

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 19/0539
601 - Fachbereich Planung			Datum: 20.11.2019
Bearb.:	Kroker, Beate	Tel.: -207	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	05.12.2019	Entscheidung

Rahmenplan „Grüne Heyde,, Norderstedt – „Wohnbauflächen Mühlenweg / Harckesheyde“, Gebiet: zwischen Schulweg im Westen und Gewerbegebiet Harkshörn im Osten, südlich Mühlenweg und nördlich Harckesheyde,

- hier: 1. Anpassung des Aufstellungsbeschlusses,**
2. Anpassung des Beschlusses über die Rahmenvorgaben zur weiteren Bearbeitung des Rahmenplanes „Wohnbauflächen Mühlenweg/Harckesheyde,, für das Thema Energiekonzept
3. Entwurfsbeschluss
4. Beschluss über die Durchführung von Grundeigentümergegesprächen
5. Auslegungsbeschluss und Beschluss über eine Informationsveranstaltung

Beschlussvorschlag

1. Analog §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Rahmenplanes der Stadt Norderstedt „Wohnbauflächen Mühlenweg / Harckesheyde“, Gebiet: zwischen Schulweg im Westen und Gewerbegebiet Harkshörn im Osten, südlich Mühlenweg und nördlich Harckesheyde mit angepassten Planungszielen beschlossen. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 19.11.2019 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in der Anlage 2). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- Erhalt und Sicherung der Grünzüge am östlichen Plangebietsrand und entlang des Harckesstieges
- Festsetzung von Ausgleichsflächen im Grünzug am östlichen Plangebietsrand
- Erhalt und Sicherung der vorhandenen Knicks und der dazugehörigen Knickschutzbereiche
- Erschließung des Plangebietes auf Grundlage einer Variante, bei der alle Fahrbeziehungen offen sind und der Verkehr gerecht verteilt wird
- Entwicklung des Gebietes mit einer von Norden nach Süden zunehmenden baulichen Dichte
- Mischung der Bauformen (Einzel-, Doppel-, Reihenhaus und Geschosswohnungsbau)
- Integration von gefördertem Wohnungsbau
- Maximal IV-geschossig + Staffelgeschoss
- Entwicklung eines reinen bzw. teilweise allgemeinen Wohngebietes
- Anordnung einer Kindertagesstätte an der Harckesheyde
- Integration eines Gebietsspielplatzes
- Schaffung von Kommunikationsräumen
- Entwicklung eines nachhaltigen Energiekonzeptes

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

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

2. Der Beschluss über die Rahmenvorgaben zur weiteren Bearbeitung des Rahmenplanes „Wohnbauflächen Mühlenweg / Harckesheyde“ für das Thema Energiekonzept wird dahingehend angepasst, dass für die Nutzung der Erdwärme auch Erdsonden (voraussichtlich ca. 100m Tiefe) eingesetzt werden können, sofern diese Nutzung durch einen einzigen Betreiber erfolgt, welcher die Auflagen zum Schutz des Grundwassers erfüllen kann.
3. Der Entwurf des Rahmenplans „Grüne Heyde“ Norderstedt, Gebiet: zwischen Schulweg im Westen und Gewerbegebiet Harkshörn im Osten, südlich Mühlenweg und nördlich Harckesheyde und der Bericht zum Rahmenplan, jeweils in der Fassung vom November 2019 (Anlage 3 und 4) werden beschlossen.
4. Auf Grundlage des beschlossenen Rahmenplan-Entwurfs sollen Gespräche mit den Grundeigentümern geführt werden, um gemeinsam getragene Ziele in einer Absichtserklärung festzuhalten.
5. Der Entwurf des Rahmenplans „Grüne Heyde“ Norderstedt, Gebiet: zwischen Schulweg im Westen und Gewerbegebiet Harkshörn im Osten, südlich Mühlenweg und nördlich Harckesheyde und der Bericht zum Rahmenplan, jeweils in der Fassung vom November 2019 werden der Öffentlichkeit im Rahmen einer Informationsveranstaltung vorgestellt und öffentlich ausgelegt. Darüber hinaus sind folgende Unterlagen öffentlich auszulegen:
 - Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Rahmenplan „Grüne Heyde“ Stadt Norderstedt, vom 21.11.2019
 - Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzuntersuchung mit Erfassung der Offenland-Vogelarten, vom 27.11.2016
 - Baumgutachterliche Stellungnahme, vom 04.05.2016
 - Rahmenplan Grüne Heyde in Norderstedt – Teilbeitrag Verkehr-, vom November 2019
 - Rahmenplan Mühlenweg, Einmündung Mühlenweg/Ulzburger Straße Machbarkeitsstudie, vom März 2013
 - Verkehrstechnische Untersuchung für den Rahmenplan „Mühlenweg-Harckesheyde“, vom Dezember 2011
 - Verkehrstechnische Untersuchung „Grüne Heyde“ Norderstedt, Rahmenplan „Wohnbauflächen Mühlenweg – Harckesheyde“ (Ergänzung), März 2012
 - Machbarkeitsstudie für den Einsatz des automatisierten Kleinbus e.GO Mover in der Stadt Norderstedt, vom 06. September 2019
 - Lärmtechnische Untersuchung „Grüne Heyde“ Norderstedt, Rahmenplan „Wohnbauflächen Mühlenweg – Harckesheyde“, vom 18.10.2019
 - „Grüne Heyde“ – Entwicklung des städtischen Energiekonzepts, vom 20.11.2019
 - Nachhaltigkeitskonzept, vom November 2019
 - Erläuterungsbericht zum Regenwasserbewirtschaftungskonzept Grüne Heyde, vom November 2019
 - Abfallentsorgungsstudie für die „Wohnbauflächen Mühlenweg – Harckesheyde“, vom November 2019
 - Untersuchung der Altablagerung 4-17 im Zuge der Aufstellung des Rahmenplans Wohnbauflächen Mühlenweg – Harckesheyde Norderstedt, vom 10.04.2013
 - Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung der Altablagerung Harckesheyde, Norderstedt, ALKO GmbH, vom 01.08.1990
 - Auszug aus dem Bericht über mögliche Deponiegasauswirkungen der „Altablagerung Harckesheyde“ auf das östlich angrenzende Grundstück und Erkundung einer Verdachtsfläche auf diesem Grundstück, ALKO GmbH, vom 15.03.1991

- Untersuchung der Altablagerung 4-17 im Zuge der Aufstellung des Rahmenplans Wohnbauflächen Mühlenweg – Harckesheyde, Hanseatisches Umwelt-Kontor, vom 13.08.2013
- Gutachterliche Stellungnahme zur Errichtung von Notunterkünften nördlich des Altablagerung 4-17, Mühlenweg-Harckesheyde in Norderstedt, Hanseatisches Umwelt-Kontor, vom 16.12.2015
- Ergebnisse Deponiegasmonitoring 2017 – 2019
- Ergebnisse Grundwassermonitoring bis 2017
- Stellungnahmen unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen.

Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und auszulegende Unterlagen ins Internet einzustellen.

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

Abstimmungsergebnis:

Die gesetzliche Anzahl der Ausschussmitglieder nach § 7 Abs. 1 Nr. 6 Hauptsatzung: 14

davon anwesend.....; Ja-Stimmen:.....; Nein-Stimmen:.....; Stimmenenthaltung:.....

Sachverhalt

Der Stadt Norderstedt fehlt Wohnraum, die Bevölkerung wächst, gleichzeitig sind Flächen endlich. Daher verfolgt die Stadt Norderstedt konsequent das Ziel ausgewiesene Wohnbauflächenreserven nachhaltig und zukunftsfähig zu entwickeln. Das Rahmenplangebiet „Grüne Heyde“ ist hierfür optimal geeignet.

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. Die Veranstaltung zur frühzeitigen Beteiligung fand am 25.09.2014 statt. 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.

Diese Beteiligung 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 wurde der Rahmenplan „Grüne Heyde“ erarbeitet. Da es sich um eine Vielzahl an verschiedenen komplexen Themen handelte, wurden mehrere Büros beauftragt. Nach Vorliegen der ersten Ergebnisse der Fachgutachten wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr diese Ergebnisse in seiner Sitzung am 15.06.2017 vorgestellt. Am 19.04.2018 wurde der Beschluss gefasst, auf dieser Grundlage weiter zu arbeiten. Ergänzt wurden diese Beschlüsse durch den Beschluss zum Mobilitätskonzept am 21.02.2019.

Darauf aufbauend wurde nunmehr der Rahmenplan „Grüne Heyde“, bestehend aus städtebaulichem Konzept und einem Erläuterungsbericht, inklusive Umweltbericht, im Entwurf gefertigt.

Mit den nun vorliegenden Beschlüssen soll die nächste Stufe der Beteiligung der Grundeigentümer und der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

Anpassung des Aufstellungsbeschlusses

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit dem Planungsziel gefasst, eine maximal dreigeschossige Bebauung vorzusehen. Während der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurde jedoch klar, dass eine viergeschossige Bebauung im südlichen Bereich durchaus aus städ-

tebaulicher Sicht wünschenswert ist, um eine angemessene städtebauliche Dichte zu erzielen. Dieses Planungsziel soll daher angepasst werden. Weiterhin wurde das Planungsziel gefasst, dass die Kindertagesstätte auf einem Grundstück der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt entstehen soll. Hintergrund war seinerzeit, die Frage der Flächenverfügbarkeit. Mittlerweile wurden mit den Grundeigentümern diverse Gespräche geführt und Absichtserklärungen gegenseitig unterzeichnet. Für nahezu alle Grundstücke wurde die Bereitschaft zur Umsetzung der gemeinsamen Ziele erklärt. Daher konnte im Verfahren noch einmal geprüft werden, welcher Standort für eine Kita am geeignetsten ist. Das Grundstück an der Harckesheyde bietet gleich mehrere Vorteile; verkehrsgünstig gelegen mit eigener Zufahrt und unmittelbar an einer Bushaltestelle, direkt an einem Grünzug, mit Rad- und Fußwegeanbindung in Richtung des großen Grünzuges ist dieses Grundstück für eine Kindertagesstätte optimal geeignet. Daher soll auch dieses Planungsziel entsprechend angepasst werden.

Anpassung des Beschlusses über die Rahmenvorgaben zur weiteren Bearbeitung des Rahmenplanes „Wohnbauflächen Mühlenweg / Harckesheyde“ für das Thema Energiekonzept

Der Beschluss über die Rahmenvorgaben zur weiteren Bearbeitung für das Thema Energie wurde am 19.04.2018 gefasst. Zu diesem Zeitpunkt wurde davon ausgegangen, dass die Umsetzung der im Energiekonzept vorgeschlagenen Energieversorgung in den jeweiligen Quartieren durch die dortigen Grundeigentümer erfolgen wird. Da das Plangebiet innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Norderstedt liegt, wurde der Beschluss gefasst, nur oberflächennah über Erdkollektoren Geothermie zu nutzen, um das Trinkwasser ausreichend zu schützen. Seit dieser Zeit haben die Stadtwerke Norderstedt ein Konzept erarbeitet, welches für die Energieversorgung des Quartiers derzeit optimal ist. Das Konzept sieht vor, einen Teil des erforderlichen Energiebedarfes über Erdwärme zu decken. Dafür ist es, auch unter Abwägung aller Alternativen und unter wirtschaftlichen Aspekten, erforderlich, über, voraussichtlich ca. 100m tiefe, Erdsonden Erdwärme zu nutzen. Da dieses Konzept durch die Stadtwerke Norderstedt umgesetzt wird, die in der Lage sind, die erforderlichen Schutz- und Kontrollmaßnahmen umzusetzen, soll der Beschluss angepasst werden. Eine erste Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde und dem Land hat stattgefunden. Beide Behörden haben den Stadtwerken ein erstes positives Signal gegeben. Eine Machbarkeitsstudie wurde in Auftrag gegeben.

Der Entwurf

Das städtebauliche Konzept ist eingebettet in die, durch den Baumbestand entstehenden Strukturen. Diese sollen über den Rahmenplan erhalten, gesichert und ergänzt werden. Darüber hinaus ist das Quartier Grüne Heyde an einen Grünzug angebunden, der von Norden kommend bis zum Stadtpark Norderstedt führt. Dieser Grünzug wird Teil des Gesamtkonzeptes Grüne Heyde und bietet dadurch die Möglichkeit, verschiedene Nutzungen hier vorzusehen. So soll ein Teil des erforderlichen Ausgleichs in diesem Bereich stattfinden, Wege im Grünzug sollen eine Anbindung an den Stadtpark herstellen und durch gestalterische Maßnahmen soll der Grünzug auch eine Erholungsfunktion erhalten, die jedoch eher ruhig und extensiv wird. Im zentralen Bereich der Grünen Heyde wird eine weitere großzügige Grünfläche entstehen, die intensiver genutzt werden kann. Ein Spielplatz für das gesamte Quartier wird hier angesiedelt und soll auch von angrenzenden Quartieren genutzt werden. Ein aktiver Freiraum, mit Spielplatz und Bolzplatz am westlichen Rand des Grünzuges in Nachbarschaft zum kleinen See, rundet das Freiraumkonzept ab.

