

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 22/0150
601 - Fachbereich Planung			Datum: 06.04.2022
Bearb.:	Helterhoff, Mario	Tel.:-208	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	21.04.2022	Entscheidung

Qualifizierung des Rahmenplanentwurfes „Sieben Eichen“ – Glashütter Damm nach Durchführung der Beteiligung

Beschlussvorschlag:

1. Die Ergebnisse der Beteiligung werden gebilligt. Die Ergebnisse sind den tabellari-schen Vermerken der Verwaltung in den Anlagen 3 und 5 zu entnehmen. Die Verwal-tung wird beauftragt die Ergebnisse in den Rahmenplan einzuarbeiten.
2. Die Qualifizierung des Rahmenplanentwurfes erfolgt entsprechend den Ausführungen zum Thema Wasser im Sachverhalt.
3. Die Qualifizierung des Rahmenplanentwurfes erfolgt entsprechend den Ausführungen zum Thema Energie im Sachverhalt.
4. Die Qualifizierung von Wohnformen und Nutzungseinheiten erfolgt entsprechend den Ausführungen im Sachverhalt.

Sachverhalt:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat die städtebauliche Figur, die Freiraum-struktur und das Erschließungskonzept für das Rahmenplangebiet als Entwurf beschlossen. Zwischenzeitlich wurde nun eine Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung durchgeführt, deren Ergebnisse hiermit vorgelegt werden.

Unter Beibehaltung des beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanentwurfes erfolgt nun eine inhaltliche Qualifizierung in den Themenbereichen Wasserkonzept, Energiekonzept und Nutzungseinheiten.

1. Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens

Der Beschluss des Rahmenplanentwurfes und die Durchführung einer Beteiligung wurden am 16.01.2020 gefasst.

Die Beteiligung der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange wurde im Zeitraum Mai 2021 durchgeführt.

Die Stellungnahmen sind Anlage 2 dieser Vorlage, die Abwägungsergebnisse finden sich als Tabelle in der Anlage 3.

Die Stellungnahmen umfassen die Fachthemen der beteiligten Behörden, wie ÖPNV, Be-rücksichtigung der vorhandenen Landwirtschaft, Unterbringung von gewerblicher Nutzung, (Boden-) Denkmalschutz und Berücksichtigung von Nutzungsmischung und höherer Dichte zur Reduzierung von autoaffinen Siedlungsstrukturen. Es werden Hinweise formuliert, die inhaltlich abgearbeitet wurden, keine der Stellungnahmen gibt Anlass für eine grundsätzliche Umplanung.

Sachbearbeitung	Fachbereichs- leitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausga- ben: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin

Die Landwirtschaftskammer hat in ihrer Stellungnahme angeregt, dass die vorerst im Plangebiet verbleibende landwirtschaftliche Nutzungen hinsichtlich Ihrer Verträglichkeit geprüft werden müsste. Die Verwaltung ist dieser Anregung nachgekommen und hat eigens eine gutachterliche Bewertung durch die Landwirtschaftskammer erstellen lassen, so dass die benannten Konflikte ausgeschlossen werden konnten.

Die Denkmalschutzbehörde hat in ihrer Stellungnahme die Berücksichtigung möglicher Bodendenkmäler angeregt. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Verfahren bis hin zur Baustellenabwicklung berücksichtigt.

In einer ebenfalls etwas umfangreicheren Stellungnahme gibt die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) zu bedenken, dass eine höhere Dichte und mehr Nutzungsmischung sowie weniger autoaffine Siedlungsstruktur zur Verhinderung von Flächenverbrauch und Verkehr verstärkt in die Planung einfließen sollten. Auch die Regenwasserabführung wird thematisiert. Aus Sicht der Planung sind alle Themen im Rahmenplan umfangreich abgearbeitet und den örtlichen Rahmenbedingungen entsprechend umgesetzt. So sind gebietsverträgliche Dichtewerte gefunden worden und zur Regenwasserbeseitigung sind sehr weitreichende Maßnahmen geplant.

Die Öffentlichkeitsveranstaltung wurde am 23.03.2021 als Videokonferenz durchgeführt (Dokumentation siehe Anlage 6), anschließend wurde für die Dauer eines Monats die Einsicht in die Unterlagen (digital und analog) ermöglicht. Die Stellungnahmen sind der Anlage 4 dieser Vorlage zu entnehmen, die Abwägungsergebnisse finden sich als Tabelle in der Anlagen 5. Folgende Themenbereiche wurden im Rahmen der Beteiligung vorgebracht: Verkehrsabwicklung und Verkehrssicherheit auf dem Glashütter Damm, alternative Verkehrsmöglichkeiten z.B. zur Schleswig-Holstein-Straße, derzeit noch mangelndes ÖPNV-Angebot, Erhalt des dörflichen Ortsbildes, Höhe und Dichte der vorgesehenen Bebauung, Umgang mit dem Niederschlagswasser, Energieversorgung des Quartiers, Habitatfunktion der heutigen Freiflächen.

Für Anwohner*innen ist vor allem das Thema der Verkehrsabwicklung im Fokus. Innerhalb der gewachsenen Stadtteile sind nicht immer alle Rahmenbedingungen für alle Verkehrsmittel optimal (z.B. Ausbaubreiten für den Fuß- und Radverkehr oder Verkehrsfluss an den Knotenpunkten), es sind aber Maßnahmen im Rahmenplan verankert, die zusammen mit der sinnvollen Siedlungsarrondierung an dieser Stelle Verbesserungen herbeiführen können, z.B. durch den Ausbau des straßenunabhängigen Fuß- und Radwegenetzes oder Ausbau neuer Buslinien. Der Anschluss des Baugebietes an die SH-Straße ist rechtlich nicht möglich. Zudem würde eine Anbindung umfangreiche Schleichverkehre erzeugen, da viele Verkehrsteilnehmer so den Knoten Ochsenzoll umfahren könnten. Eine Mehrbelastung mit quartiersfremden MIV würde entstehen.

Ein weiterer Punkt aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ist die angestrebte Bebauungsdichte und -höhe. Der Rahmenplan aber nimmt Rücksicht auf die angrenzende Bebauung, indem er dort nur eine maximal II-geschossige Bebauung vorsieht. Im zentralen Bereich – ohne vorhandene Nachbarschaften – ist eine bis zu 4-geschossige Bauweise vorgesehen. Die Umsetzung städtebaulich sinnvoller Entwicklungsziele wie geförderter Wohnungsbau, Seniorenwohnungen und öffentliche Grünflächen lassen sich nur mit einer mehrgeschossigen Bauweise realisieren.

Der Umgang mit den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange ist im Einzelnen den Abwägungstabellen zu entnehmen. Viele Anregungen werden durch die im Rahmen dieser Vorlage vorgesehene Qualifizierung der Bereiche Wasser, Energie und Nutzungen aufgegriffen. Eine grundsätzliche Änderung der städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrlichen Konzeption ist aber nicht erforderlich.

2. Qualifizierungsbausteine zum Thema Wasser

Das Forschungsprojekt Networks 4 endet zum 31.03.2022. Es hat das Verfahren zum Rahmenplan seit den ersten Öffentlichkeitsveranstaltungen begleitet. Schon früh im Verfahren wurde sich dafür entschieden, das Thema Wasser zu einem zentralen Element des Baugebietes zu machen. Das Forschungsvorhaben beleuchtet im Rahmen einer Machbarkeitsstudie mit Bezug auf das Rahmenplangebiet Bausteine der blau- (z.B. Wasserflächen), grün- (z.B. Grünflächen und -dächer), grauen- (z.B. Kanäle) Wasserinfrastruktur, die für eine zukunftsfähige und klimagerechte Stadtentwicklung eine Rolle spielen können.

Die Ideen der Machbarkeitsstudie sind in den Rahmenplan eingeflossen. Dies sind Bausteine mit Auswirkungen auf die Dimensionierung der vorzuhaltenden öffentlichen und privaten Flächen (räumlich im Rahmenplan vorzusehen) und Bausteine, wie Gründächer, die keine Flächenrelevanz haben.

Die bisher im Rahmenplanentwurf berücksichtigten Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie können über folgende Bausteine ein bis zu 30-jähriges Regenereignis in Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt abwickeln:

- Durch die Schaffung vieler öffentlicher Grünflächen wird eine hohe Verdunstungs- und Versickerungsquote des Niederschlagswassers erreicht,
- Die Anlage von Retentionszonen, Versickerungsbereiche und Verdunstungsmulden ermöglicht die Rückhaltung, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser.
- Multicodierte Rückhalteräume sind z.B. Spielplätze in der Parkanlage, die ausschließlich im Zuge von Starkregenereignissen temporär Wasser aufnehmen und zurückhalten können, um eine gedrosselte Ableitung in Richtung Tarpenbek zu ermöglichen.
- Eine Dachbegrünung im Geschosswohnungsbau sorgt für eine höhere Verdunstung und für einen verzögerten Abfluss.

