

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 17/0513
601 - Fachbereich Planung			Datum: 17.10.2017
Bearb.:	Kroker, Beate	Tel.: -207	öffentlich
Az.:	601/-lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	02.11.2017	Entscheidung

Rahmenplan der Stadt Norderstedt "Wohnbauflächen Mühlenweg/Harckesheyde"
Gebiet: zwischen Schulweg im Westen und Gewerbegebiet Harkshörn im Osten, südlich Mühlenweg und nördlich Harckesheyde
hier: a) Beschluss über die ersten Ergebnisse der Fachgutachten
b) Beschluss über die Durchführung von Grundeigentümer-Gesprächen

Beschlussvorschlag

a) Die ersten Ergebnisse der Fachgutachten zu den Themen:

- Grün- und Freiraumkonzept
- Mobilitätskonzept
- Energiekonzept
- Wasserkonzept

werden durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr gebilligt.

b) Auf der Grundlage der ersten Ergebnisse der Fachgutachten (siehe Anlage) sollen Gespräche mit den Grundeigentümern geführt werden.

Sachverhalt

Ziel der Rahmenplanung „Wohnbauflächen Mühlenweg / Harckesheyde“ ist die Entwicklung eines nachhaltigen Stadtquartieres. Es ist beabsichtigt ein Quartier zu entwickeln, das nicht nur in sich selbst ein stimmiges städtebauliches Konzept darstellt, sondern auch eine nachhaltige Siedlungsentwicklung, die die verschiedenen umliegenden Quartiere in Harksheide zusammenführt und zusammenwachsen lässt. Aus diesem Grund wurde von Anfang an Wert darauf gelegt, diese Fläche qualitativ zu entwickeln. Die Qualitäten sollen über ein Rahmenplanverfahren und darauf aufbauende Bauleitplanverfahren entwickelt werden.

Es soll für das Projekt eine Zertifizierung bei der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) für die Entwicklung eines neuen Stadtquartiers beantragt werden.

Der Aufstellungsbeschluss für den Rahmenplan „Wohnbauflächen Mühlenweg / Harckesheyde“ wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 20.09.2014 gefasst. In selbiger Sitzung wurde der Beschluss zur Durchführung der frühzeiti-

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

gen Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung gefasst. Über das Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung hat der Ausschuss am 16.07.2015 beschlossen. In dieser Sitzung wurde auch der Beschluss gefasst, eine Beteiligung der Öffentlichkeit in Form eines Workshops durchzuführen.

Dieses erfolgte in Form einer sogenannten Perspektivenwerkstatt im November 2015 und eines Bürgerforums im Februar 2016. Als Ergebnis dieses Prozesses wurde der illustrative Rahmenplan erarbeitet.

Auf dieser Grundlage wird nunmehr der Rahmenplan-Vorentwurf erarbeitet. Da es sich um eine Vielzahl von verschiedenen komplexen Themen handelt, wurden mehrere Büros beauftragt.

Nunmehr liegen zu den Themen Grün- und Freiraum, Mobilität, Energie sowie Wasser die ersten Ergebnisse vor.

Zum Grün- und Freiraumkonzept

Das Grundgerüst der Grün- und Freiraumstruktur bilden die erhaltenswerten Knicks, die das Gebiet gliedern. Diese sollen mit den erforderlichen Knickabständen langfristig gesichert werden. Die Grünfläche am östlichen Plangebietsrand soll extensiv genutzt werden. In der grünen Mitte sind intensive Nutzungen, wie z. B. ein Gebietskinderspielplatz, vorgesehen. Ein Jugendtreff am Mühlenweg mit Bolzplatz, Aufenthalt und Spiel soll nicht nur durch die Jugendlichen aus dem neuen Quartier genutzt werden können, sondern auch von Jugendlichen aus angrenzenden Quartieren. In der neuen Grünsperre ist eine kleine Wasserfläche mit einem Wasserspielplatz geplant. Alle Bereiche werden über Fuß- und Radwege miteinander verbunden und auch an die angrenzenden Quartiere angebunden.

Zum Mobilitätskonzept

Im Quartier soll eine kreuzungsfreie Führung der verschiedenen Verkehrsarten erfolgen. Die Quartiere werden von den angrenzenden Erschließungsstraßen – Mühlenweg und Harckesheyde – aus erschlossen. Der Mühlenweg bleibt dabei offen und wird nicht zu einer Sackgasse. Der ruhende Verkehr wird i. d. R. an den Rändern in Quartiersgaragen bzw. Tiefgaragen untergebracht, so dass die Quartiere möglichst frei von Kfz bleiben. Die Straßen sind jedoch so breit geplant, dass die Möglichkeit besteht, bis zu den Häusern zu fahren, um z. B. Einkäufe auszuladen. Um ein Quartier zu entwickeln, das im Sinne einer nachhaltigen Mobilität einen möglichst geringen Anteil an Kfz-Verkehr aufweist, soll ein reduzierter Stellplatzschlüssel angesetzt werden. Dieser liegt bei 1 : 0,5 über das gesamte Gebiet und schlüsselt sich folgendermaßen auf:

- Stellplätze für Einzel-, Doppelhaus im Schlüssel **1 : 1** auf den jeweiligen Grundstücken
- Stellplätze für Reihenhäuser im Schlüssel **1 : 1** in Quartiersgarage
- Stellplätze für Geschosswohnungsbau **1 : 0,5** in Quartiersgarage
- Stellplätze für Geschosswohnungsbau **1 : 0,3** im Quartier Wilde Heyde in Quartiersgarage, da Quartier mit autoarmen Wohnen
- Festlegung der Stellplatzschlüssel hängt von den quartiersbezogenen Nutzungsdichten ab.

