

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 18/0171
601 - Fachbereich Planung			Datum: 28.03.2018
Bearb.:	Kroker, Beate	Tel.: -207	öffentlich
Az.:	601/-lo		

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	19.04.2018	Entscheidung

Rahmenplan der Stadt Norderstedt "Wohnbauflächen Mühlenweg / Harckesheyde"
Gebiet: zwischen Schulweg im Westen und Gewerbegebiet Harkshörn im Osten, südlich Mühlenweg und nördlich Harckesheyde

hier: Beschluss über die Rahmenvorgaben zur weiteren Bearbeitung des Rahmenplanes "Wohnbauflächen Mühlenweg / Harckesheyde" für folgende Themen

- a) Grün- und Freiraumkonzept**
- b) Mobilitätskonzept**
- c) Energiekonzept**
- d) Wasserkonzept**
- e) Abfallentsorgungskonzept**
- f) Beschluss über die Durchführung von Grundeigentümergegesprächen**

Beschlussvorschlag

a) Der Rahmenplan „Wohnbauflächen Mühlenweg / Harckesheyde“ soll auf Grundlage folgender Rahmenvorgaben aus dem Grün- und Freiraumkonzept weiterbearbeitet werden:

- Erhalt und Sicherung der Knicks mit erforderlichen Knickabständen
- Extensiv genutzte Grünfläche am östlichen Plangebietsrand
- Intensiv genutzte Grünfläche in der „Grünen Mitte“ mit Gebietskinderspielplatz
- Jugendtreff mit Bolzplatz am Mühlenweg
- Neue Grünsprange mit Wasserfläche und Wasserspielplatz
- Rad- und Fußwege mit Anbindung an angrenzende Quartiere

b) Der Rahmenplan „Wohnbauflächen Mühlenweg / Harckesheyde“ soll auf Grundlage folgender Rahmenvorgaben aus dem Mobilitätskonzept weiterbearbeitet werden:

- kreuzungsfreie Führung verschiedener Verkehrsarten
- alle Fahrbeziehungen bleiben offen, der Verkehr wird gerecht auf die angrenzenden Straßen verteilt
- der ruhende Verkehr wird an den Rändern in Quartiersgaragen oder in Tiefgaragen untergebracht
- Stellplatzschlüssel von 1 : 1 über das gesamte Gebiet, wobei konzeptabhängig Verschiebungen in den Quartieren möglich sind
- ÖPNV Erschließung des Quartiers und der Siedlung Harkshörn mit Midibussen über die Harckesheyde, Oststraße, Mühlenweg

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

- Angestrebt wird eine zusätzliche innerquartierliche Erschließung mit autonom fahrenden Kleinbussen
- c) Der Rahmenplan „Wohnbauflächen Mühlenweg / Harckesheyde“ soll auf Grundlage folgender Rahmenvorgaben aus dem Energiekonzept weiterbearbeitet werden:
- Energienetz als Mischvariante mit Abwasserwärmerückgewinnung, Erdsondenfeld als Flächenkollektoren, BHKW und dezentrale Wärmepumpen
- d) Der Rahmenplan „Wohnbauflächen Mühlenweg / Harckesheyde“ soll auf Grundlage folgender Rahmenvorgaben aus dem Wasserkonzept weiterbearbeitet werden:
- Verzicht auf Schwarzwassernutzung
 - Verzicht auf Grauwassernutzung
 - Versickerung des Regenwassers im Gebiet
 - Einleitung eines Teil des Regenwassers in einen kleinen See, als Bestandteil des Freiraumkonzeptes
 - Versickerung des Regenwassers der Straßenverkehrsflächen über offene Mulden-Rigolensysteme
- e) Der Rahmenplan „Wohnbauflächen Mühlenweg / Harckesheyde“ soll auf Grundlage folgender Rahmenvorgaben aus dem Abfallentsorgungskonzept weiterbearbeitet werden:
- Abfallentsorgung über ein Bringsystem mit Unterflurcontainern
- f) Auf der Grundlage der o. g. Rahmenvorgaben sollen Gespräche mit den Grundeigentümern geführt werden.

Sachverhalt

Ziel der Rahmenplanung „Wohnbauflächen Mühlenweg / Harckesheyde“ ist die Entwicklung eines nachhaltigen Stadtquartiers. 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 aufbauend ein Bauleitplanverfahren entwickelt werden.

Es soll für das Projekt eine Zertifizierung 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 frühzeitigen 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, Wasser und Abfallentsorgung die ersten Ergebnisse vor.

Die Ergebnisse der Gutachten wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr vorgestellt und in einem Workshop erläutert. Die Fraktionen wurden gebeten, uns ihre Positionen zu den einzelnen Themen mitzuteilen. Daraufhin hat jede Fraktion Positionen hinsichtlich der Zielvorgaben formuliert (siehe Niederschrift zum Ausschuss am 01.12.2017). Auf dieser Grundlage werden folgende Rahmenvorgaben für die weitere Bearbeitung formuliert:

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 mit Bolzplatz, Aufenthalt und Spiel am Mühlenweg soll nicht nur durch die Jugendlichen aus dem neuen Quartier genutzt werden, sondern auch aus angrenzenden Quartieren. In der neuen Grünsprange 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. Jedoch sind die Straßen so breit angedacht, dass die Möglichkeit besteht, bis zu den Häusern zu fahren, um z. B. Einkäufe auszuladen.

Der Stellplatzschlüssel wird für das gesamte Gebiet mit 1 : 1 festgelegt. Jedoch kann im Einzelfall eine Verlagerung im Quartier erfolgen, um z. B. ein autoarmes Quartier zu realisieren.

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. Diese Linie soll mit einem sog. Midibus (Kleinbus) befahren werden, um einen grundlegenden Ausbau des Mühlenweges vermeiden zu können. Mit dieser Buslinie kann nun auch das Siedlungsgebiet Harkshörn - nördlich des Mühlenweges - an den ÖPNV angebunden werden.

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

Es wird angestrebt, autonom fahrende Busse zur inneren Erschließung des Quartiers „Grüne Heyde“ als Pilotprojekt zu initiieren.

Zum Energiekonzept

Es ist derzeit der Aufbau einer Energieversorgung auf der Grundlage des Energiekonzepts in Form einer Mischvariante als energie- und kostenoptimierte Lösung vorgesehen. Ein Teilgebiet soll mit Wärme aus Abwasserwärmerückgewinnung, ein Teilgebiet soll mit Wärme über ein Erdsondenfeld (Flachkollektoren), ein Teilgebiet soll mit Wärme aus einem BHKW und ein Teilbereich soll über dezentrale Wärmepumpen versorgt werden. Weiterhin soll das städtebauliche Konzept so aufgestellt werden, dass eine optimierte Nutzung solarer Strahlung

möglich ist, d. h. es ist der Abstand zu Bäumen als auch der Abstand der Gebäude untereinander sowie deren Ausrichtung zu prüfen.

Zum Wasserkonzept

Die Schwarzwassernutzung soll nicht weiter verfolgt werden. Die Schwarzwassernutzung in Form einer Terra Preta-Anlage ist zum einen problematisch, da sich das Quartier innerhalb eines Wasserschutzgebietes in der Schutzzone III befindet, zum anderen erzeugt das Betreiben einer solchen Anlage weitere Verkehre, die nicht im Einklang stehen mit einer Minimierung des Verkehrsaufkommens.

Weiterhin soll keine Nutzung von Grauwasser erfolgen. Die hierfür erforderlichen Flächen (ca. 10 ha) werden Teil der städtebaulichen Konzeption. Zum einen ist der erforderliche Flächenbedarf für eine Grauwassernutzung sehr hoch, zum anderen ist dieses System technisch anspruchsvoll. Außerdem müsste die Abwassersatzung angepasst werden.

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 geleitet. Das Regenwasser der Straßenverkehrsflächen wird über offene Systeme zu zentralen Mulden bzw. Mulden-Rigolensystemen geleitet und dort versickert.

Zum Abfallentsorgungskonzept

Der anfallende Abfall im Rahmenplangebiet „Grüne Heyde“ soll über ein Bringsystem mit Unterflurcontainern entsorgt werden. Hierfür sind im städtebaulichen Konzept entsprechende Flächen vorzusehen, die mit den Entsorgungsfahrzeugen angefahren werden können.

Auf der Grundlage der o. g. Rahmenvorgaben wurde seitens Herrn Messerschmidt, der uns als DGNB-Auditor beratend zur Seite steht, geprüft, welche Auswirkungen die o. g. Rahmenvorgaben für die DGNB-Zertifizierung haben.

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

Zu 1. und 2.

Am 01.03.2018 wurde im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr eine Mitteilung über die Prüfergebnisse zum Einsatz von Kleinbussen gegeben. Es wird auf die Mitteilungsvorlage M 18/0114 verwiesen.

Zu 3.

Aufgrund der Ergebnisse der Prüfung zum Einsatz von Kleinbussen ist derzeit von einem geringen Ausbau des Mühlenweges auszugehen.

Zu 4.

Der Einsatz eines Erdkollektorenfeldes (als Flachkollektoren) wird in der weiteren Bearbeitung Berücksichtigung finden.

Zu 5.

In Norderstedt-Mitte wurden am Lüdemannschen Park im Rahmen des ExWest-Modellvorhabens für den ökologisch orientierten Geschosswohnungsbau von 1989 - 1991 Wohngebäude errichtet. Der ökologisch orientierte Neubau bezog sich im Wesentlichen auf Schwerpunkte in den Bereichen Hochbau, Wasserversorgung, Abfallbewirtschaftung, Abwasserbewirtschaftung und Boden / Freiraum. Seinerzeit hat ein Norderstedter Wohnungsbaunternehmen die Federführung übernommen. Die Gebäude am Lüdemannschen Park haben mittlerweile den Eigentümer gewechselt und es gestaltet sich als ausgesprochen schwierig, hier Praxiserfahrungen und Ergebnisse zu erhalten. Daher kann zum derzeitigen Augenblick nicht berichtet werden, welche Erfahrungen mit Vakuumtoiletten und den Entsorgungssystemen gemacht wurden.

Zu 6.

Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen, wie z. B. wasserdurchlässiges Pflaster, Rausengittersteine oder entsprechend ausgebildete Pflasterfugen werden dort, wo es sinnvoll ist, bereits vielfach eingesetzt. Bei der Entwässerung von Verkehrsflächen ist allerdings zu beachten, dass das Niederschlagswasser nicht unbehandelt (z. B. durch eine Bodenpassage) versickert werden darf. Die Möglichkeiten werden im Rahmen der Ausführung geprüft und ggf. eingesetzt.

Fazit

Nach dem derzeitigen Stand ist mit Anpassungen der Zielvorgaben nach wie vor eine DGNB-Platin-Zertifizierung möglich.

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:

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.