Die Machbarkeitsstudie kommt darüber hinaus zu dem Ergebnis, dass unter Beibehaltung der im Rahmenplanentwurf o.g. angedachten Maßnahmen und Flächen auch eine Annäherung an die natürliche Abwicklung eines bis zu 100-jährigen Regenereignisses möglich werden kann. Hierfür ergänzend sind zusätzlich weitere Wohngebäude, wie z.B. die Einfamilienhäuser, mit intensiver Grünbedachungen zu versehen, so dass ein mindestens 40- 50% Gründachanteil an der Gesamtdachfläche (Rahmenplangebiet) erreicht wird. Noch immer sind in diesem Szenario viele Gebäude, wie z.B. die Kaffeemühlenhäuser als städtebaulich gewünschter Gebäudetypus entlang des Glashütter Damms, mit geneigten Ziegeldächern vorgesehen.

Empfehlung der Verwaltung:

Nach Durchführung der Beteiligung und Anhörung der Träger öffentlicher Belange schlägt die Verwaltung vor, den Rahmenplanentwurf in diese Richtung zu qualifizieren und einen noch höheren Anteil von Gründächern vorzusehen, der eine natürliche Regenwasserabwicklung in Annäherung an ein 100-jähriges Regenereignis ermöglichen kann. Speziell für das Gebiet der Einfamilienhäuser, in dem aufgrund des hohen Grundwasserspiegels eine Versickerung nicht möglich ist, stellt dieser Baustein eine sehr sinnvolle Maßnahme dar. Weiterhin wird empfohlen, die Umsetzung einer erweiterten Regenwassernutzung als Baustein in den Rahmenplan aufzunehmen (siehe 4.). Eine Veränderung der bisherigen städtebaulichen Figur ist nur insofern betroffen, als dass in diesem Bereich eine für die Region typische Ziegel- Dachlandschaft hier nicht mehr möglich ist. Hier würden zum Siedlungsrand hin Gebäude mit Dachbegrünung als sinnvoller Übergang zur Landschaft entstehen.

3. Qualifizierungsbausteine zum Thema Energie

Das Energiekonzept basiert auf einem Variantenvergleich der Stadtwerke Norderstedt. Im Ergebnis stellt sich der Anschluss an das Netz der Fernwärme als wirtschaftlichste Lösung dar. Eine Verbesserung der CO₂ Bilanz ist durch einen umfangreichen Einsatz von Solarthermie vorgesehen.

Die Stadtwerke haben Potenziale für Solarthermieflächen zusammen mit der Stadtplanung und den Investoren identifiziert. Den Anforderungen entsprechend sind 3 Einheiten vorgese-

hen. Unter Wegfall einiger Einfamilienhausgrundstücke ist eine ca. 2.500 m² große Freiflächen- Solarthermieanlage im nördlichen Bereich angedacht. Darüber hinaus ist eine Nutzung auf einer Fläche von voraussichtlich knapp 1.000 m² auf dem Dach einer Quartiersgarage möglich und bis zu 3.200 m² auf 9 Dachflächen der Mehrfamilienhäuser am zentralen Grünzug. Die möglichen Aufstellflächen sind in Anlage 7 visualisiert.

Empfehlung der Verwaltung:

Die Verwaltung empfiehlt den Rahmenplan um die Darstellung der erforderlichen Solarthermie- Anlagen zur Umsetzung des Energiekonzeptes zu qualifizieren.

4. Qualifizierung von Wohnformen und Nutzungen

Es soll mit dem Rahmenplan 7 Eichen ein Quartier entstehen, das für möglichst viele Lebensentwürfe und Lebensphasen passende Wohnkonzepte realisiert und damit den gesamten Lebenszyklus abbildet. Viele der vorgesehenen Wohnformen kommen im Stadtteil noch viel zu wenig oder sogar gar nicht vor.

