

# BESCHLUSSVORLAGE

			<b>Vorlage-Nr.: B 21/0550</b>
<b>601 - Fachbereich Planung</b>			<b>Datum: 20.10.2021</b>
<b>Bearb.:</b>	<b>Stein, Isabel</b>	<b>Tel.:-203</b>	<b>öffentlich</b>
<b>Az.:</b>			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr</b>	<b>04.11.2021</b>	<b>Entscheidung</b>

## Rahmenplan Harkshörner Weg - Städtebauliche Dichte

### Beschlussvorschlag:

Der Rahmenplan Harkshörner Weg soll auf Grundlage

1. des Dichtemodells A – geringe Verdichtung im nördlichen Bereich,
2. des Dichtemodells B – geringe Verdichtung im südlichen Bereich,
3. des Dichtemodells C – starke Verdichtung im südlichen Bereich
4. der beschlossenen Zwischenvariante

fortgeführt werden.

### Sachverhalt:

Das Rahmenplanverfahren wurde im März 2018 durch den Ausschuss eingeleitet und bereits im August 2018 konnte die erste öffentliche Auftaktveranstaltung stattfinden. Aus den Ergebnissen der Veranstaltung wurden gemeinsam mit externen Fachplanern 3 Vorentwürfe entwickelt, die im Rahmen der zweiten Veranstaltung (Werkstatt) öffentlich diskutiert wurden.

Aus den Rückmeldungen der Bürgerinnen und Bürger ging hervor, welche Teilquartiere städtebaulich und von der Verkehrserschließung aus als am Besten bewertet wurden. Dies waren in Variante 1 der nördliche Bereich, in Variante 3 aufgrund der kleinteiligen Einfamilienhausbebauung der südliche Bereich.

Aus den zwei Teilquartieren wurden eine „Zwischenvariante“ entwickelt und im November 2019 durch den Ausschuss beschlossen. Diese diente der Verwaltung als Grundlage bei der weiteren Bearbeitung.

### Beschlossene Zwischenvariante (Anlage 1a und 1b)

Die städtebauliche Struktur im nördlichen Teilquartier wird durch Mehrfamilien- und Reihenhäuser gebildet. Sie umschließen jeweils einen halbprivaten Bereich, der allen Anwohnern zugänglich sein soll. Als Haupteerschließung dient eine Stichstraße, von der einzelne Wohnwege abgehen. Die Geschossigkeit im nördlichen Quartier liegt bei II-Vollgeschossen für Reihenhäuser und III-IV-Vollgeschossen bei den Mehrfamilienhäusern.

Im südlichen Teilquartier ist verdichteter Einfamilienhausbau mit Doppel- und Reihenhäusern geplant. Diese orientieren sich an einer Wohnsammelstraße und sind mit II-Vollgeschossen gedacht.

In der beschlossenen Zwischenvariante können insgesamt ca. 540 Wohneinheiten entstehen, von denen bei einem Anteil von 50% ca. 270 Wohneinheiten als geförderte Wohnungen errichtet werden können. Dabei liegen ca. 470 Wohneinheiten im nördlichen Teilquartier und ca. 70 Wohneinheiten im südlichen Teilquartier.

Sachbearbeitung	Fachbereichsleitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-----------------	---------------------	-------------	--	---------------------	---------------------

### Rahmenbedingungen

In Norderstedt besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnraum. Dieser sollte nicht nur dem jeweiligen Lebensabschnitt der Bewohner entsprechen, sondern auch bezahlbar (z.B. 1. und 2. Förderweg) sein. Die Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden können, sind jedoch endlich, sodass oftmals bei geplanten oder auch bereits in Anspruch genommenen Flächen über eine maßvolle Verdichtung nachgedacht wird.

Verändert haben sich die Rahmenbedingungen in Bezug auf die ÖPNV- Anbindung: Die Stadt hat sich für eine Verlängerung der U-Bahnlinie U1 bis zur Haltestelle „Quickborner“ ausgesprochen und bringt das Projekt gemeinsam mit den Beteiligten voran. Mit der Verlängerung würde das im Einzugsgebiet der Haltestelle liegende Rahmenplangebiet Harskhörner Weg deutlich attraktiviert, da es zukünftig besser an den ÖPNV angebunden wäre (erhöhte Taktung etc. der U-Bahn).

Eine Verdichtung des Gebietes zur Schaffung von im Vergleich zur beschlossenen Zwischenvariante zusätzlichem Wohnraum ist daher durchaus diskutierbar, bevor die Verwaltung die weitere Bearbeitung (Verkehrskonzept, Energiekonzept etc.) fortführt.

### Dichtemodell A- geringe Verdichtung im nördlichen Bereich (Anlage 2)

In Dichtemodell A wurde die Überlegung getroffen, die II-geschossigen Reihenhäuser im nördlichen Teilquartier durch III-geschossige Mehrfamilienhäuser zu ersetzen, sodass überwiegend eine III-geschossige Bebauung entsteht. Mit dieser Verdichtung kann dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

Die Geschossigkeit im nördlichen Teilquartier liegt dann bei III-teilweise IV-Vollgeschossen; die Erschließungssituation der städtebaulichen Struktur bleibt gleich wie in der beschlossenen Zwischenvariante.

Im Vergleich zur beschlossenen Zwischenvariante entstünden im nördlichen Bereich in Dichtemodell A ca. 50 Wohneinheiten mehr.

Die Überarbeitung des Dichtemodell A wird von Seiten der Verwaltung empfohlen, da sie einer angemessenen Verdichtung „im menschlichen Maßstab“ entspricht.

### Dichtemodell B - geringe Verdichtung im südlichen Bereich (Anlage 3)

Der verdichtete Einfamilienhausbau im südlichen Teilquartier wird in der beschlossenen Zwischenvariante mit Doppel- und Reihenhäusern gebildet. Um nun mit dem bereits für eine Bebauung vorgesehenen Grund und Boden sparsam umzugehen, sind in Dichtemodell B Reihenhäuser anstelle von Doppelhäusern vorgesehen. Dadurch erhöht sich die Anzahl der Wohneinheiten, die Höhenentwicklung und Geschossigkeit bleibt im Vergleich zur beschlossenen Zwischenvariante jedoch gleich.

Im Vergleich zur beschlossenen Zwischenvariante entstünden in Dichtemodell B ca. 10 Wohneinheiten mehr im südlichen Bereich.

### Dichtemodell C - starke Verdichtung im südlichen Bereich (Anlage 4)

Für das südliche Teilquartier wird in Dichtemodell C die nördliche Bebauungsstruktur aufgegriffen und eine Bebauung mit III-geschossigen Mehrfamilienhäusern gedacht. Dadurch würde sich die Höhenentwicklung und die Geschossigkeit im Vergleich zur beschlossenen Zwischenvariante verändern.

Im Vergleich zur beschlossenen Zwischenvariante entstünden in Dichtemodell C ca. 160 Wohneinheiten mehr im südlichen Bereich.

### Kombination der Dichtemodelle

Sollten Dichtemodell A und B kombiniert werden, könnten ca. 600 Wohneinheiten im gesamten Rahmenplangebiet entstehen. Ca. 300 Wohneinheiten würden dabei gefördert werden.

Sofern Dichtemodell A und C kombiniert werden, könnten ca. 750 Wohneinheiten im gesamten Rahmenplangebiet errichtet werden. Davon würden ca. 375 Wohneinheiten gefördert werden.

**Anlagen:**

- 1a. Lageplan beschlossene Zwischenvariante
- 1b. Höhenentwicklung beschlossene Zwischenvariante
2. Höhenentwicklung Dichtemodell A – geringe Verdichtung im nördlichen Bereich
3. Höhenentwicklung Dichtemodell B – geringe Verdichtung im südlichen Bereich
4. Höhenentwicklung Dichtemodell C – starke Verdichtung im südlichen Bereich