Da ein reduzierter Stellplatzschlüssel nur umgesetzt werden kann, wenn das Gebiet optimal an das ÖPNV-Netz angebunden ist, soll eine Buslinie um das Gebiet herum im Zweirichtungsverkehr mit Haltestellen in der Harckesheyde und im Mühlenweg geführt werden. Hierfür ist ein Ausbau des Mühlenweges erforderlich. Dieser Ausbau ist beitragspflichtig. Mit dieser neuen Buslinie kann nun auch das Siedlungsgebiet Harkshörn - nördlich des Mühlenweges - an den ÖPNV angebunden werden.

Weiterhin sollen öffentliche Besucherparkplätze vorgesehen werden. Es sollen verschiedene Mobilitätsangebote, wie z. B. Bike- und Carsharing, vorgesehen werden und ausreichend öffentliche Fahrradabstellanlagen hergestellt werden.

Zum Energiekonzept

Es ist derzeit der Aufbau eines Energienetzes auf der Grundlage einer Mischvariante vorgesehen. Ein Teilbereich soll mit Wärme aus Abwasserwärmerückgewinnung versorgt werden, ein Teilbereich wird mit Wärme über ein Erdsondenfeld versorgt, ein Teilbereich wird mit Wärme aus einem BHKW versorgt und ein Teilbereich wird über dezentrale Wärmepumpen versorgt.

Zum Wasserkonzept

Die Schwarzwassernutzung wird nicht weiter verfolgt. Ein Teil des Grauwassers wird in Pflanzenkläranlagen geklärt und zur Toilettenspülung genutzt. Hierfür sind derzeit ca. 10.000 m² erforderlich, die von den Bauflächen abzuziehen sind. Der übrige Teil des Grauwassers wird als Abwasser abgeleitet. Das Regenwasser soll vollständig im Gebiet verbleiben. Das Regenwasser der Dachflächen soll auf den Grundstücken versickern. Das Regenwasser einer Teilfläche der Dächer wird in einen See (max. 1.500 m²) geleitet. Das Regenwasser der Straßenverkehrsflächen wird über offene Systeme zu zentralen Mulden bzw. Mulden-Rigolensystemen geleitet und dort versickert.

Die Ergebnisse der Fachgutachten wurden den Mitgliedern des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr in einem Workshop am 13.09.2017 vorgestellt. Im Rahmen dieses Workshops wurde besprochen, dass einzelne Aspekte noch weiter untersucht werden sollen:

- Es soll der Einsatz von Kleinbussen bei großräumiger Betrachtung des Einzugsbereiches geprüft werden.
- Es soll mit dem Busbetreiber geprüft werden, inwieweit Elektrobusse auch bezüglich der Kosten zum Einsatz kommen können.
- Es sind Fördermöglichkeiten für den Ausbau des Mühlenweges zu prüfen.
- Es ist zu prüfen, ob ein Erdkollektorenfeld realisiert werden kann und welche Alternativen dazu attraktiv sind.
- Es sollen Praxiserfahrungen zum Thema Vakuumtoiletten und des dazu notwendigen Entsorgungssystem aus Norderstedt-Mitte bezüglich Kosten und Wartungsintensität nachgefragt und es soll darüber berichtet werden.
- Es sollen Möglichkeiten der Versickerung in den versiegelten Flächen (Drän-Asphalt, Drän-Pflaster) geprüft werden.

Sobald die Ergebnisse zu den Prüfaufträgen vorliegen, wird der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr darüber informiert.

Auf der Grundlage der o. g. Ergebnisse der Fachgutachten sollen nunmehr die Grundeigentümer informiert werden. In einer Veranstaltung sollen ihnen die Ergebnisse präsentiert und (flächenrelevante) Konsequenzen aus den Maßnahmen erläutert werden. Und es wird den Grundeigentümern die Möglichkeit gegeben, ihre Positionen zu den einzelnen Aspekten vorzutragen. Ziel ist es, ein gemeinsames und tragfähiges Konzept zu entwickeln. Darüber soll erneut eine Absichtserklärung abgezeichnet werden, die die Bereitschaft zur Umsetzung der o. g. Maßnahmen beinhaltet.

Anlage:

Pläne zu den Themen Grün und Freiraum, Mobilität, Energie und Wasser