

„Grüne Heyde“

Rahmenplan „Wohnbauflächen Mühlenweg – Harckesheyde“



Sachstand zum bisherigen Verfahren



„grüne heyde“ norderstedt - grundplan 17.11.2023

VON ZADOW INTERNATIONAL

STADT NORDERSTEDT 

Das bisherige Verfahren

2-stufiges Verfahren zur Schaffung von Baurechten

1. Der Rahmenplan - entwickelt die Vision und prüft die Machbarkeit
2. Die Bebauungspläne - schaffen die konkreten Baurechte

Wir sind im Rahmenplanverfahren:

20.09.2012 Startschuss zum Verfahren „Wohnbauflächen Mühlenweg – Harckesheyde“



Juni 2014 Beauftragung von Herrn Messerschmidt als Berater zur Zertifizierung des Projektes als nachhaltiges Siedlungsprojekt durch die DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen)

22.07.2014 erstes Gespräch mit den Grundeigentümern; Vorstellung der vorliegenden Planung, des Verfahrens und der Entwicklungsmöglichkeiten

25.09.2014 Durchführung der frühzeitigen Beteiligung mit ca. 200 Bürgerinnen und Bürgern und Auswertung der Ergebnisse



13.11.2015 – 17.11.2015 Perspektivenwerkstatt zum Rahmenplan mit anschließender Vorstellung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr



27.02.2016 Bürgerforum aufbauend auf den Ergebnissen der Perspektivenwerkstatt



Der illustrative Rahmenplan – eine erste Vision für das Quartier



freiraum und landschaft

- 1 Urbaner Park mit Knicks als Freizeitwiese sowie Spiel- und Sportbereichen
- 2 Café am Park
- 3 Grünspange mit natürlichen Wasserpfaden und urbanem Gewässer an der Eichenallee
- 4 Landschaftsbereich mit Schilfpoldern zur Grauwasseraufbereitung
- 5 Nachbarschaftsgärten
- 6 Anbindung Stadtpark und Landschaft mit Themenradweg
- 7 Picknick im Obststain
- 8 heyde-wiesen mit Rundweg und Beobachtungskanzeln
- 9 Retentionsbereich

mobilität und versorgung

- 10 Verlegte Buslinie 494 durch das Quartier und den Mühlenweg
- 11 Kleinteilige Nahversorgung, Dienstleistungen und „Extra-Care“-Seniorenwohnen
- 12 Kita
- 13 Radrouten durch das Quartier und die heyde-wiesen
- 14 Mobilitätsstation mit Carsharing, nextbike, Fahrradwerkstatt und Ladesäulen
- 15 Quartiersgaragen zur Bündelung der Stellplatzbedarfe
- 16 Umgestaltung des Mühlenwegs als Fahrradstraße mit Durchfahrtsperre

bebauung und nachbarschaft

- 17 Generationenwohnen und Gemeinschaftshaus für Jugend und Familie in den heyde-höfen
- 18 Gemeinsames Gärtnern in der sonnen-heyde
- 19 Individuelles Wohnen in der mühlen-heyde
- 20 Holzarchitektur, gesundes Wohnen und Grauwasser-Recycling an der norder-heyde
- 21 wilde-heyde als Experimentierfeld für nachhaltiges Bauen
- 22 heyde-zentrum - Leben und Arbeiten am Stadtplatz im Quartier der kurzen Wege
- 23 Plusenergiesiedlung an der heyde-wiese

nachhaltigkeit

- 24 Energiezentrale mit Gas BHKW und Schwarzwasseraufbereitung, z.B. Terra Preta
- 25 Semizentrale Eisspeicher und dezentrale Wärmepumpen
- 26 Plusenergiecluster
- 27 Solare Architektur
- 28 Offene Regenwasserkanäle an Wegen

seit April 2016 Beauftragung
bearbeiten:

verschiedener Büros, um Themen vertiefend zu

**Artenschutzpotenzial-
abschätzung**

Herr Dipl.-Biologe Karsten Lutz aus Hamburg

Baumgutachten

Baumpflege Thomsen aus Pinneberg

Natur und Freiraum

Landschaftsplanung Jacob aus
Norderstedt

Wasserkonzept

Ingenieurbüro Kraft aus Berlin

**nachhaltiges
Mobilitätskonzept**

Büro SBI aus Hamburg

Energiekonzept

Büro ee-concept aus Darmstadt

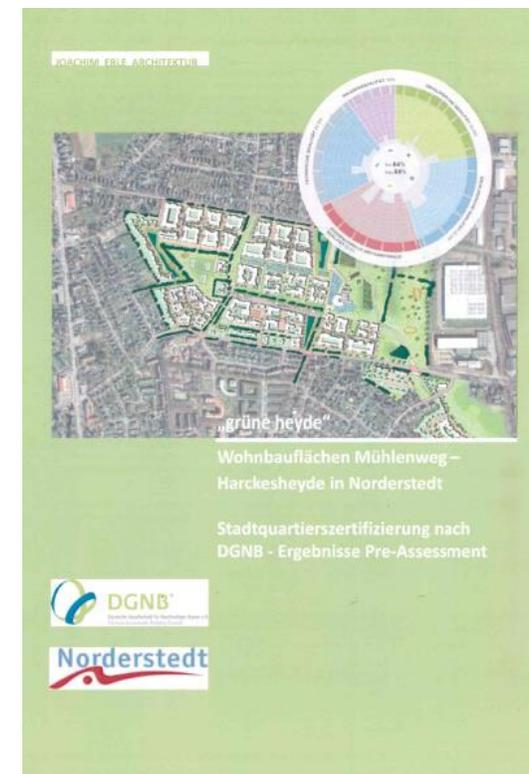
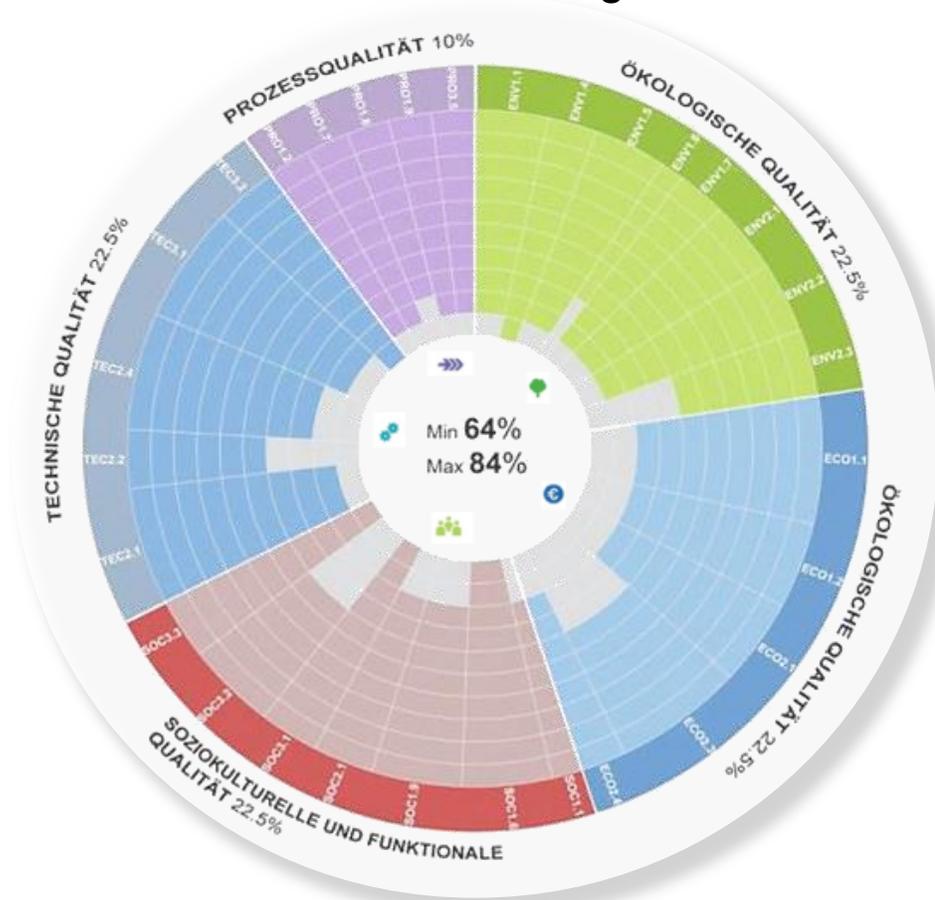
Rahmenplanung

Büro Evers & Küssner aus Hamburg

Abfallentsorgungsstudie

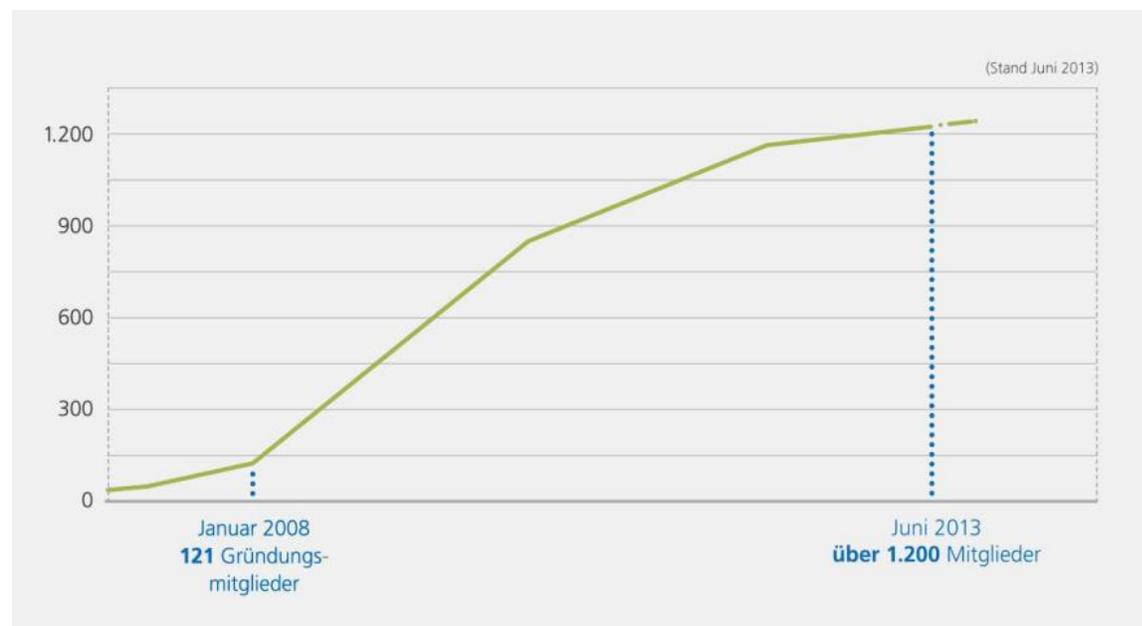
INFA - Institut für Abfall, Abwasser und
Infrastrukturmanagement GmbH aus Ahlen

Juni 2016 erste Einschätzung zur Nachhaltigkeit des Projektes durch Herrn Messerschmidt, Zusammenfassung der Ergebnisse und Vorstellung im Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr



Wer ist die DGNB

- Die Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V. ist ein gemeinnütziger Verein, der es sich zur Aufgabe gemacht hat, nachhaltiges Bauen zu fördern.
- Gegründet 2007 von 16 Initiatoren
- Mitglieder 2013: 1.200 in der ganzen Welt



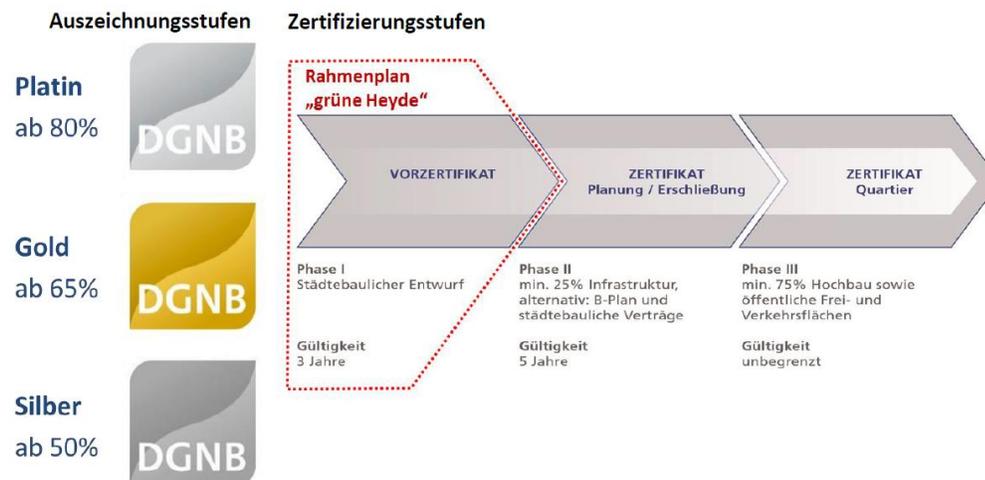
Was wird zertifiziert

- Die DGNB bietet Zertifikate für Gebäude bzw. für Stadtquartiere an

DEUTSCHLAND	BULGARIEN	...	INTERNATIONAL
Gebäude	Neubau	<ul style="list-style-type: none"> Bildungsbauten Büro- und Verwaltungsgebäude Handelsbauten Hotelgebäude Industriebauten Wohngebäude ... 	Mischnutzung
	Bestand		
Quartiere	Neubau	<ul style="list-style-type: none"> Gewerbequartiere Industriestandorte Stadtquartiere 	

Es werden die Themenfelder

- Ökologie,
- Ökonomie,
- soziokulturelle und funktionale Aspekte,
- Technik,
- Prozesse und
- Standort untersucht



Gesamterfüllungsgrad	Mindestersfüllungsgrad	Auszeichnung	
ab 35 %	— %	Bronze*	
ab 50 %	35 %	Silber	
ab 65 %	50 %	Gold	
ab 80 %	65 %	Platin	

*Diese Auszeichnung gilt nur für Bestandsgebäude

Unser Ziel ist es, Platin zu erreichen!

30.11.2016 2. Eigentümergeveranstaltung – Vorstellung des Sachstandes und Erläuterungen zur 1. Absichtserklärung

Absichtserklärung – ist ein Instrument, dass uns und den Eigentümern eine Sicherheit gibt, welche Flächen verfügbar sind, um...

... Entscheidungen treffen zu können.

...Vorgaben für die Gutachter definieren zu können.

- z.B. ob gemeinsame Wasserkonzepte umgesetzt werden können
- oder ob es gemeinsame Energiekonzepte geben kann

... Planungssicherheit zu haben, auf welchen Flächen eine Entwicklung stattfinden kann.

Die Absichtserklärung

Absichtserklärung

zwischen

der Stadt Norderstedt

und

....

als Eigentümerin / Eigentümer bzw.
Miteigentümerin / Miteigentümer
des Flurstücks / der Flurstücke

.....

Die Stadt Norderstedt beabsichtigt, die Fläche zwischen Schulweg im Westen und Gewerbegebiet Harkshörn im Osten, südlich Mühlenweg und nördlich Harkesheyde zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Da es sich um eine der letzten großen Wohnbaugebiete handelt, sollen besondere Qualitäten für die Stadt erreicht werden.

In Verantwortung für unsere gemeinsame Zukunft soll ein nachhaltiges Stadtquartier entwickelt werden. Dieses wird durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) begleitet, betreut, öffentlich dokumentiert und schlussendlich auch zertifiziert werden.

Vor diesem Hintergrund erklären die anwesenden Parteien:

1. Die Parteien wollen gemeinsam ein Vorbild einer nachhaltigen Siedlung entwickeln, die durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen zertifiziert wird.
2. Die Parteien werden der weltweiten Verantwortung für den Klimaschutz gerecht und entwickeln mehrere Quartiere, die den Plusenergiestandard aufweisen. Sie fühlen sich dem Ziel einer klimaneutralen Stadt verpflichtet.
3. Die Parteien sind sich einig, für eine Stadt der kurzen Wege die erforderlichen Dichten zu erzeugen, was zugleich einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden bedeutet.
4. Die Parteien befürworten eine sozial gerechte und umweltfreundliche Mobilität, die eine eigene kreuzungsfreie Erschließung für den Fuß- und Radverkehr vorsieht.
5. Die Parteien werden das anfallende Wasser im Gebiet halten, Vorsorge in Erwartung künftiger Starkregenereignisse treffen und den Trinkwasserverbrauch minimieren.
6. Die Parteien werden, dem Wunsch der Bevölkerung folgend, Wasser für die Allgemeinheit erlebbar machen.
7. Die Parteien setzen sich für eine intensive und hochwertige Ausstattung des Gebietes mit Grün ein. Sie stellen eine biologisch wertvolle Begrünung her, was die Norderstedter Bevölkerung besonders schätzt.
8. Die Parteien entwickeln ein Quartier, das für alle sozialen Gruppierungen eine hohe Attraktivität aufweist und hierbei eine besondere Sorgfalt auf gemeinschaftlich nutzbare öffentliche Räume legt.

9. Die Parteien erklären sich bereit, das Abfallaufkommen zu reduzieren und Stoffe im Kreislauf zu führen.
10. Die Parteien fühlen sich dem Ziel verpflichtet, hier eine vorbildliche Entwicklung für Norderstedt zu realisieren. Hierzu gehören eine hohe Prozessqualität sowie ein hoher Standard bei der Umsetzung der Planungen.

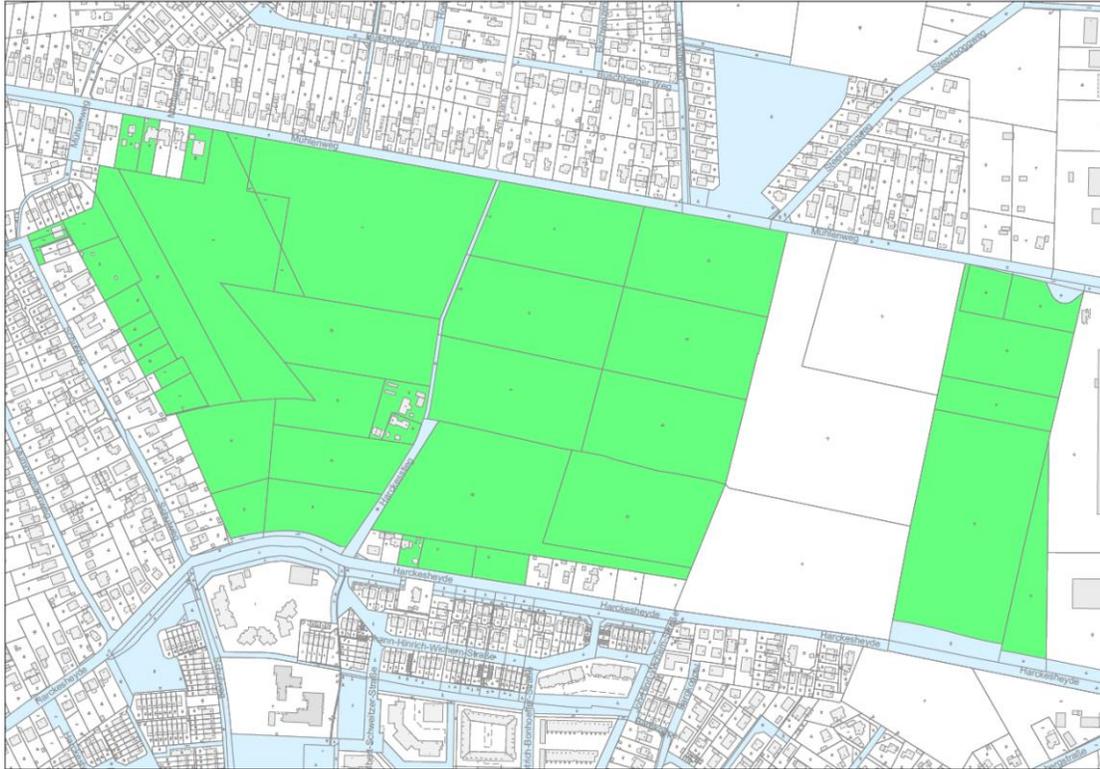
Norderstedt, den

Thomas Bosse

.....

1. Absichtserklärung zu allgemeinen Themen der nachhaltigen Siedlungsentwicklung für die „Grüne Heyde“

Ergebnis 1. Absichtserklärung



- Die meisten Grundeigentümer sind an der weiteren Entwicklung interessiert und wollen gemeinsam das Quartier im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsplanung entwickeln
- Für einige bebaute Grundstücke an den Erschließungsstraßen liegen keine Absichtserklärungen vor, hier kann der Bestand in das Konzept integriert werden
- Eine große zusammenhängende Fläche im Plangebiet wird aus der Überplanung herausgenommen, hier wird die Nutzung als Grünfläche festgeschrieben

Erste Ergebnisse der Fachgutachten

Artenschutzpotenzialabschätzung



Liegt seit August 2016 vor

Mit Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können die ökologischen Funktionen erhalten bleiben.

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in den Brutzeiten
- Schaffung von Extensivgrünland
- Schaffung neuer Säume und Knicks oder Gestaltung strukturreicher Säume
- Förderung der Vielfalt im Ackerbau in bisher intensiv genutzter Ackerfläche

Baumgutachten

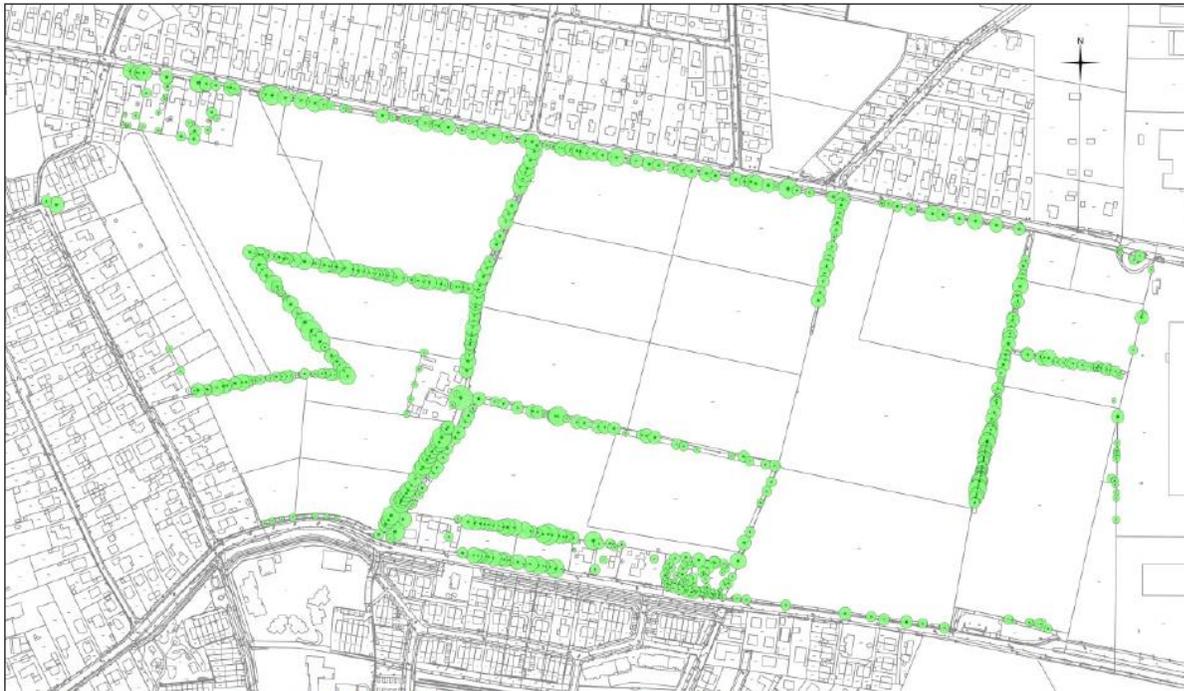
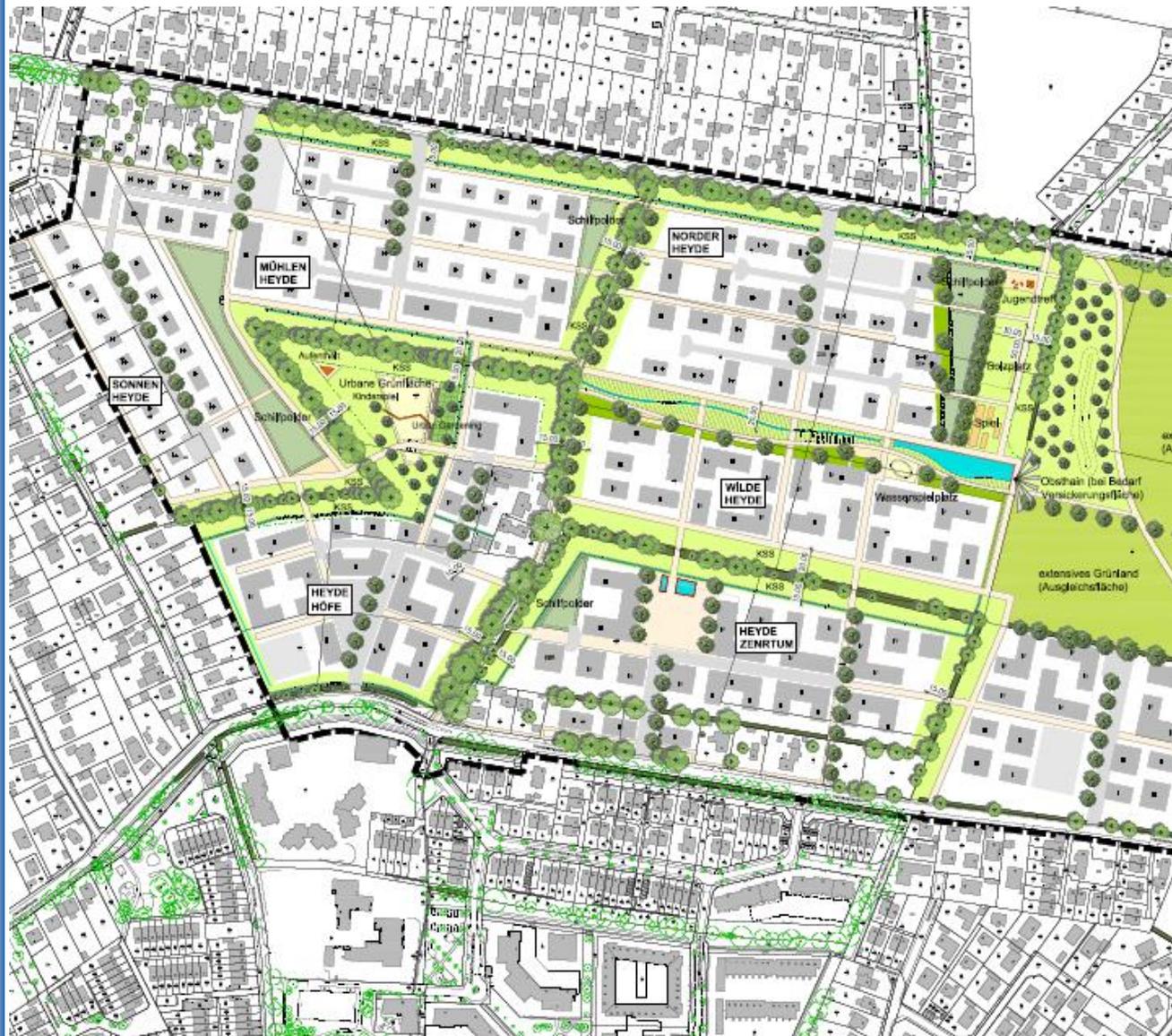


Abb. 2: Baumbestandsplan mit maßstäblich abgebildeten Kronendurchmessern
Kartengrundlage: Auszug aus Stadtgrundkarte

Liegt seit Mai 2016 vor

Es wurden 575 Einzelbäume aufgenommen und bewertet
Die Knickstruktur im Gebiet umfasst eine Gesamtlänge von ca. 3.500 m

Grün- und Freiraumkonzept



Liegt seit Frühjahr 2017 vor und wird kontinuierlich fortgeschrieben

- 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 Grünsperre mit Wasserfläche und Wasserspielplatz
- Rad- und Fußwege mit Anbindung an angrenzende Quartiere

Mobilitätskonzept

Liegt seit Frühjahr 2017 vor und wird kontinuierlich fortgeschrieben

ÖPNV

- Führung einer Buslinie mit Minibussen um das Gebiet herum und Einrichtung von zusätzlichen Haltestellen

Kfz-Verkehr / Rad- und Fußverkehr

- Erschließung von der Harckesheyde und vom Mühlenweg
- Getrennte Führung von Motorisiertem Individualverkehr und Rad- und Fußverkehr

Stellplätze

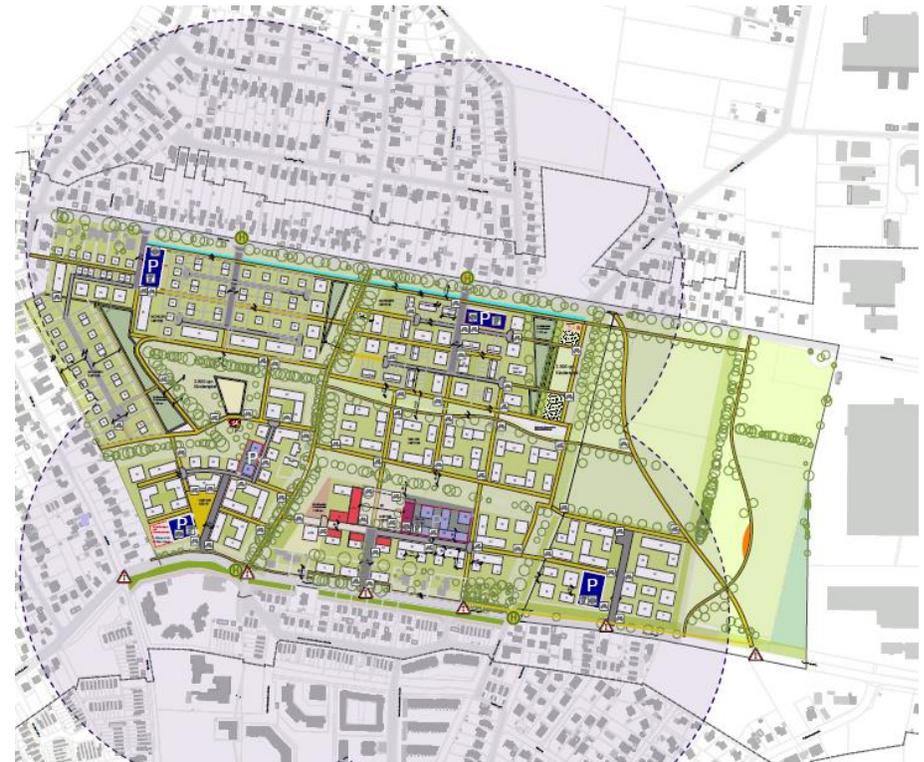
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Quartiersgaragen oberirdisch und unterirdisch vorwiegend an den Rändern
- Es wird erstmal eine Fläche bis max. 1,0 Stellplatz / Wohneinheit vorgehalten
- Der Stellplatzschlüssel wird im weiteren Verfahren definiert
- Ziel ist es ein autoarmes Quartier zu realisieren



