

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 11/0504
601 - Fachbereich Planung			Datum: 06.12.2011
Bearb.:	Herr Eberhard Deutenbach	Tel.: 209	öffentlich
Az.:	60-Herr Deutenbach/Jung -lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	19.01.2012	Entscheidung

Städtebaulicher Rahmenplan Wohnbauflächen Harckesheyde / Mühlenweg
Gebiet: Zwischen Schulweg im Westen und Gewerbegebiet Harkshörn im Osten, südlich Mühlenweg und nördlich Harckesheyde
hier: Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Rahmenplan

Beschlussvorschlag

Der von der Verwaltung erstellte städtebauliche Rahmenplan vom 30.11.2011 gem. Anlagen wird gebilligt.

Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll zum städtebaulichen Rahmenplan die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1; 2; 3.1; 4; 6 - 12 der Anlage 8 dieser Vorlage durchzuführen.

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

Sachverhalt

Der Ausschuss für Stadtentwicklung Umwelt und Verkehr hatte bereits in seiner Sitzung am 07.02.2008 (Vorlage B 08/0036) zum Strukturkonzept über den Bereich zwischen Mühlenweg und Harckesheyde beschlossen, die damaligen Ergebnisse zur Grundlage vertiefter Untersuchungen bzw. weiterer Planverfahren zu machen.

Die darauf begonnenen Arbeiten zum (jetzt) Rahmenplan umfassen die Flächen der im **Flächennutzungsplan 2020** dargestellten Wohnbauflächen (W8 + W9), die sich zwischen dem Schulweg im Westen, dem Gewerbegebiet Harkshörn im Osten, und zwischen dem Mühlenweg und der Harckesheyde erstreckten. Für die Wohnbaufläche W 8 (Harckesstieg West 12,2 ha) wurden bei einer angenommenen GFZ von 0,6 (Reihenhausbebauung) ca. 338 Wohneinheiten und für die Wohnbaufläche W 9 (Harckesstieg Ost 16,7 ha) bei einer angenommenen GFZ von 0,4 (Einzel- und Doppelhausbebauung) im Zuge der Flächennutzungsplanaufstellung ca. 251 Wohneinheiten zugrunde gelegt.

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

Der Harckesstieg ist als gliedernder Grünzug dargestellt, an dem eine Gemeinbedarfsfläche für Grundschule und Kindertagesstätte angeordnet ist. Die zeitliche Entwicklung der Flächen war in die erste Priorität eingestuft. Die Verwaltung geht im Hinblick auf die allgemeine Entwicklung, und die Ziele anderer bedeutender Quartiere (Garstedter Dreieck) davon aus, im Bereich Mühlenweg / Harckesheyde den Schwerpunkt auf den Einfamilienhausbau zu legen.

Vor Überplanung dieses großen neuen Siedlungsquartiers und der Einleitung von Verfahren für einzelne Bereiche als Teilbebauungspläne, war es aus Sicht der Verwaltung aber erforderlich auf der Grundlage eines Rahmenplanes die städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsplanerischen Eckpunkte für den Bereich zwischen Ulzburger Straße und Schleswig-Holstein-Straße zu definieren.

Ein städtebauliches Rahmenplankonzept ist eine informelle Planung, die in ihrer Aussagenschärfe und in ihrem Maßstab zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan angesiedelt ist. Sie hat bindenden Charakter für das Verwaltungshandeln, führt aber nicht zu unmittelbaren Auswirkungen auf die Bürgerinnen und Bürger. Mit der Rahmenplanung ist beabsichtigt, die privaten und öffentlichen Belange frühzeitig zu integrieren, um eine zügige Umsetzung der beabsichtigten räumlichen Entwicklung zu gewährleisten.

Das Gebiet des städtebaulichen Rahmenkonzeptes soll über zwei bzw. drei Anschlussstellen an den Mühlenweg und an die Harckesheyde erschlossen werden. Dabei soll der Mühlenweg im Osten abgehängt werden, sodass der Durchgangsverkehr weitgehend entfallen wird. Zwischen Mühlenweg und Harckesheyde ist allerdings eine Erschließungsstraße vorgesehen, die beide Straßenzüge miteinander verbindet. Damit wird für den Zielverkehr des nördlich Mühlenweg gelegenen Quartiers, eine akzeptable Verbindung bleiben. Die neuen Wohngebiet östlich des Harckesstiegs sind an dieser Erschließungsstraße sowie an den Mühlenweg / Harckesheyde angebunden.

Durch die Abhängung des Mühlenwegs wird sich trotz der Entwicklung der Bauquartiere, die auf dieser Straße liegende Verkehrsbelastung nicht erhöhen.

Auf der Harckesheyde wird die Belastung zunehmen; sie ist aber entsprechend leistungsfähig einschließlich der angeschlossenen Knotenpunkte.

Das nun vorliegende städtebauliche Rahmenplankonzept weist, abweichend von den Erläuterungen zum FNP 2020, im Bereich westlich des Grünzuges Harckesstieg und am Mühlenweg überwiegend eine Einfamilienhausbebauung auf. Dies beruht u. a. auf dem vorliegenden Verkehrskonzept, welches die zusätzlichen Verkehrsbelastungen versucht gerecht zu verteilen, weshalb die Wohneinheiten in diesem Bereich die geringere Dichte aufweisen sollen. Im Übrigen lassen sich aufgrund der Eigentumsverhältnisse hier am schnellsten baureife Grundstücke entwickeln.

Das städtebauliche Konzept folgt sehr stark dem Erschließungskonzept mit der Prämisse einer im Wesentlichen einfamilienhausorientierten Nutzung im nördlichen und mittleren Planbereich und einer eher reihenhaus- und geschosswohnungsbauorientierten Nutzung im Süden an der weitgehend anbaufreien Hauptverkehrsstraße Harckesheyde.

Insgesamt sind je nach abschließender Konkretisierung auf der Bebauungsplanebene und der je nach Realisierungsstand nachgefragten Wohnformen zwischen 500 bis ca. 570 Wohneinheiten möglich.

Die Gliederung und Ausgestaltung der Bauquartiere orientiert sich im Wesentlichen durch die landschaftsprägenden Baum- und Knickstrukturen, und die vorgegebenen Grünachsen auf der Grundlage des Landschaftsplanes. Im östlichen Planbereich wird der durch den FNP vorgegebene Grünzug einerseits die Trennung zum Gewerbegebiet markieren, andererseits sollen hier, soweit möglich, die Ausgleichsflächen für die Bebauungspläne nachgewiesen werden.

Im Plangebiet ist auf einem zentralen Grundstück in Verbindung mit einem Spielplatz im Grünzug eine Fläche für eine Kindertageseinrichtung vorgesehen. Eine Flächensicherung für eine Schule wurde vom Fachamt nicht mehr für erforderlich angesehen.

Zum vorliegenden Entwurf bleibt festzustellen, dass das Rahmenkonzept in seiner abstrakten Darstellung in der späteren Feinjustierung noch für Änderungen offen ist, ohne das aber

dadurch das Grundkonzept in Frage gestellt wird. Dies hängt letztlich auch vom Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ab. Das sich daraus abzeichnende Ergebnis muss aber in seinen Eckpunkten eine Verbindlichkeit erreichen, die es ermöglicht, städtebauliche Verträge für die Teilbebauungspläne (ggf. auch Folgelastenverträge) mit Bauträgern abschließen zu können.

Allerdings ist davon auszugehen, dass das jetzige Bebauungskonzept die Spitze des Dichterrahmens darstellt. Es ist jetzt so aufgebaut, dass die jeweiligen Einzelquartiere „ihre“ Erschließungsanlagen unabhängig herstellen können und durch den Erwerb der bereits im B-Plan 270 B festgesetzten Ausgleichsflächen ihren Anteil realisieren können.

Da die jeweiligen Bauquartiere auch jeweils einen eigenen Grünflächenanteil aufweisen, sind die Zusammenhänge mit „gemeinschaftlichen“ Grünflächen gering.

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Umsetzung des Strukturkonzeptes in verbindliche B-Pläne realistischere einen Zeitraum von 4 - 8 Jahren umfassen wird. Mögliche Entwicklungsphasen sind in der Anlage 7 dargestellt. Dabei wird, je nach Baufortschritt, die Verkehrsbelastung und Situation in den angrenzenden Straßen (Mühlenweg und Harckesheyde) voraussichtlich zunehmen. Notwendige Knotenpunktanpassungen in den wichtigsten Kreuzungen werden möglicherweise nur im Mühlenweg/ Ulzburger Straße erforderlich werden. Auch der plangemäß vorgesehene Endausbau der Harckesheyde, entsprechend dem B-Plan 228 wird für erforderlich angesehen.

Diese umfassenden Auswirkungen in ihrer Gesamtheit beurteilen und abwägen zu können, setzt eine möglichst frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit voraus.

Ähnliches gilt auch für den Gesichtspunkt einer gewissen Planungssicherheit für die Verwaltung hinsichtlich der Beauftragung weiterer Untersuchungen und Gutachten für das Gesamtgebiet.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Strukturkonzept
3. Städtebauliches Konzept
4. Erläuterungsbericht
5. Grünverbindungen
6. Verkehrskonzept
7. Gutachten Verkehr
8. Entwicklungsphasen
9. Maßnahmenkatalog zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung