Öffentliche Bekanntmachung, Stadt Norderstedt

VERTEILER: 2

Am 17.11.2016, 18:15 Uhr findet eine öffentliche / nichtöffentliche Sitzung des Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr statt.

Gremium : Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr, StuV/055/ XI
Ort : Norderstedt
Raum : Sitzungsraum 2 Rathausallee 50, 22846 Norderstedt

Tagesordnung

Öffentliche Sitzung

1.		Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2.		Beratung und Beschlussfassung zur Tagesordnung sowie Entscheidung über die Nichtöffentlichkeit einzelner Tagesordnungspunkte
3.		Beschlüsse aus nichtöffentlicher Sitzung vom 03.11.2017
4.		Einwohnerfragestunde, Teil 1
5.	A 16/0418	Prüfantrag „Stadtticket für Norderstedt"; hier: Antrag des Seniorenbeirates vom 19.10.2016
6.	A 16/0433	Bike & Ride Abstellplätze; hier Antrag der SPD-Fraktion vom 31.10.2016
7.	B 16/0419	Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt "Wohnen am Moorbekpark" Gebiet: östlich Buckhörner Moor, westlich der Moorbek, südwestlich Deichgrafenweg hier: Beschluss zur Erstellung eines Bebauungsplanentwurfes auf Basis des weiter entwickelten Siegerentwurfes
8.	B 16/0402	Bebauungsplan Nr. 318 "an der Straße Achternfelde", Gebiet: Abschnitt Achternfelde und Flurstücke 63/6, 63/67, 63/68, Flur 14, Gemarkung Garstedt hier: a) Aufstellungsbeschluss b) Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit
9.	B 16/0421	Parkraumbewirtschaftung in der Stadt Norderstedt hier: Beschluss zur Ausführungsplanung und Umsetzung des Konzeptes

10.	Besprechungspunkt "Entwicklungskonzept Rathausallee"
11.	Einwohnerfragestunde, Teil 2
12.	Berichte und Anfragen - öffentlich
.	Die nachfolgenden Tagesordnungspunkte werden nach Maßgabe der Beschlussfassung durch den Ausschuss voraussichtlich nicht öffentlich beraten.

Nichtöffentliche Sitzung

13.	Berichte und Anfragen - nichtöffentlich

Der Sitzungstermin wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Norderstedt, 10.11.16

Stadt Norderstedt
Der Oberbürgermeister

ANTRAG

			Vorlage-Nr.: A 16/0418
Seniorenbeirat			**Datum: 20.10.2016**
Bearb.:	**Martens, Peter**	**Tel.:**	**öffentlich**
Az.:			

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**Zuständigkeit**
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	**17.11.2016**	**Entscheidung**

Prüfantrag „Stadtticket für Norderstedt"; hier: Antrag des Seniorenbeirates vom 19.10.2016

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird gebeten, die Kosten für zwei alternative Stadttickets zu prüfen und zu ermitteln und in einem möglichst kurzen Zeitrahmen diese zur Umsetzung dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vorzustellen. Dieses Stadtticket soll nur innerhalb der Norderstedter Stadtgrenzen gültig sein und die U-Bahn-Haltestelle „Ochsenzoll" und die AKN-Haltestelle „Meeschensee" beinhalten. Für Fahrten über die Stadtgrenzen soll der ortsübliche HVV-Tarif gelten.

a. **kostenloses Tages-Stadtticket für Norderstedt**
   oder alternativ
b. **kostengünstiges Tages-Stadtticket für Norderstedt**
   von EURO 1,50 pro Ticket,
   gültig von 00.00 bis 24:00 Uhr
   oder 08:00 Uhr bis 24:00 Uhr, inkl. Umsteigen
   in andere Buslinien sowie der U-Bahn und AKN

Sachverhalt

Ziel ist es, den Autoverkehr und damit den CO-2 Ausstoß zu verringern. Das wäre ein wichtiger Schritt in Richtung NANO, dem die Stadt verpflichtet ist.

Den älteren Bürgern wird damit ein größerer Anreiz gegeben, die öffentlichen Verkehrsmittel zu nutzen. Das kostenlose Ticket für die Nutzung der ÖPNV innerhalb Norderstedt wäre der optimale Weg in die Zukunft.

Für den Fall, dass das kostenlose Ticket auf Grund der Kosten nicht zu realisieren ist, sollte als Alternative ein einheitliches und kostengünstiges Stadtticket von EURO 1,50 pro Tag realisiert werden.

Gemäß dem Beschluss vom 19.09.2013 — B 13/0889 - wurde ein „Stadtticket" beschlossen, der vom Inhalt her nicht korrekt ist.

Die Kosten für eine Fahrt von der Haltestelle Quickborner Straße zur U-Bahn Norderstedt-Mitte betragen heute EURO 1,50 pro Person und Fahrt. Wenn der Bürger die Fahrt aber fortsetzen und umsteigen muss, z.B. zum Glashütter Markt, dann sind die Fahrkosten EURO

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister

2,20 pro Person und Fahrt. Somit beträgt die Hin- und Rückfahrt entweder EURO 3,00 pro Person oder EURO 4,40 pro Person. Für viele Menschen mit geringem Einkommen sind diese Fahrten schon zu teuer. Es ist sehr wichtig, dass vor allem die Bürger, die über wenig Einkommen verfügen, ein besseres soziales Umfeld bekommen und somit auch andere Bürger innerhalb der Stadt kostengünstig erreichen und besuchen können.

Mit diesem Preissystem würde es an den Haltestellen auch nicht zu Verzögerungen kommen. Die Einführung eines Stadttarifs in Norderstedt würde nicht zu Mehrkosten führen, sondern eher zu einer Reduzierung. Die Kosten in dem Beschluss vom 19.09.2013 in Höhe von EURO 70.000 p.a. könnten dagegen gerechnet werden.
Der Fahrplan und die Gesamttaktzeiten können entsprechend eingehalten werden.

Es ist uns bekannt, dass für die Stadt Norderstedt die rechtliche Möglichkeit besteht einen individuellen ÖPNV-Gebietstarif (Stadttarif) zu beschließen und diesen entsprechend über den Kreis Segeberg und dem HW zu bestellen.

Anlagen:

Originalantrag

Seniorenbeirat Norderstedt

Älter werden in Schleswig-Holstein

Seniorenbeirat Norderstedt, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt

An den Vorsitzenden
Ausschuss für
Stadtentwicklung und Verkehr
Herrn Nicolai Steinhau-Kühl
Rathausallee 50

22846 Norderstedt

Jürgen Peters
Sprecher Arbeitskreis
Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Kiebitzreihe 97
22844 Norderstedt
Tel: 040-526 16 76
jpeters@wtnet.de

Norderstedt, 19. Oktober 2016

Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 17. November 2016
Prüfantrag zur Tagesordnung

Sehr geehrter Herr Steinhau-Kühl,

der Seniorenbeirat der Stadt Norderstedt bittet Sie, den Punkt „Stadtticket für Norderstedt" in die Tagessordnung der Sitzung am 17. November 2016 aufzunehmen. Hierzu stellen wir den auf unserer Sitzung am 19.10.2016 beschlossenen Prüfantrag „Stadtticket für Norderstedt".

Prüfantrag:
Die Verwaltung wird gebeten, die Kosten für zwei alternative Stadttickets zu prüfen und zu ermitteln und in einem möglichst kurzen Zeitrahmen diese zur Umsetzung dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vorzustellen. Dieses Stadtticket soll nur innerhalb der Norderstedter Stadtgrenzen gültig sein und die U-Bahn-Haltestelle „Ochsenzoll" und die AKN-Haltestelle „Meeschensee" beinhalten. Für Fahrten über die Stadtgrenzen soll der ortsübliche HVV-Tarif gelten.

a.) **kostenloses Tages-Stadtticket für Norderstedt**
oder alternativ
b.) kostengünstiges Tages-Stadtticket für Norderstedt
von EURO 1,50 pro Ticket,
gültig von 00.00 bis 24:00 Uhr
oder 08:00 Uhr bis 24:00 Uhr, inkl. Umsteigen
in andere Buslinien sowie der U-Bahn und AKN

Begründung
Ziel ist es, den Autoverkehr und damit den CO-2 Ausstoß zu verringern. Das wäre ein wichtiger Schritt in Richtung NANO, dem die Stadt verpflichtet ist.
Den älteren Bürgern wird damit ein größerer Anreiz gegeben, die öffentlichen Verkehrsmittel zu nutzen. Das kostenlose Ticket für die Nutzung der ÖPNV innerhalb Norderstedt wäre der optimale Weg in die Zukunft.

Für den Fall, dass das kostenlose Ticket auf Grund der Kosten nicht zu realisieren ist, sollte als Alternative ein einheitliches und kostengünstiges Stadtticket von EURO 1,50 pro Tag realisiert werden.

Gemäß dem Beschluss vom 19.09.2013 – B 13/0889 - wurde ein „Stadtticket" beschlossen, der vom Inhalt her nicht korrekt ist.
Die Kosten für eine Fahrt von der Haltestelle Quickborner Straße zur U-Bahn Norderstedt-Mitte betragen heute EURO 1,50 pro Person und Fahrt. Wenn der Bürger die Fahrt aber fortsetzen und umsteigen muss, z.B. zum Glashütter Markt, dann sind die Fahrkosten EURO 2,20 pro Person und Fahrt. Somit beträgt die Hin- und Rückfahrt entweder EURO 3,00 pro Person oder EURO 4,40 pro Person. Für viele Menschen mit geringem Einkommen sind diese Fahrten schon zu teuer. Es ist sehr wichtig, dass vor allem die Bürger, die über wenig Einkommen verfügen, ein besseres soziales Umfeld bekommen und somit auch andere Bürger innerhalb der Stadt kostengünstig erreichen und besuchen können.

Mit diesem Preissystem würde es an den Haltestellen auch nicht zu Verzögerungen kommen. Die Einführung eines Stadttarifs in Norderstedt würde nicht zu Mehrkosten führen, sondern eher zu einer Reduzierung. Die Kosten in dem Beschluss vom 19.09.2013 in Höhe von EURO 70.000 p.a. könnten dagegen gerechnet werden.
Der Fahrplan und die Gesamttaktzeiten können entsprechend eingehalten werden.

Es ist uns bekannt, dass für die Stadt Norderstedt die rechtliche Möglichkeit besteht einen individuellen ÖPNV-Gebietstarif (Stadttarif) zu beschließen und diesen entsprechend über den Kreis Segeberg und dem HVV zu bestellen.

Wir hoffen auf Unterstützung, dass dieser Antrag die Zustimmung findet.

Angelika Kahlert
Vorsitzende

Peter Martens
Mitglied im Seniorenbeirat

ANTRAG

			Vorlage-Nr.: A 16/0433
SPD-Fraktion			**Datum: 03.11.2016**
Bearb.:	**Steinhau-Kühl, Nicolai**	**Tel.:**	**öffentlich**
Az.:			

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**Zuständigkeit**
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	**17.11.2016**	**Entscheidung**

Bike & Ride Abstellplätze; hier Antrag der SPD-Fraktion vom 31.10.2016

Beschlussvorschlag
Die Verwaltung wird beauftragt gemeinsam mit dem AK-Radverkehr nach weiteren möglichen Standorten oder Erweiterungen von Fahrradabstellanlagen an den Bahnlinien oder Busknotenpunkten zu suchen. Dem Ausschuss ist bis zum 02.03.2017 über die Ergebnisse der Suche zu berichten.

Sachverhalt
Das Land Schleswig-Holstein wird in den Haushalt für das Jahr 2017 wieder Gelder für die Planung von Bike & Ride Abstellanlagen einstellen. Die Planungskosten als auch der Bau werden vom Land gefördert. Die SPD-Fraktion hält es für richtig sich auf diese Förderung so vor zu bereiten, dass die Stadt Norderstedt diese Fördergelder frühzeitig beantragen kann um die Verknüpfung von Fahrrad und ÖPNV weiter zu verbessern.

Anlagen:
Originalantrag der SPD-Fraktion

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister

Sozialdemokratische Partei Deutschlands
SPD - Fraktion in der Stadtvertretung

An Herrn
Nicolai Steinhau-Kühl,
Vorsitzenden des Ausschusses
für Stadtentwicklung und Verkehr
der Stadt Norderstedt

- Rathaus -

Norderstedt, 31. Oktober 2016

Antrag

Sehr geehrter Herr Steinhau-Kühl,

zur Tagesordnung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 17. November 2016 bitten wir Sie um die Aufnahme des folgenden Tagesordnungspunktes:

Bike & Ride Abstellplätze

Zu diesem Tagesordnungspunkt stellen wir folgenden Antrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit dem AK-Radverkehr nach weiteren möglichen Standorten oder Erweiterungen von Fahrradabstellanlagen an den Bahnlinien oder Busknotenpunkten zu suchen. Dem Ausschuss ist bis zum 02.03.2017 über die Ergebnisse der Suche zu berichten.

Sachverhalt:
Das Land Schleswig-Holstein wird in den Haushalt für das Jahr 2017 wieder Gelder für die Planung von Bike & Ride Abstellanlagen einstellen. Die Planungskosten als auch der Bau werden vom Land gefördert. Die SPD-Fraktion hält es für richtig, sich auf diese Förderung so vor zu bereiten, dass die Stadt Norderstedt diese Fördergelder frühzeitig beantragen kann, um die Verknüpfung von Fahrrad und ÖPNV weiter zu verbessern.

Im Namen der SPD-Fraktion

Nicolai Steinhau-Kühl
Fraktionsvorsitzender

NORDERSTEDT
SPD

Fraktionsbüro
Rathaus Norderstedt
Rathausallee 50
22846 Norderstedt

Tel.: 040 / 53595-506
Fax: 040 / 53595-516
spd-fraktion-norderstedt@wtnet.de

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 16/0419
601 - Fachbereich Planung			**Datum: 03.11.2016**
Bearb.:	**Helterhoff, Mario**	**Tel.:-208**	**öffentlich**
Az.:	**601/Herr Mario Helterhoff -lo**		

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**Zuständigkeit**
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	**17.11.2016**	**Entscheidung**

Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt "Wohnen am Moorbekpark"
Gebiet: östlich Buckhörner Moor, westlich der Moorbek, südwestlich Deichgrafenweg
hier: Beschluss zur Erstellung eines Bebauungsplanentwurfes auf Basis des weiter entwickelten Siegerentwurfes

Beschlussvorschlag

a) Der in Abstimmung mit der Verwaltung weiterentwickelte Siegerentwurf des Investorenauswahlverfahrens (Verfasser: Richard Ditting GmbH & Co. KG zusammen mit Prasch Buken Partner Architekten mbH) wird zur Kenntnis genommen.

b) Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis des weiter entwickelten Siegerentwurfes einen Bebauungsplan-Entwurf zu erstellen und dem Ausschuss zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vorzulegen.

Sachverhalt

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am 15.10.2015 wurde die Verwaltung mit der Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens für die Fläche des Bebauungsplanes Nr. 291 am Buckhörner Moor beauftragt. Die Fläche ist, abgesehen von einer einzelnen Teilfläche, ausschließlich im Eigentum der EGNO.

Im Anschluss an die Jurysitzung, die am 17.02.2016 unter Mitwirkung politischer Vertreter abgehalten wurde, hat die Verwaltung den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 18.02.2015 über das Ergebnis des Investorenauswahlverfahrens informiert und den Siegerentwurf veröffentlicht.

In den vergangenen Monaten hat die Verwaltung Gespräche mit dem Investor Richard Ditting GmbH & Co. KG geführt. Hierbei ging es im Wesentlichen darum, den Siegerentwurf insofern weiterzuentwickeln, als dass aus Sicht der Verwaltung eine belastbare Basis für die Erstellung des Bebauungsplanentwurfes Nr. 291 gegeben ist. Darüber hinaus ging es darum, die im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens vorgegebenen Anforderungen an das neue Bauvorhaben jenseits der städtebaulichen Ausprägung, wie z. B. Mobilitätskonzept, Energiekonzept oder Anteil sozial geförderten Wohnungsbaus, zu konkretisieren und mit den städtischen Vorstellungen in Einklang zu bringen.

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister

Dieser Überarbeitungsstand liegt nun aus Sicht der Verwaltung in vorerst ausreichender Tiefe vor, um den Ausschuss zum einen über den Projektfortgang zu informieren, zum anderen ist es ein Anliegen der Verwaltung, mit dem oben genannten Beschluss durch diesen Ausschuss dem Investor eine Planungssicherheit zu signalisieren, dass in der eingeschlagenen Richtung weiter gearbeitet werden kann.

Inhaltlich wurden im Wesentlichen die Vorschläge der Jury zum Entwurf berücksichtigt, die eine mäßige bauliche Verdichtung (z. B. durch Aufstockung) angeregt hatte. Darüber hinaus wurden Anregungen der Anwohner eingearbeitet, die z. B. die im Siegerentwurf vorgesehene öffentliche Wegeführung entlang ihrer Gartenseite der bestehenden Bebauung am Deichgrafenweg angemahnt hatten. Dieser Weg ist nicht mehr vorgesehen. Ebenso wurde die von den Anwohnern bereits im Rahmen der Auslobung eingebrachte Deckelung der Geschossigkeit auf max. 2 im Übergang zur nördlichen Bestandsbebauung Deichgrafenweg eingearbeitet.

Es wurden Verbindlichkeiten mit dem Investor hinsichtlich des Wohnungsmixes und der Wohnungsgrößen sowie einer angestrebten Drittelung von Eigentumswohnungen, frei finanzierten Mietwohnungen und geförderten Mietwohnungen vereinbart.

Auch konnte Einigkeit bei der Konkretisierung und Bereitschaftsbekundung zur Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen (Energie und Mobilität) erzielt werden, die dieser Vorlage als Anlagen beigefügt sind.

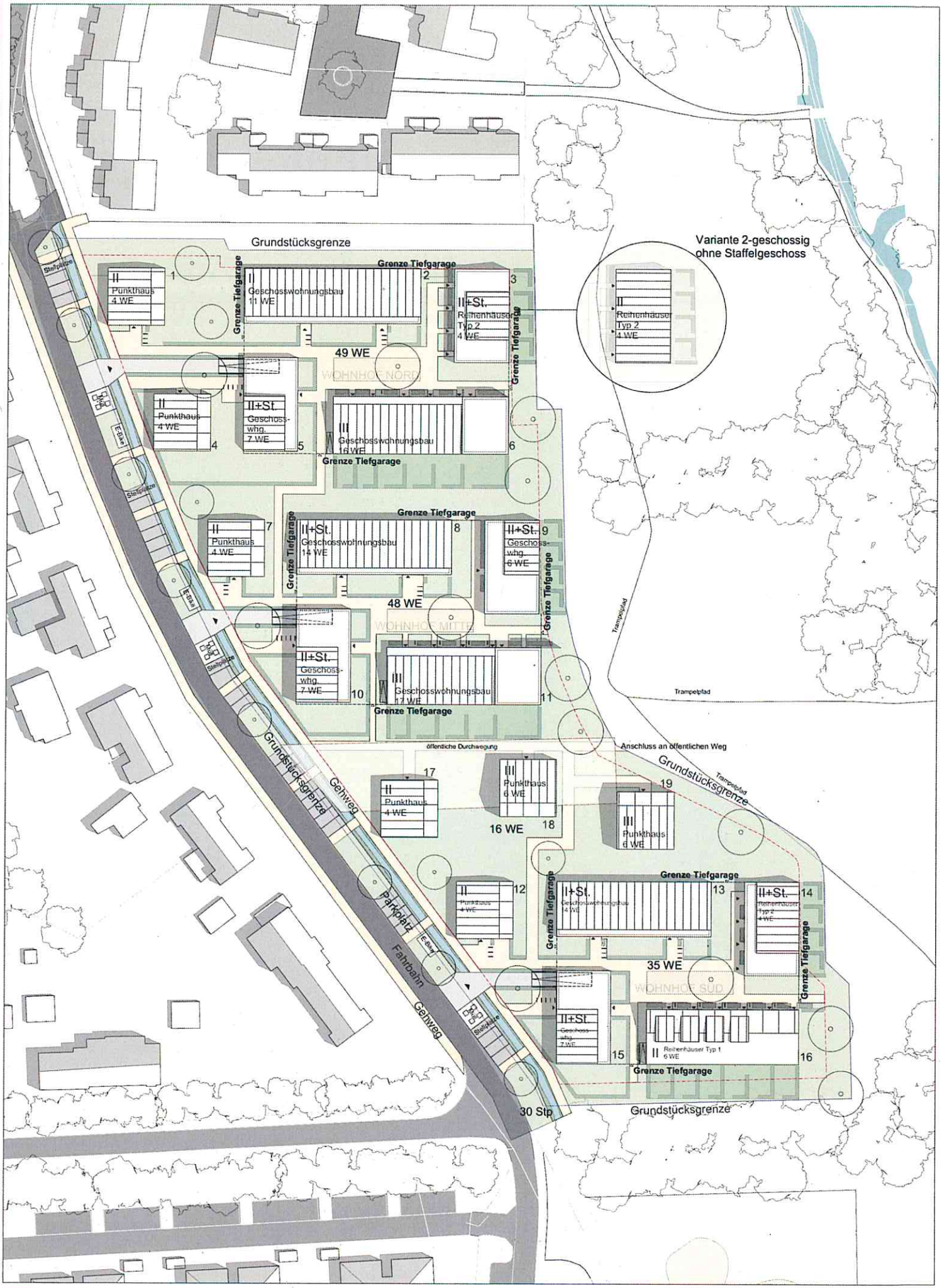
Eine Beschlussfassung vorausgesetzt, wird die Verwaltung auf Basis der vorgestellten Unterlagen den Bebauungsplanentwurf erarbeiten. Dieser wird dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr erneut zur Beschlussfassung vorgelegt, anschließend ist die öffentliche Auslegung gemäß Baugesetzbuch durchzuführen. Weiterhin wird die Stadt mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag erarbeiten und die EGNO den Grundstückskaufvertrag verhandeln.

Anlagen:
1. Weiterentwickeltes städtebauliches Konzept
2. Mobilitätskonzept
3. Energiekonzept

Anlage 1: zur Vorlage Nr.: B 16/0419 des StuV am 17.11.2016

Betreff: Bebauungsplan 291 „Wohnen am Moorbekpark“

Hier: Weiterentwickeltes städtebauliches Konzept



Architekt:
prasch buken partner
architekten partG mbB

Projektentwickler:
Richard Ditting
GmbH & Co. KG

Projektphase:
Lageplan
M 1: 250

Datum:
31.05.2016

WOHNEN AM BUCKHÖRNER MOOR Norderstedt

Städtebauliches Konzept Stand 03.11.2016

Ansicht Wohnhof Nord
Variante mit mittigem Staffelgeschoss

Ansicht Wohnhof Nord
Variante mit mittigem Staffelgeschoss

Ansicht Wohnhof Nord
Variante zweigeschossig

Ansicht Wohnhof Nord
Variante zweigeschossig

Ansicht Wohnhof Mitte

Ansicht Wohnhof Mitte

Architekt:
prasch buken partner
architekten partG mbB

DITTING
...bauen seit 1879

Projektentwickler:
Richard Ditting
GmbH & Co. KG

Projektphase:
Ansichten
Wohnungsmix
M 1: 200

Datum:
04.07.2016

WOHNEN AM BUCKHÖRNER MOOR Norderstedt

Schnitt Wohnhof Süd/Mitte

Flachdächer
mit extensiver Dachbegrünung
Kunststoff-Dichtungsbahn
Warmdach mit ca. 30 cm Gefälledämmung
U-Wert 0,15 W/m²K
Stahlbetondecke

Pultdächer
Holzkonstruktion als Warmdach
Dacheindeckung aus Glattziegeln
mit Unterdach
26 cm Zwischensparrendämmung
U-Wert 0,15 W/m²K

Fassaden
2- schaliges Mauerwerk
Ringofenklinker rot-bunt
20 cm Wärmedämmung
U-Wert 0,20 W/m²K
Hintermauerwerk

Fensterelemente
Holzkonstruktion, farbbeschichtet,
bodentief
U-Wert 1,0 W/m²K
Schweissgeländer

Längsschnitt M1:200

Schnitt Wohnhof Süd

Ansicht Süd-West M1:200

Architekt:
prasch buken partner
architekten partG mbB

DITTING
...bauen seit 1879

Projektentwickler:
Richard Ditting
GmbH & Co. KG

Projektphase:
Schnitte/Ansichten
Wohnungsmix
M 1: 200

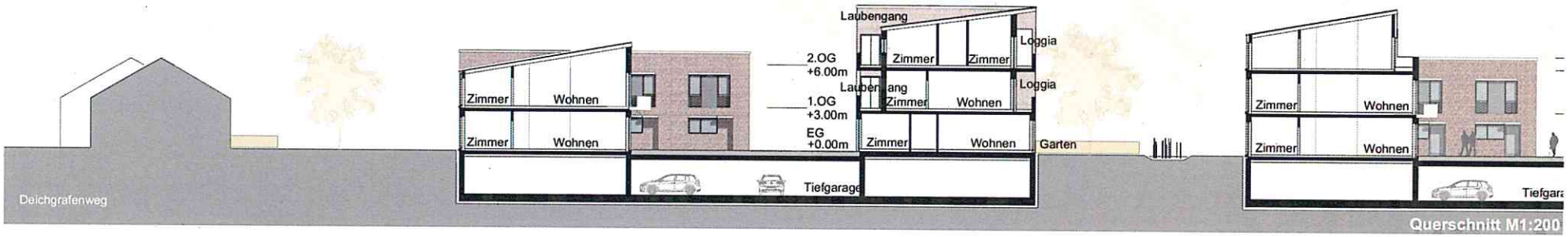
Datum:
04.07.2016

WOHNEN AM BUCKHÖRNER MOOR Norderstedt

Nachbarbebauung

Schnitt Wohnhof Nord

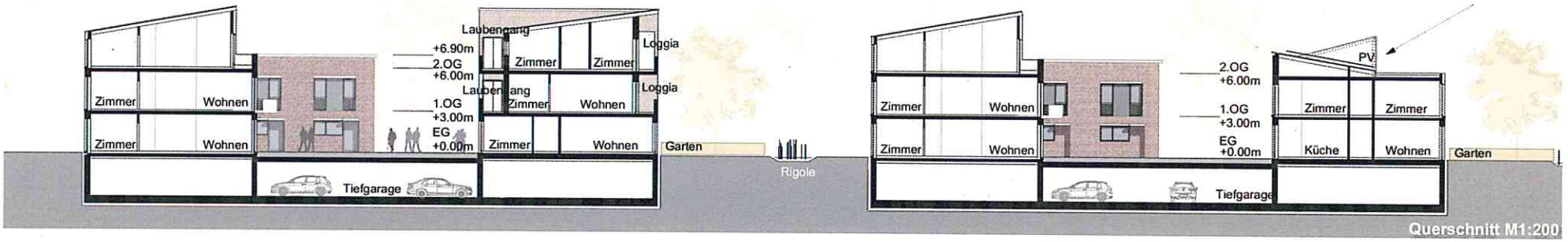
Schnitt Wohnhof Mitte



Querschnitt M1:200

Schnitt Wohnhof Mitte

Schnitt Wohnhof Süd



Querschnitt M1:200

Ansicht Wohnhof Süd

Ansicht Süd-Ost M1:200

Architekt:
prasch buken partner
architekten partG mbB

DITTING
...bauen seit 1879

Projektentwickler:
Richard Ditting
GmbH & Co. KG

Projektphase:
Schnitte/Ansichten
Wohnungsmix
M 1: 200

Datum:
04.07.2016

WOHNEN AM BUCKHÖRNER MOOR Norderstedt

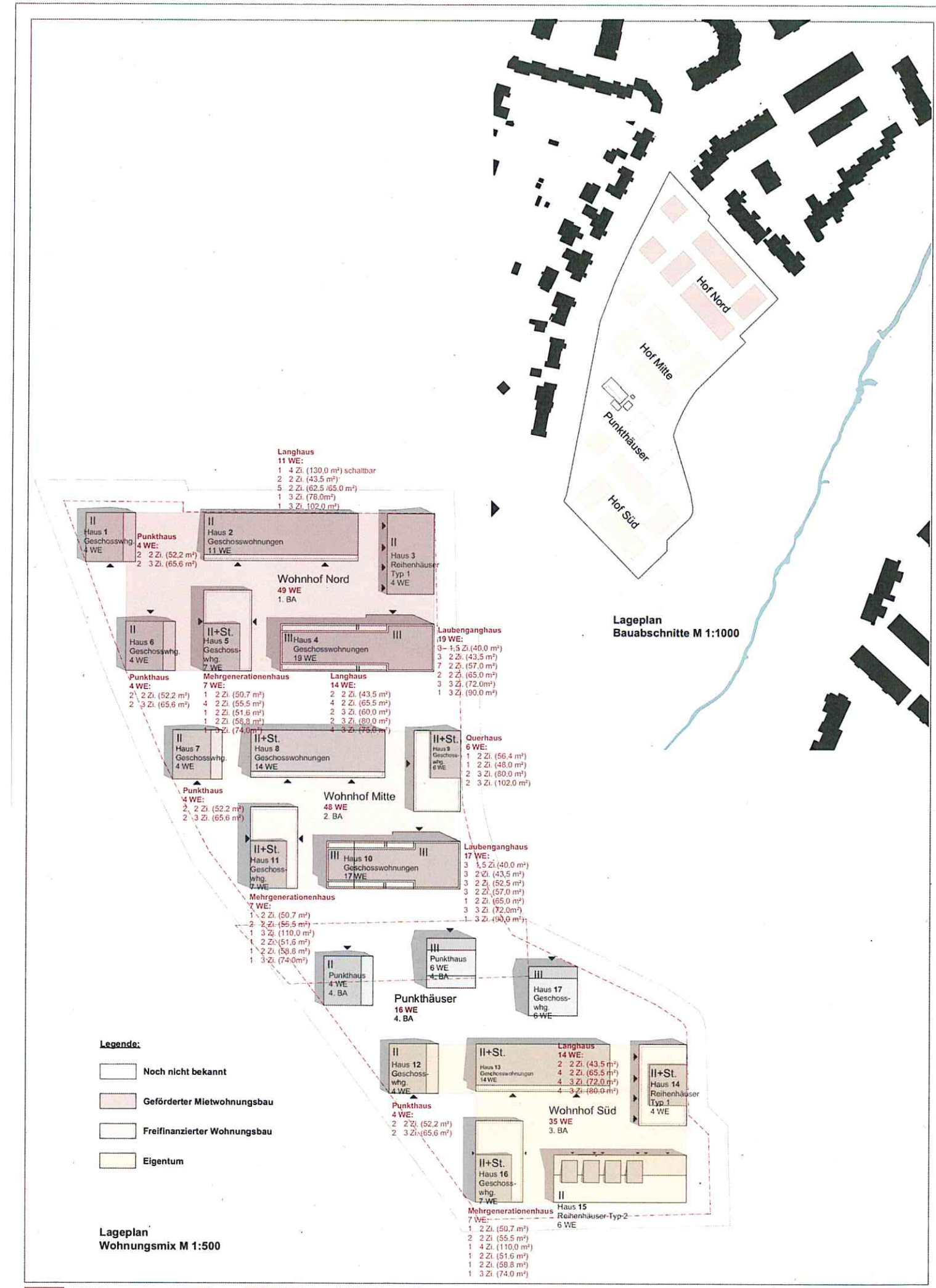
Architekt:
prasch buken partner
architekten partG mbB

Projektentwickler:
Richard Ditting
GmbH & Co. KG

Projektphase:
Grundrissvarianten
M 1: 200/ 1: 250

Datum:
31.05.2016

WOHNEN AM BUCKHÖRNER MOOR Norderstedt



Architekt:
prasch buken partner
architekten partG mbB

DITTING
...bauen seit 1879

Projektentwickler:
Richard Ditting
GmbH & Co. KG

Projektphase: Lageplan Wohnungsmix 04.07.2016
M 1:500

Datum:

WOHNEN AM BUCKHÖRNER MOOR Norderstedt

Wohnen am Buckhörner Moor Norderstedt

Flächenermittung und städtebauliche Kennwerte

Wohnhof Nord — Bauabschnitt 1.

Punkthaus 1	WE	BGF a m2	BGF b m2	BGF c m2	BGF m2
EG	2	157,0	0,0	14,5	171,5
1OG	2	157,0	0,0	14,5	171,5
DG	0	0,0	0,0	0,0	0,0
Haus 1 ges.	**4**	**314,0**	**0,0**	**29,0**	**343,0**

Haus 2	WE	BGF a m2	BGF b m2	BGF c m2	BGF c m2
EG	5	475,0	12,0	25,0	**512,0**
1OG	6	487,0	0,0	32,0	**519,0**
DG	0	0,0	0,0	0,0	**0,0**
Haus 2 ges.	**11**	**962,0**	**12,0**	**57,0**	**1.031,0**

Reihenh. 1	WE	BGF a m2	BGF b m2	BGF c m2	BGF m2
EG	4	233,0	12,0	0,0	**245,0**
1OG	0	245,0	0,0	0,0	**245,0**
DG	0	95,0	0,0	19,0	**114,0**
Haus 3 ges.	**4**	**573,0**	**12,0**	**19,0**	**604,0**

Haus 4	WE	BGF a m2	BGF b m2	BGF c m2	BGF m2
EG	7	481,0	0,0	76,0	**557,0**
1OG	6	417,0	63,0	5,6	**485,6**
DG	6	383,0	90,0	5,7	**478,7**
Haus 4 ges.	**19**	**1.281,0**	**153,0**	**87,3**	**1.521,3**

Haus 5	WE	BGF a m2	BGF b m2	BGF c m2	BGF m2
EG	3	217,0	0,0	18,0	**235,0**
1OG	2	245,0	0,0	12,7	**257,7**
DG	2	140,0	0,0	15,0	**155,0**
Haus 5 ges.	**7**	**602,0**	**0,0**	**45,7**	**647,7**

Punkthaus 6	WE	BGF a m2	BGF b m2	BGF c m2	BGF m2
EG	2	157,0	0,0	14,5	**171,5**
1OG	2	157,0	0,0	14,5	**171,5**
DG	0	0,0	0,0	0,0	**0,0**
Haus 6 ges.	**4**	**314,0**	**0,0**	**29,0**	**343,0**

Nord gesamt	WE	BGF a m2	BGF b m2	BGF c m2	BGF m2
unterirdisch	0	4.136,0	0,0	0,0	**4.136,0**
oberirdisch	49	4.046,0	177,0	267,0	**4.490,0**
gesamt	**49**	**8.182,0**	**177,0**	**267,0**	**8.626,0**

BGF UG	4.136,0
BGF EG	1.892,0
BGF 1. OG	1.850,3
BGF 2. OG	747,7
	8.626,0

Flächen nach DIN 277
Ermittlung mittels CAD-Programm

Stand 23.08.2016
pbp

Wohnhof Mitte — Bauabschnitt 2.

Punkthaus 7	WE	BGF a m2	BGF b m2	BGF c m2	BGF m2
EG	2	157,0	0,0	14,5	**171,5**
1OG	2	157,0	0,0	14,5	**171,5**
DG	0	0,0	0,0	0,0	**0,0**
Haus 7 ges.	**4**	**314,0**	**0,0**	**29,0**	**343,0**

Haus 8	WE	BGF a m2	BGF b m2	BGF c m2	BGF c m2
EG	4	420,0	10,5	18,5	**449,0**
1OG	6	425,0	0,0	29,0	**454,0**
DG	4	425,0	0,0	29,0	**454,0**
Haus 8 ges.	**14**	**1.270,0**	**10,5**	**76,5**	**1.357,0**

Haus 9	WE	BGF a m2	BGF b m2	BGF c m2	BGF m2
EG	3	230,0	15,0	0,0	**245,0**
1OG	3	239,0	0,0	7,0	**246,0**
DG	0	139,0	0,0	37,0	**176,0**
Haus 9 ges.	**6**	**608,0**	**15,0**	**44,0**	**667,0**

Haus 10	WE	BGF a m2	BGF b m2	BGF c m2	BGF m2
EG	6	425,0	53,0	5,5	**483,5**
1OG	6	368,0	53,0	5,5	**426,5**
DG	5	350,0	62,0	5,5	**417,5**
Haus 10 ges.	**17**	**1.143,0**	**168,0**	**16,5**	**1.327,5**

Haus 11	WE	BGF a m2	BGF b m2	BGF c m2	BGF m2
EG	3	217,0	0,0	18,0	**235,0**
1OG	2	245,0	0,0	12,7	**257,7**
DG	2	140,0	0,0	15,0	**155,0**
Haus 11 ges.	**7**	**602,0**	**0,0**	**45,7**	**647,7**

Mitte gesamt	WE	BGF a m2	BGF b m2	BGF c m2	BGF m2
unterirdisch	0	3.580,0	0,0	0,0	**3.580,0**
oberirdisch	48	3.937,0	193,5	211,7	**4.342,2**
gesamt	**48**	**7.517,0**	**193,5**	**211,7**	**7.922,2**

BGF UG	3.580,0
BGF EG	1.584,0
BGF 1. OG	1.555,7
BGF 2. OG	1.202,5
	7.922,2

Wohnhof Süd — Bauabschnitt 3.

Punktaus 12	WE	BGF a m2	BGF b m2	BGF c m2	BGF m2
EG	2	157,0	0,0	14,5	**171,5**
1OG	2	157,0	0,0	14,5	**171,5**
DG	0	0,0	0,0	0,0	**0,0**
Haus 12 ges.	**4**	**314,0**	**0,0**	**29,0**	**343,0**

Haus 13	WE	BGF a m2	BGF b m2	BGF c m2	BGF m2
EG	4	416,0	0,0	24,0	**440,0**
1OG	6	425,0	0,0	30,0	**455,0**
DG	4	425,0	0,0	30,0	**455,0**
Haus 13 ges.	**14**	**1.266,0**	**0,0**	**84,0**	**1.350,0**

Reihenh. 1	WE	BGF a m2	BGF b m2	BGF c m2	BGF m2
EG	4	233,0	12,0	0,0	**245,0**
1OG	0	245,0	0,0	0,0	**245,0**
DG	0	95,0	0,0	19,0	**114,0**
Haus 14 ges.	**4**	**573,0**	**12,0**	**19,0**	**604,0**

Reihenh. 2	WE	BGF a m2	BGF b m2	BGF c m2	BGF m2
EG	6	392,0	0,0	36,0	**428,0**
1OG	0	385,0	0,0	0,0	**385,0**
DG	0	88,0	0,0	0,0	**88,0**
Haus 15 ges.	**6**	**865,0**	**0,0**	**36,0**	**901,0**

Haus 16	WE	BGF a m2	BGF b m2	BGF c m2	BGF m2
EG	3	217,0	0,0	18,0	**235,0**
1OG	2	245,0	0,0	12,7	**257,7**
DG	2	140,0	0,0	15,0	**155,0**
Haus 16 ges.	**7**	**602,0**	**0,0**	**45,7**	**647,7**

Süd gesamt	WE	BGF a m2	BGF b m2	BGF c m2	BGF m2
unterirdisch	0	3.580,0	0,0	0,0	**3.580,0**
oberirdisch	35	3.620,0	12,0	213,7	**3.845,7**
gesamt	**35**	**7.200,0**	**12,0**	**213,7**	**7.425,7**

BGF UG	3.580,0
BGF EG	1.519,5
BGF 1. OG	1.514,2
BGF 2. OG	812,0
	7.425,7

Grundstücksgröße:	
Teilgrundstücke:	3621
	2198
	2975
	1118
Flurstück 7/2	993
	199
	2291
	2725
	449
gesamt:	**16569**
Teilgrundstück ohne 7/2	**15576**

Punkthäuser — Bauabschnitt 4.

Punkthaus 17	WE	BGF a m2	BGF b m2	BGF c m2	BGF m2
EG	2	157,0	0,0	14,5	**171,5**
1OG	2	157,0	0,0	14,5	**171,5**
DG	2	157,0	0,0	14,5	**171,5**
Haus 17 ges.	**6**	**471,0**	**0,0**	**43,5**	**514,5**

Punkthaus 18	WE	BGF a m2	BGF b m2	BGF c m2	BGF m2
EG	2	157,0	0,0	14,5	**171,5**
1OG	2	157,0	0,0	14,5	**171,5**
DG	2	157,0	0,0	14,5	**171,5**
Haus 18 ges.	**6**	**471,0**	**0,0**	**43,5**	**514,5**

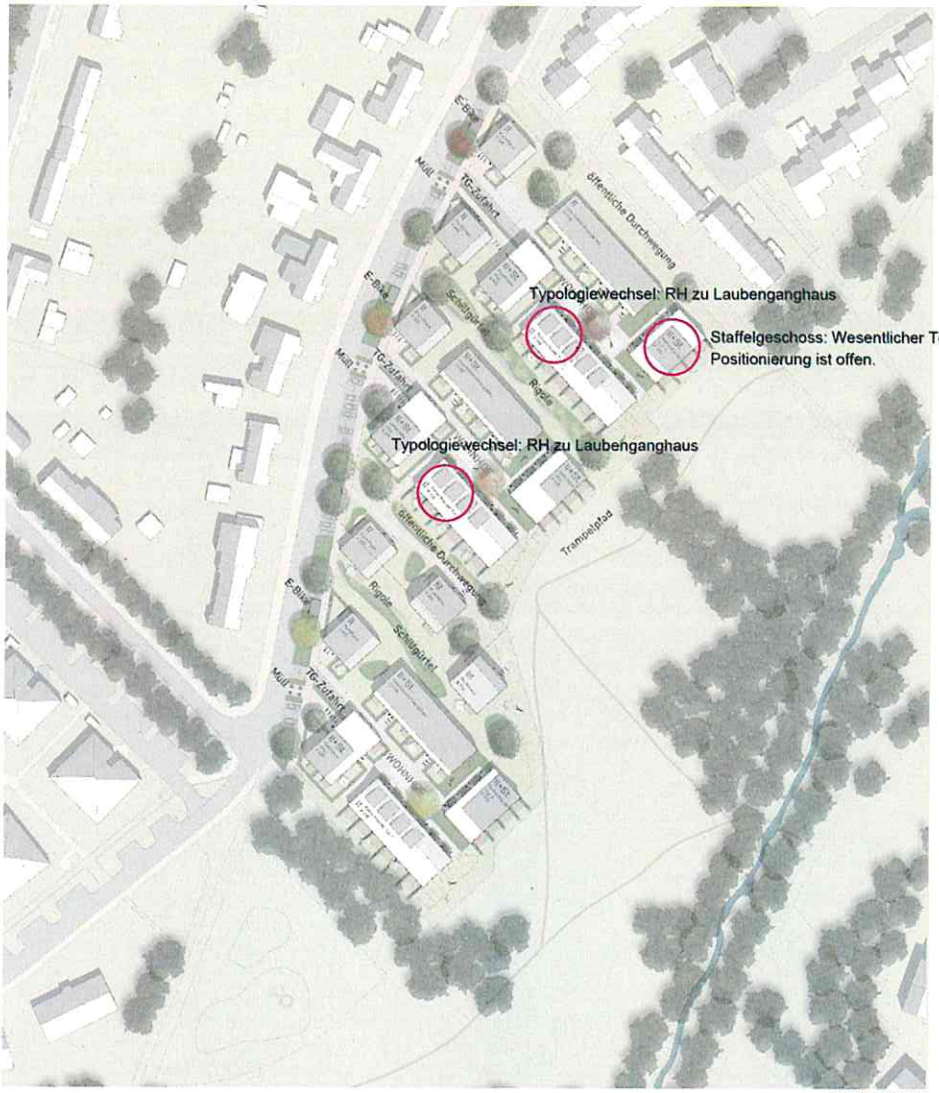
Punkthaus 19	WE	BGF a m2	BGF b m2	BGF c m2	BGF m2
EG	2	157,0	0,0	14,5	**171,5**
1OG	2	157,0	0,0	14,5	**171,5**
DG	0	0,0	0,0	0,0	**0,0**
Haus 19 ges.	**4**	**314,0**	**0,0**	**29,0**	**343,0**

Punkth. ges.	WE	BGF a m2	BGF b m2	BGF c m2	BGF m2
unterirdisch	0	729,0	0,0	0,0	**729,0**
oberirdisch	16	1.256,0	0,0	116,0	**1.372,0**
gesamt	**16**	**1.985,0**	**0,0**	**116,0**	**2.101,0**

BGF UG	729,0
BGF EG	514,5
BGF 1. OG	514,5
BGF 2. OG	343,0
	2.101,0

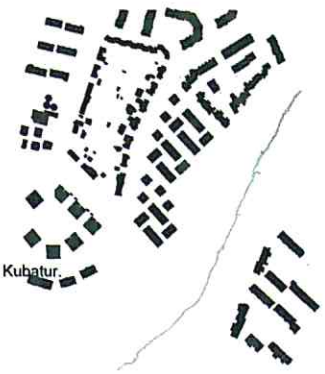
	1.- 3. BA:	Gesamt:
BGF UG	11.296,0	12.025,0
BGF EG	4.995,5	5.510,0
BGF 1. OG	4.920,2	5.434,7
BGF 2. OG	2.762,2	3.105,2
	23.973,9	**26.074,9**

WE gesamt	**148**
BGF a gesamt m2	**24.884**
BGF b gesamt m2	**383**
BGF c gesamt m2	**808**
BGF gesamt m2	**26.075**
BGF unterirdisch gesamt m2	**12.025**
BGF oberirdisch gesamt m2	**14.050**
BGF Grundfläche m2	**12.025**
Zuwegung/Außenanlagen m2	**2.858**
Grundstücksgröße	**16.569**
GRZ I (BGF EG)	**0,33**
GRZ II (BGFa + c EG+ Erschließung))	**0,51**
GFZ	**0,85**



Lageplan M 1:500

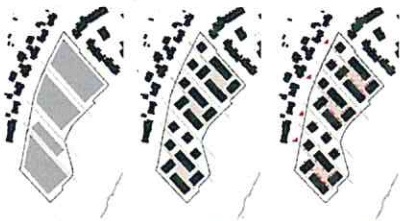
Hofgemeinschaften
AM MOORBEKPARK
085193



Schwarzplan M 1:2500

Städtebauliches Konzept

Gestaltungskonzept



1. grüne Warften 2. Wohnhöfe 3. Adressbildung

Grundriss Erdgeschoss M 1:200

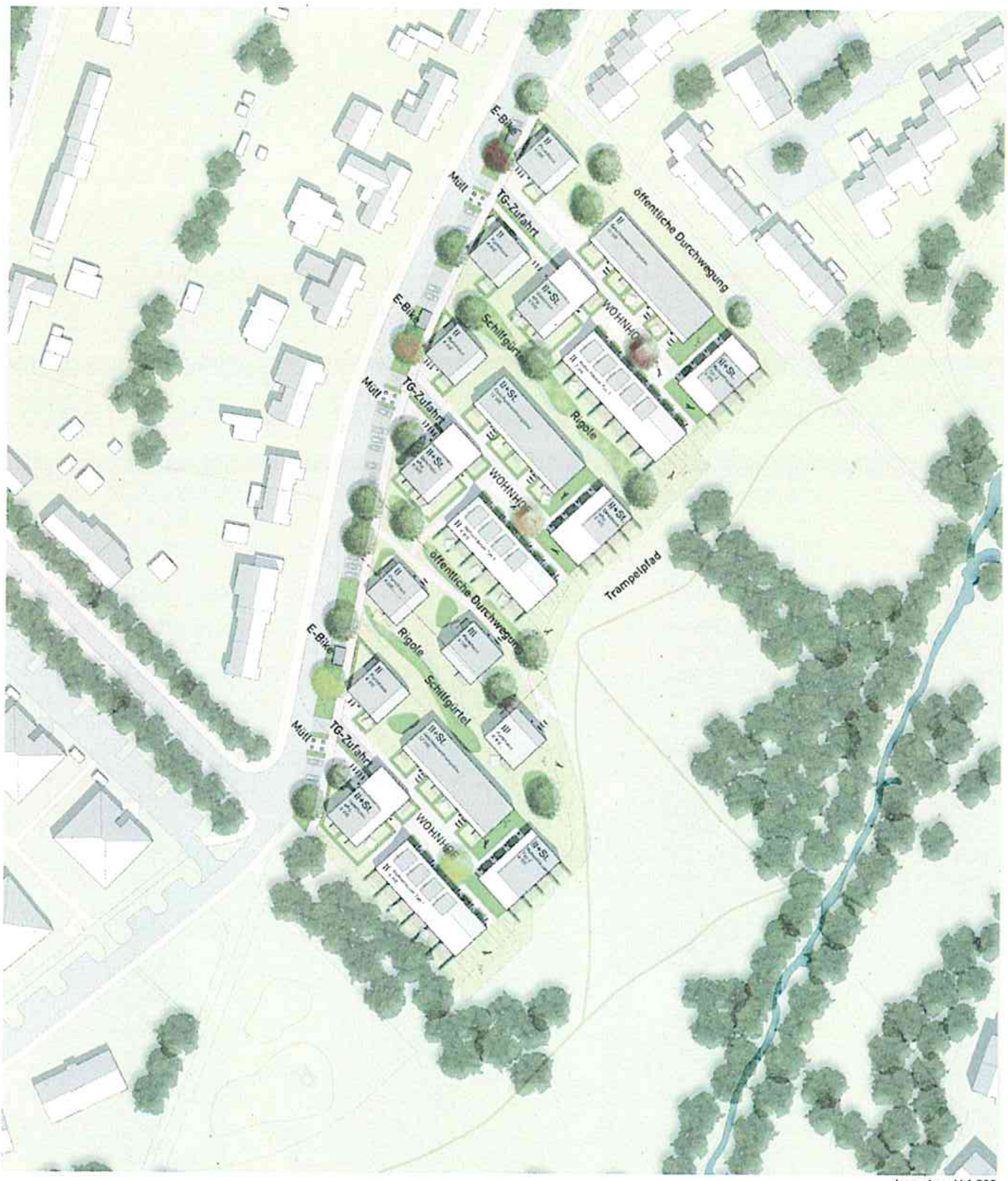
Grundrissflexibilität M 1:200

Längsschnitt M 1:200

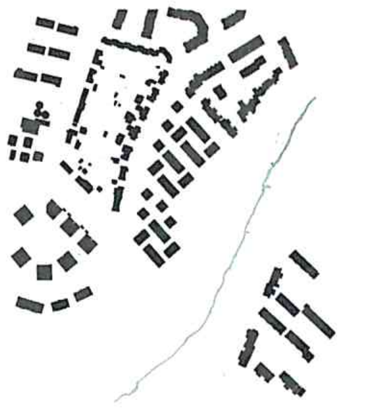
Ansicht Nord-West M 1:200

Hofgemeinschaften
AM MOORBEKPARK

085193



Lageplan M 1:500



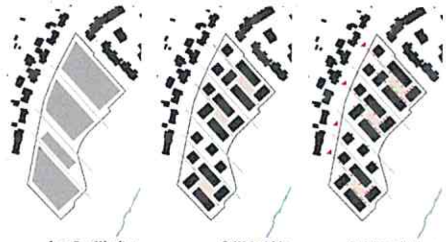
Schwarzplan M 1:2500

Städtebauliches Konzept

Die städtebauliche Leitidee des Entwurfs ist der Wohnhof.
Durch die Gruppierung von unterschiedlichen Haustypen entsteht ein solides Grundgerüst aus erkennbaren Einheiten. Entlang der Straße am Buckhörner Moor rahmt eine gereihte Solitärbebauung das Quartier. Die Punkthäuser nehmen straßenbegleitend Körnung und Maßstab der gegenüberliegenden Bebauung auf. Die drei sich anschließenden Hofgruppen werden durch das windmühlenartige Zusammenstellen von Gebäuden mit unterschiedlicher Typologie und Höhe erzeugt. Großzügige Fugen schaffen die Verzahnung mit dem Außenraum und erlauben Aus- und Durchblicke. Es entstehen überschaubare Quartierseinheiten als kleinteilige Wohnensemble mit einfacher Orientierbarkeit, Identität und deutlicher Adressbildung. Baukörperstaffelung und Höhe vermeiden die Eigenverschattung und gewährleisten eine optimale Belichtung und Besonnung. Die 2 - 3 geschossigen Baukörper staffeln sich nach Orientierung und Gebäudeabständen. Pultdächer interpretieren die durch geneigte Dächer geprägte Bebauung Norderstedts.

Gestaltungskonzept

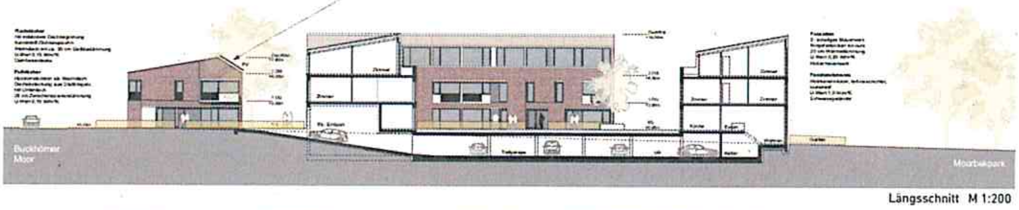
Eine gemeinsame Materialität, Dachform und Fensterproportion eint die unterschiedlichen Gebäude zu einem Ensemble. Rotbraune Klinkerfassaden nehmen die Materialität und Farbigkeit der angrenzenden Bebauung sowie der Grundprägung der Stadt Norderstedt auf. Lochfassaden bestimmen eine ruhige zurückhaltende Architektursprache. Die Dächer sind mit einer Tonpfanne eingedeckt, die sich damit in die Dachlandschaft der Umgebung einpassen. Eingeschnittene Loggien und auskragende Balkone geben den Baukörpern Plastizität und Körperhaftigkeit. Hierdurch wird ein einfaches, aber prägnantes äußeres Erscheinungsbild erzeugt. Die unterschiedlichen Baukörper und Typologien werden in einer durchgängigen Architektursprache als Einheit erfahren.



1. grüne Warften 2. Wohnhöfe 3. Adressbildung

Grundriss Erdgeschoss M 1:200

Grundrissflexibilität M 1:200



Längsschnitt M 1:200

Ansicht Nord-West M 1:200

WOHNUNGSBAU AM BUCKHÖRNER MOOR IN NORDERSTEDT-MITTE

Plakate Investorenauswahlverfahren, Stand 17.02.2016

Hofgemeinschaften

AM MOORBEKPARK

085193

Vogelperspektive

Nutzungskonzept

Das Nebeneinander unterschiedlichen Wohntypologien erzeugt die Einheit eines Wohnhofs. Geschossenwohnungsbau mit gemischten Wohnungen, universitätsnahe Reihenhaustypologien und Mehrgenerationswohnhäuser als bauliche Einheit schaffen ein gewachsenes, soziales Miteinander. In unmittelbarer Nachbarschaft werden unterschiedliche Wohnformen in einer übersichtlichen und räumlich erfahrbaren, überschaubaren Einheit angeboten. Alle Ein- und Zweipersonenwohnungen werden nach der DIN 18040-2 ausgeführt und in der Verhältnis auch als Barrierefreie Wohnungen für Senioren angeboten. Die Wohnungen können allerdings auch von anderen Personen bezogen werden.

Vier Gebäude umgrenzen einen sozial kontrollierbaren Außenraum als halböffentlicher Gemeinschaftsbereich mit Spielflächen für Kleinkinder. Exklusiv zugeordnete Gartenflächen ergänzen das Angebot. Die Wohnungen werden vorzugsweise über im Gebäude direkt westlich der Tiefgarage verortet.

Das benutzte Nebeneinander von Stadthäusern, Reihenhäusern, Geschossenwohnungsbau und Mehrgenerationshaus fördert die soziale Durchmischung. Großzügige Reihenhäuser für Familien neben kleineren 2- Zimmerwohnungen für Senioren und Singles. Großzügige Geschosswohnungen komplettieren das Angebot.

Die Reihenhäuser orientieren sich mit ihren privaten Gärten zum Außen- und Landschaftsraum.

Sämtliche Wohneinheiten sind mit einem großzügigen Außenwohnbereich als Loggia, Balkon, oder Gartenterrasse ausgestattet. Bei den eingeschossigen Einheiten jeweils mit einem privaten Gartenanteil.

Durch vertikale Verbindungen können Geschosswohnungen zu größeren Maisonettewohnungen flexibel gekoppelt werden. Alle 3- geschossigen Gebäude ermöglichen eine barrierefreie Zugänglichkeit.

Wohnfolgewege soll ein Untergeschoss eine Tiefgarage realisiert hat, um das Quartier zukünftig zu gestalten.

Baustufen und Realisierbarkeit

Die Nachbarschaftshilfe und städtebauliche in Abschnitten realisierbar. Das Bestandsgebäude kann in das städtebauliche Konzept integriert werden, um so einem sozialen Zentrum durch eine punktartige Bebauung erhalten zu werden. Innerhalb des städtebaulichen Grundkonzepts sind in den Baustufen des Wohnhofs weitere Wohnformen möglich.

Baustufenplan M 1:2500

Legende Baustufenplan

- Baustufe 1: Wohnhof 1
- Baustufe 2: Wohnhof 2
- Baustufe 3: Wohnhof 3
- Baustufe 4: Punkthaus am Park
- Baustufe 5: vier Punkthäuser entlang der Straße
- Baustufe 6: zwei Punkthäuser ersetzen Bestandsgebäude

Perspektive Buckhörner Moor

Freiflächenkonzept

Die leicht erhöhten Hof-Ebenen bieten zur Landschaft hin eine Weite. Der Eindruck befinden sich somit an der Schnittstelle zwischen Stadt und Landschaft. Das Freiflächenkonzept greift dies mit den gestaltungen Gartenhöfen, die in Landschaftsachsen eingebettet sind, auf. Die Gartenhöfe werden durch Heckenstrukturen gegliedert und umfassen die privaten Gartenbereiche und die Erschließungs-strukturen. Quartiersräume schaffen Identität, bestehen durch Wiederholung an der Straße den Zugang zu den Höfen und werden somit adressbildend. Die Höfe sind verkehrsfrei, da Spielplätze, Fahrradgaragen, Müllversorgung und weitere betriebsstrukturelemente (Elektrostromkästen) an der Straße angeordnet werden. Die Müllsammelplätze treten durch die Nutzung von Unterflurmüll-containern in ihrer Erscheinung zurück. Der Landschaftsbau vermischt zwischen dem Stadtraum und dem Landschaftspark an der Moorbek. Sie sind von freien Formen wie geschlängelnden Wegen und Grasersäumen gekennzeichnet. Sie stehen der umgrenzende Landschaft und stehen im Kontrast zu dem Erschließungszonen der Höfe. Eine öffentliche Wegeverbindung erfasst das Erleben der Land schaft für die Nachbarschaft. Das Wasser der Dachflächen und Höfe wird über Rasenmulden und Rigolen entlang der Grasersäume, wo sie in der umgebenden Landschaft zu finden sind, in den Landschaftsachsen zurückgehalten. Insgesamt wird durch den hohen Anteil von Grünflächen sowie durch Einzelflächen die versiegelung der Fläche gering gehalten.

Erschließungskonzept/ Infrastruktur und Mobilität

Die Erschließung der Wohnhöfe erfolgt über städtische Wohnwege von der Straße.

Über drei Höfe werden konsequent sämtliche Häuser erschlossen. Alle Zugänge sind barrierefrei. Anfrage binden die Tiefgarage an. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sowie die notwendigen Besucherstellplätze befinden sich entlang der Straße.

Die Stellplätze werden wesentlich in den drei Tiefgaragen im Stellplatzschlüssel 1,0 je WE abgedeckt.

Der ÖPNV soll uns gut verfügbar zu nutzenden und gleichzeitig ökologisch verträglichen Mobilitätskonzept ergänzt werden.

Car Sharing /E-Bike Sharing

Das Angebot von Car / Bike Sharing mit elektrischen Fahrzeugen für Mieter und Eigentümer des Buckhörner Moors soll als Alternative zum 2-wet-PKW neben dem öffentlichen Verkehrsmittel die Mobilitätskette verringern und dazu dienen, die Gewohnheit früh zeitig mit der am Autoverkehrsbereich noch jungen Technologie „Elektromobilität" bekannt zu machen. Dies soll unabhängig von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des einzelnen Kunden möglich sein. Die reduzierte Herstellung von Stellplätzen wird durch die Implementierung des Konzeptes aufgefangen. Gemäß soll durch die Schaffung zusätzlicher Angebote die bedarfsnahe Mobilität sichergestellt und gesteigert werden.

Vorgesehen ist 1 x E-Car Sharing-Punkt – für Car Sharing Autos als zentral und gesichtsnahes Terminal, zur Verfügung stellen, die durch einen Car Sharing Betreiber bewirtschaftet werden. Die Car Sharing Stellplätze befinden sich entlang der Straße und nebenan kostenlos betreiben sich gleichzeitig die E-Bike Sharing Fahrräder. Hier kann es sich aus einer Kombination aus normalen E-Bikes und E-Lastenfahrrädern handeln. Um ein Car Sharing Auto wirtschaftlich zu betreiben bedarf es einem Pool von ca. 20 Bewohner je Auto. Dabei ist zu gewährleisten, dass die Bewohner vor Ort sind, für die Allgemeinheit wie jedem Wohnhof verorten 1-2 Fahrzeuge abzuwenig an der Straße anzubieten. Die Besucherstellplätze befinden sind ebenfalls entlang der Straße Buckhörner Moor. Fahrradabstellplätze sind jeweils den Hauseingängen angeordnet. Weitere Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder befinden sich im Untergeschoss bzw. der Tiefgarage.

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Die Elektro Car / Bike Sharing Fahrzeuge werden über eine Solaranlage auf dem Dach eines Carports versorgt. So entsteht der visuelle Bezug zu nachen Sonnenerzeugung und Verbraucher. Elektrofahrzeuge sind durch die geringeren Wartungskosten sowie den kostenlos zur Verfügung gestellten Strom wirtschaftlich. Die Abrechnung der Kosten für den Nutzer läuft direkt über den Betreiber. Die Accounts der Fahrzeuge und der Fahrzeug- Mix kann unter den zukünftigen Bewohner ermittelt werden, um sich nah an den Bedürfnissen der Kunden zu orientieren. Die Bauköper sind energetisch nach Südwesten oder Südosten ausgerichtet, so dass eine Kollektorenfläche optimal genutzt werden kann.

Durch gezielte A/V - Verhältnisse werden die warmeübertragenden Hüllflächen reduziert.

Die Tiefgaragendecke erhält eine großflächige Dämmung und damit als Regelschutzfläche.

Es wird angestrebt die Mietwohnungen und die geförderten Wohnungen im KfW 55 Standard mit Abschlüssen an die Fernwärme umzusetzen.

Sämtliche Eigentumswohnungen werden als Effizienzhaus Plus errichtet.

Dafür sollen nachfolgende Technologien empfohlen werden:

Minimierung der Transmissionswärmeverluste durch eine hocheffiziente Gebäudehülle:

Fassade als zweischaliges Mauerwerk mit ca. 20 cm Kerndämmung

Flachdächer als Warmdach mit extensiver Dachbegrünung U= 0,15 W/m²k

Pultdächer als Warmdachkonstruktion mit Zwischensparrendämmung U= 0,15 W/m²k, Dachneigung zwischen 5-7 Grad

Holz- Fensterrahmen mit 3- Scheiben- Isolierverglasung

Minimierung der Lüftungswärmeverluste durch kontrollierte Abluftanlage mit Zuluft von hocheffiziente Wärmerückgewinnungsanlagen

Deckung des Heiz- und Trinkwasserwärmebedarfs durch solar- und geothermische Anlagen in Verbindung mit Wärmepumpen.

Spitzenlastabdeckung für den Trinkwasserwärmebedarf mit Durchlauferhitzern.

Einsatz von Erdspeichern

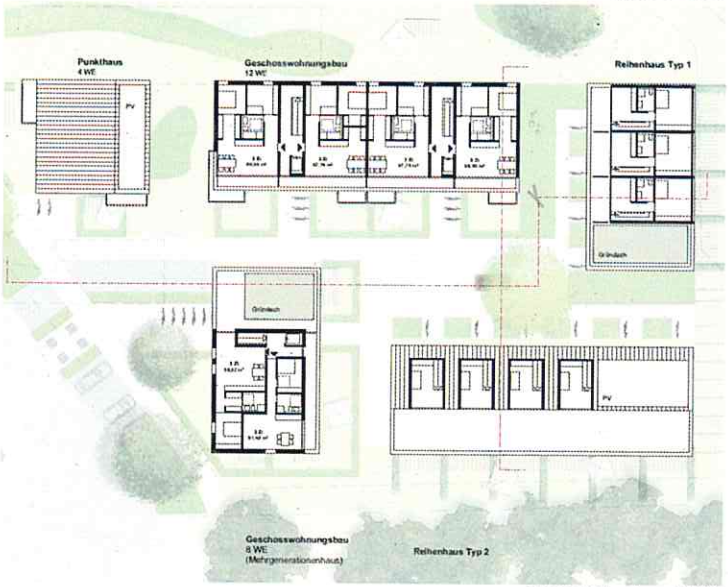
Photovoltaikanlagen auf den Dächern der Häuser

Bei der Wahl der Baukonstruktion wird der Nachhaltigkeit rungsgrad wesentlich durch die Faktoren Langlebigkeit und Wartungsunempfindlichkeit bestimmt. Die Ausbildung einer zweischaligen Klinkerfassade wird denen Aspekten trotz architektonischer Übergewichte und bei der Herstellung gegenüber vergleichbaren Konstruktionen über einen langen Lebenszyklus betrachtet gerecht. Gleiches gilt für die geringen Dächer mit Einschränkungen aus Flachdachregeln.

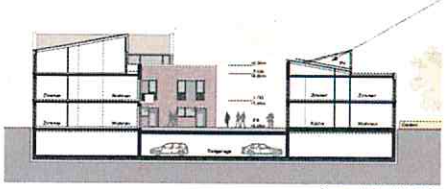
Darüber hinaus verspricht die Wahl der Materialien eine hohe ästhetische Nachhaltigkeit und lang anhaltende Wertigkeit.

Grundriss Untergeschoss M 1:500

Grundriss Obergeschoss M 1:200



Grundriss Dachgeschoss M 1:200



Querschnitt M 1:200

Ansicht Süd-West M 1:200

Ansicht Süd-Ost M 1:200

Anlage 2: zur Vorlage Nr.: B 16/0419 des StuV am 17.11.2016

Betreff: Bebauungsplan 291 „Wohnen am Moorbekpark“

Hier: Mobilitätskonzept

Mobilitätskonzept Buckhörner Moor, Norderstedt

ENTWURF

für

Ditting GmbH Co. KG
Pinnasberg 45, 20359 Hamburg

GERTZ GUTSCHE RÜMENAPP
Stadtentwicklung und Mobilität
Planung Beratung Forschung GbR

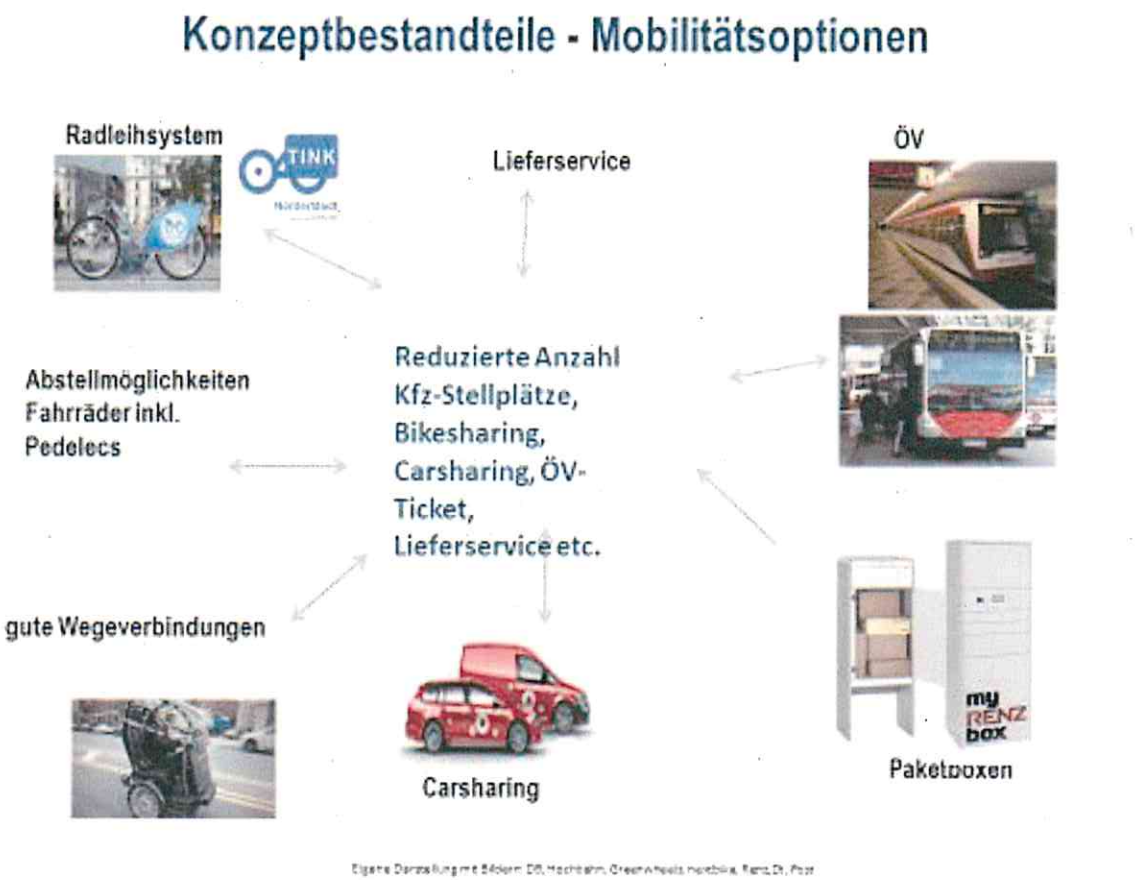
Bearbeitung: Dipl.-Geogr. Elke Gertz
Büro Hamburg-Harburg
Haakestraße 78
21075 Hamburg
Tel. 040 / 76 75 73 17
Fax 040 / 76 75 88 73
elke.gertz@ggr-planung.de

Hamburg, 27.10.2016

Mobilitätskonzept Buckhörner Moor

Das Projekt Buckhörner Moor zeichnet sich durch ein einfach zu nutzendes und gleichzeitig ökologisch verträgliches Mobilitätskonzept aus. Der Schwerpunkt liegt dabei auf den alternativen Mobilitätsstrategien, wie Leihräder, Carsharing sowie Rad- und Fußverkehr. Zusätzlich ist eine gute Erreichbarkeit der U-Bahnstation Norderstedt-Mitte gegeben.

Während viele Bauprojekte in der Vergangenheit mit einem relativ hohen Stellplatzschlüssel je Wohneinheit realisiert wurden, soll im Projekt Buckhörner Moor ein Stellplatz je Wohnung realisiert werden. Durch die Kommunikation des Mobilitätskonzeptes in der Vermarktungsphase der Wohnungen, wird eine Bewohnerzusammensetzung angestrebt, deren Mobilitätspräferenzen und Mobilitätsbedürfnisse zu den multimodalen Optionen des Standortes passen.



Fußverkehr

Es werden im Projektgebiet Verbindungen an das (neue) Wegenetz im Moorbek-Park hergestellt. Dadurch wird auch den angrenzenden, bestehenden Wohngebieten der bequeme Zugang in den Park ermöglicht. Diese Verknüpfungen in den Moorbek-Park dienen ebenso als kurze Verbindung zur Haltestelle Norderstedt

Mitte (auch für den Radverkehr). Durch die Straße Buckhörner Moor ist eine gute Anbindung an die Rathausallee mit zentralen Versorgungsmöglichkeiten gegeben.

Die drei Wohnhöfe sind autofrei. Alle Zugänge der Wohnanlage sind darüber hinaus barrierefrei gestaltet.

Radverkehr

Aufgrund der kurzen Entfernung zur Stadtmitte und der Anbindung an den Moorbek-Park ist das Fahrrad ein optimales Verkehrsmittel für die Bewohnerinnen und Bewohner der Wohnanlage.

Abstellmöglichkeiten

Um der Bedeutung des Radverkehrs gerecht zu werden und den Anteil des Radverkehrs weiter zu steigern, ist es u. a. notwendig, gute Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zu schaffen. Entscheidende Qualitätskriterien für Fahrradabstellmöglichkeiten sind dabei schnelle Zugänglichkeit, Diebstahl- und Witterungsschutz sowie bequeme Handhabung. Eine besondere Bedeutung bekommt das Thema durch die zunehmende Anzahl von Elektrofahrrädern (Pedelecs, E-Bikes) und Spezialrädern (Lastenräder, Fahrradanhänger).

Vorgesehen sind Abstellplätze für ca. 330 Fahrräder. Dieser Größenordnung liegt folgender Schlüssel zugrunde:

Radabstellplätze nach Größe WE	Anzahl WE dieser Größe	Anzahl Radstellplätze
1 Stellplatz bis 50 m²	19	19
2 Stellplätze bis 75 m²	99	198
3 Stellplätze bis 100 m²	13	39
4 Stellplätze bis 125 m²	11	44
5 Stellplätze größer 125 m²	6	30
	148	**330**

Abstellplätze für die Räder der Bewohner sind in der Tiefgarage und an den Hauseingängen vorgesehen. Ein Stellplatz je Wohneinheit für die tägliche Nutzung wird direkt an den Hauseingängen eingerichtet. Die weiteren Abstellplätze werden in Radabstellräumen in der Tiefgaragenebene der Wohnhöfe vorgehalten, die jeweils über die Rampe erreichbar sind. Die Stellplätze des 4. Bauabschnitts werden im Wohnhof Süd vorgehalten. Für Besucher sind weitere Abstellplätze an der Straße Buckhörner Moor vorgesehen.

Die Zuwegung zu den Radabstellräumen wird möglichst einfach, bequem und mit kurzen Wegen (fahrend erreichbar) geplant. Die Ständer sollen für alle Rad-Typen geeignet sein und ggfs. werden Flächen für Sonderräder (z. B. Dreiräder) und Fahrradanhänger vorgehalten.

Durch weitergehende Serviceangebote, kann die Qualität der Anlage weiter aufgewertet werden. Dazu gehören beispielsweise Lademöglichkeiten für Elektroräder oder eine Fahrrad-Selbsthilfestation (Luftpumpe, Aufbewahrungsmöglichkeit für Werkzeug, Kettenöl usw.).

Radleihsystem

Durch das nextbike-System in Norderstedt existiert ein etablierter Standard der auch im Projektgebiet umgesetzt werden soll. Der Vorteil des nextbike-Systems für Bewohnerinnen und Bewohner im Buckhörner Moor liegt in der Option von Oneway-Fahrten zu anderen nextbike-Stationen. Über das Projekt TINK „Transport Mietrad" ist zudem ein Transportrad-System in der Stadt vorhanden.

Es ist die Errichtung einer nextbike-Station an der Straße Buckhörner Moor vorgesehen, damit auch die umliegenden Wohneinheiten in der Nachbarschaft das System nutzen können. In einer Vereinbarung zwischen Bauherr und Bikesharing-Anbieter nextbike wird die Finanzierung der Station mit 5 Rädern sowie eine Betriebskostenanteil für zwei Jahre nach Fertigstellung gewährleistet (entsprechend Vertragsentwurf von nextbike, Oktober 2016, siehe Anlage).

Pkw-Verkehr

Das Projektgebiet ist über die Straße Buckhörner Moor an das Straßennetz Norderstedts angebunden. Die Anliegerstraße hat keine übergeordnete Netzfunktion und soll im Rahmen der Überplanung des Gebietes erstmals hergestellt werden. Es ist eine Straßenbreite von 12 Metern vorgesehen. Die Planung der Straße ist nicht Bestandteil des Mobilitätskonzeptes, hierfür wurde von der Stadt Norderstedt ein Planungsauftrag erteilt.

Bewohner-Stellplätze

Die Bewohnerparkplätze werden in drei Tiefgaragen unter den jeweiligen Wohnhöfen (Ausnahme 4. Bauabschnitt) realisiert.

Für das Projektgebiet ist aufgrund der bereit stehenden Alternativen zur privaten Pkw-Nutzung ein Stellplatzschlüssel von einen Stellplatz je Wohnung angemessen. Der in Norderstedt-Mitte angemeldete Bestand an Privat-Pkw liegt bei 0,96 Fahrzeuge je Haushalt (Bezirk 4 Moorbekpark/Norderstraße, vgl. Tabelle in der Anlage). Für Dienstwagen, die an der Wohnung geparkt werden, die aber in der Statistik des Kraftfahrtbundesamtes räumlich nicht den Nutzern zugeordnet werden können, kann aufgrund der Erhebung „Mobilität in Städten SRV" ein Aufschlag von 0,13 Fahrzeuge je Haushalt angenommen werden. Für Norderstedt Mitte kann somit unter Berücksichtigung von Dienstwagen von der Größenordnung 1,09 Fahrzeuge je Haushalt ausgegangen werden.

Die bis Sommer 2016 gültige Fassung der Landesbauordnung (§ 50) ist im Geschosswohnungsbau von 0,7 – 1 (Altenwohnungen 0,2) Stellplatz je Wohneinheit ausgegangen (seit Juli 2016 existieren keine landesweiter Stellplatzschlüssel für Wohnnutzungen mehr).

In den drei Tiefgaragen sind auf der zur Verfügung stehenden Fläche 153 Stellplätze für Pkw möglich, so dass bei 148 Wohnungen eine Reserve von 5 Stellplätzen existiert.

Für einen Teil der Tiefgaragenabstellplätze sollen E-Anschlüsse vorgerüstet werden.

Zuordnung der Tiefgaragenplätze zu Wohngebäuden

	Bauabschnitt		Haus	Anzahl WE bzw. Stellplätze
Wohnhof Nord	1	1	Punkthaus	4
	1	2	Langhaus	10
	1	3	Reihenhäuser I	4
	1	4	Laubenganghaus	19
	1	5	Mehrgenerationenhaus	8
	1	6	Punkthaus	4
			benötigte TG-Plätze	49
			vorhandene TG-Plätze	**51**
Wohnhof Mitte	2	7	Punkthaus	4
	2	8	Langhaus	14
	2	9	Mehrfamilienhaus	6
	2	10	Laubenganghaus	17
	2	11	Mehrgenerationenhaus	7
			benötigte TG-Plätze	48
			vorhandene TG-Plätze	**51**
Wohnhof Süd	3	12	Punkthaus	4
	3	13	Langhaus	14
	3	14	Reihenhäuser I	4
	3	15	Reihenhäuser II	6
	3	16	Mehrgenerationenhaus	7
	4	17	Punkthaus	6
	4	18	Punkthaus	6
	4	19	Punkthaus	4
			benötigte TG-Plätze	51
			vorhandene TG-Plätze	**51**

Für die Zuordnung der Tiefgaragenplätze des Bauabschnitts 4 in den Wohnhof Süd, ist in Anbetracht der zeitlichen Verschiebung von Erstellung zur Nutzung des Bauabschnitts 4 eine rechtliche Regelung erforderlich.

Durch die Kommunikation des Mobilitätskonzeptes in der Vermarktungsphase (s. u.) wird angestrebt, für das Projekt Haushalte zu gewinnen, die entweder kein Auto oder maximal einen Pkw je Haushalt besitzen. Idealerweise sollte möglichst eine Vermietung und kein Verkauf der Parkplätze erfolgen.

Besucherparkplätze

Die Besucherstellplätze befinden sich entlang der Straße Buckhörner Moor. Zu viele Besucherparkplätze beinhalten das Risiko, dass das Mobilitätskonzept unterlaufen wird, da ein höherer Pkw-Besitz als einen Pkw je Wohnung begünstigt wird oder bei einem Pkw/Haushalt eine Anmietung der Stellplätze in der Tiefgarage unterbleibt. Die ursprüngliche Vorgabe im Wettbewerb um + 25 % Besucherstellplätze wird daher bewusst unterschritten. Entsprechend des städtebaulichen Entwurfs im Wettbewerb sollen an der Straße 23 Stellplätze für Besucher in Senkrechtaufstellung erstellt werden. Dies entspricht einer Realisierung von + 15,5 % bezogen auf die Zahl der Wohneinheiten.

Carsharing

Vorgesehen sind zwei Carsharing-Fahrzeuge, um eine gute Angebotsqualität zu gewährleisten. Als Anbieter ist das Unternehmen Greenwheels geplant, da sie bereits in der Stadt etabliert sind.

Neue Carsharing-Standorte benötigen erfahrungsgemäß eine Anlaufphase, in der sich das Mobilitätsverhalten auf die neuen Optionen einstellt. In einer Vereinbarung zwischen Bauherr und dem Carsharing-Anbieter Greenwheels wird daher für einen Zeitraum von 2 Jahren nach Fertigstellung eine Umsatzgarantie gewährleistet (entsprechend Vertragsentwurf von Greenwheels, September 2016, siehe Anlage).

Die beiden Stellplätze für die Carsharing-Fahrzeuge sollen an der Straße erstellt werden (zusätzlich zu den 23 Besucherparkplätzen). Es wird davon ausgegangen, dass bis zum Zeitpunkt der Realisierung die gesetzlichen Rahmensetzungen für eine Carsharing-Station im öffentlichen Straßenraum geschaffen sind (Carsharing Gesetz des Bundes in Vorbereitung). Die Nutzung der Carsharing-Fahrzeuge ist nicht beschränkt auf Bewohner aus dem Projekt, sondern offen für die Nachbarschaft. Dadurch wird eine höhere Auslastung und somit eine bessere Wirtschaftlichkeit ermöglicht.

In der ersten Stufe sind noch keine Elektrofahrzeuge vorgesehen, da sie derzeit auf dem Markt noch nicht etabliert und zu teuer im Betrieb sind (> 200 € Mehrkosten je Fahrzeug und Monat). An Carsharing-Stationen mit Wahlmöglichkeit zwischen Elektrofahrzeugen und konventionellen Fahrzeugen ist heute die Nutzungsintensität konventioneller Fahrzeuge höher, da viele Kunden offenbar mit

Elektrofahrzeugen noch nicht ausreichend vertraut sind und Sorgen hinsichtlich der Reichweite haben. Gründe für die derzeit höheren Kosten von Elektrofahrzeugen in Carsharingflotten sind der Kaufpreis für die Fahrzeuge, die Ladezeiten, die die Einsatzmöglichkeiten reduzieren, die Berücksichtigung des Ladestandes bei der Buchung sowie ein höherer Personalaufwand in der Fahrzeugbetreuung. Für die Carsharing-Station sind jedoch Leerrohre für eine spätere Nachrüstung einer Ladesäule vorgesehen.

ÖPNV

Eine gute ÖPNV-Anbindung des Baugebiets ermöglicht die knapp 800 Meter (weniger als 15 Minuten Fußweg) entfernte U-Bahn-Station Norderstedt-Mitte sowie der Busbahnhof) in deren Umfeld sich auch die zentralen Einrichtungen Norderstedts befinden. Die U–Bahnlinie U 1, Norderstedt-Mitte bietet eine direkte Anbindung an das Hamburger Zentrum. Ab Norderstedt-Mitte verkehrt auch die Altona-Kaltenkirchen-Neumünster Eisenbahn AG (AKN). Sie bietet eine direkte Verbindung Richtung Ulzburg (und von da weiter nach Quickborn, Kaltenkirchen und Neumünster). Buslinien verkehren ab dem Busbahnhof in Richtung Hamburg, Tangstedt, Quickborn und Wedel.

Südwestlich und westlich des Wohngebietet ermöglichen weitere Buslinien die Anbindung an den Bahnhof sowie Garstedt und Langenhorn Markt.

Vermarktung

Für das zukünftige Verkehrsverhalten ist die Zusammensetzung der Bewohnerschaft maßgebend. Die zukünftigen Bewohner sollten zu dem Mobilitätskonzept „passen" und die sich daraus ergebenden Qualitäten und die Lagevorteile des Gebietes positiv bewerten. Dies führt zu einer hohen Bedeutung des Themas in der Vermarktungsphase und in der Phase des Einzugs, da sich nach einem Umzug in den Haushalten ohnehin die Wegebeziehungen verändern und somit die Chance auf umweltfreundliches Verkehrsverhalten besonders groß ist. Wichtig ist daher eine frühzeitige Einbeziehung des Mobilitätskonzeptes in die Vermarktung (Homepage, Projektbroschüre).

Zu Beginn der Vermarktung ist das Sharing-Angebot (für Pkw und Rad) herauszuheben. Daher soll das Carsharing und Radleihangebot mit den Anbietern bereits vertraglich fixiert sein, so dass verlässliche Aussagen über diese Leihangebote gegenüber potentiellen Miet- und Kaufinteressenten getroffen werden können.

Die Stadt Norderstedt bietet bereits ein Neubürgerpaket mit allen entsprechenden Informationen zum Thema Mobilität an (Mobilfalter). Für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Projektes Buckhörner Moor soll unmittelbar nach Einzug neben diesen übergreifenden Informationen zu Mobilität in Norderstedt spezielles Info-Material für das Carsharing zur Verfügung gestellt werden.

Paketboxen

Durch die starke Zunahme von Internetbestellungen entsteht ein starker Lieferverkehr, bei dem es zu Doppelbelieferungen kommt, da Haushalte tagsüber nicht angetroffen werden. In Deutschland gewinnt (wie schon zuvor in anderen Ländern) daher die Aufstellung von Lieferboxen an Bedeutung, in denen die Pakete vom Lieferdienst deponiert werden und dann von den Bestellern beim Nachhause kommen entnommen werden können (nicht zu verwechseln mit der Paketstation von DHL). Paketboxen die für den Kurierdienst von außen direkt zugänglich sind, können daher als Ergänzung zur Briefkastenanlage sinnvoll sein. Je Wohnhof könnte eine kleine Paketboxanlage zur Vermeidung von Doppelbelieferungen bei Abwesenheit der Empfänger installiert werden.

Anlage 3: zur Vorlage Nr.: B 16/0419 des StuV am 17.11.2016

Betreff: Bebauungsplan 291 „Wohnen am Moorbekpark“

Hier: Energiekonzept

Wohnen am Buckhörner Moor in Norderstedt

Eckpunkte Energiekonzept

Tischvorlage, Stand 02.11.2016

KAplus
ingenieurbüro vollert

Mühlenstraße 29, 24340 Eckernförde
Tel.: 04351 / 88 00-10, Fax: 04351 / 88 00-11
Email: info@kaplus.de, www.kaplus.de

1 Aufgabenstellung

In Norderstedt ist der Neubau eines Wohngebietes am Buckhörner Moor geplant. Es sollen etwa 150 Wohneinheiten mit einer BGF von etwa 26.000 m² entstehen (inkl. Tiefgaragen). Die beizte Fläche beträgt ca. 14.000 m² (BGF).

Für das Baugebiet wird ein Energiekonzept mit dem Ziel einer hohen Energieeffizienz aufgestellt. Einige wesentliche Eckpunkte sind unten aufgeführt:

- Energieeinsparung - Effizienzhaus 55 und Plusenergie.
- Umweltfreundliche Energieversorgung - Fernwärme Primärenergiefaktor 0,48.
- Einsatz von Fotovoltaik - Flächen zur Stromerzeugung.
- Energetische Baubegleitung – Sicherstellung der energetischen Qualität

Skizze Lageplan

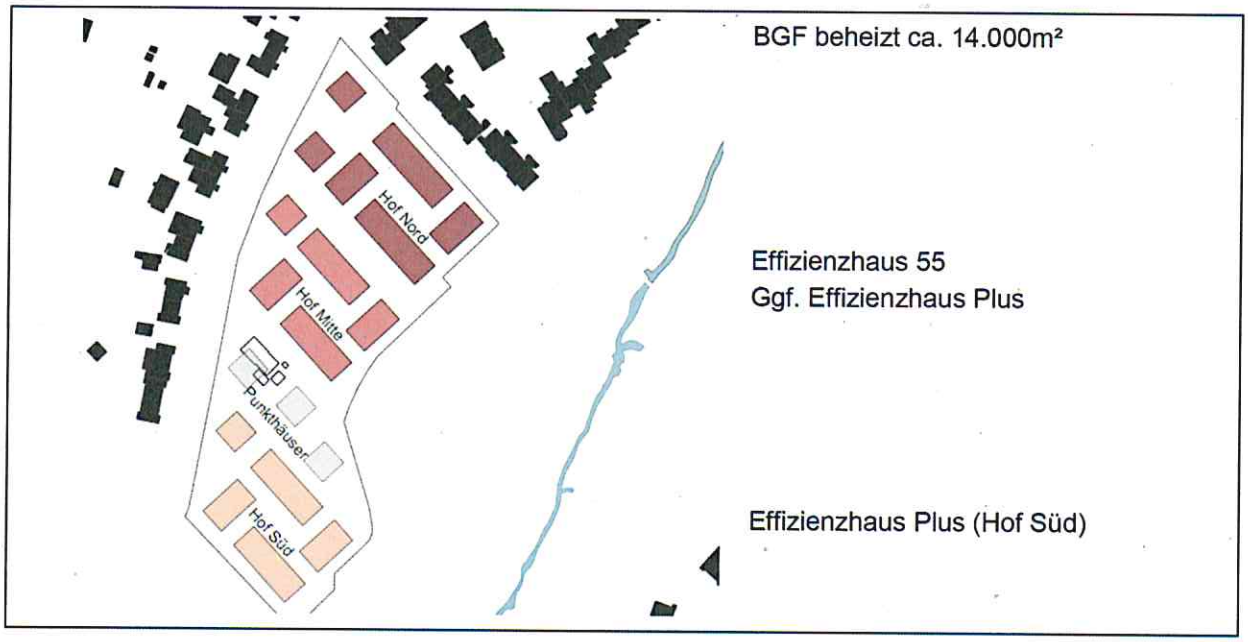


Abbildung 1: Lageplan Baugebiet Buckhörner Moor Norderstedt (Quelle: pbp Architekten)

Aufsteller / Auftraggeber

Projekt	Energiekonzept Buckhörner Moor, Norderstedt	2016-99-18-HK-SV
Aufsteller	KAplus - Ingenieurbüro Vollert, Mühlenstr. 29, 24340 Eckernförde	
Auftraggeber	Richard Ditting GmbH & Co. KG, Pinnasberg 45, 20359 Hamburg	

Unten aufgeführt sind die Eckpunkte des Energiekonzeptes.

2 Eckpunkte Energiekonzept

Vor der Planung einer möglichst effizienten und/ oder regenerativen Wärme- und Energieversorgung steht die Einsparung von Energie. Es wird vorgeschlagen den Dämmstandard ca. 30 % besser als das Referenzgebäude der EnEV auszubilden. Mit diesem Dämmstandard dürften die baulichen Anforderungen an ein Niedrigstenergiegebäude, das ab 2021 zum Baustandard wird, bereits heute erfüllt werden. Allerdings gibt es noch keine konkrete Definition von diesem Standard. Außerdem können durch die optimierte Dämmung Fördermittel der KfW genutzt werden.

Für die Belüftung der Gebäude wird ein Nachweis der ausreichenden Feuchteabfuhr durchgeführt. Bewährt haben sich Fensterfalzlüfter sowie Abluftventilatoren in Feuchträumen. Ggf. kann auf Wunsch der Eigentümer eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung für die Plusenergiehäuser eingesetzt werden.

Es ergibt sich folgendes Vorgehen:

1. Einsparung

Die um 30% verbesserte Dämmung der Gebäudehülle senkt den Energieverbrauch und steigert die thermische Behaglichkeit für die Bewohner. Eingehalten wird mindestens der Effizienzhaus-Standard 55.

Gewählt wird eine massive Bauweise um den sommerlichen Wärmeschutz durch einfache bauliche Maßnahmen gewährleisten zu können.

2. Umweltfreundliche Wärmeversorgung

Die Stadtwerke Norderstedt können auf Nachfrage Fernwärme mit einem Primärenergiefaktor von 0,48 für das neue Baugebiet anbieten. Dieser Wert kann selbst durch Geothermie kaum erreicht werden. Somit wird eine umweltfreundliche Wärmeversorgung sichergestellt.

3. Regenerative Energie

Für Teilbereiche wird ein Plusenergiestandard umgesetzt (Wohnhof Süd). PV-Anlagen erzeugen den elektrischen Strom mit deutlich geringeren CO_2-Emissionen gegenüber dem Strom-Mix in Deutschland (vergl. Bilanz CO_2 unten). Zudem kann durch die Installation von PV-Anlagen auf den Dächern primärenergetisch mehr regenerativer Strom erzeugt werden, als für Wärme und Hilfsstrom verbraucht wird.

Ggf. kann dieser Standard auch auf die nördlichen Wohnhöfe übertragen werden.

4. Energetische Baubegleitung / Messung

In der Bauphase wird der geplante energetische Standard stichprobenartig durch einen Energieberater kontrolliert. Zudem erfolgt die messtechnische Prüfung der Luftdichtigkeit durch einen Blower Door Test.

Insgesamt wird somit ein umweltfreundliches und fortschrittliches Energiekonzept für das Baugebiet umgesetzt.

DITTING
...bauen seit 1879

Bauvorhaben: Buckhörner Moor, Norderstedt

Thema: Energieeffizienz und Nachhaltigkeit der Bauweise

Im Erläuterungsbericht der Grundstücksbewerbung haben wir zum Ausdruck gebracht, dass wir die Gebäude mit einer hohen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit errichten werden. Hierzu gehört grundsätzlich der energetische Standard, mindestens als KfW 55 Haus, den wir mit nachhaltigen und bewährten Bauweisen als massive Konstruktion mit Kerndämmung und Verblendmauerwerk errichten möchten (Verwendung nachhaltiger Baumaterialien: keine Klinkerriemchen, keine Styropordämmung im Außenwandaufbau, etc.).

Diese Bauweise stellt für uns in Schleswig-Holstein und Hamburg - aber auch für uns als Baufirma - eine seit Jahrzehnten solide und bewährte Bauweise dar, die wir zu einem großen Teil mit eigenem Personal herstellen.

Einzelne Betrachtungsweisen und Vergleiche verschiedener Bauweisen zeigen auch Vorteile anderer Bauweisen, so z. B. von Holzbauweisen. Hierfür haben wir den Vorabzug der Ökobilanz der Sumbi Ingenieure vom 07.10.2016 erstellen lassen. Die darin enthaltenen Ökobilanzen weisen in der angewendeten Betrachtungsweise energetische Vorteile über eine betrachtete Lebensdauer.

Dennoch kommen wir unter Abwägung aller Argumente für oder gegen verschiedene Bauweisen zum Ergebnis, dass wir das Bauvorhaben Am Buckhörner Moor in konventioneller Massivbauweise, wie in dem Erläuterungsbericht zur Grundstücksbewerbung beschrieben, errichten möchten. Die Argumente für die massive Ausführung sind insbesondere: bewährte Bauweise in unserer Region, Verfügbarkeit der Materialien und der Handwerksleistung der Region, mit dem Erfahrungshintergrund in der Region handelt es sich um eine sehr fehlertolerante Bauweise, positive Wahrnehmung der Bauweise in der Gesellschaft (Massivbauweise). Es handelt sich um die übliche Bauweise in der Firma Ditting, welche zu einem großen Teil mit eigenem Personal umgesetzt wird (Arbeitsplatzsicherheit). Es handelt sich um eine sehr wirtschaftliche Bauweise.

Hierzu verweisen wir auch auf die Ausarbeitung der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e. V. mit dem Titel „Massiv– und Holzbau bei Wohngebäuden“ aus dem Januar 2015, hierin vergleicht die Arge die verschiedenen Bauweisen und kommt im Ergebnis (Seite 72) zu dem Schluss, dass der konventionelle Mauerwerksbau in ökobilanzieller Hinsicht und im wirtschaftlicher Hinsicht eine zeitgemäße Konstruktionsart für Wohngebäude darstellt.

RICHARD DITTING
GmbH & Co. KG
Ul/Hinr 02.11.2016

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 16/0402
601 - Fachbereich Planung			**Datum: 01.11.2016**
Bearb.:	**Röll, Thomas**	**Tel.: -209**	**öffentlich**
Az.:	**601/Herr Thomas Röll -lo**		

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**Zuständigkeit**
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	**17.11.2016**	**Entscheidung**

Bebauungsplan Nr. 318 "an der Straße Achternfelde",
Gebiet: Abschnitt Achternfelde und Flurstücke 63/6, 63/67, 63/68, Flur 14, Gemarkung Garstedt
hier: a) Aufstellungsbeschluss
b) Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit

Beschlussvorschlag

a) Gemäß §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Bauleitplanes, Bebauungsplan Nr. 318, "an der Straße Achternfelde", Gebiet: Abschnitt Achternfelde und Flurstücke 63/6, 63/67, 63/68, Flur 14, Gemarkung Garstedt beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 12.10.2016 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in Anlage 2 der Vorlage). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Sicherung von verdichteten Wohnbauflächen in zentraler Lage
- Sicherung von mietpreisgebundenem, öffentlich gefördertem Wohnraum
- Sicherung von erhaltenswertem Baumbestand
- Sicherung eines Abschnitts der Straße Achternfelde als öffentliche Verkehrsfläche
- Sicherung von Mobilitätsangeboten für das Stadtquartier (Carsharing)

Das Verfahren soll nach § 13 a BauGB durchgeführt werden.

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

b) Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB soll im Rahmen des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 318 "an der Straße Achternfelde", Gebiet: Abschnitt Achternfelde und Flurstücke 63/6, 63/67, 63/68, Flur 14, Gemarkung Garstedt die öffentliche Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) erfolgen.

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister

Das städtebauliche Konzept vom 12.10.2016 (Anlage 3 der Vorlage), der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs (Anlage 2 der Vorlage) und der Bebauungsplanentwurf (Anlage 5 der Vorlage) werden als Grundlage für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gebilligt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist entsprechend den Ziffern 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9, 11 der Anlage 6 dieser Vorlage durchzuführen.

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

Sachverhalt

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Realisierung eines Wohnprojektes an der Straße Achternfelde vor (siehe Anlage 7).

Die derzeit mit einem Betriebsgebäude und einem Wohnhaus bebauten Flächen sollen zukünftig einer Wohnnutzung mit verdichteten Wohnformen mit Mehrfamilien- und Einfamilienhausbau zugeführt werden (siehe Anlagen 3 und 4).

Das Bebauungskonzept entspricht den städtebaulichen Leitvorstellungen der Stadt Norderstedt, für die Wohnbevölkerung zeitgemäßen, attraktiven und bezahlbaren Wohnraum in zentraler Lage bereitzustellen und zu sichern.

Mit der Aufgabe des Metallbaubetriebs auf dem Grundstück Achternfelde 14 eröffnet sich die Chance, das zentral gelegene ca.1 ha große Gelände einer Wohnnutzung zuzuführen.

Das vorgeschlagene Bebauungskonzept mit straßenbegleitendem Geschosswohnungsbau und verdichtetem Einfamilienhausbau in Form von Reihenhauszeilen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen berücksichtigt die in direkter Nachbarschaft vorhandenen Gebäudetypologien und stellt somit eine sinnvolle Ergänzung des städtebaulichen Kontextes dar.

- **Wärmeenergie**
  Die Wärmeversorgung des neu geplanten Quartiers soll durch Fernwärme erfolgen. Erste Gespräche mit den Stadtwerken werden bereits geführt.

- **Verkehr/Erschließung**
  Die Erschließung des Neubauquartiers wird überwiegend von Süden über die Straßen Achternfelde und Friedrich-Ebert-Straße erfolgen. Inwieweit eine Leistungsfähigkeit der beiden Straßen einschließlich des Verkehrsknotens Friedrich-Ebert-Straße/Friedrichsgaber Weg gegeben ist, muss im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme im weiteren Verfahren geklärt werden. Ggf. sind deshalb Umbaumaßnahmen in den direkt an das Neubaugebiet angrenzenden Verkehrsflächen erforderlich. Der Zuschnitt des Plangeltungsbereiches beinhaltet deshalb einen Abschnitt der Straße Achternfelde.

  Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist in zwei Tiefgaragen geplant.

  Darüberhinausgehende Mobilitätsangebote bestehen durch die Bereitstellung von 2 oberirdisch angeordneten Stellplätzen für Carsharing.

  Regenwasserkanäle in der Achternfelde bzw. im weiteren Verlauf sind bereits heute überlastet. Zusätzliche Abflüsse können nicht aufgenommen werden. Das Niederschlagswasser ist deshalb vollständig auf dem Grundstück zu versickern.

Für die Abwasserbeseitigung wird ggf. eine Verlängerung des Kanals in der Achternfelde bzw. Friedrich-Ebert-Straße erforderlich.

- **Grünrelevante Belange**
  Anspruch des Bebauungskonzeptes ist die weitgehende Erhaltung orts- und landschaftsprägenden Baumbestandes. Die Einhaltung dieser Zielsetzung ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Erhaltenswerte Bäume sind planungsrechtlich zu sichern.

- **Verfahren/Planungsrecht**
  Voraussetzung für die Realisierung des neuen Wohnungsbauquartieres ist neues Planungsrecht für die derzeit nach § 34 BauGB zu beurteilenden Flächen.

  Das Planverfahren erfüllt alle gemäß § 13 a BauGB gestellten Kriterien. Deshalb wird das Verfahren als sog. beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung durchgeführt.

- **Altlasten**
  Im Plangebiet befindet sich seit ca. 60 Jahren ein metallverarbeitender Betrieb. Bei einer orientierenden Untersuchung im Jahr 2016 wurden keine gravierenden Bodenverunreinigungen festgestellt. Es ist noch zu prüfen, ob weitere Oberbodenbeprobungen erforderlich sind.

  Im Plangebiet befindet sich weiterhin ein Teil der Altablagerung. Ob hier noch Untersuchungen nötig sind, ist im weiteren Verfahren zu klären.

  Für einen benachbarten Altstandort sind noch Recherchen erforderlich.

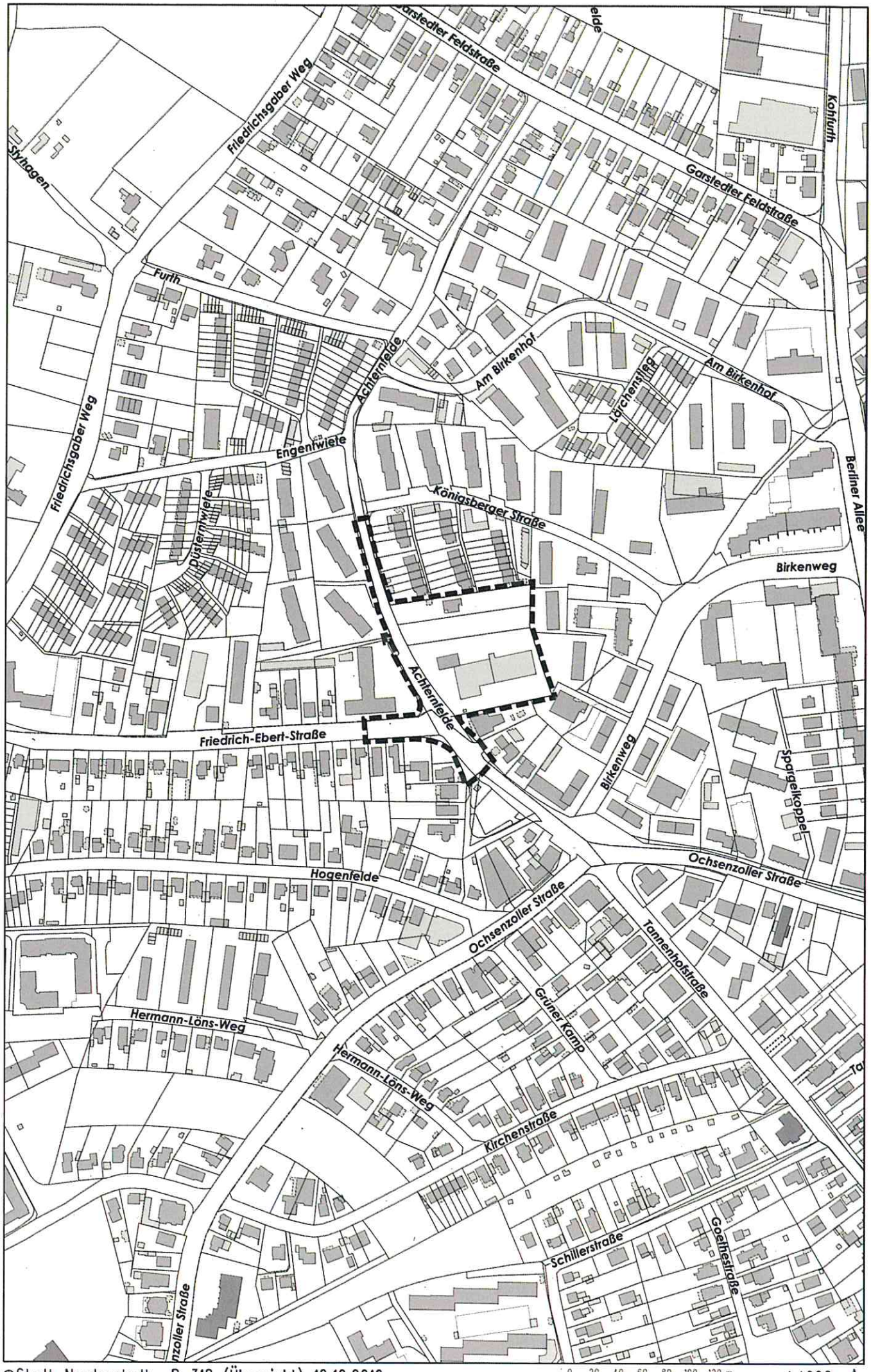
Das Planungskonzept wird in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr ausführlich vorgestellt.

Anlagen:
1. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplanes
2. Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes
3. Städtebauliches Konzept des Wohnbauprojektes
4. Projektbeschreibung
5. Planbild aus dem Entwurf des Bebauungsplanes
6. Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
7. Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes **(nicht öffentlich)**

Anlage 1: zur Vorlage Nr.: B 16/0402 des StuV am 17.11.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 318 "an der Straße Achternfelde",

Hier: Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplanes



©Stadt Norderstedt B 318 (Übersicht) 12.10.2016

0 20 40 60 80 100 120 m

1:4000

Anlage 2: zur Vorlage Nr.: B 16/0402 des StuV am 17.11.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 318 "an der Straße Achternfelde",

Hier: Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes

©Stadt Norderstedt B 318 (Geltungsbereich) 12.10.2016

0 10 20 30 40 m

1:1500

Anlage 3: zur Vorlage Nr.: B 16/0402 des StuV am 17.11.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 318 "an der Straße Achternfelde",

Hier: Städtebauliches Konzept des Wohnbauprojektes

LEGENDE

- Kinderspielflächen
- Begrünte Fläche
- Private Gärten
- Private Terrassen
- TG Grenze
- Bestandsbaum Nachbar
- Bestandsbaum auf dem Grundstück
- Neupflanzung
- Bestandshecke

Grundstücksfläche	**9661 m²**
Überbaute Fläche	3104 m²
Wege, Terrassen, unterirdische Gebäudeteile	3296 m²

Grundfläche			Geschosse	Summe
Gebäude A	676	m²	x4=	2704 m²
Gebäude B	573	m²	x4=	2292 m²
Reihenhäuser	1855	m²	x2=	3710 m²
Gesamt	3104	m²		8706 m²

GRZ I	3104 m² / 9661 m²	**= 0.32**
GRZ II	3104 m² + 3296 m² / 9661 m²	**= 0.66**
Grün und Freizeitflächen	4832 m²/9661m²	**= 0.51**
GFZ	8706 m² / 9661 m²	**= 0.90**

Grün und Freizeitflächen	4953 m²
davon Kinderspielflächen	914 m²
und Gemeinschaftsflächen	235 m²

Wohneinheiten Gesamt	**86 WE**
Eigentumswohnungen	33 WE
Gefördert frei finanziert 1/3 von 86	28 WE
Reihenhäuser	25 WE

ACHTERNFELDE 14-18

Städtebauliches Konzept

Architekt:

BUERO51 winter,bosselmann,fenske,schittek Architekten
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Susannenstraße 21a 20357 Hamburg
Tel. 040 / 432147-0

Bauherr:

Grundstücksgesellschaft Achternfelde GmbH & Co KG

Plan:

Lageplan

Datum: 12.10.16

Maßstab: 1:500 DIN A3

BLATT 01

FEUERWEHR / RETTUNGSWEGE

Aufstellflächen

Radien

S Sicherheitstreppenhaus

50 m Rettungswegländen

ACHTERNFELDE 14-18

Städtebauliches Konzept

Architekt:

BUERO51 winter,bosselmann,fenske,achittek Architekten

Partnerschaftsgesellschaft mbB

Susannenstraße 21a 20357 Hamburg

Tel. 040 / 432147-0

Bauherrn:

Grundstücksgesellschaft Achternfelde GmbH & Co KG

Plan:

Lageplan Rettungswege

Datum: 12.10.16

Maßstab: 1:500 DIN A3

BLATT 02

Tiefgaragenflächen und Stellplatzschlüssel

Pkw			
TG	3365 m²	120	Stp
car sharing		2	Stp
Summe Pkw:		122	Stp
122 STP / 86 WE		**=**	**1,42 Stp/WE**
Fahrräder			
in Kelleräumen 220 m²		= (1,4m²/Stp)=	155 Stp
oberirdisch			75 Stp
Summe Fahrräder:			230 Stp
230 Stp / 86 WE		**=**	**2,65 Stp/WE**

ACHTERNFELDE 14-18

Städtebauliches Konzept

Architekt:

BUERO51 winter.bosselmann.fenske.architekten
Architekten
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Susannenstraße 21a 20357 Hamburg
Tel. 040 / 432147-0

Bauherrn:

Grundstücksgesellschaft Achternfelde GmbH & Co KG

Plan:

Keller und Tiefgarage

Datum: 12.10.16

Maßstab: 1:500 DIN A3

BLATT 03

LEGENDE

- Kinderspielflächen
- Begrünte Fläche
- Private Gärten
- Private Terrassen
- TG Grenze
- Bestandsbaum Nachbar
- Erhalt gem. Gutachten
- Fällung gem. Gutachten
- Neupflanzung
- Bestandshecke

ACHTERNFELDE 14-18

Städtebauliches Konzept

Architekt:

BUERO51 winter,bosselmann,feniske,schittek Architekten
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Susannenstraße 21a 20357 Hamburg
Tel. 040 / 432147-0

Bauherr:

Grundstücksgesellschaft Achternfelde GmbH & Co KG

Plan:

Lageplan Baumerhaltsplan

Datum: 12.10.16

Maßstab: 1:500 DIN A3

BLATT 04

LEGENDE

- Überbaute Flächen
- Sonderbauten
- Gepflasterte Flächen

Grundstücksfläche	**9.661m²**
Überbaute Fläche	1.832m²
Wege, Parken (Gepflasterte Flächen)	1.575m²

Grundfläche	Summe
Hauptgebäude	1.665,4m²
Nebengebäude	133,9m²
Sonderbauten	32,7 m²
Gesamt	1.832m²

GRZ I	1:832 m² / 9.661 m² -	**= 0.19**
GRZ II	1.832 m² + 1.575 m² / 9661 m²	**= 0.35**
GFZ	1.832 m² / 9661 m²	**= 0.19**

ACHTERNFELDE 14-18

Städtebauliches Konzept

Architekt:

BUERO51 winter,bossellmann,feneske,schittek Architekten
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Susannenstraße 21a 20357 Hamburg
Tel. 040 / 432147-0

Bauherrn:

Grundstücksgesellschaft Achternfelde GmbH & Co KG

Plan:

Lageplan mit Bestandsgebäuden

Datum: 12.10.16

Maßstab: 1:500 DIN A3

BLATT 05

ACHTERNFELDE 14-18

Städtebauliches Konzept

Architekt:

BUERO51 winter.bosselmann.fenske.schittek
Architekten
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Susannenstraße 21a 20357 Hamburg
Tel. 040 / 432147-0

Bauherr:

Grundstücksgesellschaft Achternfelde GmbH & Co KG

Plan:

Lageplan. Geschossigkeit.

Datum:	Maßstab:
12.10.16	1:1000 DIN A3

BLATT 06

Achternfelde Strassenansicht.

ACHTERNFELDE 14-18

Städtebauliches Konzept

Architekt:

BUERO51 winter,bossellmann,fenske,architekt
Architekten
Partnerschaftsgesellschaft mbB

Susannenstraße 21a 20357 Hamburg
Tel. 040 / 432147-0

Bauherr:

Grundstücksgesellschaft Achternfelde GmbH & Co KG

Plan:

Strassenansicht

Datum: 12.10.16

Maßstab: ohne DIN A3

BLATT 07

Anlage 4: zur Vorlage Nr.: B 16/0402 des StuV am 17.11.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 318 "an der Straße Achternfelde",

Hier: Projektbeschreibung

BUERO51 winter·bosselmann·fenske·schittek Architekten

Wohnungsbauentwicklung Achternfelde 14-18 in Norderstedt

Projektbeschreibung zum Antrag auf Aufstellung eines B-Plans
12.10.2016

Projektbeschreibung

1.1 Grundstück | Kenndaten

Belegenheit	**Achternfelde 14-18**
Baublock	
Flurstücke	**63/6, 63/67, 63/68**
Grundstücksgröße	**9.661 m².**

Eigentümer:
Grundstücksgesellschaft Achternfelde mbH & Co. KG
Magdalenenstraße 40
20148 Hamburg
vertreten durch **Torsten Hamm**

1.2 Lage und Planungsrecht

Das Grundstück liegt in mitten allgemeiner Wohngebiete, die mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäuser bebaut sind. Es ist im Norden durch eine anschließende Reihenhausbebauung, im Osten durch Mehrfamilienhäuser, im Norden zur Ochsenzoller Straße durch Mehrfamilienhäuser mit erdgeschossigem Gewerbe, und nach Westen durch die Straße Achternfelde begrenzt. Das Grundstück befindet sich im Innenbereich und ist unbeplant.
Im Bestand wurde das Grundstück gewerblich in der Metallbearbeitung von der Carl W.O. Müller GmbH genutzt.
Das Grundstück ist sehr gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angeschlossen.
Die U-Bahn Haltestelle Garstedt und das Versorgungszentrum Herold-Center sind fußläufig ca. 800 m bzw. 10 Gehminuten entfernt.
An der Einmündung zur Ochsenzoller Straße halten zwei Buslinien mit Verbindung zum Bahnhof Pinneberg und zum Gewerbegebiet Lademannbogen in Langenhorn. Die direkte Umgebung ist mit Läden zur Nahversorgung und Arztpraxen sehr gut versorgt.

1.3 Die geplante Bebauung | Kenndaten

Die neue Eigentümerin plant die Nutzung des Grundstücks in allgemeines Wohnen zu ändern. Geplant ist eine Mischung aus Reihen- und Mehrfamilienhäusern in zwei bzw. viergeschossiger Bauweise.
Die hintere Bebauung mit Reihenhäusern nimmt die Struktur der nördlichen Nachbarn wieder auf. Durch die Drehung der einzelnen Baukörper zu einander, werden die langen Fluchten der Bestandsbebauung jedoch aufgebrochen. Die mittige Baumstruktur aus dem Bestand soll soweit wie möglich erhalten bleiben um das parkähnliche Erscheinungsbild des Grundstücks zwischen die zukünftige Bebauung zu transportieren.

Zur Straße Achternfelde hin sollen zwei viergeschossige Baukörper den Straßenraum definieren und gleichzeitig den rückwärtigen Grundstücksbereich gegen Einflüsse aus dem Straßenraum schützen.
Der südliche Baukörper ist mit 30 % der Gesamtwohnungen auf dem Grundstück als geförderter Mietwohnungsbau geplant.
Der nördlichen Baukörper und die Reihenhäuser sollen Eigentumswohnungen werden.
Das Grundstück soll insgesamt fußläufig erschlossen werden. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Zu- und Ausfahrt liegt zentral in der Mitte des Grundstücks. Die Tiefgaragendecke wird mit einer Substratschicht von mind. 60 cm begrünt.

Dipl.-Ing. Tilman Winter, Dipl.-Ing. Arne Bosselmann Dipl.-Ing. Peter Penske Dipl.-Ing. Christian Schittek
Susannenstraße 21a 20357 Hamburg Fon:040 432147-0 Fax: 040 432147-10

Wohnungsbauentwicklung Achternfelde 14-18 in Norderstedt

Projektbeschreibung zum Antrag auf Aufstellung eines B-Plans
12.10.2016

1.4 Die Häuser | Kenndaten

Geplant sind insgesamt 86 Wohneinheiten aufgeteilt in

33 Eigentumswohnungen	2-4 Zimmer Wohnungen
25 Reihenhäusern	4 Zimmer / Ausbaureserve
33 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau	2-4 Zimmer Wohnungen

Die geplante **Wohnfläche** beträgt **ca. 7.300 m²**

In der gemeinsam genutzten Tiefgarage sind ca. **120 Stellplätze** vorgesehen.
Oberirdisch sind Stellplätze für **car-sharing** Angebote vorgesehen, um den Bewohnern und eventuell auch den Nachbarn die Möglichkeit zu geben auf Kraftfahrzeuge oder den Zweitwagen zu verzichten.
Insgesamt wird ein Stellplatzschlüssel von ca. 1,4 erreicht.

Jeder Einheit werden der Wohnungsgröße entsprechend ausreichend Fahrradstellplätze zugeordnet.

Die gesamt **Grundfläche** der Häuser beträgt **3.104 m².**Die Ausnutzung des Grundstücks bewegt sich im Rahmen der aktuellen Baunutzungsverordnung
(GRZ 0,4 GFZ 1,2)und stellt sich wie folgt dar:

GRZ I	**0,32**
GRZ II	0,65
GFZ	**0,90**
Grün und Freizeitflächen	0,50

1.5 Energiekonzept

Die Versorgung der Häuser ist mit Fernwärme geplant. Die Bauweise wird den jeweils gültigen Energetischen Gesetzen entsprechen.

1.6 Naturschutz und Baumbestand

Gemäß Baumschutzgutachten können ca. 40 % der erhaltungswürdigen Bäume in das Konzept integriert werden. Die Flächen zwischen den Häusern und über der Tiefgarage werden begrünt und versickerungsfähig hergestellt. Das nicht ableitbare Regenwasser wird in Rigolen zur Versickerung gesammelt.

1.7 Lärmschutz

Durch den Wegfall des metallverarbeitenden Gewerbes und Wegfall des täglichen Lieferverkehrs wird die Situation insgesamt verbessert. Die Geschosswohnungsbauten schirmen den rückwärtigen Grundstücksbereich und die nachbarlichen Grundstücke wirksam vor Straßenlärm ab.

1.8 Altlasten

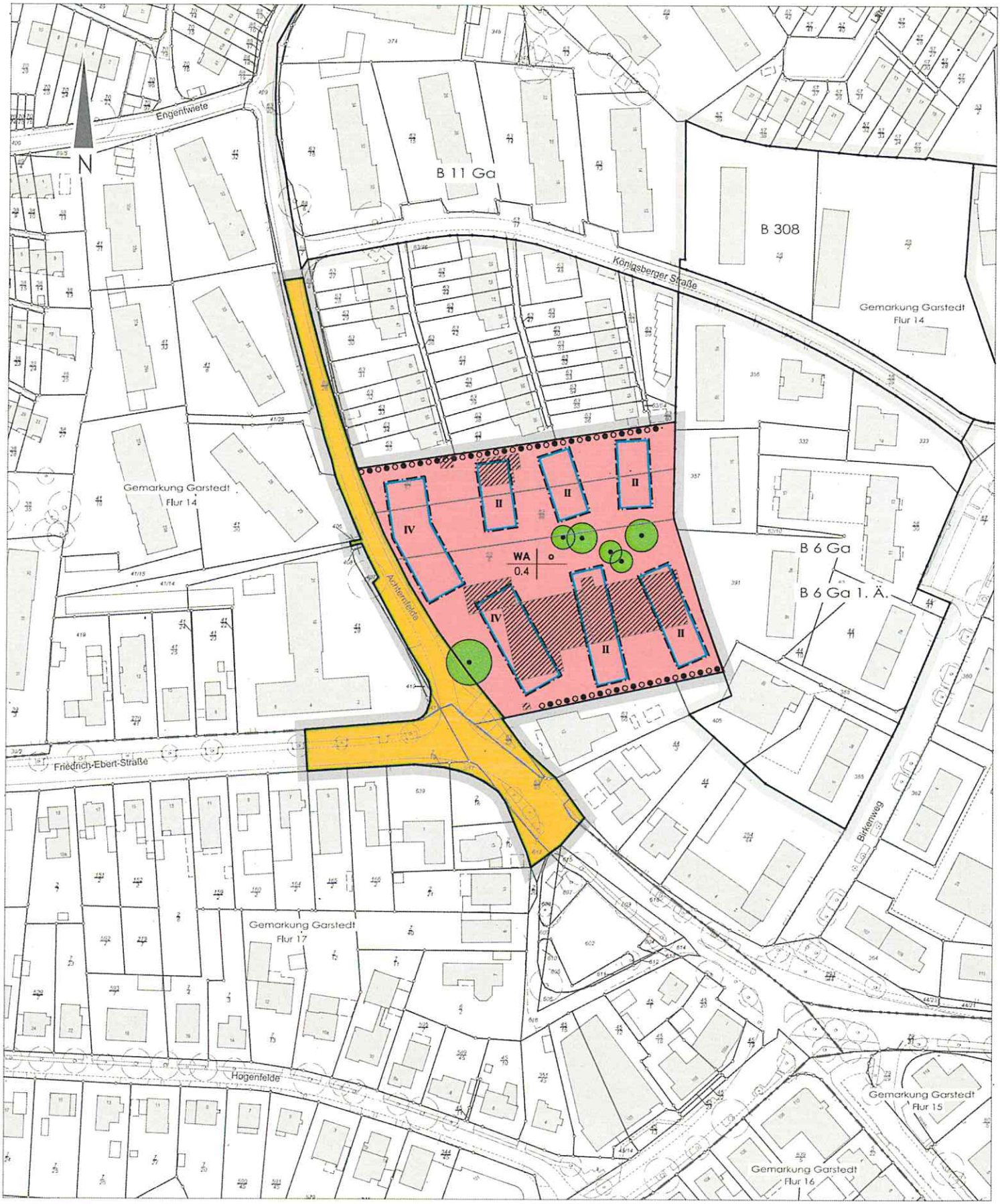
Der Verdacht auf Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung konnte 2016 gem. Gutachten ausgeräumt werden. Das Grundstück wurde aus dem Altlastenkataster herausgenommen.

Dipl.-Ing. Tilman Winter, Dipl.-Ing. Arne Bosselmann Dipl.-Ing. Peter Fenske Dipl.-Ing. Christian Schittek
Susannenstraße 21a 20357 Hamburg Fon:040 432147-0 Fax: 040 432147-10

Anlage 5: zur Vorlage Nr.: B 16/0402 des StuV am 17.11.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 318 "an der Straße Achternfelde",

Hier: Planbild aus dem Entwurf des Bebauungsplanes



N
Engentwiete
B 11 Ga
B 308
Königsberger Straße
Gemarkung Garstedt
Flur 14
Gemarkung Garstedt
Flur 14
IV
II
II
II
WA
0,4
IV
II
II
B 6 Ga
B 6 Ga 1. Ä.
Achternfelde
Friedrich-Ebert-Straße
Birkenweg
Gemarkung Garstedt
Flur 17
Hogenfelde
Gemarkung Garstedt
Flur 15
Gemarkung Garstedt
Flur 16

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage

1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung	§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise	§ 16 ff BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

2. Darstellung ohne Normcharakter

	Vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B. 39/2	Flurstücksbezeichnung
	Flurgrenze
	Vorhandene bauliche Anlagen
	Standort Baum
	Arkaden und Durchgänge
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans

Anlage 6: zur Vorlage Nr.: B 16/0402 des StuV am 17.11.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 318 "an der Straße Achternfelde",

Hier: Maßnahmen zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Anlage 6
zur Vorlage Nr. für die Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr am B 16/0402

Zur Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 318 "an der Straße Achternfelde" kommen folgende Maßnahmen in Frage:

lfd. Nr.	Vorschlag der Verwaltung	Beschluss des Ausschusses	
1.	☒	☐	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr nimmt die Pläne zur Kenntnis und beschließt, diese zur Grundlage der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zu machen.
2.	☒	☐	Die Pläne (und ggf. die Modelle) sind in einer öffentlichen Veranstaltung vorzustellen.
3.			Mögliche Veranstaltungsorte
3.1	☒	☐	Coppernicusgymnasium
3.2	☐	☐	XXXXX
3.3	☐	☐	
4.	☒	☐	Nach der Veranstaltung sind die vorgestellten Pläne noch 4 Wochen im Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr auszuhängen mit der Möglichkeit, Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen. Während der 3. und 4. Woche kann das Protokoll der Veranstaltung auf Wunsch eingesehen werden.
5.	☐	☐	Die Planungsgrundlagen sind 4 Wochen im Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr auszuhängen ohne vorherige öffentliche Veranstaltung mit der Möglichkeit, Anregungen schriftlich oder zur Niederschrift vorzubringen

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird folgendermaßen bekannt gegeben:

6.	☒	☐	Ortsübliche Bekanntmachung in der "Norderstedter Zeitung" die mindestens 2 Wochen vorher abgeschlossen sein muss
7.	☒	☐	unter Beifügung einer kleinen Planskizze und dem Hinweis, dass die Pläne bereits
8.	☒	☐	30 Minuten vorher im Veranstaltungsraum einzusehen sind
9.	☒	☐	unter Anwesenheit der zuständigen Planungsbearbeiter
10.	☐	☐	persönliche Anschreiben an die betroffenen und benachbarten Eigentümer, die ihren Wohnsitz nicht in Norderstedt haben (z. B. bei unbebautem Gelände)
11.	☒	☐	durch Plakatierung im Einzugsbereich des Plangebietes
12.	☐	☐	nach Möglichkeit durch Hinweis im redaktionellen Teil der örtlichen Presse
13.	☐	☐	zur Vorinformation soll eine geeignete Broschüre oder ein Faltblatt bereitgehalten werden, das über die Planungsziele informiert.

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 16/0421
604 - Fachbereich Verkehrsflächen, Entwässerung und Liegenschaften			**Datum: 28.10.2016**
Bearb.:	**Kröska, Mario**	**Tel.:-258**	**öffentlich**
Az.:	**604/Herr Mario Kröska -lo**		

Beratungsfolge	**Sitzungstermin**	**Zuständigkeit**
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	**17.11.2016**	**Entscheidung**

Parkraumbewirtschaftung in der Stadt Norderstedt
hier: Beschluss zur Ausführungsplanung und Umsetzung des Konzeptes

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr beschließt das in der Anlage vorgelegte Parkraumbewirtschaftungskonzept mit Stand vom 01.11.2016.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis dieser Grundlage umgehend die Ausführungsplanung zu erstellen bzw. die Umsetzung durchzuführen. Eine Einführung des Konzeptes im Laufe des Jahres 2017 – vorbehaltlich der Bereitstellung zusätzlicher Finanzmittel und der Genehmigung zur Ergänzung des Stellenplanes – wird gewünscht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr bittet deshalb den Hauptausschuss und die Stadtvertretung, die im Sacherhalt genannten Ansatzveränderungen auf den beiden Aufwandproduktkonten, die zusätzlichen Investitionskosten und die Veränderungen im Stellenplan im Zuge der laufenden Beratungen zum Nachtragshaushalt entsprechend aufzunehmen.

Der Ausschuss beauftragt die hauptamtliche Verwaltung mit der Ergänzung und Anpassung der bestehenden "*Stadtverordnung über Parkgebühren auf öffentlichen Verkehrsflächen in der Stadt Norderstedt*" (entsprechend der politisch beschlossenen Vorgaben des stadtweiten Parkraumbewirtschaftungskonzeptes).

Sachverhalt

Ausgangssituation:

Auf Wunsch der Politik hat die Verwaltung ein Konzept zur stadtweiten Parkraumbewirtschaftung erarbeitet und bereits in erster Lesung (Sitzung am 06.10.2016) vorgestellt und erörtert. Im Zuge der entsprechenden Diskussionen im Ausschuss wurden die dort einvernehmlich vorgeschlagenen Ergänzungen und Anregungen in das Konzept aufgenommen.

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeister

Zielsetzung:

Eine wesentliche Zielsetzung für eine stadtweite Parkraumbewirtschaftung auf Gebührenbasis stellt der politisch beschlossene (fortgeschriebene) Lärmaktionsplan der Stadt Norderstedt dar. Hierin ist die Parkraumbewirtschaftung als zielunterstützende Maßnahme enthalten und es soll ein Anteil von Parkgebühr-Überschüssen zur Förderung des Umweltverbundes (Bus / Bahn) eingesetzt werden.

Ferner sollen mittels einer Parkraumbewirtschaftung Dauerparker im öffentlichen Straßenraum zugunsten der direkt angrenzenden Geschäfte und SB-Märkte – welche auf einen ständigen Kundenwechsel angewiesen sind – verdrängt werden.

Parkraum für P+R-Nutzer ist entsprechend der Zweckbestimmung zu sichern.

Weiterhin reagiert die Stadt Norderstedt mit der geplanten Bewirtschaftung ihrer P+R-Anlagen auf bereits entsprechend in der Freien und Hansestadt Hamburg umgesetzte Maßnahmen. Seitdem in Hamburg diverse P+R-Parkplätze gebührenpflichtig sind, können Pendler aus Hamburg nur noch in Norderstedt kostenfrei parken. Der Möglichkeit eines länderübergreifenden Parktourismus soll durch die Parkraumbewirtschaftung in Norderstedt entgegen gewirkt werden.

Schlussendlich ist die neue Fahrradparkgarage in Norderstedt-Mitte ebenfalls nur gegen eine Parkgebühr zu nutzen. Hier soll eine Gleichbehandlung zwischen Rad- und Kraftfahrzeugnutzern entstehen.

Wesentliche Konzeptbestandteile:

Die zu bewirtschaftenden Flächen umfassen im Wesentlichen die städtischen P+R-Tiefgaragen und P+R-Parkplätze sowie die zentralen Parkplatzanlagen in den Nahversorgungsbereichen (siehe Übersicht in Anlage -1- auf Seite 5).

Das Konzept beinhaltet folgende wesentlichen Merkmale / Maßnahmen:

1. Die Herstellung, laufende Unterhaltung und Bewirtschaftung ist ausschließlich in städtischer Hand.
2. Die Bewirtschaftung erfolgt ausschließlich durch das Medium „Parkscheinautomat“ (keine Kassen- und Schrankensysteme).
3. Die Parkgebühr ist stadtweit einheitlich festgelegt.
4. Die Bewirtschaftung umfasst die Wochentage Montag bis Samstag (Sonn- und Feiertage sind davon ausgenommen).
5. Es werden keine Ausnahmegenehmigungen, Rabatte oder Sonderrechte erteilt.
6. Es werden keine Bewohnerparkzonen eingerichtet.
7. Alle Verkehrsteilnehmer werden gleich behandelt.

Gebührenfestlegung:

Norderstedt-Mitte:

P+R-Tiefgaragen (Nord, West und Ost)	2 €/Tag – 10 €/Woche – 40 €/Monat
Rathaustiefgarage	2 €/Tag – 10 €/Woche – 40 €/Monat
Rathausparkplatz	2 €/Tag – 10 €/Woche – 40 €/Monat
Stadtwerketiefgarage	2 €/Tag – 10 €/Woche – 40 €/Monat
öffentlicher Straßenraum (gem. Plananlage)	1 €/Stunde – erste Stunde kostenfrei

Friedrichsgabe:

P+R-Parkplatz „Quickborner Straße / AKN“	2 €/Tag – 10 €/Woche – 40 €/Monat

Garstedt:

P+R-Tiefgarage unter dem „Herold-Center“	2 €/Tag – 10 €/Woche – 40 €/Monat
öffentlicher Straßenraum (gem. Plananlage)	1 €/Stunde – erste Stunde kostenfrei
EKZ „Schmuggelstieg / Am Tarpenufer“	1 €/Stunde – erste Stunde kostenfrei

Harksheide:

Parkplatz vor dem Stadtpark / Kulturwerk	1 €/Stunde – ersten zwei Stunden kostenfrei
Ulzburger Straße „Meilenstein“	1 €/Stunde – erste Stunde kostenfrei
Harksheider Marktplatz / Am Exerzierplatz	1 €/Stunde – erste Stunde kostenfrei

Glashütte:

Mittelstraße „Glashütter Markt“	1 €/Stunde – erste Stunde kostenfrei
EKZ „Tangstedter Landstraße“	1 €/Stunde – erste Stunde kostenfrei

Die Bewirtschaftung umfasst die Wochentage Montag bis Samstag in der Zeit von jeweils 06:00 Uhr bis 20:00 Uhr.

Zukünftige P+R-Parkplätze und P+R-Hochbauten (Garagen / Parkhäuser) sollen nach dem gleichen Prinzip und mit der identischen Gebührenstaffelung versehen werden.

Die genaue Zuordnung der geplanten Bewirtschaftungsbereiche ist der Anlage -1- auf den Seiten 6 - 19 zu entnehmen.

Dieses Konzept schränkt die Förderung von privater Elektromobilität nicht ein, weil die zukünftige Integration von E-Ladesäulen mit dazugehörigen Parkständen modular in allen bewirtschafteten Bereichen (und somit flexibel) möglich ist.

Die seit ca. 15 Jahren erfolgreich bestehenden Bewirtschaftungstarife um das Einkaufszentrum „Herold-Center“ in Garstedt (heute Gebühr von 1 €/Stunde) werden einheitlich um die Möglichkeit der kostenfreien ersten Parkstunde erweitert.

Rechtliche Voraussetzungen:

Die Legitimation zur Erhebung der Parkgebühren stellt heute die „Stadtverordnung über Parkgebühren auf öffentlichen Verkehrsflächen in der Stadt Norderstedt“ dar. Diese gilt allerdings bisher nur für den Bereich um das „Herold-Center“ im Stadtteil Garstedt. Insofern muss eine Ergänzung und Anpassung der bestehenden Verordnung (entsprechend der politisch beschlossenen Vorgaben des stadtweiten neuen Parkraumbewirtschaftungskonzeptes) erfolgen. Dieses gilt sowohl für die Gebühren (u. a. ist eine Stunde kostenfreies Parken bisher noch nicht darin enthalten) als auch für die hinzugekommenen Standorte.

Finanzierung:

Die Höhe der benötigten Finanzmittel für die Herstellung des Konzeptes (ohne Renovierung der P+R-Anlage in Garstedt) beläuft sich auf geschätzt 850.000 € brutto. Diese Finanzmittel müssen zusätzlich in den Haushalt 2017 aufgenommen werden.

Für die laufende Unterhaltung der zusätzlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen werden im Jahr zusätzliche Aufwendungen von geschätzt 210.000 € brutto anfallen. Deshalb wäre der vorhandene Ansatz auf dem Produktkonto 546000.522100 (von heute 25.000 €/Jahr) auf insgesamt 235.000 € brutto – ab dem Haushaltsjahr 2018 in voller Höhe und dann entsprechend fortlaufend – zu erhöhen. Anteilig wären für das Haushaltsjahr 2017 ca. 75.000 € (Gesamtansatz dann 100.000 €) zusätzlich erforderlich.

Durch die Erweiterung der gebührenpflichtigen Parkraumbewirtschaftung wird eine Erhöhung des jährlichen Einnahmenüberschusses von ca. 500.000 € brutto prognostiziert. Somit wäre der bestehende Ansatz auf dem Produktkonto 546000.432100 (von heute 60.000 €/Jahr) auf insgesamt 560.000 € brutto – in voller Höhe ab dem Haushaltsjahr 2018 und dann entsprechend fortlaufend – zu erhöhen. Für das Jahr 2017 wird eine anteilige Mehreinnahme in Höhe von 140.000 € (Gesamtüberschuss dann 200.000 €) erwartet. Entsprechend ist der Ansatz zu erhöhen.

Die für die Umsetzung dieser Maßnahme erforderlichen Investitionskosten amortisieren sich somit nach ca. drei bis vier Jahren.

Zusätzlicher Personalbedarf:

Das Konzept bedingt eine permanente Überwachung durch städtisches Personal (hier von Überwachungskräften für den ruhenden Verkehr). Um diese zusätzliche Aufgabe leisten zu können, wurden dafür im zuständigen Ordnungsamt zusätzliche Planstellen (= 2 Personen im Außendienst und 1 Person im Innendienst) berechnet. Deshalb ist es unerlässlich, den Stellenplan ab dem Jahr 2017 (und dann entsprechend fortlaufend) zu erweitern und dahingehend anzupassen (siehe Anlage -1- auf Seite 22).

Weiteres Vorgehen:

Die Verwaltung wird – vorbehaltlich des politischen Beschlusses zum Konzept, zur Bereitstellung zusätzlicher Finanzmittel und zur Genehmigung zur Ergänzung des Stellenplanes – unverzüglich mit der Ausführungsplanung beginnen und eine Umsetzung des Konzeptes für Anfang des Jahres 2017 anstreben.

Anlage:
Parkraumbewirtschaftungskonzept mittels Automaten mit Stand vom 01.11.2016

Parkraumbewirtschaftungskonzept mittels Automaten und Beschilderung

Vorgestellt im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 06. Oktober 2016

Möglichkeit zur Diskussion in den Fraktionen im Herbst 2016

2. Lesung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 17. November 2016

Mögliche Beschlussfassung inkl. Anmeldung überplanmäßiger Investitionskosten bzw. Einnahmen im IV. Quartal 2016 / I. Quartal 2017

Rückblick

In den vergangenen 20 Jahren wurden diverse Parkraumbewirtschaftungskonzepte erarbeitet, die jedoch nicht mehrheitlich beschlossen wurden.

Hauptgründe hierfür sind bis heute:

- kein Konsens für gemeinsames Konzept in Tiefgaragen mit privaten Eigentümern (P+R Anlagen)
- zu hohe Investitionskosten
- zu komplizierte und störungsanfällige Bewirtschaftungsmedien
- großflächige, flankierende Bewohnerparkzonen sind rechtlich nicht umsetzbar
- zu unübersichtliche und zu viele Tarife
- kein stadtweit einheitliches System in Garagen und im öffentlichen Straßenraum

Grundprinzip des neuen Konzepts (stadtweit)

- nur Parkscheinautomaten als Zahlungsmedium:
  - in P+R-Anlagen und öffentlichen Tiefgaragen
  - auf öffentlichen Parkplätzen
  - punktuell im öffentlichen Straßenraum

- keine Schranken
- keine Videoüberwachung
- keine Ausnahmegenehmigungen
- keine Rabatte
- keine Bewohnerparkzonen
- kaum Service vor Ort erforderlich

Parkraumbewirtschaftung mit Parkautomaten

Einheitliche, moderate **Parkgebühren** aufgrund der Preise privater Bewirtschaftung in unmittelbarer Nähe sowie zur Verhinderung eines Verdrängungsprozesses:

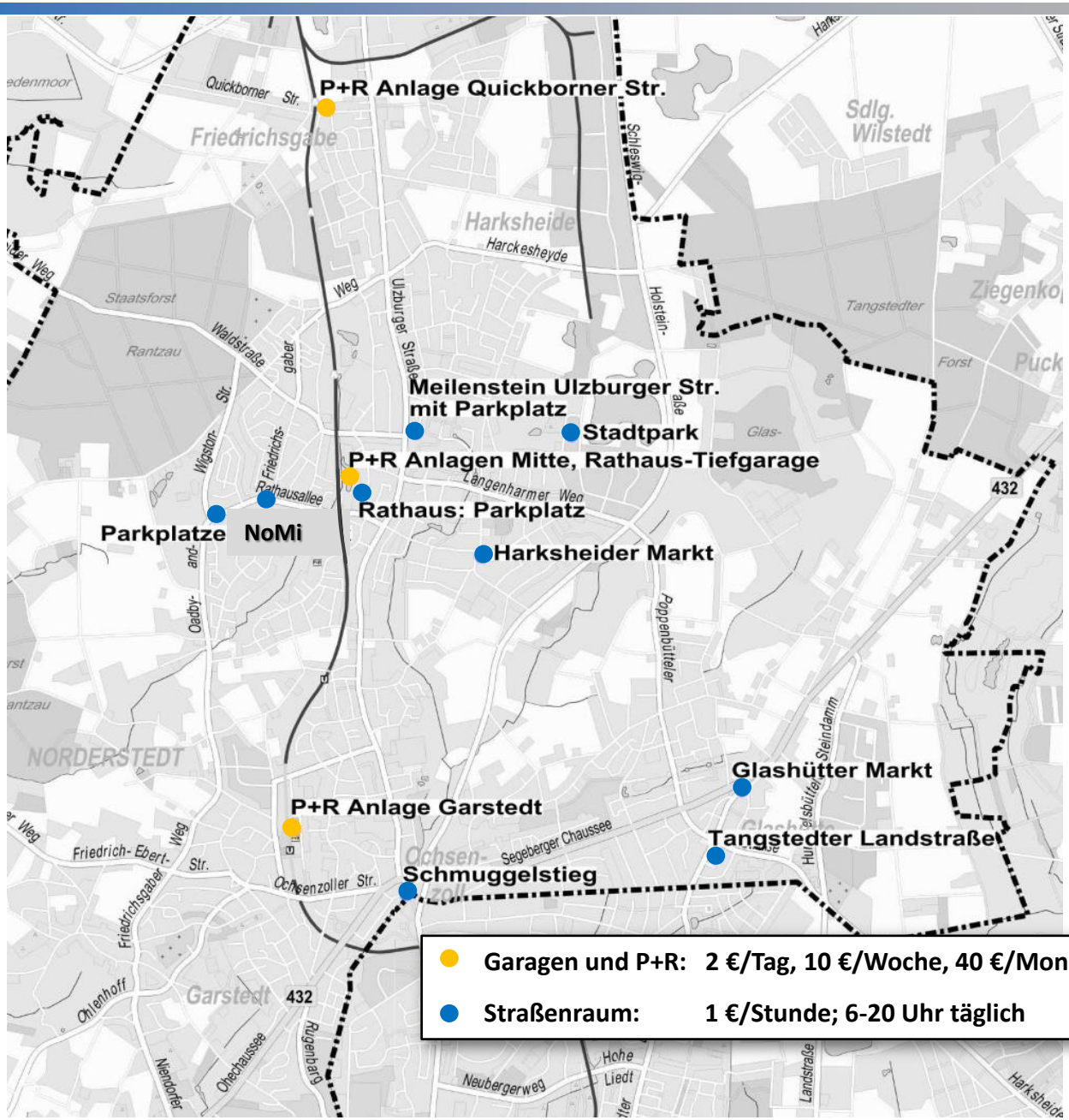
- 2 €/Tag, 10 €/Woche, 40 €/Monat in den P+R-Anlagen/P+R-Parkplätzen/NoMI
- 1 €/Std. im Straßenraum, erste Stunde kostenfrei; Stadtpark: die ersten zwei Stunden kostenfrei
- 6 - 20 Uhr täglich außer an Sonn- und Feiertagen

Projekt funktioniert nur bei permanenter Überwachung des ruhenden Verkehrs, dies ist kostenneutral und in der Konzeption bereits berücksichtigt

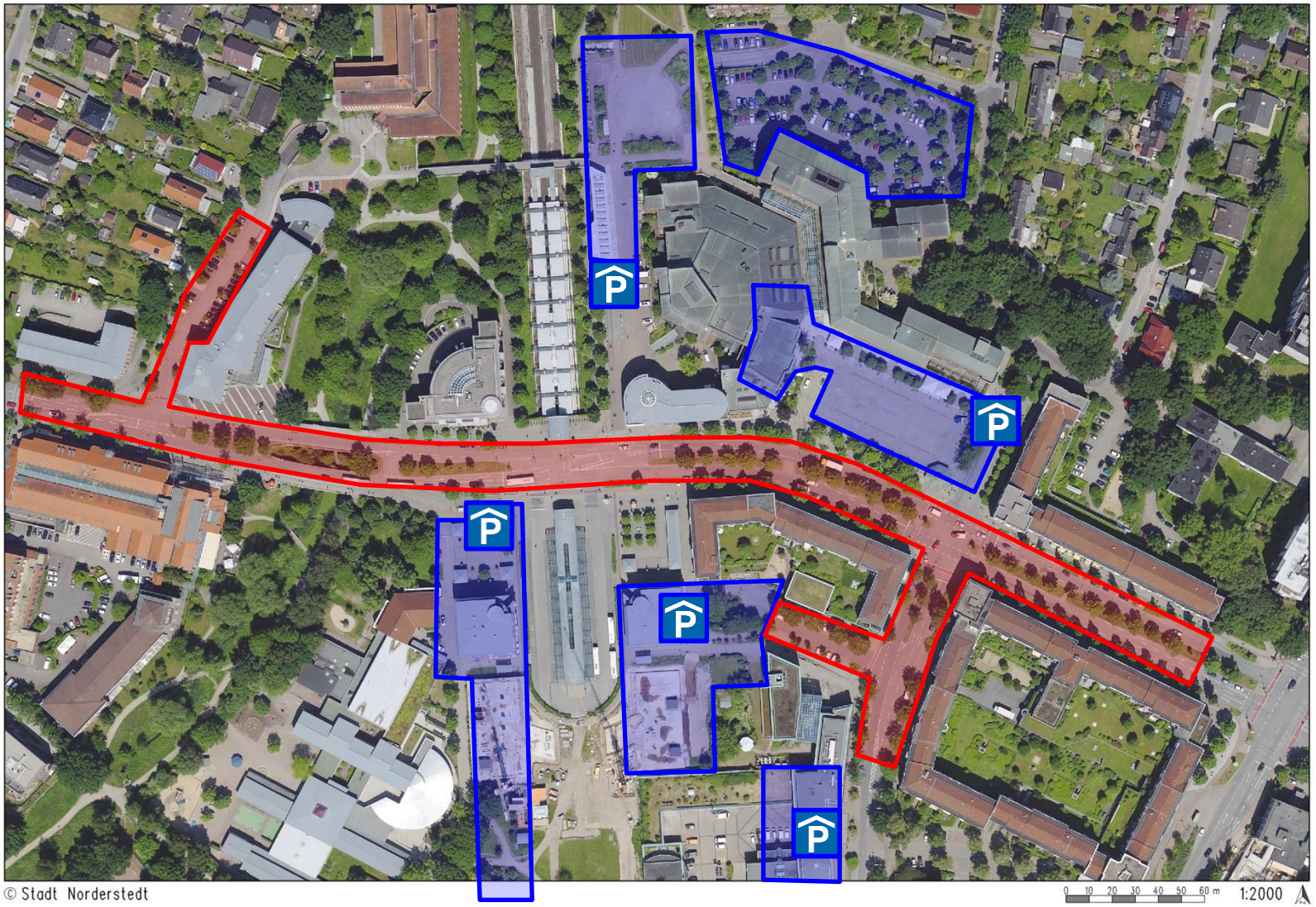
Gesamtinvestition: ca. 850.000,00 € (mit P+R-Anlage Garstedt: 1.350.000,00 €)
Amortisierung nach 3 Jahre (mit P+R-Anlage Garstedt: 4 Jahren)

Gewinn pro Jahr: ca. 290.000,00 € (mit P+R-Anlage Garstedt: 350.000,00 €)

Standorte


P+R Anlage Quickborner Str.
Meilenstein Ulzburger Str. mit Parkplatz
Stadtpark
P+R Anlagen Mitte, Rathaus-Tiefgarage
Rathaus: Parkplatz
Parkplatze NoMi
Harksheider Markt
P+R Anlage Garstedt
Glashütter Markt
Tangstedter Landstraße
Schmuggelstieg
Garagen und P+R: 2 €/Tag, 10 €/Woche, 40 €/Monat
Straßenraum: 1 €/Stunde; 6-20 Uhr täglich
Quickborner Str.
Friedrichsgabe
Sdlg. Wilstedt
Harksheide
Harckesheyde
Staatsforst
Rantzau
Ulzburger Straße
Tangstedter
Forst
Langenharmer Weg
Rathausallee
Poppenbütteler
NORDERSTEDT
Segeberger Chaussee
Ochsenzoller Str.
Friedrich-Ebert-Str.
Garstedt
Ohlenhoff
Ohechaussee
Neubergerweg
Hohe Liedt
Landstraße
Harksheide
432

Norderstedt Mitte (Zentrum)



Parkautomat
1 €/Stunde, erste Stunde kostenfrei

Parkautomat
2 €/Tag, 10 €/Woche, 40 €/Monat

Tiefgarage Rathaus

Tiefgarage EGNO

Norderstedt Mitte (West)

Parkautomat
1 €/Stunde, erste Stunde kostenfrei

Norderstedt Mitte (Parkplätze West)

Parkautomat
1 €/Stunde, erste Stunde kostenfrei

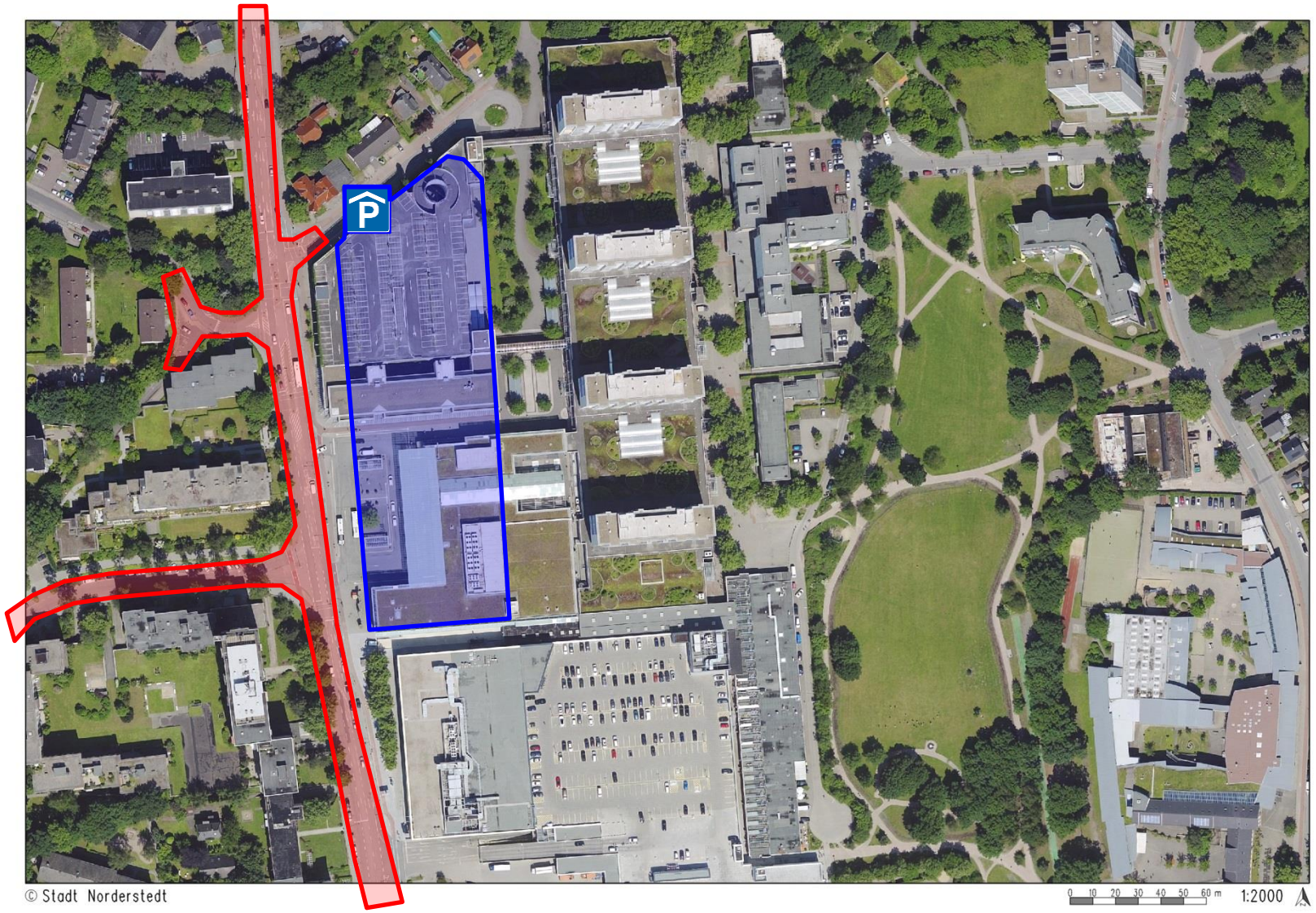
Norderstedt Mitte (Parkplätze Ost)

Parkautomat
1 €/Stunde, erste Stunde kostenfrei

P+R Quickborner Straße

Parkautomat
2 €/Tag, 10 €/Woche, 40 €/Monat

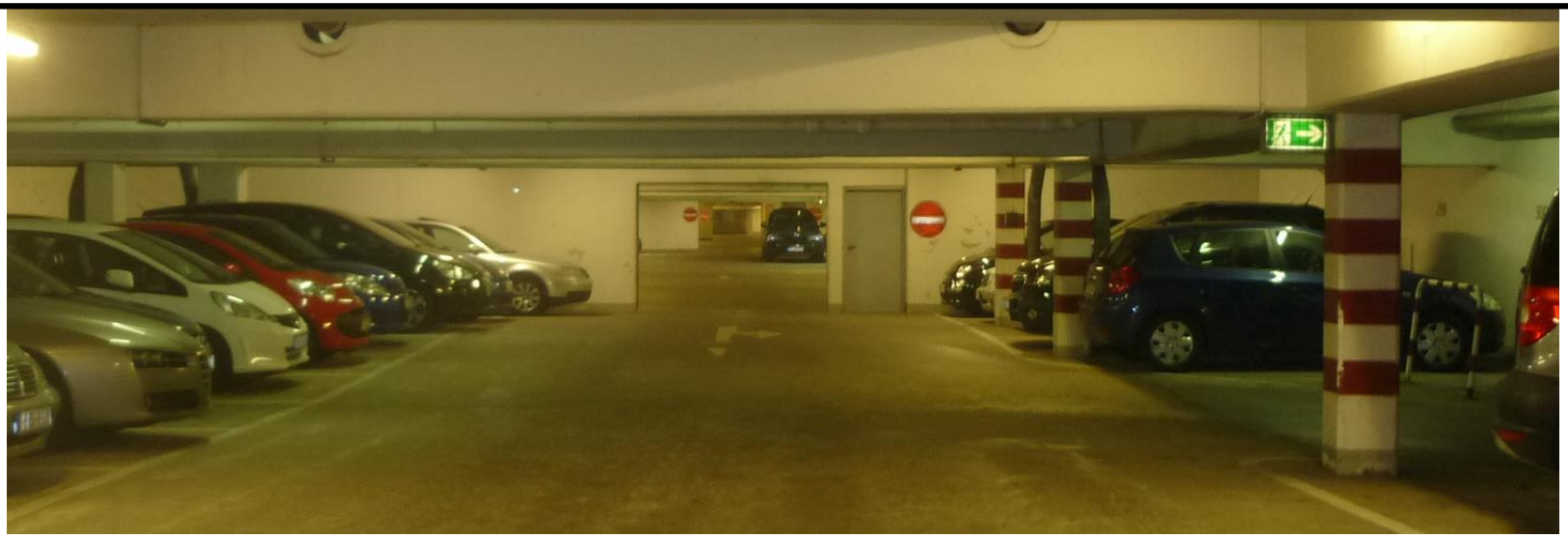
P+R Garstedt



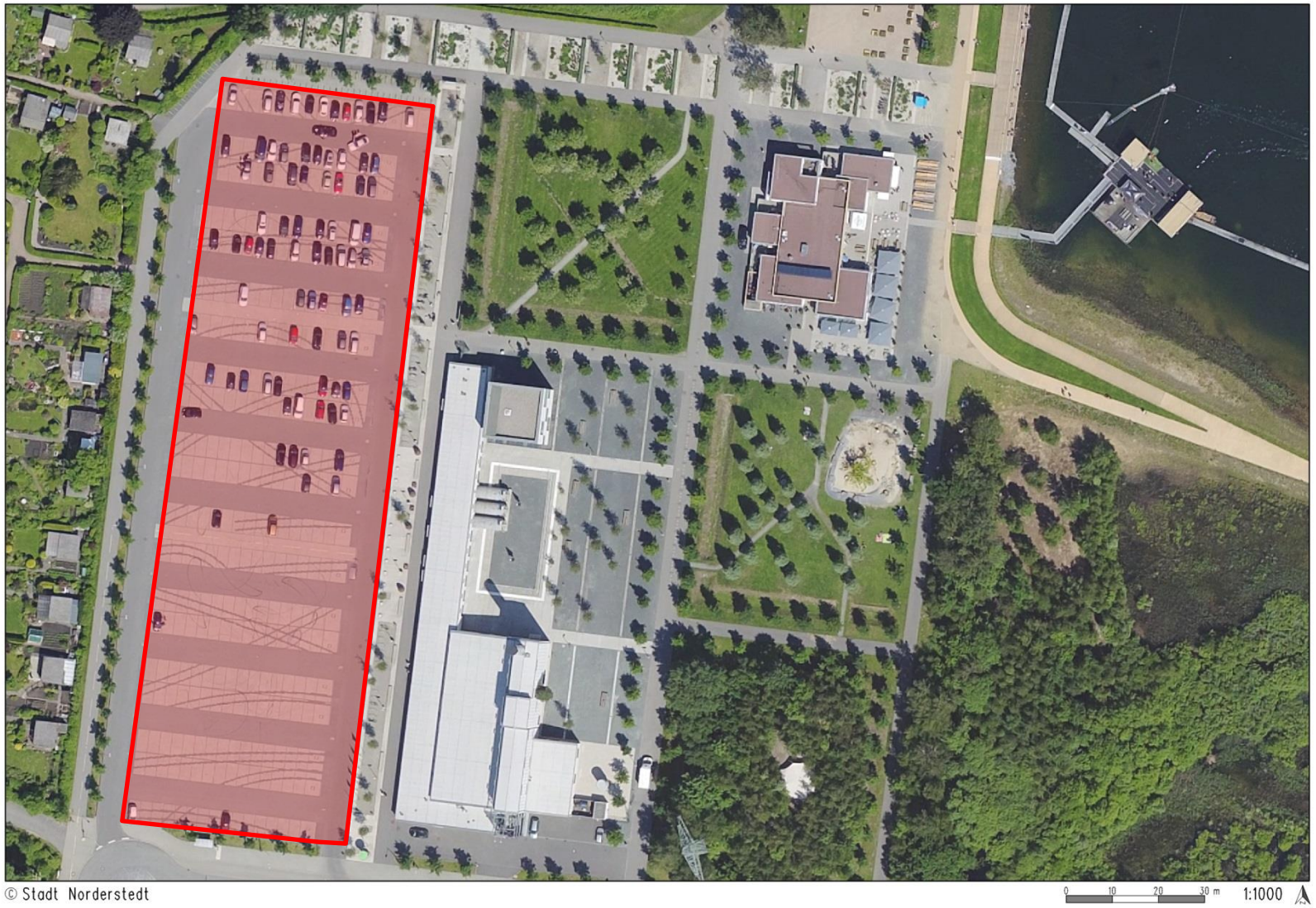
Parkautomat
1 €/Stunde, erste Stunde kostenfrei

Parkautomat
2 €/Tag, 10 €/Woche, 40 €/Monat

Tiefgarage Garstedt

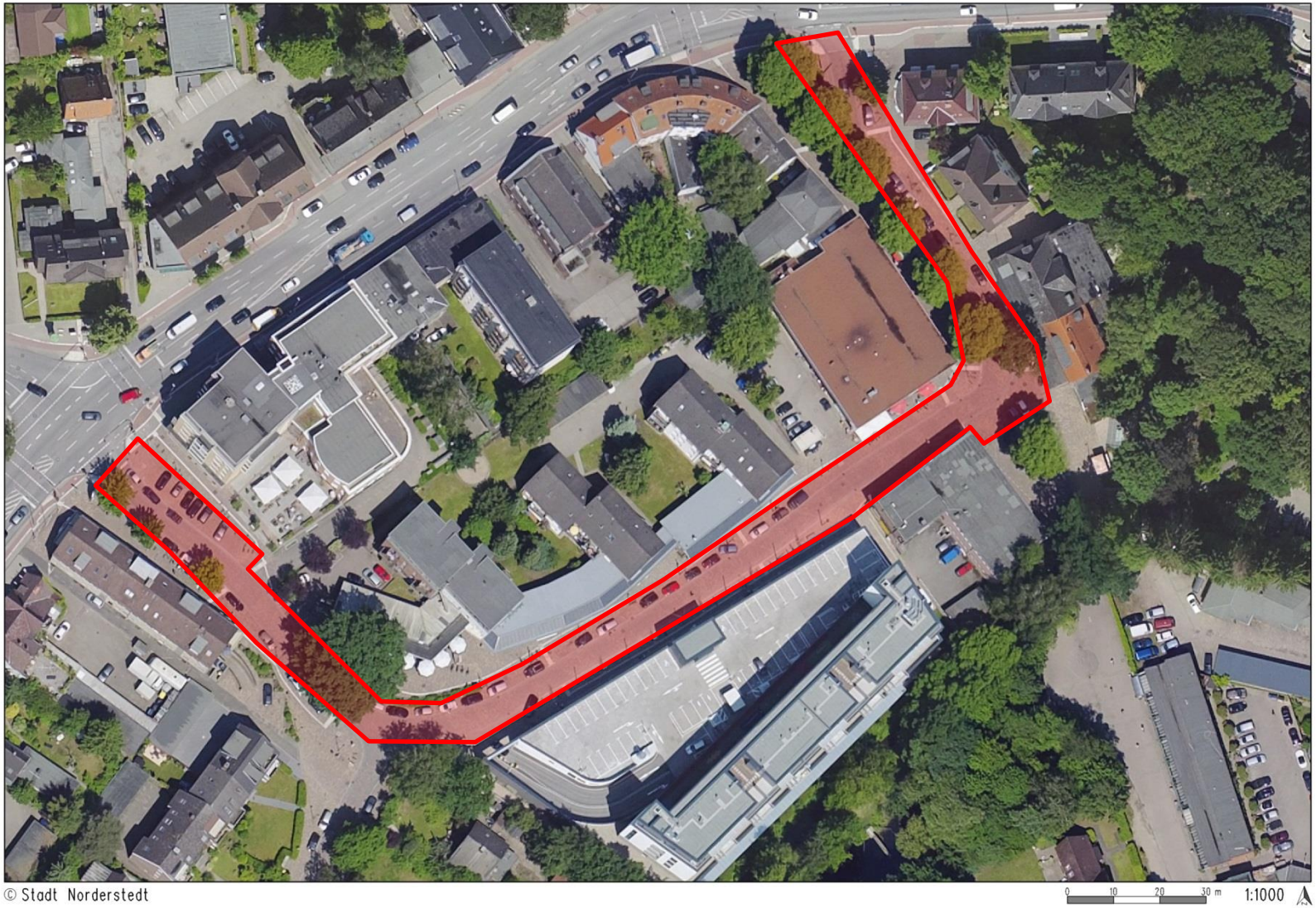


Stadtpark



Parkautomat
1 €/Stunde, die ersten zwei Stunden kostenfrei

Schmuggelstieg

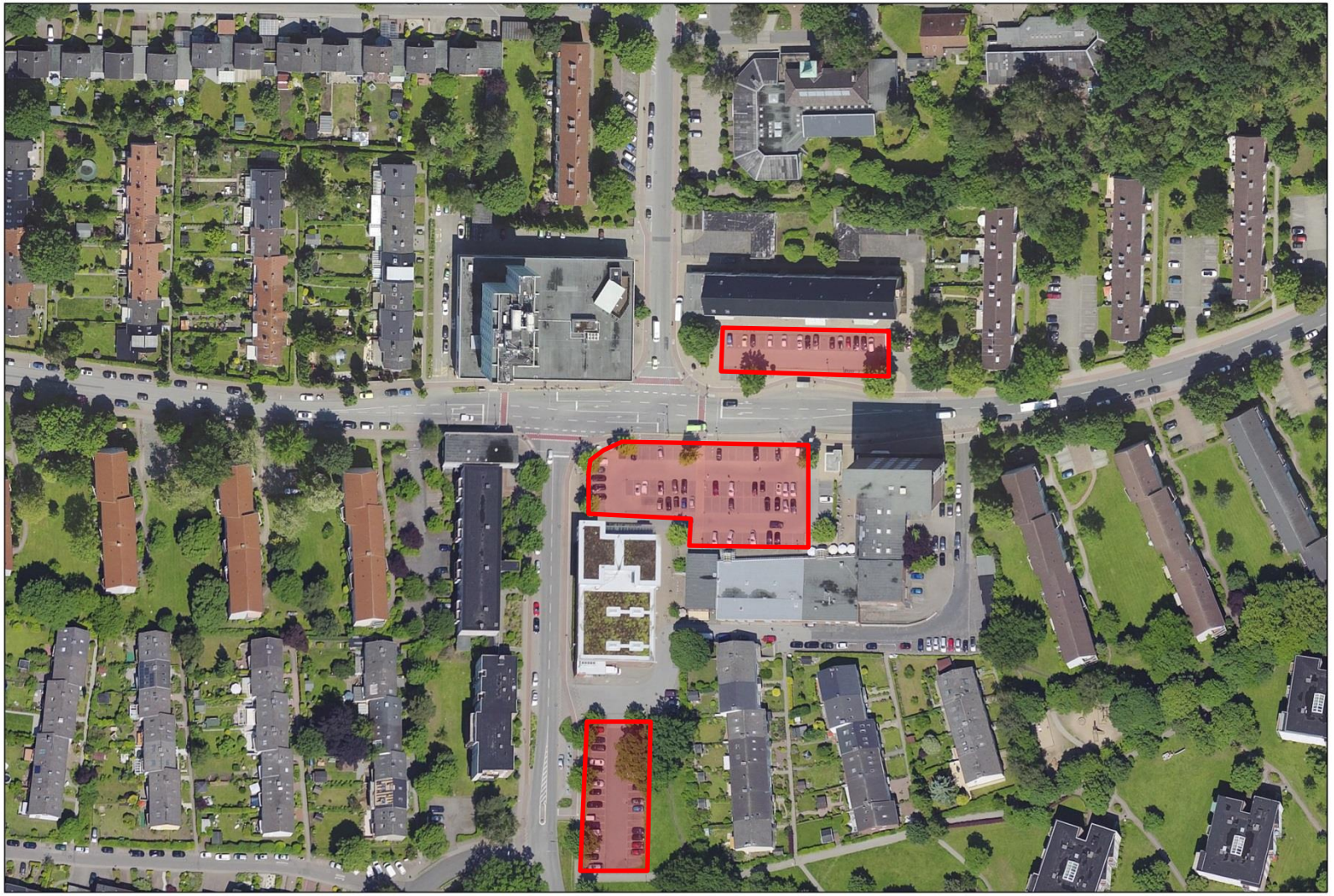


Parkautomat
1 €/Stunde, erste Stunde kostenfrei

Ulzburger Straße – 1. Meilenstein

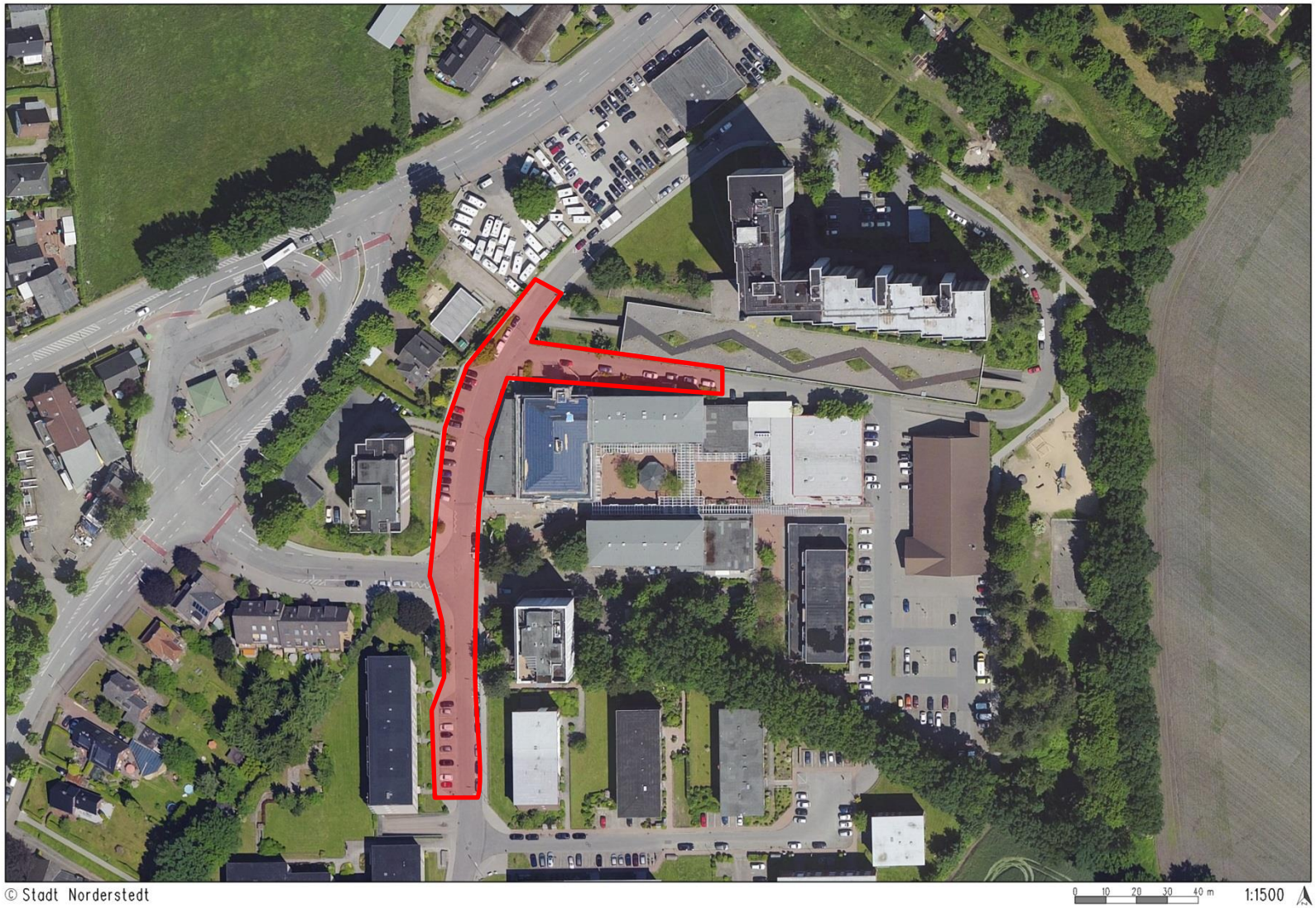
Parkautomat
1 €/Stunde, erste Stunde kostenfrei

Harksheider Markt



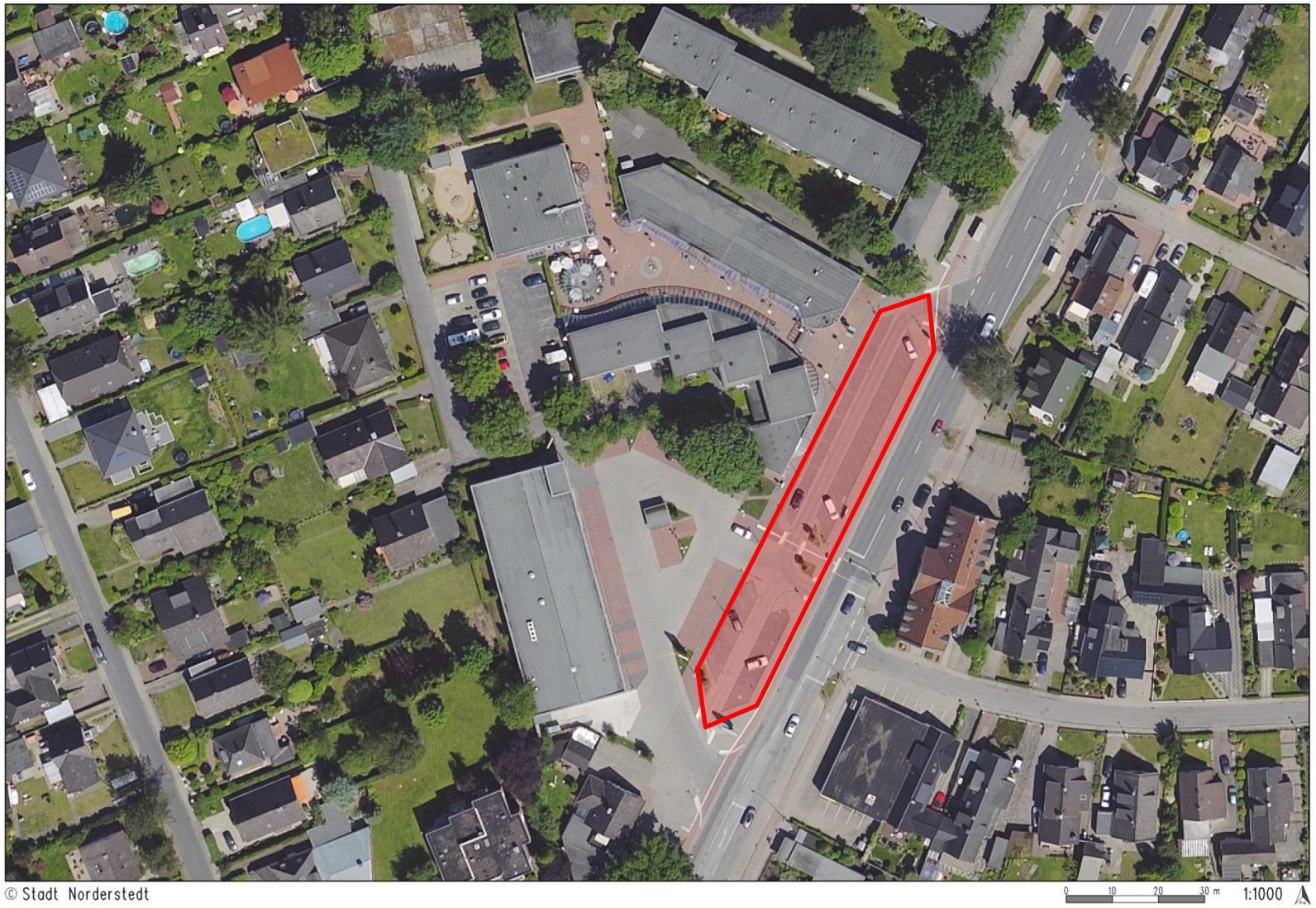
Parkautomat
1 €/Stunde, erste Stunde kostenfrei

Glashütter Markt



Parkautomat
1 €/Stunde, erste Stunde kostenfrei

Tangstedter Landstraße



Parkautomat
1 €/Stunde, erste Stunde kostenfrei

Ausblick

- rechtsicheres Konzept ohne hohe Betriebskosten
- stadtweit einheitliche Preisgestaltung
- geringe Umbaumaßnahmen in dem Tiefgaragen
- Gleichbehandlung aller Nutzer
- zügige Umsetzung möglich
- schnelle Amortisierung
- keine Videoüberwachung notwendig
- geringe Störungsanfälligkeit der Automaten und Schilder

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Investitionskosten	**Euro (€)**
60 PSA mit Fundamentierung/Lieferung/Anschluss	400.000
Beschilderungen	180.000
Tiefbauanpassungen	100.000
Hausanschlüsse Stadtwerke	40.000
P+R NoMI Renovierungen (Anstrich/Beleuchtungen/Markierungen)	130.000
P+R Garstedt Renovierungen (Boden/Anstrich/Beleuchtungen/Markierungen)	(500.000)[1]
Gesamtinvestition	(1.350.000,00)
Investitionskosten ohne P+R Garstedt	**850.000,00**

[1] Die Umbaukosten in Garstedt müssen im Amt 68 eingeworben werden

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Überwachung des ruhenden Verkehrs	
2 Personen im Außendienst, 1 Person im Innendienst	- 125.000/Jahr
„Knöllchen“-Einnahmen	+125.000/Jahr
Gewinn	**0,00/Jahr**

Die Überwachung des ruhenden Verkehrs ist kostenneutral

Wirtschaftlichkeitsberechnung

Einnahmen und laufende Kosten (ohne P+R Garstedt)	
2 €/Tag, 10 €/Woche, 40 €/Monat, 1 €/Std. im Straßenraum, 6-20 Uhr täglich	+500.000/Jahr
Unterhaltung (Wartung, Geld holen, Versicherung, Parkscheine, Strom etc.)	- 210.000/Jahr
Geschätzter Überschuss	**290.000/Jahr**

Amortisierung der Investitionskosten 850.000 € nach ca. 3 Jahren

Weiteres Vorgehen

- Verwaltung erstellt Beschlussvorlage im IV. Quartal 2016
- Vorbehaltlich des politischen Beschlusses zu Konzept und Parkgebührensatzung wäre die Umsetzung bis Mitte 2017 möglich
- Überplanmäßige Mittel müssen bis Anfang 2017 bereitgestellt werden