedt |  | Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH |
|  | WoBau Schleswig-Holstein/LEG/DGAG,
Kiel |  | Im Rahmen der Musterhausmesse Eurobau 87 |
|  | Sonstige Bauträger |  | Private Bauherren |

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich B

Plan 07
Bauträger und Bauherren 11/2006

Auftraggeber:
EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

Auftragnehmer:
BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
11265 HAMBURG
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung

**Informelle Abstimmung
sämtlicher Bauvorhaben durch die
Technische Kommission**

Der entwicklungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt hat zur Einrichtung eines informellen Abstimmungsverfahrens sämtlicher wesentlicher Bauvorhaben im Teilbereich B in einer Technischen Kommission geführt und ist damit als indirektes Steuerungsinstrument eingesetzt worden. Bauwilligen und Erwerbern wurde ein Verfahren vorgegeben, mit dem eine den Zielen der Entwicklungsmaßnahme entsprechende Realisierung der jeweiligen Vorhaben sichergestellt werden konnte. Die Genehmigungsfähigkeit der Planung wurde damit vorbereitet.

Die Technische Kommission

Am 12.06.1978 beschließt der Magistrat auf Initiative des Baudezernenten die Bildung einer Technischen Kommission (TK) zur Unterstützung der Arbeit von EGNO und AG NoMi. Die Kommission war bereits im Gesellschaftsvertrag der EGNO vom 28. Mai 1974 vorgesehen⁸⁷ und durch den Trägervertrag vom 13. Juli 1974 bei der Entwicklungsgesellschaft anzusiedeln.⁸⁸

Aufgaben der Technischen Kommission sind:

- Überwachung der Gestaltung aller Bauvorhaben bei der Realisierung von Norderstedt-Mitte.
- Formulierung der Grundsätze für die Gestaltung.
- Beurteilung der städtebaulichen Maßnahmen.
- Prüfung aller Projekte des Hoch- und Tiefbaus sowie der Grünplanung schon in den Stadien der Vorentwürfe unter dem Gesichtspunkt der Entwicklungsziele.

Unter dem Vorsitz des Baudezernenten setzt sich die Technische Kommission aus zwei Architekten, einem Grünplaner, der Leiterin der AG NoMi, dem Geschäftsführer der EGNO, einem Vertreter des Innenministeriums sowie je zwei Vertretern der Fraktionen zusammen. Die verwaltungsseitige Betreuung der Kommission erfolgt durch die AG NoMi. Von 1978 bis 2000 wurden insgesamt 68 Sitzungen durchgeführt. Dabei wurde trotz der Zusammensetzung mit Teilnehmern unterschiedlichster Hintergründe alle Themen sachlich und ohne Vorbehalte oder parteipolitisches Taktieren diskutiert.⁸⁹

Die TK war praktisch die sanfte Anwendung des Genehmigungsvorbehalts. Nach einer Vorabstimmung zwischen Vorhabenträger bzw. Architekt und der AG NoMi und/oder dem Baudezernenten wurde das Projekt in der TK vorgestellt und beraten. Soweit nach den Zielen der Entwicklungsmaßnahme Änderungen erforderlich waren, wurden entsprechende Empfehlungen ausgesprochen, die zu befolgen waren, wenn das jeweilige Vorhaben genehmigungsfähig werden sollte. In den Grundstückskaufverträgen der Entwicklungsgesellschaft für Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser stand immer ein Passus, dass die Billigung des Vorhabens durch die TK notwendig sei.⁹⁰ So konnten gemeinsam mit den Bauherren Lösungen entwickelt werden, die den Zielen der Entwicklungsmaßnahme einschließlich der für Norderstedt-Mitte entwickelten qualitativen Ansprüche an Bauausführung und Gestaltung entsprachen, bevor es den förmlichen Genehmigungsgang gehen konnte. Dadurch sollte vermieden werden, dass Investoren und Bauherren „Schubladenpläne für Rasterkisten“⁹¹ realisierten.

Darüber hinaus setzte sich die TK sehr stark dafür ein, insbesondere für städtische Projekte Wettbewerbe ausloben zu lassen, um ein möglichst breites Lösungsspektrum und darauf aufbauend die besten Realisierungsvorschläge zu erhalten.

⁸⁷ vgl. § 12 Gesellschaftsvertrag EGNO: „Es wird eine Technische Kommission gebildet. Sie berät den Aufsichtsrat in allen einschlägigen Fragen.“

⁸⁸ vgl. § 2 Trägervertrag EGNO: „Die EGNO berät die Stadt bei der Überwachung der Bauvorhaben in den Entwicklungsbereichen in Bezug auf ihre sachliche Übereinstimmung mit den Entwicklungszielen.“

⁸⁹ Herr Meßfeldt im persönlichen Gespräch am 03. April 2006.

⁹⁰ Frau Hohmann-Hansen, Frau Schneider, Frau Weule in persönlichen Gesprächen 2006.

⁹¹ Thalgot, 1983, S.76.

3.2.3 Bindungen bei der Vergabe der Baugrundstücke

Das städtebauliche Entwicklungsrecht verfolgt vor allem baulandpolitische Ziele. Während das allgemeine Städtebaurecht im Wesentlichen durch seinen Angebotscharakter gekennzeichnet ist, ist das Recht der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen auf eine zügige Vorbereitung und Durchführung sowie die Umsetzung der Entwicklungsziele angelegt. Das durch die Gemeinden entwickelte Bauland soll möglichst bald und möglichst vollständig und unter der Berücksichtigung weiterer Kreise der Bevölkerung genutzt werden.

Im Teilbereich B wurde dieses Ziel und damit eine Mischung der Sozialstruktur über die verschiedenen Bau- und Eigentumsformen gesteuert. Teilweise wurde planungsrechtlich festgesetzt, dass in bestimmten Gebieten Wohnungen zu errichten waren, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten. Um Einfluss auf die Sozialstruktur und den Mix unterschiedlicher Wohnungsstrukturen auszuüben, befasste sich die TK auch mit dem Wohnungsschlüssel.

Eine gezielte Steuerung beispielsweise über Punktesysteme, wie es heute in vielen Städten bei der kommunalen Grundstücksvergabe praktiziert wird, gab es nicht. Auch gab es keine Richtlinien für die Vergabe von Grundstücken an Bauträger. Der Aufsichtsrat der EGNO hielt mit einem Beschluss fest, dass bei der Grundstücksvergabe bevorzugt bereits in Norderstedt wohnhafte Personen berücksichtigt werden sollten, später ergänzt um das Kriterium der Arbeitsstelle in Norderstedt. Bei der EGNO wurden Bewerberlisten für Bauplätze geführt, auf die man zurückgreifen konnte, sobald entsprechende Grundstücke erschlossen waren. Da es sich bei dem Teilbereich B in der Ausgangssituation (ohne die im Zusammenhang bebauten Bereiche) um vorwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen handelte, war die Berücksichtigung von Alteigentümern bei der Grundstücksvergabe von untergeordneter Bedeutung.

Für die Grundstücksvergabe im Teilbereich A wurden bei den interessierten Unternehmen die Arbeitsplatzzahl, Umsätze in Bezug auf das zu erwartende Steueraufkommen sowie die Form der gewerblichen Nutzung hinsichtlich Umweltauflagen und Genehmigungsbedarfe mittels eines Erhebungsbogens abgefragt.

Die spezifischen aus dem Durchgangsrunderwerb der Gemeinde bzw. des Entwicklungsträgers resultierenden Gestaltungsmöglichkeiten wurden demnach genutzt. Insbesondere erfolgte die Vergabe entsprechend den Zielen der Entwicklungsmaßnahme.

3.2.4 Bewertung der Anwendung des entwicklungsrechtlichen Instrumentariums in Norderstedt

Die Analyse der Nutzung des entwicklungsrechtlichen Instrumentariums hat gezeigt, dass dieses in einer spezifischen Weise bei der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt zum Tragen gekommen ist und so zum Erfolg der Maßnahme beigetragen hat.

Im Teilbereich A ging es um die zügige Schaffung und Bereitstellung von gewerblichen Bauflächen, da nach den damaligen Prognosen ein dringender Bedarf nach Arbeitsstätten vorlag. Aufgrund der in diesem wie in den anderen Teilbereichen bestehenden heterogenen Eigentümerstruktur ist nicht davon auszugehen, dass mit den Mitteln des allgemeinen Städtebaurechts das Entwicklungsziel, Bereitstellung von Gewerbeflächen, in vergleichbar kurzer Frist hätte erreicht werden können. Bauleitplanung und Bodenordnung nach dem allgemeinen Städtebaurecht hätten die notwendige Mobilisierung und die gezielte Vergabe an Gewerbetreibende nicht sichergestellt. Der für den Bereich des Gewerbegebietes Harkshörn flächendeckend durchgeführte Grunderwerb durch die Entwicklungsgesellschaft war eine notwendige Voraussetzung für den Erfolg der Maßnahme. Durch die Abschöpfung der entwicklungsbedingten Bodenwertsteigerungen zur Finanzierung der Maßnahmen konnte ein Überschuss erwirtschaftet werden, der im Teilbereich B für weitere Erschließungs- und Grunderwerbsmaßnahmen eingesetzt werden konnte.

Im Teilbereich B der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kommen andere Gesichtspunkte zum Tragen. Hierbei handelt es sich schon wegen der umfangreichen und ambitionierten städtebaulichen Zielsetzung um eine ausgesprochen komplexe Aufgabe. Die Koordination der Entwicklung des Zentrums mit zahlreichen Infrastruktureinrichtungen und der angrenzenden Wohnquartiere mit den gliedernden Grünflächen und einem differenzierten Erschließungssystem stellt eine Aufgabe dar, die einer einheitlichen und koordinierten Durchführung bedarf. Die Planung, Finanzierung und Durchführung der Maßnahmen in einem einheitlichen Rahmen erscheint deshalb unverzichtbar. Der das entwicklungsrechtliche Instrumentarium kennzeichnende Zwischenerwerb durch die Gemeinde bzw. den Entwicklungsträger kam in diesem Bereich nicht in Gänze zur Anwendung. An den gewählten Durchführungsmodalitäten zeigt sich allerdings die Flexibilität des entwicklungsrechtlichen Instrumentariums. Der gemeindliche Zwischenerwerb ist kein Selbstzweck, sondern rechtlich wie sachlich nur dann geboten, wenn die Entwicklung diesen Zwischenerwerb erfordert. Die verfahrensmäßige Einbindung der Technischen Kommission im Vorfeld der förmlichen Baugenehmigungsverfahren ist zwar informeller Natur, sie basiert allerdings letztendlich auf dem gesetzlich verankerten Genehmigungsvorbehalt. Auch der Teilbereich B unterlag dem Zügigkeitsgebot des Städtebauförderungsgesetzes. Anfangs ging man davon aus, dass die Entwicklung des Teilbereichs B in ca. zwölf Jahren abgeschlossen werden könnte. Von Erlass der Entwicklungsverordnung bis zu deren Aufhebung nach weitgehender Fertigstellung des Teilbereichs B sind 31 Jahre vergangen.

Die Umsetzung des Teilbereichs C konnte bis Ende der 1980er Jahre nach dem Beschluss des OVG Lüneburg außerhalb der Entwicklungsmaßnahme problemlos mit den Mitteln des allgemeinen Städtebaurechts erfolgen.

Anwendung des Instruments Entwicklungsmaßnahme für heutige Aufgaben

Das 1971 mit dem StBauFG erstmals eingeführte Recht der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme war auf große landesplanerische Entwicklungsvorhaben beschränkt und fand neben der Entwicklungsmaßnahme Norderstedt bundesweit nur eine relativ geringe Verbreitung. Bei der Verabschiedung des BauGB 1987 war man der Ansicht, dass die Schaffung neuer Orte, die Entwicklung vorhandener Orte zu neuen Siedlungseinheiten oder deren Erweiterung um neue Ortsteile wegen der stagnierenden oder rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in der Bundesrepublik in absehbarer Zeit nicht mehr stattfinden würde.⁹² So wurde das Recht der Entwicklungsmaßnahme zunächst nur noch für bereits festgelegte Entwicklungsbereiche in das BauGB übernommen.

Vor dem Hintergrund sich beschleunigender demographischer und wirtschaftlicher Umstrukturierungen wurde das Entwicklungsrecht drei Jahre später neu entdeckt⁹³ und in modifizierter Form 1990 durch das Wohnungsbauerleichterungsgesetz⁹⁴ in das BauGB-Maßnahmengesetz wieder eingeführt. Die Neuregelung war zunächst auf die Dauer von fünf Jahren befristet, wurde dann durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz⁹⁵ 1993 als Dauerrecht in das BauGB übernommen.

Das neue Recht der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme enthält zahlreiche Änderungen gegenüber den Regelungen des StBauFG. Die Kernelemente des entwicklungsrechtlichen Instrumentariums, wie der kommunale Durchgangsgrunderwerb und die Abschöpfung der entwicklungsbedingten Bodenwerterhöhung blieben allerdings unverändert.

Es bestehen folgende Unterschiede zwischen dem neuen Entwicklungsrecht nach BauGB und dem nach StBauFG:

- Während Entwicklungsmaßnahmen nach StBauFG im wesentlichen landesplanerische Zielsetzungen verfolgten, ist die Entwicklungsmaßnahme heute ein städtebauliches Instrument der Kommunalentwicklung. Das heißt, mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach neuem Recht können Teile des Gemeindegebiets entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde einer neuen Entwicklung zugeführt werden, auch solche Teile des Gemeindegebiets, die nicht die Qualität und Größe eines Ortsteiles aufweisen. Das modifizierte städtebauliche Entwicklungsrecht zielt damit vor allem auch auf kleinere Flächen. Schließlich wurde als Fallkonstellation explizit auch die städtebauliche Neuordnung aufgegriffen, um das Instrumentarium auch für die Entwicklung brachliegender oder umzunutzender Flächen anwenden zu können. Der Entwicklungsbereich wird durch Satzungsbeschluss der Gemeinde und nicht mehr durch Rechtsverordnung der Landesregierung festgelegt.
- Nach dem neuen Entwicklungsrecht ist der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zur Erlangung hinreichender Beurteilungskriterien über die Festlegungsvoraussetzungen öffentlich bekannt zu machen. Dadurch werden bereits ab dem Zeitpunkt die Bodenpreise eingefroren und Zurückstellungen bzw. vorläufige Untersagungen in entsprechender Anwendung des § 15 BauGB möglich.

Die Entwicklungsmaßnahme in der Entwicklung des Städtebaurechts

Unterschiede gegenüber dem Entwicklungsrecht nach StBauFG Instrument der Kommunalentwicklung

Öffentliche Bekanntmachung vorbereitender Untersuchungen

⁹² vgl. Schmidt-Eichstaedt 1998, S.390.

⁹³ vgl. Bunzel, Lunebach 1994; S.17.

⁹⁴ BGBl. I, 1990, S. 926.

⁹⁵ BGBl. I, 1993, S. 466.

Erfolgte Kaufverhandlungen als Anwendungsvoraussetzung

Neuformulierung der Ausnahme zum Absehen vom Grunderwerb

Eine Option für die Norderstedter Stadtentwicklung?

- Die Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs heute setzt voraus, dass die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können und dass die Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den von ihr beauftragten Entwicklungsträger zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert zu veräußern. Die Gemeinde muss deshalb abweichend vom früheren Recht Erwerbsverhandlungen bereits in der Vorbereitungsphase der Entwicklungsmaßnahme führen.⁹⁶
- Die Voraussetzungen für das Absehen von der Grunderwerbspflicht wurden angepasst. So soll die Gemeinde von dem Erwerb eines Grundstücks absehen, wenn „der Eigentümer eines Grundstücks, dessen Verwendung nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen und er sich hierzu verpflichtet.“⁹⁷ Die im StBauFG enthaltene einschränkende Formulierung des Zwecks zum Bau eines „Eigenheims oder einer Kleinsiedlung“ ist damit entfallen und würde unmissverständlich dem Absehen vom Grunderwerb bei direktem Erwerb durch z.B. Bauträger wie im Teilbereich B entsprechen.

Angesichts von knapp 300 ha neu ausgewiesenen Wohnbau- und gewerblichen Bauflächen im zur Zeit in der Aufstellung befindlichen neuen Flächennutzungsplan FNP 2020 und einer damit verbundenen Vielzahl von Bereichen mit besonderer Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Stadt Norderstedt stellt die Durchführung weiterer städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen nach heutigem Recht wieder eine Option für die Stadtentwicklung dar. Für die anstehenden Aufgaben könnten die oben genannten besonderen Vorteile des Instruments nach einer gründlichen Abwägung aller Möglichkeiten genutzt werden.

Nach wie vor stehen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen Städtebauförderungsmittel des Bundes und der Länder zur Verfügung, wenn die entwicklungsbedingten Ausgaben nicht durch entwicklungsbedingte oder sonstige Einnahmen gedeckt werden können. Auf die Bereitstellung der Mittel besteht für die Kommunen jedoch kein Rechtsanspruch.

Die im Rahmen der zurückliegenden Entwicklungsmaßnahme von Politik, Verwaltung, Entwicklungsträger und den an der Realisierung von Norderstedt-Mitte intensiv beteiligten Bauträgern gesammelten Erfahrungen lassen sich für neue Maßnahmen positiv in Wert setzen.

Schließlich fördert das neue Entwicklungsrecht die Kooperationsbereitschaft zwischen Stadt und Eigentümern. Selbst – nach Einleitung vorbereitender Untersuchungen – bei einem Verzicht auf die förmliche Festlegung eines Entwicklungsbereichs trägt die Existenz des Entwicklungsrechts häufig zur kooperativen Problemlösung bei. Sollte dennoch keine Einigung mit den Grundeigentümern erreicht werden, kann die Kommune ihre Ziele im Rahmen einer förmlichen Entwicklungsmaßnahme durchsetzen.⁹⁸

⁹⁶ vgl. Köhler, 2006, § 165 Rn. 31.

⁹⁷ vgl. § 166 Abs. 3 Satz 3 Nr. 2 BauGB.

⁹⁸ vgl. Bunzel, Lunebach 1994, S.21.

4 Planungsprozess und Realisierungsverlauf

4.1 Harkshörn (Teilbereich A): Erfolgreiche Wirtschaftsförderung

Entsprechend der Zielvorgabe im landesplanerischen Gutachten, den Auspendlerüberschuss dadurch zu reduzieren, dass anfangs mehr und schneller Arbeitsplätze als Wohnungen in der Stadt entstünden, waren in den ersten Jahren nach der Stadtgründung vor allem Anstrengungen im Bereich der Gewerbeansiedlungen zu unternehmen. Das Leitziel der Ansiedlung in Harkshörn war, mehr Arbeitskräftepotenzial durch wachstumsbegünstigte Betriebe mit hoher Arbeitsplatzdichte pro Hektar zu aktivieren.⁹⁹ Bis 1985 sollte so ein Zuwachs um ca. 7.000 Arbeitsplätze zum Stand von 1970 mit einer Auslastung mit 50 bis 60 Beschäftigten pro Hektar erreicht werden.¹⁰⁰

Die Planung des Gewerbegebietes Harkshörn wurde bereits vor der Stadtgründung begonnen. Ein Teil der Flächen befand sich im Eigentum der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Südholstein mbH, die hier seit 1970 erste Gewerbeansiedlungen realisierte.¹⁰¹ Nach Gründung der EGNO übernahm diese den Grundbesitz der Wirtschaftsförderungsgesellschaft, die dabei angemessen entschädigt wurde¹⁰² und setzte den Grunderwerb entsprechend fort.

Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgte in drei Abschnitten durch Bebauungspläne, die zwischen 1979 und 1989 Rechtskraft erlangten.¹⁰³ Als Haupteerschließungsachse des Gesamtgebietes fungiert die Oststraße, die parallel zur Schleswig-Holstein-Straße geführt ist.¹⁰⁴ Anders als im Teilbereich B wurden zur Entwicklung des Gebietes keine Wettbewerbe durchgeführt oder Rahmenpläne erarbeitet, da es den Verantwortlichen in erster Linie um die Erfüllung der Funktion ging und weniger um die städtebauliche Gestaltung.¹⁰⁵

Mit der Landesverordnung vom 22. Dezember 1976¹⁰⁶ wurde der als Schutzzone vorgesehene Grünzug westlich des Gewerbegebietes aus dem Entwicklungsbereich entlassen, da die inzwischen beschlossenen B-Pläne nur noch Nutzungen ermöglichten, die in Gewerbegebieten zulässig sind.

Die Entwicklung des Gewerbegebiets im Teilbereich A der Entwicklungsmaßnahme wird als wichtige Voraussetzung für eine erfolgreiche Wirtschaftsförderungspolitik in Norderstedt gesehen.¹⁰⁷ Ein bedeutender Wirtschaftsfaktor für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben war die Zugehörigkeit des Kreises Segeberg zum sogenannten *Zonenrandgebiet*. Dadurch war es Unternehmen möglich, eine Sonderabschreibung von 50 % für ihre Wirtschaftsgüter in Anspruch zu nehmen. Dies sowie ein ansiedlungsfreundliches politisches Klima stellten für Norderstedt einen nicht zu unterschätzenden Standort-



Abb. 10: Gewerbegebiet Harkshörn

Erschließung

Gewerbeansiedlungen

⁹⁹ vgl. Bielenberg, 1985, S.12.

¹⁰⁰ vgl. Neue Heimat Nord, 1973, S.11-12.

¹⁰¹ Herr Meßfeldt im persönlichen Gespräch am 03. April 2006.

¹⁰² vgl. Meßfeldt, 1983, S.52.

¹⁰³ vgl. Neue Heimat Nord, 1973, S.14.

¹⁰⁴ vgl. Schumacher, 1983, S.63.

¹⁰⁵ Herren Waack und Dähn im persönlichen Gespräch am 09. März 2006.

¹⁰⁶ vgl. GVOB S-H, 1976, S.303.

¹⁰⁷ Herr Meßfeldt im persönlichen Gespräch am 03. April 2006.



Abb. 11: Haupterschließungssachse Oststraße

vorteil dar. Der 1973 im Rahmen des sogenannten bundesweiten Leber-Plans hergestellte Anschluss des Gewerbegebietes an das Eisenbahnnetz mittels eines Industrie-Stammgleises wurde jedoch von den Gewerbebetrieben nicht im erwarteten Maße nachgefragt, da der Anlieferungsverkehr zeitlich beschränkt war und eine direkte Anbindung an Hamburg fehlte.¹⁰⁸ Man entschied sich daher bald dafür, die Flächen, anders als geplant, auch ohne Anschlusszwang zu verkaufen.¹⁰⁹

Im Laufe der Zeit siedelten sich in Harkshörn neben zahlreichen kleineren Gewerbebetrieben viele namhafte Betriebe wie Johnson & Johnson, C&A, Jean Pascale, VAG, Van Houten und REWE an. Bei Abschluss der Entwicklungsmaßnahme im Teilbereich A im Jahr 1996 waren im Gewerbegebiet Harkshörn ca. 250 Betriebe mit zusammen etwa 6.000 Beschäftigten ansässig.¹¹⁰ Durch die erfolgreiche Vermarktung der Gewerbeflächen realisierte die EGNO einen Überschuss, der in die Entwicklung des Teilbereiches B einfluss.

Die Entwicklungsverordnung für den Teilbereich A wurde mit Verordnung vom 10. Dezember 1996 nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme aufgehoben.¹¹¹

Aktuelle Situation des Gewerbebestandes

Im Rahmen einer stadtweiten Untersuchung der Norderstedter Gewerbegebiete wurden 1992 folgende Probleme identifiziert:¹¹²

- Lange Anfahrtswege zur Autobahn und der damit durch das Stadtgebiet fließende (Schwerlast-)Verkehr.
- Fehlendes Grün im Straßenraum.
- Fehlende Identifikationspunkte und eine fehlende, den Ort prägende Eingangssituation.

Anfang 2005 haben sich einige Gewerbetreibende von Harkshörn zu der Projektgruppe Gewerbegebiet Oststraße zusammengeschlossen, deren Ziel es ist, die Zusammenarbeit untereinander zu verstärken und dadurch die vorhandenen Stärken und Potenziale des Standorts auszubauen sowie Problemfelder gemeinsam anzugehen.¹¹³ Eine optische Aufwertung des gesamten Gewerbegebietes ist durch die Arbeit der Projektgruppe nicht zu erwarten. Dennoch wird man bemüht sein, besonders bei der Vielzahl der kleineren Betriebe, auf das äußere Erscheinungsbild Einfluss zu nehmen.¹¹⁴

Landesgartenschau 2011

Auf den größtenteils von der EGNO für die Stadt gesicherten Stadtparkflächen wird 2011 die zweite Schleswig-Holsteinische Landesgartenschau ausgerichtet. Diese soll eine Initialzündung für den langfristig angelegten, dynamischen Planungsprozess zur nachhaltigen Entwicklung der Freiflächen um den Kiessee sein, an dem ein attraktives Freizeit- und Naherholungsgebiet für die Norderstedter Bevölkerung geschaffen werden soll.¹¹⁵ Für Norderstedt bietet dies die Chance, die weitere Ausgestaltung des Stadtparks umzusetzen.

¹⁰⁸ vgl. BPW, 1993, S.68-69.

¹⁰⁹ Herr Meßfeldt im persönlichen Gespräch am 03. April 2006.

¹¹⁰ Arbeitsplatzzahlen nach Auskunft der Stadt Norderstedt.

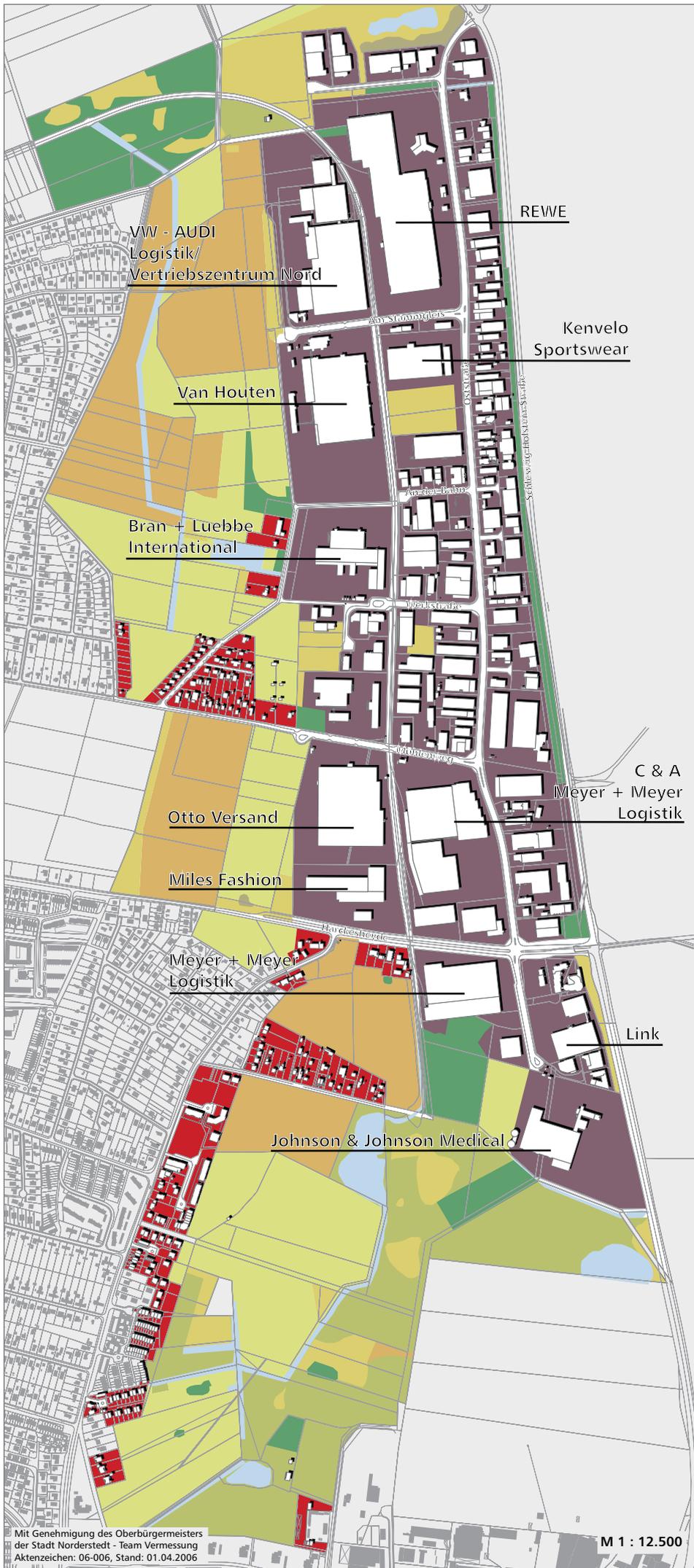
¹¹¹ vgl. GVBl S-H, 1996, S.730.

¹¹² vgl. BPW, 1993, S.15.

¹¹³ vgl. Norderstedt Marketing, 2006, S.2.

¹¹⁴ Herr Kruse im persönlichen Gespräch am 02. Juni 2006.

¹¹⁵ vgl. D&K projektentwicklungsmanagement, 2006.



- Sport- / Erholungsfläche
- Wald / Gehölz
- Grünland
- Ruderalflur / Moor / Heide
- Acker- / Gartenbaubiotop
- Gewässer

- Wohnen
 - Gewerbe
- Ausgewählte Unternehmen
von überregionaler Bedeutung

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich A

Plan 08
Harkshörn 11/2006
Aktuelle Grundstücksnutzung

Auftraggeber:
EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

Auftragnehmer:
BPW HAMBURG
STADTPLANUNG + FORSCHUNG + BERATUNG
Klaus Pöhl-Weser
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung

4.2 Glashütte (Teilbereich C): Entwicklung von Wohngebieten außerhalb der Maßnahme



Abb. 12: Wohngebiet Glashütte (B 184)

Vor Beginn der Entwicklungsmaßnahme war das Gebiet zwischen Harksheide-Süd und Glashütte von zersplitterten Siedlungseinheiten geprägt. Durch Arrondierung sollte dort im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme ein einheitliches Siedlungsgebiet hergestellt werden. Dabei sollten vorwiegend Einfamilienhausgebiete mit einem großen Angebot an Familienwohnungen ausgewiesen werden, um die vor allem im Geschosswohnungsbau realisierten Wohneinheiten Norderstedt-Mittes zu ergänzen.¹¹⁶ Der Einzelhauscharakter des Gebietes wurde mit der geringen GFZ von 0,25 unterstrichen.¹¹⁷ Insgesamt sollte die Neuansiedlung von ca. 3.000 Einwohnern in ca. 910 WE ermöglicht werden.

Nachdem die Entwicklungsverordnung im Zuge des 1973 von einem Glashütter Grundeigentümer angestrebten Normenkontrollverfahrens für den Teilbereich C aufgehoben wurde (vgl. Kapitel 3.1.4), sollten die mit der Entwicklungsverordnung gesteckten Ziele durch die Aufstellung von Bebauungsplänen umgesetzt werden. Diese wurden aus einem das Gebiet umfassenden Strukturplan entwickelt.¹¹⁸

Umsetzung durch Bebauungspläne



Abb. 13: Reihenhäuser im Travestieg

Bereits Ende der 1970er Jahre war ein Großteil des ehemaligen Teilbereichs C auf der Grundlage der B-Pläne 145, 146 und 148 umgesetzt worden. Hierbei wurde eine Vielzahl verschiedener Haustypen errichtet, darunter freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Gartenhofhäuser. Auf Flächen im Geltungsbereich des B 145, die noch während der Entwicklungsmaßnahme erworben werden konnten, realisierte die EGNO im Rahmen ihrer eigenwirtschaftlichen Tätigkeit als Bauträger 23 Eigenheime, die unter von der Stadt bestimmten sozialen Gesichtspunkten verkauft wurden.

Bis Anfang der 1980er Jahre wurden etwa 600 Wohneinheiten, vorwiegend als Einfamilienhäuser errichtet. Des Weiteren wurde entsprechend dem Strukturplan ein Quartierszentrum mit Nahversorgungsfunktion, der *Immenhof*, eingerichtet. Mit dem Ossenmoorpark wurde ein, das gesamte Gebiet in West-Ost-Richtung gliedernder Grünzug gesichert.

Abschluss der Siedlungsentwicklung

Mit dem bis Ende der 1980er Jahre umgesetzten B 184 wurden weitere 260 Wohneinheiten in Reihenhäusern und Hausgruppen hinzugefügt und die Siedlungsentwicklung in diesem Gebiet weitgehend abgeschlossen.

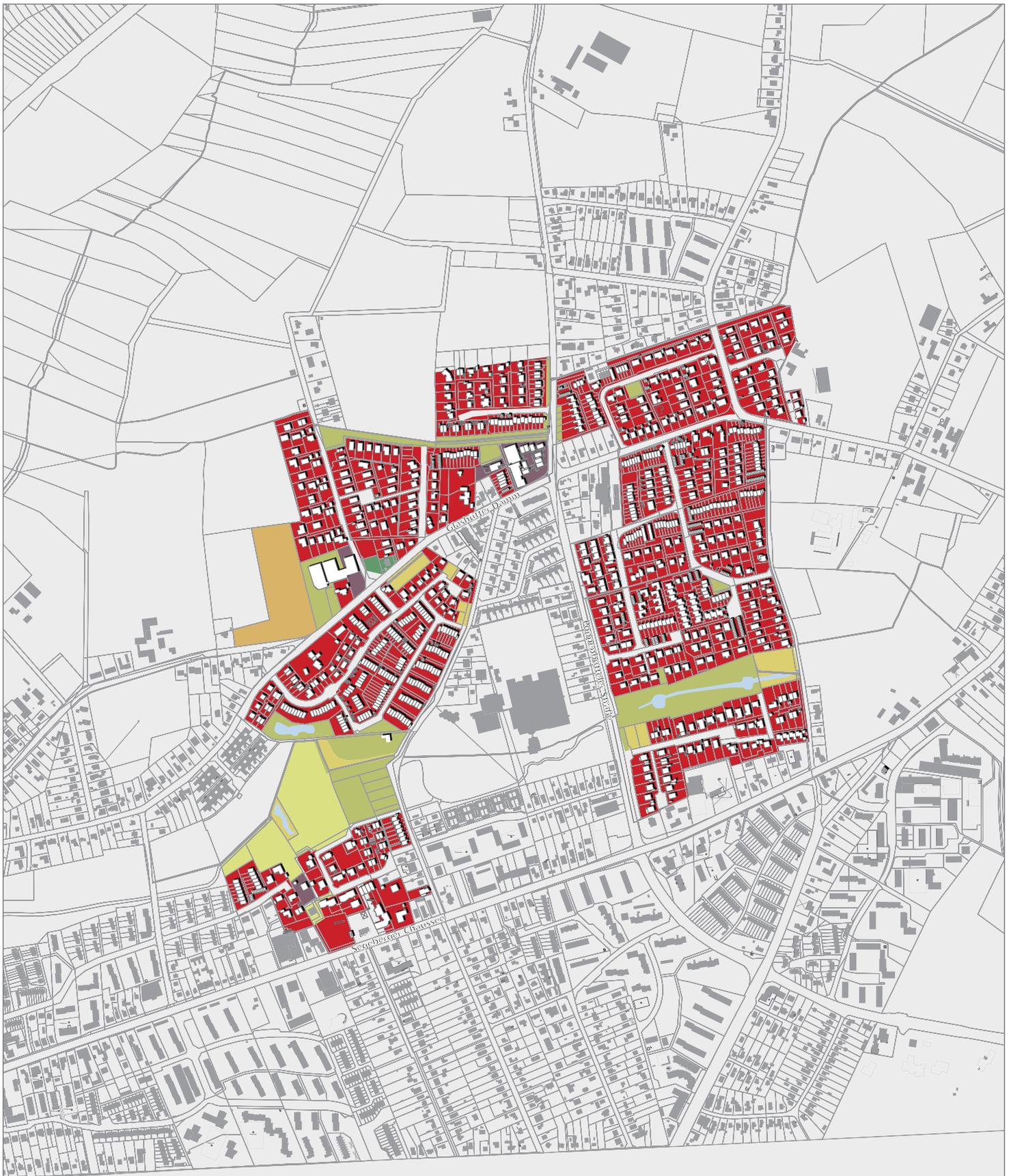
Eine weitere Siedlungsentwicklung in diesem Gebiet wird derzeit mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vorbereitet. Dieser stellt mehrere Bauflächen am nördlichen und östlichen Siedlungsrand dar.¹¹⁹

¹¹⁶ vgl. Neue Heimat Nord / GEWOS, 1973, S.52.

¹¹⁷ vgl. ebd., S.53.

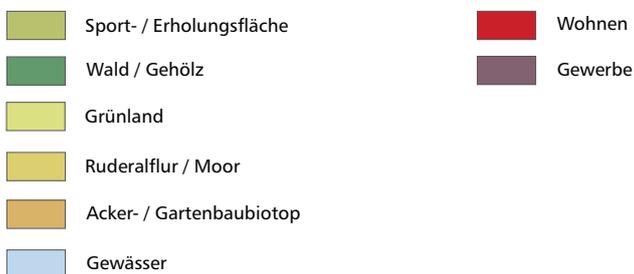
¹¹⁸ vgl. u.a. Begründung zum B-145, S.2.

¹¹⁹ vgl. Stadt Norderstedt, 2005.



Mit Genehmigung des Oberbürgermeisters
der Stadt Norderstedt - Team Vermessung
Aktenzeichen: 06-006, Stand: 04.07.2006

M 1 : 10.000



Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich C

Plan 09
Glashütte
Aktuelle Grundstücksnutzung

11/2006

Auftraggeber:

EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

Auftragnehmer:

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
KONRAD WIEBKE
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung

4.3 Norderstedt-Mitte (Teilbereich B): Der neue zentrale Stadtteil

4.3.1 Der städtebauliche Rahmenplan als Grundlage für die Gestalt des neuen Stadtteils (1976-77)

Mit der Planung für das neue Stadtzentrum wurde begonnen, nachdem 1975 mit dem Flächennutzungsplanentwurf die gesamtstädtischen Planungsgrundlagen vorlagen. Als Zeithorizont für die Realisierung der neuen Stadtmitte ging man von dem Jahr 1985 aus.

Städtebaulicher
Ideenwettbewerb
1976

Zur Konzept- und Gestaltfindung von Norderstedt-Mitte lobte die Stadt 1976 unter fünf norddeutschen Architektur- und Stadtplanungsbüros einen städtebaulichen Ideenwettbewerb aus. Aus den Ergebnissen sollte ein Rahmenplan als integriertes Gesamtkonzept entwickelt werden. Das Plangebiet entsprach in seiner Abgrenzung dem durch Landesverordnung festgelegten Entwicklungsteilbereich B, in dem Wohnraum für 12.000 Einwohner und 5.900 Arbeitsplätze¹²⁰ geschaffen werden sollten.

Die Wettbewerbsvorgaben für den Rahmenplan zu Norderstedt-Mitte konzentrierten sich auf folgende Schwerpunkte:¹²¹

- Verdichtung und Konzentration zentraler Einrichtungen (inkl. Wohnnutzungen) im Bereich der geplanten U-/S-Bahnhaltestelle.
- In Zentrumsnähe verdichtete und zu den Rändern des Plangebiets hin abnehmende Dichte der Wohnbebauung.
- Nutzbarmachung des Moorbekts als Erlebnis- und Erholungsraum.
- Berücksichtigung einer westlichen Neutrassierung des Friedrichsgaber Wegs (Oadby-and-Wigston-Straße) und der Verlängerung der Straße Alter Kirchenweg als wichtige Ost-West-Achse (Rathausallee).
- Entwicklung eines Stufenkonzepts für die Realisierung in Teilgebieten.

Die beiden ersten Preisträger¹²² überzeugten zum Einen mit Entwürfen eines verdichteten Zentrums, die Wohnen, Grün, zentrale Einrichtungen und den Bahnhof ideal miteinander verknüpften, zum Anderen mit kleinteiliger, Straßenraum bildender Wohnbebauung, die um ruhige Innenhöfe angeordnet und durch Grünzüge gegliedert wurde.¹²³

Mit der Kombination beider Entwürfe sollte als Ergebnis des Wettbewerbs die größtmögliche städtebauliche Qualität für den Rahmenplan gesichert werden. So wurden beide Büros mit der gemeinsamen Erarbeitung des Rahmenplans für Norderstedt-Mitte im Anschluss an den Wettbewerb beauftragt, um damit schließlich die wesentlichen baulich-räumlichen und funktionalen Vorgaben als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung und die weitere Bauleitplanung zu erhalten.

¹²⁰ Die Einwohnerzielzahl wurde im Rahmenplan 1977 auf 10.000 reduziert.

¹²¹ vgl. Stadt Norderstedt, 1977, S. 23f.

¹²² 1. Preis: Planungsgruppe Holstein-Mitte (Bülk, Hain, Hellberg, Plaehn, Schubert, Wuttke, Horn);
2. Preis: FNO-Planungsgruppe (Feldsien, Nickels, Ohrt).

¹²³ vgl. Stadt Norderstedt, 1976b, S.19 ff.



Abb. 14: 1. und 2. Preis des Wettbewerbs zum Rahmenplan Norderstedt-Mitte. (Ausschnitte ohne Maßstab)

Auslobung von Wettbewerben zur Entwicklung von Qualitäten

Die Auslobung von städte- und hochbaulichen Wettbewerben ist ein erprobtes Mittel, unterschiedliche Lösungsansätze für eine Aufgabe zu diskutieren und im Ergebnis eine hohe Qualität in Architektur und Städtebau verwirklichen zu können. Durch den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln konnten solche Wettbewerbsverfahren in Norderstedt-Mitte bereits frühzeitig durchgeführt werden. Sie waren Ansporn, bei der Suche nach der Gestalt einer schleswig-holsteinischen Stadt über neue Wohn- und Lebensformen und einen Städtebau nach menschlichem Maßstab nachzudenken. Darüber hinaus etablierte man damit auch eine öffentliche Qualitätskontrolle.

Städtebauliche Wettbewerbe wurden als Vorstufe zum Rahmenplan 1977 und der detaillierten Planung des Zentrums von Norderstedt-Mitte auslobt. Zu einer weiteren Qualitätsverbesserung der stadträumlichen Struktur im Zentrum führte die Stadt 1982 ein kooperatives zweistufiges Gutachterverfahren zur Gestaltung der Rathausallee durch.

Hochbauwettbewerbe wurden für mehrere Infrastruktur- und Wohnungsbauvorhaben ausgelobt. So erfolgten die Vorplanungen für das Rathaus sowie das Bildungs- und Kulturzentrum bereits in der zweiten Stufe des Zentrumswettbewerbs. Darüber hinaus lobte die Stadt für den Bahnhofsbereich, die Schule sowie die Kindertagesstätte Pellwormstraße und die Wohnbebauung am Lütjenburger Weg eigene Wettbewerbe aus. Hinzu kam ein Ideenwettbewerb zum *Wohnen in der städtebaulichen Verdichtung* am Grasweg. Die Bauträger engagierten sich zusätzlich mit eigenen Wettbewerbsverfahren. Insgesamt wurden von der Stadt von 1976 bis heute acht Wettbewerbs- und ein Gutachterverfahren in Norderstedt-Mitte ausgelobt und die Ergebnisse, bis auf den Wettbewerb von 1992 zur damals geplanten Landesgartenschau, auch in gleich bleibend hoher Qualität ausgeführt.

Inhalte des Rahmenplans 1977	Um möglichst frühzeitig Anknüpfungspunkte für die Identifikation der neuen Bewohner mit ihrem Stadtteil zu schaffen, wurde die Grundidee einer Stadt-Landschafts-Symbiose weiterentwickelt. Die vorhandenen landschaftlichen Elemente wie Knicks und Gehölzgruppen wurden aufgenommen und sollten mit dem künftigen, urban verdichteten Stadtraum im Zentrum und entlang der Hauptachsen eng verknüpft werden.
Vier Träger der Stadtgestalt	Mit vier Trägern der Stadtgestalt ¹²⁴ wurde die Stadtstruktur in den wesentlichen Zügen bestimmt: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Das dreiseitig orientierte Zentrum um den Marktplatz, mit einem Verwaltungs-, Kultur- und Einzelhandelsschwerpunkt entlang einer Fußgängerachse Richtung Norden. ▪ Der Verflechtungsbereich zwischen dem Zentrum und den Wohngebieten mit einer baulich gefassten Promenade. ▪ Die verdichtete Wohnbebauung entlang der Rathausallee. ▪ Die verdichtete Bebauung am Beginn der Heidbergstraße zur Betonung des Moorbektsals.
Bauliche Dichte	Die Bebauungsdichte sollte vom Zentrum mit maximal 4½ Geschossen zu den Randbereichen hin abnehmen (1½ bis 3½ Geschosse). Die Wohngebiete wurden den beiden Grünzügen <i>Moorbektal</i> und <i>In der Großen Heide</i> ¹²⁵ zugeordnet.
Vielfalt der Wohnformen	Drei Gebäudetypen wurden entwickelt, die eine gestalterische Vielfalt und ein breit gefächertes Angebot in den Wohngebieten erzeugen sollten: Halboffene Wohnhöfe, zum Grün geöffnet und zur Straße geschlossen, verdichteter Einfamilienhausbau in Form von Reihen-, Ketten- und Atriumhäusern entlang von Wohnstichstraßen sowie frei stehende Einfamilienhäuser in geringer Zahl in den Randbereichen.
Verkehrskonzept	Neben den beiden Hapterschließungsachsen Rathausallee und Oadby-and-Wigston-Straße wurden mehrere Wohnsammelstraßen zur Bündelung der Verkehre geplant. Von dort sollten kurze, verkehrsberuhigte Wohnstichstraßen zu den einzelnen Gebäuden führen. Ein separates Fuß- und Radwegenetz stellte die Verknüpfung der meisten Infrastruktureinrichtungen über die Grünzüge mit dem Zentrum und dem ÖPNV-Knoten (U-Bahnhof, ZOB, P+R) her. Mit der Fertigstellung des Rahmenplanes 1977 war der Rahmen für die bauliche Entwicklung des neuen Stadtteils vorgegeben. Er war Grundlage für die folgenden Bebauungsplan-Aufstellungen. Die wesentlichen Elemente des Rahmenplans sind noch heute gültig. 1985 und 1994 wurde der Rahmenplan für den gesamten Teilbereich B fortgeschrieben (s. Kapitel 4.3.5 und 4.3.7)

¹²⁴ vgl. Stadt Norderstedt, 1977a, S.5.

¹²⁵ Der heutige Astrid-Lindgren-Park.

Die Rolle der städtebaulichen Rahmenplanung

Die städtebauliche Rahmenplanung ist in der Hierarchie von Planungsstufen zwischen dem Flächennutzungsplan und den Bebauungsplänen als informelle Planung anzusiedeln. Bei einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gehört die Rahmenplanung zu den Aufgaben der Gemeinde, soweit sie für die Maßnahme erforderlich ist.¹²⁶ Sie dient der anschaulichen Darstellung der von der Gemeinde im Zusammenhang zu entwickelnden planerischen Zielsetzungen für die Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme war für das Gewerbegebiet im Teilbereich A keine Rahmenplanung notwendig, da die Bebauungspläne direkt aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden konnten. Für den Teilbereich B hingegen war für alle Beteiligten von Beginn an klar, dass die Konzept- und Gestaltfindung für den neuen zentralen Stadtteil nur über einen den gesamten Bereich umfassenden Rahmenplan möglich sein wird. So wurde 1977 der erste Rahmenplan erarbeitet, der das Ergebnis eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs war. Damit war die Planung für den Teilbereich B jedoch keineswegs abgeschlossen, sondern bedurfte noch vielfältiger Diskussionen, Überlegungen und Konkretisierungen in Teilbereichen.

1985/86 erfolgte die erste Fortschreibung des gesamten Rahmenplans als Anpassung an die Erkenntnisse aus dem intensiven Planungsprozess für das Zentrum und die westlichen Wohngebiete. 1988 wurde die Stadt Norderstedt vom Innenministerium mit Bezugnahme auf den Erlass zum besonderen Städtebaurecht¹²⁷ aufgefordert, die städtebauliche Rahmenplanung zum zweiten Male fortzuschreiben. Hieran wurde auch die Gewährung weiterer Fördermittel geknüpft: „[...] die städtebauliche Rahmenplanung [ist] als Darstellung der Ziele und Zwecke einer Sanierungs- oder Entwicklungsmaßnahme mit Selbstbindungsbeschluss der Selbstverwaltung die maßgebende Förderungsvoraussetzung aller im Landesprogramm geförderten Städte und Gemeinden.“¹²⁸ Wie bei der Bauleitplanung wurde im Rahmen der zweiten Fortschreibung eine umfassende Bürger- und TÖB-Beteiligung durchgeführt.

Der Rahmenplan als informelles Planwerk dient

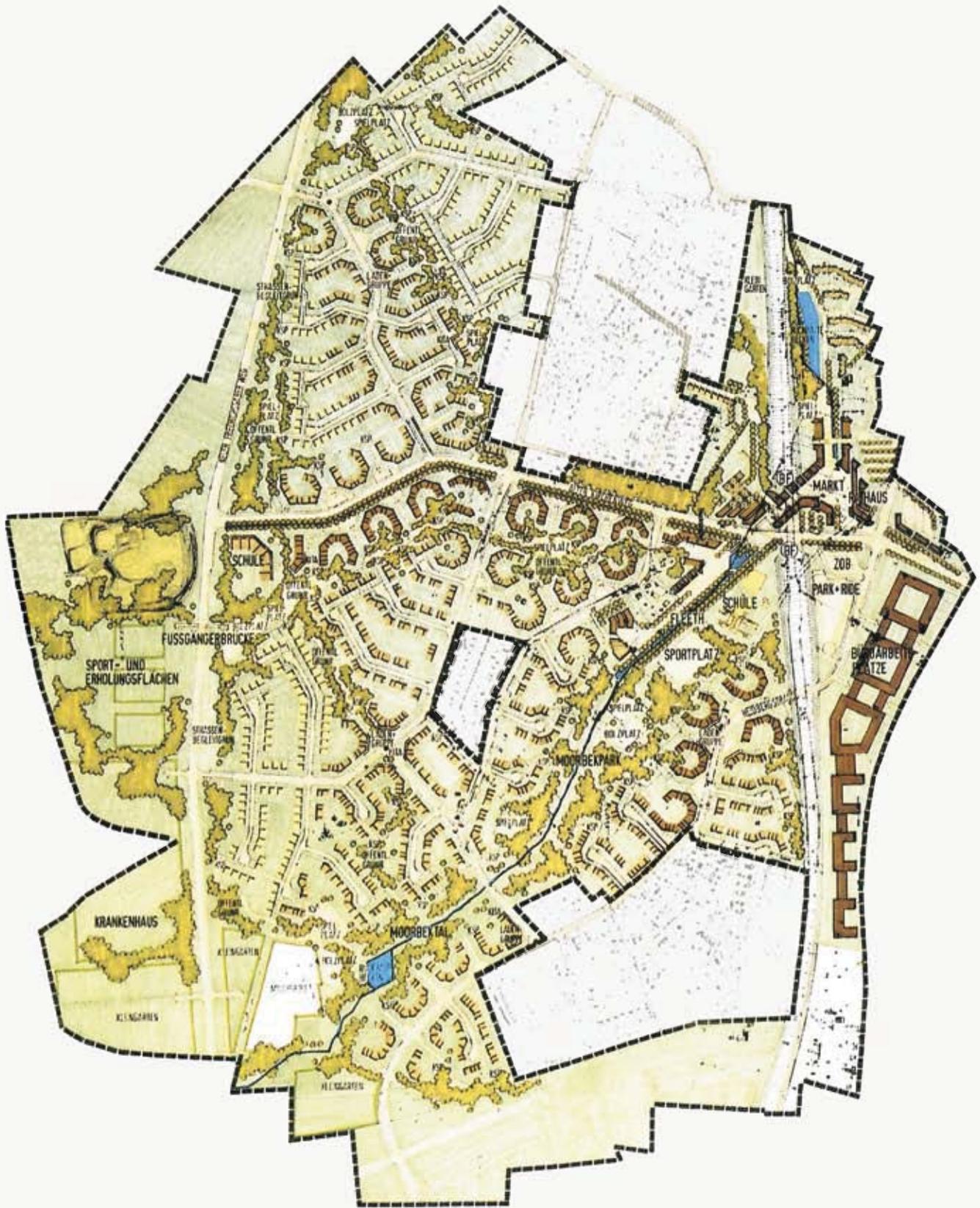
- als Beurteilungsgrundlage für alle städtebaulichen Maßnahmen – in ihm sind die wesentlichen städtebaulichen Ziele dargestellt. Sind die städtebaulichen Aussagen hinreichend konkret, können sie gem. § 145 Abs. 2 BauGB i.d.F. vom 1. Juli 1987 einem Vorhaben analog der Veränderungssperre des allgemeinen Städtebaurechts entgegengehalten werden.
- als Zwischenschritt der Bauleitplanung – aus ihm können mit verhältnismäßig geringem Aufwand Bebauungspläne entwickelt werden.
- der Vermittlung der planerischen Zielsetzungen gegenüber dem Bürger – er ist für die Öffentlichkeit in der Regel anschaulicher als Flächennutzungs- und Bebauungspläne. Der Rahmenplan stellte in Norderstedt-Mitte alleine sowie teilweise zusammen mit Bebauungsplanentwürfen die Grundlage für die frühzeitige Bürgerbeteiligung in den Bebauungsplanverfahren dar.

Mit dem Rahmenplan Norderstedt-Mitte lag der Stadt für den gesamten Planungs- und Realisierungsverlauf ein geeignetes Steuerungs- und Beurteilungsinstrument für die städtebaulichen Maßnahmen vor, das im Einvernehmen mit dem Innenministerium durch Fortschreibungen den aktuellen Erfordernissen im Laufe der Zeit angepasst wurde.

¹²⁶ § 165 Abs. 4 BauGB i.d.F. vom 1. Juli 1987 verweist bzgl. der Aufgaben der Gemeinde bei der Vorbereitung und Durchführung von Entwicklungsmaßnahmen auf die §§ 137 bis 141.

¹²⁷ vgl. Land Schleswig-Holstein, 1988. Dem Erlass ist das Merkblatt über den Inhalt städtebaulicher Rahmenpläne von 1980 mit redaktionellen Änderungen vom 19.04.1988 beigelegt. Um die vielfältigen Aussagen der städtebaulichen Rahmenplanung verdeutlichen zu können, ist die Erarbeitung von Teilplänen, z.B. über Bestand, Nutzungen oder Gestaltung, sowie eines Erläuterungsberichts empfohlen.

¹²⁸ vgl. Vermerk der AG Nomi vom 23. August 1988.



M 1 : 10.000

- | | | | |
|--|--|---|------------------------|
|  | 4 1/2 Geschosse; zentrale Verwaltungsgebäude (Rathaus, Behörden, Büros, Läden) |  | Straßen |
|  | 3 1/2 Geschosse; Geschosswohnungsbau |  | Wege- und Spielflächen |
|  | 2 1/2 Geschosse; verdichteter Ein- und Zweifamilienhausbau (Reihen- und Stadthäuser) |  | Grünflächen |
|  | 1 1/2 Geschosse; Einfamilienhäuser als Reihen-, Ketten-, Gartenhofhäuser und freistehend |  | Wasserflächen |
| | |  | Schnellbahntrasse |
| | |  | Bäume |

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich B

Plan 10
Rahmenplan 1977

11/2006

Auftraggeber:
EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

Auftragnehmer:
BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
VON PAUL WESER
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung



M 1 : 10.000

- | | |
|--|---|
|  Grenze des Entwicklungsteilbereichs |  Öffentliche Grünfläche |
|  Gebäude Bestand (1994) |  KSP Kinderspielplatz |
|  Gebäude geplant |  Einzelbaum |
|  Fahrbahn |  Wald |
|  Rad-/ Gehweg, verkehrsberuhigter Bereich, Platz |  Von der Fortschreibung '90-92 ausgenommener Bereich |
|  Bahntrasse mit Böschung |  Bruchbereich / Feuchtwiese / Streuwiese |

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich B

Plan 12
Rahmenplan 1994
(2. Fortschreibung)

11/2006

Auftraggeber:

EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

Auftragnehmer:

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
OLDFARNEBEEK
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung



M 1 : 10.000

-  Grenze des Entwicklungsteilbereichs
-  B-Plangrenze
-  Alter Bestand
-  Neuer Bestand und zu erhaltendes Gebäude
-  Planung

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich B

Plan 11
Rahmenplan 1985
(1. Fortschreibung)

11/2006

Auftraggeber:

Auftragnehmer:

EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
ELEKTRONIKER
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung

4.3.2 Die ersten Wohnungsbauvorhaben (1977-84)

Nach der Stadtgründung vergingen sieben Jahre, bis der erste Spatenstich für die neue Mitte erfolgte. Die Zeit war allgemein geprägt durch eine geringe Bautätigkeit, der Wohnungsmarkt war relativ ausgewogen und die Bauträger scheuten zunächst das Risiko, auf der grünen Wiese neue Wohngebäude zu errichten.¹²⁹ Bei einem Richtfest in Garstedt im Jahre 1977 forderte der Vertreter des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein das örtliche Wohnungsunternehmen Plambeck auf, auch in Norderstedt-Mitte im sozialen Wohnungsbau aktiv zu werden.¹³⁰ Nachdem im Oktober 1977 die Förderzusage des Landes für die ersten 245 Wohneinheiten vorlag, verknüpft mit einem Baubeginn bis spätestens April 1978, war der Startschuss zur Realisierung des neuen Stadtteils gefallen.

Unter dem vorgegebenen Zeitdruck musste zeitgleich die Bebauungs- und die Ausführungsplanung erfolgen. Der erste Bauabschnitt entstand auf ehemaligen Flächen der Wohnungsbaukreditanstalt des Landes Schleswig-Holstein an der Heidbergstraße.¹³¹ Geplant wurden vier U-förmige, viergeschossige Wohnhöfe, von denen sich drei zum neuen Moorbekpark hin öffnen. Der Grundstein für diese Gebäude wurde im April 1978 gelegt. Für die Durchführung der Baumaßnahmen konnten neben dem Wohnungsunternehmen Plambeck die Baugenossenschaft Adlershorst e.G., die WoBau Schleswig-Holstein und die DAWAG gewonnen werden.

Obwohl ein Gutachten der Prognos, das vom Hamburger Senat in Auftrag gegeben wurde, besagte, dass der Geschosswohnungsbau außerhalb der Kerne von Ballungsgebieten die am wenigsten nachgefragte Wohnform sei,¹³² wurde in Norderstedt-Mitte stark auf diese Bauform gesetzt. Als die ersten Wohngebäude in Norderstedt-Mitte 1979 fertiggestellt waren, überzeugten sie die Bürger nicht auf Anhieb. Zu groß war der Kontrast zwischen den weiten Wiesen und Feldern und den wie aus dem Zusammenhang gerissenen ersten Häusern.¹³³ Gerade von kurz zuvor in das Gebiet gezogenen Neubürgern kam vielfach Kritik an der Planung Norderstedt-Mittes, weil diese ihre „ländliche Idylle mit muhender Kuh vor dem Fenster“¹³⁴ nicht aufgeben wollten. Erst nach und nach wurden die planerischen Gedanken und Qualitäten sichtbar und akzeptiert. Zur Erlangung der angestrebten Mischung von Bau- und Wohnformen wurden bis 1982 im südlich angrenzenden Abschnitt mehrere Doppel- und Reihenhäuser errichtet.¹³⁵ Die EGNO lobte für einen Teilbereich am Lütjenburger Weg 1982 einen Hochbauwettbewerb aus.¹³⁶



Abb. 15: Erster Bauabschnitt Heidbergstraße 1980

Akzeptanz der Bebauung



Abb. 16: In der Heidbergstraße 1980

¹²⁹ Herr Heuchert im persönlichen Gespräch am 23. Mai 2006.

¹³⁰ Herren Elbracht, Göttsche, Rauschenberg, Reißweck und Trennt im persönlichen Gespräch am 03. April 2006.

¹³¹ Die Flächen erwarb die Treuhandstelle für Landesbeschaffung des Landes Schleswig-Holstein und die DAWAG bereits vor der Entwicklungsmaßnahme, danach erfolgte der Zwischenerwerb durch die EGNO.

¹³² vgl. Meßfeldt, 1983, S.55.

¹³³ vgl. Thalgott, 1980 und Frau Thalgott im persönlichen Gespräch am 12. April 2006.

¹³⁴ Meßfeldt, 1983, S.58.

¹³⁵ Neben der DAWAG und Plambeck wurde dort die EGNO im Rahmen ihrer eigenwirtschaftlichen Tätigkeit auch baulich aktiv.

¹³⁶ 1. Preis und Realisierung: Wankendorfer Baugenossenschaft.



Abb. 17: Die AG NoMi 1995

Die Arbeitsgruppe Norderstedt-Mitte

Aufgrund der durch das StBauFG gebotenen Zügigkeit bei der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wurden die mit Norderstedt-Mitte verbundenen Planungsaufgaben früh in einer Arbeitsgruppe gebündelt. Konkreter Anlass war die Umsetzung der ersten Wohnungsbaumaßnahmen in der Heidbergstraße. Die Förderzusage des Landes von 1977 war mit einem kurzfristig zu realisierenden Baubeginn bis April 1978 verbunden. Hierzu wurde die Projektbearbeitung aus der Linienzuständigkeit des Dezernats herausgenommen und mit Stabsfunktion direkt dem Baudezernenten unterstellt.¹³⁷ 1979 wurde die Kompetenzabgrenzung ausdrücklich auf den gesamten Teilbereich B ausgedehnt.¹³⁸ Die Leitung der AG NoMi unterlag von 1977-1987 Frau Thalgot und seit 1987 Frau Weule.¹³⁹

Die AG NoMi hatte im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme folgende Aufgaben wahrzunehmen:

- Bauleitplanung einschließlich Fortschreibung der Rahmenplanung.
- Verwaltungsmäßige Betreuung und gutachterliche Mitwirkung in der Technischen Kommission.
- Betreuung sämtlicher Bauvorhaben und Maßnahmen im Teilbereich B.
- Wahrnehmung des städtischen Interesses in vom Land gebildeten Koordinierungsausschüssen im Zusammenhang mit der Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungen in Norderstedt-Mitte.
- Begleitung von Exkursionsgruppen durch Norderstedt-Mitte und Repräsentation der Stadt auf Tagungen und Kongressen.

Mit der Einrichtung der AG NoMi wurden Zuständigkeiten konzentriert und Entscheidungswege verkürzt. Auch wurde es als ratsam angesehen, die Planungsvorgänge für ein Gebiet, in dem eine besondere Rechtsgrundlage galt, nicht im normalen Verwaltungsgeschehen laufen zu lassen.¹⁴⁰ Dies bedingte auch eine hohe eigene Entscheidungskompetenz der AG NoMi. So konnte sie beispielsweise eigenständig Verhandlungen über die Finanzierung (z.B. GVFG-Mittel für P+R-Anlagen) mit den Bundes- und Landesministerien führen. Der AG NoMi kam so ein großer Handlungs- und Entscheidungsspielraum zu.

Die Planungen für Norderstedt-Mitte wurden in enger Zusammenarbeit mit anderen betroffenen Dienststellen, insbesondere dem Grünflächenamt, sowie externen Fachplanern und Architekten erarbeitet. Für die AG NoMi war diese interdisziplinäre Arbeitsweise von Beginn an selbstverständlich, so dass die Belange von Stadt-, Landschafts- und Verkehrsplanung gleichberechtigt behandelt und untereinander abgewogen werden konnten.

Die gemeinsame Aufgabe, einen neuen Stadtteil zu planen und mit dem Gebot der Zügigkeit zu realisieren, mobilisierte zudem von Beginn an ein Höchstmaß an persönlichem Einsatz, was sich in der hohen personellen Kontinuität in der Arbeitsgruppe zeigt, die bis auf eine Ausnahme ausschließlich mit Frauen besetzt war. Diese Kontinuität war für eine effektive Realisierung der Entwicklungsmaßnahme auch notwendig und belegt gleichzeitig auch den Spaß und die Neugier am Schaffen neuer Lebensräume. Mit der Arbeit der AG war eine große Experimentierfreudigkeit bei der Realisierung verbunden. Viele Projekte, z.B. im Bereich Ökologie und Straßenraumgestaltung, wurden aus Erkenntnisinteresse vorangetrieben, wobei auch Kontakte zu Hochschulen und Wissenschaftlern gepflegt wurden. Dabei wurde stets iterativ vorgegangen, um mögliche Probleme direkt im Verfahren erkennen und verhindern zu können.

¹³⁷ Verfügung vom 24.10.1977 vom Zweiten Stadtrat an die Abteilungen des Dezernats III.

¹³⁸ ebd.

¹³⁹ 1994 wurden die Entscheidungsbefugnisse für die Leitung der AG NoMi auf die Vergabe von Aufträgen für die Stadt Norderstedt ausgeweitet und diese damit den Amtsleitern des Dezernats gleichgestellt. Verfügung vom 25.05.1994 vom Ersten Stadtrat an die Städtische Oberbau- rätin Karin Weule.

¹⁴⁰ Frau Thalgot im persönlichen Gespräch am 12. April 2006.

Neben dem Lütjenburger Weg bildeten sich auch am Malenter und Möllner Weg kleine Nachbarschaften um die jeweiligen Erschließungsstraßen.

Weil Mitte der 1980er Jahre noch kein städtischer Kindergarten im Stadtteil existierte, richtete das Wohnungsbauunternehmen Plambeck 1985 in einem Geschosswohngebäude in der Heidbergstraße eine provisorische *Kinderstube* ein. Die Betreuung der Kinder übernahm die Stadt.¹⁴¹

Nachdem die ersten öffentlich geförderten Wohnhäuser gebaut waren, entstanden die ersten Arbeitsplätze. Die Firma *Schülke & Mayr* errichtete 1981/82 an der Heidbergstraße ihr Verwaltungsgebäude.¹⁴²

Ende 1979 beschloss die Stadt Norderstedt, sich mit einem Teilgebiet des B 158 an dem Bundesprojekt *Wohnen in der städtebaulichen Verdichtung* zu beteiligen. Ziel war, Wohnungsbau mit hohen architektonischen und städtebaulichen Qualitäten zu verbinden. In diesem Rahmen lobte die Stadt 1979 einen Hochbauwettbewerb für öffentlich geförderten Wohnungsbau im Bereich um den Grasweg westlich des Zentrums aus.¹⁴³ Die im Rahmenplan von 1977 vorgegebenen U-förmigen Strukturen wurden von keinem der Wettbewerbsteilnehmer zugrunde gelegt. Der erste Preisträger¹⁴⁴ entwarf eine Zeilenbebauung, die sich zum Moorbekpark hin orientierte und eine Trennung der Erschließungs- von der privaten Seite vorsah. Die Einarbeitung in den Vorentwurf des B 158¹⁴⁵ nahm einige Zeit in Anspruch. Grund dafür war das Ziel der AG NoMi, den Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen und einem Gestaltungsplan zum Vorbild für die künftige Wohnumfeldgestaltung des Stadtteils zu machen (s.a. Kapitel 6.5).

Währenddessen wurde ab 1981 mit dem Bau der Rathausallee als Haupterschließungsstraße begonnen. Damit konnten westlich der Bahnlinie weitere urbane Strukturen entstehen. Zwischen der Rathausallee und dem Grasweg wurden von 1982 bis 1984 192 öffentlich geförderte Wohnungen in drei viergeschossigen Gebäuden errichtet.¹⁴⁶ Die Hochbauten und Erschließungswege am Grasweg und am Buckhörner Moor (Ergebnis des Wettbewerbs *Wohnen in der städtebaulichen Verdichtung*) entstanden im selben Zeitraum.



Abb. 18: Stadthäuser im Lütjenburger Weg

Wohnen in der städtebaulichen Verdichtung



Abb. 19: Wohngebiet Grasweg 1989

¹⁴¹ vgl. Plambeck, Firmengruppe, 2004, S.46.

¹⁴² Architekt: A. Kleinschmidt.

¹⁴³ Eigentümer der Flächen war das Wohnungsbauunternehmen Plambeck.

¹⁴⁴ Architekten Pysall, Jensen, Stahrenberg.

¹⁴⁵ Der B-Plan wurde erstellt von den Architekten Bäumer und Streb.

¹⁴⁶ Als Bauträger fungierten hauptsächlich die drei Unternehmen Plambeck, WoBau Schleswig-Holstein und Adlershorst.



Abb. 20: Bebauungsplan B 158
(Planzeichnung Ausschnitt ohne Maßstab)



Abb. 21: Gestaltungsplan zum B 158
(Ausschnitt ohne Maßstab)

Bebauungsplanung mit dem Gebot der Zügigkeit

Das StBauFG bildet die rechtliche Grundlage für die Entwicklungsmaßnahme Norderstedt. Es wurde mit Wirkung vom 1. Juli 1987 in das BauGB übergeleitet. Gemäß StBauFG haben städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen eine besondere rechtliche Bindung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Die Entwicklungsmaßnahme ist eine städtebauliche Gesamtmaßnahme; sie erfordert eine flächendeckende und zeitlich geschlossene Planungskonzeption.

Die Gemeinde hat gemäß § 54 Abs. 1 StBauFG/§ 166 Abs. 1 BauGB für den städtebaulichen Entwicklungsbereich ohne Verzug Bebauungspläne aufzustellen. Damit ist aus dem StBauFG ein allgemeiner öffentlich-rechtlicher Anspruch auf Aufstellung von Bebauungsplänen im Entwicklungsbereich abzuleiten. Im Gegensatz dazu kennt das allgemeine Städtebaurecht im BauGB keinen Anspruch auf die Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die Aufstellung von Bebauungsplänen im Teilbereich B musste aufgrund des o.g. Zügigkeitsgebots eng verknüpft mit den anderen Planungsschritten erfolgen. Bauanträge lagen oft schon vor dem Satzungsbeschluss vor. Im ersten Bauabschnitt wurden Bauleitplanung und Hochbauplanung fast zeitgleich erarbeitet. Dies hatte den Vorteil, dass sich die Inhalte des Bebauungsplans gezielter abgestimmt auf das konkrete Hochbauprojekt und somit wesentlich differenzierter festlegen ließen.

Im weiteren Verlauf wurden von der AG NoMi Arbeitsprogramme aufgestellt, die vorgaben, in welcher Reihenfolge Bebauungspläne aufgestellt werden sollten. Städtebau, Grün- und Erschließungsplanung wurden in allen Bebauungsplänen integriert betrachtet. Dazu wurden Grünordnungspläne und Straßenausbaupläne erarbeitet, die in den Gremien ebenfalls beraten wurden und in die Festsetzungen einfließen. Dies zusammen führte im Vergleich zur üblichen Standardplanung zu einer hohen Qualität im Zusammenspiel von Bebauung, Freiräumen und Verkehrsflächen. Auch Wettbewerbsergebnisse flossen während der Aufstellungsverfahren in die Bebauungspläne ein – so die Ergebnisse des Gutachterverfahren Rathausallee in den B 159 oder die Ergebnisse des Bundeswettbewerbs Wohnen in der Städtebaulichen Verdichtung in den B 158.

Zu den Bebauungsplänen wurden Gestaltungspläne erarbeitet, um Festsetzungen für die Bebauungspläne herleiten zu können. Sie dienten zur Verdeutlichung der Ziele des Bebauungsplans gegenüber Bürgern, Politik und TK, als Qualitätsvereinbarung mit Bauträgern und Architekten sowie als Nachweis zum Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.

Insgesamt gliedert sich Norderstedt-Mitte in 14 Bebauungsplangebiete (vgl. Plan 16). Zusätzlich zur Neuaufstellung wurden diverse Änderungsverfahren durchgeführt (vgl. Übersicht 01 Planungs- und Realisierungsablauf).

Aufgrund der gebotenen Zügigkeit konnten einige Bebauungspläne nicht zeitnah zur Rechtskraft gebracht werden. In diesen Fällen wurden die Möglichkeiten des § 33 BauGB ausgeschöpft, denn das vorrangige Ziel war immer die zügige Realisierung der Baumaßnahmen.¹⁴⁷

¹⁴⁷ Frau Weule im persönlichen Gespräch am 16. Februar 2006.

4.3.3 Die Entwicklung des Zentrums (1977-86)

Parallel zu den ersten Wohnungsbauvorhaben in Norderstedt-Mitte wurde von der Stadt die Planung und Realisierung des Zentrums in die Wege geleitet. Dieser bedeutsame Bereich sollte sich durch eine hohe urbane Qualität auszeichnen. Dafür wurden mehrere konkurrierende und kooperierende Wettbewerbsverfahren durchgeführt.

Trennwirkung der Bahnlinie



Abb. 22: ANB-Trasse zerschneidet Zentrumsbereich 1985

Die Ausgangslage war nicht einfach, mussten doch sehr unterschiedliche Voraussetzungen und Anforderungen erfüllt werden. Dies betraf vor allem die für längere Zeit ungeklärte Perspektive einer Verlängerung der U-Bahn über Garstedt hinaus bis nach Norderstedt-Mitte mit dem Anspruch, die Trasse im Bereich des Bahnhofs unter die Erde zu legen (s.a. Kapitel 0). Dies war notwendig, um eine Zweiteilung des Stadtzentrums zu vermeiden. Beim Bau der Rathausallee mussten die höhengleiche Bahntrasse der Alster-Nord-Bahn (ANB) und der tiefer verlaufende Moorbekgrünzug überquert werden. Die Querung der Bahnlinie wurde provisorisch ebenerdig in verschwenkter Form ausgeführt, um genug Platz für den Bau des künftigen Bahnhofs zu lassen. Dieses im Volksmund *Entenschnabel* genannte Provisorium überdauerte einen Zeitraum von 12 Jahren.¹⁴⁸

Um den schwierigen Aufgabenkomplex für die Planung des Zentrums zu lösen, lobte die Stadt 1978 einen weiteren Wettbewerb aus. Die Vorgaben für den kombinierten städtebaulichen und Hochbauwettbewerb (Rathaus mit Bildungs- und Kulturzentrum) wurden aus dem Rahmenplan von 1977 übernommen. Voraussetzung war ein stufenweiser Ausbau des Zentrums, da weder der Zeitpunkt der U-Bahnverlängerung noch die Entwicklung des Wohnungsbaus in Norderstedt-Mitte und somit auch der Bedarf an Einzelhandelsflächen im Zentrum abzusehen waren.



Abb. 23: Konzeptplan 5 (Ausschnitt) zum Rahmenplan Zentrum 1979

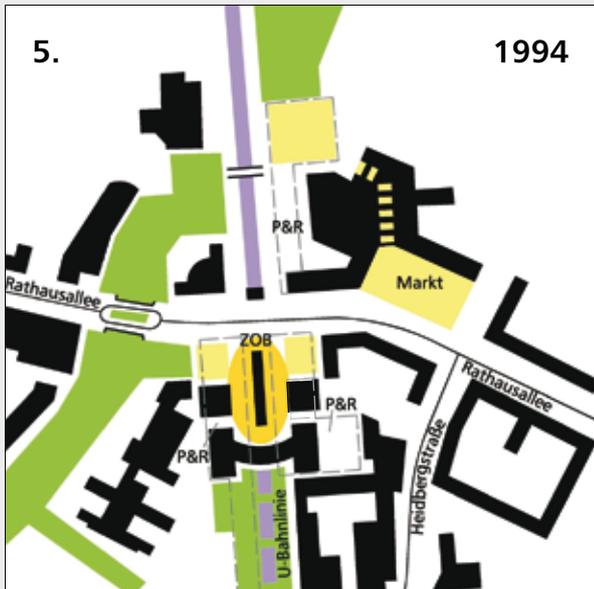
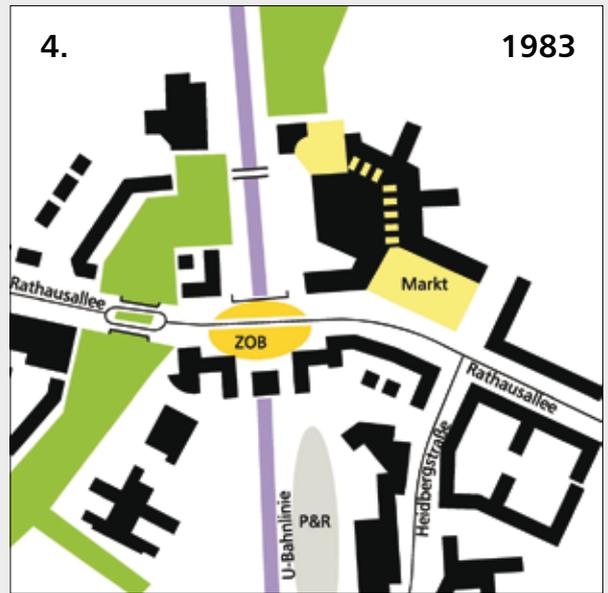
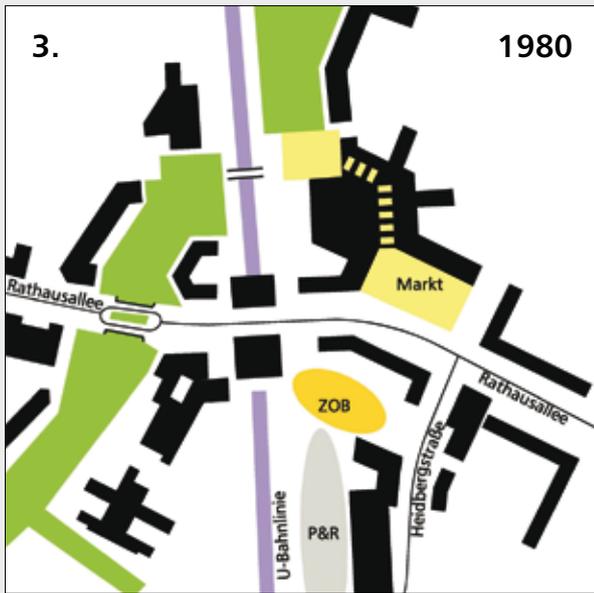
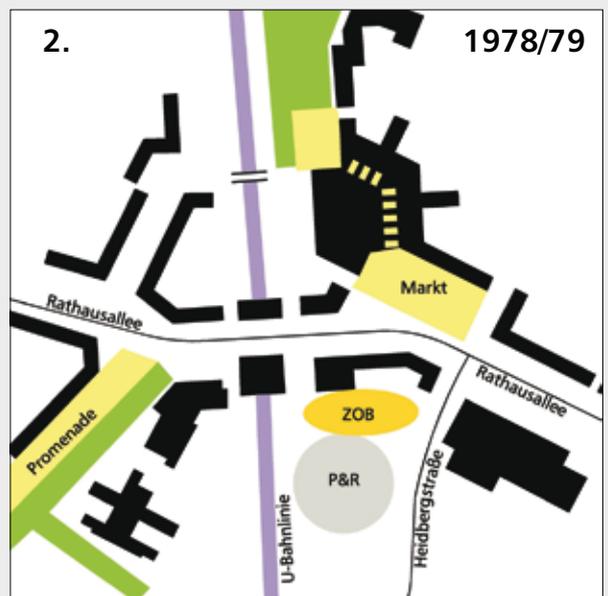
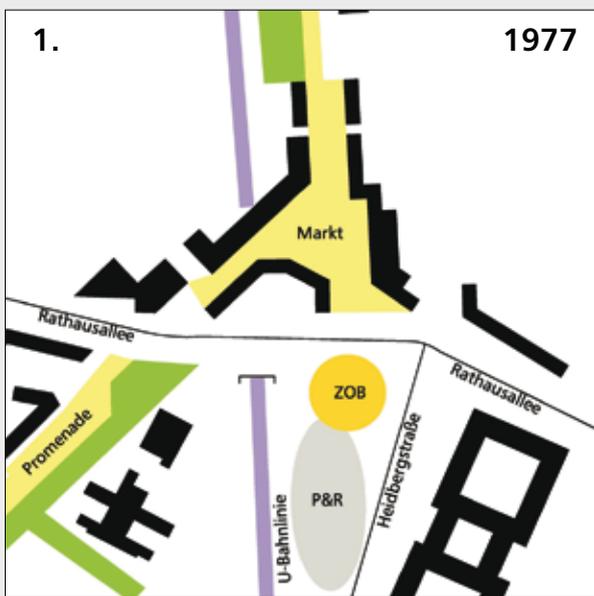
Insgesamt wurden 19 Arbeiten eingereicht. Die Ergebnisse zeigten wesentliche Veränderungen gegenüber der Ursprungsplanung aus dem Rahmenplan von 1977. Der Vorschlag des ersten Preisträgers¹⁴⁹ mit der Verlegung des Marktplatzes direkt an die Rathausallee und einer öffentlichen Rathauspassage beeindruckte die Jury.¹⁵⁰ Damit wurde der repräsentative Platz für alle Nutzer des Zentrums sichtbar und erfahrbar. Die vorgesehene Einfügung des Bahnhofs in die Umgebung wurde als städtebaulich überzeugend bewertet, ebenso wie die Verknüpfungen zwischen dem Zentrum und dem Moorbekgrünzug. Da die Arbeit des ersten Preisträgers erheblich von den Vorgaben aus dem ersten Rahmenplan von 1977 abgewichen war, wurde in Zusammenarbeit mit der AG NoMi ein separater Rahmenplan für das Zentrum erstellt und einige bedeutende Ergänzungen eingearbeitet.¹⁵¹ Der 1980 fertiggestellte Rahmenplan wurde zur planerischen Grundlage für den zentralen Bebauungsplan B 159.

¹⁴⁸ Ursprünglich ging man von der Errichtung des Bahnhofs bis Mitte der 1980er Jahre aus.

¹⁴⁹ 1. Preis (Planung Zentrum und Rathaus): Projektgemeinschaft Norderstedt-Mitte (Esau, Griesenberg, Stabenow, Siemonsen).

¹⁵⁰ vgl. Stadt Norderstedt, 1979, S.27ff.

¹⁵¹ u.a. die Anordnung der Moorbekpassage an der Ecke Buckhörner Moor/Rathausallee und die Aufhebung der geplanten Moorbek-Verrohrung zugunsten eines naturnahen Bachbettes in einem frei verlaufenden Grünraum. Dieser wurde als Talmulde unter der Rathausallee durchgeführt und 1982 mit der mit einem Durchblick versehenen Moorbekbrücke überspannt.



1. Rahmenplan 1977
2. Erster Preis Wettbewerb Zentrum 1978/79
3. Rahmenplan Zentrum 1980
4. Überarbeiteter Rahmenplan Zentrum 1983, Ergebnisse des Gutachterverfahrens Rathausallee von 1982
5. Neufassung B 159 (1994), aufbauend auf Bahnhofswettbewerb 1987/88
6. Senkrechtluftbild vom Zentrum 2006

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich B

Plan 13

Entwicklung der räumlichen Struktur des Zentrums 11/2006

Auftraggeber:

EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

Auftragnehmer:

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
11265 HAMBURG
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung

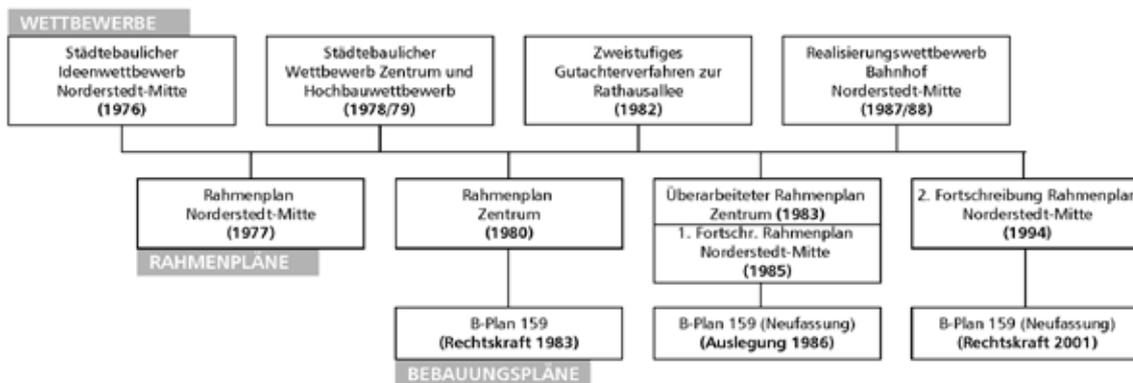


Abb. 24: Zusammenspiel von Wettbewerben, Rahmenplanung und Bebauungsplanung für das Zentrum Norderstedt-Mitte

Rathaus, Stadtwerke und Amtsgericht



Abb. 25: Amtsgericht

Die ersten drei Preisträger des Zentrums-Wettbewerbs von 1978/79 wurden mit den Planungen der drei wichtigsten öffentlichen Gebäude betraut: Dem Rathaus,¹⁵² dessen Ausführungsplanung auf den Wettbewerb zurückgeht, sowie der Stadtwerke¹⁵³ und des Amtsgerichts.¹⁵⁴ Der Komplex der Stadtwerke (Technik und Verwaltung) war 1983 das erste fertiggestellte Gebäude im künftigen Zentrum.

Für die detaillierte Gestaltung und Ausformung der übrigen Gebäude sowie der Rathausallee lud die Stadt 1982 zu einem weiteren Wettbewerb ein, einem offenen, kooperativen, zweistufigen Gutachterverfahren.¹⁵⁵ Grundlage war u.a. eine erste Marktstrukturuntersuchung.¹⁵⁶ Im Ergebnis konnten wichtige Empfehlungen bezogen auf die Verbesserung der Raumbildung und Urbanität ausgesprochen werden. Die Lösungsvorschläge wurden 1983 von einer am Verfahren beteiligten Arbeitsgemeinschaft in einem überarbeiteten Rahmenplan für das Zentrum zusammengefasst.¹⁵⁷ Im Anschluss wurde eine Neufassung des Bebauungsplans B 159 erarbeitet, die aber erst 2001, nach Einarbeitung des Wettbewerbsergebnisses zum Bahnhof, zur Rechtskraft geführt wurde.

Einweihung Moorbekpassage 1985



Abb. 26: Moorbekpassage

Bis dahin gab es noch keine wohnungsnahen Einkaufsmöglichkeiten in Norderstedt-Mitte. Für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums schlossen sich zehn private Norderstedter Grundeigentümer zu einer BGB-Gesellschaft zusammen. Ein örtlicher Bauträger übernahm die Organisation und die Betreuung. Anfang 1984 erfolgte die Grundsteinlegung für die *Moorbekpassage*.

1984 konnte die Hausbau Rheinland-Pfalz von der Stadt davon überzeugt werden, für ihre zentralen Grundstücke im östlichen Abschnitt der Rathausallee einen Hochbauwettbewerb auszuloben. Hier sollte eine gemischt genutzte Blockrandbebauung entstehen, mit Ladenflächen in den Erd- und Wohnnutzung in den Obergeschossen.¹⁵⁸

¹⁵² Planung: Projektgemeinschaft No-Mi: Esau, Griesenberg, Stabenow, Siemonsen. Bezug 1984.
¹⁵³ Planung: Arge Welm und Architekten Contor Schäfer, Ferdinand, Ehlers., Bezug 1983.
¹⁵⁴ Planung: Arch.-Gemeinsch. Groß, Dorn, Klein, Schuster, Scheid, Schuster, Bezug 1986.
¹⁵⁵ Zwölf Architekturbüros aus dem norddeutschen Raum nahmen teil, in der Jury saßen namhafte Architekten wie Prof. H. Baller und Prof. A. Speer.
¹⁵⁶ Die Untersuchung zum Flächenbedarf und zur Branchenverteilung des notwendigen Einzelhandels im Zentrum wurde 1980 von der BBE-Unternehmensberatung durchgeführt.
¹⁵⁷ vgl. Arge PLANUM, Sonnenschein, Welm, 1983.
¹⁵⁸ 1. Preis: Architekten Valenthien und Francke. Die Errichtung der Gebäude erfolgte 1990/91.

4.3.4 Innovationen im sozialen Wohnungsbau und neue Förderprogramme (1980-87)

Als nächstes wurde der Bereich westlich des Friedrichsgaber Wegs planerisch vorbereitet. Hierfür musste der Rahmenplan für Norderstedt-Mitte entsprechend dem Erlass des Innenministeriums fortgeschrieben werden.¹⁵⁹ Diese Fortschreibung erfolgte in Form des *Strukturkonzepts West*, das 1980/81 erarbeitet wurde.¹⁶⁰ Hierzu wurde als Grundlage eine landschaftspflegerische Voruntersuchung¹⁶¹ in Auftrag gegeben. Ergebnis der Fortschreibung war eine Konkretisierung der Art der Bebauung sowie der inneren Erschließung der Wohnquartiere. Um einer größeren Einwohnerzahl die Möglichkeit zu geben, am Grün zu wohnen, wurde der geplante Grünzug *In der Großen Heide* nach Westen verschoben. Das Strukturkonzept wurde zur planerischen Grundlage für die Bebauungspläne 170,171,172 und 178. Mit dem Bebauungsplan 171 wurde auch die Trasse der westlichen Haupterschließungsachse, der Oadby-and-Wigston-Straße, mit ihrem fließenden Übergang in die Rathausallee gesichert. Der erforderliche 3 m hohe Lärmschutz entlang der Straße zur Wohnbebauung sollte nach den politischen Vorgaben weder ein Wall noch eine Betonwand sein. Die Planer schlugen eine grüne Wand vor und setzten sich dafür ein, eine Weidenflechtwand, nach holländischen Vorbild, auf 600 m Länge zu errichten. Diese vegetative Wand war beispielhaft und in ihrer Form bis dahin einzigartig in Deutschland.¹⁶²

Oadby-and-Wigston-Straße mit vegetativem Lärmschutz



Abb. 27: Westliche Baugebiete 1985



Abb. 28: Ausschnitt Entwurf Strukturkonzept West

¹⁵⁹ Aus der Vorlage für die Sitzung des Planungsausschusses am 06.03.1980. Aus dem Erlass vom 14.01.1980 geht hervor, dass die Förderung städtebaulicher Maßnahmen abhängig gemacht wird von Vorlage einer qualifizierten städtebaulichen Planung.

¹⁶⁰ Architekten Bäumer und Streb, mit AG NoMi und dem Ingenieurbüro Waack+Dähn.

¹⁶¹ Erstellt von den Landschaftsarchitekten Schulze, Haß, Kummer.

¹⁶² Entwickelt vom niederländischen Landschaftsarchitekten H. Riede.

Anfang der 1980er Jahre stand das länderübergreifende Projekt des Großflughafens in Hamburg-Kaltenkirchen auf der Kippe. Unmittelbar damit verbunden war die Realisierung der U-Bahnverlängerung. Um weiterhin eine Rechtfertigung für die Verlängerung der U-Bahn nach Norderstedt-Mitte zu haben, musste die Stadt die geplante Zahl der Einwohner des neuen Stadtteils zügig weiter erhöhen.¹⁶³ Dem stand der Rückgang der Nachfrage nach Wohnraum und damit einhergehend auch der Rückgang der klassischen Förderung des Wohnungsbaus entgegen.

Nutzung neuer Sonder- und Förderprogramme

So mussten neue Wege in der Wohnungsbauförderung gefunden werden. Die Beteiligung an Sonder- und Regionalprogrammen des Bundes und des Landes bot dabei nicht nur neue Finanzierungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau in Norderstedt-Mitte, sondern generierte auch differenzierte Wohnmodelle und energiesparende Bauweisen. Dies entsprach ganz dem Streben der Stadt und der Bauträger, weiterhin Formen eines humanen, wirtschaftlichen und im Ansatz ökologisch ausgerichteten Städte- und Wohnungsbaus zu verwirklichen (vgl. Plan 22). Dabei wurden zum einen Zuschüsse aus einer kombinierten Bund-Land-Förderung genutzt, zum anderen reine Landesförderungen. Unterstützt wurde neben dem Mietwohnungsbau auch die Eigentumsbildung (s.a. Kapitel 6.4)

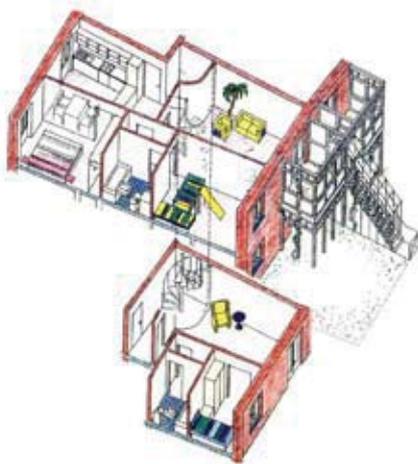


Abb. 29: Wohnungsschnitt Mehrgenerationenwohnen im Stoltenhof

Nutzung von Förderprogrammen

Für die Wohnungsbauentwicklung von Norderstedt-Mitte wurden folgende Programme des Bundes und des Landes genutzt:

Kombinierte Bund-Land-Förderung:

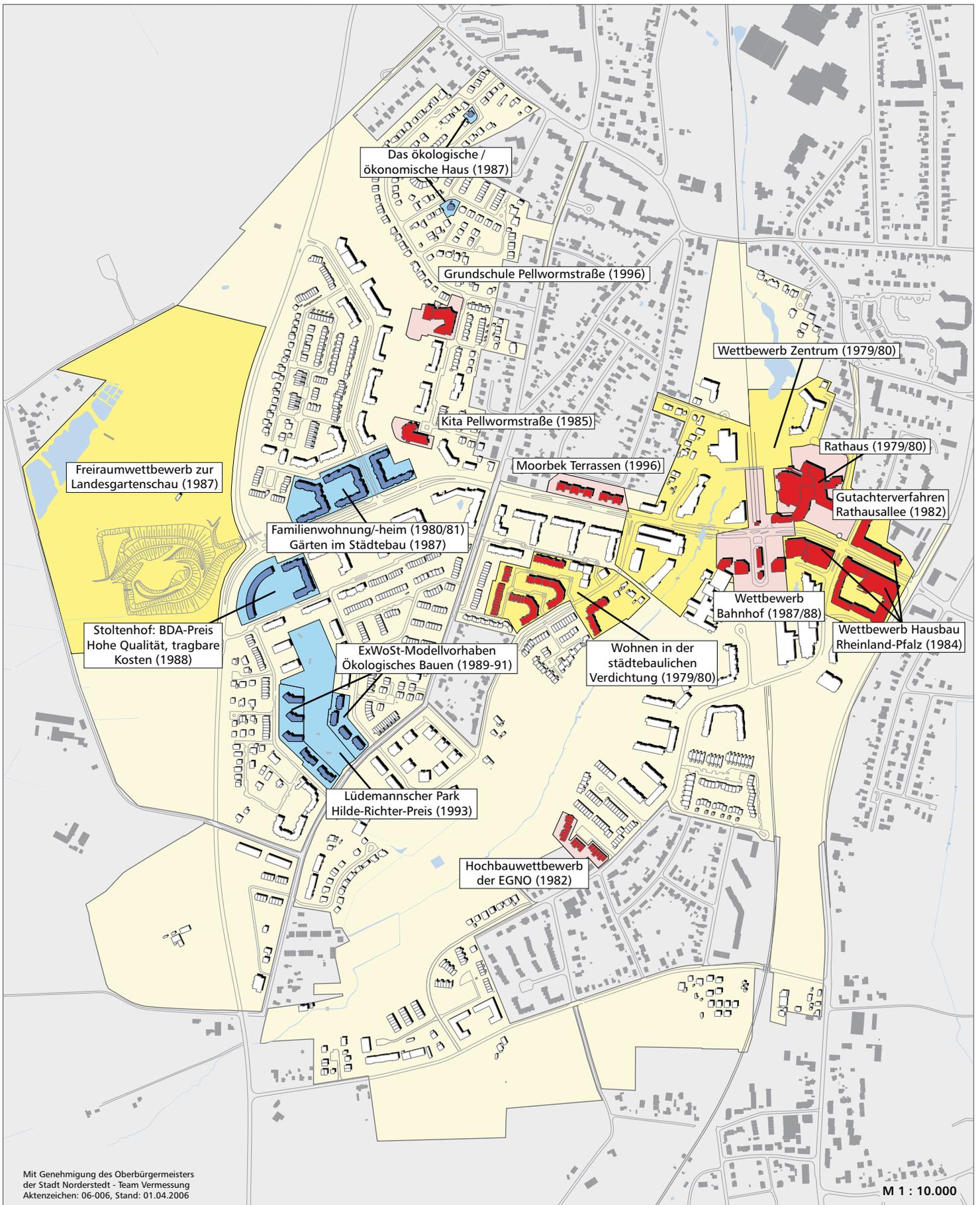
Bei den Projekten Wohnen in der städtebaulichen Verdichtung (1979/80) und Familienwohnung und Familienheim (1980/81) beteiligte sich der Bund neben dem Wohnungsbauförderungsprogramm durch Zuschüsse im Rahmen der Richtlinien des ExWoSt-Programms. Im 2. Förderungsweg bezuschusste das Land unter Beteiligung des Bundes die Wohnanlage Stoltenhof (1985-87). Das ExWoSt-Programm für den ökologisch orientierten Geschosswohnungsbau am Lüdemannschen Park (1989-91) erhält neben der öffentlichen Förderung im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus einen forschungsabhängigen Zuschuss durch den Bund.

Förderprogramme des Landes:

Weiter wurden verschiedene Landesförder- und Sonderprogramme Schleswig-Holsteins genutzt. Hier stand vor allem die Eigentumsbildung im Vordergrund. So wurden im Rahmen des Programms Gruppenselbsthilfe Familien mit geringem Einkommen und wenig Eigenkapital mit zinsgünstigen Darlehen unterstützt. Durch Eigenleistungen konnten die Baukosten zusätzlich reduziert werden. Damit entstanden 91 Selbsthilfe-Reihenhäuser. Im 1. Förderungsweg wurden zudem Familien mit geringem bis mittlerem Einkommen durch das Sonderprogramm Kostengünstige Eigenheime finanziell gefördert. 109 Einfamilienhäuser in verdichteter Bauweise konnten so errichtet werden.

Das Wohnungsbauförderungsprogramm Ressourcensparendes Bauen und Wohnen (1989-99) war Anreiz und ein wichtiges Förderinstrument für die Niedrig-Energie-Bauweise in Schleswig-Holstein. Neben ökologischen Maßnahmen und der Technologieentwicklung wurden über das Programm Niedrig-Energie-Häuser, zuerst in der großen Heide, gefördert und die Mehrkosten für den erhöhten Planungsaufwand und die erhöhten Bauinvestitionen bezuschusst.

¹⁶³ Herr Meßfeldt im persönlichen Gespräch am 03. April 2006.



Mit Genehmigung des Oberbürgermeisters
der Stadt Norderstedt - Team Vermessung
Aktenzeichen: 06-006, Stand: 01.04.2006

M 1 : 10.000

- Wettbewerb zum Rahmenplan 1976
- Städtebaulicher / freiraumplanerischer Wettbewerb
- Hochbauwettbewerb
- Auszeichnung von Einzelprojekten

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich B

Plan 14
Wettbewerbe
und Auszeichnungen

11/2006

Auftraggeber:
EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

Auftragnehmer:
BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
ELKE PAUL-WESER
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung



Abb. 30: Wohnhöfe zwischen der Rathausallee (unten) und Fehmarnstraße (oben).

Familienwohnung und Familienheim, Stoltenhof

Mit den Entwürfen für drei Wohnhöfe zwischen Rathausallee und Fehmarnstraße bewarben sich drei Bauträger¹⁶⁴ auf Anraten der Stadt am bundesweiten Wettbewerb *Familienwohnung und Familienheim*. Zur Verbesserung der Wohnsituation von Familien sollten Alternativen zum standardisierten Grundriss einer Wohnung im sozialen Wohnungsbau entwickelt werden.

Die Prämierung mit einer Goldplakette sicherte eine Förderung seitens des Bundes und des Landes. Errichtet wurden die Häuser mit rund 200 Wohneinheiten von 1982 bis 1984. Die vorbildlich gestalteten Innenhöfe mit Mietergärten, Terrassen und Spielplätzen¹⁶⁵ wurden 1987 erneut bei einem Wettbewerb auf Bundesebene (*Gärten im Städtebau*) prämiert.

Weitere Innovationen gab es im Geschosswohnungsbau beim *Stoltenhof*. Hier entstanden insgesamt 128 Wohneinheiten, darunter zwölf Mehrgenerationswohnungen (s.a. Kapitel 6.4.2). Das Konzept und die prägnante, dem in das Zentrum führenden Straßenverlauf nachzeichnende halbrunde Bauform um einen gut nutzbaren und gegliederten Innenhof waren ausschlaggebend für den Bauherrenpreis des BDA *Hohe Qualität – tragbare Kosten* von 1988.



Abb. 31: Stoltenhof-Ensemble

EuroBau 1987

Mit der Durchführung der *EuroBau 87* auf einem ca. 6 ha großen Bereich um den Zwijndrechtring ergriff die Stadt eine weitere Chance, den Wohnungsbau in Norderstedt-Mitte voranzutreiben. Im Rahmen der Musterhausmesse konnten 91 Einfamilienhäuser bis zum Beginn der Ausstellung errichtet und zum größten Teil während der Messezeit verkauft werden. Neben konventionell errichteten Häusern wurden auch ökologisch beispielhafte Bauten vorgestellt. Hierfür wurde seitens der Stadt Norderstedt ein Preis für hervorragende ökologische und ökonomische Bauvorhaben ausgelobt.¹⁶⁶

¹⁶⁴ Entwurf: Architekten Bäume und Streb., Bauträger Plambeck, WoBau SH, Adlershorst.

¹⁶⁵ Entwurf: Landschaftsarchitekt Hass.

¹⁶⁶ Mit dem 1. Preis ausgezeichnet wurde ein Antiallergiehaus im Rembrandtweg.

4.3.5 Die 1. Rahmenplanfortschreibung und neue Schwerpunkte im Bauen: Nachhaltigkeit und Umweltbewusstsein (1983-93)

Das ursprünglich angestrebte Ziel, die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme bis 1985 abzuschließen, erwies sich als zu ehrgeizig, die Nachfrage nach Wohnraum als zu gering. Auch die projektierten Zahlen für Arbeitsplätze konnten nicht im angestrebten Zeitraum realisiert werden. Trotzdem waren in Norderstedt-Mitte inzwischen Wohnraum für rund 4.000 Einwohner und etwa 1.000 Arbeitsplätze entstanden.

1983 bis 1985 wurde aufgrund der inzwischen weiter konkretisierten Planungen und insbesondere wegen der stärkeren Berücksichtigung der ökologischen Belange eine Fortschreibung des Rahmenplans insgesamt erforderlich. Nach Kenntnisnahme des Plans durch den Planungsausschuss Ende 1985 wurde dieser zur Grundlage für die frühzeitige Bürgerbeteiligung der Bebauungspläne B 173 bis B 177 gemacht.

Die Fortschreibung konkretisierte veränderte Zielsetzungen hinsichtlich der Themenbereiche Landschaft und Ökologie, mit den Zielen *Wohnen im Grünen* sowie *Schonender Umgang mit Landschaft und Umwelt* für die noch nicht realisierten Bereiche.

Die Grundzüge des Nutzungs- und Dichtekonzepts aus dem Rahmenplan 1977 wurden weitestgehend beibehalten, im Rahmen eines kosten- und flächensparenden Bauens wurden die noch nicht bebauten Baugrundstücke jedoch verkleinert. Die Gestaltungsvorstellungen wurden in einigen Punkten stärker verdeutlicht. Die Gliederung der Freiräume wurde nach Öffentlichkeitsgraden beschrieben, mit privaten Innenbereichen, halböffentlichen Wohnwegen und Vorzonen sowie öffentlichen Bereichen entlang der Wohnsammelstraßen.

Parallel zur Rahmenplanfortschreibung wurde ein Grünordnungsplan in Auftrag gegeben.¹⁶⁷ Hier wurden Aussagen zur Vermeidung von Grundwasserabsenkungen, zum Erhalt und Schutz der Feuchtwiesen im Moorbekpark sowie zu Neubepflanzungen vorwiegend mit heimischen Gehölzen getroffen.

1987 beteiligte sich die Stadt zum zweiten Mal nach 1981 an dem Landeswettbewerb *Bürger, es geht um Deine Gemeinde* (s.a. Kapitel 7.3) und wurde wiederum Landessieger. Gelobt wurde von der Jury das ökologische Gesamtkonzept von Norderstedt-Mitte, das auch im Bundeswettbewerb mit einer Goldplakette ausgezeichnet wurde.¹⁶⁸

Um die noch fehlenden Sport-, Freizeit- und Grünflächen am Garstedter Berg schneller realisieren zu können, beschloss die Stadtvertretung, sich um die Landesgartenschau für das Jahr 1992 zu bewerben. Zur Realisierung des Projekts lobte die Stadt¹⁶⁹ Anfang 1987 einen landschaftsplanerischen Wettbewerb aus.¹⁷⁰ Die Planun-

1. Rahmenplanfortschreibung (Plan s. Kapitel 4.3.1)

Wettbewerb *Bürger, es geht um Deine Gemeinde*

Planung Landesgartenschau 1992

¹⁶⁷ Der Vorentwurf wurde 1986 vom Büro Andresen erstellt.

¹⁶⁸ vgl. Xylander, 1994, S.102.

¹⁶⁹ Mit finanzieller Unterstützung des Landes Schleswig-Holstein.

¹⁷⁰ 1. Preis: (Landschafts-)Architekten Friedrich, Springer, Sönnichsen.

Niedrigenergiehäuser und ökologisch orientierter Geschosswohnungsbau



Abb. 32: In der Großen Heide 24-32



Abb. 33: Ökologisch orientierter Geschosswohnungsbau 1991

Stadt- und Feuerwehrmuseum



Abb. 34: Stadt- und Feuerwehrmuseum im ehemaligen Lüdemannschen Hof

gen für die Landesgartenschau in diesem Bereich wurden jedoch 1988 eingestellt¹⁷¹. Die in Holzbauweise geplanten Fußgängerbrücken über die Rathausallee und die Oadby-and-Wigston-Straße wurden aber dennoch realisiert.

Als eines der ersten in Schleswig-Holstein errichteten Gebäude mit Niedrigenergiestandard wurde 1991 ein Wohngebäude mit 40 Wohneinheiten¹⁷² in der Großen Heide 24-32 (B 172) realisiert. Gefördert wurde das Bauvorhaben im Rahmen des Landesprogramms *Niedrigenergiehäuser*.

Im Rahmen des ExWoSt-Modellvorhabens *Stadtökologie und umweltgerechtes Bauen* entstanden von 1989-91 zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude unter Einbeziehung des Wohnumfelds mit Freizeit- und Erholungsflächen. Die 118 Wohneinheiten wurden in neun Gebäuden entlang des *Lüdemannschen Parks* errichtet. Von diesen Neubauvorhaben wurden auch Erkenntnisse bezüglich der Übertragbarkeit auf die älteren Wohnungsbestände in Norderstedt erwartet. Bei allen vorgesehenen Maßnahmen stand das Gleichgewicht zwischen ökologischen Anforderungen, Kostenbegrenzung und Benutzerakzeptanz im Vordergrund. Für die Bewohner sollte keine spezielle Bereitschaft für ökologische Sicht- und Lebensweisen vorausgesetzt werden (s.a. Kapitel 6.7.2).¹⁷³

Der *Lüdemannsche Park* wurde 1992 als großer, naturnaher Spielplatz mit einer Größe von rund 3.000 m² realisiert und erhielt 1993 den *Hilde-Richter-Preis*. Damit wurde die Anlage als eine der fünf schönsten Spielplätze in der Bundesrepublik gewürdigt.

Das inzwischen über Norddeutschland hinaus bekannte Feuerwehrmuseum wurde 1990 auf dem ehemaligen landwirtschaftlichen Hof Lüdemann am Rande des Moorbektales, ungefähr 10 Gehminuten vom Zentrum von Norderstedt-Mitte entfernt, eröffnet. Nachdem die damaligen Eigner des landwirtschaftlichen Betriebs 1983 im Zuge der Planungen für Norderstedt-Mitte umgesiedelt wurden, stand der Hof vier Jahre lang leer. Um die Gebäude als Zeugnisse von Bauweise und Einrichtung eines landwirtschaftlichen Betriebes aus den Eingangsjahren des 20. Jahrhunderts zu erhalten, wird 1987 der *Förderverein Feuerwehrmuseum Hof Lüdemann e.V.* gegründet, verbunden mit der Schenkung des ca. 3.000 m² großen Geländes durch drei Bauträger und der Übertragung einer umfangreichen Sammlung über die Feuerwehrvergangenheit durch einen Wilstedter Bürger.

1993 kam, als eine Schenkung der Firma Plambeck, die Museumshalle für Löschfahrzeuge hinzu. Im Jahr 2000 wurde der Museumskomplex um das Stadtmuseum mit dem Stadtarchiv erweitert.¹⁷⁴ Eine weitere Ausstellungshalle für das Feuerwehrmuseum ist zurzeit in Planung. Zusammen mit einem Wasserspielbereich ist der Komplex zu einem beliebten Treffpunkt für die Norderstedter Bürger geworden.

¹⁷¹ Aktuelle Landesgartenschau-Planungen für das Jahr 2011 beziehen sich auf den Stadtpark in Harkshörn.

¹⁷² Architekt Ellerbrock.

¹⁷³ vgl. Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1989, S. 40.

¹⁷⁴ Errichtet durch die Stadt Norderstedt.

4.3.6 Die Vollendung des Zentrums (1987-2002)

Nach der Fertigstellung der Rathausallee 1982 und des ersten Bauabschnittes des Rathauses 1984 einschließlich Marktplatz sowie der *Moorbekpassage* 1985 ruhte zunächst die weitere Realisierung des Zentrums. Die ausgedehnten Flächen an der Rathausallee zwischen *Moorbekpassage*, Stadtwerke, Verwaltungsgebäude *Schülke & Mayr* und Rathaus bis zur Ulzburger Straße waren noch nicht bebaut. Maßgebend für die weitere Entwicklung war der Bahnhofsbereich, dessen Verwirklichung bis dahin ungeklärt war.

Nachdem 1986 feststand, dass die U-Bahnverlängerung nach Norderstedt-Mitte kommen würde, wurde keine weitere Zeit verloren. Mit der Durchführung des Bahnhofswettbewerbs 1987/88 konnte endlich der bauliche Abschluss des Zentrums eingeleitet werden. Plangrundlage für den hochbaulichen Realisierungswettbewerb waren der B-Plan 159¹⁷⁵ sowie die Empfehlungen aus dem Gutachterverfahren von 1982. Bahnhofsspezifische Vorgaben bezogen sich auf die Ausbildung des U-Bahnhofs in Tieflage mit zwei Zugängen, die Einrichtung eines Busbahnhofs unmittelbar auf dem Bahnhofsvorplatz sowie die Unterbringung von 250 P+R-Stellplätzen.¹⁷⁶

Der erste Preisträger¹⁷⁷ überzeugte das Preisgericht¹⁷⁸ vor allem mit der städtebaulichen Gelenkfunktion des Bahnhofs als Mittler zwischen dem urbanen Stadtraum an der Rathausallee und dem Landschaftsraum des Moorbekgrünzugs. Der Bahnsteigbereich wurde nördlich der Rathausallee zur besseren Orientierung als seitlich begrünter und transparent überdachter Raum entworfen. Das Preisgericht gab abschließend die Empfehlung, nördlich der Rathausallee einen dritten Zugang zum Bahnsteig vorzusehen.¹⁷⁹

Der Wettbewerbsbeitrag wurde in enger Abstimmung der Architekten mit der AG NoMi und der Abteilung Schnellbahnen der Baubehörde Hamburg noch mehrfach überarbeitet. Die wohl bedeutendste Änderung betrifft den südlichen Bereich. Eine grüne Überdeckung der U-Bahntrasse sollte zum einen zur Verbesserung des dortigen Wohnumfelds beitragen, zum anderen konnten dadurch die P+R-Stellplätze, die ursprünglich oberirdisch als Parkhaus geplant waren, in einer Tiefgarage untergebracht werden. Anstelle des Parkhauses konnte nun ein Geschäftshaus geplant werden.¹⁸⁰ Der überarbeitete Wettbewerbsbeitrag floss in die Neufassung des B 159 ein.

Zeitgleich mit der Entscheidung im Bahnhofswettbewerb begann die bauliche Vollendung des Zentrums. Die Hausbau Rheinland-Pfalz errichtete die Wohn- und Geschäftshäuser im östlichen Abschnitt der Rathausallee, fertig gestellt wurden die drei Baukörper mit einer vier- bis viereinhalbgeschossigen Blockrandbebauung 1991. Damit entstand nach der *Moorbekpassage* von 1984 der zweite Einkaufsbereich im neuen Stadtteil.



Abb. 35: Das Zentrum mit Rathaus und Marktplatz 1985

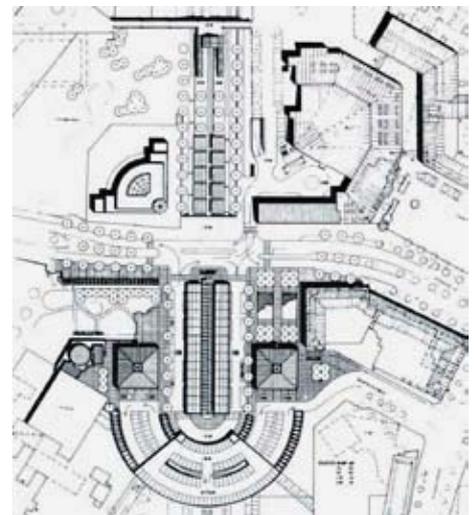


Abb. 36: 1. Preis des Wettbewerbs zum Bahnhofsbereich



Abb. 37: Wohn- und Geschäftsbauten gegenüber dem Rathaus 1992

¹⁷⁵ Ein überarbeiteter Planungsstand von 1986.

¹⁷⁶ vgl. Stadt Norderstedt, 1987a.

¹⁷⁷ 1. Preis: Architekten Adelhelm und Dittmer, insgesamt wurden 37 Arbeiten eingereicht.

¹⁷⁸ Der Jury gehörte u.a. Prof. F. Grundmann an.

¹⁷⁹ vgl. Wettbewerbe Aktuell, 1988.

¹⁸⁰ Der bis heute noch nicht realisierte *Rundling* soll den städtebaulichen Abschluss des Bahnhofsbereichs nach Süden bilden.



Abb. 38: Noch fährt die ANB durch Norderstedt-Mitte, 1983

Chronologie des U-Bahnbaus:

	1969
Verlängerung Ochsenzoll-Garstedt	
	1975
Darstellung von Flächen für Bahnanlagen im FNP	
	1978
Wettbewerb Zentrum	
	1979
Verhandlungen zur Tieferlegung ANB	
	1980
Antrag GVFG-Mittel	
	1981
Konflikt um Betriebskostendefizit	
	1982
Erörterung möglicher Alternativen	
	1983
Aufgabe Großflughafen Kaltenkirchen	
	1984
Rahmenvereinbarung FHH / SH	
	1985
Weitere Finanzierungsverhandlungen	
	1986
Beginn Planfeststellungsverfahren	
	1987
Gründung Verkehrsgesellschaft Norderstedt, Realisierungswettbewerb Bahnhof	
	1988
Start der Detailplanung	
	1991
Planfeststellungsbeschluss, erster Spatenstich	
	1996
Einweihung	

U-Bahn-Verlängerung und Ausbau der ANB

Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Norderstedt war die Verlängerung der U1 von Garstedt bis Norderstedt-Mitte vorgesehen. In Norderstedt sollte zudem die geplante S-Bahn zum projektierten Großflughafen Kaltenkirchen mit der U1 verknüpft werden. Dieses Projekt wurde 1983 aufgegeben. Finanzierungsprobleme und Auseinandersetzungen zwischen Befürwortern und Gegnern der U-Bahn-Verlängerung zogen den Baubeginn bis 1991 hin. Der neue Linienabschnitt sowie die ausgebaute Trasse der Alsternordbahn (ANB) nach Ulzburg-Süd wurden am 28.09.1996 eröffnet.

Als erster Schritt war die Tieferlegung der landeseigenen ANB (heute A2) geplant, um die Barrierewirkung der damals ebenerdigen Trasse aufzuheben. Da dies jedoch nicht aus Städtebauförderungsmitteln und nur in Teilen aus GVFG¹⁸¹-Mitteln finanziert werden konnte, war die Tieferlegung erst mit der U-Bahn-Verlängerung möglich. Die ANB verkehrte bis zuletzt auf ebenerdigen Gleiskörper, in der letzten Zeit auf einem Ersatzgleis neben dem bereits fertig gestellten U-Bahn-Trog.

In einem zu Beginn der 1980er Jahre vom HVV in Auftrag gegebenen Gutachten wurden verschiedene Varianten zur verbesserten Anbindung von Norderstedt-Mitte bewertet. Untersucht wurde der Ersatz der ANB durch Busse, teilweise auch durch einen spurgeführten Bus.¹⁸² Zusätzlich wurde der Erhalt und zweigleisige Ausbau der ANB unter Einbeziehung des Industrie-Stammgleises bewertet. Die Gutachter schlugen eine Spurbustrasse von Norderstedt-Mitte bis zur Quickborner Straße und im übrigen Buslinien auf den bestehenden Straßen vor. Bei einem Ersatz der ANB durch Busse wäre allerdings der Busbahnhof in Norderstedt-Mitte sehr viel größer ausgefallen, was die städtebauliche Einbindung der Anlage stark erschwert hätte. Man entschied sich für den Ausbau der schienengebundenen ANB zwischen Norderstedt-Mitte und Ulzburg-Süd, nicht zuletzt, da viele Stimmen aus der Bevölkerung gegen deren Einstellung laut wurden.

1985 gerieten die Planungen ins Stocken. Nach der Aufgabe der Planungen für den Großflughafen Kaltenkirchen war eine erneute Nachweisführung für den Bedarf einer U-Bahn in Norderstedt-Mitte notwendig. Das Ergebnis war ein positiver Kosten-Nutzen-Faktor. Der Bund erkannte dies zunächst nicht an und sah darüber hinaus eine Kürzung der GVFG-Mittel von ursprünglich 75 % auf 60 % vor. Parallel zu langwierigen Verhandlungen in Bonn setzten sich Vertreter von Land, Kreis, Stadt sowie der Leiter der Stadtwerke zu informellen Krisengesprächen zusammen, in denen der Vorschlag zur Gründung einer Tochtergesellschaft der Stadtwerke entwickelt wurde. Diese neu zu gründende Verkehrsgesellschaft sollte die Trägerschaft des neuen U-Bahn-Abschnitts und der A2 übernehmen und das Betriebskostendefizit in Teilen aus Steuervorteilen des Unternehmens decken. Eine 1987 geschlossene öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Stadt, Land und Kreis regelte die weitere Finanzierung.

1990 folgte dann eine erneute Verunsicherung, da nach der Wiedervereinigung abermals Kürzungen der GVFG-Mittel vorgesehen waren. Letztendlich wurden so nur 60 % der zuschussfähigen Kosten aufgebracht. Die Differenz von 15 % zu den ursprünglich vorgesehenen 75 % wurde schließlich aus Fördertöpfen der Bundesländer beigesteuert. Das Land trägt heute das Betriebskostendefizit für U1 und A2, Kreis und Stadt das zusätzlich anfallende Defizit der Buslinien. Die Verkehrsgesellschaft wurde 1987 gegründet und übernahm die Trägerschaft für den neuen U-Bahn-Abschnitt sowie die A2. Die Hamburger Baubehörde übernahm die Planung und Ausführung, das Planfeststellungsverfahren wurde Ende 1991 abgeschlossen.¹⁸³

¹⁸¹ Gesetz über Finanzhilfen des Bundes zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse der Gemeinden, auch Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG).

¹⁸² Beispiele für einen mechanisch spurgeführten Bus gibt es in Essen (*O-Bahn*, inzwischen stillgelegt) und in Adelaide.

¹⁸³ Persönliche Gespräche mit Hrn. Meßfeldt am 03. April 2006, mit Fr. Thalgot am 12. April 2006 und mit Hrn. Hallwachs am 24. April 2006.

1990 wurde das Moorbek Rondeel bezogen. Mit seiner markanten Rotunde und den verglasten Balkonvorbauten setzt es einen städtebaulichen Akzent oberhalb des U-Bahnhofs.¹⁸⁴

Ein Jahr zuvor war der zweite Bauabschnitt des Rathauskomplexes, das Bildungs- und Kulturzentrum, bezugsfertig. Der Innenausbau der Mehrzwecksäle wurde aufgrund von Finanzierungsfragen jedoch auf später verschoben. Als *Rohling*, der sich zunehmender Beliebtheit erfreute, stand dieser Abschnitt für Kunst- und Kulturschaffende zur Verfügung, u.a. 1995 für die *Schleswig-Holsteinischen Kulturtage*, oder wurde für Jugendfeste genutzt. Erst mit der Einrichtung als *TriBühne* 2001 wurde der Gesamtkomplex eröffnet.

1991 erfolgte der erste Spatenstich für die Bebauung des Bahnhofsareals. 1992 wurde das Jugendfreizeitheim Bunker und 1993 das EGNO-Kontorgebäude eingeweiht. Nachdem der U-Bahntunnel¹⁸⁵ fertig gestellt war, konnte das zwölf Jahre andauernde Provisorium, die Querung der höhengleichen ANB-Trasse durch die Rathausallee in verschwenkter Form, beendet werden. Dadurch rückten die beiden östlich und westlich der Bahnlinie gelegenen Teile von Norderstedt-Mitte zusammen.

Moorbek Rondeel

Bildungs- und Kulturzentrum, Rohling und TriBühne

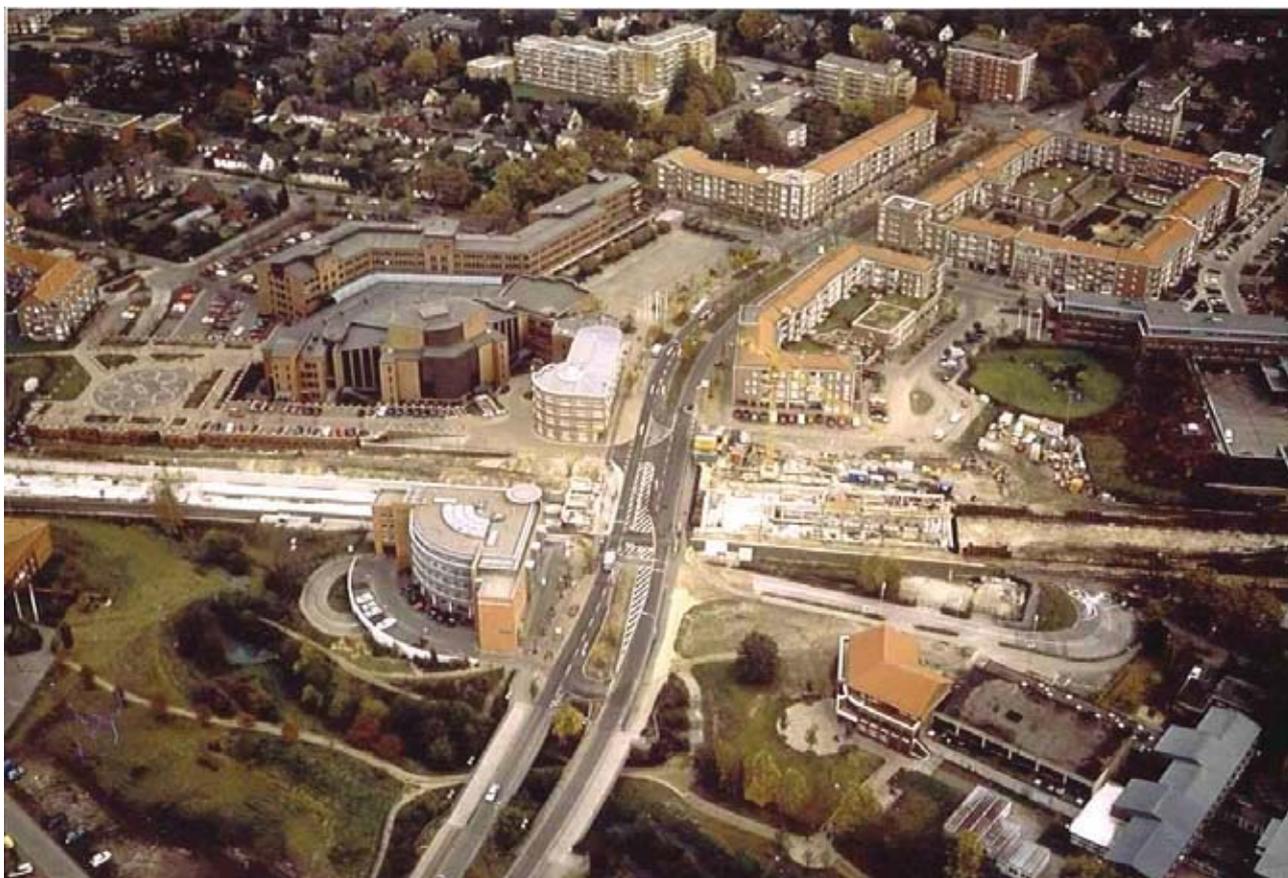


Abb. 39: Das Zentrum wächst zusammen: Die U-Bahnbaustelle mit Rathaus, Kontorhaus, Moorbek Rondeel, Jugendfreizeitheim und der begradiigten Rathausallee.

¹⁸⁴ Architekten: von Gerkan, Marg und Partner, Bauherr war die Firma Plambeck.

¹⁸⁵ Von der Nordkante Rathausallee bis zur Südkante Heidbergstraße.

Inbetriebnahme von Bahnhof und ZOB



Abb. 40: Bahnhofensemble 1996

1996 wurden das Bahnhofensemble fertiggestellt. Die Bahnhof und ZOB zusammenfassende Bahnhofshalle zeigt die Richtung der Bahntrassen auf. Die Busse stehen dabei parallel zu den ankommenden und abfahrenden Zügen, was eine eindeutige Orientierung für Umsteiger bedeutet. Zu beiden Seiten des ZOB begrenzen fortan die beiden Bahnhofskuben kleine Stadtplätze. Die P+R-Anlagen wurden als Tiefgaragen südlich der Rathausallee fertiggestellt. Südlich des ZOB steht bis heute die Realisierung eines weiteren Geschäftshauses – des *Rundlings* – aus. Derzeit besteht eine offene Grünverbindung über den grünen Bahnhofdeckel bis zur Heidbergstraße

Im September 1996 wurde die Inbetriebnahme der U-Bahnlinie mit einem großen Fest im neuen Stadtzentrum gefeiert. Damit fand eine lange und wechselvolle Planungsgeschichte einen erfolgreichen Abschluss. Mit der Verlängerung der Linie U1 von Garstedt nach Norderstedt-Mitte und dem Bau des U-Bahnhofs im Zentrum erhielt der Stadtteil seinen Anschluss an das Hamburger Schnellbahnnetz.

Ansiedlung von Kino, Polizei, Post und Arbeitsamt



Abb. 41: Arbeitsamt nördlich der Rathausallee

In enger Verknüpfung mit dem Moorbekpark entstand 1997 das Wohn- und Geschäftshaus *Neue Palette* mit Büro- und Ladenflächen, zwölf Wohnungen, einer Polizeiwache und dem Kino *Spectrum*, das sich im Laufe der Jahre zu einem Publikumsmagneten im Stadtzentrum entwickelt hat. Bei dem gemeinsamen Projekt brachte das Land Schleswig-Holstein das Grundstück ein, ein örtlicher Bauträger errichtete im Gegenzug das Gebäude.¹⁸⁶

Ein weiteres Ergebnis gemeinsamer Bemühungen von öffentlicher Hand und Bauträgern war die neue Postfiliale in Norderstedt-Mitte neben dem Bahnhofsgebäude.

Als letztes öffentliches Gebäude wurde 2002 nach heftiger Debatte in der TK über die Gestaltung das Arbeitsamt gegenüber der *Moorbekpassage* errichtet.¹⁸⁷



Abb. 42: Das Wohn- und Geschäftshaus Neue Palette mit dem Kino Spectrum.

¹⁸⁶ Bauherr war die Firma Plambeck, entworfen wurde das Gebäude von den Architekten Ohrt, von Seggern und Partner.

¹⁸⁷ Frau Hohmann-Hansen, Frau Schneider, Frau Weule in persönlichen Gesprächen 2006.

4.3.7 Die 2. Rahmenplanfortschreibung 1994 und die weitere Realisierung bis 2006

Den Abschluss der städtebaulichen Planung für Norderstedt-Mitte stellt die 2. Fortschreibung des Rahmenplanes dar, Grundlage für die letzten noch ausstehenden Bauabschnitte. 1988, drei Jahre nach der ersten Fortschreibung forderte das Innenministerium die Stadt Norderstedt auf, den Rahmenplan abermals, unter Berücksichtigung des neuen Einführungserlasses zum städtebaulichen Sanierungs- und Entwicklungsrecht im BauGB¹⁸⁸, fortzuschreiben. Der Rahmenplan ist eine maßgebliche Förderungsvoraussetzung für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Inhaltlich galt es, die Vorgaben nach den Wettbewerben *U-Bahnhof* und *Sport- und Freizeitpark NoMi* einzuarbeiten.

Ziel der 2. Fortschreibung war es auch, eine höhere städtebauliche Dichte, insbesondere im Einzugsbereich der U-Bahnstationen zu erzielen. So z.B. an der Rathausallee mit der Bebauung des „Wäldchens“, entlang des Buckhörner Moors mit einer Stadtvillenbebauung, entlang des Friedrichgaber Weges, Rantzauer Forstweges sowie nördlich des Buchenwegs mit Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern.

Die Zielsetzungen zur Ausgestaltung des Geschosswohnungsbaus (Orientierung, Tiefgaragen, Dichte) wurden noch einmal bekräftigt.¹⁸⁹ Der Moorbekpark und der Lüdemannsche Park wurden durch Änderung der Straßenführung besser verknüpft.

Erste Planungsvorstellungen wurden im Januar 1990 in der Technischen Kommission besprochen, woraufhin der Planungsausschuss der Stadt Norderstedt die Fortschreibung des Rahmenplans im März 1990 offiziell beschloss.

2. Rahmenplanfortschreibung (Plan s. Kapitel 4.3.1))



Abb. 43: Unbebaute Flächen zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme für die 2. Rahmenplanfortschreibung 1990



Abb. 44: Unbebaute Flächen am Buckhörner Moor nahe der Moorbekpassage 1990

¹⁸⁸ vgl. Land Schleswig-Holstein, 1988.

¹⁸⁹ vgl. Stadt Norderstedt, 1994, S. 1.

Nachdem insbesondere die Vorentwürfe zum Grünordnungsplan keine Zustimmung in den Ausschüssen fanden, beschloss der Magistrat der Stadt im Dezember 1990, den Rahmenplanvorentwurf als Grundlage mit drei zu beachtenden Voraussetzungen weiter zu bearbeiten. So sollte das Feldgehölz am Buckhörner Moor erhalten bleiben, äußere Erschließungsmaßnahmen für den südlichen Teil Norderstedt-Mittes auf den Buchenweg beschränkt werden und eine Untersuchung der Grundwasserverhältnisse in der Moorbekniederingung stattfinden, um Umweltschäden im Zuge der Bebauung auszuschließen. Die Erkenntnisse dieser Untersuchung führten zu einem Baulandverlust von 9.000m² gegenüber dem vorigen Planungsstand,¹⁹⁰ was jedoch durch Änderungen der Bebauungsarten in einzelnen Bereichen kompensiert wurde. Die Gesamtanzahl der zu realisierenden Wohneinheiten konnte so sogar um 259 erhöht werden.

Die Flächen südlich des Buchenwegs wurden von der Fortschreibung ausgenommen, da die Verkehrsplanung für diesen Bereich erst zu einem späteren Zeitpunkt zu lösen war (Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes). Am 01.03.1994 wurde die Rahmenplanfortschreibung schließlich durch die Stadtvertretung beschlossen.

Der Geschosswohnungsbau in Norderstedt-Mitte war größtenteils Mitte der 1990er Jahre fertig gestellt. 3.177 Wohneinheiten gab es inzwischen, davon rund 75 % in Etagenwohnungen (2.424 WE) und ca. 25 % in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern (753 WE). Die 2. Fortschreibung des Rahmenplanes sah die Realisierung weiterer 816 WE vor, überwiegend in den südlichen Wohngebieten und ungefähr zu gleichen Teilen auf die beiden Wohnbauformen verteilt. Im Rahmen des weiteren Ausbaus des Stadtteils wurde es zunehmend wichtiger, auf den Strukturwandel in der Gesellschaft aber auch auf die demografischen Veränderungen zu reagieren. Neben innovativen Wohnformen wurden noch fehlende Wohnfolgeeinrichtungen nachgerüstet.

Bereits 1994 entstand auf dem Gelände des alten Pöhls'schen Hofes der *Pöhlshof* als Anlage für betreutes Wohnen mit 85 betreuten Altenwohnungen.¹⁹¹ Im Erdgeschoss des Gebäudekomplexes befinden sich private Dienstleistungen sowie ein Restaurant.

In unmittelbarer Zentrumsnähe am Grasweg entstanden weiterhin 48 Service-Appartements, die ebenfalls vom Wohnungsunternehmen Plambeck gebaut wurden.¹⁹² Die sternförmigen Gebäudegrundrisse gaben der Hausgruppe ihren Namen. Das Wohnen in den *Sternhäusern* wird von Geschäftsleuten wegen der Nähe zum Flughafen Hamburg sehr geschätzt.

Zwischen Ende der 1980er und Mitte der 1990er Jahre konnten für die Bewohner der westlichen Wohngebiete zwei wichtige Wohnfolgeeinrichtungen eingeweiht werden. Für die Realisierung der Kindertagesstätte in der Pellwormstraße wurde 1985 von der Stadt Norderstedt ein Hochbauwettbewerb ausgelobt. Errichtet wurde das Gebäude mit direktem Bezug zum Park 1989.¹⁹³



Abb. 45: Pöhlshof 1995

**Seniorenwohnanlage Pöhlshof
Sternhäuser Service-Appartements**



Abb. 46: Sternhäuser 1995

¹⁹⁰ vgl. ebd., S.4.

¹⁹¹ Plambeck, Firmengruppe, 2004, S.60.

¹⁹² Architekten: von Gerkan, Marg und Partner. Der 2. Bauabschnitt wurde 1997 vollendet.

¹⁹³ 1. Preis: Architekten Ellissen und Kreitz.

Mit dem Bau der Grundschule Pellwormstraße am Grünzug *In der Großen Heide* wurde eine Lücke in der Schulversorgung des Stadtteils geschlossen, welche die Heidbergschule allein nicht mehr decken konnte. Die neue Schule entstand nach einem Hochbauwettbewerb¹⁹⁴ und belegte im bundesweiten Wettbewerb *Modellhafte Schulgestaltung* den dritten Platz. Die Einrichtung ist sehr gut in das Wohngebiet integriert und öffnet sich mit ihrem Schulhof zum Grünzug.

Ab 1998 wurden in den B-Plangebieten 174 und 175 verstärkt so genannte *Gruppenselbsthilfeshäuser* im Rahmen des gleichnamigen Landes-Förderprogramms gefördert. Bereits 1985 hatte die Wobau Schleswig-Holstein am Sylter Weg die ersten Gruppenselbsthilfeprojekte durchgeführt. Auf Initiative der Bauträger Plambeck und WoBau wurde hierdurch die Eigentumsbildung unterstützt. (s.a. Kapitel 6.4.1). Ein völlig neuer Bautypus für Norderstedt-Mitte entstand mit den Stadt villen am südlichen Ende des Buckhörner Moors, die rund 200 Wohneinheiten in zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden aufweisen. Neben einer Mischung der Eigentumsformen wurden hier die Prinzipien des ökologischen Bauens weiterverfolgt.¹⁹⁵

Nach der 1988 zurückgezogenen Landesgartenschau-Bewerbung wurden nach und nach Sport- und Freizeitflächen am Garstedter Berg errichtet. 1997 gründeten engagierte Eltern aus dem Stadtteil den *Verein Freizeitpark NoMi e.V.* mit dem Ziel, Flächen mit Freizeitangeboten für Jugendliche zu schaffen. So entstand am Garstedter Berg ein Bereich für Jugendliche, u.a. mit einem Streetball-Platz, einer Mini-Rampe und verschiedenen Spielfeldern. Das Gelände wurde 2005 feierlich als *Sport- und Freizeitpark NoMi* eröffnet.

Kita und Grundschule Pellwormstraße



Abb. 47: Grundschule Pellwormstraße im Bau

Gruppenselbsthilfeshäuser und Stadt villen

Freizeitflächen am Garstedter Berg



Abb. 48: Gemeinsamer Innenhof der Stadt villen am Buckhörner Moor

¹⁹⁴ Der Wettbewerb wurde 1991 durchgeführt, 1. Preis: Architekturbüro Kähler.

¹⁹⁵ Architekten: u.a. Voss und WObAU Schleswig-Holstein.

Moorbek Terrassen



Abb. 49: Moorbek Terrassen 2006

Letztes großes Bauvorhaben an der Rathausallee waren die *Moorbek Terrassen*, fertiggestellt Anfang 2006. Das Projekt umfasst insgesamt fünf Wohnhäuser mit 55 barrierefrei gestalteten Wohnungen. Mit der viergeschossigen Bebauung auf der Nordseite erhielt die Rathausallee eine stärkere städtische Prägung. Der ursprüngliche Freiraum (*Wäldchen*) war in der 2. Rahmenplanfortschreibung von 1994 bereits als Baugebiet ausgewiesen worden.¹⁹⁶ Ein 1996 auf Privatinitiative durchgeführter gutachterlicher Wettbewerb gab den Anstoß zur Bebauung dieser Fläche.

Vorraussetzung für die Aufhebung der Landesverordnung war die Sicherung der Erschließung der bis dahin noch nicht umgesetzten Baugebiete des B 173 West und des B 174. Dies wurde durch Abschluss von Durchführungs- und Erschließungsverträgen mit den Eigentümern, den Bauträgern, erreicht.

Aktuelle Baugebiete



Abb. 50: Wohnungsbau am Rotdornweg 2006

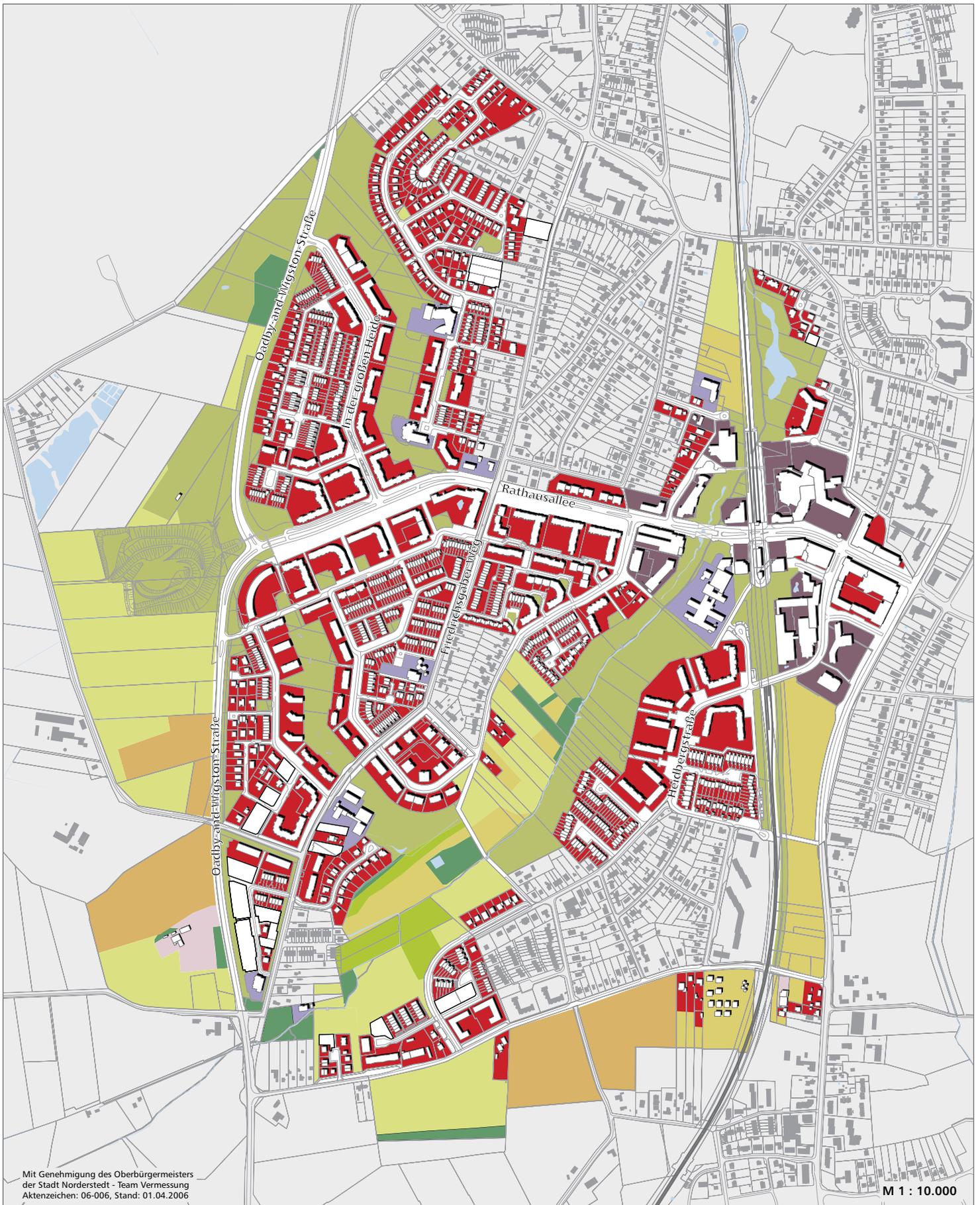
Im B 173 West und B 174 wurden neben Geschosswohnungsbau auch kleinteilige Reihenhausergruppen sowie Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Diese befinden sich in der Realisierung.

Nach Abschluss der Entwicklungsmaßnahme sind noch zwei größere Flächen zu entwickeln. Zum einen die bisher für die Ansiedlung weiterer Dienstleistungsbetriebe vorgesehenen Kerngebietsflächen westlich der Ulzburger Straße/Rüsternweg (ehemals B 157 Süd) – hier werden derzeit auch andere Nutzungen diskutiert (s. Kapitel 7.2.3), zum anderen die im Rahmenplan vorgesehenen Flächen für Einzel-, Doppel- und Reihenhauserbauung zwischen Buckhörner Moor und Moorbekpark im B 176. Für beide Gebiete sind Bebauungsplanverfahren durchzuführen.



Abb. 51: Aufgefächerte Reihenhäuser im Baugebiet Rotdornweg 2006

¹⁹⁶ frei finanziertes Wohnungsbau, Bauherr PLUS-Bau, Architekt Nils Feldsien.



Mit Genehmigung des Oberbürgermeisters
der Stadt Norderstedt - Team Vermessung
Aktenzeichen: 06-006, Stand: 01.04.2006

M 1 : 10.000

- | | | | |
|--|--------------------------|---|--|
|  | Sport- / Erholungsfläche |  | Wohnen |
|  | Wald / Gehölz |  | Überwiegend öffentliche /
gewerbliche Einrichtung (Zentrum) |
|  | Feucht- / Nassgrünland |  | Gewerbliche Nutzung (außerhalb des Zentrums) |
|  | Grünland |  | Soziale / kulturelle Einrichtung |
|  | Ruderalflur / Moor |  | Bauland |
|  | Acker- / Gartenbaubiotop | | |
|  | Gewässer | | |

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich B

Plan 15
Norderstedt-Mitte
Aktuelle Grundstücksnutzung

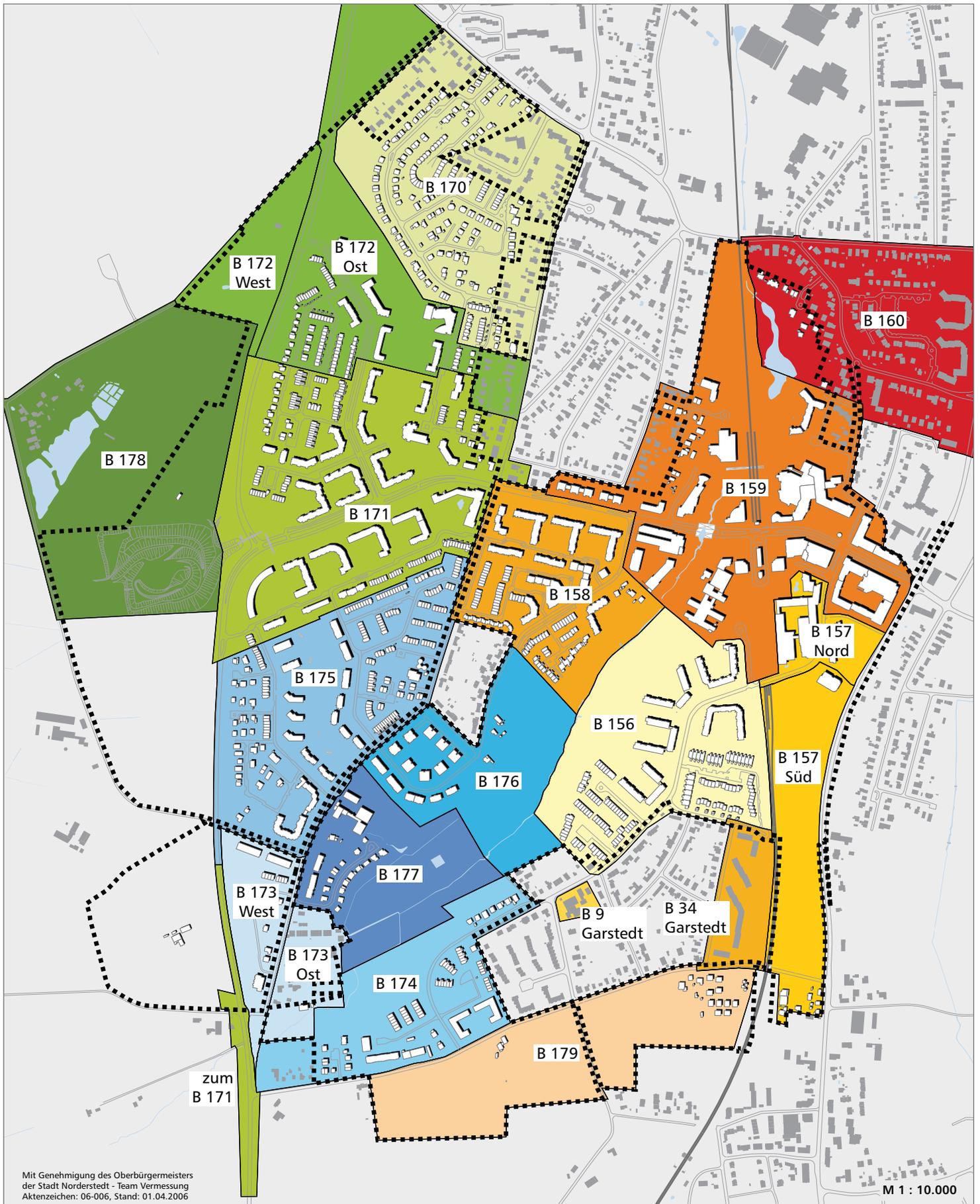
11/2006

Auftraggeber:

EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

Auftragnehmer:

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
11265 HAMBURG-VESEN
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung



----- Grenze der Entwicklungsverordnung von 1976
(GVOBl. S-H, 1976, S. 303)

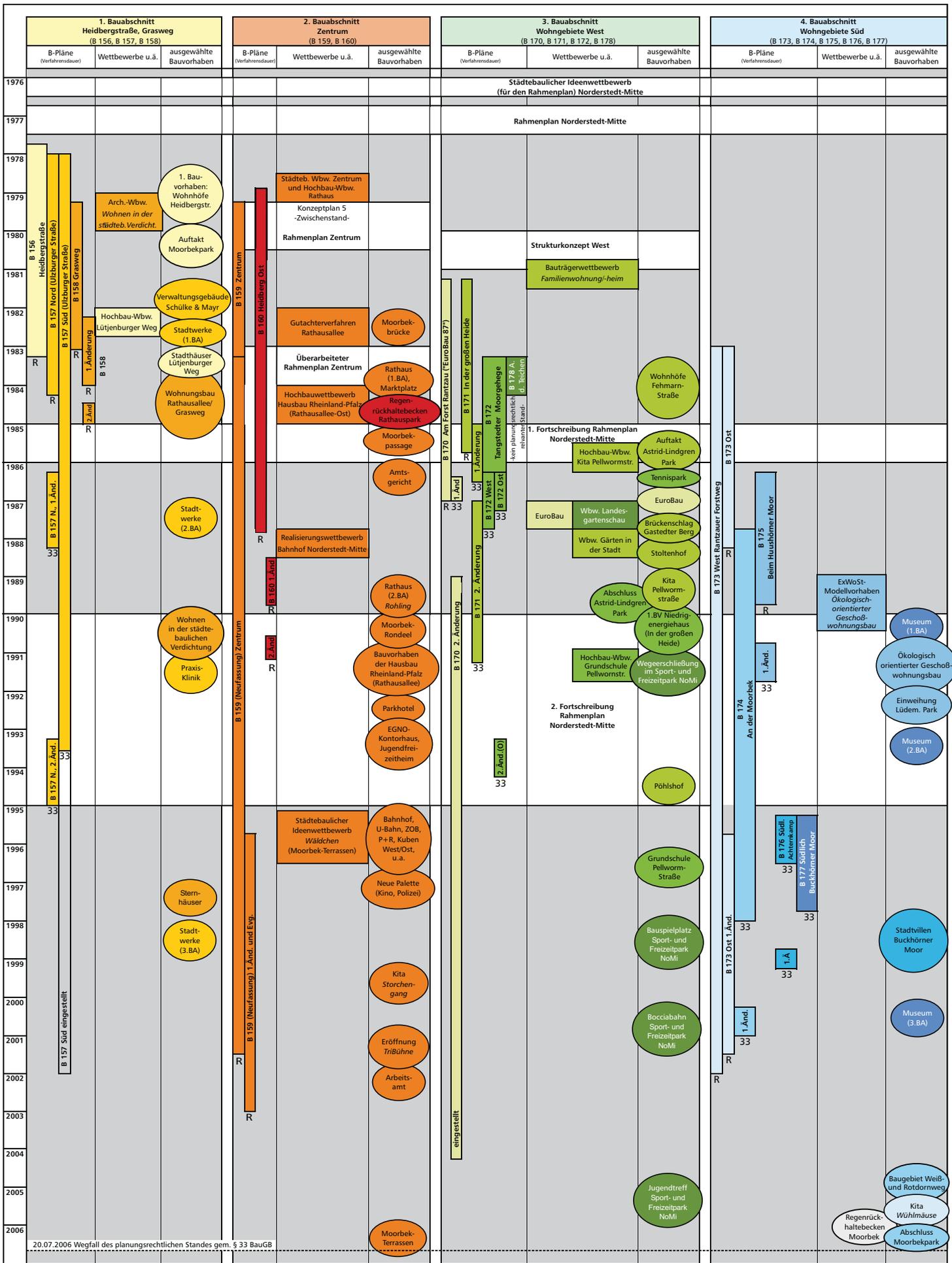
Die dargestellten Bebauungsplanbereiche beinhalten auch die dazugehörigen Änderungen, ohne deren Geltungsbereiche abzugrenzen.
Zu den Verfahrensständen der Bebauungspläne siehe Übersicht 01.
Für den B 179 wurde kein Verfahren begonnen, da die Voraussetzung bisher nicht vorlagen.

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich B

Plan 16
Bebauungsplaneinteilung 11/2006

Auftraggeber:
EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

Auftragnehmer:
BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
DIEG RING-WEISER
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung



Erreichter planungsrechtlicher Stand der Bebauungspläne

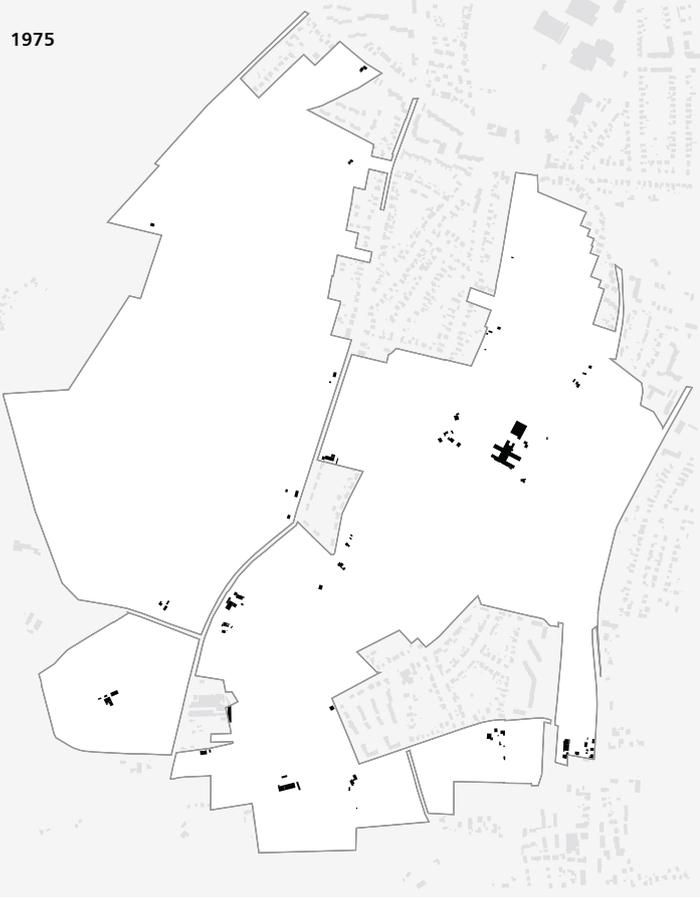
- R Rechtskräftig
- 33 Planungsrechtlicher Stand gem. § 33 BauGB

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich B

Übersicht 01
Planungs- und Realisierungsablauf 11/2006

Auftraggeber: EGNO Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH
 Auftragnehmer: BPW HAMBURG
 BÜRO DÜSTERHÖFT
 Architektur und Stadtplanung

1975



1980



1995



2000



1985



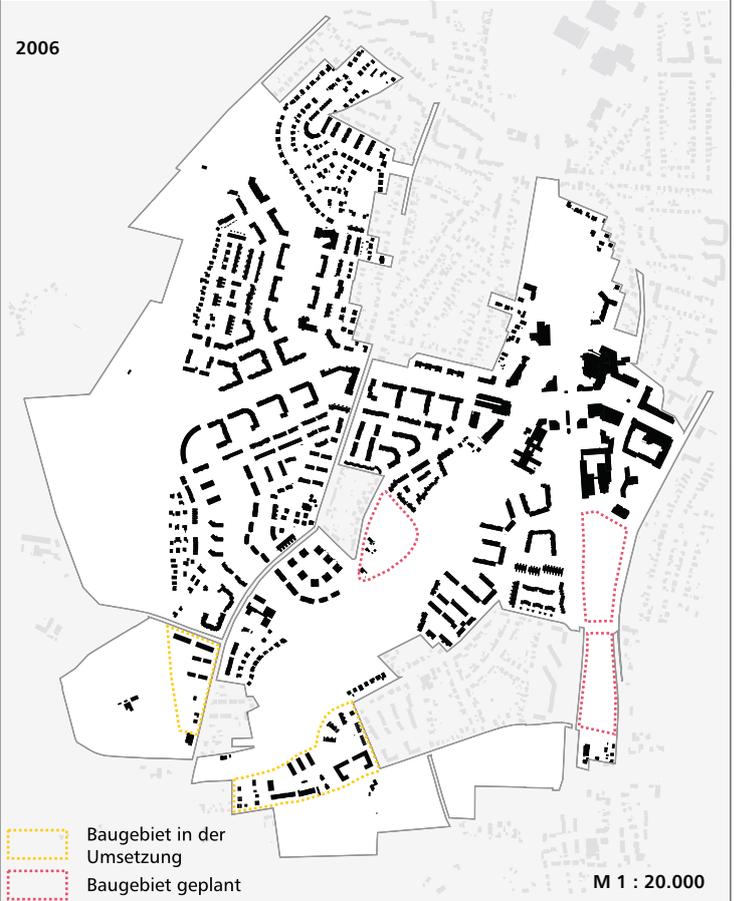
1990



2005



2006



 Baugelbiet in der Umsetzung
 Baugelbiet geplant

M 1 : 20.000

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich B

Plan 17
 Bauliche Entwicklung
 1975 - 2006

11/2006

Auftraggeber:

EGNO
 Entwicklungsgesellschaft
 Norderstedt mbH

Auftragnehmer:

BPW HAMBURG
 STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
 GISEL HORN-HEISER
BÜRO DÜSTERHÖFT
 Architektur und Stadtplanung

5 Grundlagen und Methodik der Evaluierung

Ziel der vorliegenden Evaluierung ist es, das Erreichen der im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt formulierten Planungsziele kurz nach Abschluss der Gesamtmaßnahme zu überprüfen.

Eine Bewertung zum heutigen Zeitpunkt überprüft die Qualitäten und darüber hinaus den Gebrauch und die Alltagstauglichkeit realisierter Maßnahmen.

Die Bewertungsgrundlage bildet die eigene fachliche Einschätzung, gestützt auf qualitative und quantitative Indikatoren, zusammen mit Aussagen an der Planung und Umsetzung beteiligter Akteure sowie Nutzer des neuen Zentrums und der Wohnquartiere.

5.1 Identifikation der Ziele

Aus den im Zusammenhang mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme stehenden Planwerken und offiziellen Veröffentlichungen der Stadt sowie der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (s. Tab. 1) konnte eine Vielzahl von Zielen zusammengestellt werden. Wie lassen sich diese zur Bewertung der Zielerreichung operationalisieren?

Zielformulierungen sind immer im Kontext des jeweiligen Planungs- und Realisierungsstandes zu betrachten. Im Verlauf der 31 Jahre währenden Entwicklungsgeschichte wurden manche Zielaussagen aufgrund neuer Rahmenbedingungen geändert, andere wurden fortgeschrieben. Zur leichteren Vermittlung der Ziele an die Bewohner und Nutzer wurden in Veröffentlichungen die Ziele stark verkürzt und in Form von prägnanten Slogans und Etiketten wiedergegeben (z.B. Wohnen im Grünen, Stadt der kurzen Wege).

5.2 Themenbereiche und Handlungsfelder

Um einen Überblick über die erreichten Ziele gewinnen zu können, ist es notwendig, die Vielzahl der Zielformulierungen bei gleicher Zielaussage zusammenzufassen, nach Themenbereichen zu bündeln und möglichst einem Handlungsfeld zuzuordnen.

Sieben Themenbereiche kennzeichnen die inhaltlichen Schwerpunkte der Evaluierung. Sie sind querschnittsorientiert und betreffen neben baulich-räumlichen Aspekten auch funktionale und sozioökonomische Gesichtspunkte. So wird das Verhältnis von Architektur, Städtebau, Funktion und Gebrauch an Hand der Planungen und umgesetzten Maßnahmen überprüft und bewertet.

Die Auswahl der Themenfelder ermöglicht eine angemessene Erfassung des Planungs- und Realisierungsverlaufs und des abschließenden Realisierungsstandes der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Während sich der erste Themenbereich auch mit Harkshörn befasst, konzentrieren sich alle weiteren Themenbereiche auf Norderstedt-Mitte.

Querschnittsorientierte Betrachtung

Würdigung im Spiegel der Zeit Jedem Themenfeld wird eine Einordnung in die städtebaulichen Leitbilder und gesellschaftlichen Strömungen des zurückliegenden Planungszeitraums vorangestellt, um so Zielformulierungen, Planungen und Umsetzung von Maßnahmen im Spiegel der Zeit zu würdigen.

Handlungsfelder Jedem Themenbereich werden zwei bis vier Handlungsfelder zugeordnet. Die Handlungsfelder werden durch eine oder mehrere Zielformulierungen bestimmt. Hier werden die von der Stadt, dem Entwicklungsträger und den Bauträgern aus den Zielformulierungen abgeleiteten Maßnahmen betrachtet und das Erreichen anhand geeigneter Indikatoren überprüft.

Die im nächsten Kapitel genannten Zielformulierungen lassen sich anhand der angeführten Nummerierung folgenden Quellen zuordnen:

Quellen für die Identifikation der Ziele	
(1)	Landesplanerisches Gutachten gem. §10 (1) LaPlG, 1970
(2)	Begründung der Landesverordnung über den städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt, 1973
(3)	Flächennutzungsplan Norderstedt, 1975
(4)	Wettbewerb für den Rahmenplan Norderstedt-Mitte, 1976
(5)	Rahmenplan Norderstedt-Mitte, 1977
(6)	Wettbewerb Zentrum Norderstedt-Mitte, 1978/79
(7)	Wettbewerb <i>Wohnen in der städtebaulichen Verdichtung</i> , 1979
(8)	Strukturkonzept, 1980/81
(9)	Bundewettbewerb <i>Familienwohnung und Familienheim</i> , 1980/81
(10)	Aktenvermerk zum B 158, 13.02.1981
(11)	Protokoll Planungsausschusssitzung zum B 158, 19.03.1981
(12)	1. Fortschreibung des Rahmenplans, 1985
(13)	Protokolle der Technischen Kommission, 1986/87
(14)	Wettbewerb für die Landesgartenschau, 1987
(15)	Faltblatt <i>Norderstedt</i> , April 1987
(16)	ExWoSt-Modellvorhaben <i>Stadtökologie und umweltgerechtes Bauen</i> , 1989-91
(17)	2. Fortschreibung des Rahmenplans 1994

Tab. 1: Planwerke und Veröffentlichungen mit für die Evaluierung relevanten Zielformulierungen.

5.3 Indikatoren für den Grad der Zielerreichung

Zur Überprüfung der Zielerreichung bzw. Zielrealisierung können quantitative und qualitative Indikatoren herangezogen werden.

Anwendung quantitativer Indikatoren

Die Anwendung von quantitativen Indikatoren erfordert die Verfügbarkeit einer Datenbasis bzw. eine im Rahmen der Evaluierung leistbare Durchführung eigener Erhebungen. Die quantitativen Indikatoren für die Zielerreichung lassen sich entweder anhand von im Planungsverlauf durch die Stadt definierten Zielwerten (Einwohner- und

Arbeitsplatzzahlen, städtebauliche Dichtewerte) oder bei nicht klar vorgegebenen Zielwerten anhand eines bestimmten Anteils im Verhältnis zur Gesamtsumme (Wohnungen mit Grünbezug, Anteil an Stellplätzen in Tiefgaragen) ablesen. Hierfür kann ein quantitativer Vergleichswert (bspw. ein Bundesdurchschnitt) zur Bewertung erreichter Qualitäten herangezogen werden.

Mit Hilfe qualitativer Indikatoren werden die zur Zielerfüllung herangezogenen Maßnahmen anhand nicht messbarer Faktoren bewertet. Hier spielen vor allem die Aspekte der Alltagstauglichkeit, Funktionalität und der Annahme durch die Nutzer eine Rolle.

Für die Bewertung der Zielrealisierung und -erreicherung werden neben der Einschätzung von an der Entwicklungsmaßnahme beteiligten Akteuren und Experten (s. Auflistung in 8.1) und der fachlichen Einschätzung der Gutachter auch die Sicht der Bewohner und Nutzer abgefragt. Hierfür werden Erkenntnisse aus einer eigenen stichprobenartigen Befragung von etwa 275 Bewohnern und der Begleitung einer von Schülern des Gymnasiums Harksheide im März 2006 durchgeführten Befragung im Zentrum von Norderstedt-Mitte herangezogen.

Beide Befragungen sind nicht repräsentativ. Sie geben jedoch einen aktuellen Ausschnitt aus den bestehenden persönlichen Wahrnehmungen über den Teilbereich B der Entwicklungsmaßnahme wieder und dienen somit der Erweiterung der Informationsbasis für die Evaluierung. Die Ergebnisse der Befragungen sind im Einzelfall widersprüchlich zu statistisch erhobenen (objektiven) Daten oder der fachlichen Einschätzung der an der Planung und Realisierung beteiligten Akteure. Sie werden jedoch als Teil der Lebenswelt der Bewohner, Besucher, Beschäftigten und Betroffenen aufgefasst und erlangen ihre Wertigkeit alleine aus ihrem subjektiven Empfinden.

So wird eine Mischung aus qualitativen und quantitativen Indikatoren zur Bewertung des Erfolgs der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gebildet.

In der nachfolgenden Evaluation der Themenbereiche (Kapitel 6) wird die Umsetzung der für einzelne Handlungsfelder bzw. Maßnahmen formulierten Zielvorgaben anhand von Punkten bewertet:

Anwendung qualitativer Indikatoren

sehr gute Umsetzung der genannten Ziele	
gute Umsetzung der genannten Ziele	
Ziele konnten nur eingeschränkt umgesetzt werden bzw. Zielkonflikt	
Ziele konnten nicht umgesetzt werden	

Die Übersicht 02 am Ende von Kapitel 6 fasst die Zielformulierungen, Handlungsfelder und Maßnahmen, Indikatoren und die Bewertung zusammen.

6.1.1 Entwicklung Norderstedts als zweipolige Stadt

Im Ordnungsraum Hamburg sollte nach den Vorstellungen des gemeinsamen Landesplanungsrates die siedlungsmäßige und wirtschaftliche Entwicklung vorrangig auf Schwerpunkte entlang von Siedlungsachsen konzentriert werden.

Einen Schwerpunkt auf Norderstedter Gebiet stellte das ab Ende der 1960er Jahre in Garstedt realisierte Herold-Center dar, das von Beginn an über einen Anschluss an das Hamburger U-Bahnnetz verfügte.

Der zweite Schwerpunkt sollte im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme mit dem Stadtzentrum Norderstedt-Mitte neu entwickelt werden. Dabei war von vornherein eine klare Funktionstrennung zwischen den beiden Zentren vorgesehen. Während das Herold-Center das übergeordnete Zentrum des Einzelhandels für Norderstedt und sein Umland darstellte, sollte Norderstedt-Mitte neben der Funktion als Verwaltungs- und Kulturzentrum nur die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete übernehmen.

Beide Zentren wurden von der Landesplanung zunächst als Stadtrandkerne I. Ordnung ausgewiesen. Das heißt, sie entsprächen einem Unterzentrum mit Versorgungsfunktion für mindestens 20.000 Einwohner und einer guten Anbindung an das nächstgelegene Zentrum, in diesem Fall Hamburg.²⁰⁰

Trotz der schnellen Fortschritte bei der Realisierung des Garstedter Zentrums stufte die Landesplanung die Bedeutung Norderstedt-Mittes höher ein.²⁰¹ So wurde dem Stadtteil bereits 1973 im Regionalplan für den Planungsraum I die Teilfunktion eines Mittelzentrums zugesprochen.²⁰² Heute wird Norderstedt-Mitte im Landesraumordnungsplan als Mittelzentrum dargestellt; Garstedt wird weiterhin als Stadtrandkern I. Ordnung bezeichnet, was den Stadtteil in der Hierarchie Norderstedt-Mitte unterordnet. Durch die klare Funktionszuweisung für die beiden Zentren wird die Entwicklung von Norderstedt-Mitte hinsichtlich Einzelhandel eingeschränkt.

Zwei Standrandkerne mit unterschiedlicher Schwerpunktbildung

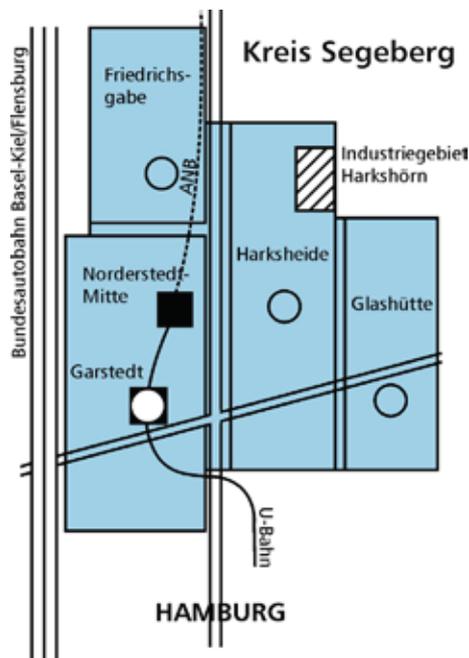


Abb. 53: Verschmelzung von vier Gemeinden zu einer Stadt.

Entwicklung Norderstedts als zweipolige Stadt	
Das Ziel wurde weitgehend erreicht.	●
Die Unterteilung Norderstedts in zwei Pole ist mit den Zentren Garstedt und Norderstedt-Mitte gelungen. Die beiden Pole ergänzen sich in ihren zentralen Funktionen für die Gesamtstadt.	●●
Die Mittelzentrumsfunktion Norderstedt-Mittes ist teilweise erreicht; durch die Funktionsteilung mit dem Zentrum Garstedt ist die Entwicklung des Einzelhandels jedoch eingeschränkt.	●/◆



²⁰⁰ vgl. Land Schleswig-Holstein, 1969a, S.320.

²⁰¹ vgl. Kühl, 1985, S.8.

²⁰² vgl. Land Schleswig-Holstein, 1973a.

6.1.2 Arbeitsplätze zur Verringerung des Auspendlerüberschusses

Um zu vermeiden, dass sich Norderstedt zu einer reinen Schlafstadt vor den Toren Hamburgs entwickelt, mussten weitere Arbeitsplätze in der Stadt geschaffen werden. Da Norderstedt damals einen starken Auspendlerüberschuss aufwies, der zu Belastungen des Umlands führte, sollte eine verstärkte Gewerbeansiedlung dazu führen, dass die Zahl der Arbeitsplätze schneller anstieg als die Bevölkerungszahl. Dadurch sollte gewährleistet sein, dass möglichst viele Norderstedter Arbeitsplätze vor Ort fänden.

Entwicklung der Arbeitsplatzzahlen

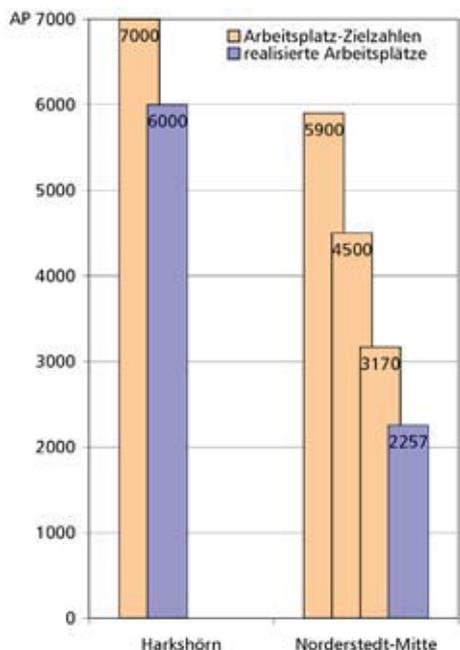


Abb. 54: Zielzahlen und realisierte Arbeitsplätze (AP) in Harkshörn und Norderstedt-Mitte (Daten: Stadt Norderstedt, AG NoMI u. EGNO, Stand 09/2006)

In Harkshörn sollten 7.000 Arbeitsplätze vor allem im Bereich des produzierenden Gewerbes geschaffen werden.²⁰³ Den entsprechenden Branchen wurde Ende der 1960er Jahre eine besondere Bedeutung eingeräumt. So hatte sich die Zahl der rein industriellen Arbeitsplätze von 1961 bis 1968 im Norderstedter Raum bereits verdoppelt, weitere Expansionen wurden erwartet.²⁰⁴ Bis 1983 konnte die EGNO nach der Durchführung des Grunderwerbs 140 Betriebe ansiedeln,²⁰⁵ heute zählt das Gewerbegebiet Oststraße knapp 200 Betriebe mit etwa 6.000 Arbeitsplätzen.

Für Norderstedt-Mitte wurden für insgesamt 5.900 Arbeitsplätze Büroflächen vorgesehen.²⁰⁶ Zur Zeit der Stadtgründung bestand gerade im tertiären Sektor ein großer Nachholbedarf an Arbeitsplätzen. Die Ansiedlungserfolge fielen jedoch geringer aus. Die für Dienstleistungsgewerbe vorgesehenen Baufelder westlich der Ulzburger Straße sind bis heute größtenteils unbebaut. Die Zielzahlen wurden zweimal korrigiert, zuerst auf 4.500 und 1998 in einem Bericht an das Innenministerium schließlich auf 3.170 Arbeitsplätze. Heute weist der Stadtteil etwa 2.260 Arbeitsplätze auf.

Der Auspendlerüberschuss von 7.299 Pendlern 1970 konnte bis heute in einen Einpendlerüberschuss von 3.724 Pendlern umgekehrt werden. Mitte 2003 lag die Zahl der Einpendler in Norderstedt bei 21.717, die der Auspendler bei 17.993, weitere 9.154 Beschäftigte wohnten und arbeiteten in Norderstedt.²⁰⁷ Allerdings haben die Verkehrsbeziehungen zwischen Norderstedt und seinem Umland, insbesondere Hamburg, über die Jahre stark zugenommen, wodurch sich die Verkehrs- und Umweltbelastung weiter erhöht haben. Der Erfolg dieser Maßnahme ist also vor allem im ökonomischen Bereich zu finden.

●	Verringerung des Auspendlerüberschusses
● ●	Das Ziel wurde trotz Einschränkungen erreicht.
● ●	Eine aktive Ansiedlungspolitik im Gewerbesektor führte zu einer Umkehr der Pendlerverflechtungen.
● ●	In Harkshörn wurden die Zielzahlen annähernd erfüllt.
● / ◆	In Norderstedt-Mitte konnte die Zahl der Arbeitsplätze im tertiären Sektor zu zwei Dritteln erreicht werden.

²⁰³ vgl. Neue Heimat Nord / GEWOS, 1973, S.11.
²⁰⁴ vgl. Land Schleswig-Holstein, 1970, S.8.
²⁰⁵ vgl. Schumacher, 1983, S.64.
²⁰⁶ vgl. Neue Heimat Nord / GEWOS, 1973, S.33.
²⁰⁷ vgl. Stadt Norderstedt, 2005, S.44-45.

6.1.3 Konzentration des Wohnungsbaus auf Norderstedt-Mitte

Nach den Zielen der Landesplanung sollte der Bevölkerungszuwachs vorrangig im Stadtrandkern Norderstedt-Mitte wohnungsmäßig untergebracht werden. Eine Einwohnerzahl von 80.000 sollte bis 1985 dabei für die Gesamtstadt nicht überschritten werden.²⁰⁸

Bei Stadtgründung zählten die vier Gemeinden zusammen 55.700 Einwohner. Rund die Hälfte des angestrebten Bevölkerungszuwachses sollte in Norderstedt-Mitte untergebracht werden. Dieses Potenzial sollte für die Entwicklung des neuen Zentrums und eine entsprechend hohe Auslastung der neuen Infrastrukturen genutzt werden. Für den Teilbereich B bewegte sich die Einwohnerzielzahl von anfänglich geschätzten 14.000 über planerisch grob ermittelte 11.700 bis hin zu 10.000 im ersten beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan.

Durch die Realisierung und die weitere, detailliertere Planung erhöhte sich die Zielzahl wieder auf 13.000; erreichbar ist letztendlich eine Zahl von ca. 12.500 Einwohner (siehe Abb. 55).

Festlegung der Einwohnerzielzahlen

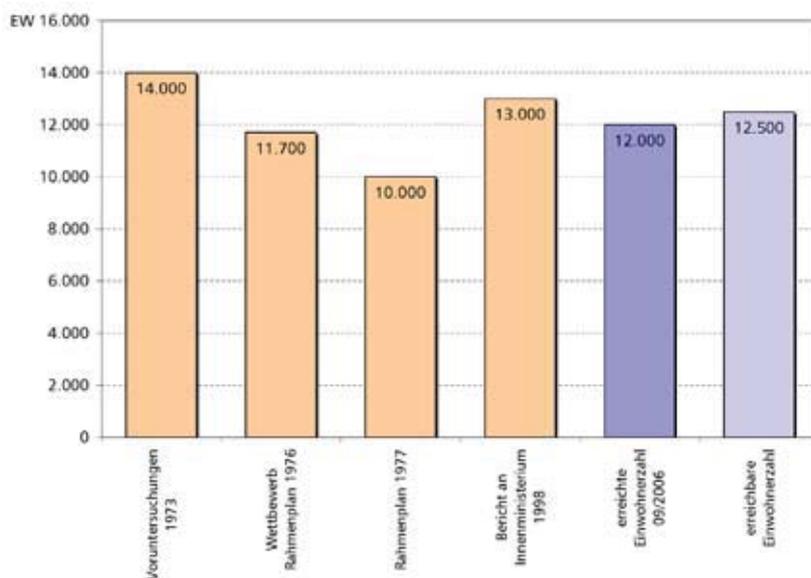


Abb. 55: Zielzahlen und erreichte Einwohnerzahlen (EW) in Norderstedt-Mitte (Daten Stadt Norderstedt, AG NoMi, Stand 09/2006)

Bis September 2006 sind in Norderstedt-Mitte ca. 4.100 Wohnungen für ca. 12.000 Einwohner fertiggestellt worden. Dies entspricht in etwa einem Viertel der im gesamten Stadtgebiet seit der Gründung Norderstedts errichteten Wohneinheiten. Dabei machte die Fertigstellung 1982/83, Ende der 1980er Jahre und Mitte der 1990er Jahre mehr als die Hälfte des gesamten Norderstedter Wohnungsbaus aus. Trotz einer bundesweit abnehmenden Belegungsdichte²⁰⁹ konnte die zuletzt 1998 in einem Bericht an das Innenministerium mit 13.000 Einwohnern belegte Zielzahl fast erreicht werden. Wenn zukünftig

Konzentration des gesamtstädtischen Wohnungsbaus auf Norderstedt-Mitte

²⁰⁸ vgl. Landesplanungsbehörde S-H, 1970, S.4f.

²⁰⁹ In Norderstedt-Mitte zugrunde gelegte Belegungsziffern: bis 06.2002 3,0 EW/WE, ab 07.2002 2,1 EW/WE.

alle Baugebiete in Norderstedt-Mitte realisiert sind, werden ca. 4.330 Wohnungen für ca. 12.500 Einwohner entstanden sein.

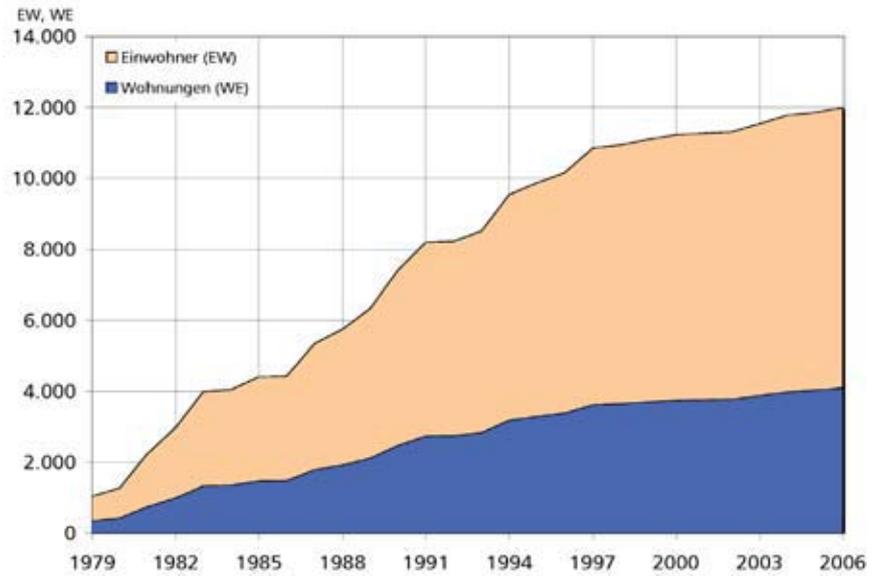


Abb. 56: Entwicklung der Einwohnerzahlen und des Wohnungsbestands in Norderstedt-Mitte (Daten: Stadt Norderstedt, AG NoMi, Stand 09/2006)

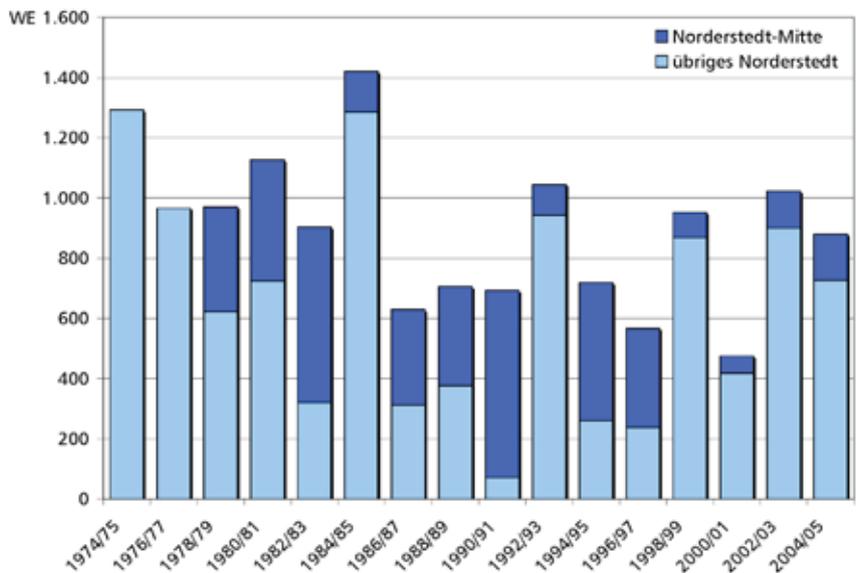


Abb. 57: Wohnungsbaufertigstellung Norderstedt-Mitte und übriges Stadtgebiet (Daten: Stadt Norderstedt, Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein)

● ●	Konzentration des Wohnungsbaus auf Norderstedt-Mitte
● ●	Die Ziele wurden erreicht.
● ●	Die Einwohnerzielzahlen wurden trotz sinkender Belegungsdichten erreicht.
● ●	Der Anteil des Wohnungsbaus in Norderstedt-Mitte machte zu verschiedenen Zeitpunkten mehr als die Hälfte der Neubauten der Gesamtstadt aus.

6.1.4 Verlängerung der U-Bahn nach Norderstedt-Mitte

Für die Entwicklung von Norderstedt-Mitte wurde im landesplanerischen Gutachten der Ausbau der Alster-Nord-Bahn (ANB) zur U-Bahnstrecke als entscheidend eingestuft.²¹⁰ Dabei ließ man sich von der Erkenntnis des Gutachters Professor Jensen leiten, der 1965 feststellte, dass die verfolgte Schwerpunktbildung entlang der Achse Hamburg-Kaltenkirchen nur durch eine Einbeziehung des Siedlungskomplexes Harksheide / Friedrichsgabe in das Hamburger Hochbahnnetz erreicht werden könnte.²¹¹ Hinzu kam die Möglichkeit, die geplante Expressbahn zum Flughafen Kaltenkirchen über Norderstedt zu führen und mit dem neuen U-Bahnhof in Norderstedt-Mitte zu verknüpfen.²¹²

Der Ausbau des neuen Stadtzentrums und die Verlängerung der U1 über Garstedt hinaus standen dabei in einer engen Wechselbeziehung. Zum einen stellte ein leistungsfähiger ÖPNV-Anschluss eine Voraussetzung für die Entwicklung von Norderstedt-Mitte dar. Zum anderen sollte der Stadtteil eine tragfähige Basis mit U-Bahnwürdiger Einwohnerdichte bilden.

Auch wenn zu Beginn der Planungen Norderstedt-Mittes der Realisierungszeitpunkt nicht absehbar war,²¹³ wurde in allen Planungsschritten konsequent an dem Ziel einer U-Bahnbindung festgehalten. Mit dem Wegfall der Planungen zum Flughafen Kaltenkirchen 1983 wurden die Bemühungen um den U-Bahnanschluss weiter verstärkt.

Neben der Erschließungsfunktion war der geplante Anschluss für Norderstedt-Mitte auch städtebaulich von großer Bedeutung. Ohne unterirdische Bahntrasse wäre das Zentrum ein städtebaulicher Torso geblieben, durch die oberirdische ANB-Trasse in zwei Teile getrennt und über einen weiten Verschwenk in der Straßenführung provisorisch gequert.

Mit dem ersten Spatenstich 1991, der Realisierung des Bahnhofenssembles 1993 und der Inbetriebnahme der U-Bahn sowie der ausgebauten ANB-Trasse nach Ulzburg-Süd am 28. September 1996 erhielt Norderstedt-Mitte nach 20 Jahren Planungsarbeit eine leistungsfähige Anbindung an die Hamburger Kernstadt. Seitdem haben sich die Fahrgastzahlen auf dem neuen U-Bahnabschnitt und der A2 stark erhöht.²¹⁴ Die Taktzeiten wurden dementsprechend bereits verdichtet (zur Hauptverkehrszeit verkehrt die U-Bahn jetzt alle 5 Minuten).



Abb. 58: Mittlerer Bahnhofszugang



Abb. 59: U-Bahn und AKN im Bahnhof

Verlängerung der U-Bahn nach Norderstedt-Mitte
Das Ziel wurde erreicht.
Die Anbindung an Hamburg erweist sich als Standortvorteil für die Bereiche Wohnen und Arbeiten.
Besonders Friedrichsgabe und Garstedt rücken durch die attraktiven Bahnverbindungen näher an das neue Stadtzentrum heran.
Steigende Fahrgastzahlen sind ein Beleg für die gute Akzeptanz.



²¹⁰ vgl. Landesplanungsbehörde Schleswig-Holstein, 1970, S.6.

²¹¹ vgl. Jensen, 1965, S.101.

²¹² vgl. Neue Heimat Nord / GEWOS, 1973a, S.3.

²¹³ vgl. Stadt Norderstedt, 1976a, S.39.

²¹⁴ A2 von 1,43 Mio. Fahrgäste (1997) auf 2,23 Mio. (2005), U1 von 3,73 Mio. (1997) auf 5,7 Mio. (2005).

6.2 Stadtstruktur – Stadt und Landschaft



Abb. 60: Blick vom Garstedter Berg 1992

Als ein neuer zentraler Stadtteil auf der grünen Wiese hebt sich Norderstedt-Mitte in seiner städtebaulichen Struktur deutlich von den Stadterweiterungen der 1960er und 1970er Jahre mit den dort meist üblichen Solitär- und Zeilenbauten ab. Stattdessen wurden im Zentrum von Norderstedt-Mitte nahezu geschlossene Baublöcke als urbane Strukturen in enger Beziehung zu den Straßenräumen vorgesehen. Unter Beachtung einer notwendigen Dichte im Zentrum sollte der schleswig-holsteinische Charakter in Gebäudehöhe und -gestaltung erkennbar sein. Die Stadtgestaltung durch Plätze, Straßenräume und Raumkanten als klar erkennbare Grenzen zwischen Bebauung und Freiräumen gewinnt Ende der 1970er Jahre wieder an Bedeutung und ergibt eine Stadtstruktur, die Orientierung innerhalb des neuen Stadtteils bietet.

Darüber hinaus ist es in Norderstedt-Mitte gelungen, die Qualitäten der vorhandenen Landschaft mit den neuen baulichen Strukturen zu verweben und Landschaftsräume zu erhalten bzw. Grünräume im Zusammenhang mit der Bebauung neu zu entwickeln. Stadtgrün hatte bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts mit der klassischen Gartenstadtidee, später dann in Teilen auch noch in der gegliederten und aufgelockerten Stadt der 1950er Jahre große Bedeutung für die Stadtstruktur. Während in den damals errichteten Siedlungen die Räume zwischen den Gebäudezeilen nutzbare Grünflächen darstellen, wird das Grün bei dem darauf folgenden Bau der Großsiedlungen mehr und mehr zum Abstandsgrün zwischen einzelnen Hochhausscheiben degradiert. Das Zusammenspiel von neuer Bebauung und erhaltenen Landschaftselementen bietet in Norderstedt-Mitte dagegen wieder Ansätze zur Identifikation.

Zielformulierungen Stadtstruktur

Folgende Zielformulierungen werden dem Themenfeld Stadtstruktur zugeordnet:

- Ausbildung eines urbanen Stadtbilds mit einem städtischem Zentrum. (6)
- Gliederung in Räume mit hohem Identifikationswert durch räumliche Schwerpunktbildung in der Stadtgestaltung. (5), (13)
- Staffelung in der Höhenentwicklung der Gebäude zur Gestaltung einer homogenen Stadtgestalt und besseren Eingliederung in die Landschaft. (5), (17)
- Bestandserhalt (Bebauung, Grünzüge, Zugänglichkeit von Natur) und Übernahme typischer Merkmale einer schleswig-holsteinischen Stadt in das neue Stadtbild. (5), (6), (13), (14), (13), (17)
- Nutzung des Moorbektales als Hauptgrünzug zur landschaftsräumlichen Gliederung der angrenzenden Wohnquartiere. (3), (5), (12), (17)
- Ausbau weiterer Grünzüge als Gliederungselemente und Verbindungen zwischen Stadt und Landschaft. (3), (4), (5), (12), (13)

6.2.1 Eine homogene und urbane Stadtgestalt

Der Herausforderung, in dem „an markanten Situationen armen Siedlungsgebiet“²¹⁵ Anknüpfungspunkte zur Identifikation und Orientierung zu schaffen, sollte im Rahmenplan von 1977 mit der Definition der so genannten *Vier Träger der Stadtgestalt* begegnet werden (vgl. Kapitel 4.3.1). Damit wurde die Stadtstruktur zunächst in den wesentlichen Zügen planerisch bestimmt und später entsprechend umgesetzt (vgl. Plan 18):²¹⁶

- Gruppierung der zentralen Einrichtungen um den Marktplatz,
- Verflechtung von städtischem Zentrum und grünem Moorbektal,
- verdichtete Wohnbebauung einschließlich ausgeprägter Alleepflanzungen entlang der Rathausallee
- und zur Betonung des Moorbektales ebenfalls eine verdichtete Bebauung entlang der Heidbergstraße.

Das Prinzip der Orientierung im Stadtraum durch Verdichtung wurde in der weiteren Umsetzung entlang der neuen Grünzüge *Lüdemannscher Park* und *Astrid-Lindgren-Park* sowie in Teilen entlang des Friedrichsgaber Wegs weiter realisiert.

Die Rathausallee stellt das Rückgrat von Norderstedt-Mitte dar und soll mit ihrem Alleecharakter auch gleichzeitig die Funktion einer Grünverbindung zwischen dem Zentrum und dem Naherholungsgebiet Rantzauer Forst übernehmen.²¹⁷ Der baumbestandene Mittelstreifen trägt dabei zur Bildung eines zu breiten Querschnitts bei. Stadträumlich lässt sich die Rathausallee in drei Bereiche einteilen: Der östliche Bereich wird durch eine enge Abfolge von Straßenrandbebauung und Platzaufweitungen im Zentrum geprägt. Im mittleren Bereich öffnet sich der Straßenraum durch die den Geschosswohnungen vorgelagerten Stellplatzflächen sehr weit nach Süden. Durch die Bebauung der Fläche des *Wäldchens* 2006 wurde dieser Abschnitt auf der Nordseite räumlich städtischer gefasst.



Abb. 62: Prinzipskizze zur Verdeutlichung der Raumbildung entlang der Rathausallee

Vier Träger der Stadtgestalt



Abb. 61: Blick nach Osten entlang der Rathausallee

Magistrale Rathausallee



Abb. 63: Blick nach Westen entlang der Rathausallee

²¹⁵ Stadt Norderstedt, 1977, S.5.

²¹⁶ vgl. ebd. S.2, 5.

²¹⁷ vgl. ebd. S.2.

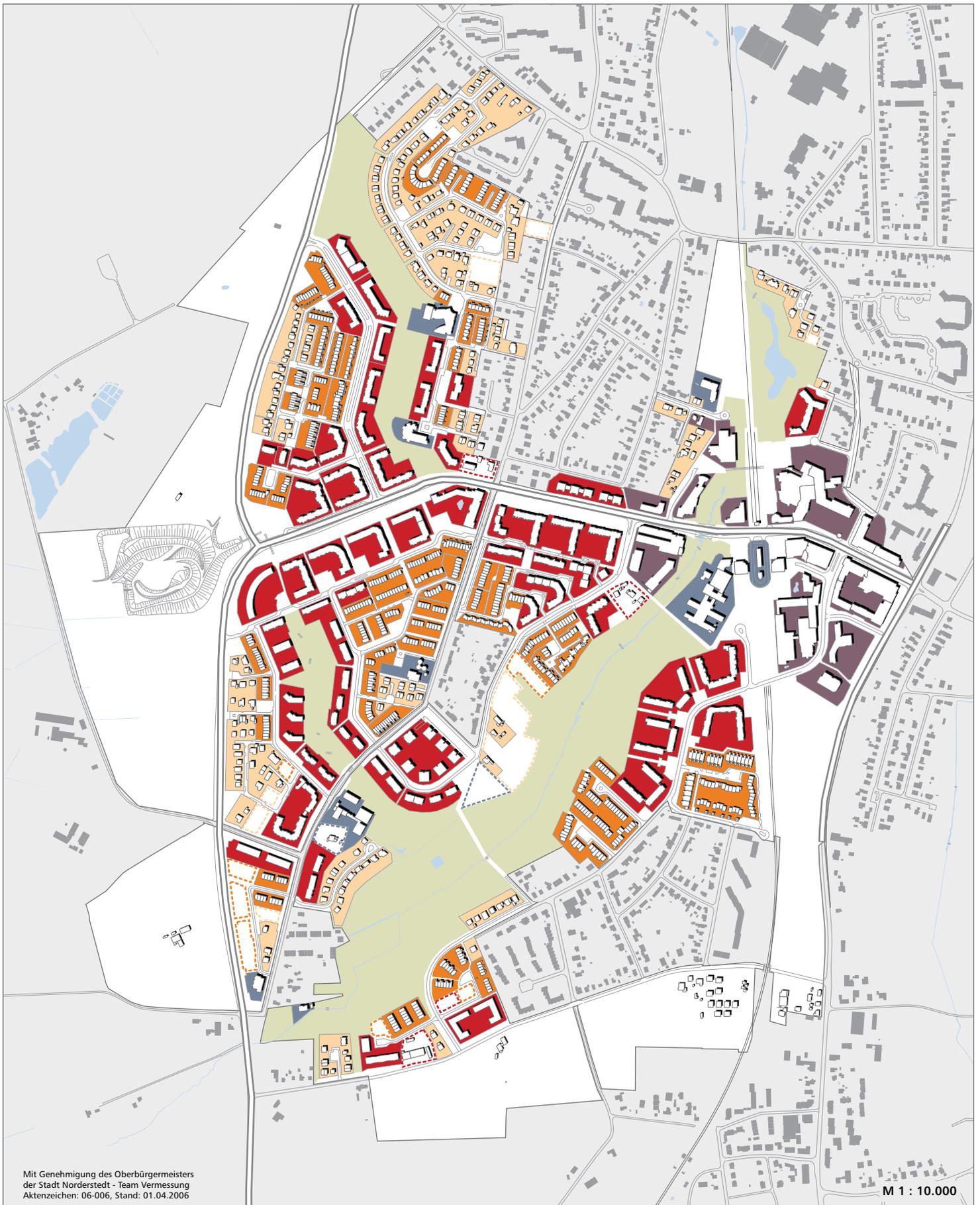
Nach einer baulichen Verengung des Straßenraums auf Höhe des Astrid-Lindgren-Parks und einer Richtungsänderung prägen auch im westlichen Bereich breite Stellplatzanlagen, die ursprünglich als grüner Parkstreifen geplant waren, den Querschnitt.

Beschränkung der Gebäudehöhe Von Anfang an wurden in Norderstedt-Mitte die Gebäudehöhen im Zentrum auf im Regelfall nicht mehr als vier Geschosse beschränkt. Auch in den Wohnbereichen sollte mit Verzicht auf monumentale, repräsentative Elemente die Zahl von vier Geschossen nicht überschritten werden, so dass die Gebäude nicht höher als die (ausgewachsenen) Bäume sind. Dieses sollte den menschlichen Maßstab bei der Bebauung in den Vordergrund rücken (vgl. Kapitel 6.5). Im Zusammenspiel mit den vier Trägern der Stadtgestalt wurde dadurch eine homogene Stadtstruktur erreicht. In den Randbereichen von Norderstedt-Mitte wurden entsprechend den Rahmenplanungen von 1977 und 1985 eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser realisiert, um in der Stadtsilhouette den Übergang zur Landschaft fließend zu gestalten.

Umsetzung des Dichtekonzepts Plan 19 zeigt die in den Bebauungsplänen festgesetzten städtebaulichen Dichten im Vergleich zur ersten Rahmenplanung. Es wird deutlich, dass in den meisten Baugebieten weitaus höhere Dichten realisiert werden konnten als 1977 geplant. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund einer abnehmenden Belegungsdichte in den Wohnungen mit Blick auf die Auslastung der Infrastrukturen sehr positiv zu bewerten.²¹⁸

	Schaffung einer homogenen und urbanen Stadtgestalt Die Ziele wurden weitgehend erreicht.
	Um den Marktplatz im Zentrum ist eine homogene und urbane Stadtgestalt entstanden.
	Durch die Betonung des Zentrums, der Magistrale Rathausallee und durch die Grünzüge sowie der Ausbildung von Raumkanten wird eine gute Orientierung innerhalb des Gebietes ermöglicht.
	Dem Anspruch an eine urbane Stadtgestalt wird Norderstedt-Mitte im Bereich des Moorbektales und insbesondere westlich der Moorbekpassage mit der verbreiterten Rathausallee nicht ganz gerecht.
	Die Begrenzung der Gebäudehöhen und deren Abstufung zu den Randbereichen ergeben ein harmonisches Stadtbild.

²¹⁸ Wurde zu Beginn der Umsetzung des Teilbereichs B noch von einer Belegungsdichte von 3,0 Einwohnern pro Wohneinheit ausgegangen, wird heute ein Wert von 2,1 EW/WE angenommen.



Mit Genehmigung des Oberbürgermeisters
der Stadt Norderstedt - Team Vermessung
Aktenzeichen: 06-006, Stand: 01.04.2006

M 1 : 10.000

Realisierung nach B-Plan:

-  Geschosswohnungsbau
3 bis 5-geschossig
-  Reihenhäuser
1 bis 3-geschossig
-  Einzel- / Doppelhäuser
1- bis 2-geschossig
-  Geschäfts- / Zentrumsbebauung
3 bis 5-geschossig
-  Sonderbauformen

 Nach B-Plan vorgesehene Bauform
(Farbe entsprechend vorgesehener Bauform)

 Hauptverkehrsachse

 Hauptgrünzug

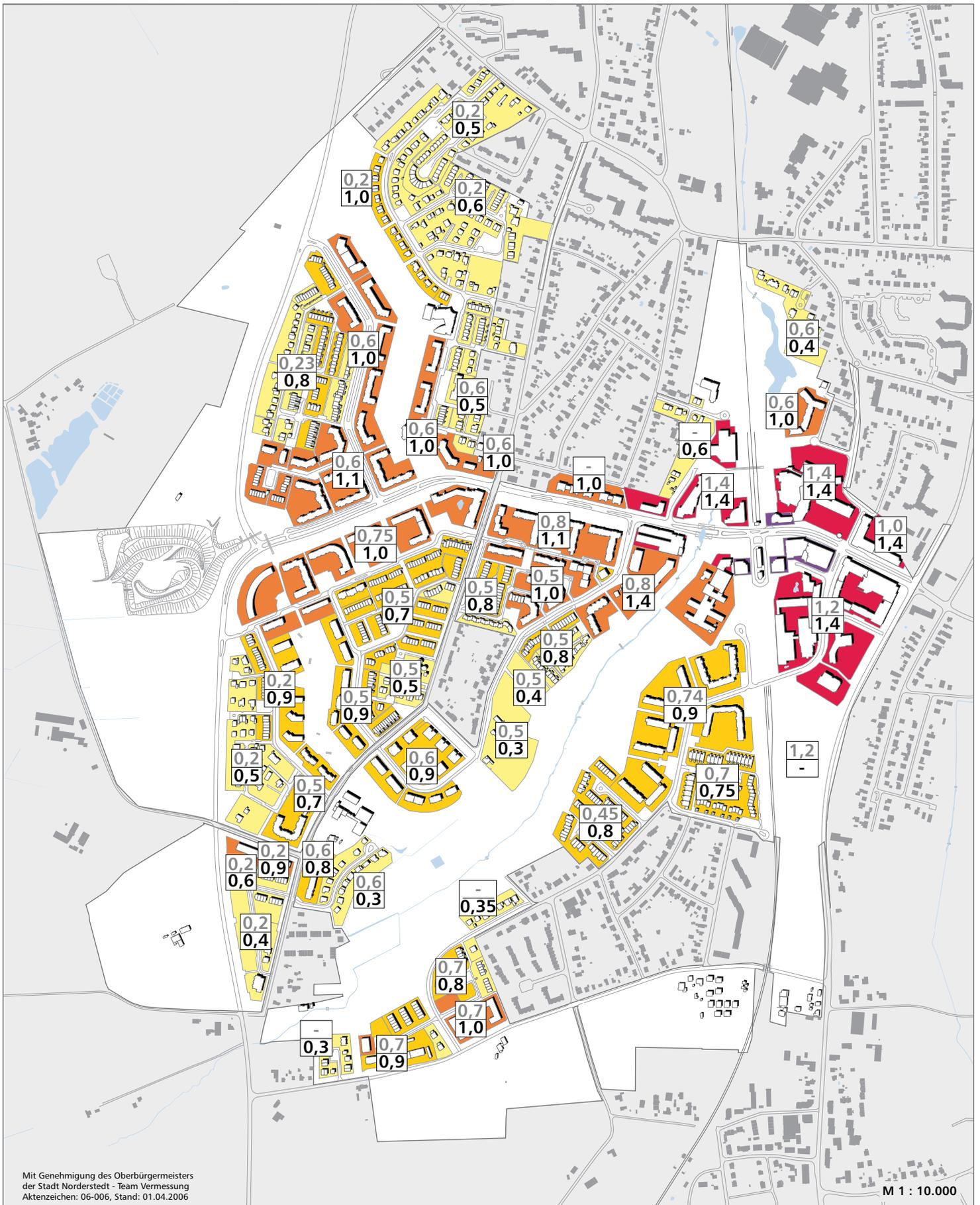
**Evaluierung der städtebaulichen
Entwicklungsmaßnahme
Norderstedt - Teilbereich B**

Plan 18
Bauformen

11/2006

Auftraggeber:
EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

Auftragnehmer:
BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
11265 HAMBURG
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung



**Geschossflächenzahl (GFZ)
nach Bebauungsplan**

- 0,3 - 0,6
- 0,7 - 0,9
- 1,0 - 1,2
- 1,3 - 1,4
- > 1,4

0,7
1,0

Dichtevorgabe laut Rahmenplan 1977
Maximal mögliche GFZ nach B-Plan

Planungsrechtlicher Stand: bis 20.07.2006

**Evaluierung der städtebaulichen
Entwicklungsmaßnahme
Norderstedt - Teilbereich B**

Plan 19
Bauliche Dichten
nach Planung

Auftraggeber:
EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

11/2006

Auftragnehmer:
BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
ELKE RING-WEISS
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung



Mit Genehmigung des Oberbürgermeisters
der Stadt Norderstedt - Team Vermessung
Aktzeichen: 06-006, Stand: 01.04.2006

M 1 : 10.000

- Erhaltene Bebauungsstrukturen
- Erhaltene Gebäude
- Gebäude durch Bebauungsplan überplant
- Erhaltener Straßenzug
- Als Fuß- und Radwegeverbinding
erhaltener Straßenzug
- Erhaltener Knick / erhaltene Bäume

Erhalt des Moorbektales als prägendes
Landschaftselement -
Abgrenzungen...

- nach Rahmenplan 1977
- nach Rahmenplan 1985
- nach Rahmenplan 1994

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich B

Plan 20
Erhalt von Bestands-
strukturen und
Landschaftselementen
Auftraggeber:
EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

11/2006

Auftragnehmer:

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
ELKE RING-WEISER
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung

6.2.2 Gestaltung einer schleswig-holsteinischen Stadt

Das Ziel der Landesplanung, Norderstedt zu einer eigenständigen schleswig-holsteinischen Stadt zu entwickeln, wurde sehr früh auch auf die Gestaltung von Norderstedt-Mitte übertragen.

Durch Erhalt vorhandener Landschaftselemente sollte der Charakter einer durchgrünten Stadt gesichert werden²¹⁹ und die unverwechselbaren Eigenarten und Qualitäten der Norderstedter Landschaft somit erlebbar bleiben. Als typische Landschaftselemente konnten Grünzüge, Gewässer, Knicks, Baumreihen und Einzelbäume in das Stadtbild integriert werden, ebenso die vorhandenen Wege und Straßen (vgl. Plan 20). Mit der Entlassung der im Zusammenhang bebauten Grundstücke aus der Entwicklungsverordnung 1976 sollten diese in ihrem Bestand erhalten bleiben und in die neuen Baugebiete eingefügt werden. Sprunghafte Änderungen in Geschossigkeit oder Dichte gegenüber den Bestandsstrukturen sollten vermieden werden. Entsprechende Brüche im Städtebau lassen sich heute nicht ausmachen. Die innerhalb des Entwicklungsbereichs bereits vorhandene Einzelhausbebauung ist zum Teil bis heute erhalten geblieben, jedoch in der Regel zu Gunsten einer verdichteten Bebauung überplant worden. Als prägende Bestandsgebäude wurden die Heidbergschule und der zum Stadt- und Feuerwehrmuseum umgebaute Lüdemannsche Hof als Bezug zu der vormals landwirtschaftlichen Struktur des Gebietes in den neuen Stadtteil integriert.

Durch die Anwendung regionaltypischer Bauformen und Gebäude sowie Materialien bei den Neubauten sollte die Erkennbarkeit von Norderstedt-Mitte als Teil einer schleswig-holsteinischen Stadt erreicht werden. Roter Backstein als vertrautes Fassadenelement und geneigte, rote Ziegeldächer für die Wohngebäude wurden in den Bebauungsplänen festgesetzt, sie prägen die neuen Gebäude und geben damit dem Stadtteil einen einheitlichen Charakter. Gestaltungsvielfalt wurde dabei durch unterschiedliche Rottöne der Fassaden und Dächer gewahrt.²²⁰ Um den Zentrumsbereich hervorzuheben, konnten hier auch andere Dachformen und -materialien (Kupfer und Zink) realisiert werden. Zur Gliederung größerer Gebäudekörper sowie zur Aufhellung in Situationen dichter Bebauung wurden in Einzelfällen auch helle Putzfassaden zugelassen.

Erhalt prägender Landschaftselemente und baulicher Bestandsstrukturen



Abb. 64: Blick aus dem Moorbekpark auf die Bebauung Lütjenburger Weg

Einsatz regionaltypischer Gestaltungselemente



Abb. 65: Klinker als Fassadenelement

●	Gestaltung einer schleswig-holsteinischen Stadt
●	Die mit dem Ziel verknüpften Maßnahmen wurden konsequent umgesetzt.
● ●	Integration der baulichen Bestandsstrukturen und der Landschaftselemente in die Neubebauung ist gelungen.
● ●	Durch konsequenten Einsatz einheitlicher Gestaltungselemente ist ein sofort wahrnehmbarer eigener (typsicher) Stadtcharakter entstanden, der sich durch einheitlichere Gestaltung vom bis dahin bebauten Stadtgebiet mit dessen inhomogenen Baustrukturen deutlich abhebt.
● / ◆	Einheitlichkeit in Material und Gebäudehöhe ermöglicht eine Identifikation mit dem Stadtteil, birgt jedoch auch die Gefahr der Monotonie.

²¹⁹ vgl. Stadt Norderstedt, 1973, S.22.

²²⁰ vgl. Stadt Norderstedt, 1996.

6.2.3 Eingliederung der Bebauung in die Landschaft und Integration der Landschaft in die Bebauung

Norderstedt-Mitte grenzt im Westen an die Garstedter Feldmark und den Rantzauer Forst. Südlich des Buchenwegs verläuft eine im Regionalplan vorgegebene Grünachse. Auch innerhalb des Entwicklungsteilbereichs ist die Landschaft Teil der Stadtgestalt²²¹

Der Talraum der Moorbek trägt mit seinem Relief, Knicks, Birkenbruch, Niedermoorböden und Feuchtwiesen wesentlich zur landschaftlichen Prägung bei. Von vornherein stand fest, dass er weitgehend zu erhalten und in den neuen Stadtteil zu integrieren war.²²²

Neben der Funktion für die Naherholung dient der Erhalt der Moorbekniederung auch dem Biotop-, Boden- und Gewässerschutz. Die Breite des zu erhaltenden Freiraums definierte sich zunächst über den in der Landesverordnung festgelegten, von Bebauung freizuhaltenen 50 m breiten Schutzstreifen beiderseits der Moorbek. Eine teilweise Ausdehnung darüber hinaus war jedoch bereits im Rahmenplan 1977 als wünschenswert angesehen worden.²²³

Plan 20 zeigt die verschiedenen Abgrenzungen des Moorbektales in der Rahmenplanung. Mit dem Vorliegen neuer Erkenntnisse über Grundwasserstände im Nahbereich der Moorbek wurden bei der zweiten Rahmenplanfortschreibung 1994 die Bauflächen nochmals reduziert.²²⁴

Erhalt und Entwicklung des Moorbektales



Abb. 66: Spazieren im Moorbekpark



Abb. 67: Die Moorbek im Zentrum von Norderstedt-Mitte.

²²¹ zu den typischen Landschaftselementen Knicks, Baumreihen und Einzelbäume s. Kapitel 6.2.2.

²²² vgl. Stadt Norderstedt, 1976a, S.37.

²²³ vgl. Stadt Norderstedt, 1977a, S.1.

²²⁴ vgl. Stadt Norderstedt, 1994 S.4.

Verzahnung von Bauflächen mit Grün- und Freiflächen



Abb. 68: Vegetative Lärmschutzwand entlang der Oadby-and-Wigston-Straße

Neben dem *Moorbekpark*, der das Zentrum mit der freien Landschaft südwestlich des Entwicklungsbereichs verbindet und an den sich nördlich der Rathausallee der *Rathauspark* anschließt, wurden mit dem *Lüdemannschen Park* und dem *Astrid-Lindgren-Park* weitere Grünbereiche angelegt. Diese gliedern die Wohnbereiche und bilden fußläufige Verbindungsachsen innerhalb des Stadtteils. Durch das Ineinandergreifen von Grün- und Bauflächen ist die Bebauung eng mit dem Freiraum verzahnt. Zusammen mit dem *Sport- und Freizeitpark NoMi* nördlich des Garstedter Bergs fügen sich die großzügigen naturnahen Grünflächen Norderstedt-Mittes mit den Spielbereichen zu einem *Grünen Leitsystem* zusammen (vgl. Plan 23).²²⁵

Entlang der Oadby-and-Wigston-Straße war eine Lärmschutzeinrichtung erforderlich. Die Integration der Bebauung in die Landschaft durch die abnehmende Gebäudehöhe zum Siedlungsrand hin (s. Kapitel 6.2.1) wird durch Höhe, Länge und mangelnde Transparenz der Lärmschutzwand optisch beeinträchtigt; jedoch ist durch die Begrünung ein Bezug zur Landschaft hergestellt.

	Integration der Landschaft Die Ziele wurden erreicht.
	Die Sicherung des Moorbekbals als prägendes Landschafts- und Natur- element wurde von Beginn an bis heute konsequent durchgehalten.
	Durch enge Verzahnung von Bebauung und Grün entsteht ein abwechslungsreiches Spannungsfeld zwischen Bebauung und Landschaft.
	Das Grüne Leitsystem ist ein wichtiger Baustein zur Gliederung des neuen Stadtteils.
	Der Siedlungsabschluss nach Westen mit durchgehenden grünen Lärm- schutzwänden ist nicht optimal, aber eine angemessene Lösung für den Konflikt zwischen Verkehr und ungestörtem Wohnen.

²²⁵ Dieses Leitbild wurde im Rahmen des Stadtentwicklungsprogramms 2010 zur Sicherung der für den siedlungsnahen Freiraumverbund notwendigen Flächen auf die Gesamtstadt ausgedehnt vgl. Stadt Norderstedt, 1995, S.13.

6.3 Zentrum – Eine urbane Mitte für die Stadt

Die Planung des neuen Stadtteils umfasste entsprechend den Zielen der Landesplanung auch ein neues Zentrum zur Aufnahme der Versorgungs- und Verwaltungseinrichtungen für Norderstedt.

Die andernorts in den 1960er und 1970er Jahren an Stadträndern entstandenen Großsiedlungen beschränkten sich meist auf die Aspekte Nahversorgung und soziale Infrastruktur. Der demokratische Zentrumsgeanke der 1970er Jahre, geprägt durch eine Verflechtung von Wohn- und Gewerberaum sowie das Bestreben z.B. durch Kultur- und Kommunikationszentren neue städtische Knotenpunkte zu schaffen, wurde nur an wenigen Orten wirklich umgesetzt.

Hier nutzte Norderstedt die seltene Chance einer Stadtneugründung verbunden mit dem Ziel der Entwicklung eines neuen Zentrums, um örtliche Verwaltungseinrichtungen, Kultur- und Bildungsangebote sowie Einzelhandel mit den Funktionen Wohnen und Arbeiten auf engstem Raum zu verknüpfen.

Zeitgleich zu Beginn der 1970er Jahre erlebte auch das Prinzip der Nutzungsmischung einen neuen Aufschwung. Im Zuge der behutsamen Stadterneuerung zur Revitalisierung der Innenstädte trat sie an die Stelle der Trennung von städtischen Funktionen in einzelne Segmente mit Schlafstadt, Bürostadt und Einkaufszentrum und wurde – weit vor ihrer Umsetzung in anderen Städten – Element der Planungen von Norderstedt Mitte.

Auch im Umgang mit dem Fahr- und Fußverkehr ging Norderstedt einen eigenen Weg: Statt der Trennung der Verkehrsträger in den Zentren und Inszenierung von Urbanität durch Fußgängerzonen wie seit den 1980er Jahren andernorts üblich, sollten alle Verkehrsteilnehmer im Zentrum gleichberechtigt sein.



Abb. 69: Das Zentrum Norderstedt-Mittes

Folgende Zielformulierungen werden dem Zentrum zugeordnet:

- Entwicklung Norderstedt-Mittes als räumlich-funktionaler Mittelpunkt Norderstedts. (4), (15)
- Ausbildung als Kommunikations- und Verwaltungszentrum sowie als Standort für Arbeitsplätze des tertiären Sektors mit Ortsteilcharakter hinsichtlich der Nahversorgung. (4)
- Lebendigkeit durch vielfältige Nutzungsmischung und Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum. (4), (6)
- Repräsentative Ausbildung des Zentrums mit städtebaulich signifikanten Merkmalen von hohem Identifikationswert. (4), (6)
- Gute Erreichbarkeit des Zentrums zu Fuß, mit dem Rad, mit Pkw und ÖPNV. (4), (6)
- Gute Verknüpfung des Zentrums mit den Wohnbereichen, Arbeitsstätten und dem Moorbekgrünzug. (4)

Zielformulierungen Zentrum

6.3.1 Entwicklung eines räumlich-funktionalen Mittelpunkts

Für die Lage des neuen Zentrums spielten die Haltestelle der Alster-Nordbahn sowie die bereits vorhandenen Ansätze eines Harksheider

Zentrums auf dem Falkenberg eine Rolle.²²⁶ Entsprechend sollte das neue Zentrum in Verlängerung des Alten Kirchenwegs an der neuen Haupterschließungsachse zwischen Ulzburger Straße und Bahntrasse angeordnet werden. Damit erfolgte der Ausbau zwar in Randlage des Entwicklungsteilbereichs, aber im geografischen Mittelpunkt von Norderstedt. Eine räumlich-funktionale Verflechtung mit dem Stadtteilzentrum von Harksheide konnte jedoch nicht erreicht werden.

Bündelung von Funktionen – Stadt der kurzen Wege



Abb. 70: Nutzungsanteile in BGF im Zentrum (Daten: Stadt, Norderstedt, BGF nach B 159)

Im neuen Stadtzentrum sollten öffentliche Dienstleistungen und Einrichtungen der Kultur und des Gemeinschaftslebens gebündelt werden und damit die Entwicklung des Zentrums fördern. Von insgesamt 14 gesamtstädtisch bedeutenden Einrichtungen sind heute mehr als die Hälfte im Forum Norderstedt im Rathaus sowie in dessen Umfeld angesiedelt.²²⁷ Darüber hinaus wird das Zentrum durch einen von vier Norderstedter Büchereistandorten, ein Jugendfreizeitheim und die Heidbergschule komplettiert. Zudem konnten auch eine Postdienststelle, eine Polizeiwache und ein Kino in Norderstedt-Mitte etabliert werden. Um das Zentrum als städtebaulichen Mittelpunkt zu einer attraktiven Einheit zu entwickeln, war von Beginn an die Verknüpfung der verschiedenen Zentrumsnutzungen mit dem Wohnen vorgesehen.²²⁸ Diese angestrebte Mischung lässt sich auch in den anteiligen Bruttogeschossflächen für öffentliche Einrichtungen, Dienstleistungen und Einzelhandel sowie Wohnen wiederfinden. Rund um den Marktplatz und entlang der Rathausallee ist die Nutzungsmischung – sowohl grundstücksweise als auch innerhalb von Gebäuden – überall ablesbar.

Norderstedt-Mitte als Kultur- und Weiterbildungsstandort



Abb. 71: Besucher in der TriBühne

Um Norderstedt-Mitte als bürgernahen Kulturstandort zu entwickeln, wurden als notwendige Voraussetzungen eine möglichst große programmatische Vielfalt und die enge Eingliederung eines Bildungs- und Kulturzentrums in die übrigen zentralen Nutzungen definiert.²²⁹ Dieses wurde durch die Verknüpfung des Forum Norderstedt im Rathaus, das sich aus der Bücherei, der Volkshochschule, der Musikschule und dem Stadtarchiv zusammensetzt, mit der *TriBühne* sowohl baulich als auch funktional realisiert. Mit der *TriBühne* steht seit 2001 ein zentraler Ort für Theater, Konzerte, Messen, Ausstellungen und Veranstaltungen zur Verfügung, der jedoch durch das vielfältige Hamburger Angebot einem starken Konkurrenzdruck unterworfen ist. Die Volkshochschule Norderstedt stellt mit fast 800 Kursen pro Semester nach Kiel den zweitgrößten VHS-Standort Schleswig-Holsteins dar.²³⁰

Norderstedt-Mitte als Einzelhandelsstandort

Erste Nahversorgungsangebote wurden 1984 mit der *Moorbekpassage* geschaffen. Die weiteren Einzelhandelsnutzungen wurden im Zentrum entlang der Rathausallee angeordnet.²³¹ Aufgrund einer befürchteten Konkurrenzsituation mit dem Herold-Center wurde für

²²⁶ vgl. Land Schleswig-Holstein, 1970, S.6.
²²⁷ Diese Einrichtungen sind Stadtverwaltung einschließlich Volkshochschule und Musikschule, Veranstaltungszentrum TriBühne, Stadtwerke, Amtsgericht, Agentur für Arbeit und Kreisjugendamt. Außerhalb des Zentrums von Norderstedt-Mitte liegen das Kreisgesundheitsamt, die Kfz-Zulassungsstelle, die Nebenstelle des Finanzamts Bad Segeberg, die Kreisberufsschule, der Festsaal am Falkenberg und das Stadtmuseum. vgl. Stadt Norderstedt, 2005.
²²⁸ vgl. Stadt Norderstedt, 1976a, S.23.
²²⁹ vgl. Stadt Norderstedt, 1977a, S.2.
²³⁰ vgl. Stadt Norderstedt, 2004b, S.14.
²³¹ Darüber hinaus waren im Rahmenplan 1977 drei Ladengruppen in den Wohnquartieren vorgesehen, die so jedoch nicht realisiert wurden, vgl. Stadt Norderstedt 1977a, S.3.

Norderstedt-Mitte nur die Ansiedlung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben zur Abdeckung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs empfohlen, zumal Überschneidungen mit vorhandenen Einzelhandelsstandorten gesehen wurden.²³²

2005 waren in der Rathausallee und *Moorbekpassage* zusammen 90 Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe ansässig, hauptsächlich zur Abdeckung des kurzfristigen Bedarfs. Die Gesamtzahl der Betriebe ist seit 2000 leicht rückläufig. Hinzu kommt ein hoher Kaufkraftabfluss, insbesondere für das größte Angebotssegment Nahrungs- und Genussmittel. Die ansässigen Lebensmittelmärkte verfügen im Vergleich zu anderen Standorten in der Nähe über relativ geringe Verkaufsflächen. Neben fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten bergen auch die kleinflächige Struktur, die große Streuung der Einzelhandelslagen entlang der Rathausallee mit mehreren Unterbrechungen der Lauflagen sowie ein geringer Anteil an ebenerdigen Stellplätzen direkt vor den Geschäften Probleme für den Standort in sich.

Norderstedt-Mitte ist auch als Standort für Arbeitsplätze des tertiären Bereichs vorgesehen worden. Neben Arbeitsplätzen in öffentlichen Einrichtungen, im Einzelhandel und im Dienstleistungsbereich rund um das Rathaus sollten Büroarbeitsplätze schwerpunktmäßig südlich des Zentrums, zwischen Ulzburger Straße und der Bahntrasse entstehen. Jedoch konnten im südlichen Gebiet weniger Betriebe angesiedelt²³³ und damit weniger Arbeitsplätze geschaffen werden als 1977 geplant (vgl. Kapitel 6.1.2.). Entlang der Rathausallee wurden Büroflächen im Moorbek Rondeel, der Neuen Palette, in den Obergeschossen der *Moorbekpassage*, den Bahnhofsarkaden und den Geschossbauten an der Rathausallee geschaffen. Teilweise vorhandene einzelne Leerstände zeigen, dass der Bürostandort Norderstedt-Mitte nicht genügend nachgefragt ist, obwohl die Standortbedingungen im Zentrum als rundum positiv gewertet werden können.