Ähnlich wie im Rahmenplan Grüne Heyde sollen Profile für Wohnformen und Nutzungen für die einzelnen Bereiche ausgebildet werden. Hiermit wird auch den im Rahmen der Beteiligungsworkshops formulierten Wünschen der Menschen im Quartier entsprochen. Im Plan der Anlage 8 wird die inhaltlich konkretisierten Wohnformen und Nutzungen als Quartierssteckbriefe dargestellt; bei den Titeln handelt es sich derzeit noch um Arbeitstitel:

- Ein Auenland für Familie: Hier in diesem Quartier soll ein Baugebiet für Einfamilien- und Doppelhäuser mit Gründächern umgesetzt werden.
- Solarthermie für warme Wohnungen: Es soll unter schwerpunktmäßiger Berücksichtigung sozial geförderter Wohnungen ein wesentlicher Anteil der Wärmeenergie regenerativ erzeugt werden.
- Wohnprojekt Genossenschaftshöfe: Ein Bereich in dem Wohnprojekte von Genossenschaften umgesetzt werden sollen.
- Glashütte – Ein Leben lang: In diesem Bereich sollen Wohnkonzepte für das Wohnen im Alter umgesetzt werden.
- 7-Eichen Baumhaus- Kita: Es ist die Errichtung eines Kindergartens vorzusehen
- 7-Eichen Treff: Die Entwicklung eines Sozialen Treffpunktes mit einem entsprechend Raum für die Bewohner*innen des Stadtteils ist in der Nähe des Glashütter Damms vorzusehen. Ergänzend ist das Ziel eine Minimalversorgung z.B. über Erstellung von Flächen für einen Kiosk zu gewährleisten.
- Hygge Wohnen mit Holz: Ein Wohnhof soll für Wohnprojekte in Holzbauweise umgesetzt werden
- Wahlfreiheit für Mobilitätsfans: Eine an der Haupteinfahrt gelegene Quartiersgarage mit Elektroladestationen für ca. 90 Wohneinheiten ermöglicht es den öffentlichen und gemeinschaftlichen Raum größtenteils frei von Autoverkehr in diesen Wohnhöfen so herzustellen.
- Solarhof: Hier sollen Wohngebäude für eine hohe solarenergetische Nutzung errichtet werden.
- Wohnen mit natürlichem Wasserkreislauf: Am Grünzug zur Tarpenbek orientiert sollen Bausteine aus Networks Studie berücksichtigt werden, die für eine Umsetzung im gesamten Rahmenplangebiet nicht machbar sind, das sind z.B. eine erweiterte Niederschlagswassernutzung.
- Kleinstwohnungen, wenn weniger mehr ist: In diesem Bereich sollen Konzepte für Kleinstwohnungen umgesetzt werden.

Die Qualifizierung der Quartiersprofile wurde zwischen Stadt und Investor in Anlehnung an die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens abgestimmt.

Empfehlung der Verwaltung:

Der Rahmenplan ist um die genannten Wohnformen und Nutzungen als Vorgabe für die Weiterentwicklung zu ergänzen.

In der nachgelagerten Stufe der Bebauungsplanerstellung sollen auf Basis dieser groben Umsetzungszielrichtung konkrete Bauträgerverfahren bzw. Konzeptvergaben angestoßen werden, um zu gewährleisten, dass diese Ziele auch umgesetzt werden. Die entsprechenden Auslobungsunterlagen werden dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr zu gegebener Zeit zur Beschlussfassung vorgelegt.

Weiteres Vorgehen

Eine Änderung der städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrstechnischen Konzeption ist nicht erforderlich.

Unter Beibehaltung des beschlossenen städtebaulichen Rahmenplanentwurfes erfolgt nun eine inhaltliche Qualifizierung in den Themenbereichen Wasserkonzept, Energiekonzept und Nutzungseinheiten.

Aufbauend auf dem vorhandenen Gerüst werden bei positiver Beschlussfassung die Qualifizierungsbausteine in den Rahmenplanentwurf eingearbeitet. Der so qualifizierte Rahmenplan wird zu gegebener Zeit dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr zur Beschlussfassung vorgelegt.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Rahmenplans
2. Eingegangene Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange
3. Abwägungstabelle der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange.
4. Eingegangene Stellungnahmen der Öffentlichkeit
5. Abwägungstabelle der Stellungnahmen der Öffentlichkeit.
6. Dokumentation der Öffentlichkeitsveranstaltung als Videokonferenz
7. Darstellung der Bereiche für Solarthermieanlagen
8. Quartierssteckbriefe, Darstellung zur Qualifizierung der Wohnformen und Nutzungen
9. Liste der anonymisierten Einwender*innen – **nichtöffentlich**