Mobilitätskonzept

Parkplätze

- Öffentliche Besucherparkplätze mit einem Schlüssel von 20 % auf die privaten Stellplätze; Unterbringung in den Quartiersgaragen
- Bündelung verschiedener Mobilitätsangebote (z. B. Bike- und Carsharing) an den zentralen Quartiersgaragen („Mobilitätszentralen“)
- ca. 400 öffentliche Fahrradabstellplätze
- Private Fahrradabstellanlagen bei den Wohnungen



Energiekonzept



Liegt im 1. Entwurf seit September 2017 vor

- Energienetz als Mischvariante mit Abwasserwärmehrückgewinnung, Erdsondenfeld als Flächenkollektoren, BHKW und dezentrale Wärmepumpen

Wasserkonzept

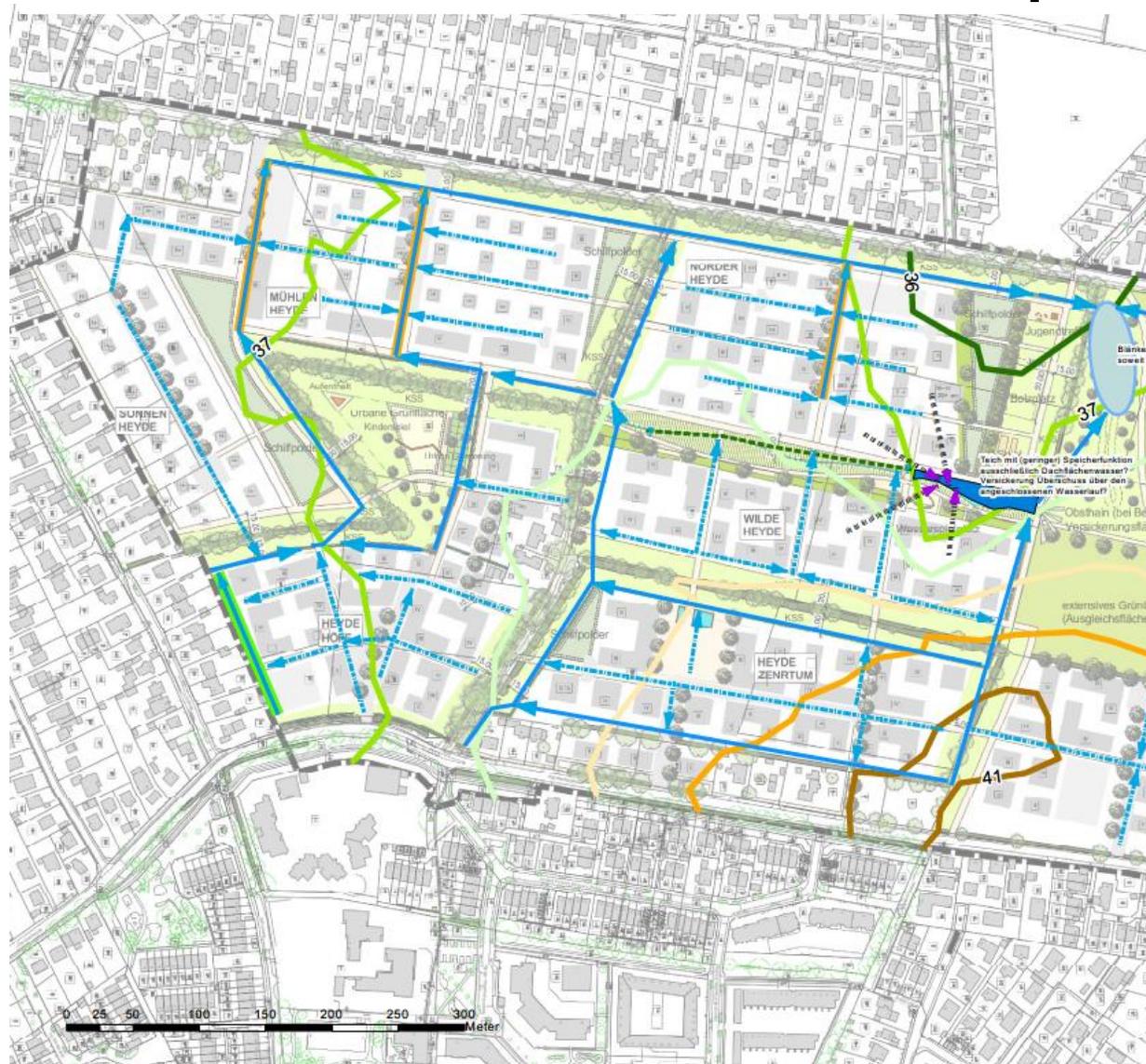
Liegt im Entwurf seit Januar 2017 vor

Untersucht wurden:

- Schwarzwassernutzung
- Grauwassernutzung
- Regenwassernutzung

Ergebnis

- 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



Abfallentsorgungskonzept

Liegt im Entwurf seit Februar 2018 vor

Erfassung von Restabfall, LVP, Altpapier,
Bioabfall sowie Altglas wird praktiziert

Untersucht wurden verschieden
Abfallentsorgungssysteme im
Vergleich zum Status Quo:

- Erweitertes Bringsystem mit konventionellen Behältern
- Erweitertes Bringsystem mit Unterflurcontainern
- Automatisches Vakuumsystem
- Vertikale Entsorgungssysteme

Ergebnis:

- Abfallentsorgung über ein Bringsystem mit Unterflurcontainern



- Im europäischen Ausland werden z. T. auch Alttextilien in Unterflurcontainern erfasst

- Sperrmüll



•Einwurfsäule für Alttextilien (Fa. Bauer in NL)

19.04.2018

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

15.05.2018 3. Eigentümergeveranstaltung – Vorstellung des Sachstandes und Erläuterungen zur 2. Absichtserklärung

Die 2. Absichtserklärung hatte die beschlossenen ersten Ergebnisse der Fachgutachten zum Inhalt

Die Absichtserklärung

Absichtserklärung

zwischen

der Stadt Norderstedt

und

«Firma»
«Vorname» «Name»

als Eigentümerin / Eigentümer bzw.
Miteigentümerin / Miteigentümer
des Flurstücks / der Flurstücke

«Flurstücke»

Die Stadt Norderstedt beabsichtigt, die Fläche zwischen Schulweg im Westen und Gewerbegebiet Harkshörn im Osten, südlich Mühlenweg und nördlich Harokesheyde zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Da es sich um eine der letzten großen Wohnbaugelände handelt, sollen besondere Qualitäten für die Stadt erreicht werden.

In Verantwortung für unsere gemeinsame Zukunft soll ein nachhaltiges Stadtquartier entwickelt werden. Dieses wird durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) begleitet, betreut, öffentlich dokumentiert und schlussendlich auch zertifiziert werden.

Vor diesem Hintergrund erklären die anwesenden Parteien:

1. Die Parteien wollen gemeinsam ein Vorbild einer nachhaltigen Siedlung entwickeln, die durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen zertifiziert wird.

Grün- und Freiflächen

2. Die Parteien verpflichten sich, die erhaltenswerten Knicks mit den dazugehörigen Knickenschutzbereichen dauerhaft zu erhalten und zu schützen.
3. Die Parteien vereinbaren, dass die Knicks und Knickenschutzbereiche nach Abschluss eines Bebauungsplanverfahrens an die Stadt Norderstedt übergeben werden und somit öffentliche Flächen werden.
4. Die Parteien sind sich einig darüber, dass die Grünfläche am östlichen Plangebietsrand extensiv genutzt wird, ein Jugendtreff mit Bolzplatz, Aufenthalt und Spiel entstehen soll und die Grüne Mitte intensiv, z. B. mit einem Kinderspielplatz, genutzt wird. Diese Flächen gehen nach Abschluss eines Bebauungsplanverfahrens an die Stadt Norderstedt über und werden somit öffentliche Flächen.
5. Die Parteien befürworten, dass eine neue Grünspange angelegt wird, in welche ein kleiner Teich und Wasserspiel integriert werden. Diese Grünspange inklusive Wasserfläche, wird Teil der öffentlichen Flächen und nach Abschluss eines Bebauungsplanverfahrens an die Stadt Norderstedt übergehen.
6. Die Parteien sichern zu, ein umfangreiches Rad- und Fußwegenetz zu erstellen, um alle Bereiche innerhalb des Quartiers zu verbinden und eine optimale Anbindung an die angrenzenden Quartiere herzustellen. Diese Rad- und Fußwege sollen öffentliche Wege werden.

Anschreiben an: «Vorname» «Name»
Eigentümer: «Eigentümer»

Mobilität

7. Die Parteien befürworten eine sozial gerechte und umweltfreundliche Mobilität, die eine eigene kreuzungsfreie Erschließung für den Fuß- und Radverkehr vorsieht.
8. Die Parteien erklären sich bereit, zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs an den Rändern gemeinsame Quartiersgaragen bzw. Tiefgaragen vorzusehen und so die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen.
9. Dafür wird zunächst eine Fläche bis max. 1,0 Stellplatz/Wohneinheit vorgehalten. Der Stellplatzschlüssel wird im weiteren Verfahren definiert. Ziel ist es ein autoarmes Quartier zu realisieren.
10. Die Parteien vereinbaren, dass die Quartiersgaragen bzw. Tiefgaragen von den Grundigentümern gemeinschaftlich erstellt werden.
11. Die Parteien vereinbaren, öffentliche Besucherparkplätze mit einem Schlüssel von 20 % auf die privaten Stellplätze in den jeweiligen Quartiersgaragen/Tiefgaragen vorzusehen.
12. Die Parteien erklären sich bereit, verschiedene Mobilitätsangebote, wie z. B. Bike- und Carsharing, an den zentralen Quartiersgaragen/Tiefgaragen vorzusehen.
13. Die Parteien verpflichten sich, ausreichend öffentliche Fahrradabstellanlagen herzustellen.
14. Die Parteien erklären sich bereit, das Quartier an den öffentlichen Personennahverkehr anzubinden.

Energie

15. Die Parteien verpflichten sich, ein nachhaltiges Energienetz zu erstellen, das folgende Komponente beinhalten soll/wird:
 - Versorgung eines Teilgebietes mit Wärme aus Abwasser-Wärmerückgewinnung
 - Versorgung eines Teilgebietes mit Wärme über ein Erdwärmesondenfeld (Flachkollektoren)
 - Versorgung eines Teilgebietes und Gewerbegebiet Harkshörn mit Wärme aus einem BHKW
 - Versorgung eines Teilbereiches mit dezentralen Wärmepumpen

Wasser

16. Die Parteien werden, dem Wunsch der Bevölkerung folgend, Wasser für die Allgemeinheit erlebbar machen und werden daher eine kleine Wasserfläche (ca. 1.500 m²) vorsehen. Diese wird in eine neue Grünspange integriert und mit einem Wasserspielplatz verbunden. Diese Flächen werden nach Abschluss der Bebauungsplanung als öffentliche Flächen an die Stadt Norderstedt übergeben.
17. Die Parteien sind sich darüber einig, dass das Regenwasser im Gebiet verbleiben muss.
18. Die Parteien vereinbaren, dass das Regenwasser der Dachflächen auf dem Grundstück versickern soll, dass das Regenwasser einer Teilfläche der Dächer in einen See (max. 1.500 m²) geleitet wird und dass das Regenwasser der Straßenverkehrsflächen über offene Systeme zu zentralen Mulden bzw. Mulden-Rigolensystemen geleitet und dort versickert wird. Die hierfür erforderlichen Flächen werden von den Parteien zur Verfügung gestellt.
19. Die Parteien vereinbaren den anfallenden Abfall über ein Bringsystem mit Unterflurcontainern zu entsorgen und stellen die hierfür erforderlichen Flächen zur Verfügung.

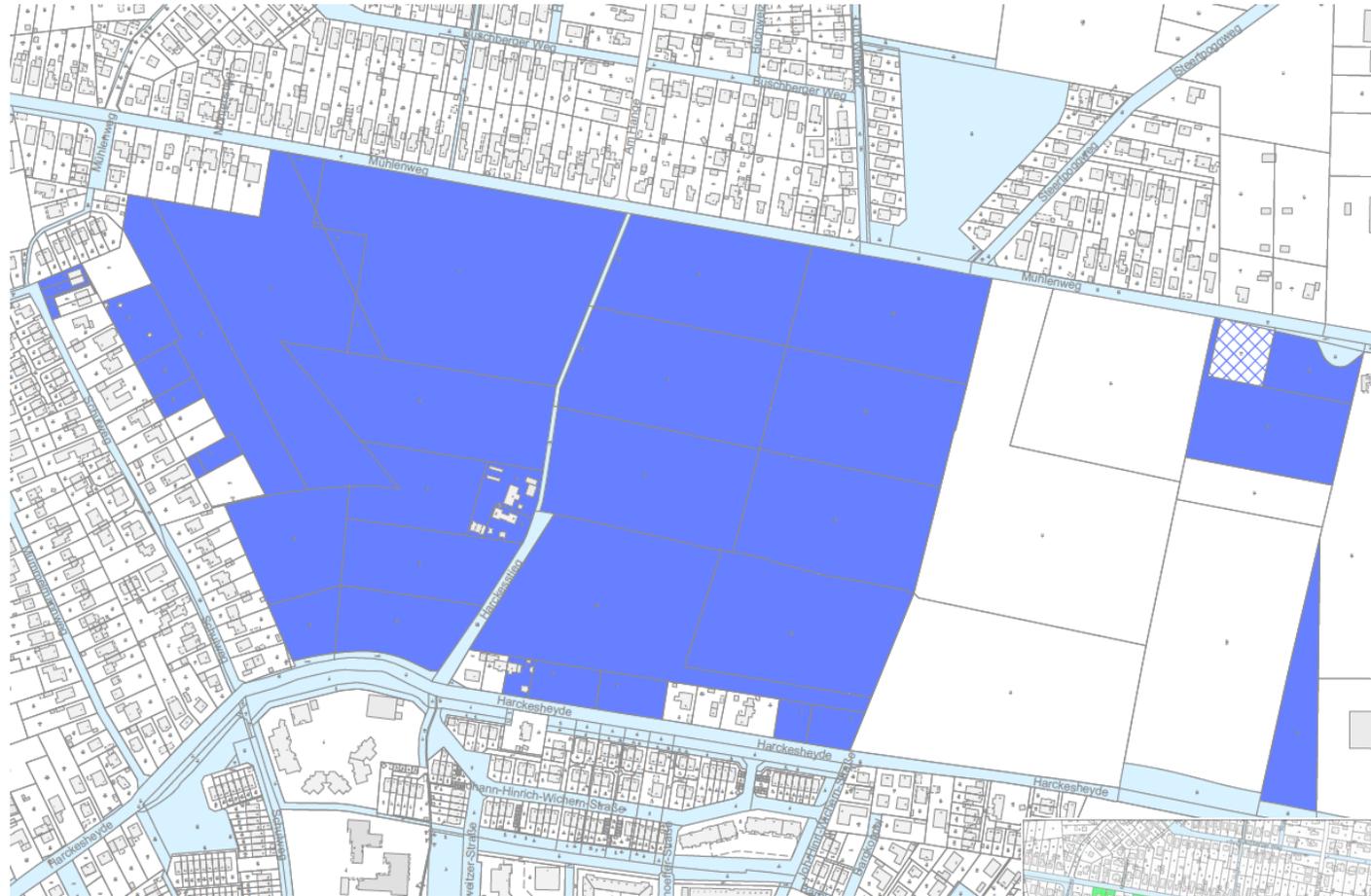
Prozess

20. Die Parteien fühlen sich dem Ziel verpflichtet, hier eine vorbildliche Entwicklung für Norderstedt zu realisieren. Hierzu gehören eine hohe Prozessqualität sowie ein hoher Standard bei der Umsetzung der Planungen.

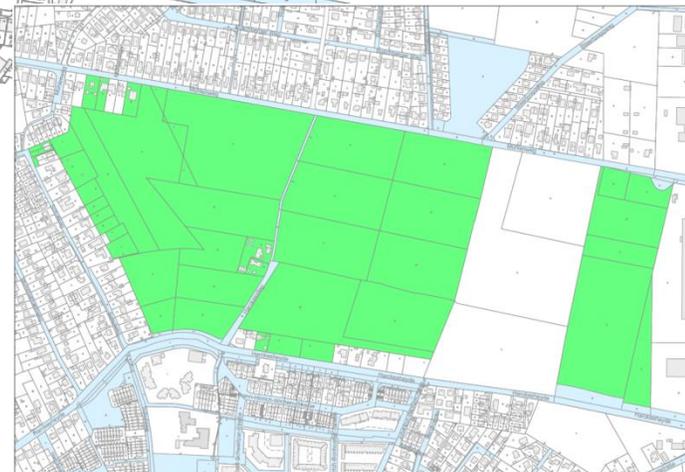
Norderstedt, den

Thomas Bosse

Ergebnis der 2. Absichtserklärung



- Die meisten Grundeigentümer (vor allem der Bauflächen) sind weiterhin an der Entwicklung der Flächen interessiert



Wie geht es weiter?

- Die Überarbeitung des Rahmenplanes läuft derzeit
- Anfang 2019 möchten wir das Mobilitätskonzept mit den Themen
 - Unterbringung Stellplätze und Parkplätze
 - Busführung
 - Mühlenweg abschließend abstimmen

Vor dem Hintergrund des Beschlusses der Stadtvertretung zur Abschaffung der Ausbaubeiträge nach KAG:

Soll über einen Umbau / Ausbau des Mühlenweges noch einmal nachgedacht werden?
- Danach werden wir das städtebauliche Konzept vorstellen und diskutieren



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!