Abb. 72: Bummeln und Einkaufen in der Moorbekpassage

Norderstedt-Mitte als Dienstleistungszentrum



Abb. 73: Haupteingang zu den Stadtwerken

Entwicklung eines räumlich-funktionalen Mittelpunkts	
Die Ziele sind weitgehend erreicht.	●
Das Zentrum bietet mit seinen vielfältigen Einrichtungen ein breites Angebot für die Gesamtstadt.	●●
Die räumliche Nähe der Einrichtungen zueinander ermöglicht kurze Wege.	●●
Die aufgrund der Zweipoligkeit nur auf die Nahversorgung ausgelegte Einzelhandelsfunktion kann trotz struktureller Probleme des Einzelhandelsstandorts Rathausallee als relativ stabil bezeichnet werden. Der kleinteilige Einzelhandel ist jedoch gefährdet. Die Nahversorgungslage ist der Konkurrenzsituation mit dem Herold-Center ausgesetzt.	●/◆
Im Einzugsbereich von Hamburg als dominanten Kulturstandort konnte sich in Norderstedt-Mitte ein eigenständiges, regional geprägtes Kulturleben entwickeln.	●

●
●●
●●
●/◆
●

²³² hier insbesondere Harksheider Markt und entlang der Ulzburger Straße, vgl. BBE 1980.

²³³ Verwaltungsgebäude der Firma Schülke & Mayr und eine Praxisklinik.

6.3.2 Urbanität und Aufenthaltsqualität

Um für das Zentrum eine hohe städtebauliche Qualität zu erlangen, wurden über mehrere Jahre zahlreiche mit hohem Planungsaufwand verbundene Wettbewerbs- und Gutachterverfahren von der Stadt durchgeführt (vgl. Plan 14). Eine Herausforderung stellte neben der Raumbildung entlang der Rathausallee auch die Integration des U-Bahnhofes mit einem ZOB in die städtebauliche Struktur des Zentrums sowie die Verknüpfung mit dem Moorbektal dar.

Urbanität durch Raumbildung



Abb. 74: Arkaden entlang der Rathausallee



Abb. 75: Flanieren vor dem Moorbek Rondeel

Der zentrale Bereich erstreckt sich von der Ulzburger Straße entlang der Rathausallee bis zur Einmündung Buckhörner Moor in einer Raumfolge aus geschlossener Bebauung mit Arkaden sowie Solitären und städtischen Freiräumen.

Der Eingangsbereich zur Rathausallee an der Ulzburger Straße ist in seiner asymmetrischen Form nicht sehr prägnant ausgebildet. Es folgt eine vier- bis viereinhalbgeschossige straßenbegleitende beidseitige Bebauung, die sich nach der Einmündung der Heidbergstraße im Form des vom Rathaus eingefassten Marktplatzes nach Norden öffnet. Dieser Platz – angelehnt an Vorbilder und Größen der Marktplätze anderer Städte Schleswig-Holsteins – wirkt im Verhältnis zur umgebenden Bebauung jedoch überdimensioniert.

Nach einer leichten Biegung der Rathausallee, die auf Höhe des *Kontorhauses* der EGNO wieder durch ein enges Gegenüber der Bebauung betont wird, wird der sich westlich anschließende Bereich durch das Bahnhofsensemble mit dem *Moorbek Rondeel* auf der Nordseite sowie den kubischen Baukörpern der *Bahnhofsarkaden* und dem markanten Dach des Busbahnhofs auf der Südseite geprägt. Durch die weiterhin ausstehende Realisierung des *Rundlings* als südlichen Abschluss der Bahnhofsbebauung wird dieser Bereich heute jedoch nur ungenügend räumlich gefasst. Der westliche Bahnhofplatz mit Post und Jugendfreizeithaus erfüllt seine Funktion der Anbindung des Moorbektales an das Zentrum durch den Niveausprung und eine undeutliche Wegführung nicht in ausreichendem Maße. Nach der Zäsur durch den Grünzug mit der Moorbekbrücke bildet die *Moorbekpassage* den Abschluss des Zentrums zusammen mit dem Gebäude *Neue Palette* und dem Arbeitsamt. Amtsgericht und Stadtwerke sind funktionale Bestandteile des Zentrums, liegen jedoch nicht direkt an der Rathausallee.

Signifikanz

Die Gebäude mit öffentlichen Einrichtungen sollten im Bezug auf Höhe, Material, Farbe und Bauweise nicht dominieren gegenüber den Wohngebäuden im Zentrum. Die Umsetzung dieses „demokratischen“ Planungsansatzes führt jedoch dazu, dass die verschiedenen Nutzungen und Bedeutungen der Gebäude nicht offensichtlich erkennbar sind und führt zu einem Mangel an Signifikanz und Orientierung. Erst die Zentrumsbauten der letzten Jahre zeigen eine individuelle Formensprache mit dem Einsatz von Stahl und Glas in der Architektur.

Aufenthaltsqualität

Marktplatz, Bahnhofsvorplätze und der Straßenraum der Rathausallee sind für Aufenthalt und Kommunikation vorgesehen, entsprechend gestaltet und auch genutzt. Die im Zentrum erforderlichen Stellplätze sind daher größtenteils in Tiefgaragen untergebracht worden, jedoch

beeinträchtigen deren Zufahrten oftmals die Aufenthaltsbereiche, wie beispielsweise am Marktplatz. Durchgängige Arkaden entlang der Rathausallee und am Rand des Marktplatzes bieten regengeschützte Aufenthaltsorte. Sie werden mit zunehmender Beliebtheit entsprechend genutzt, wirken aber aufgrund ihrer geringen Höhe und der Breite der Mauernpfeiler gedrungen und leiden unter mangelnder Transparenz. Sie treten stadträumlich wenig in Erscheinung.

Der städtische Marktplatz ist als Fläche zum Aufenthalt geplant. Hier finden Feste und Märkte statt, der Wochenmarkt ist ein beliebter Treffpunkt – ebenso der Regentruede-Brunnen mit seinem hohen Symbolgehalt. Die Übergänge zwischen den Arkaden und dem Platz sind durch Grün verstellt und Sitzmöglichkeiten gemessen am Grad der Öffentlichkeit nur spärlich vorhanden. Weitere Aufenthaltsflächen mit Sitzgelegenheiten gibt es auf den Bahnhofsvorplätzen. Die massiven Überdachungen der Fahrradabstellanlagen und die Zugänge zur Tiefgarage mindern jedoch die Großzügigkeit der Platzflächen. Der vorgesehene fließende Übergang vom westlichen Bahnhofsvorplatz in den Landschaftsraum der Moorbekniederung ist nicht vollständig gelungen. Die eher abweisende Gestaltung des Jugendfreizeitheims trägt zu einer weiteren Minderung der Aufenthaltsqualität an dieser Stelle bei.

Die Rathausallee wurde durch Baumreihen an den Seiten und auf dem Mittelstreifen intensiv begrünt, um ihr einen Boulevardcharakter zu geben. Das relativ hohe Verkehrsaufkommen, die breite Fahrbahn (einschließlich Mittelstreifen) mit Querungsmöglichkeiten und die im Verhältnis dazu schmalen Gehwege außerhalb und innerhalb der Arkaden mindern die Qualität der Rathausallee als Einkaufs- und Aufenthaltsbereich und schränken die Lauflagen der Läden ein. Im weiteren Verlauf unterbrechen ZOB/U-Bahnhof und Grünzug die Kontinuität der Rathausallee nach Westen.

Zur Steigerung von Lebendigkeit und Frequenz im Zentrum wurde entlang der Rathausallee eine Mischung aus Einzelhandels- und Gastronomienutzung in den Erdgeschossen mit Wohnnutzung in den Obergeschossen etabliert. Mögliche Störungen in den Blöcken wurden durch getrennte Erschließungen und eine besondere Gestaltung der Innenhöfe begrenzt. Darüber hinaus sorgen ZOB und U-Bahnhof für eine hohe Frequentierung des Bereiches.



Abb. 76: Wochenmarkt vor dem Rathaus



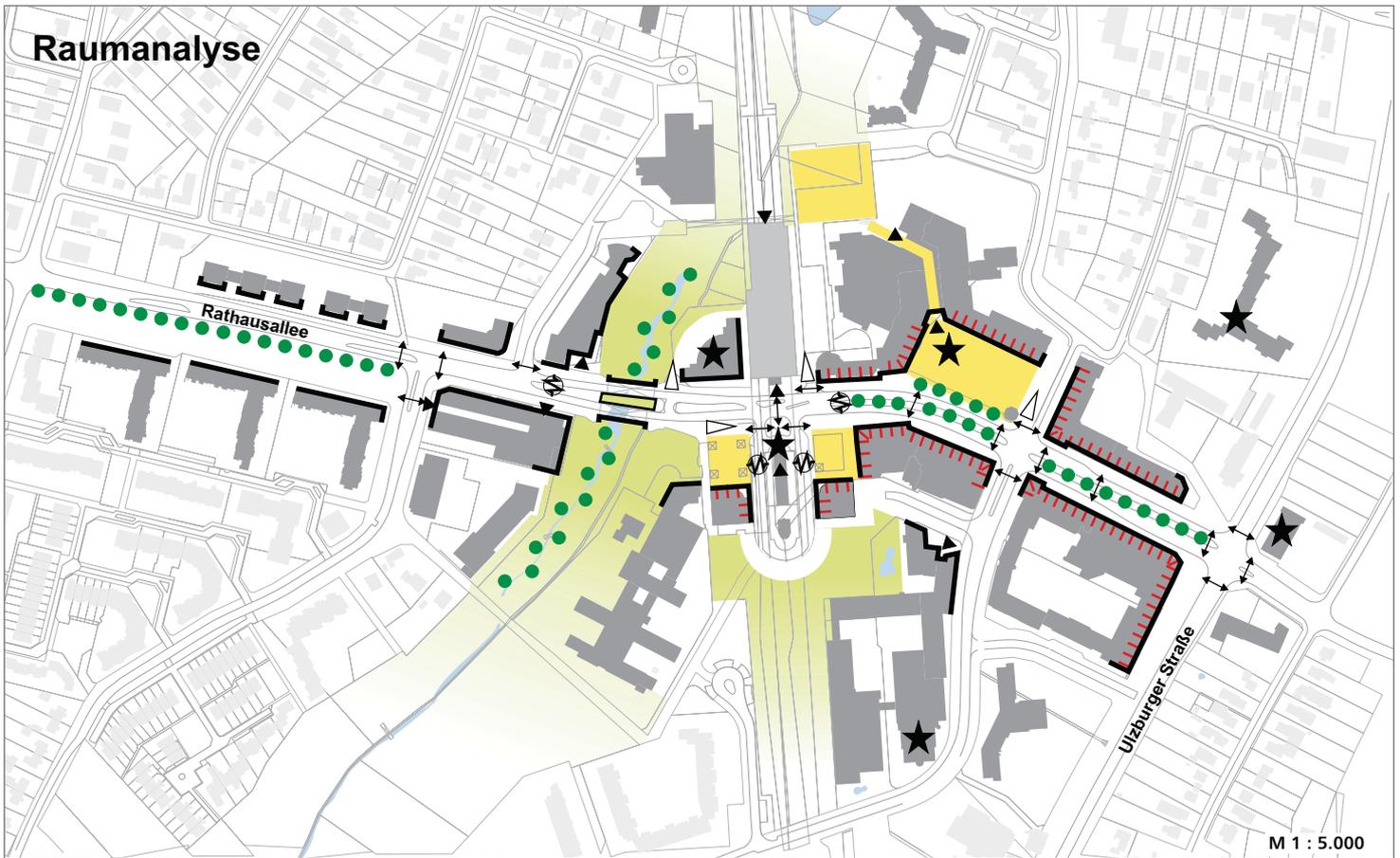
Abb. 77: Treffpunkt östlicher Bahnhofplatz

Nutzungsmischung

Urbanität und Aufenthaltsqualität	
Das Ziel ist in wesentlichen Teilen erreicht worden, allerdings liegt ein Zielkonflikt zwischen Landschaft und Urbanität vor.	● / ◆
Durch einen intensiven Planungsprozess und die konsequente Umsetzung sind alle Voraussetzungen für ein urbanes Zentrum geschaffen worden.	●
Die Arkaden sind funktionsfähig, jedoch wenig attraktiv. Stadträumlich kommen sie kaum zur Geltung.	● / ◆
Durch die vorhandene Nutzungsmischung, attraktive Events und verschiedene Aufenthaltsmöglichkeiten ist ein relativ lebendiges Zentrum entstanden.	●
Die Rathausallee bildet das Rückgrat des zentralen Bereichs, Verkehrsaufkommen und der gewählte Querschnitt schränken jedoch die Lauflagen ein.	● / ◆
Die Integration der Landschaft in das Zentrum in Form des Moorbekparks und der Wunsch nach Urbanität führen zu einem Zielkonflikt.	● / ◆

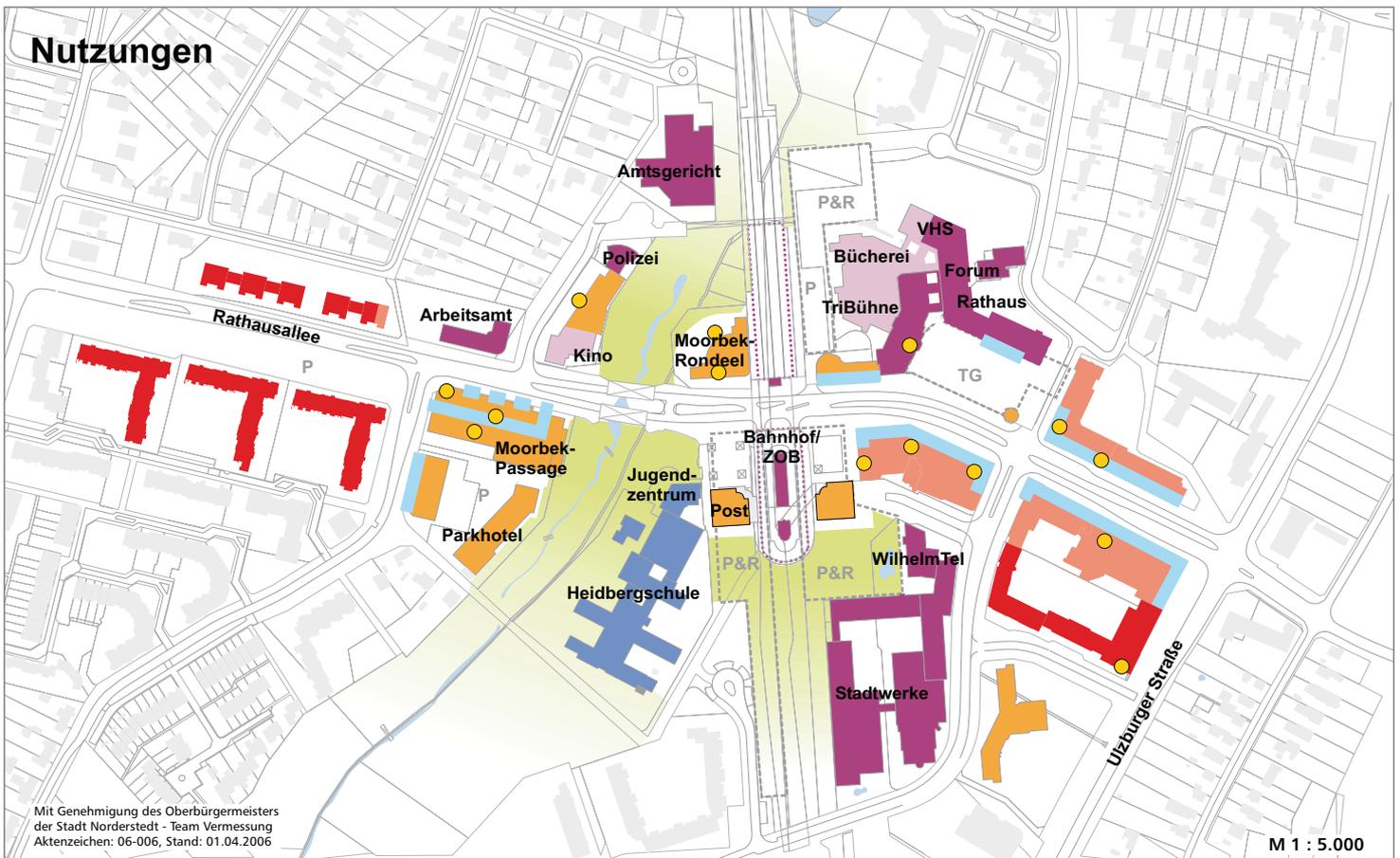
● / ◆
●
● / ◆
●
● / ◆
● / ◆

Raumanalyse



M 1 : 5.000

Nutzungen



Mit Genehmigung des Oberbürgermeisters der Stadt Norderstedt - Team Vermessung
Aktenzeichen: 06-006, Stand: 01.04.2006

M 1 : 5.000

Raumanalyse

- Arkaden
- Raumkante
- Aufenthalt
- Grün- / Freiraum
- Raumprägender Baum
- Überweg / fehlend
- Haupteingang
- TG-Zufahrt an der Rathausallee
- Orientierungspunkt

Nutzungen

- Mischnutzung (überwiegend Wohnen)
- Wohnnutzung
- Einzelhandel / Ladenfront (EG)
- Kultur
- Öffentliche Einrichtung / ÖPNV
- Gastronomie
- Private Dienstleistung
- Soziale Infrastruktur
- Öffentliche Parkplätze (oberirdisch)
- Tiefgarage Rathaus
- Park & Ride - Anlage (unterirdisch)

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich B

Plan 21
Zentrum

11/2006

Auftraggeber:

EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

Auftragnehmer:

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
ELKE RINGWESER
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung

6.3.3 Förderung einer guten Erreichbarkeit des Zentrums

Eine gute Erreichbarkeit des Zentrums sollte sowohl mit dem Pkw als auch zu Fuß oder per Rad sowie durch einen leistungsfähigen ÖPNV-Anschluss für Norderstedter und Besucher gegeben sein.

Die Anfahrt des Zentrums erfolgt im Wesentlichen über die Rathausallee, die zweispurig und mit parallel angeordneten Parkplätzen ausgebaut ist. Die Erreichbarkeit mit dem eigenen Pkw war aufgrund der großen Ausdehnung Norderstedts besonders wichtig.²³⁴ Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Zentrum stehen neben etwa 70 Parkplätzen im Straßenraum ca. 1.200 Stellplätze in öffentlichen Tiefgaragen sowie auf Parkflächen hinter dem Rathaus zur Verfügung, davon 400 als P+R-Plätze. Alle Parkplätze sind kostenlos. Eine Bewirtschaftung findet auch in Teilbereichen nicht statt, was teilweise zu Fehlbelegungen führt. Die Einfahrten zu den Tiefgaragen erfolgen zumeist direkt von der Rathausallee, sind allerdings trotz Ausschilderung für Ortsunkundige zum Teil schwer auffindbar. Der Grad der Auslastung der Tiefgaragen im Zentrum ist stark von ihrer Gestaltung, Lage und Auffindbarkeit abhängig.

Die Anbindung Norderstedts an einen leistungsfähigen schienengebundenen ÖPNV war von Beginn an ein Ziel der Maßnahme (vgl. Kapitel 6.1.4). Mit der Inbetriebnahme des U-Bahnhofs mit ZOB 1996 wurde auch das Busliniennetz auf Norderstedt-Mitte ausgerichtet und die Erreichbarkeit der Stadtmitte aus den anderen Stadtteilen erleichtert, allerdings gibt es noch Verbesserungsbedarf bei der Taktung und Streckenführung. Die verbesserte U-Bahnverbindung nach Hamburg brachte allerdings in Verbindung mit dem P+R-Angebot auch mehr Individualverkehr in das Zentrum.

Die direkte Verknüpfung des Zentrums mit dem Moorbekgrünzug ermöglicht eine straßenunabhängige Erreichbarkeit des Zentrums aus den umliegenden Wohnbereichen. Im Osten stellt die Ulzburger Straße aufgrund der Verkehrsbelastungen eine Barriere für den Fußgängerverkehr aus Richtung Harksheide dar. Mit der beidseitigen Radwegführung entlang der Rathausallee und der Radwegachse entlang der Bahn ist das Zentrum in das städtische Radwegenetz eingebunden und besonders aus Richtung Garstedt und Friedrichsgabe aufgrund der geraden Wegführung schnell erreichbar. Im Zentrum stehen an allen wichtigen Standorten zahlreiche größtenteils überdachte Fahrradabstellanlagen zu Verfügung.

Anfahrbarkeit mit dem Pkw



Abb. 78: Tiefgarageneinfahrt Rathausallee

Anschluss an den ÖPNV



Abb. 79: Umsteigen am ZOB

Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz

Förderung einer guten Erreichbarkeit des Zentrums
Die Ziele wurden erreicht, es besteht aber Verbesserungsbedarf.
Gute ÖPNV-Anbindung mit ausreichend P+R-Plätzen und Fahrradabstellanlagen, Verbesserungsbedarf bei Taktung und Streckenführung der Buslinien.
Die Erreichbarkeit des Zentrums mit dem Pkw ist durch die direkte Anbindung an das Hauptverkehrsstraßennetz als sehr gut zu bezeichnen.
Die Ausstattung mit Parkplätzen ist gut. Es fehlt eine Parkraumbewirtschaftung und aus Sicht der Kunden Kurzzeitparkplätze im Straßenraum. Das Parkleitsystem und die Tiefgaragenzugänge sind verbesserungswürdig.
Fuß-/Radwegeverbindungen ins Zentrum sind sicher und attraktiv geführt.

●
●/◆
●
●/◆
●

²³⁴ Frau Thalgotte im persönlichen Gespräch am 12. April 2006.

6.4 Wohnen – Ein umfangreiches und sozial ausgewogenes Angebot



Abb. 80: Innenhof südlich der Rathausallee

Wohnungsnot und rascher Wiederaufbau mit rationellen Fertigungsmethoden kennzeichneten bundesweit den Wohnungsbau der Nachkriegszeit. Mit dem Programm der Städtebauförderung Anfang 1971, der Ankurbelung des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus und der Schaffung von Wohnraum für weite Kreise der Bevölkerung kamen vor allem die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen mit eigenen Planungsabteilungen stärker zum Zuge. Dabei zeugten die Ergebnisse oftmals von ökonomischem Kalkül. Die entstandenen Wohnsiedlungen wiesen in der Folge früh Nachbesserungsbedarfe aufgrund nicht bedarfsgerechter Wohnungszuschnitte, Mängel im Wohnumfeld, ungenügender städtebaulicher Einbindung sowie zum Teil in der Infrastrukturausstattung auf.²³⁵ Eine einseitige Belegung der Wohnungen verstärkte die sozialen Probleme in diesen Siedlungen oftmals zusätzlich.

Mit abnehmender Bautätigkeit, ersten Leerständen an den Stadträndern und durch die aufkommende Bürgerbeteiligung erfolgte Ende der 1970er Jahre eine Rückbesinnung auf das soziale Gefüge der Stadt. Förderprogramme für neue experimentelle Wohnformen und neue Qualitäten im sozialen Wohnungsbau bestimmen nun den Wohnungsmarkt. In Reaktion auf den wirtschaftlichen Strukturwandel verschieben sich Jahre später die Akzente in Richtung Eigentumsbildung und Eigenheimförderung.

Diese Entwicklungen sind auch in Norderstedt-Mitte abzulesen. Hier haben Land, Stadt und private Bauträger gemeinsam nach einer hohen Wohnqualität im geförderten Wohnungsbau gestrebt. Im Ergebnis ist eine Unterscheidung in öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau äußerlich heute fast unmöglich. Gerade auch mit der Entwicklung neuer Qualitäten im verdichteten Einfamilienhausbau und der Bereitstellung von Bauplätzen sollte in Norderstedt-Mitte ein Beitrag dazu geleistet werden, der Entmischung der Bevölkerung in zentralen Lagen und den problematischen Zersiedelungstendenzen im Umland entgegenzuwirken.

Zielformulierungen Wohnen

Folgende Zielformulierungen werden dem Themenfeld Wohnen zugeordnet:

- Breit gefächertes, ausgewogenes Wohnangebot zur Versorgung breiter Teile der Bevölkerung. (4), (7), (9), (12), (17)
- Kleinräumige soziale Mischung durch unterschiedliche Wohnangebote/Eigentumsformen. (4), (9)
- Verbesserung des Wohnwerts im Geschosswohnungsbau und Weiterentwicklung des städtebaulichen Zusammenhangs von Mehr- zu Einfamilienhäusern. (9)
- Bau kostengünstiger Familienwohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen Stadtzentrum. (7)
- Raum für innovative Ansätze bei besonderen Wohnformen. (16)
- Wohnungsnahes Versorgungs-/Infrastrukturangebot. (5), (12)

²³⁵ vgl. Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, 1985, S.21.

6.4.1 Wohnangebote für weite Kreise der Bevölkerung

In Norderstedt-Mitte sollten Wohnungen für 10.000 bis 12.000 Einwohner entstehen. Neben dem durch Wohnungsbaugesellschaften zu realisierenden Geschosswohnungsbau, der mit Hilfe des Landeswohnungsprogramms und der Regionalprogramme gefördert werden sollte,²³⁶ und einem gewissen Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern, wurde insbesondere im verdichteten Einfamilienhausbau eine geeignete Möglichkeit des Wohnens im eigenen Heim gesehen.²³⁷

Im Rahmenplan 1977 wurde eine ausreichende Flexibilität in den Bauabschnitten gefordert, um auf Änderungen in der Nachfragesituation mit entsprechenden Bau- und Wohnformen reagieren zu können.²³⁸ Bis September 2006 entstanden rund 4.100 Wohnungen in Norderstedt-Mitte, 77 % davon im Geschosswohnungsbau, 17 % im verdichteten Eigenheimbau und 6 % als Einzel- und Doppelhäuser (vgl. Abb. 81).

Neben einer breiten Fächerung des Wohnungsangebots wurde von Beginn an das räumliche Nebeneinander verschiedener Wohnformen in gleichen Bauabschnitten angestrebt: Öffentlich geförderter neben frei finanziertem Geschosswohnungsbau, Mietwohnungen neben Eigenheimen, viergeschossiger neben ein- bis zweigeschossigem Wohnungsbau.²³⁹

Dieses Ziel hatte u.a. auch das Bundesprojekt *Wohnen in der städtebaulichen Verdichtung*, in dessen Rahmen für innerstädtische Bereiche Wohnangebote entwickelt werden sollten, welche die Vorteile des innerstädtischen Wohnens mit den Qualitäten verbinden, die mit denen im Einfamilienhaus vergleichbar sind. Als Ergebnis des Wettbewerbs wurden ca. 280 Wohnungen am Grasweg realisiert.

Mit dieser Mischung war auch das Ziel der Schaffung gemeinsam nutzbarer öffentlicher Räume im Gegenüber unterschiedlicher Wohn- und Eigentumsformen verbunden: Fast alle Straßenzüge, wie z.B. die Helgolandstraße, die Pellwormstraße oder In der Großen Heide weisen ein solches Gegenüber unterschiedlicher Hausformen von Geschossbau und Reihenhäusern auf. Am Malenter Weg entstanden gemeinsam nutzbare Wohnwege mit Aufenthaltscharakter. Dieses Nebeneinander diente sowohl einer sozialen Mischung als auch der Realisierung abwechslungsreicher Quartiere.

Bei der Planung und Realisierung der ersten öffentlich geförderten Wohnungsbauten für Norderstedt-Mitte spielten gestalterische und qualitative Faktoren eine besondere Rolle. Durch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen konnte eine ruhige und grüne Wohnumgebung verwirklicht werden. Mietergärten wurden zum Standard und eine Vielzahl der Bewohner von Geschosswohnungen profitieren von der Lage an den Grünzügen. Auch Alternativen zum

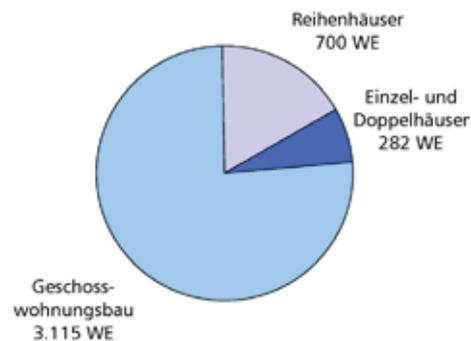


Abb. 81: Verteilung der Wohneinheiten (WE) nach Gebäudetypen (Daten: Stadt Norderstedt, AG NoMi, Stand 09/2006)

Verwirklichung einer baulichen und sozialen Mischung

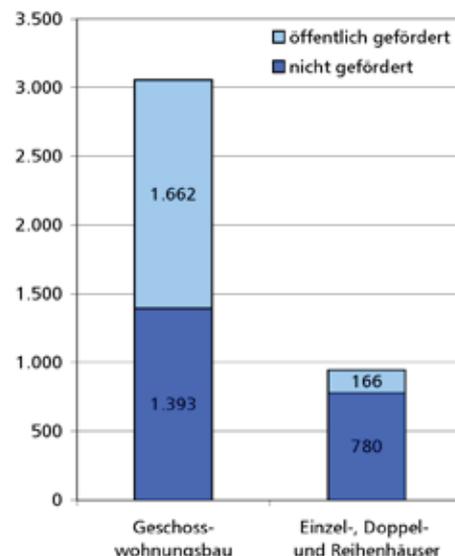


Abb. 82: Anteile des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (Daten: Stadt Norderstedt, AG NoMi, Stand 09/2006)

Qualitätsstandards im sozialen Wohnungsbau

²³⁶ vgl. Neue Heimat Nord, GEWOS, 1973a, S.24.

²³⁷ vgl. Stadt Norderstedt, 1977a, S.3.

²³⁸ vgl. Stadt Norderstedt, 1976b, S.30.

²³⁹ Beispielsweise entstanden so im ersten Bauabschnitt an der Heidbergstraße (B 158) 325 Wohneinheiten im Geschosswohnungs- und 103 im verdichteten Eigenheimbau. Entlang der Straße In der Großen Heide wurden 322 Geschoss- und 36 Reihenhauswohnungen und am Rotdornweg bis Ende 2006 81 Geschosswohnungen und 23 Wohneinheiten in Reihenhäusern errichtet (eigene Zählung).



Abb. 83: Geförderter Wohnungsbau zwischen Rathausallee und Fehmarnstraße

Eigenheime für breite Schichten der Bevölkerung

Angebote für individuellen Einfamilienhausbau



Abb. 84: Einfamilienhäuser im Weidenstieg

Standardgrundriss wurden entwickelt. Wie zum Beispiel im Rahmen der erfolgreichen Beteiligung am Bundeswettbewerb *Familienwohnung und Familienheim* 1980/81 mit den Entwürfen für die Wohnblöcke zwischen Fehmarnstraße und Rathausallee.

Um auch einkommensschwächeren Schichten das Wohnen im eigenen Haus in zentraler Lage zu ermöglichen, wurde ab Mitte der 1980er Jahre der Weg über die Gruppenselbsthilfe gefunden. Zuvor wurden bereits 109 Reiheneinheiten im Rahmen des Sonderprogramms *Kostengünstige Eigenheime* errichtet. Das Konzept der organisierten Gruppenselbsthilfe verbindet zwei Aspekte: das gute, aber kostengünstige Bauen und die Zusammenarbeit mit anderen Selbst Helfern unter fachkundlicher Anleitung. Dazu wurden Baugrundstücke von den Bauträgern zur Verfügung gestellt und vom Land für jede Familie je nach Einkommen ein entsprechend zinsgünstiges Darlehen gewährt.²⁴⁰

Auf diese Weise entstanden 91 Wohneinheiten (siehe Plan 22). Die Nachbarschaften dieser Gruppenselbsthilfshäuser zählen heute mit zu den stabilsten Gemeinschaften in Norderstedt-Mitte.²⁴¹

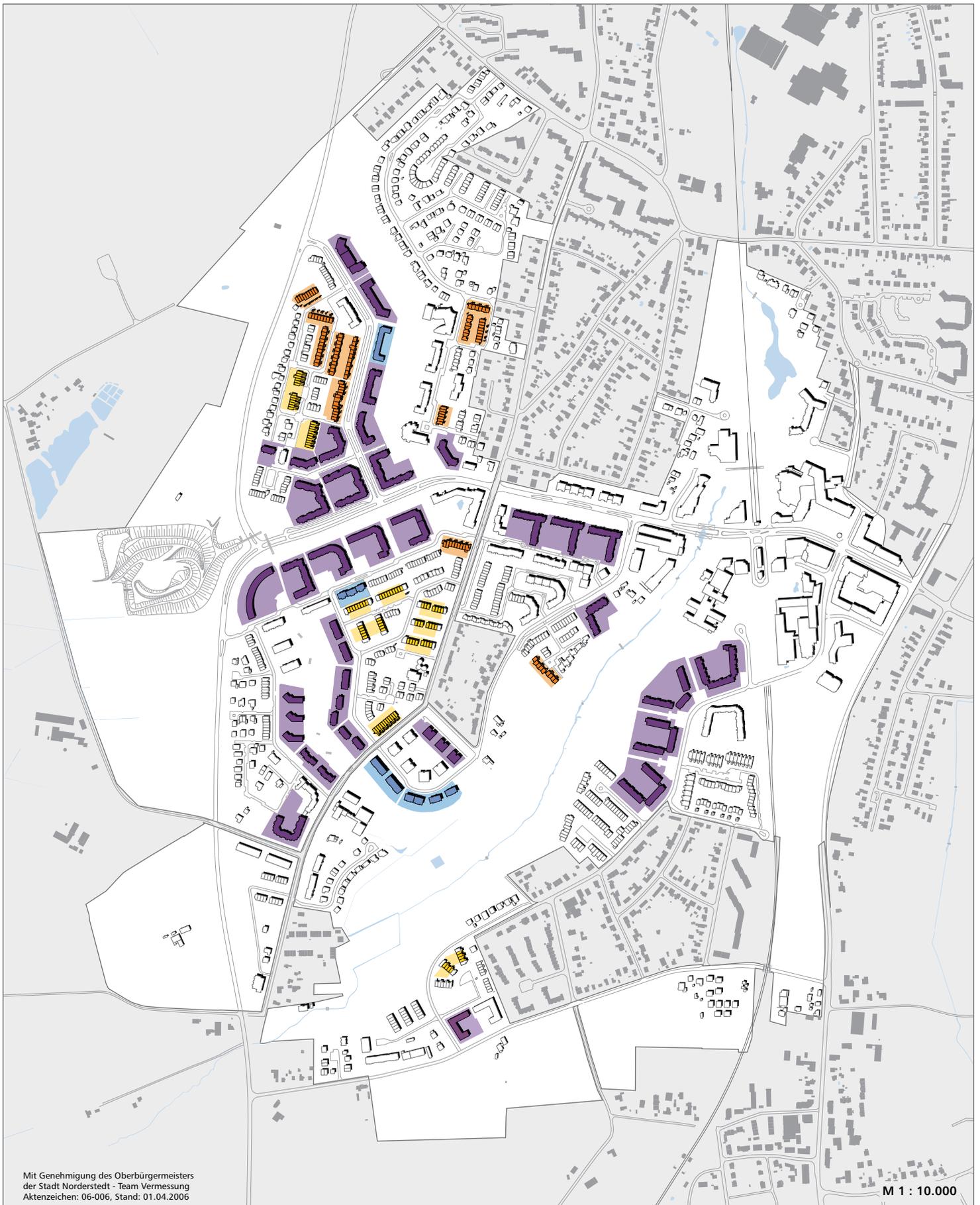
Nach der Realisierung der ersten Bauabschnitte im Geschosswohnungsbau wurde ab 1980/81 auch eine Einfamilienhausbebauung im Nordwesten von Norderstedt-Mitte angestrebt. Mit der Durchführung der *EuroBau*-Musterhausmesse 1987 ergänzten die rund 90 Wohneinheiten in Einzel- und Doppelhäusern das bis dahin errichtete Wohnungsangebot im Geschoss- und verdichteten Wohnungsbau.

Im Verlauf der Entwicklungsmaßnahme wurden weitere Bauplätze für den individuellen Einfamilienhausbau geschaffen: Im Süden von Norderstedt-Mitte nahe der Helene-Weber-Straße und am *Moorbekpark*, im Norden an den Straßen Friedrichsgaber Weg, Norderstraße und Alter Heidberg durch Teilung älterer bebauter Grundstücke. Die Bebauung der Grundstücke ist inzwischen weitgehend realisiert.

● ●	Wohnangebote für weite Kreise der Bevölkerung
● ●	Die Ziele wurden erreicht.
● ●	Norderstedt-Mitte zeichnet sich durch seine bauliche und soziale Mischung als stabiler Wohnstandort aus.
● ●	Die gestalterische Qualität im sozialen Wohnungsbau ist hoch.
●	Durch eine gezielte Belegungspolitik der Wohnungsunternehmen konnten Problemlagen weitestgehend vermieden werden.
● / ◆	Auf kleinräumiger Ebene stößt die Akzeptanz der Mischung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen auf Grenzen.

²⁴⁰ vgl. Plambeck Firmengruppe, 2004, S. 64f.

²⁴¹ Herr Heuchert im persönlichen Gespräch am 23. Mai 2006.



Mit Genehmigung des Oberbürgermeisters
der Stadt Norderstedt - Team Vermessung
Aktenzeichen: 06-006, Stand: 01.04.2006

M 1 : 10.000

Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

-  Geschossmietwohnungsbau
-  Niedrigenergiehäuser

Öffentlich geförderter Eigenheimbau

-  Sonderprogramm *Kostengünstige Eigenheime*
-  Gruppenselbsthilfshäuser

**Evaluierung der städtebaulichen
Entwicklungsmaßnahme
Norderstedt - Teilbereich B**

Plan 22
Öffentlich geförderter
Wohnungsbau

11/2006

Auftraggeber:

EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

Auftragnehmer:

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
11245 RALF WEBER
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung

6.4.2 Verwirklichung innovativer Wohnformen

Als Ende der 1970er Jahre die Nachfrage nach Wohnraum zurückging, begannen die Wohnungsbauunternehmen verstärkt mit der Entwicklung differenzierter Wohnmodelle.²⁴² So wurden auch in Norderstedt-Mitte Wohnungen für ältere Menschen und Angebote für das Mehrgenerationen- sowie das Kurzzeitwohnen realisiert.

Seniorengerechtes Wohnen



Abb. 85: Pöhlshof

Zunehmend wurden Wohnungen bzw. Wohnanlagen für Menschen nachgefragt, die im Alter selbstbestimmt in einer eigenen Wohnung leben wollen, aber bauliche und soziale Hilfestellungen bei der Bewältigung des Alltags brauchen. Dieser Bedarf wird z.B. durch den *Pöhlshof*, eine Seniorenwohnanlage mit 85 Wohnungen in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum, 1994 gedeckt.

Weit größer noch ist der Bedarf nach betreuten Wohnungen für ältere Menschen. Solche bietet die AWO seit Anfang der 1990er Jahre in der Großen Heide an. Derzeit gibt es in Norderstedt-Mitte etwa 380 altengerechte Wohnungen.

Mehrgenerationenwohnen



Abb. 86: Stoltenhof

Mit dem *Stoltenhof* wurde u.a. auch der inhaltliche Schwerpunkt des Mehrgenerationenwohnens verfolgt. Ziel war es, die gegenseitige Hilfe und Unterstützung im Familienzusammenhang durch entsprechend unterschiedliche Wohnungsgrundrisse in einem Haus sowie Gemeinschaftsräume zu fördern und damit ein Zusammenleben unter einem Dach zu ermöglichen.²⁴³

Von den 128 Wohneinheiten wurden zwölf als Mehrgenerationenwohnungen mit einer Verbindung zwischen je zwei Wohneinheiten realisiert. Dieses Experiment funktionierte jedoch nur bei der Erstbelegung. In ähnlicher Form soll auch am Rotdornweg altersgemischtes Wohnen unter einem Dach ermöglicht werden.

Service-Appartements



Abb. 87: Sternhäuser

Mit der wirtschaftlichen Entwicklung Norderstedts wurde Norderstedt-Mitte auch als Standort für zeitlich begrenztes Wohnen, u.a. für Geschäftsleute, attraktiv. Die 1997 realisierten *Sternhäuser* mit Service-Appartements am Grasweg bieten 48 möblierte Studios und Appartements, die kurzfristig gemietet werden können. Die verkehrsgünstige und dennoch ruhige Lage – nicht weit vom Flughafen, mit U-Bahnanschluss, Einkaufs- und Joggingmöglichkeiten direkt vor der Tür – zieht viele Gäste an. Die Angebote sind sinnvoll und erfreuen sich großer Akzeptanz.²⁴⁴

● ●	Verwirklichung innovativer Wohnformen
● ●	Die Ziele wurden erreicht.
● ●	Wege zur Entwicklung innovativer Wohnformen wurden häufig beschritten. Die jeweiligen Einzelprojekte sind als erfolgreich zu bewerten, sie haben Beispielcharakter.
●	Durch das Angebot von Seniorenwohnungen und Wohnanlagen für altengerechtes Wohnen sowie die Umsetzung des barrierefreien Wohnens in nahezu allen Erdgeschosswohnungen des geförderten Wohnungsbaus wird dem demografischen Wandel in Norderstedt-Mitte aktiv begegnet.

²⁴² vgl. Plambeck Firmengruppe, 2004, S.67.

²⁴³ vgl. ebd., S.68.

²⁴⁴ vgl. ebd., S.62.

6.4.3 Entwicklung kinder- und familienfreundlicher Stadtquartiere

Die Entwicklung einer kinder- und familienfreundlichen Stadt war Anliegen der Planung, auch wenn es nicht als eigenes Ziel explizit von der Stadt formuliert wurde. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Anteil junger Familien in Norderstedt-Mitte größer.

Die Hauptanforderungen junger Familien an ein Wohnquartier lassen sich allgemein eingrenzen auf ein bezahlbares Wohnangebot, ein grünes und sichereres Wohnumfeld, Spielplätze sowie Grün- und Freiräume mit hoher Erlebnisvielfalt, eine für alle leicht erreichbare Infrastruktur, ausreichende Betreuungsmöglichkeiten, vielfältige Schulformen im Umfeld sowie ein umfassendes Mobilitätsangebot.

Ein familiengerechtes Wohnangebot sollte in Norderstedt-Mitte durch kostengünstige Wohnungen mit hohem Wohnwert in unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen Stadtzentrum entstehen. Neben dem vielfältigen Angebot an verdichtetem Eigenheimbau sowie der Förderung von Schwellenhaushalten mit kostengünstigen Eigenheimen und dem Gruppenselbsthilfe-Programm wurde vor allem im öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau Wert auf Familienfreundlichkeit gelegt. Dieser Ansatz wurde mit einem Projekt zwischen der Fehmarnstraße und der Rathausallee verwirklicht, das 1981 im Bundeswettbewerb *Familienwohnung und Familienheim* prämiert wurde. Die 210 Wohnungen in drei U-förmigen, offenen Blöcken verfügen über gleich große Zimmer je Wohneinheit, Maisonettewohnungen sowie Zugänge zu Mietergärten am Haus und in den Innenhöfen. Darüber hinaus wurde die besondere Gestaltung der Innenhöfe und des Wohnumfeldes sowie die Integration von Gewerbeeinheiten in die Erdgeschosse ausgezeichnet.

Familiengerechtes Wohnen



Abb. 88: Kinderfreundliches Norderstedt

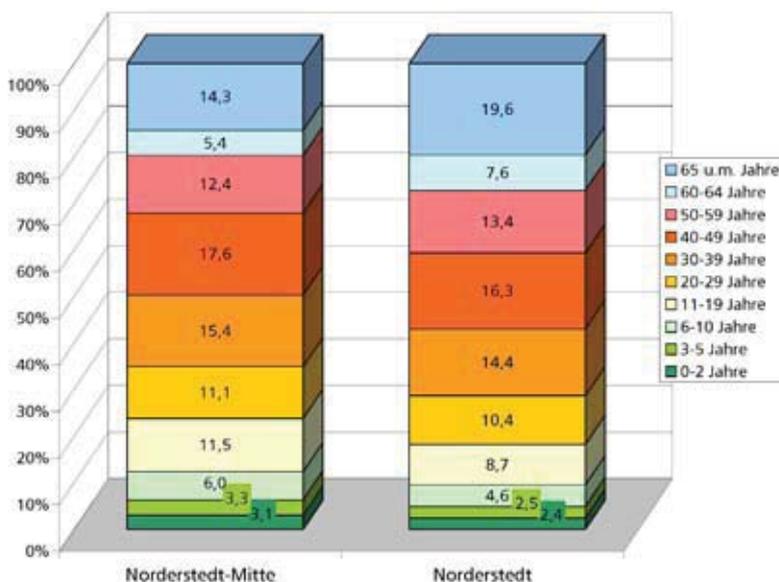


Abb. 89: Alterstruktur von Norderstedt-Mitte im Vergleich zur Gesamtstadt (Daten: Stadt Norderstedt, Stand 12/2005)

Grünes und sicheres Wohnumfeld



Abb. 90: Straße als Aufenthaltsraum

Der Anteil an gartenbezogenem Wohnen ist in Norderstedt-Mitte insgesamt hoch. Neben dem Wohnen mit Garten im Bereich der Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung verfügen etwa ein Viertel der Wohnungen im Geschosswohnungsbau über einen eigenen Zugang zum Grün als Privatgarten oder Terrasse.

Zudem sind die meisten Wohnbereiche verkehrsberuhigt. Zusammen mit der hohen Anzahl an Spielplätzen im Stadtgebiet bieten diese Flächen Kindern eine große Erlebnisvielfalt (vgl. auch Kapitel 6.5.3). Oft können die Spielflächen ohne Straßenquerungen erreicht werden.

In Norderstedt-Mitte wird das Prinzip verfolgt, die soziale Infrastruktur direkt an die Grünzüge zu legen. Über das Fußwegenetz innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden das Zentrum, die Freizeitanlagen und insbesondere auch die Schulen, das Jugendfreizeitheim und die Kindertagesstätten autofrei und sicher erreicht. Dieses Prinzip wird bei der geplanten Kita am Bückhörner Moor fortgesetzt. Die bestehenden Einrichtungen decken den Bedarf an Betreuungsangeboten für Kinder in Norderstedt-Mitte ab, und sie werden auch von Familien aus anderen Stadtgebieten nachgefragt.²⁴⁵

Mit der Errichtung der Grundschule Pellwormstraße 1996 konnte auch der sich mit dem Einwohnerzuwachs in Norderstedt-Mitte einstellende Engpass bei der Grundschulversorgung abgebaut werden. In der Heidbergschule musste der wachsende Raumbedarf durch Container gedeckt werden. Trotz einer leichten Abnahme der Schülerzahlen in den nächsten Jahren wird das Grundschulangebot (Heidbergschule vierzügig, Pellwormstraße zweizügig) für den Stadtteil erhalten bleiben.²⁴⁶ Aufgrund des umfassenden Angebots an weiterführenden Schulen in Norderstedt wurde im Teilbereich B keine weitere Schulinfrastruktur notwendig.

Soziale Infrastruktur an die Grünzüge



Abb. 91: Pausenhof der Schule Pellwormstraße

● ●	Entwicklung kinder- und familienfreundlicher Stadtquartiere Die Ziele wurden erreicht.
● ●	Die Entwicklung als kinder- und familienfreundliches Stadtquartier wird durch vielfältige Wohnformen vom Einfamilienhausbau bis zum geförderten Geschosswohnungsbau gestützt und gefördert.
● ●	Das Wohnumfeld ist kinderfreundlich gestaltet. Die Spiel- und Freizeitangebote für Kinder sind herausragend und werden über den Stadtteil hinaus nachgefragt.
● / ◆	Bei den neu geschaffenen Angeboten für Jugendliche gibt es noch Defizite.
● ●	Die Erreichbarkeit von sozialer Infrastruktur, Versorgungsangeboten und Spielräumen über die Grünzüge ist verkehrsunabhängig und dadurch für Kinder sicher möglich.

²⁴⁵ Herr Struckmann im persönlichen Gespräch am 16.05.2006.

²⁴⁶ Herr Hanak im persönlichen Gespräch am 16.05.2006.



Mit Genehmigung des Oberbürgermeisters
der Stadt Norderstedt - Team Vermessung
Aktzeichen: 06-006, Stand: 01.04.2006

M 1 : 10.000

- | | |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> Hauptfuß-/Radwege innerhalb von Grünzügen Hauptfuß-/Radwege in Planung Separat geführter Radweg an Straßen | <ul style="list-style-type: none"> Stadtzentrum Schule und Kindergarten Sonstige soziale oder kulturelle Einrichtung Öffentlicher Spielplatz Sportplatz |
| <ul style="list-style-type: none"> Öffentliche Grünfläche Öffentlich zugänglicher, privater Grünbereich | |

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich B

Plan 23
Grünes Leitsystem und Infrastruktur
Auftraggeber:
EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

11/2006

Auftragnehmer:
BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
11265 HAMBURG
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung

6.5 Wohnumfeld – Eine Gestaltung mit menschlichem Maßstab



Abb. 92: Wohnumfeld Norderstedt-Mitte

Der Zusammenhang von Raum, Nutzung und Verhalten wird in der Planung des Wohnumfelds sehr deutlich. Planung kann gesellschaftliche Probleme nicht lösen, aber dazu beitragen, soziale Kontrolle, Nachbarschaft, Orientierung, Aufenthaltsqualität, Verkehrssicherheit, Verantwortlichkeit und Aneignung zu verbessern. Gerade in der Gestaltung des Wohnumfelds, des öffentlichen Raums und der Übergänge ins Private liegt die Möglichkeit der Einflussnahme der räumlichen Planung auf Wohnwert und Wohnzufriedenheit für den Einzelnen.

Die negativen Erfahrungen mit wirtschaftlich ausgerichteten Großwohnsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre waren Mitte der 1980er Jahre Anlass für eine umfassende Trendwende in der Wohnungsbaupolitik. Der Blick ging zurück zur Straße mit Beziehung der Gebäude untereinander und klaren Abgrenzungen von privaten und öffentlichen Räumen. Eine Rückbesinnung auf die Qualitäten der Planungen der 1920er Jahre geschah: Die Straße als Lebensraum, der Hauseingang als Nahtstelle zwischen öffentlichem Leben und privatem Rückzugsterrain, kurze Wege, Blockrandbebauung oder großflächige Spielräume statt Spielplätze streng nach DIN waren essentielle Bestandteile der Wohnumfeldgestaltung. Die sinnliche Erfahrung von Umwelt und Natur, soziales Leben und Identifikation durch überschaubare bauliche Strukturen nahmen jetzt einen großen Stellenwert ein. Norderstedt beschritt dieses Terrain bereits von Beginn der Planung an und war sich der Bedeutung des Wohnumfelds im Hinblick auf die Motivation zum Zuzug und eine rasche Identifikation der neuen Bewohner mit der neuen Stadt sehr bewusst.

Zielformulierungen Wohnumfeld

Folgende Zielformulierungen werden dem Themenfeld Wohnumfeld zugeordnet:

- Schaffung einer hohen Wohnqualität und einer hochwertigen Wohnumwelt. (12)
- Vermeidung von Monotonie durch unterschiedliche Gestaltungs- und Gebäudeformen. (4)
- Identifikation durch kleinmaßstäbliche Wohnquartiere und besondere Ausformung der Wohnumgebung. (5)
- Bildung von Nachbarschaften und Begünstigung der sozialen Kommunikation. (5), (7), (9)
- Enge Verflechtung von Wohnen und Grün. (12), (16), (17)
- Vernetzung und Verknüpfung der öffentlichen Grünflächen untereinander. (5), (9), (17)
- Hohe Nutzbarkeit der Grünflächen (4), (5)
- Erreichbarkeit der Grünflächen über kurze Wege. (4), (5)

6.5.1 Identifikation durch besondere Gestaltung der Wohnquartiere

Häuser, die nicht höher als die Bäume sind, verknüpft mit einer grünen Umgebung, eine differenzierte sozialräumliche Gliederung und eine qualitätsvolle Architektur sollten einen menschlichen Maßstab in der Gestaltung des Wohnumfelds schaffen.

Um Eintönigkeit zu vermeiden, wurde Wert auf einen kleinräumigen Wechsel von Geschosswohnungs- und Reihenhausbebauung, Straßenabknickungen, kurze Wohnstiche und unterschiedliche Baumpflanzungen gelegt.²⁴⁷ Hierzu gehörten auch die Gestaltung des Reihentypstyps in alternativen verdichteten Eigentumsformen. Zeilen- und Blockbebauung im Geschosswohnungsbau wurden durch Gestaltungselemente des Einzelhauses, wie z.B. ablesbare Hauseinheiten und Giebel gegliedert. Dabei tragen eine einprägsame Architektursprache und die Wahl hochwertiger Materialien an Gebäuden und im Freiraum wesentlich zur Identität einzelner Orte bei.

Der Rahmenplan 1977 sieht bereits kleinteilige Wohnquartiere und Nachbarschaften vor. Durch die zeitlich gestaffelte Realisierung, durch unterschiedliche Architekten und Bauträger sowie eine differenzierte Gestaltung der Straßen- und sonstigen öffentlichen Räume sind bis heute viele unterschiedliche Wohnquartiere entstanden. In der Grobeinteilung sind die Grünzüge – der Moorbekpark, der *Astrid-Lindgren-* und der *Lüdemannsche Park* – sowie die verdichtete Wohnbebauung entlang der Rathausallee die quartiersbestimmenden Elemente und Orientierungspunkte. Auf kleinräumiger Ebene prägen unverwechselbare Gebäude, wie z.B. die Schule in der Pellwormstraße, Baustrukturen wie die Stadtvillen am Buckhörner Moor oder prägnante Straßenräume mit Raumkanten, wie z.B. in der Fehmarnstraße die Quartiere. Einen Quartierszusammenhang stellte auch der *Lüdemannsche Park* für die angrenzende Bebauung her, der jedoch durch den starken Bewuchs mittlerweile eher als trennendes Element wahrgenommen wird.

Unterstützend für die Bildung identitätsstiftender Orte und Nachbarschaften sind baulich begrenzte halböffentliche Räume mit einer kleineren Zahl von Wohneinheiten und gemeinsamer Erschließung wie zum Beispiel im Lütjenburger Weg oder Rembrandtweg (vgl. Plan 26).

Einprägsame Gestaltung

Quartiere und Nachbarschaften



Abb. 93: Lütjenburger Weg

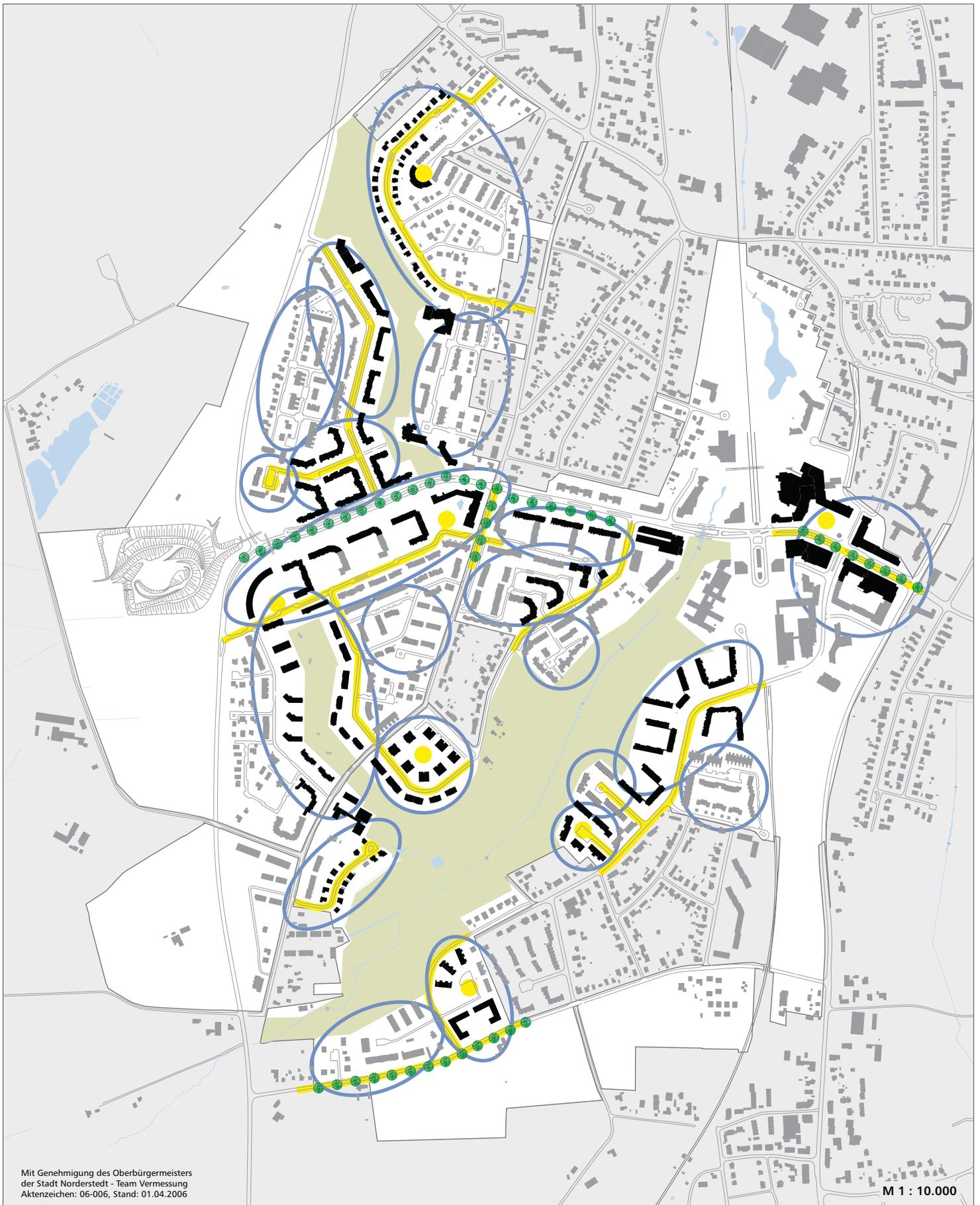


Abb. 94: Rembrandtweg

Identifikation durch besondere Ausformung der Wohnquartiere
Die Ziele wurden erreicht.
Monotonie wurde durch unverwechselbare und differenzierte Gestaltung vermieden.
Vielfältige kleinteilige Quartiere sind durch unterschiedliche Bauformen und Straßenraumgestaltung sowie Bezüge zum Freiraum entstanden und bieten gute Anknüpfungspunkte für eine Identifikation.
Die hohe Qualität in der Architektur der Gebäude trägt wesentlich zur Identifikation einzelner Orte bei

● ●
●
● ●
● ●

²⁴⁷ vgl. Stadt Norderstedt, 1977a.



Mit Genehmigung des Oberbürgermeisters
der Stadt Norderstedt - Team Vermessung
Aktenzeichen: 06-006, Stand: 01.04.2006

M 1 : 10.000

 Wohnquartiere / Nachbarschaften

Besondere, quartiersprägende Elemente

 Prägende Bebauung

 Straße / Ort

 Grünfläche / -verbindung

 Bäume

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt

Plan 24
Quartiersbildung

11/2006

Auftraggeber:

EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

Auftragnehmer:

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
ELKE RING-WEISER
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung



Mit Genehmigung des Oberbürgermeisters
der Stadt Norderstedt - Team Vermessung
Aktenzeichen: 06-006, Stand: 01.04.2006

M 1 : 10.000

Sozialräumliche Gliederung des Freiraums*

- | | | | |
|--|--|---|---|
|  | Öffentlicher Grünbereich |  | Besonderer öffentlicher Treffpunkt |
|  | Halböffentlicher/halprivater Grünbereich |  | Besonderer Kommunikationsort
(Plätze und Freiflächen in homogenen Nachbarschaften) |
|  | Privater Grünbereich |  | Zugangssseite des Gebäudes |

*keine Differenzierung in Straßen- und Plätzeräumen

**Evaluierung der städtebaulichen
Entwicklungsmaßnahme
Norderstedt - Teilbereich B**

Plan 25
Raumbildung und Prinzip der
sozialräumlichen Gliederung 11/2006

Auftraggeber:

EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

Auftragnehmer:

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
ELKE PAUL-WESER
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung

6.5.2 Sozialräumliche Gliederung und Raumbildung

Prinzip der sozialräumlichen Gliederung



Abb. 95: Übergang von privaten zu öffentlichen Flächen (Lüdemannscher Park)

Die sozialräumliche Gliederung – die differenzierte Gliederung des Freiraums in öffentliche, halböffentliche bzw. halbprivate und private Bereiche – schafft Orientierung und Sicherheit und erleichtert Identifikation und Kommunikation. Diese differenzierten Aussagen zu den Zwischenräumen von Gebäude und Freiraum können erst in Gestaltungsplänen festgelegt werden.²⁴⁸

- Öffentliche Räume sind für jeden zu allen Zeiten zugänglich und nutzbar. Es handelt sich hier ausnahmslos um öffentliche Flächen. Neben Straßen und Plätzen sind dies vorrangig öffentliche Grünflächen, grüne Wegeverbindungen und öffentliche Spiel- und Sportplätze.
- Halböffentliche bzw. halbprivate Räume sind zugänglich, werden aber vorrangig von einer Gruppe, z.B. einer Hausgemeinschaft, einer Hofnachbarschaft oder einer kleinen in sich abgeschlossenen Quartiersnachbarschaft genutzt.²⁴⁹ Für Außenstehende ist das Eindringen in diese Räume mit dem Überschreiten einer gewissen Hemmschwelle verbunden, da diese Flächen der Verantwortlichkeit dieser Gruppen und damit einer gewissen sozialen Kontrolle unterliegen. Zu den halböffentlichen/halbprivaten Räumen sind zu zählen das direkte Umfeld von Geschosswohnungsbauten (Innenhöfe, Hausvorzonen und -zwischenräume), denen zugeordnete kleinere Spielplätze, nur begrenzt zugängliche Flächen öffentlicher Infrastruktureinrichtungen (Schulhöfe) und Dungwege in den Reihenhausbereichen.
- Private Räume sind für Außenstehende in der Regel nicht zugänglich. Die soziale Kontrolle über solche Flächen ist besonders hoch. Hierbei handelt es sich um Grundstücke und Gärten von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern, Mietergärten oder die Außenräume von Kindertagestätten.

Raumbildung und Orientierung

Nahezu durchgängig umgesetzt wurde die Ausrichtung der Geschosswohnungsbauten mit ihren Zugangsseiten entlang der Haupt- und Wohnsammelstraßen. Zu den Straßenseiten entstehen dadurch, unterstützt durch eine relativ geringe Tiefe der Vorgartenzonen, Raumkanten, die Orientierung geben. Die zweigeschossigen Hausgruppen an Wohnwegen lassen Raumbildung oftmals vermissen, hier treten Auto und Carport in den Vordergrund. Ein positives Beispiel findet man hingegen im Rosa-Luxemburg-Weg, wo mit Platzbildung und Ausformung der Giebel räumliche Qualität entstanden ist. Das Prinzip *Eingänge zur Straße – Gärten und Innenhöfe an die ruhige Grundstücksseite* ist im Geschosswohnungs- und auch im Reihenhausbau an vielen Stellen abzulesen. Der erste Bauabschnitt an der Heidbergstraße weist dieses Prinzip noch konsequent auf. In den weiteren Bauabschnitten ist man hiervon zugunsten einer besseren Besonnung allerdings oftmals abgewichen. Dies führt bezüglich der halböffentlichen Räume zu einer unklaren Zuordnung und Verantwortlichkeit sowie zur betonten Abgrenzung privater Bereiche. Vor-

²⁴⁸ vgl. Stadt Norderstedt, 1977a, 1979.

²⁴⁹ Die Gliederung in halböffentliche oder halbprivate Bereiche ist nicht mit dem Eigentumsbegriff identisch, sondern abhängig von der detaillierten Ausgestaltung der Begrenzung (z.B. Hecke, Bewuchs, Material) und wird in den Plänen 25, 26 und 27 nicht unterschieden.

bildlich ausgeführt wurde eine differenzierte Abstufung von privaten zu halb- und öffentlichen Räumen mit Raumbildung und zusätzlicher Einbeziehung der privaten Carportanlagen als überdachte Spielflächen für Kinder am Elisabeth-Selbert-Weg.

Hauseingangsbereiche und Stellplatzflächen sollten neben Freiflächen, Spielplätzen, Straßen und Wegen als zusätzliche Orte der Kommunikation in den Quartieren dienen. Zur Unterstützung der Kommunikation in Eingangsbereichen sind vielerorts zwei Hauszüge zusammengelegt worden. Zudem wurden den Eingangsbereichen Spielplätze zugeordnet. Die multifunktionale Nutzung von Sammelstellplatzflächen erwies sich in der Praxis jedoch als wenig praktikabel. Nur ein kleiner Teil dieser halböffentlichen Orte wird, wie beispielsweise im westlichen Bereich der Fehmarnstraße, als Quartierstreffpunkt auch genutzt.

Orte für Kommunikation



Abb. 96: Quartierstreffpunkt und Spielfläche in der Fehmarnstraße

<p>Sozialräumliche Gliederung und Raumbildung Die Ziele wurden weitgehend erreicht, der Umgang mit privaten und öffentlichen Räumen unterliegt einem Wandel.</p>
<p>Sorgfältige Planung und Umsetzung der sozialräumlichen Gliederung tragen zur Raumbildung und zu klarer Zuordnung bei.</p>
<p>Insbesondere überschaubare, homogene Nachbarschaften mit gemeinsamen Erschließungsräumen fördern die Kommunikation unter den Bewohnern.</p>
<p>Ein großer Anteil an halböffentlichen/halbprivaten Räumen steht für die konsequente Umsetzung des Prinzips der sozialräumlichen Gliederung. Allerdings ist im Gebrauch ein Rückzug der Öffentlichkeit aus diesen Räumen und eine stärkere Abgrenzung privater Räume gegenüber öffentlichen Bereichen zu erkennen, was mit einem Verlust von sozialer Kontrolle außerhalb der privaten Flächen verbunden ist.</p>

●
●●
●
●/◆

6.5.3 Grünes Wohnumfeld

Der Bezug der Wohnung zum Grün und das Angebot von qualitativollen Grün- und Freiräumen für Aufenthalt, Naherholung und Spiel in direkter Umgebung ist notwendiger Bestandteil eines lebenswerten Wohnumfeldes, gerade für weniger mobile Bevölkerungsgruppen. Ein wesentlicher Anteil des Geschosswohnungsbaus wurde daher auch entlang der Grünzüge konzentriert – insgesamt 1.066 Wohneinheiten.



Abb. 97: Anteil an Wohnungen mit Gartenbezug in Norderstedt-Mitte (Daten: Stadt Norderstedt, AG NoMi und eigene Zählungen)

Der hauseigene Garten leistet einen wichtigen Beitrag im Sinne einer Selbstdarstellung und individuellen Entfaltung, sollte aber nicht nur dem Wohnen im freistehenden Einfamilienhaus vorbehalten bleiben. „Häuser ohne Gärten sind wie Bilder ohne Rahmen.“²⁵⁰

Die Stadt hat darauf hingewirkt, dass auch andere gartenbezogene Wohnformen realisiert werden. Insbesondere stehen im Geschosswohnungsbau heute allen Erdgeschoss- sowie einigen Wohnungen in den Obergeschossen ein Teil der Freiflächen als Mietergarten zur Verfügung, so dass insgesamt 40 % aller Wohneinheiten in Norderstedt-Mitte einen Gartenbezug haben. Damit wird eine Verbindung zu den benachbarten öffentlichen Grünflächen hergestellt und eine bessere soziale Kontrolle der angrenzenden Freiräume erreicht.

Begrünte Innenhöfe und Mietergärten

Die Geschosswohnungsbauten an der Heidbergstraße, der Rathausallee und In der Großen Heide werden durch große grüne Innenhöfe geprägt. Bereits beim ersten Bauabschnitt von 1978/79 konnte auf Initiative eines der beteiligten Wohnungsbauunternehmen die Förderung von Tiefgaragen im sozialen Wohnungsbau gegenüber dem Land durchgesetzt werden, um in den Innenhöfen möglichst viel nutzbare Flächen für die Bewohner zur Verfügung zu stellen.



Abb. 98: Innenhof des Stoltenhofs

Je nach Lage sind diese wohnungsnahen Freiräume von unterschiedlicher, aber insgesamt hoher Qualität. Besonders hervorzuheben sind neben dem sehr gut gestalteten Innenhof des *Stoltenhofs* diejenigen zwischen der Fehmarnstraße und der Rathausallee, welche 1987 mit dem Preis *Gärten im Städtebau* prämiert wurden. Die unverwechselbare Gliederung durch Topografie und Bepflanzung, die Einbindung der Erdgeschosswohnungen mit kleinen Gärten und die Anordnung zusätzlicher Mietergärten in der Mitte der Höfe schaffen eine differenzierte sozialräumliche Gliederung. Die Innenhöfe an der Heidbergstraße sind stark eingewachsen, aber prinzipiell offen zum Moorbekpark.

Vielfältige Spielangebote für Kinder

Norderstedt-Mitte weist eine differenzierte und umfassende Ausstattung mit Spielflächen auf. Der gesamte Stadtteil wurde als beispielbarer Aufenthaltsort für Kinder aller Altersklassen geplant. So gibt es flächendeckend Spielmöglichkeiten in der Nähe der Hauseingänge, die allerdings wenig genutzt werden. Jedem Wohninnenhof und jeder Nachbarschaft ist zudem ein größerer Spielplatz zugeordnet.

²⁵⁰ Plambeck Firmengruppe, 2004, S.40.

Auch die verkehrsberuhigten Bereiche können von Kindern und Jugendlichen als miteinander vernetzte Spiel- und Aufenthaltsflächen genutzt werden (s. Kapitel 6.6.2). Zusätzlich durchzieht ein Netz sogenannter Dungwege die Wohnquartiere zwischen den Privatgärten, die mit dem inzwischen üppigen Bewuchs für Kinder wunderbare unbeobachtete Streifräume darstellen.²⁵¹

Darüber hinaus sind die Grünzüge mit einem großen Flächenangebot zum Spielen und Naturerleben ausgestattet. Der *Lüdemannsche Park* wurde in seiner Gesamtheit als differenzierte Spiellandschaft aufwändig gestaltet. Zwischen Hügeln und ebenen Flächen befinden sich etwa 3.000 m² Spielflächen und -geräte. Weitere große Spielplätze wie am Feuerwehrmuseum und im Moorbekpark sind weit über Norderstedt-Mitte hinaus bekannt und stark frequentiert.²⁵²

Neben den Spielplätzen wurden kleine Bolzplätze eingerichtet, die Ballspielen in kontrollierter Umgebung ermöglichen. Außerdem wurden die Schulhöfe außerhalb der Betriebszeiten für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht.²⁵³

Westlich der Wohnquartiere sollte ursprünglich am Garstedter Berg im Rahmen der geplanten Landesgartenschau 1992 ein Sport- und Freizeitpark entstehen. Auch ohne Landesgartenschau, entstand hier in kleinen Schritten, teilweise unter Einsatz privater Initiativen, ein attraktiver Sport- und Freizeitbereich mit Aktivitätsangeboten für alle Altersklassen, z.B. Tennis, Boccia, Mountainbiking, Joggen u.a. mehr.



Abb. 99: Spielplatz im Moorbekpark

Freizeit- und Sportangebote



Abb. 100: Tennispark

Grünes Wohnumfeld
Die Ziele wurden erreicht.
Durch die Verknüpfung der Gärten mit den öffentlichen Grünflächen ist ein sehr grünes Wohnumfeld mit einem hohen Wohn- und Freizeitwert entstanden.
Unterschiedliche miteinander vernetzte Spielräume bieten Kindern eine große Erlebnisvielfalt im Quartier.
Durch unzureichende Pflegemaßnahmen an Bäumen und Sträuchern werden die öffentlichen Grünflächen in Teilbereichen unübersichtlicher, was das Sicherheitsempfinden der Bevölkerung bei der Nutzung dieser Bereiche beeinträchtigt.

● ●
● ●
● ●
◆

²⁵¹ vgl. Ahl, 1995.

²⁵² Frau Singenstrüh-Aneblabes und Herr Ahl im persönlichen Gespräch am 23. März 2006.

²⁵³ vgl. Ahl, 1995.



Mit Genehmigung des Oberbürgermeisters der Stadt Norderstedt - Team Vermessung Aktenzeichen: 06-006, Stand: 01.04.2006

M 1 : 3.000

Sozialräumliche Gliederung des Freiraums*

- Öffentlicher Grünbereich
- Halböffentlicher/halbprivater Grünbereich
- Privater Grünbereich
- Mietergarten / Terrasse
- Spiel- & Sportfläche / stark frequentiert

*keine Differenzierung in Straßen- und Plätzräumen

- Öffentliche / soziale Einrichtung
- Quartierstreffpunkt (genutzt / potenziell)
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- Halböffentlicher/halbprivater Fußweg
- Dzungweg (öffentlich zugänglich/privater Charakter)

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich B

Plan 26
 Wohnumfeld
 Astrid-Lindgren-Park
 Auftraggeber:
 EGNO
 Entwicklungsgesellschaft
 Norderstedt mbH

11/2006

Auftragnehmer:
BPW HAMBURG
 STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
 ULRICH BAUMANN
BÜRO DÜSTERHÖFT
 Architektur und Stadtplanung



Mit Genehmigung des Oberbürgermeisters
der Stadt Norderstedt - Team Vermessung
Aktenzeichen: 06-006, Stand: 01.04.2006

M 1 : 3.000

Sozialräumliche Gliederung des Freiraums*

- Öffentlicher Grünbereich
- Halböffentlicher/halbprivater Grünbereich
- Privater Grünbereich
- Mietergarten / Terrasse
- Spiel- & Sportfläche / stark frequentiert

*keine Differenzierung in Straßen- und Plätzeräumen

- Öffentliche / soziale Einrichtung
- Quartierstreffpunkt
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß- und Radweg
- Halböffentlicher/halbprivater Fußweg
- Dzungweg
(öffentlich zugänglich/privater Charakter)

**Evaluierung der städtebaulichen
Entwicklungsmaßnahme
Norderstedt - Teilbereich B**

Plan 27
Wohnumfeld
Lüdemannscher Park
Auftraggeber:
EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

11/2006

Auftragnehmer:
BPW HAMBURG
STADTPLANUNG + FORSCHUNG + BERATUNG
10465 PAUL-WEBER
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung

6.6 Erschließung der Wohngebiete – Straße als öffentlicher Raum für alle Funktionen



Abb. 101: Straße als Aufenthaltsraum

Die Straße hat als öffentlicher Raum der Stadt schon von jeher vielfältige Funktionen zu erfüllen: Ob als Kommunikations-, Transport- oder Erschließungsraum, immer war sie Lebensraum für ihre Bewohner. Die Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs und die Steigerung der Geschwindigkeiten brachte Unverträglichkeiten in den Nutzungsansprüchen sowohl in Stadtzentren als auch in den Wohnquartieren. Im Zuge massiver Kritik wurde in den 1970er Jahren umgesteuert. Mit der Bedeutung der Wohnumfeldgestaltung rückten Erschließung, Unterbringung des ruhenden Verkehrs und Aufenthalt in den Vordergrund. Während in zahlreichen innerstädtischen Sanierungsgebieten mit Hilfe von Verkehrsberuhigungsmaßnahmen Spiel- und Nutzungsräume für die Bewohner zurückgewonnen wurden, plante Norderstedt von Beginn an das Nebeneinander der unterschiedlichen Verkehrsträger. Vorbild dafür waren neue Wohngebiete in den Niederlanden mit einer multifunktionalen Nutzung des Straßenraumes.

Aufgrund der Flächengröße des Stadtgebiets und der dezentralen Siedlungsstruktur war die Pkw-Dichte hoch²⁵⁴ und wurde damit eine wichtige Vorgabe für die Planung der Erschließung.

Besonders herauszustellen ist die Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Die Errichtung von Tiefgaragen zur Vermeidung großer, betonierter Flächen ist kostspielig und wurde in der Regel andernorts nicht im sozialen Wohnungsbau angewandt. In Norderstedt setzte man jedoch andere Prioritäten.

Zielformulierungen Erschließung

Folgende Zielformulierungen werden dem Themenfeld Erschließung zugeordnet:

- Erreichbarkeit möglichst vieler Wohnungen mit dem Pkw ohne Beeinträchtigung der Wohnqualität und Vermeidung von Durchgangsverkehren. (7), (11), (12), (17)
- Nutzbarkeit der Straße als öffentlicher Raum für Erschließung und Kommunikation. (11), (12)
- Gestaltung der Anlieger- und Wohnsammelstraßen möglichst mit verkehrsberuhigtem Ausbau. (11)
- Straßenraumgestaltung in Anlehnung an das typisch schleswig-holsteinische Straßenbild. (10)
- Förderung eines funktionsfähigen Fuß- und Radverkehrs. (4), (5), (12), (17)
- Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen über die Grünzüge (5)
- Erschließung der Wohnquartiere außerhalb des U-Bahn-Einzugradius' durch Buslinien. (4)

²⁵⁴ 2003 waren in Norderstedt 53.975 Kfz verzeichnet. Bei 73.285 Einwohnern kommt somit im Schnitt auf 1,4 EW ein Kfz. Deutschlandweit liegt der Schnitt bei 1,8.

6.6.1 Erreichbarkeit der Wohngebiete mit dem Kfz

Alle Gebäude sollten mit dem Pkw erreichbar sein; die Straßen sollten aber auch sicher sein und, wo möglich, eine hohe Aufenthaltsqualität besitzen. Dies Ziel war nur mit einem hierarchisch gegliederten Straßensystem zu erreichen.

Der überörtliche Durchgangsverkehr verteilt sich auf die beiden am Rande von Norderstedt-Mitte verlaufenden Nord-Süd-Achsen Ulzburger Straße und Oadby-and-Wigston-Straße. In Ost-West-Richtung übernehmen die Waldstraße im Norden, der Buchenweg im Süden und die Rathausallee im Zentrum mit einer Belastung von ca. 12.000-16.000 Kfz/Tag die Haupterschließungsfunktion Norderstedt-Mittes. Haupt- und Wohnsammelstraßen mit Tempo 30²⁵⁵ verteilen den Verkehr weiter in die Wohnquartiere und in die verkehrsberuhigten Bereiche. Dabei führt die dichte Abfolge von verkehrsberuhigten Bereichen und Straßen mit Tempo 30 an einigen Stellen mit relativ kurzen Wohnstichen zu Unsicherheiten bei den Verkehrsteilnehmern.

Norderstedt ging bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs eigene Wege: Trotz der Forderung nach Anfahbarkeit jedes Hauses sollte der Flächenbedarf für die Erschließung minimiert werden. So wurden mit wenigen Ausnahmen sämtliche private Stellplätze im Geschosswohnungsbau (ab einer GFZ von 0,8) in Tiefgaragen untergebracht. Die Stellplätze im verdichteten Einfamilienhausbau wurden in kleinen Gruppen zusammengelegt oder direkt dem Haus zugeordnet. Nach der Realisierung zeigt sich, dass die auf dem Grundstück vorhandenen Stellplätze für den tatsächlichen Bedarf oftmals nicht ausreichen und in der Folge Pkws auf den Parkplätzen in der öffentlichen Verkehrsfläche abgestellt werden. Dieses Defizit könnte nur durch Forderung nach mehr Stellplätzen auf den privaten Grundstücken ausgeglichen werden, was jedoch zurzeit im Baugenehmigungsverfahren nicht durchsetzbar ist. Neben den Parkplätzen in den Wohnstraßen wurde ein Großteil der nachzuweisenden öffentlichen Parkplätze gebündelt auf der Südseite der Rathausallee angeordnet. Diese werden heute vielfach von den Mietern als kostenlose Stellplätze genutzt mit der Folge, dass Teile der Tiefgaragen leerstehen.

Straßennetzhierarchie



Abb. 102: Wohnsammelstraße In der Großen Heide

Ruhender Verkehr



Abb. 103: Verkehrsberuhigter Bereich Sylter Weg

Erreichbarkeit der Wohngebiete mit dem Kfz
Die Ziele wurden weitgehend erreicht, in Teilen bestehen Nutzungskonflikte.
Alle Gebäude sind mit dem Pkw anfahrbar.
Durch das hierarchisch gegliederte Straßennetz ist ein hoher Anteil an verkehrsberuhigten Bereichen entstanden.
Das Sicherheitsempfinden ist vor allem in den verdichteten Reihenhausbereichen durch Zunahme des innerörtlichen Ziel-/Quellverkehrs beeinträchtigt.
Durch den konsequenten Einsatz von Tiefgaragen im Geschosswohnungsbau wurde der Flächenbedarf für den ruhenden Verkehr merklich verringert.
Das große kostenlose Angebot an ebenerdigen öffentlichen Parkplätzen südlich der Rathausallee vor den Wohngebäuden konterkariert eine effektive Nutzung deren Tiefgaragen.

●
●
● ●
● / ◆
● ●
● / ◆

²⁵⁵ Eine Ausnahme stellt derzeit der Friedrichgaber Weg nördlich der Rathausallee dar, Tempo 30 noch nicht realisiert.

6.6.2 Gestaltung der Straße als Aufenthaltsraum

Um Straßen für Erschließung und Aufenthalt nutzbar zu machen, ist eine qualitätvolle Straßenraumgestaltung wichtig. Die Dominanz des fahrenden und ruhenden Verkehrs ist zu vermeiden, Fußgänger sind gleichermaßen zu berücksichtigen.

Verkehrsberuhigung

Mehr als ein Drittel der Wohnungen²⁵⁶ in Norderstedt-Mitte werden über verkehrsberuhigte Bereiche erschlossen, etwa die Hälfte über Wohnsammelstraßen mit Tempo 30. Diese Straßen durften, wenn sie nicht mehr als 200 WE erschlossen und keine überörtliche Bedeutung hatten, nach den Entwurfsgrundsätzen des besonderen Straßentyps in verkehrsberuhigten Bereichen²⁵⁷ als sogenannte Spielstraßen konzipiert und hergestellt werden. Allerdings musste dabei am Anfang aus Sicherheitsgründen eine Differenzierung nach Nutzungsart erfolgen (getrennte Fußwege).



Abb. 104: Fahrgassenversatz Buckhörner Moor

In diesen Bereichen sollte mit unterschiedlichen Maßnahmen der Fahrverkehr reduziert, verlangsamt und sicherer gemacht werden. Dabei wurden über den gesamten Planungs- und Realisierungszeitraum hinweg verschiedene Lösungen erprobt. Zur Anwendung kamen Aufpflasterungen und Oberflächenmaterialwechsel in Kreuzungsbereichen und Einmündungen, z.B. an der Kreuzung Buckhörner Moor und Rathausallee, sowie enge Kurvenradien und Fahrgassenversätze, z.B. in der Helgolandstraße. Um Schrittgeschwindigkeit und gegenseitige Rücksichtnahme zu gewährleisten, kamen in den verkehrsberuhigten Bereichen u.a. Einschnürungen, Querschnittsminderungen und das Mischflächenprinzip zum Einsatz, wie beispielsweise am Grasweg. Der Lütjenburger Weg orientiert sich z.B. am Vorbild des holländischen *Woonerfs* (Straße als Wohnhof).

Weiterhin sollten Flächen für den ruhenden Verkehr auch multifunktional genutzt werden können. Auf Grund der zunehmenden Pkw-Dichte werden diese Plätze jedoch heute überwiegend durch parkende Autos beansprucht (s.a. Kapitel 6.5.2).

Differenzierte Straßenraumgestaltung

Neben der funktionalen Gliederung war der gestalterische Aspekt des Straßenraums mit der Verwendung von Straßengrün, der Materialwahl und den geringen Querschnitten von großer Bedeutung für Stadtbild und Raumgliederung. Durch unterschiedliche Gestaltung sollten der Straßencharakter und die Funktion im Netz ablesbar sein.

Als Gestaltungsgrundlage für den Straßenausbau in verkehrsberuhigten Bereichen von Norderstedt-Mitte erarbeitete die AG NoMi zusammen mit dem beauftragten Ingenieurbüro *Waack + Dähn* Leitziele, die erstmals im B 158 umgesetzt wurden.²⁵⁸

Die Planung orientierte sich am Bild typischer schmaler Ortsstraßen Schleswig-Holsteins, bestehend aus den Elementen Fahrbahn, Fußweg, Knick bzw. straßenbegleitende Baumreihe. Diese historische Straßengestaltung ist ablesbar im Friedrichsgaber Weg und im Buckhörner Moor. Auch viele neue Wohnsammelstraßen, wie z.B. der Elisabeth-Selbert-Weg und die Helene-Weber-Straße sind nach diesem Vorbild konzipiert und tragen damit zur Raumbildung und zum



Abb. 105: Straßenbegleitender Knick

²⁵⁶ Etwa 1.500 Wohneinheiten (eigene Zählung).

²⁵⁷ § 42 Abs. 4a STVO.

²⁵⁸ vgl. B 158; Herren Waack und Dähn im persönlichen Gespräch am 09. März 2006.

Gebietscharakter bei. Allerdings kann Straßenbegleitgrün wie z.B. im Zwijndrechtring auch zu überdimensioniert wirkenden Straßenräumen führen.

Um den Versiegelungsgrad gering zu halten, wurden Fußwege und Stellplätze oftmals mit einer wassergebundenen Decke bzw. Großkopfpflaster ausgeführt. Des Weiteren wurden unterschiedliche Materialien, wie z.B. Granit, Betonstein oder Asphalt, eingesetzt, um die unterschiedlichen Funktionsbereiche in Mischflächen zu kennzeichnen. Dies führte häufig zu einem eher verwirrenden Materialmix, wie z.B. im Rubens- oder im Grasweg.

Die Rathausallee wurde im Charakter eines Boulevards als Hauptstraße mit einem baumbestandenen grünen Mittelstreifen und begrünten Randstreifen geplant. Dies soll zwar eine Querbarkeit an vielen Stellen ermöglichen, wird jedoch durch den dichten Verkehr und den seitlichen Bewuchs im westlichen Straßenabschnitt erschwert (s.a. Kapitel 6.3).



Abb. 106: Straßengestaltung Zwijndrechtring Ecke Rubensweg

Gestaltung der Straße als Aufenthaltsraum	
Die Ziele wurden in Teilen erreicht.	●/◆
Der überwiegende Teil der Wohnungen profitiert von Maßnahmen der Verkehrsberuhigung, jedoch wird durch die anwachsende Pkw-Dichte die multifunktionale Nutzung des Erschließungsraumes erschwert.	●/◆
Die Wahl der Gestaltungselemente (z.B. Bäume, Pflasterung) kennzeichnet den jeweiligen Straßentyp; die Eindeutigkeit wird jedoch teilweise durch Überdimensionierung gestört.	●/◆
Die Verwendung unterschiedlicher Materialien für die Oberflächengestaltung erleichtert zwar eine Nutzungsdifferenzierung, in verkehrsberuhigten Bereichen reduziert sie jedoch die Rücksichtnahme des motorisierten Verkehrs gegenüber den übrigen Verkehrsteilnehmern.	●/◆

6.6.3 Sicherung von Mobilität für alle

Um die Mobilität für alle Bevölkerungsteile sicherzustellen, sollte Norderstedt-Mitte zusätzlich zur Erreichbarkeit mit dem Pkw auch ein entsprechendes ÖPNV-Angebot und ein übergeordnetes Rad- und Fußwegenetz erhalten.

Anschluss an das Schnellbahnnetz

Mit Anschluss Norderstedt-Mittes an das Hamburger Schnellbahnnetz 1996, 17 Jahre nach Fertigstellung der ersten Wohnungen, konnte diese Forderung für weite Teile der Wohnquartiere eingelöst werden und der zeitaufwändige Weg Richtung Hamburg, mit Umstieg in Garstedt, wesentlich verkürzt und komfortabler werden. Etwa 1.500 Wohneinheiten wurden im 600 m-Einzugsradius der U-Bahnstationen Norderstedt-Mitte und Richtweg errichtet, das sind ca. 40 % aller Wohnungen Norderstedt-Mittes. Mit dem zweigleisigen Streckenausbau der AKN (A2) konnten auch Friedrichsgabe und das Umland besser erreicht werden. Obwohl Norderstedt einen hohen Pkw-Besatz hat, wurde das Angebot überdurchschnittlich gut angenommen, und die Fahrgastzahlen stiegen in den darauf folgenden Jahren stark an (siehe Kapitel 6.1.4).

Busverbindungen



Abb. 107: Busse erschließen Norderstedt-Mitte

Der Stadtteil ist auch durch verschiedene Buslinien²⁵⁹ erschlossen. Etwa 3.050 Wohneinheiten (75 %) liegen im Umkreis von 300 m um eine Bushaltestelle. Die Bedienungsqualität der Bus- und Bahnlinien ist dabei sehr unterschiedlich. Während die Bahnen (U1 und A2) zu den normalen Verkehrszeiten im 10- bzw. 20-Minutentakt fahren, verkehren die Buslinien ab Norderstedt-Mitte durchschnittlich nur im 40-Minutentakt. Norderstedt-Mitte fungiert als Umsteigebahnhof. Es existieren keine durchgehenden Linien, wodurch sich die Fahrzeiten für diejenigen erhöhen, die das Gebiet queren möchten.

Eine verbesserte Buserschließung für den Bereich zwischen der Oadby-and-Wigston-Straße und dem Friedrichsgaber Weg könnte erreicht werden, indem die Linienführung der 193 auf den Friedrichsgaber Weg verschwenkt würde und als Ersatz für die Haltestelle Helgolandstraße zwei neue Haltestellen eingerichtet würden.²⁶⁰

Rad- und Fußwegenetz

Fußgänger und Radfahrer können auf sicheren Wegen durch Grünzüge und entlang der Straßen das Zentrum erreichen sowie auch die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, die anderen Stadtteile und die freie Landschaft. Brücken über die Rathausallee und die Oadby-and-Wigston-Straße führen gefahrlos in die westlich angrenzenden Grün- und Freizeitbereiche.

●	Sicherung von Mobilität für alle
●	Die Ziele sind überwiegend erreicht worden.
●	Mit knapp drei Vierteln liegt ein Großteil der Wohneinheiten im Einzugsbereich entweder der U-Bahn/AKN oder einer Bushaltestelle.
● / ◆	Die Führung der Buslinien und deren Vertaktung sind verbesserungsbedürftig.
● ●	Das Fuß- und Radwegenetz ist verkehrsunabhängig, engmaschig und gut nutzbar.

²⁵⁹ Linien 193, 194, 293, 378, 393, 493, 494, 495.

²⁶⁰ vgl. Kreis Segeberg, 2004, S. 126.



Mit Genehmigung des Oberbürgermeisters
der Stadt Norderstedt - Team Vermessung
Aktenzeichen: 06-006, Stand: 01.04.2006

M 1 : 10.000

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

- Hauptverkehrsstraße, Wohnsammelstraße, sonstige Straßen 50 km/h
- Wohnsammelstraße, sonstige Straßen 30 km/h
- Wohngebiet durch verkehrsberuhigten Bereich (§ 42 4a StVO) erschlossen
- Tiefgarage
- Öffentliche Parkplätze (> 30 Pkw) und offene Stellplätze Rathaus

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

- U-Bahn / AKN
- Haltestelle U-Bahn
- Haltestelle AKN
- Bushaltestelle
- Einzugsbereich U-Bahn / AKN (Radius 600 m)
- Einzugsbereich Bushaltestellen (Radius 300 m)
- Buslinie mit Busliniennummer

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich B

Plan 28
Verkehrerschließung (MIV + ÖPNV)
Auftraggeber:
EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

11/2006

Auftragnehmer:
BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
10265 HAMBURG
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung

6.7 Ökologie – Eine umweltbewusste Stadt



Abb. 108: Wohnungsbau Alter Heidberg am Regenrückhaltebecken

Mit dem Erscheinen der Studie „Die Grenzen des Wachstums“ des Club of Rome 1972 begann der öffentliche Diskurs über umweltbewusstes Planen und Bauen. Pionierprojekte der Stadterneuerung in den 1970er Jahren zeigten erste Ergebnisse einer ökologisch orientierten Bau- und Siedlungsplanung. In Norderstedt-Mitte wurde bereits mit der ersten Rahmenplanung eine ökologische Gesamtplanung in Angriff genommen. Dieses frühe Umweltbewusstsein resultierte auch aus der Nähe zur Großstadt Hamburg und dem Wunsch, gesunde Strukturen trotz Verdichtung zu wahren.²⁶¹ Die weiteren Entwicklungen der 1980er Jahre sowie der wirtschaftliche Strukturwandel brachten tiefe Veränderungen in der Gesellschaft, der Arbeits-, Wohn- und Freizeitwelt mit sich. Die Grenzen des Wachstums waren erreicht. Unter dem Eindruck stagnierender Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung erhielt eine ökologisch orientierte Stadtentwicklung mit flächensparenden verdichteten Bauformen und sparsamer Erschließung zunehmende Bedeutung. Zahlreiche Förderprogramme für umweltgerechtes Planen und Bauen wurden ins Leben gerufen und mit Experimenten zu ressourcensparenden Bauweisen und Wohnformen belegt, so auch in Norderstedt-Mitte.

Nachhaltige Stadtentwicklung wurde in den 1990er Jahren weltweit vor allem auf der Grundlage der Wertsiedlungskonferenz in Istanbul 1996 vereinbart. Dort wurden die Grundlagen nachhaltiger Entwicklung, wie sie bereits im Umweltgipfel 1992 in Rio de Janeiro vereinbart wurden, auf die Siedlungsentwicklung übertragen. Auch in der Gestaltung des Wohnumfeldes lag ein wichtiger Ansatz für nachhaltige Stadtentwicklung, in der das wirtschaftliche Geschehen und die soziale Wohlfahrt mit dem dauerhaften Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen verknüpft wurde. Mit dem städtebaulichen Gesamtkonzept von Norderstedt-Mitte in Form des ersten Rahmenplans wurden in Norderstedt diese Ziele lange vor dem allgemeinen Nachhaltigkeitsgedanken verfolgt; insofern war die junge Stadt in dieser Beziehung seiner Zeit weit voraus.

Zielformulierungen Ökologie

Folgende Zielformulierungen werden dem Themenfeld Ökologie zugeordnet:

- Schonender Umgang mit Boden, Wasser und Landschaft. (12)
- Verbesserung des Mikroklimas. (12)
- Schutz ökologisch wertvoller Flächen. (18)
- Kosten- und flächensparendes Bauen. (4), (7), (12), (16), (17)
- Geringe Versiegelung von Flächen. (10), (17)
- Energieeinsparung und Ressourcenschutz durch innovative Lösungen im Wohnungsbau. (7), (12), (16)

²⁶¹ Frau Singenstrüh-Aneblabes im persönlichen Gespräch am 23. März 2006.

6.7.1 Schonung des Naturhaushalts

Mit dem Zusammenschluss der vier Ursprungsgemeinden und der Konzentration des Bauens in Norderstedt-Mitte wurden Grund und Boden geschont und einer Zersiedelung der Landschaft begegnet. Die Baumaßnahmen machten Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig, wurden jedoch durch ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hinreichend kompensiert.

Gemäß den übergeordneten Planungszielen der Raumordnung, der Regional- und der Flächennutzungsplanung wurden die Moorbekniederung und die umgebenden Flächen im Westen als Frischluftschneisen von neuen Nutzungen freigehalten. Daneben wirken die zusätzlichen durchgehenden Grünverbindungen, die begrünten Innenhöfe und die Bündelung von Privatgärten klimaverbessernd. Eine Abriegelung durch Parallelbebauung an den Grünzügen wurde vermieden. Ein hoher Anteil an Knicks und Bäumen entlang der Straßen sorgt für Schadstoffreduzierung und Temperatenausgleich.²⁶²

Um eine Absenkung des Grundwassers zu vermeiden und die natürliche Vorflutfunktion der Moorbek zu erhalten, wurde das Grundwasser von Baumaßnahmen möglichst freigehalten, u.a. durch den Verzicht auf Kellerräume und Tiefgaragen bzw. deren Anordnung oberhalb des Grundwasserspiegels. Sauberes Oberflächenwasser kann durch Versickerung dem Grundwasser wieder zugeführt werden, ein großer Teil des Erschließungssystems, Gehwege und Stellplätze wurden unbefestigt hergestellt. Die Moorbekniederung wurde komplett naturbelassen, nur Spielplätze und Wege sind in den Natur- und Erholungsraum eingefügt. Später wurden zum Schutz der Biotopflächen und zur Verbesserung der Wasserqualität Vorklärung und Rückhaltung außerhalb des Moobekgrünzugs verlagert.

Schutz des Lokalklimas

Schutz des Grundwassers



Abb. 109: Grundwasserneubildung im Moorbekpark

²⁶² vgl. Hass, Kummer, Schulze, 1981.

**Schutz von Boden,
Tieren und Pflanzen**

Zum Schutz von Flora und Fauna wurden naturnahe Grünflächen erhalten und extensiv bewirtschaftet sowie öffentliche und auch private Freiflächen mit heimischen Gehölzen bepflanzt. Tiefgaragenbauwerke wurden generell in die Innenhofgestaltung mit Gelände-modellierung und ausreichender Begrünung integriert.



Abb. 110: Flora und Fauna an der Moorbek

● ●	<p>Schonung des Naturhaushaltes</p> <p>Die Ziele wurden erreicht.</p>
● ●	<p>Die Ziele zum Klimaschutz wurden durch die Erhaltung des Moorbek als Frischluftschneise und durch einen hohen Grünanteil insbesondere auch im Straßenraum konsequent umgesetzt.</p>
●	<p>Zum Schutz des Naturraums Moorbek wurden große Flächen von Bebauung freigehalten und stattdessen andere Gebiete baulich verdichtet.</p>
●	<p>Flora und Fauna wurden durch Erhalt und Pflege naturnaher Flächen geschützt und werden durch den Einsatz heimischer Gehölze in Grünflächen und Straßenräumen gestützt.</p>
●	<p>Das Grundwasser ist weitgehend von Baumaßnahmen freigehalten. Sauberes Oberflächenwasser wird durch Versickerung dem Grundwasser wieder zugeführt.</p>

6.7.2 Ressourcenschonendes Bauen

Energieversorgung, bauliche Dichte, Erschließungssystem und Versiegelungsgrad sowie die Einbeziehung von Grün bestimmen wesentlich die ökologische Gesamtbilanz eines Stadtteils. Darüber hinaus leistet auch eine ökologische Gebäudeplanung einen wichtigen Beitrag.

Von Beginn an war eine hohe bauliche Dichte vorgesehen. Die hohe Anzahl an Einwohnern pro Hektar (ca. 150 EW/ha)²⁶³ zeugt heute von einer konsequenten Umsetzung. Norderstedt-Mitte weist ein Verhältnis Verkehrsfläche zu Nettobauland von etwa 1 zu 4 auf, was die dichte und flächensparende Bauweise weiter belegt. So sind Einfamilienhäuser überwiegend in verdichteter Bauweise entstanden. Später wurde mit kleineren Grundstücken und einem höheren Anteil an Geschosswohnungsbau auf die Nachfrage reagiert.

Ein wesentlicher Schwerpunkt bei der Planung von Norderstedt-Mitte war die Einbeziehung von Landschaft und die Schaffung vielfältiger Grün- und Freiflächen. Das durch die Bebauungspläne festgeschriebene Verhältnis von Grün- zu bebauten Flächen (Verkehrsflächen und Nettobauland) beträgt 1 zu 3,27. Von der insgesamt 203 ha großen Fläche in Norderstedt-Mitte sind etwa 44 % Grün- und Freiflächen (einschließlich Flächen für die Landwirtschaft).

Um den Erschließungsflächenaufwand gering zu halten, sind Stellplätze in Tiefgaragen oder direkt an den Straßen angeordnet und Straßenquerschnitte, soweit möglich, minimiert worden. Darüber hinaus wurden Parkplätze und Fußwege teilweise in Grand ausgeführt.

Die Anwendung ökologischer Prinzipien im Hausbau und in der Haustechnik war eine folgerichtige Weiterentwicklung des ökologisch orientierten Städtebaus in Norderstedt-Mitte. So wurde in der Gebäudeplanung der Einsatz ökologischer Baustoffe und Konstruktionsmaterialien mehrfach erprobt und realisiert.

Dichte und Freiräume

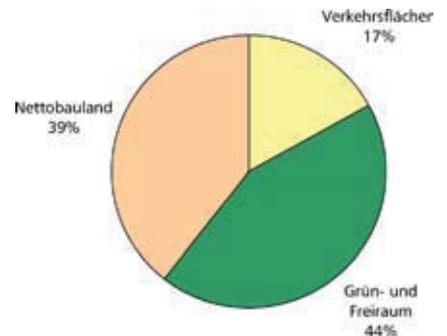


Abb. 111: Flächenanteile in Norderstedt-Mitte (Daten: 2. Rahmenplanfortschreibung 1994)

Ökologische Projekte



Abb. 112: Grundrissausschnitt Ökologisch orientierter Geschosswohnungsbau am Elisabeth-Selbert-Weg

²⁶³ Nettowerte. Im Vergleich: Hamburg-Steilshoop 125 EW/ha, Hamburg-Allermöhe-West 72EW/ha.

Ökologisch orientierter Geschosswohnungsbau



Abb. 113: Ökologisch orientierter Geschosswohnungsbau Elisabeth-Selbert-Weg

Niedrigenergiehäuser

Energieversorgung



Abb. 114: Fernwärmeversorgung durch die Stadtwerke

Bei weiteren Projekten wurden Energieeinsparung, Abwasser- und Abfallbewirtschaftung sowie die Reduzierung des Wasserverbrauchs erprobt. Besonders hervorzuheben ist das Modellvorhaben *Ökologisch orientierter Geschosswohnungsbau in Norderstedt-Mitte* am Lüdemannschen Park, welches von drei Bauträgern von 1989 bis 1991 mit 118 WE im Geschossbau in drei Abschnitten realisiert wurde. Dieses Projekt wurde im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfelds *Stadtökologie und umweltgerechtes Bauen* mit Zuschüssen gefördert und wissenschaftlich begleitet. Zu den Themen zählten Regenwasserversickerung, Wasserentsorgung auf dem Grundstück, Pkw-Einstellplätze, Abfallsammlung und Wassereinsparsysteme. Eine Ergebnisauswertung zeigte eine gestiegene Sensibilisierung für Wasserverbrauch bei den Nutzern in Form einer Reduzierung des Verbrauchs auf 100 Liter pro Tag und Person.²⁶⁴

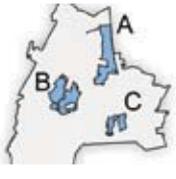
In Norderstedt-Mitte wurden die ersten Wohngebäude in Niedrigenergiebauweise errichtet; damit wurde eine Vorreiterrolle auf dem Gebiet in Schleswig-Holstein übernommen. Hierbei hat das Wohnungsunternehmen Plambeck zusammen mit der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. in Kiel bei der Entwicklung des ersten Landesförderprogramms zum ressourcensparenden Bauen entscheidend mitgewirkt. So wurde frühzeitig ein Energiehausstandard entwickelt, der heute mit der Energieeinsparverordnung festgeschrieben ist. Die 40 Wohneinheiten in der Großen Heide 24-32 stellten 1991 somit ein Stück Pionierarbeit in den Bereichen Wärmedämmung, Luftdichtigkeit der Außenhülle und kontrollierte Wohnungslüftung dar.

Der Einsatz von Fernwärme in Norderstedt-Mitte leistet einen besonderen Beitrag zur umweltschonenden Energieversorgung der Haushalte. Mit Ausnahme der Gebäude an der Heidbergstraße werden alle Geschosswohnungsbauten mit Fernwärme versorgt. Das Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung erwies sich als effiziente Technik, allerdings musste der Energieverbrauch des Endausbaus bereits zu Beginn der Planung festgelegt werden. Das Blockheizkraftwerk in Norderstedt-Mitte war beim Bau 1981 das größte in der Bundesrepublik Deutschland.²⁶⁵ Zurzeit wird ein neues Wärmekonzept durch die Stadtwerke erarbeitet, um die vorhandenen Fernwärmeinseln in der Stadt miteinander zu vernetzen.

● ●	Ressourcenschonendes Bauen Die Ziele sind überwiegend erreicht worden.
● ●	Mit der Ausweisung kleiner Grundstücke und entsprechender Bauformen wurde eine hohe bauliche Dichte umgesetzt.
●	Niedrigenergiehausstandards und Fernwärmeeinsatz sind wichtige Beiträge zur Energieeffizienz.
● / ◆	Zwischen der Anfahrbarkeit der Wohnungen und einem flächensparenden Erschließungssystem bestehen Zielkonflikte.
●	Unbefestigte Stell- und Wegeflächen tragen zu einer Minimierung der Versiegelung bei.

²⁶⁴ Der deutschlandweite Durchschnitt liegt bei 127 l pro Tag und Einwohner.

²⁶⁵ Herr Hallwachs im persönlichen Gespräch am 24. April 2006.

Themenbereich	Zielformulierungen	Handlungsfeld und Maßnahmen	Bewertung durch... quantitative Indikatoren	qualitative Indikatoren	Ergebnis Zusammenfassung
6.1 Gesamtstadt Eine geordnete Entwicklung in Schwerpunkten 	<ul style="list-style-type: none"> Abstimmung der Planungen auf das Ziel, eine eigenständige schleswig-holsteinische Stadt zu schaffen. Entwicklung Norderstedts zur zweipoligen Stadt mit zwei Stadtrandkernen 1. Ordnung. Verringerung des Auspendlerüberschusses durch geringeres Wachstum der Einwohnerzahl Norderstedts im Vergleich zu dem der Arbeitsplätze. Wohnungsmittiges Unterbringen des Bevölkerungszuwachses vorrangig in Norderstedt-Mitte. Anschluss von Norderstedt-Mitte an das öffentliche Schnellbahnnetz durch Verlängerung der U-Bahn. 	Zweipoligkeit der Stadt <ul style="list-style-type: none"> Entwicklung von zwei Stadtrandkernen mit unterschiedlicher Schwerpunktsetzung Verringerung Auspendlerüberschuss <ul style="list-style-type: none"> Schaffung von 7.000 Arbeitsplätzen in Harshöfen und 6.000 Arbeitsplätzen in Norderstedt-Mitte Konzentration des Wohnungsbaus auf Norderstedt-Mitte <ul style="list-style-type: none"> Schaffung von Wohnraum für 12.000 Einwohner in Norderstedt-Mitte Verlängerung der U-Bahn nach Norderstedt-Mitte	- Entwicklung der Arbeitsplatzzahlen in Harshöfen und Norderstedt-Mitte (Vergleich zu Zielzahlen) Entwicklung des Pendlersaldos - Entwicklung der Fahrgastzahlen	Einstufung von Norderstedt-Mitte und Garstedt in der Regionalplanung sowie in gesamtstädtischen Planungen - - Realisierung der U-Bahverlängerung	   
6.2 Stadtstruktur Stadt und Landschaft 	<ul style="list-style-type: none"> Ausbildung eines urbanen Stadtbilds mit städtischem Zentrum. Gliederung in Räume mit hohem Identifikationswert durch räumliche Schwerpunktbildung in der Stadtgestaltung. Staffelung in der Höhenentwicklung der Gebäude zur Gestaltung einer homogenen Stadtgestalt und besseren Eingliederung in die Landschaft. Bestandserhalt (Bebauung, Grünzüge, Zugänglichkeit von Natur) zur Übernahme typischer Merkmale einer schleswig-holsteinischen Stadt in das Stadtbild. Nutzung des Moorbektales als Hauptgrünzug zur landschaftsräumlichen Gliederung der angrenzenden Wohnquartiere. Ausbau weiterer Grünzüge als Gliederungselemente und Verbindungen zwischen Stadt und Landschaft. 	Homogene und urbane Stadtgestalt <ul style="list-style-type: none"> Umsetzung der 4 Träger der Stadtgestalt Verdichtung entlang der Grünzüge und Wohnsammelstraßen Bogengänge der Gebäudelinien und Abstufung als Übergang zur Landschaft Eine schleswig-holsteinische Stadt <ul style="list-style-type: none"> Erhalt prägender Landschaftselemente und baulicher Bestandsstrukturen Einsatz regionaltypischer Gestaltungselemente Eingliederung der Bebauung in die Landschaft und Integration der Landschaft in die Bebauung <ul style="list-style-type: none"> Erhalt und Entwicklung des Moorbektales Verzahnung von Baulichen mit Grün- und Freiflächen 	Umsetzung des Dichtekonzepts: Vergleich der Dichtevorgaben im Rahmenplan 1977 und Umsetzung in den Bebauungsplänen - - Änderungen in der Abgrenzung des Moorbektales in den Rahmenplänen im Vergleich	Städtebau zur Orientierung in Norderstedt-Mitte Raumwirkung entlang der Rathausallee Erhalt von Landschaftselementen und Bestandsstrukturen als Identifikationspunkte Wirkung der gewählten Gestaltungselemente im Stadtbild Ineinandergreifen/ Verzahnung von Bau- und Grünflächen	   
6.3 Zentrum Eine urbane Mitte für die Stadt 	<ul style="list-style-type: none"> Entwicklung Norderstedt-Mittes als räumlich-funktionaler Mittelpunkt Norderstedts. Ausbildung als Kommunikations- und Verwaltungszentrum sowie als Standort für Arbeitsplätze des tertiären Sektors mit Ortscharakter hinsichtlich der Nahversorgung. Lobendigkeit durch vielfältige Nutzungsmischung und Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum. Repräsentative Ausbildung des Zentrums mit städtebaulich signifikanten Merkmalen von hohem Identifikationswert. Gute Erreichbarkeit des Zentrums zu Fuß, mit dem Rad, mit Pkw und ÖPNV. Gute Verknüpfung des Zentrums mit den Wohnbereichen, Arbeitsstätten und dem Moorbekgrünzug. 	Räumlich-funktionaler Mittelpunkt <ul style="list-style-type: none"> Anordnung des Zentrums zwischen Utlänge Straße und Bahtrasse Bündelung von Zentrumsfunktionen (Stadt der kurzen Wege) Urbanität und Aufenthaltsqualität <ul style="list-style-type: none"> Raumbildung Aufenthaltsqualität Nutzungsmischung Förderung einer guten Erreichbarkeit des Zentrums <ul style="list-style-type: none"> Anfahrbarkeit des Zentrums mit dem Pkw Anschluss an das ÖPNV-Netz Einbindung in Fuß- und Radwegenetz 	Anzahl gesamtstädtisch bedeutender Einrichtungen im Vergleich zur Gesamtstadt Anteil Bruttogeschossfläche je Nutzungsart im Zentrum - Erreichbarkeit des Zentrums mit ÖPNV aus den anderen Stadtteilen (Fahrzeiten, Distanzen)	Geographische Lage des Zentrums Norderstedt-Mitte als Einzelhandelsstandort, Kultur- und Weiterbildungsstandort, Standort des Dienstleistungsgewerbes Raumanalyse Attraktivität der Erdgeschossnutzungen und der Vorzonen/ Plätze Anfahrtsituation und Stellplatzangebot Einbindung des Zentrums im Wegenetz	  
6.4 Wohnen Ein umfangreiches und sozial ausgewogenes Angebot 	<ul style="list-style-type: none"> Breit gefächertes, ausgewogenes Wohnangebot zur Versorgung breiter Teile der Bevölkerung. Kleinräumige soziale Mischung durch unterschiedliche Wohnangebote/ Eigentumsformen. Verbesserung des Wohnwerts im Geschosswohnungsbau und Weiterentwicklung des städtebaulichen Zusammenhangs von Miets- zu Einfamilienhäusern. Bau kostengünstiger Familienwohnungen in unmittelbarer Nachbarschaft zum neuen Stadtzentrum. Raum für innovative Ansätze bei besonderen Wohnformen. Wohnungsnahes Versorgungs- und Infrastrukturangebot. 	Wohnangebote für weite Kreise der Bevölkerung <ul style="list-style-type: none"> Soziale und bauliche Mischung Qualitätsstandards im Wohnungsbau Förderung einer sozialen Stabilität Verwirklichung innovativer Wohnformen <ul style="list-style-type: none"> Seniorengerechtes, Mehrgenerationen- und Servicewohnen Entwicklung kinder- und familienfreundlicher Stadtquartiere <ul style="list-style-type: none"> Geeignete Wohnangebote Ausreichende Infrastrukturangebote Vollständige Spiel- und Freizeitmöglichkeiten 	Verhältnis der unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen zueinander - - (siehe Handlungsfeld Wohnangebote) Ausstattung mit sozialer Infrastruktur	Erreichte Qualitäten im Wohnungsbau (soziale Stabilität in den Quartieren) Erfolg der Projekte, Übertragbarkeit Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur, Angebotsqualität der Spiel- und Freizeitmöglichkeiten	  
6.5 Wohnumfeld Eine Gestaltung mit menschlichem Maßstab 	<ul style="list-style-type: none"> Schaffung einer hohen Wohnqualität und einer hochwertigen Wohnumwelt. Vermeidung von Monotonie durch unterschiedliche Gestaltungs- und Gebäudeformen. Identifikation durch kleinteilige Wohnquartiere und besondere Ausformung der Wohnumgebung. Bildung von Nachbarschaften und Begünstigung der sozialen Kommunikation. Enge Verflechtung von Wohnen und Grün. Vernetzung und Verknüpfung der öffentlichen Grünflächen untereinander. Hohe Nutzbarkeit über kurze Wege erreichbarer Grünflächen. 	Identifikation durch besondere Gestaltung der Wohnquartiere <ul style="list-style-type: none"> Abwechslungsreiche Gestaltung der Nachbarschaften/ Vermeidung von Monotonie Sozialräumliche Gliederung und Raumbildung <ul style="list-style-type: none"> Raumbildung durch gegenüberliegende Eingangsbereiche an der Straße Gliederung in öffentliche, halböffentliche und private Bereiche Orte für Kommunikation vorsehen Grünes Wohnumfeld <ul style="list-style-type: none"> Bezug der Wohnung zum Grün Vollständige Spielangebote Vernetzung der Grünräume untereinander 	- - Anteil der Wohnungen mit Bezug zum öffentlichen Grün bzw. Anteil der Wohnungen mit Gartenbezug	Elemente, die zur Quartiersbildung beitragen können Umsetzung des Raumbildungskonzepts Ablesbarkeit der sozialräumlichen Gliederung Nutzbarkeit und Anweisung der Orte für Kommunikation Qualität des Spielangebots für unterschiedliche Altersgruppen Engmaschigkeit des Wegenetzes	  
6.6 Erschließung der Wohngebiete Straße als öffentlicher Raum für alle Funktionen 	<ul style="list-style-type: none"> Erreichbarkeit möglichst vieler Wohnungen mit dem Pkw ohne Beeinträchtigung der Wohnqualität und Vermeidung von Durchgangsverkehr. Nutzbarkeit der Straße als öffentlicher Raum für Erschließung u. Kommunikation. Gestaltung der Anlieger- und Wohnsammelstraßen möglichst mit verkehrsberuhigten Ausbaus. Straßenraumgestaltung in Anlehnung an das typisch schleswig-holsteinische Straßensbild. Förderung eines funktionsfähigen Fuß- und Radverkehrs. Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen über die Grünzüge. Erschließung der Wohnquartiere außerhalb des U-Bahneinzugsradius durch Buslinien. 	Erreichbarkeit der Wohngebiete mit dem Kfz <ul style="list-style-type: none"> Anfahrbarkeit jeder Wohnung mit dem Pkw Umgang mit dem ruhenden Verkehr Gestaltung der Straße als Aufenthaltsraum <ul style="list-style-type: none"> Verkehrsberuhigung Differenzierte Straßenraumgestaltung Sicherung von Mobilität für alle <ul style="list-style-type: none"> ÖPNV-Erschließung der Wohnquartiere Bündelung der Rad-/ Fußwege zu einem straßenunabhängigen Hauptwegenetz 	- Anteil der Wohnungen in verkehrsberuhigten Bereichen Anteil der Wohnungen im 600 m Radius der U-Bahnstationen und 300 m-Radius der Bushaltestellen	Annahme des Erschließungssystems durch die Verkehrsteilnehmer Verkehrssicherheit in den Wohnquartieren Wirkung der eingesetzten Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und Straßenraumgestaltung auf die Aufenthaltsqualität Nutzung des ÖPNV-Angebots	  
6.7 Ökologie Eine umweltbewusste Stadt 	<ul style="list-style-type: none"> Schonender Umgang mit Boden, Wasser und Landschaft. Verbesserung des Mikroklimas. Schutz ökologisch wertvoller Flächen. Kosten- und flächensparendes Bauen. Geringe Versiegelung von Flächen. Energieeinsparung und Ressourcenschutz durch innovative Lösungen im Wohnungsbau. 	Schonung des Naturhaushalts <ul style="list-style-type: none"> Schutz des Mikroklimas Schutz des Grundwassers Schutz der vielfältigen Biotoptypen Ressourcenschonendes Bauen <ul style="list-style-type: none"> Hohe bauliche Dichte zum Erhalt zusammenhängender Freiräume Experimentieren im ökologischen Wohnungsbau 	- Verhältnis von Bau- und Verkehrsflächen gegenüber Grün- und Freiflächen	Umgang mit Grundwasserbeständen, Umgang mit Biotopflächen Erfolg der Projekte des ökologischen Bauens (Übertragbarkeit)	 

Zusammenfassung des Evaluierungsergebnisses je Handlungsfeld

-   sehr gute Umsetzung der genannten Ziele
-  gute Umsetzung der genannten Ziele
-   Ziele konnten nur eingeschränkt umgesetzt werden bzw. Zielkonflikt
-  Ziele konnten nicht umgesetzt werden

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich B

Übersicht 02

Methodischer Aufbau und Ergebnis 11/2006

Auftraggeber:

EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

Auftragnehmer:

BPW HAMBURG
Architektur und Stadtplanung
BÜRO DÜSTERHOFF

7 Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen für die weitere Entwicklung

Die Bewertung der Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist in erster Linie an Hand der vorgegebenen Ziele der Stadt Norderstedt und des Landes Schleswig-Holstein unter Anwendung eigener fachlicher Einschätzungen und in der Fachwelt anerkannter Ziele zu Wohnqualitäten, Anforderungen an Dienstleistungs- und Handelszentren sowie in Spiegelung von Zeitgeist und Zeitgeschichte erfolgt. Für die Einschätzung der Zielerreichung wurden Aussagen von Experten und Akteuren der Entwicklungsmaßnahme sowie Nutzern und Bewohnern von Norderstedt-Mitte abgefragt. Dabei fällt eine Bewertung der Maßnahme vor dem Hintergrund der Ziele zur Zeit der Planung insgesamt positiv aus.

Einige Aspekte, die nach den damaligen Zielvorstellungen umgesetzt wurden, bedürfen jedoch heute unter Beachtung sich wandelnder Rahmenbedingungen einer Kurskorrektur. Im Verlauf von mehr als 30 Jahren Planungsgeschichte sind deutliche Unterschiede von Planungsabsicht und realem Gebrauch zu erkennen. Auch zeigen sich einzelne Konflikte bei der Umsetzung der vielfältigen Zielformulierungen untereinander.

Im Folgenden werden die erreichten Qualitäten sowie bestehende Zielkonflikte und notwendige Nachbesserungsbedarfe für Norderstedt-Mitte als Wohnstandort und als Stadtzentrum aufgeführt.

Da mit der Realisierung von Norderstedt-Mitte auch soziale, kulturelle sowie emotionale Aspekte verbunden sind, wird der Beitrag der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auf die Stadtidentität und das Image von Norderstedt untersucht.

Zum Abschluss wird der Planungsprozess als ein erfolgreiches Ineinandergreifen verschiedener Institutionen und Akteure unter dem gemeinsamen Dach der Entwicklungsmaßnahme gewürdigt.

Qualitäten, Zielkonflikte und Nachbesserungsbedarfe

Identität und Image

Planungsprozess



Abb. 115: Das Zentrum von Norderstedt-Mitte Ende der 1980er Jahre.

7.1 Attraktives Wohnen in einem neuen Stadtteil



Abb. 116: Spielen im Lüdemannschen Park

Norderstedt-Mitte hebt sich als Wohnquartier aufgrund seiner vielfältigen Qualitäten hervor. Daneben konnten aber auch Zielkonflikte und Nachbesserungsbedarfe in den Bereichen Umgang mit dem ruhenden Verkehr, öffentlicher Raum, Landschaft und Bebauung sowie Angebotsvielfalt für Jugendliche festgestellt werden. Mit Blick in die Zukunft kann festgehalten werden, dass Norderstedt-Mitte aufgrund des umfassenden und vielfältigen Wohnangebots den Herausforderungen des demografischen Wandels gewachsen ist.

7.1.1 Qualitäten der Wohnquartiere

Stadträumliche Gestaltung

Die stadträumliche Gestaltung von Norderstedt-Mitte war im Kontrast zu den Großsiedlungen der Zeit bahnbrechend. Der Stadtteil ist nie negativ in die Schlagzeilen geraten und wird bald nach der Fertigstellung der ersten Wohnungsbauvorhaben 1979 als beliebter Wohnstandort stetig nachgefragt. Dies mag als Ausdruck einer eher gemächlichen Planung und deren unspektakulären Ergebnisse wahrgenommen werden. Die Evaluierung zeigt aber, dass das Gegenteil der Fall ist: Sämtliche Quartiere zeichnen sich durch eine hohe Qualität im Wohnungsbau wie auch in der Wohnumfeldgestaltung aus. Als Alternative zum Einzelhaus im Grünen bedienen hier Angebote eines verdichteten Eigenheimbaus neben innovativen Bau- und Wohnformen im Geschossbau den Wunsch nach einer erschwinglichen familienfreundlichen Wohnung in ruhiger grüner Wohnumgebung mit U-Bahnanschluss nach Hamburg. Dies bestätigen auch die Ergebnisse der im Rahmen der Evaluierung durchgeführten stichprobenartigen Befragung.

Dieser anerkannte hohe Wohnwert von Norderstedt-Mitte resultiert im Einzelnen aus:

Sicherheit und soziale Durchmischung

Die ausgewogene soziale und bauliche Mischung im Stadtteil wurde durch ein Nebeneinander verschiedener Eigentumsformen sowie frei finanziertem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau in den einzelnen Bauabschnitten erreicht. Geschosswohnungsbau und verdichteter Eigenheimbau in direkter Nachbarschaft grenzen an gemeinsame öffentliche Erschließungsräume. Dieses führt zu einer ausgewogenen sozialen Durchmischung. Eine aktive Belegungspolitik der Wohnungsunternehmen stabilisiert den Stadtteil zusätzlich.

Grün und Gesundheit

Die unmittelbare Nähe aller Wohnungen zu Grün- und Naherholungsflächen, qualitativ gestaltete Innenhöfe – bei gleichzeitiger Unterbringung der Autos in Tiefgaragen – sowie ein hoher Anteil an gartenbezogenem Wohnen stehen für eine gesunde und ruhige Wohnumgebung.

Identifikation

Durch die Symbiose aus urbanen Strukturen und naturnaher Landschaft, eine differenzierte Quartiersbildung mit Gestaltungsmerkmalen schleswig-holsteinischer Städte und die Einhaltung eines menschlichen Maßstabs in der Gestaltung der Wohnbauten konnte eine identitätsstiftende Wohnumgebung geschaffen werden.

Eine differenzierte Gliederung von öffentlichen und privaten Bereichen schafft ein ausgewogenes Verhältnis von Wohnruhe und Erlebnisvielfalt in der Nachbarschaft. Mit der Straße als Aufenthaltsraum sind Möglichkeiten für Kommunikation auf der einen, in Gärten und Innenhöfen private Rückzugsmöglichkeiten auf der anderen Seite gegeben.

Privatheit und Öffentlichkeit

Eine Stadt der kurzen und sicheren Wege ist gekennzeichnet durch den Ausgleich von unterschiedlichen Mobilitätsansprüchen. Dazu gehören die direkte Erreichbarkeit aller Wohnungen mit dem Pkw, ein straßenunabhängiges Wegenetz und der U-Bahnanschluss an Hamburg mit ZOB und P+R-Anlage. Das Nahversorgungs- und das Kulturangebot sowie die Bildungsmöglichkeiten im Zentrum sind neben der Nähe zu zentralen Verwaltungs- und Dienstleistungseinrichtungen ein wichtiger Baustein für die Wohn- und Lebensqualität vor Ort.

Hohes Mobilitätsangebot

Norderstedt-Mitte als Stadtteil und Wohnstandort bietet die Vorzüge eines nahen Stadtzentrums in Verbindung mit der Erreichbarkeit einer Großstadt.

7.1.2 Zielkonflikte und Nachbesserungsbedarf

Die Zunahme der Anzahl der Pkw pro Haushalt hat Mängel in der Verkehrssicherheit zur Folge. Die Qualitäten verkehrsfreier Räume konnten zugunsten des Nebeneinanders von Auto und Mensch nicht voll ausgeschöpft werden.

Straße für Erschließung und Aufenthalt, Umgang mit dem Auto

So wird die in den Wohnquartieren vorgesehene Möglichkeit der multifunktionalen Nutzung des Straßenraumes durch parkende Autos gemindert. Kleine, als Treffpunkte vorgesehene Quartiersplätze sind dadurch in ihrer Aufenthaltsqualität beeinträchtigt. Eine Umsteuerung in Richtung Förderung eines umweltbewussten Verkehrsverhaltens würde neben der Verbesserung der Aufenthaltsqualität auch den Nachhaltigkeitsaspekt von Norderstedt unterstützen.

Nutzung öffentlicher Straßenräume

Die *Sozialromantik* der Gründungsphase ist inzwischen überlagert worden von den gesellschaftlichen Veränderungen der Zeit. Eine Antwort auf die fortschreitende Globalisierung zeigt sich zum einen in der stärkeren Öffnung des Einzelnen in einer homogenen Öffentlichkeit, zum anderen aber auch im erkennbaren Rückzug in die Privatheit. In Norderstedt-Mitte ist insbesondere an der Aufgabe des Gebrauchs halböffentlicher Räume durch die Bewohner ein Rückzug ins Private zu erkennen.

Soziale und bauliche Mischung

Homogene Nachbarschaften mit baulich erkennbarer Zuordnung sind heute meist Voraussetzung für Kommunikation im halböffentlichen Raum. Die anerkannt wichtige soziale Mischung sollte verstärkt in den übergeordneten öffentlichen Räumen mit attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten berücksichtigt werden.

Begünstigung sozialer Kommunikation

Naturnahe Gestaltung öffentlichen Grüns führt bei ungebremstem Wachstum der Natur zu einem Verlust von Raumgliederung und Orientierung im Wohnumfeld und im Straßenraum. Soziale Kontrolle und Sicherheitsempfinden kommen in den Grünzügen abhanden. Hier sollte durch behutsames Auslichten des Gehölzbestandes die ursprüngliche Qualität wieder hergestellt werden.

Soziale Kontrolle

Freizeitangebote für Jugendliche

In Norderstedt-Mitte ist es wichtig, Freizeitangebote für Jugendliche auszubauen. Dies trägt wesentlich zur Sicherung des sozialen Friedens im Stadtteil bei und unterstützt die Wahl des Wohnstandortes für Familien.



Abb. 117: Befragung in den Wohnquartieren

Ergebnisse der Bewohnerbefragung in Norderstedt-Mitte

Im Zeitraum vom 28. April bis zum 3. Mai 2006 wurden insgesamt 275 Bewohner Norderstedt-Mittes zum Thema Wohnumfeld und Wohnqualität interviewt. Die Befragung wurde zu unterschiedlichen Tageszeiten in allen Wohnquartieren des Stadtteils vorgenommen. Die Befragung ist nicht repräsentativ, gibt aber einen Ausschnitt aus den bestehenden Wahrnehmungen der Bewohner über Norderstedt-Mitte wieder.

Die Wohnzufriedenheit ist der Umfrage nach in allen Quartieren Norderstedt-Mittes sehr hoch. Der am häufigsten genannte Grund für die Wahl des Wohnstandorts ist das qualitativ hochwertige Wohnraumangebot, gefolgt von der zentralen Lage, der Nähe zur U-Bahn, der Nähe zur Natur und dem familienfreundlichen Wohnen. Auch die Wohnumfeldqualität wurde positiv bewertet. Eine freundliche Nachbarschaft, die angenehme Architektur, Erholungsmöglichkeiten in den Grünzügen, die gute Ausstattung mit Schulen und Kindergärten sowie Freizeitangebote besonders für kleinere Kinder werden positiv hervorgehoben. Nur für Jugendliche wird das Angebot einheitlich als zu gering bewertet. Zudem gaben einige der Befragten an, dass es Probleme zwischen den verschiedenen sozialen und ethnischen Gruppen gäbe, was zu Spannungen in einigen Nachbarschaften führe. So wurde vor allem der Bereich der Geschosswohnungen zwischen Rathausallee und Fehrnstraße immer wieder als „sozialer Brennpunkt“ bezeichnet. Polizei, Verwaltung und Wohnungsunternehmen teilen diese Einschätzung nicht.

Trotzdem ist das Sicherheitsempfinden der Bewohner in Norderstedt-Mitte generell sehr hoch. Allerdings wird der Bereich um den ZOB, besonders zu Nachtstunden, als unangenehm bezeichnet. Als Grund hierfür wird vor allem die Anwesenheit größerer Gruppen von Jugendlichen oder „Asozialen“²⁶⁶ angegeben. In den Grünzügen vermindere eine nach Ansicht der Bewohner nicht ausreichende Beleuchtung nachts das Sicherheitsgefühl.

Für die Freizeitgestaltung wird allen drei Grünzügen, dem Freizeitpark NoMi sowie den Kultur- und Gastronomieangeboten des Zentrums ein hoher Wert beigemessen, obwohl auch hier verschiedene Verbesserungspotenziale, besonders in der Vielfalt der Angebote, beständen. Insbesondere der Rathausmarkt werde als Platzfläche zu wenig genutzt und lade wenig zum Verweilen ein.

Der Verkehrsanschluss von Norderstedt-Mitte wird gemeinhin als positiv eingeschätzt. Im Bereich des öffentlichen Personennahverkehrs schränke jedoch vor allem eine unzureichende Busanbindung die nicht Pkw-gebundene Flexibilität ein.

Die Möglichkeit einer gleichzeitigen Nutzbarkeit der Wohnstraßen durch Menschen und Pkw wird entgegen der planerischen Zielsetzung zumeist nicht gesehen. Aufgrund des zunehmenden Pkw-Verkehrs wird der Aufenthalt im Straßenraum als unsicher eingeschätzt.

Insgesamt identifizieren sich die meisten Bewohner deutlich mit ihrem Stadtteil. Ein Großteil bezeichnet sich selbst als „Norderstedter“ und würde jederzeit wieder hierher ziehen.

²⁶⁶ Diese Bezeichnung ist mehrfach gefallen und wird daher hier so wiedergegeben.

7.1.3 Herausforderungen durch den demografischen Wandel

Durch ein vielfältiges und durchmischtes Angebot an Bau- und Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen ist der Stadtteil gut gerüstet für sich ändernde Altersstrukturen sowie für die Anforderungen an neue Formen des Zusammenlebens.

Ein steigender Bedarf an altengerecht ausgestatteten Wohnungen und Serviceangeboten erfordert ein Nachrüsten im Bestand, womit bei einigen Wohnungsunternehmen bereits begonnen wurde. Der Bedarf an wohnungsnaher Grundversorgung wird künftig stärker eingefordert werden, da die Mobilität bei Personen hohen Alters stark abnimmt und sollte z. B. in neuen Versorgungsangeboten Berücksichtigung finden.

Mit der in Norderstedt-Mitte tatsächlich weitgehend realisierten „Stadt der kurzen Wege“ - der räumlichen Nähe von Wohnen, Infrastruktur und Versorgung zueinander -, den umfassenden Mobilitätsangeboten und Naherholungsmöglichkeiten und funktionierenden Nachbarschaften sind Hilfen für die Bewältigung des Alltags gegeben. Die hohe Mobilität macht bei sinkenden Einkommen einen Verzicht aufs Auto möglich, ohne gravierende Einbußen in der Lebensqualität hinnehmen zu müssen.



Abb. 118: Kinder in Norderstedt-Mitte



Abb. 119: Senioren in Norderstedt-Mitte

Empfehlungen für das Garstedter Dreieck

Zwischen Norderstedt-Mitte und Garstedt wird im Einzugsbereich der U-Bahn-Station Richtweg ein neues Wohnquartier entwickelt. Im sogenannten *Garstedter Dreieck* werden etwa 1.050 Wohneinheiten in einer Mischung aus Geschosswohnungsbau, verdichtetem Eigenheimbau sowie Einzel- und Doppelhäusern geplant, wie sie bereits weiter nördlich im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme umgesetzt wurde. Aufgrund der regionalplanerischen Vorgabe, eine Grünstreife südlich von Norderstedt-Mitte zu erhalten, die zudem den verlegten Buchenweg als leistungsfähige Querspanne und Autobahnzubringer aufnehmen wird, werden die Bewohner des neuen Gebiets sich mehr nach Garstedt hin orientieren.

Durch Mischung der Wohnangebote soll in dem Quartier auf die Lebenszyklen der Menschen eingegangen werden. Im *Garstedter Dreieck* besteht nun die Chance, mit einer solchen Zielformulierung eine entsprechende Angebotsvielfalt auch auf der kleineren Quartiersebene zu schaffen. So würde ein Umzug der Bewohner innerhalb einer durch die zu erhaltenden Knickstrukturen gebildeten *Kammer* möglich werden.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Evaluierung sind die bereits beschriebenen Qualitäten von Norderstedt-Mitte – wie die soziale und bauliche Mischung mit unterschiedlichen Wohn- und Eigentumsformen, die enge Verzahnung von Bebauung und Grün und eine gute sozialräumliche Gliederung in kleinteiligen Quartieren und homogenen Nachbarschaften – auf die Planung des *Garstedter Dreiecks* zu übertragen, auch wenn dieses neue Stadtgebiet über geringere Geschosswohnungsbauanteile verfügen wird. Neben den vorhandenen Landschaftselementen sollten urbane Strukturen zur Orientierung und Gliederung des neuen Quartiers auch im verdichteten Eigenheimbau mit innovativen Bau- und Wohnformen geschaffen werden. Darüber hinaus könnten durch eine zentrale Unterbringung des ruhenden Verkehrs die Qualitäten in den öffentlichen und halböffentlichen Räumen noch erheblich gesteigert werden.

In der Gestaltung des neuen Quartiers ist zu Beginn wie für Norderstedt-Mitte ein architektonischer Grundkonsens zu finden, mit dem die prägenden Materialien, Gliederung der Gebäude und eine abgestufte Höhenentwicklung definiert werden. Zur gestalterischen und funktionalen Qualitätssicherung wird die Wiedereinführung der Technischen Kommission empfohlen.



Abb. 120: Links vom Buchenweg beginnt das Garstedter Dreieck

7.2 Ein neues urbanes Zentrum für die Stadt

7.2.1 Qualitäten des Zentrums

Während in vergleichbaren Stadtteilzentren mit Mühe versucht wurde, weitere Nutzungen neben dem Einzelhandel zu etablieren, konnte in Norderstedt ein Zentrum mit vielfältigen Nutzungen „auf der grünen Wiese“ verwirklicht werden.

Für seinen Erfolg stehen eine ganze Reihe von Faktoren:

Urbanität	Eine hochwertige Architektur mit straßenbegleitender Block- und Solitärbebauung und für Kommunikation und Aufenthalt nutzbare öffentliche Räume wie der Marktplatz sind entlang der Rathausallee realisiert worden. An Stelle einer Fußgängerzone entschied man sich bewusst für eine Integration des Autoverkehrs in das Zentrum, was trotz steigenden Verkehrsaufkommens in der Rathausallee auch als ein belebendes Element gewertet werden muss.
Nutzungsmischung	Die kleinräumige Mischung von Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Freizeitangeboten in den Erdgeschossen sowie Wohnen in den Obergeschossen fördert Lebendigkeit und Frequentierung des Zentrums auch in den Abendstunden und am Wochenende.
Zentrale öffentliche Einrichtungen	Die Bündelung von öffentlicher Verwaltung und Dienstleistungen der vier Ursprungsgemeinden sowie die Ansiedelung von Bildungs-, Kultur- und Unterhaltungseinrichtungen mit Bedeutung für die Gesamtstadt tragen wesentlich zur Zentralität von Norderstedt-Mitte bei.
Mobilität	Der zentrale Dreh- und Angelpunkt des Norderstedter Nahverkehrs mit Bus- und U-Bahnhof sowie P+R-Anlagen stellt eine hohe Standortqualität für alle Nutzungen im Zentrum dar. Die angrenzenden Wohnquartiere und Stadteile, insbesondere Harksheide und Friedrichsgabe, aber auch die umliegenden Gemeinden profitieren hiervon. Darüber hinaus ist die gelungene Integration des Mobilitätsknotens in die städtebauliche Struktur besonders hervorzuheben.

7.2.2 Zielkonflikte und Nachbesserungsbedarf

Die Zielvorstellungen für den zentralen Bereich sehen Nutzungsmischung, eine enge Verknüpfung mit dem Moorbektal und dezidierte Gestaltungsvorgaben für die Rathausallee vor. Vor dem Hintergrund des Strukturwandels im Einzelhandel und Dienstleistungsgewerbe wird insbesondere deutlich, wie Zielvorstellungen und planerische Festlegungen in Konkurrenz zueinander treten können.

Räumliche Erweiterungsmöglichkeiten für den Einzelhandel und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität sind erforderlich, um das Zentrum als wichtigen Bestandteil des Quartiers Norderstedt-Mitte zu sichern und als Ort für die Identifikation der Bürger mit Norderstedt weiter zu entwickeln.

Das Zusammenspiel von Stadt und Landschaft trägt im Zentrum zu einem Mangel an Urbanität bei. Hier trennt der Moorbekgrünzug zentrale Laufwegen und bietet selbst bisher nicht genügend Anreize als zentrale grüne Fläche. Zur besseren Einbindung des Grünzugs in das Zentrum sowie Verknüpfung der *Moorbekpassage* mit dem westlichen Bahnhofsvorplatz müsste eine Überarbeitung des Geländes um das Jugendfreizeitheim und die Heidbergschule sowohl bau-



Abb. 121: Rathausallee auf Höhe des Bahnhofs mit Moorbekgrünzug im Hintergrund

Urbanität und Landschaft

lich-räumlich als auch funktional erfolgen. Es sollten öffentliche, belebende Nutzungen hinzugefügt werden, während andere, wie beispielsweise das Jugendfreizeitheim unter Umständen verlagert werden müssten. Die Realisierung des Rundlings südlich des ZOB wird diese Bedarfe nur in Teilen ausfüllen können.

Um die Aufenthaltsqualität des Marktplatzes auch außerhalb von Veranstaltungen und Markttagen zu steigern, sollten mehr frequenzbringende Randnutzungen und mehr Sitzmöglichkeiten zur intensiveren Nutzung der Außenbereiche geschaffen werden. Die bepflanzten, teilweise mit Bäumen bestandenen Hochbeete zwischen den umlaufenden Arkaden und der Platzfläche sollten aufgegeben werden, damit die Läden direkten Anschluss an den Platz haben. Die Bahnhofsvorplätze sollten offener zur Rathausallee gestaltet werden, z. B. mit einer eher zurückhaltenden Möblierung.

Mit der Zielvorgabe einer homogenen Stadtgestalt in Höhe, Materialität und Farbigkeit wurden Wohnbauten und Infrastrukturbauten im Zentrum in ähnlicher Bauweise errichtet. Hiermit wurde ein insgesamt positiver einheitlicher städtebaulicher Zusammenhang geschaffen. Es fehlen jedoch die besonderen „Höhepunkte“, die ein Zentrum kennzeichnen sollten. Nachrüstungsmöglichkeiten wären zu prüfen. Die noch vorhandenen Flächenpotenziale westlich der Ulzburger Straße bieten hier z.B. die Chance zur Ausgestaltung einer deutlicheren Entreesituation mit Signalwirkung.

Ein erneutes Abwägen zwischen Freiräumen, Verkehrsflächen und Nutzungen ist im Zentrum erforderlich. Die Rathausallee, als urbane grüne Achse gestaltet, hat für das Zentrum in ihrer Dimensionierung und mit gestiegenem Verkehrsaufkommen eine eher trennende als verbindende Funktion. Hier sollte über eine Umgestaltung des Straßenquerschnitts zugunsten breiterer Aufenthaltsflächen, mehr ebenerdiger Kurzzeitparkplätze, verbesserten Querungsmöglichkeiten und auch über eine Umgestaltung der Arkaden in Teilbereichen nachgedacht werden. Bereits zu Beginn der Planungen sind viele Wettbewerbe durchgeführt worden, um den Zentrumsbereich zu optimieren. Im Hinblick auf eine mittel- bis langfristig erforderliche Kurskorrektur ist es zwölf Jahre nach der letzten Fortschreibung des Rahmenplans an der Zeit, auf die geänderten Anforderungen zu reagieren. Ein Gutachter- oder Wettbewerbsverfahren für den zentralen Bereich zwischen Ulzburger Straße und Buckhörner Moor wird empfohlen. Der Wettbewerb sollte sich zum einen mit der gestalterischen Verbesserung des öffentlichen Raums (Straßen, Radwege, Fußwege einschließlich Arkaden, Plätze, Anbindung Moorbektal), zum anderen mit der Entwicklung signifikanter Merkmale befassen.

Zur Sicherung der Einzelhandelsfunktion sind neben der Steigerung der Aufenthaltsqualität vor allem Angebotsergänzungen und Anpassungen in der Ladenstruktur notwendig. Ein zu kleiner Zuschnitt der Verkaufsflächen und mangelnde Erweiterungsmöglichkeiten bei den Läden entlang der Rathausallee, das Fehlen eines weiteren Einzelhandels-Magneten zwischen dem REWE-Markt und der Moorbekpassage, nicht marktgerechte Angebote, längerfristige Leerstände und unterbrochene Lauflagen mindern die Attraktivität, was sich in einer geringen Kundenfrequenz in der Rathausallee niederschlägt. Neben

Aufenthaltsqualität und Signifikanz



Abb. 122: Hochbeete und Sitzmöglichkeiten auf dem Marktplatz

Gestaltung der Rathausallee



Abb. 123: Durchgehende Arkaden an der Rathausallee

Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel

kleinräumigen Umbauten in der Rathausallee lassen sich Flächenpotenziale wie z.B. südlich des Busbahnhofs oder Teile der öffentlichen Parkplatzflächen westlich der *Moorbekpassage* für eine kleinteilige Ergänzung des Einzelhandelsangebots aktivieren. Eine deutlichere Ausschilderung der Tiefgaragenzufahrten im Zentrumsbereich wird flankierend zur Stabilisierung des Einzelhandels beitragen.

Eine Einzelhandelsnutzung (SB-Warenhaus) auf den Flächen westlich der Ulzburger Straße würde zu erheblichen Umsatzverlagerungen zu Lasten der Anbieter in der Rathausallee und am Harksheider Markt führen und wird somit im Hinblick auf die Sicherung der vorhandenen Nahversorgungsstrukturen nicht empfohlen.²⁶⁷



Abb. 124: Jugend im Zentrum von Norderstedt-Mitte

Ergebnisse der Nutzerbefragung im Zentrum Norderstedt-Mitte

Im Zeitraum vom 23. bis zum 30. März 2006 führten Schüler der elften Klassen des Gymnasiums Harksheide zu unterschiedlichen Tageszeiten Passantenbefragungen zur Bedeutung des Zentrumsbereichs von Norderstedt-Mitte durch. Insgesamt wurden 157 Passanten befragt. Die Ergebnisse sind nicht repräsentativ, ermöglichen jedoch ein Stimmungsbild zum Zentrum abzuleiten, dessen wichtigste Ergebnisse hier kurz dargestellt werden.

Neben Nutzern aus Norderstedt kommt ein hoher Anteil der Befragten aus dem Umland der Stadt, was auf eine Erfüllung der mittelzentralen Funktion schließen lässt. Die Anfahrt erfolgt dabei fast ausschließlich mit dem privaten Pkw; ÖPNV und besonders die Busse spielen nur eine untergeordnete Rolle. Gerade bei den Busverbindungen wird eine schlechte Taktung und eine fehlende nächtliche Anbindung bemängelt.

Kernbereich der Befragung ist der jeweilige Grund des Aufenthalts im Zentrum. Der größte Anteil der Befragten gibt an, die Gastronomie- und Kulturangebote im Zentrum zu nutzen, dicht gefolgt von Einkaufen und der Nutzung privater Dienstleistungen. Die Nutzungsdauer beträgt in der Hälfte der Fälle eine Stunde oder weniger, was als Indiz für eine mangelnde Aufenthaltsqualität gewertet werden muss.

Die meisten Befragten geben an, dass ein größeres Einkaufsangebot fehlen würde, insbesondere Bekleidungs- und Schuhgeschäfte, Angebote im Bereich Unterhaltungselektronik und Schreibwaren werden gewünscht. Es fehle zudem an ausreichend oberirdischen Parkplätzen, um bei kurzen Erledigungen nicht auf die Tiefgaragen angewiesen zu sein. Ganz stark werden zudem abwechslungsreiche Gastronomieangebote für die Abendgestaltung vermisst. Das größte Manko sei aber das unzureichende Angebot für Jugendliche, für die kaum Freizeitmöglichkeiten im Zentrum vorhanden seien.

Besonders die bauliche Gestaltung des Zentrums wird positiv aufgenommen. Bezeichnungen wie abwechslungsreich, modern und offen, Ruhe und Sauberkeit deuten auf eine hohe Zufriedenheit hin. Negativ hingegen fallen die eingeschränkte Querbarkeit der Rathausallee und ein mangelndes Sicherheitsgefühl besonders im ZOB-Bereich auf. Auch wird eine mangelnde Pflege der Spiel- und Grünbereiche kritisiert. Ein Großteil der Befragten betrachtet Norderstedt-Mitte nicht als das *eine* Zentrum Norderstedts, sondern eher als ein Zentrum unter mehreren. Die Verschmelzung von vier Ursprungsgemeinden zu einer Stadt ist in den Augen von mehr als der Hälfte der Befragten noch nicht vollständig gelungen.

²⁶⁷ vgl. BBE, 2005, S.57.

7.2.3 Dem Strukturwandel im Einzelhandel begegnen

Der Strukturwandel im Einzelhandel trifft Norderstedt-Mitte genauso wie andere Stadtteilzentren auch. Die Entscheidung zu Beginn des Prozesses, Norderstedt-Mitte in Bezug auf die Handelsfunktion nur mit dem Charakter eines Ortsteilzentrums zu realisieren, um eine Konkurrenz zu dem damals jungen *Herold-Center* zu vermeiden, erweist sich heute als eher fragwürdig und lässt offen, ob in Norderstedt auch ein weiteres Handelszentrum dieser Art tragbar gewesen wäre. Dieses gilt besonders, da die Tendenz in der Zentrenentwicklung erkennbar ist, gerade durch die Kombination mit Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen den Einzelhandel zu stärken.

Eine 2005 vorgelegte Einzelhandelsuntersuchung²⁶⁸ zeigt für Norderstedt-Mitte folgende Perspektiven und Handlungsmöglichkeiten auf:

Der Einzelhandelsstandort Norderstedt-Mitte weist neben einem zunehmenden Anteil an publikumsorientierten Dienstleistungsanbietern zwei Angebotschwerpunkte auf: 1. Nahversorgungsangebote mit Nahrungs- und Genussmitteln und 2. Gesundheits- und Pflegeangebote mit Drogeriewaren, Sanitätsbedarf und Pharmazieartikeln.

Dabei beläuft sich der Verkaufsflächenanteil dieser Güter des täglichen Bedarfs auf über 75 %. Mit dieser Einzelhandelsstruktur stehen Rathausallee und *Moorbekpassage* weniger in Konkurrenz zum *Herold-Center* und Standorten wie dem *Alstertal-Einkaufszentrum* oder *Dodenhof* in Kaltenkirchen. Konkurrenz stellen die Lebensmittelmärkte und SB-Warenhäuser an den nicht integrierten Standorten entlang der Ulzburger Straße und im Gewerbegebiet Stonsdorf dar. Dieses schlägt sich in einem hohen Kaufkraftabfluss nieder. Nur 56,4 % des in Norderstedt-Mitte vorhandenen Marktpotenzials bei den Nahrungs- und Genussmitteln können auch vor Ort von den Anbietern gebunden werden.

Die vereinzelte Ansiedlung von kleinflächigen Betrieben aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich bietet keine ausreichende Ertragsbasis für die jeweiligen Anbieter und wird die Gesamtattraktivität des Standortes nicht weiter steigern.

Empfohlen wird stattdessen eine Verbesserung der Angebotsstruktur in den beiden genannten Schwerpunktbereichen in Verbindung mit einer Profilierung der Flächen westlich der Ulzburger Straße für altersgerechtes Wohnen und damit einer Ausrichtung auf den Seniorenmarkt. Neben einer gemeinsamen Vermarktungskonzeption und zielgerichteten Ansiedlungsbemühungen wäre die Einrichtung einer Standortinteressengemeinschaft für den Bereich Rathausallee von der Ulzburger Straße bis zur *Moorbekpassage* zu prüfen.²⁶⁹ Bisher operieren die Interessengemeinschaften Rathausallee sowie das Centermanagement der *Moorbekpassage* noch unabhängig voneinander.

Konkurrenzdruck im Einzelhandel



Abb. 125: Lebensmittelmarkt an der Rathausallee Ecke Ulzburger Straße



Abb. 126: Kleinteiliger Einzelhandel nahe der Moorbekpassage

²⁶⁸ vgl. ebd., S.51ff.

²⁶⁹ Ob dieses in Form eines Business Improvement Districts (BID) erfolgen kann, hängt von der Entwicklung der gesetzgeberischen Rahmenbedingungen ab.



Abb. 127: Noch Chancen frei!
Flächen westlich der Ulzburger Straße

Empfehlungen für die Fläche westlich der Ulzburger Straße

Westlich der Ulzburger Straße liegt die letzte zusammenhängende, noch nicht entwickelte Fläche in zentraler Lage von Norderstedt-Mitte. Zwischen Ulzburger Straße, Buchenweg, Bahntrasse und Heidbergstraße war im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben vorgesehen. Dieses Ziel wurde jedoch nur in Form des Verwaltungsgebäudes der Firma *Schülke & Mayr* sowie der Praxisklinik der Segeberger Kliniken GmbH eingelöst. Stadt und EGNO suchen nach weiteren geeigneten Nutzungsbausteinen für die ca. 5 ha große Fläche. Dabei sollen die zukünftigen Nutzungen das Zentrum von Norderstedt-Mitte aufwerten und stärken, ohne mit ihm in Konkurrenz zu treten. Aufgrund der zentralen Lage ist eine Vielzahl von Nutzungen möglich:

Eine Einzelhandelsuntersuchung riet jedoch von der Ansiedlung eines SB-Warenhauses ab, da Verdrängungseffekte an der Rathausallee und am Harksheider Markt und damit verbundene negative städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren zu befürchten wären. Andere Einzelhandelsangebote, wie ein Elektrofachmarkt, würden die Angebotspalette von Norderstedt-Mitte ergänzen, aber auch dieser Nutzungsbaustein sei aufgrund seiner Marktauswirkungen – in dem Fall auf den Standort Herold-Center – kritisch zu betrachten.²⁷⁰

Die Bebauung der letzten freien Flächen an der Ulzburger Straße könnte weiterhin als Chance aufgegriffen werden, die Arbeitsplatz-Zielzahl für Norderstedt-Mitte noch zu erreichen und diesen Bereich, wie bereits im Rahmenplan vorgesehen, als Standort für Dienstleistungsgewerbe weiterzuentwickeln. Notwendig scheint hierfür eine stärkere Profilierung des Standorts. Als Anknüpfungspunkt könnte die Nachbarschaft zu den Stadtwerken mit ihrem Medien- und Telekommunikationsnetz *wilhelm.tel* sowie zum Lokalsender *noa 4* für die Ansiedlung weiterer Firmen aus dem Bereich Informations- und Kommunikationstechnologie genutzt werden.

Die bis 2020 zunehmende Anzahl an Personen über 75 Jahre sowie die unterdurchschnittliche Ausstattung mit Pflegeplätzen in Norderstedt birgt auch ein Potenzial zur Ausrichtung der dort zu entwickelnden Angebote am Seniorenmarkt. Neben Pflege- und Gesundheitsangeboten sowie seniorenge-rechten Dienstleistungen wären entsprechende Wohnangebote denkbar.

Weitere Nutzungsbausteine können die vielfach eingeforderten Angebote aus den Bereichen Freizeit- und Unterhaltung, insbesondere für die Jugend, sein, z.B. in Verbindung mit einer Verlagerung des Jugendfreizeitheims oder eines Raumes für temporäre Nutzungen, wie es vormalig der *Rohling bot*. Auch ein Standort für eine Zentralbibliothek ist im Gespräch.

Aufgrund der Größe der Fläche ist auf jeden Fall ein Konzept aus mehreren Nutzungsbausteinen notwendig, welches eine schrittweise Umsetzung ermöglicht.

Der Gründeckel über der U-Bahn zwischen Heidbergstraße und ZOB stellt eine Verbindung zwischen den Entwicklungsflächen und dem Zentrum dar. Mit der Realisierung des *Rundlings* besteht die Chance insbesondere in Verbindung mit dem Nutzungsbaustein altersgerechtes Wohnen, mit einem auf Gesundheit und Pflege ausgerichteten Nutzungskonzept ein verbindendes Angebotselement zum bestehenden Einzelhandelsangebot in der Rathausallee zu schaffen.

Städtebaulich bildet die Fläche von Süden kommend den Auftakt zum Zentrum von Norderstedt-Mitte. Die im Rahmenplan formulierte straßenbegleitende Ausrichtung der Baukörper sollte als gestalterisches Ziel aufrechterhalten werden. Ein Modifizieren der Vorgaben zu Gebäudehöhen, Materialien und Gestaltung ist an dieser Stelle zugunsten von mehr Signifikanz wünschenswert. Zur gestalterischen und funktionalen Qualitätssicherung wird die Wiedereinführung der Technischen Kommission empfohlen.

²⁷⁰ vgl. BBE, 2005, S.57.

7.3 Norderstedt-Mitte – Ein Beitrag zur Stadtidentität

Stadtstrukturelle Maßnahmen mit identitätsstiftendem Charakter sind mit der Verzahnung von urbanen wie landschaftlichen Strukturen, einer differenzierten Quartiersbildung und besonderer Straßenraumgestaltung vielfältig eingesetzt worden. Öffentliche Räume wie der Marktplatz, die Bahnhofsvorplätze, die Rathausallee im Zentrum und der *Moorbekpark* tragen ebenso zur Identifikation bei wie das Rathaus, die TriBühne, die VHS, das Kino und der U-Bahnhof.

7.3.1 Identitätsstiftung durch Städtebau und Architektur

Wichtiger Identitätsträger Norderstedts ist die Architektur Norderstedt-Mittes. Die homogene Gestaltung durch einheitliche Material- und Farbwahl, Bauweise und Gebäudehöhenentwicklung bilden den gestalterischen Grundkonsens und sind damit stadtbildprägend und identitätsstiftend zugleich. Ergänzt wird diese städtebauliche Basis durch eine Vielzahl von Zentrumsbauten und Wohngebäuden, die über den gesamten Entstehungszeitraum in Wettbewerben, Bundesprogrammen und Bauherrenpreisen gewürdigt wurden. Sie spiegeln die Architekturtrends der 1970er bis 1990er Jahre wider: Vom puristischen Backsteinbau, über eine postmoderne Phase hin zu einer Mischung mit moderner Stahl- und Glasarchitektur im Zentrum und natürlichen Baumaterialien im Wohnungsbau.

Im Zentrum sind als identitätsprägende Neubauten hervorzuheben: Der Rathausbau mit dem den Bürgern jederzeit für Aktivitäten offen stehenden Forum, die moderne Industriearchitektur der Stadtwerke, das *Moorbek Rondeel* und das *Kontorhaus* der EGNO in Anlehnung an innerstädtische Vorbilder aus Hamburg, die Bahnhofsbauten sowie die *Moorbekpassage*. Merkmale in den Quartieren sind die Gebäude des sozialen Wohnungsbaus zwischen Rathausallee und Fehmarnstraße mit ihren attraktiven Innenhöfen, der *Stoltenhof*, die ökologisch orientierten Wohnbauten am Elisabeth-Selbert-Weg, die Stadtvillen am Buckhörner Moor, die *Sternhäuser* sowie im aktuellen Trend die Geschosswohnungsbauten am Rotdornweg und die *Moorbek Terrassen* sowie die Grundschule Pellwormstraße (vgl. Tab. 2 und Plan 29).

Weitere Ansatzpunkte zur Identitätsstiftung stellt die Kunst im öffentlichen Raum dar. Statt *Kunst am Bau* konnten durch Bündelung der Mittel an verschiedenen Stellen Kunstobjekte oder temporäre Kunstinstallationen platziert werden. So dient beispielsweise der Rathausbrunnen mit *Regentrude* als Orientierungs- und Treffpunkt im Stadtteil.

Die Würdigung einer Vielzahl von Bauprojekten und Freiflächenplanungen dokumentiert die hohe Gestaltungsqualität von Norderstedt-Mitte. So erhielt der *Stoltenhof* 1988 den Bauherrenpreis *Hohe Qualität – tragbare Kosten*, die Innenhöfe der Wohnblöcke zwischen Rathausallee und Fehmarnstraße die Goldplakette für *Gärten im Städtebau*. Der Hilde-Richter-Preis wurde 1993 für die besondere Gestaltung des *Lüdemannschen Parks* vergeben.



Abb. 128: Rathaus mit Brunnen am Marktplatz

Identitätsprägende Neubauten

Kunst im öffentlichen Raum



Abb. 129: Hochzeitspaar vor dem Rathaus

Architektur



Abb. 130: Wohnhöfe an der Rathausallee



Abb. 131: Moorbek Rondeel



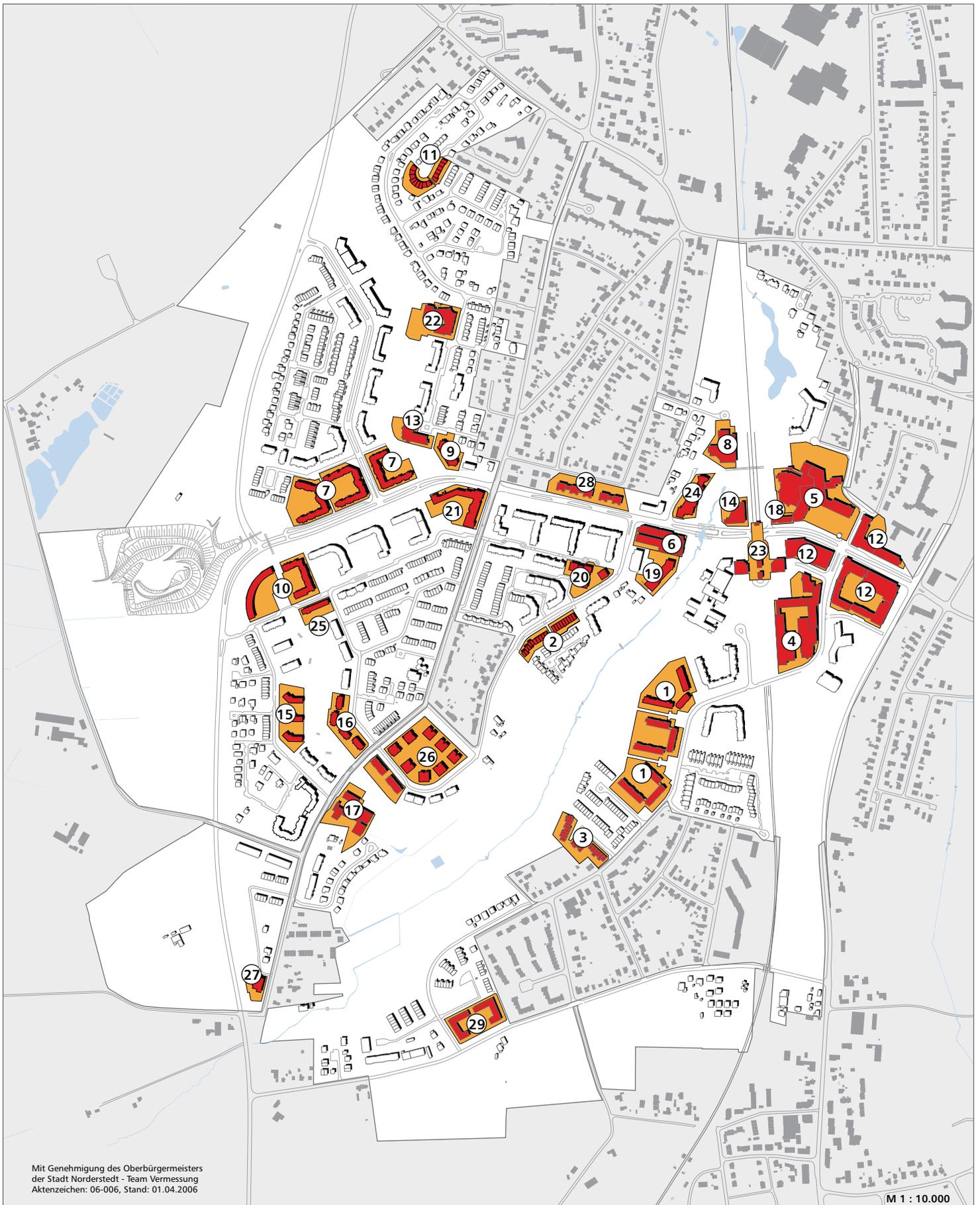
Abb. 132: Wohngebäude Helgolandstraße



Abb. 133: Grundschule Pellwormstraße

lfd. Nr.	Gebäude	Architekten	Fertigstellung
1	Wohngebäude Heidbergstraße	Wuttke, Neumünster und Feldsien, Nickels, Ohrt, Hamburg	1978-80
2	Reihenhäuser Buckhörner Moor	Manke/Feldsien, Kaltenkirchen	1982
3	Stadthäuser Lütjenburger Weg	Feldsien, Kaltenkirchen	1983
4	Stadtwerke	Welm + Architekten Contor Schäfer, Ferdinand, Hamburg	1983, 1987, 1998
5	Rathaus und Tribüne	Esau, Griesenberg, Stabenow, Siemonsen, Ahrensburg, Hamburg	1984, 1989
6	Moorbekpassage	Rave, Norderstedt	1984
7	Wohnhöfe Familienwohnen/Familienheim	Bäumer und Streb, Hamburg	1984
8	Amtsgericht	Klein, Ellerau	1985
9	Wohnanlage Pellwormstraße	Patschan, Werner, Winking, Hamburg	1985
10	Wohnanlage Stoltenhof	Patschan, Werner, Winking, Hamburg	1986/87
11	Reihenhausgruppe Rembrandtweg	Brockstedt + Discher, Kiel	1987
12	Wohn- und Geschäftsgebäude Rathausallee	Valentien und Francke, Hannover	1988-91
13	Kita Pellwormstraße	Ellissen und Kreitz, Norderstedt	1989
14	Geschäftshaus Moorbek Rondeel	von Gerkan, Marg und Partner, Hamburg	1990
15	Ökologisch orientierter Geschosswohnungsbau Helene-Weber-Straße	Baum und Partner, Hamburg	1989
16	Ökologisch orientierter Geschosswohnungsbau Elisabeth-Selbert-Weg	Ohrt, von Seggern, Partner, Hamburg	1990
17	Feuerwehr- und Stadtmuseum	Ellerbrock, Norderstedt	1990, 1993, 2000
19	EGNO-Kontorhaus	Adelhelm + Dittmer, Hamburg	1993
19	Parkhotel	Rave, Norderstedt	1993-97
20	Sternhäuser (Kurzzeitwohnen)	von Gerkan, Marg und Partner, Hamburg	1993-97
21	Pöhlshof (Seniorenwohnen)	Baum, Ewers, Grundmann, Oldenburg/Holstein	1994
22	Grundschule Pellwormstraße	Kähler, Norderstedt	1996
23	U-Bahnhof & ZOB mit Bahnhofsarkaden	Adelhelm + Dittmer, Hamburg	1996
24	Neue Palette - Geschäftshaus mit Kino und Polizei	Ohrt, von Seggern, Partner, Hamburg	1997
25	Wohngebäude Helgolandstraße	Ellerbrock, Norderstedt	1997
26	Stadt villen	Ellerbrock, Norderstedt Wobau Schleswig-Holstein, Kiel	1997/98
27	Kita Friedrichsgaber Weg Süd	Paloh, Hamburg	2004
28	Wohnanlage Moorbek Terrassen	Feldsien, Kaltenkirchen	2006
29	Altersgemischtes Wohnen	Patschan, Hamburg	2006

Tab. 2: Ausgewählte architektonisch bzw. städtebaulich besondere Gebäude/ensemble von Norderstedt-Mitte und ihre Architekten



Mit Genehmigung des Oberbürgermeisters
der Stadt Norderstedt - Team Vermessung
Aktenzeichen: 06-006, Stand: 01.04.2006

M 1 : 10.000



Architektonisch bzw. städtebaulich besonderes Gebäude/-ensemble

①

Nummer Gebäude und Architekt
(vgl. zugeh. Tabelle, Reihenfolge chronologisch)

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich B

Plan 29
Architektur

11/2006

Auftraggeber:
EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

Auftragnehmer:
BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
ELKE RING-WEISER
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung

Neben weiteren Auszeichnungen wurde Norderstedt 1981 als Landesieger im Bundeswettbewerb *Bürger, es geht um deine Gemeinde* für die beispielhaften partizipatorischen Elemente im Planungsprozess von Norderstedt-Mitte mit einer Goldplakette ausgezeichnet. 1987 gewann Norderstedt-Mitte ein zweites Mal, diesmal unter dem Motto *Innenentwicklung unserer Städte und Gemeinden*. Hier wurde die Stadt mit einer Goldplakette für den Wettbewerbsbeitrag *Naturräumliche Bezüge, Verbesserung der Stadtgestalt und umweltorientiertes Bauen in der Entwicklung Norderstedt-Mittes* auch auf Bundesebene ausgezeichnet.

7.3.2 Ansätze einer eigenen Stadtteilkultur

Nach der Stadtgründung blieb die Identifikation der Bewohner mit den Ursprungsgemeinden erhalten und ist in den älteren Generationen nach wie vor sehr ausgeprägt. Auch wenn Verwaltung und andere öffentliche Einrichtungen aus den verschiedenen Stadtteilzentren nach Norderstedt-Mitte verlegt und dort konzentriert wurden, blieben doch Einrichtungen und Institutionen mit gesellschaftlicher und sozialer Bedeutung wie Kirchen und Gemeindehäuser, Sportvereine, freiwillige Feuerwehren und Gymnasien für die Stadtteilidentität von Friedrichsgabe, Garstedt, Glashütte und Harksheide prägend. Wichtige, über Jahre gewachsene Kommunikationsstrukturen sind somit eng mit dem jeweiligen Stadtteil verknüpft. Dieses Erwachsen aus kleinteiligen Strukturen macht heute einen der Unterschiede von Norderstedt zu anderen (Groß-) Städten aus.

