

# BESCHLUSSVORLAGE

|                                                          |                          |                  |                               |
|----------------------------------------------------------|--------------------------|------------------|-------------------------------|
|                                                          |                          |                  | <b>Vorlage-Nr.: B 12/0347</b> |
| <b>60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr</b> |                          |                  | <b>Datum: 05.09.2012</b>      |
| <b>Bearb.:</b>                                           | <b>Frau Beate Kroker</b> | <b>Tel.: 207</b> | <b>öffentlich</b>             |
| <b>Az.:</b>                                              | <b>60-Frau Kroker/Ju</b> |                  |                               |

| <b>Beratungsfolge</b>                             | <b>Sitzungstermin</b> | <b>Zuständigkeit</b> |
|---------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b> | <b>20.09.2012</b>     | <b>Entscheidung</b>  |

**Rahmenplan der Stadt Norderstedt "Wohnbauflächen Mühlenweg - Harckesheyde",  
Gebiet: Zwischen Schulweg im Westen und Gewerbegebiet Harkshörn im Osten,  
südlich Mühlenweg und nördlich Harckesheyde**

hier: a) **Aufstellungsbeschluss**  
b) **Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung  
und der Behördenbeteiligung**

## **Beschlussvorschlag**

- a) Analog §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Rahmenplanes der Stadt Norderstedt "Wohnbauflächen Mühlenweg - Harckesheyde", Gebiet: Zwischen Schulweg im Westen und Gewerbegebiet Harkshörn im Osten, südlich Mühlenweg und nördlich Harckesheyde beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 03.09.2012 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 3). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Erhalt und Sicherung der Grünzüge am östlichen Plangebietsrand und entlang des Harckesstieges
- Festsetzung von Ausgleichsflächen im Grünzug am östlichen Plangebietsrand
- Erhalt und Sicherung der vorhandenen Knicks und der dazugehörigen Knickschutzbereiche
- Erschließung des Plangebietes auf Grundlage der Erschließungsvariante 5 (alle Fahrbeziehungen sind offen, jedoch ohne Durchbindung des Schulweges an den Mühlenweg)
- Entwicklung des Gebietes mit einer von Norden nach Süden zunehmenden baulichen Dichte
- Mischung der Bauformen (Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau)
- Integration von gefördertem Wohnungsbau
- Maximal III-geschossig + Staffelgeschoss
- Entwicklung eines reinen bzw. teilweise allgemeinen Wohngebietes
- Anordnung einer Kindertagesstätte auf einem Grundstück der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt am Grünzug Harckesstieg
- Integration eines Gebietsspielplatzes
- Schaffung von Kommunikationsräumen
- Entwicklung eines nachhaltigen Energiekonzeptes

|                   |                       |               |                                                              |                     |                   |
|-------------------|-----------------------|---------------|--------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Sachbearbeiter/in | Fachbereichsleiter/in | Amtsleiter/in | mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20) | Stadtrat/Stadträtin | Oberbürgermeister |
|                   |                       |               |                                                              |                     |                   |

- b) Analog § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung eines Rahmenplanes der Stadt Norderstedt "Wohnbauflächen Mühlenweg - Harckesheyde", Gebiet: Zwischen Schulweg im Westen und Gewerbegebiet Harkshörn im Osten, südlich Mühlenweg und nördlich Harckesheyde (Anlage 1) die frühzeitige öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen. Parallel soll die frühzeitige Behördenbeteiligung durchgeführt werden.

Der Rahmenplan „Wohnbauflächen Mühlenweg – Harckesheyde“ Strukturkonzept – Entwurf vom 03.09.2012 (Anlage 4) wird als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1., 2., 3.1, 4., 6., 7., 8., 9., 11., und 12 der Anlage 6 dieser Vorlage durchzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

## **Sachverhalt**

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 21.06.2012 wurden die Eckdaten für die zukünftige Entwicklung des Gebietes zwischen Mühlenweg und Harckesheyde vorgestellt und zur Kenntnis genommen (vgl. Vorlage-Nr. M 12/0217). Es wurde einstimmig beschlossen, dass das Verfahren, wie vorgestellt, eingeleitet werden soll.

Die Fläche zwischen Mühlenweg und Harckesheyde stellt eine der letzten großen Wohnbauflächenreserven in Harksheide dar. Die Fläche ist das Bindeglied zwischen der verdichteten Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 202 Norderstedt und der ehemaligen Kleinsiedlung Harkshörn mit lockerer Baustruktur.

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt FNP 2020 als Wohnbaufläche dargestellt (siehe Anlage 2), die in 2 Teilbereiche – östlich und westlich des Harckesstieges unterteilt ist.

Das Gebiet soll entwickelt werden, um auf die bestehende Nachfrage nach Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen reagieren zu können.

Das Wohnungsmarktkonzept (WmK) der Stadt Norderstedt prognostiziert eine Nachfrage nach Wohnungen für den Zielhorizont 2020 von 1.850. Hierbei ist der größte Anteil im Ein- und Zweifamilienhausbereich zu erwarten. Dieser Nachfrageüberhang in Verbindung mit erwarteten Wohnungsabgängen von 1.350 Wohneinheiten ergibt einen rechnerischen Bedarf an 3.200 Wohneinheiten bis zum Jahr 2020.

Dabei entfällt ein Anteil von 1.900 Wohneinheiten auf den Ein- und Zweifamilienhaussektor, der insbesondere im westlichen Teil des Plangebietes (Bebauungsplan Nr. 270 A Norderstedt – Aufstellungsbeschluss am 03.05.2012, Vorlagen-Nr. B 12/0155) bzw. im nördlichen Bereich entlang des Mühlenweges gedeckt werden soll.

Der Anteil im Mehrfamilienhausbereich liegt bei 1.300 Wohnungen und soll insbesondere entlang der Harckesheyde gedeckt werden, da hier eine höhere bauliche Dichte erreicht werden soll.

Um diese Nachfrage, sowohl im Ein- und Zweifamilienhausbereich als auch im Mehrfamilienhaus-Sektor aufzufangen, soll das Plangebiet „Harckesheyde / Mühlenweg“ mit der Zielsetzung einer Mischung unterschiedlichster Bauformen entwickelt werden.

Es soll ein Quartier entwickelt werden, dass eine nachhaltige Siedlungsentwicklung darstellt und die verschiedenen umliegenden Quartiere in Harksheide zusammenführt.

Die Siedlung soll den Anforderungen an zeitgemäßes Wohnen in unterschiedlichsten Wohnformen (z. B. Wohnen im geförderten Wohnungsbau, altengerechtes Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, das Wohnen im Einfamilienhaus, etc.) gerecht werden. Zudem sollen durch hochwertig gestaltete Grünzüge, Freiflächen und Wohnumfelder Bereiche geschaffen werden, die zum Aufenthalt, zur Bewegung und zur Kommunikation einladen.

Um die planerische Entwicklung dieser Fläche weiter vorzubereiten, ist es zunächst notwendig, Eckdaten für die zukünftige Entwicklung zu definieren, um somit den Rahmen für die zukünftige Planung vorzugeben.

Die hierfür elementaren Bausteine sind:

- ⇒ Grünstrukturen
- ⇒ Verkehrliche Erschließung
- ⇒ Baustruktur
- ⇒ Soziale Infrastruktur
- ⇒ Energieversorgung

Diese Eckpfeiler der Entwicklung werden im Rahmenplan-Verfahren erarbeitet und definiert. Der Rahmenplan stellt hierbei eine informelle Planung dar, die die Aussagen des Flächennutzungsplanes zu Grunde legt und weiter vertieft, jedoch nicht die Aussagenschärfe eines Bebauungsplanes erzielt. Der Rahmenplan definiert lediglich die grundsätzlichen Ziele und Rahmenbedingungen für die weitere bauliche Entwicklung des Gebietes.

Der Rahmenplan besteht dabei aus dem Strukturplan, der die Ziele und Rahmenbedingungen zeichnerisch darstellt und dem Erläuterungsbericht mit Umweltbericht, der den Rahmen noch weiter erläutert.

Auf Grundlage des Rahmenplanes sollen über städtebauliche Wettbewerbe bzw. über andere geeignete Verfahren städtebauliche Qualitäten herausgearbeitet werden. Diese sollen dann die Grundlage für die Bebauungspläne bilden, die dann die Baurechte sichern.

## **Anlagen:**

1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes
2. Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt (FNP 2020)
3. Gebiet des Aufstellungsbeschlusses des Rahmenplanes
4. Rahmenplan „Wohnbauflächen Mühlenweg – Harckesheyde“ – Strukturkonzept-Entwurf Stand: 03.09.2012
5. Rahmenplan „Wohnbauflächen Mühlenweg – Harckesheyde“ – Erläuterungsbericht Stand: 03.09.2012
6. Maßnahmenkatalog zur Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung