

Anlage 4: zur Vorlage Nr.: 11/0504 des Stuv am 19.01.2012

Betreff: Städtebaulicher Rahmenplan „Harckesheyde-Mühlenweg“

Hier: Erläuterungsbericht

Erläuterungsbericht

Rahmenplan „Mühlenweg / Harckesheyde“

Stand: 30.11.2011



• Stadt Nordstedt

Übersichtsplan

Maßstab ca. 1:5000

Erläuterungsbericht

Rahmenplan „Mühlenweg / Harckesheyde“

Stand: 30.11.2011

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen.....	3
1.1. Rechtliche Grundlagen.....	3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich.....	3
1.3. Bestand.....	3
2. Planungsanlass und Planungsziele.....	4
3. Inhalt des Rahmenplanes	5
3.1. Was ist ein Rahmenplan	5
3.2. Das Strukturkonzept.....	6
3.3. Städtebauliche Konzept	9
3.4. Abgleich mit Aussagen FNP 2020	12
3.5. Verkehrsuntersuchung	13
3.6. Ver- und Entsorgung	14
3.7. Grünkonzept	14
3.8. Gemeinbedarfseinrichtungen	15
3.9. Klimaschutz und Energiekonzept	16
3.10. Immissionsschutz.....	16
3.11. Altlasten	16
4. Umweltbericht	16
5. Städtebauliche Daten.....	17
6. Umsetzung der Maßnahme.....	17

1. Grundlagen

1.1. Rechtliche Grundlagen

BauGB	Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2415) in der zuletzt geänderten Fassung.
BauNVO 1990	Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zuletzt geänderten Fassung.
PlanzV 90	Es ist die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) anzuwenden.
LBO	Es gilt die Landesbauordnung für das Land Schleswig – Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung.
LNatSchG	Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG) vom 24.04.2010 (GVOBL. Schl.-H. 2010 S. 301 ff.) in der zuletzt geänderten Fassung.
FNP	Der Rahmenplan ist entwickelt aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes (FNP 2020). Dieser stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die Wohnbauflächen W 8 und W 9 werden in etwa mittig durch einen durchlaufenden Grünzug, entlang des Harckesstiegs, an dem eine Gemeinbedarfsfläche für Kindergarten und Grundschule angegliedert ist, unterteilt. Zwischen neuer Wohnbauflächen und Gewerbegebiet Oststraße ist ein Grünzug dargestellt, der nach Süden eine Anbindung an den Stadtpark Norderstedt besitzt und nach Norden an das Wöbsmoor.

1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich

Lage in der Stadt	Das neu zu entwickelnde Gebiet liegt östlich der Ulzburger Straße in der Gemarkung Harksheide zwischen Mühlenweg im Norden und der Harckesheyde im Süden.
Geltungsbereich	Das Plangebiet wird im Süden durch die Harckesheyde, im Westen durch den Schulweg, im Norden durch den Mühlenweg und im Osten durch das Gewerbegebiet Harkshörn begrenzt.

1.3. Bestand

Bebauung	Das Plangebiet selbst ist nahezu unbebaut, lediglich nördlich der Harckesheyde sind kleinere Einzelhäuser vorhanden und westlich des Harckesstieg befinden sich ebenfalls einige Wohngebäude.
Landschaft / Topografie	Das Plangebiet ist durch vorhandene Knickstrukturen geprägt, die es in kleinere Einheiten gliedern. Das Plangebiet ist weitgehend eben.

Umgebung	Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entlang Mühlenweg und Schulweg. Diese sind in der Regel eingeschossig mit ausgebautem Satteldach. Gerade die Häuser am Mühlenweg lassen noch die ursprüngliche Architektur der Siedlungshäuser erkennen, sind jedoch bereits in weiten Teilen angebaut bzw. überformt.
Eigentumsverhältnisse	Die überwiegenden Grundstücke im Plangebiet sind im Privatbesitz. Lediglich die Straßenverkehrsflächen sind im Besitz der Stadt Norderstedt und einige Grundstücke im Gebiet des Rahmenplans sind im Besitz der EgNo.
Planungsrechtliche Situation	Das gesamte Gebiet des Strukturkonzeptes ist derzeit als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

2. Planungsanlass und Planungsziele

Planungsanlass	<p>Für die im Flächennutzungsplan (FNP 2020) dargestellten Wohnbauflächen W 8 + W 9, die sich zwischen dem Schulweg im Westen, dem Gewerbegebiet Harkshörn im Osten, und zwischen dem Mühlenweg und der Harckesheyde erstreckten, soll ein Rahmenplan erarbeitet werden, der die Grundlage für die Entwicklung von Bauland darstellt.</p> <p>Für das gesamte Stadtgebiet Norderstedts besteht eine große Nachfrage nach Baugrundstücken für Einzel- und Doppelhäuser, aber auch für kleinere Reihenhäuser. Nachwievor ist der Wunsch nach Eigentum in Norderstedt deutlich zu spüren.</p> <p>Mit der Erarbeitung des Rahmenplanes „Mühlenweg / Harckesheyde“ soll dem Rechnung getragen werden.</p> <p>Auf Grundlage des Rahmenplans sollen dann Bebauungspläne erarbeitet werden, die Baurechte für hauptsächlich Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser schaffen.</p>
Planungsziele	<p>Vor Überplanung dieses großen neuen Siedlungsquartiers und der Einleitung von Verfahren für einzelne Bereiche als Teilbebauungspläne, sollen mit diesem Rahmenplan die grundsätzlichen Rahmenbedingungen für eine Entwicklung definiert und festgelegt werden.</p> <p>Das Strukturkonzept soll die städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsplanerischen Eckpunkte für den Bereich zwischen Ulzburger Straße und Schleswig-Holstein-Straße definieren. Der Rahmenplan soll aufbauend auf einem schlüssigen Erschließungskonzept und einem Grünkonzept die Bereiche herausarbeiten, die einer Bebauung zugeführt werden können. Es soll Aussagen zur Dichte und Bebauungsstruktur geben, genauso wie zur Anbindung an die umliegenden Siedlungsbereiche.</p> <p>Insgesamt sind je nach abschließender Konkretisierung auf der Bebauungsplanenebene und der je nach Realisierungsstand nachgefragten Wohnformen zwischen 500 bis ca. 570 Wohneinheiten möglich.</p>

3. Inhalt des Rahmenplanes

3.1. Was ist ein Rahmenplan

Ein städtebaulicher Rahmenplan ist eine informelle Planung, die in ihrer Aussagenschärfe und in ihrem Maßstab zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan angesiedelt ist. Der Rahmenplan definiert die grundsätzlichen Entwicklungsziele für ein Plangebiet. Er trifft Aussagen zur Erschließung, zur baulichen Struktur, Dichte, Grün. Auf der Grundlage des Rahmenplanes können in einem weiteren Schritt die Bebauungspläne erarbeitet werden, die dann die für die Bebauung des Gebietes erforderlichen Baurechte schaffen.

Der Rahmenplan 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.

Daher wurde vor Überplanung dieses großen neuen Siedlungsquartiers und der Einleitung von Verfahren für einzelne Bereiche als Teilbebauungspläne, ein Rahmenplan erarbeitet, der die städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsplanerischen Eckpunkte für den Bereich zwischen Ulzburger Straße und Schleswig-Holstein-Straße definiert.

Der Rahmenplan „Mühlenweg /Harckesheyde“ stellt auf unterschiedlichen Ebenen die geplante Entwicklung des Bereiches dar.

Zum einen werden über das Plangebiet hinausgehende Betrachtungen zur verkehrlichen und grünplanerischen Anbindung gemacht, zum anderen werden bis auf die Grundstücksebene hinunter gebrochen Aussagen zur Dichte und teilweise kleinräumlichen Struktur des Gebietes getätigt.

Aus diesem Grund wurden verschiedenen Pläne erarbeitet, die nun im Folgenden das städtebauliche Konzept und die verkehrliche, grünplanerische und städtebauliche Anbindung an die Umgebung erläutern:

3.2. Das Strukturkonzept



Auszug aus dem Strukturkonzept

Das Strukturkonzept folgt sehr stark dem Erschließungskonzept mit der Prämisse einer im wesentlichen Einfamilienhaus orientierten Nutzung im nördlichen und mittleren Planbereich und einer eher Reihenhaus- und Geschosswohnungsbau orientierten 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 570 Wohneinheiten möglich.

Grün

Die vorhandenen Grünstrukturen bilden das Gerüst des städtebaulichen Konzeptes. Ziel ist es, die vorhandenen Knicks zu erhalten und durch ausreichende Entwicklungsräume langfristig zu sichern. Zudem sollen vorhandene Anbindungen in Nord- und Südrichtung aufgenommen und unterstützt werden.



Grünverbindungen

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. Die vorhandenen Knicks wurden in einer Breite von 25 m als zu erhalten dargestellt und bilden somit ein Grundgerüst für die verbleibenden Bauflächen. Darüberhinaus bilden sie das verbindende Element zwischen den einzelnen Bauformen. Sie werden durch Rad- und Fußwegeverbindungen als lineare Elemente, die die Verbindung im Gebiet als auch nach draußen darstellen, unterstützt. Das Konzept sieht vor, dass alle Knickflächen eine Anbindung an den mittig liegenden Hauptgrünzug erhalten, der entlang des Harckesstieges verläuft.

Der Harckesstieg ist als gliedernder Grünzug dargestellt, an dem eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte angeordnet ist.

In diesen Grünzug integriert sollen Räume mit hohen Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden, wie z.B. ein zentraler Gebietsspielplatz.

Grünzug am östlichen
Plangebietsrand

Am östlichen Rand wird eine öffentliche Grünfläche entstehen, die zum einen eine Abschirmung zum Gewerbegebiet Oststraße darstellt, zum anderen eine verbindende Funktion in Nord-Südrichtung über das Gebiet hinaus besitzt. Der Grünzug wird einen Baustein innerhalb der größeren Nord-Südgrünverbindung, nämlich von der Wöbmoorniederung im Norden zum Stadtpark im Süden, darstellen. Dieser ca. 25 m breite Grünzug erhält eine Rad- und Fußwegeverbindung.

Eine weitere Durchgrünung erhält das gesamte Plangebiet durch straßenbegleitende Begrünungen, die als Leitgedanke für alle neuen Erschließungsanlagen gilt.

Ausgleichsfläche

Östlich der öffentlichen Grünfläche ist eine Ausgleichsfläche

vorgesehen. Hier sollen für alle zukünftig entstehende Bebauungspläne im Rahmenplangebiet die Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden. Im Wesentlichen wird es sich um extensiv genutzte Grünlandflächen, strukturiert durch einzelne Baumpflanzungen bzw. kleinere Feldgehölze, handeln.

Erschließung

Der Grundgedanke des Erschließungskonzeptes ist eine möglichst gerechte Verteilung der hinzukommenden Verkehrsmengen auf alle angrenzenden Bereiche. So werden die einzelnen Bauquartiere unterschiedlich erschlossen.

Das zugrundegelegte Erschließungskonzept wurde durch das Büro SBI gutachterlich untersucht. Die Untersuchungsergebnisse werden unter 3.5 dargestellt.



Erschließungskonzept

Mühlenweg

Grundsätzlich ist beabsichtigt, durch eine Sperrung des Mühlenweges im Bereich der vorhandenen Wendeanlage am östlichen Plangebietsrand diesen Bereich deutlich und für die Anlieger spürbar zu entlasten. Durch diese Sperrung wird der noch auf dem Mühlenweg vorhandene Schwerlastverkehr keine Anbindung mehr an das Gewerbegebiet Oststraße erhalten.

Jedoch wird eine Durchlässigkeit für den ÖPNV, Feuerwehr und Krankenwagen sichergestellt.

Es ist beabsichtigt am östlichen Rand eine kleinere Wendemöglichkeit vorzusehen.

Neue Erschließung

Durch die Schaffung einer neuen, zentralen Verbindungsstraße zwischen Mühlenweg und Harckesheyde, wird dieses Gebiet gut erschlossen. Über die neue „Haupterschließung“ wird ein Großteil der anfallenden Verkehre auf die Harckesheyde geführt, die hier die Verteilung in alle Richtungen übernehmen kann. Die Harckesheyde bindet im Osten an die Schleswig-Holstein-Straße und im Westen an die Ulzburger Straße an. Hier ist mit dem Ausbau des Knotens Ulzburger Straße / Harckesheyde/ verlängerte Oadby-and-Wigston-Straße die Leistungsfähigkeit sichergestellt.

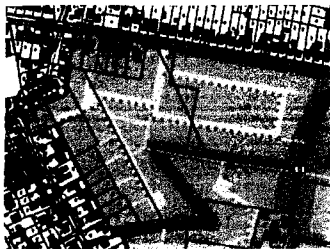
Über die neue Haupterschließung werden die Baugebiete 3, 4 und 5 erschlossen.

Weiterhin soll eine neue Buslinie über die Haupterschließung vom

Mühlenweg zur Harckesheide verlaufen, die so nicht nur das Gebiet Mühlenweg / Harckesheyde gut an den ÖPNV anbindet, sondern auch das Gebiet Harkshörn nördlich des Mühlenweges.

Für alle Erschließungsanlagen ist ein Regelquerschnitt von 13 m zugrundegelegt, so dass es möglich ist alle erforderlichen Funktionen in diesem Querschnitt unterzubringen (Fahrbahn, beidseitiger Gehweg, Parken / Straßenbäume und ein Mulden-Rigolen-System zur Entwässerung). Im weiteren Verfahren müssen diese Flächen im Rahmen der Bauleitplanung konkretisiert werden.

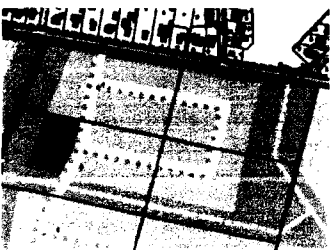
Die Erschließung der einzelnen Bauquartiere wird im Folgenden erläutert.



Das **Bauquartier 1** wird an den Mühlenweg angebunden. Die Erschließung erfolgt über eine Ringerschließung, die ausschließlich an den Mühlenweg angebunden ist. Der Schulweg ist lediglich über einen Rad- und Gehweg angebunden.



Das **Bauquartier 2** wird an die Harckesheyde angeschlossen. Am Ende der Straßen ist jeweils eine Wendeanlage geplant.



Das **Bauquartier 3** wird über die neue Haupteerschließung angebunden, an die eine Ringerschließung anschließt.



Das **Bauquartier 4** wird über eine Bügelschließung zwischen der neuen Haupteerschließung und der Harckesheyde erschlossen. **Bauquartier 5** wird über eine Stichstraße an die neue Haupteerschließung angebunden.

3.3. Städtebauliche Konzept

Auf Grundlage des Strukturkonzeptes wurde das städtebauliche Konzept erarbeitet, das eine weitere Konkretisierung darstellt. Es macht Aussagen zu Bauformen, Dichte und zur kleinräumlichen Gliederung des Gebietes.

Grundsätzlich soll dieses Gebiet entwickelt werden, um der starken

Nachfrage nach Eigentum in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern gerecht zu werden.

Aufgrund der Lage und der unmittelbaren Nachbarschaft zu Gebieten mit Einzel- und Doppelhausbebauung bietet sich dieser Standort hierfür besonders an. Darüberhinaus in die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen, wie die Grundschule Harkshörn und die Grundschule Weg am Denkmal, zu Nahversorgungseinrichtungen an der Ulzburger Straße positiv für die Entwicklung eines Gebiets zu beurteilen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Gliederung des Gesamtgebietes in 5 Bauquartiere vor, die jeweils unterschiedliche Dichten und Strukturen aufweisen.



Städtebauliches Konzept



Bauquartier 1:

Dieses Baugebiet soll mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern bebaut werden. Im östlichen Teil an der Ringstraße gelegen, finden sich überwiegend Einzel- und Doppelhäuser. Diese orientieren sich jeweils zur neuen Erschließungsstraße. Auch die Gebäude südlich des Mühlenweges werden nicht an diesen angebunden, da hier ein erhaltenswerter Knick vorhanden ist, der auch langfristig gesichert werden soll. Im „Zentrum“ dieses kleinen Quartieres befindet sich eine platzartige Aufweitung, die als zentraler Bereich eine Kommunikationsfunktion übernehmen kann. Rings um diesen Platz ist eine etwas höhere Dichte angedacht, die durch Reihenhäuser erzielt werden soll. Der verbleibende Teil ist wieder mit Einzel- und Doppelhäusern geplant.

Der südlich gelegene Knick und die öffentliche Grünverbindung entlang des Harckesstieges werden jeweils zur Hälfte in das Quartier eingerechnet.

In diesem Quartier ist ein wohnungsnaher Spielplatz vorgesehen, der von den Bewohnern dieses Bereiches genutzt werden kann.

Im nördlichen Bereich wurde die am Mühlenweg vorhandene Bebauung in das Plangebiet integriert und eine Nachverdichtung vorgesehen.

Im öffentlichen Straßenraum sind ausreichende Besucherstellplätze vorzusehen.

Das Quartier ist über öffentliche Rad- und Fußwege mit der umgebenden Bebauung als auch mit den angrenzenden Quartieren verbunden. Zudem ist es möglich, über diese Rad- und Fußwegeverbindungen im öffentlichen Grün zur zentralen Mitte des Gesamtgebietes mit den dort angedachten Freizeit- und Spielmöglichkeiten zu gelangen, als auch zur geplanten Kindertagesstätte.



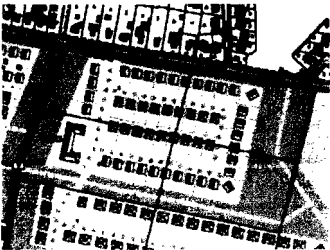
Bauquartier 2:

Das Baugebiet soll zum überwiegenden Teil mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Lediglich an der Harckesheyde ist eine Bebauung mit Reihenhäusern geplant, um an der stärker befahrenen Straße eine Bauform zu ermöglichen, bei der passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden können.

Die Erschließung sieht 2 Wendemöglichkeiten vor, die im Quartier zudem Kommunikationsräume darstellen sollen. Über die neue Erschließung sollen zukünftig auch die noch am Harckesstieg gelegenen Grundstücke erschlossen werden.

Dem Quartier werden der nördlich angrenzende Knick und der östlich angrenzende Grünzug jeweils hälftig zugeschlagen.

Über geplante Rad- und Fußwege ist eine Anbindung an die Umgebung gegeben.



Bauquartier 3:

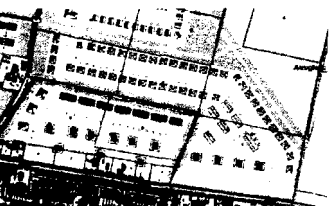
Das Bauquartier 3 liegt über eine Ringstraße erschlossen an der neuen „Haupterschließung“ zwischen Mühlenweg und Harckesheyde. Hier ist ausschließlich eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Auch hier erfolgt keine direkte Anbindung der Grundstücke an den Mühlenweg, um den vorhandenen Knick langfristig sichern zu können.

Innerhalb des Bauquartieres liegt am Grünzug entlang des Harckesstieges die geplante Kindertagesstätte. Diese kann über das Wegenetz aus allen Quartieren gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

Das Bauquartier liegt direkt an der öffentlichen Grünfläche über die eine Anbindung in Richtung Süden an den Stadtpark besteht.

Auch hier sind die anliegenden Knicks und Grünzüge hälftig dem Quartier zugeordnet.



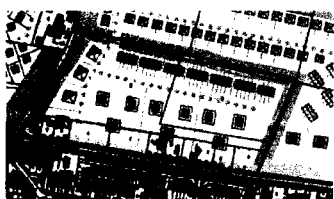
Bauquartier 4:

Das Quartier soll hauptsächlich mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut werden. Lediglich im östlichen Bereich ist eine Verdichtung mit Reihenhäusern bzw. direkt an der Harckesheyde mit Stadtvillen geplant. Diese Verdichtung entlang der Harckesheyde ist eine städtebauliche Antwort auf die Verkehrs- und somit Lärmbelastung, die hier vorhanden ist. Zudem stellen sie einen Übergang zur höheren Bebauungsdichte südlich der Harckesheyde dar. Die Stadtvillen sind

so angeordnet, dass der Abstand zur Lärmquelle Straße möglichst hoch ist. Diese Häuser sollen auch mit einer Geschossigkeit von 2+Staffelgeschoss die innerörtliche Hauptstraße angemessen akzentuieren.

Auch dieses Quartier liegt direkt am öffentlichen Grünzug und hat somit eine gute Anbindung in Richtung Stadtpark.

Der südliche Knick und der Grünzug am Harckesstieg werden hälftig dem Bauquartier zugeordnet.



Bauquartier 5:

Das Quartier weist die höchste bauliche Dichte aus. In diesem Quartier sind ausschließlich Reihenhäuser, nördlich der Stichstraße, und Stadtvillen vorgesehen. Die Stadtvillen sollen, wie im Quartier 4, über eine angemessene Höhenentwicklung verfügen, um die Straße auch baulich zu fassen.

Die bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 228 Norderstedt „Straße Harckesheyde“ vorgesehene Straßenverkehrsfläche wird an dieser Stelle ergänzt, so dass es möglich ist, entlang der Harckesheyde den vorhandenen Knick zu schließen und dahinter durchgehend einen Rad- und Fußweg anzulegen.

Der nördliche Knick und der Grünzug am Harckesstieg werden hälftig dem Bauquartier zugeordnet.

Auch dieses Quartier ist über einen Rad- und Fußweg an den Hauptgrünzug angebunden.

3.4. Abgleich mit Aussagen FNP 2020

Für die im Flächennutzungsplan (FNP 2020) dargestellten Wohnbauflächen W 8 + W 9, die sich zwischen dem Schulweg im Westen, dem Gewerbegebiet Harskhörn im Osten, und zwischen dem Mühlenweg und der Harckesheyde erstrecken, soll ein Strukturkonzept als Grundlage der weiteren Planung beschlossen werden. 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.

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.

Insgesamt sind je nach abschließender Konkretisierung auf der Bebauungsplanebene und der je nach Realisierungsstand

nachgefragten Wohnformen zwischen 500 bis ca. 570 Wohneinheiten möglich.

3.5. Verkehrsuntersuchung

Die geplanten 576 Wohneinheiten des Rahmenplangebietes erzeugen ca. 2.500 Kfz-Fahrten pro Tag im Quell-/ Zielverkehr.

Dem Strukturkonzept liegt der Gedanke zu Grunde, das Verkehrsaufkommen der neuen Siedlungsquartiere so gerecht wie möglich auf die erschließenden Straßen, Mühlenweg und Harckesheyde, entsprechend ihrer Bedeutung im Netzzusammenhang zu verteilen. Alle Straßen sind aufgrund ihrer Funktion, Querschnitt und Ausbausituation generell geeignet die zusätzlichen Verkehrsmengen aufzunehmen und abzuwickeln.

Der Mühlenweg mit seiner heutigen Verbindungsfunktion von der Ulzburger Straße zum Gewerbegebiet Harkshörn soll in Höhe der Buswendeanlage für den motorisierten Individualverkehr (MIV) unterbrochen werden.

Die Anlieger am Mühlenweg verlieren dadurch die unmittelbare Kfz-Anbindung an das Gewerbegebiet, werden dadurch aber von gebietsfremdem Durchgangsverkehr zum Gewerbegebiet Oststraße entlastet. Dieser Durchgangsverkehr wird zukünftig auf die Harckesheyde, die Schleswig-Holstein-Straße bzw. die zentrale Haupteinfahrt verlagert. In Abwägung der Vor- und Nachteile wird dies für zumutbar erachtet.

Das dem städtebaulichen Konzept zugrunde liegende Verkehrskonzept wurde durch das Büro SBI gutachterlich untersucht.

Gutachten zur
verkehrlichen Anbindung

Das Gutachten hat 4 Varianten der Erschließung untersucht und empfiehlt für die weiteren Planungen die Variante 4 zu Grunde zu legen. Die ausführliche Beschreibung aller Varianten ist dem Gutachten zu entnehmen.

Die wesentlichen Merkmale der Vorzugsvariante werden im Folgenden genannt.

Die 3 Anbindungen an die Harckesheyde sind unkritisch als unsignalisierte Einmündungen als leistungsfähig zu bewerten.

Der Verkehr am Knotenpunkt Ulzburger Straße/ Harckesheyde ist unter den derzeitigen Bestandsbedingungen noch mit einer ausreichenden Verkehrsqualität abzuwickeln.

Die prognostizierte, rein rechnerische Verkehrsqualität am Knotenpunkt Ulzburger Straße/ Mühlenweg ist dagegen schlechter zu bewerten. Diese rechnerische Überlastung der Einmündung relativiert sich jedoch dadurch, dass bereits heute, bei einer deutlich höheren Verkehrsbelastung, die Verkehrsabwicklung durch die positiven Effekte der benachbarten Fußgänger-LSA mit Stauerfassung gut funktioniert und daher davon ausgegangen werden kann, dass diese Verkehrsanlage auch zukünftig in guter Qualität den Verkehr abwickeln wird. Eine Überprüfung ggf. erforderlicher Maßnahmen ist sinnvoll.

Im Vergleich aller Varianten wird der Mühlenweg in der

Vorzugsvariante mit am stärksten von Verkehr entlastet. In Folge dessen erfährt die „Haupterschließung“, zwischen Harckesheyde und Mühlenweg, eine höhere Belastung. Diese stärkere Verkehrswirkung ist als unproblematisch und aus verkehrsplanerischer Sicht positiv zu betrachten.

Das Gutachten empfiehlt die Variante 4 den weiteren Planungen zu Grunde zu legen.

öffentliche Parkplätze

Das Konzept berücksichtigt die Integration von öffentlichen Parkplätzen in den Straßenverkehrsflächen. Es wurde ein Querschnitt für alle Baugebiete zugrunde gelegt, der so dimensioniert ist, dass auch Längsparkplätze integriert werden können.

ÖPNV

Es ist geplant, über die neue Haupterschließungsstraße vom Mühlenweg zur Harckesheyde eine Buslinie verlaufen zu lassen, die zum einen das Gebiet selbst an das ÖPNV-Netz anschließt, zum anderen aber auch bestehende Versorgungslücken im Gebiet Harkshörn, nördlich des Mühlenweges, zu schließen.

3.6. Ver- und Entsorgung

Im weiteren Verfahren sind mit den entsprechenden Versorgungsträgern die Ver- und Entsorgung mit den unterschiedlichen Medien im Gebiet zu klären.

3.7. Grünkonzept

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. Die vorhandenen Knicks wurden in einer Breite von 25 m als zu erhalten dargestellt und bilden somit ein Grundgerüst für die verbleibenden Bauflächen. Darüberhinaus bilden sie das verbindende Element zwischen den einzelnen Baufenstern. Sie werden durch Rad- und Fußwegeverbindungen als lineare Elemente, die die Verbindung im Gebiet als auch nach draußen darstellen, unterstützt. Das Konzept sieht vor, dass alle Knickflächen eine Anbindung an den mittig liegenden Hauptgrünzug erhalten, der entlang des Harckesstieges verläuft.

Der Harckesstieg ist als gliedernder Grünzug dargestellt, an dem eine Gemeinbedarfsfläche für Grundschule und Kindertagesstätte angeordnet ist. In diesen Grünzug integriert sollen Räume mit hohen Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden, wie z.B. ein zentraler Gebietsspielplatz

Eingriff und Ausgleich

Der Umgang mit Eingriffen in Natur und Landschaft wird mit den §§ 14 – 17 BNatSchG geregelt. Vermeidbare Eingriffe dürfen nicht genehmigt werden. Verursacher eines Eingriffs sind nach § 15 (1) BNatSchG verpflichtet, den Eingriff zu minimieren, z.B. durch den weitestgehenden Erhalt der Knickstrukturen.

Eingriffe in das Schutzgut Boden werden durch einen schonenden Umgang durch Begrenzung der Grundflächenzahl verringert. Durch eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers von

Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, wird der Eingriff in das Schutzgut Wasser nach dem Runderlass ausgeglichen.

Östlich der öffentlichen Grünfläche ist eine Ausgleichsfläche vorgesehen. Hier sollen für alle zukünftig entstehende Bebauungspläne im Rahmenplangebiet die Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden. Im Wesentlichen wird es sich um extensiv genutzte Grünlandflächen, strukturiert durch einzelne Baumpflanzungen bzw. kleinere Feldgehölze, handeln. Der Bedarf an Ausgleichsflächen richtet sich nach dem Umfang des Eingriffs.

Geht man von einem geschätzten Eingriff von zur Zeit ca. 16,6 ha aus und nimmt gemäß Runderlass mit dem Faktor 0,5 mal, so ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von ca. 8,3 ha.

Sollten die bis jetzt intensiv genutzten Grünlandflächen der vorgesehenen Ausgleichsfläche in extensiv genutztes Grünland umgewandelt werden, dann kann der Eingriff im Verhältnis 1:2 angerechnet werden. Folglich ergibt sich ein Flächenbedarf von ca. 16,6 ha. D.h., ca. 50% der zu erwartenden Eingriffe könnten auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche abgedeckt werden. Für ca. 50% müssen noch andere Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von ca. 8,3 ha gesucht werden.

Weitere
Untersuchungsbedarfe

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine verlässlichen Daten zur Tierwelt vor. Zur Berücksichtigung des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG wird im weiteren Planverfahren eine faunistische Potenzialabschätzung notwendig. Im Rahmen einer Stellungnahme wird eine Abschätzung des Biotoppotenzials für Arten nach § 44 BNatSchG und ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Wirkraum des Geltungsbereichs des Bauvorhabens erforderlich. Sollte es Hinweise auf artenschutzrechtlich relevante Vorkommen, ist zu prüfen, ob ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG vorliegt, der ggf. einer artenschutzrechtlichen Ausnahme oder Befreiung bedarf. Im Hinblick auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG sind alle europarechtlich relevanten Arten zu berücksichtigen. Dies sind zum einen alle in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten und zum anderen alle europäischen Vogelarten (Schutz nach VSchRL).

Das Vorhandensein der vielen großen alten Bäume lässt auf Fledermausvorkommen schließen.

Ggf. wird eine Erfassung der Feldlerche erforderlich. Die Erfassung der Feldlerche könnte im Frühjahr zur Absicherung der zukünftigen baulichen Entwicklungen erfolgen. Feldlerchen werden mit drei Geländebegehungen (Anfang April, Ende April und Anfang Mai) zuverlässig erfasst bzw. ausgeschlossen.

Als verlässliche Planungsgrundlage sind ein aktuelles Baumaufmaß und eine Bewertung des Baumbestandes unerlässlich.

3.8. Gemeinbedarfseinrichtungen

Kindertagesstätte

Mittig im Plangebiet am von Nord nach Süd verlaufenden Grünzug ist eine Kindertagesstätte vorgesehen. Diese befindet sich somit in einem zentralen Bereich und kann über das geplante Wegenetz von

allen Baugebieten aus gut erreicht werden. Da in den Grünzügen auch Wegeverbindungen mit Anschlüssen an Nachbargebiete geplant sind, ist die neue Kindertagesstätte auch gut aus dem nördlich gelegenen Wohngebiet Harkshörn bzw. aus dem südlich gelegenen Wohngebiet des B 202 zu erreichen. Zudem ist eine Anbindung über den ÖPNV angedacht.

3.9. Klimaschutz und Energiekonzept

Ein wesentlicher Baustein muss die Klärung der Frage sein, wie das energetische Gesamtkonzept für das Gebiet Mühlenweg / Harckesheyde aussehen soll. Verschiedene Ansätze für innovatives Bauen, müssen im weiteren Verfahren geprüft und abgewogen werden. Hierzu müssen auch die Stadtwerke Norderstedt mit eingebunden werden.

3.10. Immissionsschutz

Straßenverkehrslärm

Im weiteren Verfahren zum Rahmenplan als auch in den Teilbebauungsplänen ist das Thema noch dezidiert zu behandeln. Hauptsächlich die Bebauung nördlich Harckesheyde ist genauer zu betrachten bzw. gutachterlich zu untersuchen, um gesunde Wohnverhältnisse sicherstellen zu können.

Desweiteren wird eine genauere Betrachtung der Bebauung beidseitig der neuen „Haupterschließung“ zwischen Mühlenweg und Harckesheyde erforderlich sein.

3.11. Altlasten

Derzeit liegen Informationen über einen Altlastenverdachtsstandorte im Rahmenplan und 3 Altlastenverdachtsstandorte in unmittelbarer Nachbarschaft vor. Hier sind weitere Recherchen erforderlich. Zudem muss geklärt werden, ob ein Erfordernis für ein Gutachten zur Altablagerung 4-17 besteht und wenn ja in welchem Umfang es erarbeitet werden muss.

Dieses wird im weiteren Verfahren abgeklärt.

4. Umweltbericht

In der Umweltprüfung sollen die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan beigefügt (§ 2 a BauGB).

Der Umweltbericht stellt das Ergebnis der Umweltprüfung dar und setzt sich aus den bewertenden Stellungnahmen zu den einzelnen Schutzgütern zusammen. Der Umweltbericht stellt keine Abwägung mit anderen Belangen dar.

Der Umweltbericht für das Gesamtgebiet des Rahmenplanes ist im weiteren Verfahren zu erarbeiten.

5. Städtebauliche Daten

Flächenbilanz	Größe des Plangebietes	47,2 ha
	Wohnbauflächen	19,9 ha
	Kindertagesstätte	0,3 ha
	Straßenverkehrsflächen	4,5 ha
	Öffentliches Grün	8,8 ha
	Ausgleichsflächen	9,1 ha
	sonstige Flächen, wie vorhandene bzw. planungsrechtliche Straßenverkehrsflächen (Mühlenweg, Harckesheyde)	4,6 ha

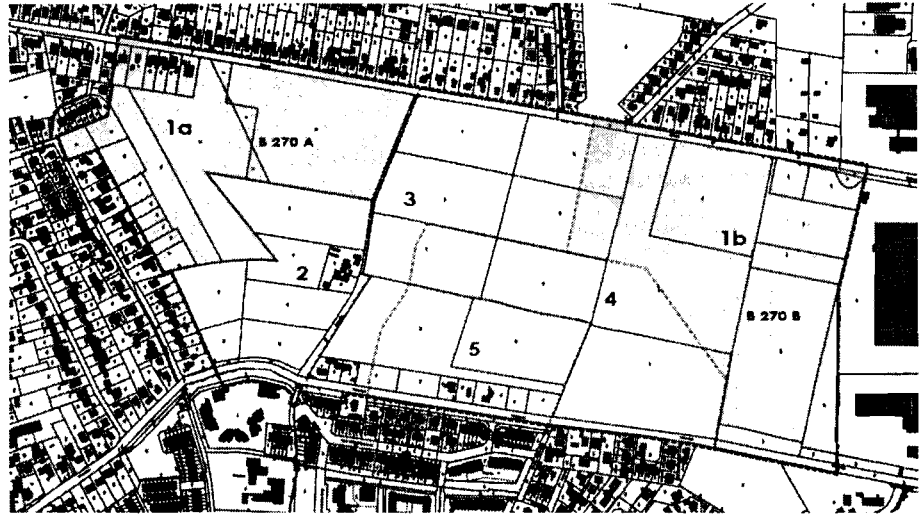
6. Umsetzung der Maßnahme

Bauabschnitte

Die Umsetzung des Rahmenplans soll in Teilbebauungsplänen erfolgen. Diese sind zeitlich gestaffelt nacheinander zu erarbeiten und zu realisieren. Es soll mit einem 1. Abschnitt (Bebauungsplan Nr. 270 A) in unmittelbarer Nähe zur vorhandenen Bebauung begonnen werden, da nur so eine städtebauliche Geschlossenheit erzielt werden kann.

Parallel zum ersten Teilbebauungsplan soll mit dem Bebauungsplan für den Bereich der öffentlichen Grünfläche am östlichen Plangebietsrand inklusive der geplanten Ausgleichsfläche begonnen werden. So kann sehr frühzeitig die öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert werden. Weiterhin kann somit jedem Teilbebauungsplan eine anteilige Ausgleichsfläche innerhalb des Rahmenplangebietes zugeordnet werden. Mit diesem Bebauungsplan wird auch gleich im 1. Schritt der Mühlenweg für den Durchgangsverkehr gesperrt, so dass noch vor Umsetzung der Baumaßnahmen und somit vor Entstehung der zusätzlichen Verkehre eine spürbare Entlastung auf dem Mühlenweg stattfinden wird.

Die Größen der Teilbebauungspläne sind im weiteren Verfahren noch zu konkretisieren.



Entwicklungsphasen

Die Verwaltung geht davon aus, dass die Umsetzung des Rahmenplanes in verbindliche B-Pläne realistischer Weise einen Zeitraum von 4 - 8 Jahren umfassen wird.