In Norderstedt-Mitte musste sich ein Gemeinwesen erst schrittweise etablieren. Während der Bau- und Realisierungsphase trugen die von den Bauträgern in großem Rahmen durchgeführten Richtfeste zu einem ersten stadtteilbezogenen Gemeinschaftsgefühl, die offiziellen Feierlichkeiten zur Einweihung der öffentlichen Einrichtungen zu einem gesamtstädtischen Gemeinschaftsgefühl bei. Mit zunehmender Fertigstellung des Stadtteils sind inzwischen nur noch wenige Anlässe für gemeinschaftsfördernde Feste gegeben. Dies wird auch aus Befragungen deutlich, in denen diese Form der Identifikation mit der Stadt und dem Stadtteil stark betont wird. Neben Festen würden hier auch gezielte projektorientierte Maßnahmen wirken können.²⁷¹ Positive Ausnahmen bilden die zurückliegenden NOMI-Stadtteilfeste und das jährliche *Spektakulum*-Stadtfest im gesamten Zentrum von Norderstedt-Mitte dar, das 2006 über 100.000 Besucher zählen konnte.

Identifikationspunkte für die Bewohner von Norderstedt-Mitte sind heute der Wochenmarkt, die in die Wohnquartiere integrierten Kindergärten und Grundschulen, das Stadtmuseum mit Feuerwehrmuseum im Lüdemannschen Hof als ein Stück Kulturgeschichte und die Paul-Gerhard-Kirchengemeinde, die zwar außerhalb des Entwicklungsbereichs gelegen ist, deren Einzugsbereich jedoch Norderstedt-Mitte mit abdeckt. Inzwischen sind eine ganze Reihe weiterer privat organisierter Netzwerke entstanden (beispielsweise die Begegnungs-



Abb. 134: NoMi-Fest Anfang der 1980er Jahre

Richtfeste und Stadt(teil)feste



Abb. 135: Besuchermassen beim Spektakulum

²⁷¹ Beispielhaft in diesem Zusammenhang sind z.B. die Aktionen in Nordrhein-Westfalen - *Ab in die Mitte* - als erprobtes Mittel zur Identitätsstiftung in den Städten.

stätte Senfkorn), der Verein Freizeitpark NOMI e.V. oder die Interessengemeinschaft Rathausallee, die jedoch noch wenig zur gesamtstädtischen Identität von Norderstedt beitragen.

7.3.3 Entwicklung einer eigenständigen, schleswig-holsteinischen Stadt

Mit der Realisierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist die neue Mitte für Schleswig-Holsteins fünftgrößte Stadt entstanden. Oder entwickelte sich im Sinne der polyzentrischen Stadtstruktur eher ein fünfter Stadtteil Norderstedts? Mit der Realisierung neuer Zentren in den Ursprungsgemeinden bis in die Stadtgründungsphase hinein wurden Schritte vollzogen, die eine neue Identitätsfindung im Sinne der Gesamtstadt erschwerten. Eine gesellschaftlich und historisch gewachsene Identität kann nicht von etwas Neuem sofort übernommen werden. Eine Stadtidentität muss über viele Jahre wachsen, die sozialen und kulturellen Geflechte orientieren sich lange an den über Jahre gewachsenen Kommunikationsstrukturen. Jedoch sollte die kulturelle und gesellschaftliche Eigenständigkeit von Friedrichsgabe, Garstedt, Glashütte und Harksheide nie in Frage gestellt werden und eher als gesamtstädtisches Potenzial für die weitere Entwicklung genutzt werden.

Aus planerischer Sicht lässt sich feststellen, dass mit dem Bau von Norderstedt-Mitte die Stadt Norderstedt etabliert worden ist. Als eines der bedeutendsten Städtebauprojekte im Hamburger Umland und von Schleswig-Holstein bringt die Entwicklungsmaßnahme Norderstedt zum Ausdruck, wozu dieses junge Gemeinwesen in der Lage gewesen ist. Hier wurden für einen Teilbereich der Gesamtstadt Qualitäten entwickelt, die für andere Baugebiete Vorbildcharakter haben.

Im Jahr 2000 wurde Norderstedt-Mitte im Rahmen des Wettbewerbs *Regionen der Zukunft* für das Kompetenzfeld nachhaltige Regionalentwicklung der Metropolregion Hamburg als *Best Practice-Beispiel* auch bundesweit gewürdigt.

Das wachsende Selbstbewusstsein der als „Kunststadt, die erst 1970 am grünen Tisch der Verwaltungsreformer aus vier Gemeinden geschaffen wurde“²⁷² geschmähten Kommune lässt sich neben Bestrebungen, eine kreisfreie Stadt zu werden, auch an den aktuellen Stadtentwicklungsprojekten ablesen: Zu nennen ist hier die Entwicklung des *Nordports* – einem Gewerbegebiet mit Logistik- und Dienstleistungszentrum mit direktem Bezug zum Hamburger Flughafen – der Vorbereitung eines Autobahnanschlusses Norderstedt-Mitte oder der Durchführung der Landesgartenschau 2011. „Norderstedt – eine Idee voraus“, der Slogan des Stadtmarketings, wird damit weiter mit Leben gefüllt.

Stadtidentität muss wachsen



Abb. 136: Unter den Straßennamen: Portraits Norderstedter Bürger.

Norderstedt in der Region



Abb. 137: Lage in Schleswig-Holstein

²⁷² vgl. Marten, 1996.

7.4 Ein erfolgreicher Planungsprozess

Entwicklungsmotoren

Im Rückblick auf 35 Jahre Planungs- und Realisierungsgeschichte stellen sich für Norderstedt-Mitte die stimulierenden Motoren der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme sehr klar heraus:

- der Bau des neuen Zentrums,
- der öffentlich geförderte Wohnungsbau in Kombination mit diversen Förderprogrammen,
- die Entwicklung neuer Wohnformen im verdichteten Eigenheimbau sowie die EuroBau,
- die Pionierarbeit im ökologischen Planen und Bauen sowie
- die 1996 realisierte U-Bahnverlängerung.

Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme stellt für den gesamten Zeitraum die gemeinsame *Klammer* für alle Akteure und deren Planungs- und Realisierungsschritte dar. Ohne die Landesverordnung gäbe es keine Städtebauförderungsmittel von Bund und Land, und die im Wohnungsbau zum Einsatz gekommenen Förderprogramme wären nicht in diesem Maße auf Norderstedt(-Mitte) konzentriert worden.

Harkshörn – eine wichtige Finanzierungsgrundlage

Das ebenfalls im Rahmen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entwickelte Gewerbegebiet Harkshörn ist in seiner Bedeutung für die Stadtentwicklung nicht zu unterschätzen. Die zügige Ansiedlung von Gewerbebetrieben in Harkshörn ist ein wichtiger Baustein, der zum Gelingen der Gesamtmaßnahme beigetragen hat – dies nicht zuletzt wegen des im Rahmen des Durchgangserwerbs der Grundstücke durch die EGNO dort erwirtschafteten Überschusses, der für die Infrastruktur- und Erschließungsmaßnahmen in Norderstedt-Mitte nach dem Auslaufen der Städtebauförderung 1980/81 die Grundlagenfinanzierung bildete.

Engagement der Akteure

Auch die Vielzahl von aktiven und überzeugten Akteuren ist entscheidend für die erfolgreiche Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. „Stadtentwicklung ist nicht das Resultat einsamer Entscheidungen und spontaner Taten einiger Weniger, sondern erwächst aus einem verantwortungsvollen, langfristig orientiertem Zusammenspiel vieler privater und öffentlicher Entscheidungsträger.“²⁷³

Stadtverwaltung, Politik, Entwicklungsgesellschaft, Bauträger und das Land Schleswig-Holstein nahmen die Aufgabe an, aus den vier Ursprungsgemeinden ein eigenständiges Gemeinwesen mit schleswig-holsteinischem Charakter zu formen. Ohne ihr Engagement wäre ein Fortbestand der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gerade in Krisenzeiten – etwa dem Auftakt mit Bürgerprotesten und einer Normenkontrollklage vor dem OVG Lüneburg, dem Auslaufen der Wohnungsbauförderung in den 1980er Jahren und dem drohenden Scheitern der U-Bahnverlängerung, nachdem der Bau des Flughafen Kaltenkirchen in weite Ferne gerückt war – nicht möglich gewesen.



Abb. 138: Baudezernent Jürgen Meßfeldt

²⁷³ vgl. EGNO, 1999, S.15.

Datum	Ereignis
01.01.1970	Stadtgründung Norderstedt
14.01.1970	Landesplanerisches Gutachten
27.06.1971	Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes
13.07.1973	Entwicklungsverordnung des Landes Schleswig-Holstein
12/1973	Entwicklungsgutachten Norderstedt
09.04.1975	Bestätigung der EGNO als Entwicklungsträger
11/12/1976	Normenkontrollklage und Aufhebung des Teilbereichs C
01-04/1976	Wettbewerb Rahmenplan
04/1977	Rahmenplan Norderstedt-Mitte
28.02.1978	Satzungsbeschluss erster Bebauungsplan (B 156)
04/1978 – 07/1979	Erste Wohnungsbauvorhaben Heidbergstraße
12.06.1978	Bildung der Technischen Kommission (TK)
08/1978 – 02/1979	Kombinierter städtebaulicher Wettbewerb Zentrum und Hochbauwettbewerb (Rathaus/BKZ)
05-11/1979	Wettbewerb „Wohnen in der städtebaulichen Verdichtung“
20.09.1979	Gründung Arbeitsgruppe Norderstedt-Mitte (AG NoMi)
April 1980	Rahmenplan Zentrum
09/1980 – 06/1981	Bundeswettbewerb „Familienwohnung und Familienheim“
03-11/1982	Zweistufiges Gutachterverfahren Rathausallee
1983	Realisierung der Stadtwerke (1. Bauabschnitt)
1983	Aufgabe Projekt Großflughafen Kaltenkirchen
05/1984	Einweihung Rathaus
11/1984	Eröffnung Moorbekpassage
1985	1. Fortschreibung Rahmenplan Norderstedt-Mitte
1986	Einweihung Amtsgericht
1986	Beginn Planfeststellungsverfahren U-Bahn
1987	Gründung der Verkehrsgesellschaft Norderstedt
05-07/1987	Musterhausmesse EUROBAU 87
10/1987 – 03/1988	Hochbauwettbewerb Bahnhof Norderstedt-Mitte
1989 – 1991	ExWoSt-Modellvorhaben „Ökologisches Bauen“
1991	Fertigstellung Rathaus/BKZ (2. Bauabschnitt)
03/1991	Planfeststellungsbeschluss U-Bahnverlängerung
1994	2. Fortschreibung Rahmenplan Norderstedt-Mitte
09/1996	Inbetriebnahme U-Bahnlinie und ZOB
01.12.1996	Aufhebung des Teilbereichs A durch Landesverordnung
2000	Einweihung Stadtmuseum
09/2001	Eröffnung der Tribühne
2002	Fertigstellung Arbeitsamt
16.08.2004	Aufhebung des Teilbereichs B durch Landesverordnung mit Wirkung zum 1. Juli 2004

Tab. 3: Ausgewählte Ereignisse und Meilensteine der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Chronologie



Abb. 139: Jurysitzung Wettbewerb 1979



Abb. 140: Bau der Moorbekbrücke 1982



Abb. 141: Spatenstich für die U-Bahn 1991

Planungsinstrumente Ausschlaggebend für die heute sichtbare Qualität in Norderstedt-Mitte ist der Einsatz vielfältiger, aufeinander aufbauender Planungsinstrumente im Sinne einer Gesamtplanung:

- Die städtebauliche Rahmenplanung als orientierendes Leitbild und die einheitliche Vorbereitung der Bebauungspläne,
- städtebauliche und hochbauliche Wettbewerbsverfahren, um die gewonnenen Erkenntnisse durch Ideen von Außen weiterentwickeln zu lassen,
- das Ineinandergreifen von Bebauungs- und Realisierungsplanung, die besondere Berücksichtigung der Grün- und Freiraumplanung und
- zur Qualitätssteigerung eine unabhängige fachliche Diskussion aller Planungsentscheidungen in der Technischen Kommission.

In dieser Kombination hatte die Anwendung der Instrumente in Norderstedt-Mitte Pilotcharakter für heutige Verfahren, denn heute zählen diese zum Standardrepertoire von Stadtentwicklungsprozessen.

Planungsneuland und Pilotcharakter Die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme stellte für alle Beteiligten Neuland dar, verbunden mit hohen Erwartungen an das Städtebauförderungsgesetz. Es wird aber schnell deutlich, dass mit dem Gesetz keine Normierung vorbildlichen Städtebaus oder beispielhafter Stadtentwicklung verbunden werden kann. „Kein Gesetz, auch nicht das StBauFG kann Qualitäten im Städtebau leisten.“²⁷⁴ In Norderstedt-Mitte trägt das Instrumentarium im Sinne des Gesetzgebers dazu bei, dass die Entwicklung nicht an der Verfügbarkeit von Grundstücken scheitert. Dass dabei die in einem städtebaulichen Entwicklungsbereich anwendbaren Eingriffsmöglichkeiten nicht in aller Schärfe ausgenutzt werden, erweist sich letztlich als ein Beitrag zur erfolgreichen Entwicklung. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ist eine Motivationshilfe und wichtig für die Konzentration der Planung und Realisierung auf diesen für die gesamtstädtische Entwicklung von Norderstedt bedeutenden Baustein. Rückblickend wäre die bauliche Entwicklung ohne die Landesverordnung und die damit verknüpfte Bereitstellung von Wohnungsbauförderungsmitteln zwischenzeitlich sogar zum Erliegen gekommen.

Ohne schädliche Hektik Dass der Abschluss der Entwicklungsmaßnahme nicht wie zunächst angenommen bis 1985 erreicht wurde, stellt sich heute als sehr positiv dar. Der längere Realisierungszeitraum bewahrte die Akteure vor „schädlicher Hektik“²⁷⁵ und ermöglichte, die Lerneffekte bei den einzelnen Realisierungsschritten für die darauffolgenden zu nutzen. In der Zeitperspektive stellt sich der heute oft verfolgte Anspruch einer Beschleunigung von Planung unter Qualitätsgesichtspunkten als nicht unbedingt erfolgreich heraus.

²⁷⁴ Bielenberg, 1985, S.11.

²⁷⁵ Meßfeldt 1983, S.60.

7.4.1 Die erfolgreiche Akteurskonstellation

Die Vorbereitung, Planung und Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist wesentlich mit ihren unterschiedlichen Akteursgruppen verbunden, die sich alle für den Erfolg von Norderstedt-Mitte und der beiden anderen Teilbereiche in Norderstedt eingesetzt haben und sich auch nach dem Ausscheiden aus den jeweiligen Positionen weiterhin mit dieser Aufgabe identifizieren.²⁷⁶ Dabei trägt gerade das Zusammenwirken einzelner Persönlichkeiten an den Schlüsselpositionen wesentlich zum Erfolg der Entwicklungsmaßnahme bei.

Als Wegbereiter der Entwicklungsmaßnahme sind der erste Norderstedter Bürgermeister Horst Embacher und der erste Baudezernent Manfred Osthaus zu nennen, welche die Möglichkeiten des gerade verabschiedeten Städtebauförderungsgesetzes für Norderstedt erkannten und die Landesverordnung zusammen mit dem Leitenden Ministerialrat Dr. Werner Lodemann im Innenministerium auf den Weg gebracht und in der Anfangsphase der Entwicklungsmaßnahme auch den notwendigen Rückhalt gegeben haben.

Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat fortan einerseits die Rolle des Beobachters von außen, andererseits stellt es ein Korrektiv bei übergeordneten Problemen dar und ist ständig darauf bedacht, dass sich Norderstedt als landesplanerisch bedeutendes Entwicklungsprojekt in geordneten Bahnen entwickelt. Deshalb stellt das Land einen hohen Anspruch an die Entwicklungsmaßnahme und fordert städtebauliche und hochbauliche Qualitäten und hat auch selbst durchweg Engagement gezeigt. Für das Land war die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in Norderstedt-Mitte zugleich ein bedeutendes Feld für Demonstrations- und Pilotprojekte im geförderten Wohnungsbau oder im Bereich des ressourcensparenden Bauens.

In der Kommunalpolitik herrschte in den ersten Jahren trotz der anfänglichen Bürgerproteste eine positive Aufbruchstimmung. Es bestand Einigkeit darüber, dass die Entwicklungsmaßnahme eine große Chance für die junge Stadt darstellte, und es gab auch bei wechselnden politischen Mehrheiten keine kommunalpolitischen Grundsatzdiskussionen über die Inhalte der Entwicklungsmaßnahme.

Die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt ist sowohl in ihrer Rolle als Wirtschaftsförderer wie auch als treuhänderischer Entwicklungsträger das Instrument, mit dem die von Politik und Verwaltung vorgedachten Entwicklungsziele und Planungen umgesetzt werden können. Sie sieht sich im Wesentlichen als Mittlerin zwischen den *Vordenkern* im Rathaus und den *Machern* auf dem privaten Sektor.²⁷⁷ Dies konnte zunächst mit einem kleinen Personalbestand unter Jürgen Meßfeldt als Geschäftsführer beginnen. Nach drei Jahren übernehmen Johannes Schumacher und Ernst August Harder als Geschäftsführer. Die Gründung einer eigenen Entwicklungsgesellschaft ist ein für die Stadt Norderstedt entscheidender Schritt gewesen, die

**Wegbereiter der
Entwicklungsmaßnahme**

Innenministerium

Kommunalpolitik

**Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH**

²⁷⁶ Nicht alle an der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme beteiligten Personen können an dieser Stelle erwähnt werden.

²⁷⁷ vgl. EGNO, 1999, S.17.

Entwicklungsmaßnahme außerhalb der Verwaltung erfolgreich managen zu können.

- Leitung des Baudezernats** Jürgen Meßfeldt prägt nach den Gründungsjahren der Entwicklungsgesellschaft als Baudezernent und damit in zentraler Position innerhalb der hauptamtlichen und ehrenamtlichen Stadtverwaltung die Umsetzung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt. Er erhebt die Entwicklungsmaßnahme im Planungsamt zur *absoluten Chefsache*, indem er die Einrichtung einer eigenen, ihm direkt unterstellten Arbeitsgruppe AG NoMi bestimmt und die Technische Kommission als städtebauliches Beratungsgremium ins Leben ruft.
- AG NoMi** In der AG NoMi – geleitet von Christiane Thalgot bis 1987 und anschließend bis heute von Karin Weule – sind alle den Teilbereich B betreffenden Planungsaufgaben gebündelt. Sie stellt damit die zentrale Planungseinheit des neuen Zentrums und der neuen Wohnquartiere von Norderstedt-Mitte dar. Ausgestattet mit hoher Kompetenz und großer Entscheidungsbefugnis begegnet die AG NoMi dem Entwicklungsprozess trotz des auf der Entwicklungsmaßnahme lastenden Erfolgsdrucks und der Beachtung des Zügigkeitsgebots mit konstruktiver Offenheit und Freude an der Sache. Anreiz ist dabei auch die Möglichkeit, etwas Sichtbares bewegen und gestalten zu können. Diese Form der Verwaltungsorganisation hat sich bewährt.
- Bauträger** Ohne Bauträgerinteressen an dem Standort Norderstedt-Mitte wäre die Realisierung des neuen Stadtteils nicht möglich gewesen. Insbesondere die Risikobereitschaft und das Engagement des örtlichen Wohnungsunternehmens Plambeck und dessen Generalbevollmächtigter Philipp Heuchert – meist im Verbund mit der Wohnungsbaugenossenschaft Adlershorst und der WoBau Schleswig-Holstein (heute DGAG/LEG) – trägt maßgeblich zur Gestaltung Norderstedt-Mittes bei. Die Bauträger stellen hohe Qualitätsansprüche an die von ihnen errichteten Gebäude, sind experimentierfreudig und bringen starkes lokales Engagement sowie ein soziales Bewusstsein für die neuen Quartiere mit.
- Architekten** Die Architekten und Freiraumplaner sehen sich einer Stadt und einer Bauherrenschaft gegenüber, die in hohem Maße an Qualität interessiert ist. Die Möglichkeit, eine neue Stadt zu planen, ist eine nicht alltägliche, spannende Herausforderung. Letztlich geht es bei der Planung immer um eine weitere Ausformulierung des Lebensraums in Norderstedt-Mitte. Nach einer erfolgreichen Teilnahme am Wettbewerb werden die Architekten meist direkt mit Ausarbeitung der Rahmenplanung oder eines Bebauungsplans bis hin zur Realisierung der Gebäude beauftragt. Dies erleichtert die Durchsetzbarkeit bestimmter Gestaltungsansätze. Durch die Vielzahl von Wettbewerben und Direktaufträgen an qualifizierte Architekten entstehen in der Regel immer hohe gestalterische Qualitäten.

7.4.2 Organisation des Planungsprozesses

Der gesamte Planungsprozess zeichnet sich durch kurze Entscheidungswege innerhalb der Verwaltung und eine Kontinuität im Zusammenwirken der am Prozess beteiligten Personen aus. Dabei lassen sich Planungen von Norderstedt-Mitte zu den unterschiedlichen Realisierungszeitpunkten durch die aufeinander aufbauenden Planwerke für die Öffentlichkeit nachvollziehbar und in den Entscheidungen transparent darlegen, was das partizipatorische Element der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme förderte.

Alle Planungsschritte sind gekennzeichnet durch ein interdisziplinäres Vorgehen und enge Kooperation der Beteiligten. Dies wurde besonders durch die AG Nomi gefördert. Maßgeblich für die hohe Qualität im Städtebau ist die Zusammenarbeit mit der Landschaftsplanung – mit dem Grünflächen- und Friedhofsamt, später Team Natur und Landschaft, und die Beteiligung von Grün- und Freiraumplanern an Rahmenplänen, an den Bebauungs-, Hochbau- und Straßenplänen. Gebäude und Freiräume werden immer als zusammenhängendes Ganzes betrachtet, was zu damaliger Zeit nicht selbstverständlich war.

Da die Straßen in Norderstedt-Mitte nicht nur Verkehrs-, sondern auch Aufenthaltsräume sind, ist eine enge Zusammenarbeit von Stadt-, Grün- und Erschließungsplanung unabdingbar. Durch die Beauftragung des örtlichen Ingenieurbüros Waack + Dähn mit der gesamten Erschließungsplanung können auf kurzem Wege Lösungsmöglichkeiten jederzeit beraten und Entscheidungen gefällt werden, was der zügigen Erarbeitung der Bebauungspläne zugute kommt. Gerade das Zusammenwirken von Erschließungsplanung und Grünplanung führt zu einer hohen Qualität der Straßenräume.

Die städtebauliche Qualität von Norderstedt-Mitte wird durch die Technische Kommission gesichert. Ebenfalls interdisziplinär zusammengesetzt ist die Technische Kommission in ihrer Arbeit von einer Offenheit in der Diskussion geprägt, wodurch die von ihr behandelten Planungen und Projekte in ihrer Qualität gesteigert werden können. Hier kann alles zum Thema gemacht werden. Den verschiedenen Akteuren aus Verwaltung, Politik, Innenministerium und externen Fachplanern geht es dabei immer um die Sache und nicht um Positionen. Die Hinzuziehung von externen Fachleuten hat den Vorteil, dass zur Lösung strittiger Fragen und Nachweis der Machbarkeit Beispiele aus anderen Zusammenhängen benannt werden können.²⁷⁸ Heute ist dieses Vorgehen in Form von Gestaltungsbeiräten und im Stadtumbau in anderen Städten ein erprobtes Instrument in der Stadtentwicklung.

Mit der Vorlage des Rahmenplans für Norderstedt-Mitte im Jahr 1977 ist die Suche nach der städtebaulichen Gestalt und der funktionalen Organisation der einzelnen Bereiche für den Teilbereich B noch lange nicht abgeschlossen. Der Raum zwischen den zu Beginn der Planung gesetzten Eckpfeilern muss weiter ausgeformt und differenziert sowie im Verlauf neuen Rahmenbedingungen angepasst werden. Dessen ist man sich von Beginn an bewusst, der richtige

Interdisziplinäre Arbeit

Technische Kommission

Iterative Planung

²⁷⁸ Frau Thalgotte im persönlichen Gespräch am 12. April 2006.

Schritt ist deshalb erfolgt: Der Planungs- und Realisierungsverlauf wird von Seiten der Stadtverwaltung als ein iterativer Prozess interpretiert, bei dem man den angestrebten Entwicklungszielen durch Nutzung des Lerneffekts immer näher kommt.

Lernende Planung ist ein Begriff, der in den 1970er Jahren sicherlich keine Bedeutung hatte, aber der Planungs- und Realisierungsprozess von Norderstedt-Mitte füllte ihn mit konkreten Inhalten. Hierzu gehört neben der erfolgreichen Weiterentwicklung von Qualitäten auch der Mut, sich einzugestehen, dass beim nächsten Bauabschnitt z.B. die Baukörperstellung, die Straßenraumgestaltung oder der Umgang mit öffentlichen Freiflächen in anderer Form erfolgen muss.

Der Mut zum Umsteuern und ein hohes Maß an Neugier, Experimentierfreude und Kreativität zeigt sich in der schrittweisen Ausformung des Zentrums, auf dem Gebiet des ökologischen Bauens sowie in der Erprobung unterschiedlicher Straßenraumgestaltungen zur Integration von Fahr- und Fußverkehr. Heute haben wir deshalb eine Vielfältigkeit in den Quartieren, die Norderstedt-Mitte von vielen Stadterweiterungsprojekten der letzten Jahrzehnte angenehm abhebt.

Bis heute wird Bürgerinformation und Beteiligung in Norderstedt (-Mitte) groß geschrieben und somit die Bedürfnisse und Wünsche der Bewohner in die Planungen mit eingebunden. Durch besondere Initiativen in den Anfangszeiten unter dem Zeichen *nordplan* sowie auch durch die Einrichtung eines Planungsbeirats konnte bei den Betroffenen eine Akzeptanz für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme erreicht werden, die sich u.a. in einer weitgehenden Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer niederschlug.

Weiterhin wurden in vielen Formen direkt vor Ort Ansprechpartner geboten. So konnten sich die Bürger u.a. in einem zeitweilig in der *Moorbekpassage* eingerichteten Bauladen, in einem mit dem Realisierungsprozess wandernden Infomobil oder im Rathausfoyer direkt bei der Verwaltung und den Bauträgern informieren und ihre Wünsche und Kritik äußern. Diese ständige Verfügbarkeit wird bis heute von den Verwaltungsmitarbeitern, deren Türen immer für die Bürger offen stehen, ermöglicht und führte im Ergebnis zu einer hohen Akzeptanz der Planungen.

Feste und Feiern im Rahmen der Realisierung der Projekte waren gewollte Anlässe für Diskussion und Würdigung der Ergebnisse. Die Ausrichtung der Richtfeste und Eröffnungen waren stets offen für alle Bürger und als Ereignisse in ganz Norderstedt bekannt. Mehr als die Pläne und das öffentlich ausgestellte Modell des Stadtteils sollten die Anschauungsobjekte im Maßstab 1:1 begutachtet und beurteilt werden und mussten sich gerade in den Anfangszeiten auch harter Kritik aussetzen. Darüber hinaus machten die Wettbewerbsverfahren, die Arbeit der Technischen Kommission und die experimentierfreudige Haltung der Verwaltung die Gestaltung als demokratischen Prozess für alle nachvollziehbar.



Abb. 142: Vorstellung der Wettbewerbsergebnisse zum Rahmenplan 1979

Partizipatorischer Prozess



Abb. 143: Das Bauwagen-Infomobil in Norderstedt-Mitte 1992

7.5 Das Fazit zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

Die Realisierung des neuen zentralen Stadtteils Norderstedt-Mitte steht mit den letzten noch ausstehenden Wohnungsbaumaßnahmen am Buchenweg und westlich des Friedrichsgaber Wegs kurz vorm Abschluss. Bestimmend für die Planung und die Umsetzung dieser besonderen, in Deutschland einzigartigen, städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme war das Ziel von Stadt und Land, hier keine *Schlafstadt* vor den Toren Hamburgs entstehen zu lassen. Stattdessen sollte ein städtisches Zentrum mit Mischung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit im Grünen geschaffen und damit Norderstedt auch in der Wahrnehmung seiner Bürger zur Identität eines eigenständigen Gemeinwesens verholfen werden.

Somit stellt Norderstedt-Mitte die einzige Maßnahme nach dem StBauFG dar, die die Entwicklung eines neuen Stadtzentrums zum Ziel hatte. Heute ist, neben dem Zentrum, das als zentraler Ort angenommen wird, aber in seinen einzelnen Funktionen noch Entwicklungspotenzial birgt, ein stabiler neuer Stadtteil mit einer hohen Wohnqualität entstanden.

Norderstedt-Mitte ist ein herausragendes Beispiel in der Entwicklung des Städtebaus der Nachkriegszeit. Entgegen den Strömungen im Städtebau der 1960er Jahre ist Norderstedt-Mitte ein frühes Beispiel für integrierte Stadtentwicklung und hebt sich damit von den bis in die 1970er Jahre üblichen Stadterweiterungen und Großsiedlungen ab. Mit der Rückbesinnung auf urbane Qualitäten wurde in Norderstedt-Mitte eine für den Standort geeignete bauliche Dichte, im Zentrum kombiniert mit einer kleinteiligen Funktionsmischung realisiert. Das Zusammenspiel von Bebauung, Straßenräumen und Grünflächen führt zu einer die Orientierung fördernden Raumbildung ohne Abstandsgrün und Hochhausschluchten. Zentrum und Wohnquartiere sind in einem menschlichem Maßstab gestaltet. Die Gebäude orientieren sich in Form und Materialität an regionaltypischen Vorbildern. Die Landschaft wurde als wichtiges Gestaltungselement von Beginn an in die Planung einbezogen. Entgegen der damals gängigen Praxis hat man vom ersten Bauabschnitt an die Herausforderung angenommen, hier eine bauliche und damit auch eine soziale Mischung in den Quartieren zu erreichen, die zusammen einen großen Beitrag zur Stabilität als Wohnstandort leisten. Auch wurden die Möglichkeiten der Verkehrsberuhigungsmaßnahmen von Beginn an in der Straßenraumgestaltung genutzt. Bei der Umsetzung ökologischer Standards nimmt Norderstedt-Mitte eine Vorreiterrolle im umweltbewussten Bauen ein.

Mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme haben Politik und Verwaltung erfolgreich die Chance ergriffen, das Zusammenwachsen der vier Ursprungsgemeinden zu fördern. Dieses war ökonomisch vernünftig und brachte die erforderliche Dichte für die notwendigen Infrastrukturen. Die Entwicklungsmaßnahme war ökologisch sinnvoll, weil nur so Landschaft erhalten werden konnte, und sozial, weil Wohnraum in attraktiver Lage für weite Schichten der Bevölkerung mit guten Versorgungsmöglichkeiten angeboten werden konnte.

Somit liegt die herausragende Bedeutung von Norderstedt-Mitte als ein Ergebnis der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in

- seinem vorbildlichen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung,
- der städtebaulichen Vorreiterrolle Ende der 1970er Jahre,
- der Alleinstellung als ein Zentrum für eine der wenigen Stadtneugründungen der Nachkriegszeit,
- dem Bestreben, Auto und Mensch zusammenzubringen,
- der Bedeutung der Benutzbarkeit von Zwischenräumen sowie
- der erfolgreichen Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme über den gesamten Zeitraum von 30 Jahren.

Übertragbar auf die neuen Aufgaben sowohl der Stadtentwicklung als auch des Stadtumbaus sind der Anspruch an eine soziale und bauliche Mischung, die hohe Bedeutung des öffentlichen Raumes, der angestrebte Ausgleich zwischen Fuß- und Radverkehr auf der einen und dem motorisierten Fahrverkehr auf der anderen Seite sowie die Erlebnis- und Angebotsvielfalt im Stadtteil.

Die Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zeigt, dass in Norderstedt-Mitte die Zielvorstellungen aus der Anfangszeit mit wenigen Einschränkungen erreicht werden konnten. Der Wandel in der Nutzung öffentlicher Räume, der Anspruch an Urbanität im Zentrum und der Strukturwandel im Einzelhandel stellen die Herausforderungen vor Ort dar, denen nach Abschluss der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme verstärkt Aufmerksamkeit zukommen muss, um die erreichten hohen Qualitäten auch zu bewahren und im Sinne der Zukunftsfähigkeit weiterzuentwickeln.



Abb. 144: Außer Konkurrenz: Skizze im Rahmen des Gutachterverfahrens zur Rathausallee 1982



Mit Genehmigung des Oberbürgermeisters
der Stadt Norderstedt - Team Vermessung
Aktenzeichen: 06-006, Stand: 01.10.2006

M 1 : 10.000

Evaluierung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Norderstedt - Teilbereich B

Plan 30
Aktuelle Situation
Norderstedt-Mitte 2006

Stand 11/2006

Auftraggeber:

Auftragnehmer:

EGNO
Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

BPW HAMBURG
STADTPLANUNG • FORSCHUNG • BERATUNG
OLAF BIANI-WESER
BÜRO DÜSTERHÖFT
Architektur und Stadtplanung

8 Anhang

8.1 Interviewpartner und Interviewthemen

Frau Hohmann-Hansen, Frau Schneider, Frau Weule (alle AG NoMi) zum Thema „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Teilbereich B“, 31.01.2006, 16.02.2006, 01.03.2006, 13.04.2006

Herren Waack und Dähn (WAACK + DÄHN Ingenieurbüro GmbH) zum Thema „Erschließung von Norderstedt-Mitte“, 09.03.2006

Herr Ahl (Team Natur und Landschaft) und Frau Singenstrüh-Aneblabes (ehemals Grünflächenamt) zum Thema „Grün- und Freiraumplanung in Norderstedt-Mitte“, 23.03.2006

Herren Fenneberg (Liegenschaften) und Kowalzik (EGNO) zu den Themen „Entwicklungsträger, Grunderwerb, entwicklungsrechtliches Instrumentarium“, 28.03.2006

Herren Elbracht und Trennt (Plambeck), Göttliche (DGAG), Rauschenberg und Reißweck (Adlershorst) zum Thema „Rolle der Bauträger in Norderstedt-Mitte“, 03.04.2006

Herr Meßfeldt (ehemaliger Baudezernent) zum Thema „Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme aus Sicht des Baudezernenten“, 03.04.2006

Frau Thalgot (ehemals AG Nomi) zum Thema „Planungs- und Realisierungsverlauf Norderstedt-Mitte“, 12.04.2006

Herr Bosse (Baudezernent) zum Thema „Die aktuelle Stadtentwicklung aus Sicht des Stadtbaurates“, 13.04.2006

Herren Gengelbach und Hallwachs (Stadtwerke Norderstedt) zum Thema „Arbeit der Stadtwerke/Verkehrsgesellschaft Norderstedt“, 24.04.2006

Frau Hohmann-Hansen, Frau Weule (AG Nomi) zum Thema „Anwendung des städtebaulichen Entwicklungsrechts“, 26.04.2006

Herren Dittmer, Ohrt, Stabenow (Hamburger Architekten) zum Thema „Norderstedt-Mitte aus der Sicht des Architekten“, 06.04.2006

Herr Banse (Polizeidienststelle Norderstedt), Herr Struckmann (Amt für junge Menschen), Herr Bertram (Sport und Schule), Herr Hanak (Sozialamt) zum Thema „Soziales in Norderstedt-Mitte“, 16.05.2006

Frau Conseur und Frau Pook (Innenministerium) zum Thema „Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme aus Sicht des Landes Schleswig-Holstein“, 19.05.2006

Herr Heuchert (ehemals Plambeck) zum Thema „Norderstedt-Mitte aus Sicht des Wohnungsunternehmens“, 23.05.2006

Frau Takla-Zehrfeld (Team Stadtplanung), Herren Bertermann, Kowalzik, Kruse (EGNO), Herr Hinkel-Suhr (Interessengem. Rathausallee), Herr Mahn (Moorbekpassage) zu den Themen „Einzelhandel in Norderstedt-Mitte“ und „Gewerbestandort Oststraße“, 02.06.2006

Herr Plümer (Pastor Paul-Gerhardt-Gemeinde) zum Thema „Soziales in Norderstedt-Mitte“, 27.06.2006

Herren Hädicke-Schories und Mette (Polizeidienststelle Norderstedt-Mitte und Straßenverkehrsbehörde) zum Thema „Verkehrssicherheit in Norderstedt-Mitte“, 27.06.2006

Herr Deutenbach (Team Stadtplanung) zum Thema „Planungs- und Realisierungsverlauf Teilbereich C“, 22.08.2006

8.2 Literatur- und Quellenverzeichnis

- Ahl, J.:** Realisierung einer beispielhaften Umwelt. Spielen in der Stadt am Beispiel Norderstedt-Mittes; in: Stadt und Grün, Heft 8, 1995
- Andresen, J.C.:** Grünordnung zum Rahmenplan Norderstedt-Mitte, Fortschreibung 1990, Hamburg 1994
- Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein:** Norderstedt – eine neue Stadt wird, Kiel 1985
- Arge PLANUM, Sonnenschein, Welm:** Rahmenplan Norderstedt-Mitte - Zusammenfassung des Gutachterwettbewerbs Norderstedt-Mitte „Rathausallee“, Hamburg 1983
- Bahrd, H.P.:** Die moderne Großstadt – Soziologische Überlegungen zum Städtebau, Wiesbaden 2006
- Baumgart – Pahl-Weber – Partner:** Untersuchung der Gewerbegebiete in Norderstedt – Endbericht, Hamburg 1993
- BBE-Unternehmensberatung GmbH:** Entwicklungsgebiet EKZ Norderstedt Mitte – Marktstrukturuntersuchung für den Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich Norderstedt-Mitte, Hamburg 1980
- BBE Unternehmensberatung GmbH:** Zusammenfassung der Ergebnisse der Einzelhandelsuntersuchung „Aufwertung und Stärkung des Zentrums Norderstedt-Mitte“, Hamburg 2005
- Becker, H.:** Ergebnisse des Bundeswettbewerbes 1981 *Bürger, es geht um Deine Gemeinde*; in: Bundesbaublatt Heft 2, 1982
- Becker, H.:** Zur Entwicklung einer eigenständigen schleswig-holsteinischen Stadt - Naturräumliche Bezüge in Norderstedt; in: Bundesbaublatt Heft 5, 1990
- Becker, H., Jessen J., Sander, R.:** Ohne Leitbild? Städtebau in Deutschland und Europa. Stuttgart/ Zürich 1998
- Bielenberg, W.:** Das Städtebauförderungsgesetz als Spezialgesetz für die Durchführung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen; in: Norderstedt – eine neue Stadt wird, Kiel 1985
- Bielenberg, Koopmann, Krautzberger:** Städtebauförderungsrecht, Band 1, Teil C, BauGB § 154 Rn. 134
- Brakebusch, T.:** Menschlich bauen: Über die Bedeutung von „Dimensionen“ in der Stadtplanung; in: Stadt und Raum, Heft 1/03, Winsen/Aller 2003
- Brinzinger, O.:** Norderstedt als landesplanerische und städtebauliche Aufgabe; in: Norderstedt – eine Stadt formt sich, Norderstedt 1983
- Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung:** Stadtentwicklung und Städtebau in Deutschland. Ein Überblick. Berichte, Band 5, Bonn 2000
- Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau:** Ergebnis des Bundeswettbewerbes *Familienwohnung und Familienheim*, Köln 1981
- Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau:** Ökologische Gesamtkonzepte – Forschungsvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus, Bonn 1989
- Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau:** Verkehrsberuhigung – ein Beitrag zur Stadterneuerung. Schriftenreihe „Städtebauliche Forschung“, Bonn 1979
- Bundesminister für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau:** Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, Bonn 1985

- Bunzel, Lunebach:** Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen – ein Handbuch, Berlin 1994
- Burchards, E., Hengsbach, F.:** Norderstedt – eine Stadt sucht ihre Identität, S. 319-329, in: Hamburger Geographische Studien: Heft 48. Hamburg 1999
- D&K Projektentwicklungsmanagement:** Stadtpark Norderstedt / Landeskartenschau 2011 – Wettbewerbsauslobung, Norderstedt 2006
- Dietrich, H., Fahrenholz, C.:** Städtebauförderungsgesetz für die Praxis, Karl Krämer Verlag
- Eberle, U.:** „Shared space“ Umdenken für den öffentlichen Raum in: Stadt und Raum, Heft 3/06, Winsen/Aller 2006
- Embacher, H.:** 10 Jahre „Entwicklungsverordnung“ und „Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH“; in: Norderstedt – eine Stadt formt sich, Norderstedt 1983
- Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH (EGNO):** Festschrift zum 25-jährigen Bestehen, Norderstedt 1999
- Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH (EGNO):** Stellungnahme zur Prüfmittelung 33/331-Pr 1267/2000 des Landesrechnungshofes Schleswig-Holstein vom 11.10.2001
- Euro Bau Ausstellungsgesellschaft:** EURO BAU 87 Norderstedt, 91 Musterhäuser, 1987
- Feldmann, P. von:** Anmerkung zu OVG Lüneburg, Beschl. v. 5.11.1975 – I C 3/74 -, in: EPlar 11.75, 46 Lfg. 1978
- Freie und Hansestadt Hamburg:** Das Entwicklungsmodell für Hamburg und sein Umland, Hamburg 1969
- Freie und Hansestadt Hamburg, Baubehörde, Stabenow, W., Isterling, I.:** Straßenraumgestaltung und Verkehrsberuhigung in Hamburg, Hamburg 1989
- Freie und Hansestadt Hamburg, Stadtentwicklungsbehörde:** Die Zukunft der Zentren – die Zukunft des Handels. Symposium im Dezember 1998, Hamburg 1998
- Garten und Landschaft:** Mietergärten im Geschosswohnungsbau. Ausführungen zum Bundeswettbewerb *Gärten im Städtebau*, Heft 1, 1988
- Gemeinde Garstedt, Gutschow, K.:** Auszug Gutachten zum Aufbauplan der Gemeinde Garstedt von 1959, Hamburg 1960
- Hamburger Verkehrsverbund (HVV):** Fahrplanbuch 2006 – Großbereich Hamburg, Hamburg 2005
- Hamburger Verkehrsverbund (HVV):** Gutachten zur Verbesserung des ÖPNV im Raum Norderstedt, 1980
- Hass, Kummer, Schulze:** Landschaftspflegerische Voruntersuchung zum Rahmenplan, 1981
- Hausbau Rheinland-Pfalz:** Auslobung Bauwettbewerb *Rathausallee*, Ludwigshafen 1984
- Institut für Bodenmanagement:** Gutachten über Anfangs- und Neuordnungswerte verschiedener Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt-Mitte, Dortmund 1997
- Institut für Bodenmanagement:** Gutachten über Anfangs- und Neuordnungswerte verschiedener Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt-Mitte, 1. Fortschreibung, Dortmund 2000
- Jacobs, J.:** Tod und Leben großer amerikanischer Städte, Braunschweig 1993

- Jensen, H.:** Regionalplanerisches Gutachten zur Entwicklung der Gemeinden Friedrichsgabe – Garstedt – Glashütte – Harksheide, TH Braunschweig 1965
- Köhler, H.:** Städtebaulicher Rahmenplan als Grundlage der Städtebauförderung – Erfahrungen aus Schleswig-Holstein; in: Die Gemeinde 11/1984
- Köhler, H.:** in Schrödter, Hans, BauGB, Kommentar, 7. Aufl., München 2006, § 165 Rn. 28.
- Krautzberger, M.:** in Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger, BauGB, § 149 Rn. 17
- Kreis Segeberg:** Zweiter Regionaler Nahverkehrsplan Kreis Segeberg 2003-2007, Bad Segeberg 2004
- Kühl, C.:** Landesplanerische Voraussetzungen und Ziele für den Raum der heutigen Stadt Norderstedt vor und bei der Stadtgründung. in: Norderstedt – eine neue Stadt wird, Kiel 1985
- Land Schleswig-Holstein:** Raumordnungsplan für das Land Schleswig-Holstein, Kiel 1969a,
- Land Schleswig-Holstein:** Erstes Gesetz einer Neuordnung von Gemeinde- und Kreisgrenzen sowie Gerichtsbezirken (Norderstedt-Gesetz) vom 22. April 1969, Kiel 1969b
- Land Schleswig-Holstein:** Landesplanerisches Gutachten gem. §10 Abs. 1 Landesplanungsgesetz, Kiel 1970
- Land Schleswig-Holstein:** Regionalplan für den Planungsraum I des Landes Schleswig-Holstein, Kiel 1973a
- Land Schleswig-Holstein:** Begründung der Landesverordnung über den städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt, Kiel 1973b
- Land Schleswig-Holstein:** Dokumentation des Landeswettbewerbs *Bürger, es geht um Deine Gemeinde*, 1987
- Land Schleswig-Holstein:** Einführungserlass zum Baugesetzbuch, Kiel 1988
- Land Schleswig-Holstein:** Niedrig-Energie-Häuser, die neue Energiepolitik, 1993
- Land Schleswig-Holstein:** Energiebericht, 1995
- Land Schleswig-Holstein:** Umweltgerechtes Planen und Bauen in Schleswig-Holstein: Kriterien – Beispiele – Bilanzen, Kiel 1999
- Land Schleswig-Holstein:** Landesverordnung zur Änderung der Landesverordnung über den städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt vom 10. Dezember 1996, Kiel 1996
- Landesrechnungshof Schleswig-Holstein:** Prüfmittlung 33/331-Pr 1267/2000, Ergebnis der Prüfung Entwicklungsmaßnahme Norderstedt
- Lemmel, F.J.:** Bauland durch städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen, Stuttgart 1993
- Lynch, K.:** Das Bild der Stadt – Stadtgestaltung / Stadterlebnis, 1. unveränderter Nachdruck, Birkhäuser Verlag 2001 (Originalausgabe 1965)
- Marten, F.:** „Die U-Bahn als neues Herz der Kunststadt“, in: TAZ von 28./29.09.1996
- Meßfeldt, J.:** Norderstedt – Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung im Rückblick, Referat, 2003
- Meßfeldt, J.:** Norderstedt als Aufgabe – Versuch einer Zwischenbilanz, in: Norderstedt – eine Stadt formt sich, Norderstedt 1983
- Meßfeldt, J.:** Rückblick ohne Rücksichten, Manuskript; in: Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, 1999

- Meßfeldt, J.:** Stadtgeschichtliches Material, Brief auf eine Anfrage von Frau Xylander, Norderstedt 1994
- Neue Heimat Nord, GEWOS:** Entwicklungsmaßnahme Norderstedt – Vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches, Hamburg 1973a
- Neue Heimat Nord, GEWOS:** Entwicklungsmaßnahme Norderstedt – Vorbereitende Untersuchungen zur förmlichen Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches - Zwischenbericht, Hamburg 1973b
- Norderstedt Marketing e.V.:** Oststraße Aktuell 1/2006
- Oberste Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Innern:** Wohnumfeld. Gestaltung und Nutzung wohnungsnaher Freiräume. Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 10, München 1990/96
- Oberste Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Innern:** Flächensparende Wohngebiete. Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 13, München 1993/2001
- Oberste Baubehörde im bayerischen Staatsministerium des Innern:** Kosten- und flächensparende Wohngebiete. Arbeitsblätter für die Bauleitplanung Nr. 16, München 2001
- Osthaus, M.:** Aller Anfang ist schwer, in: Norderstedt – eine Stadt formt sich, Norderstedt 1983
- Plambeck, Firmengruppe:** 1903-2003, 100 Jahre Plambeck, 2004
- Reusch, H.:** Limnofaunistische Untersuchung an der Moorbek und Tarpnbek, 1985
- Roesch, E.:** Planungsinstrumente des Bundesbaugesetzes: Der Flächennutzungsplan als Voraussetzung für Bebauungspläne in einer „neuen“ Stadt; in: Norderstedt – eine neue Stadt wird, Kiel 1985
- Schleswig-Holsteinischer Gemeindetag:** Städtebaulicher Rahmenplan als Grundlage der Städtebauförderung – Erfahrungen aus Schleswig-Holstein; in: Die Gemeinde, Zeitschrift für die schleswig-holsteinische Selbstverwaltung, 1984
- Schreiber, U.:** Modelle für humanes Wohnen. Moderne Stadtarchitektur in den Niederlanden, Köln 1982
- Schubert, D.:** Hamburger Wohnquartiere. Ein Stadtführer durch 65 Siedlungen, Berlin 2005
- Schulze, Haß, Kummer:** Landschaftspflegerische Voruntersuchung zum Rahmenplan Norderstedt, 1981
- Schumacher, J.:** Städtebauliche Entwicklung von 1977 bis 1983; in: Norderstedt – eine Stadt formt sich, Norderstedt 1983
- Singenstrüh, I.:** Landschaftsplan Norderstedt, S. 151-178, in: Heimatverein des Kreises Segeberg: Heimatkundliches Jahrbuch für den Kreis Segeberg 1979, Bad Segeberg 1979
- Söfker, W.:** Einführung zum BauGB 1998, Bonn 1998.
- Spielraum:** So – und nicht anders, Das generationenübergreifende Spielraum-Konzept in Norderstedt, Heft 2, 1995
- Stadt Norderstedt:** Entwicklungsgutachten Stadt Norderstedt, 1973
- Stadt Norderstedt:** Begründung zum Entlassungsantrag der Stadt Norderstedt (Anlage zum Schreiben vom 12.09.1974), Norderstedt 1974
- Stadt Norderstedt:** Flächennutzungsplan, Norderstedt 1975
- Stadt Norderstedt:** Auslobung des Wettbewerbs zur Erlangung eines Rahmenplanes für das Entwicklungsteilgebiet B „Norderstedt-Mitte“, Norderstedt 1976a

Stadt Norderstedt: Norderstedt - Städtebaulicher Ideenwettbewerb für den Entwicklungsteilbereich B „Norderstedt-Mitte“, Norderstedt 1976b

Stadt Norderstedt: Norderstedt – Rahmenplan Norderstedt-Mitte, Entwicklungsteilgebiet B der Stadt Norderstedt, 1977a

Stadt Norderstedt: Landschaftsplan Norderstedt, 1977b

Stadt Norderstedt: Landschaftsplan, Erläuterungsbericht zum Entwurf, Norderstedt 1977c

Stadt Norderstedt: Auslobung Städtebaulicher und Bauwettbewerb für das Zentrum Norderstedt-Mitte, Norderstedt 1978

Stadt Norderstedt: Norderstedt – Wettbewerb Zentrum Norderstedt-Mitte, 1979

Stadt Norderstedt: Auslobung Wettbewerb *Wohnen in der städtebaulichen Verdichtung*, Norderstedt 1979

Stadt Norderstedt: Vorentwurfspläne zum Strukturplan, 1980

Stadt Norderstedt: Auslobung eines zweistufigen, kooperativen Gutachterverfahrens zur Rathausallee, Norderstedt 1982

Stadt Norderstedt: Ergebnisdokumentation zum Gutachterverfahren Rathausallee, 1. und 2. Stufe, Norderstedt 1982

Stadt Norderstedt: Entwicklungsteilbereich Norderstedt-Mitte, Rahmenplan 1985 - Fortschreibung des Rahmenplanes von 1977, Textbeitrag, Norderstedt 1985a

Stadt Norderstedt: Wettbewerbsprogramm und Beurteilung der eingereichten Arbeiten für die Kindertagesstätte in der Pellwormstraße, Norderstedt 1985b

Stadt Norderstedt: Auslobung *Architektenwettbewerb Bahnhof Norderstedt-Mitte*, Norderstedt 1987a

Stadt Norderstedt: Ideen- und Realisierungswettbewerb für die 1. Landesgartenschau Schleswig-Holstein in Norderstedt, Norderstedt 1987b

Stadt Norderstedt: Rahmenplan Norderstedt-Mitte. Fortschreibung 1990-1992, Erläuterungsbericht, 1994

Stadt Norderstedt: Norderstedt – Rahmenplan Norderstedt-Mitte 2. Fortschreibung, 1996

Stadt Norderstedt: Flächennutzungsplan - Vorentwurf, Norderstedt 2004a

Stadt Norderstedt: Statistische Daten der Stadt Norderstedt 2003, Norderstedt 2004b

Stadt Norderstedt: Landesgartenschau Norderstedt (2011), Norderstedt 2004c

Stadt Norderstedt: Begründung zum Flächennutzungsplan - Vorentwurf, Norderstedt 2005

Thalgott, C.: Norderstedt-Mitte – ein Programm, in Kreisportrait Segeberg, Neumünster 1980

Thalgott, C.: Norderstedts neuer Stadtkern: Norderstedt-Mitte; in: Kreis Segeberg, Jahrbuch 1981

Thalgott, C.: Norderstedt-Mitte. Bauliche Entwicklung von 1980 bis 1986 und die Planungen für die 90er Jahre; in: Kreisportrait Segeberg, Neumünster 1987

Verkehrsgesellschaft Norderstedt: Steig ein, steig um. Zur U-Bahn-Einweihung 28.09.96, Norderstedt 1996

Wettbewerbe Aktuell: Dokumentation des anonymen Realisierungswettbewerbs für Architekten, Bahnhof Norderstedt-Mitte, Heft 5, 1988

Weule, K.: Städte aktiv für eine gesunde Umwelt. „Modellvorhaben im ökologisch orientierten Geschoßwohnungsbau“. Vortrag im Rahmen des Umweltkongresses des Niedersächsischen Städtetages in Bremervörde 1991

Wieland, D.: Gebaute Lebensräume, Düsseldorf 1982

Wohnungsunternehmen Plambeck / Klamp, R.: Konkurrierendes städtebauliches und entwurfliches Gutachten „Wäldchen“ / Rathausallee. Auslobung und Preisgerichtsprotokoll, Norderstedt 1996

Xylander, M., von Essen, M. (Hg.): Norderstedt – Von der Stadtgründung bis 1994, Norderstedt 1994

8.3 Abbildungsnachweis

Ahl (Abb. 134)

Bauverwaltung 9/87 (Abb. 25)

Büro Baum + Partner (Abb. 43, 44)

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt 1999 (Abb. 59, 101, 142)

Friedel Luftfotografie (Titel, Abb. 10, 69)

Hanseatische Luftfoto (Abb. 12, 15, 19, 22, 26, 27, 30, 35, 39, 115)

Plambeck Firmengruppe, 2004 (Abb. 29, 85, 87, 98, 112, 138)

Schubert, 2005 (Abb. 4, 52)

Seggelke (Abb. 17, 18, 31, 32, 34, 40, 41, 42, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 60, 63, 64, 65, 66, 68, 71, 73, 76, 79, 80, 83, 84, 86, 88, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 100, 105, 106, 108, 110, 113, 114, 116, 118, 119, 120, 121, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 133, 135)

Stadt Norderstedt, AG Nomi (Abb. 9, 16, 20, 21, 28, 57, 139, 141, 143, 144)

Stadt Norderstedt 1973 (Abb. 6)

Stadt Norderstedt, 1976b (Abb. 14)

Stadt Norderstedt, 1979 (Abb. 23)

Stadt Norderstedt, 1983 (Abb. 8, 38, 140)

wettbewerbe aktuell 1988 (Abb. 36)

Weule (Abb. 33, 37, 67)

Wieland 1982 (Abb. 1)

www.nordlicht-online.de (Abb. 107)

Xylander 1994 (Abb. 5)

Zachau (Abb. 7)

alle übrigen Abbildungen BPW Hamburg/Düsterhöft