Das städtebauliche Konzept ist so aufgebaut, dass es an bestehende Bebauungen anknüpft und Verbindungen schafft. Das erfolgt z.B. über kleinteiligere Bebauung mit geringer Geschossigkeit am Mühlenweg und im Westen zum Schulweg und größerer Dichte und höherer Geschossigkeit an der Harckesheyde. Über ein Wegesystem, das nicht nur in der Grünen Heyde Quartiere miteinander verbindet, sondern auch darüber hinaus Anschlüsse schafft, wird dieser Aspekt noch unterstützt. Die einzelnen Quartiere sollen jeweils einen individuellen Charakter haben, sich aber gleichwohl in ein übergeordnetes städtebauliches Konzept einfügen. In jedem Quartier wird es verschiedene Wohnangebote geben, so dass gemischte und lebhaftere Quartiere entstehen können. In den südlichen Quartieren, die einen städtischen Charakter erhalten, sind neben dem Wohnen auch noch andere Nutzungen denkbar, die diesen Charakter noch unterstreichen. Ziel ist es, Quartiere zu entwickeln, in denen Men-

schen sich wohl fühlen, mit denen sie sich identifizieren können, in denen sich Nachbarschaften bilden. Hierfür wird es in jedem Quartier Räume geben, um sich zu treffen und zu kommunizieren.

Die verkehrliche Erschließung des Quartiers sieht grundsätzlich eine gerechte Verteilung des Verkehrs auf die umliegenden Erschließungsstraßen vor. Die innere Erschließung orientiert sich an der Siedlungs- und Grünstruktur. Außerdem ist eine klare Trennung des Fuß- und Radverkehrs vom motorisierten Individualverkehr geplant. Einzige Ausnahme bilden hier die Müllentsorgung, Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und der spätere Einsatz eines autonomen Kleinbusses. Übergeordnetes Ziel ist es, den motorisierten Individualverkehr durch attraktive Alternativen so weit möglich zu minimieren. Ein Hauptaugenmerk wurde daher auf die Anbindung des Quartiers an den ÖPNV gerichtet. Aber auch die Anordnung von Quartiersgaragen an den Rändern wird dieses Ziel unterstützen. Durch die Angliederung weiteren Mobilitätsangebote, wie z.B. Carsharing, Nextbike, Lastenräder, etc., an den Quartiersgaragen, die sich i.d.R. in der Nachbarschaft zu einer Bushaltestelle befinden, soll die Wahl des Verkehrsmittels zu Gunsten nachhaltiger Mobilität beeinflusst werden. Die Quartiersgaragen an den Rändern tragen darüber hinaus dazu bei, die Quartiere nahezu von Individualverkehr freizuhalten. Lediglich kurzes Be- und Entladen soll erlaubt sein.

Ein nachhaltiges Wasserkonzept, ein innovatives Energiekonzept und ein Abfallentsorgungskonzept wurden in die Planungen integriert.

Der Entwurf des Rahmenplans wird dem Ausschuss am 05.12.2019 ausführlich vorgestellt.

Es ist dann vorgesehen, dass mit Versendung der Niederschrift des Ausschusses vom 05.12.2019, den Fraktionen die oben im Beschluss genannten Unterlagen digital zur Verfügung gestellt werden. Es besteht damit die Möglichkeit, alle Unterlagen (Fachgutachten) einzusehen.

Nach möglicher Beschlussfassung im Januar werden die Unterlagen auch für die Öffentlichkeit im Internet freigegeben und zur Einsicht in den Räumen der Stadtplanung ausgelegt.

Beteiligung der Grundeigentümer

Danach erfolgt eine erneute Beteiligung der Grundeigentümer. In einer Veranstaltung sollen Ihnen das Konzept und die hieraus resultierenden Maßnahmen vorgestellt werden. Ziel ist es auch hier, mit der Abzeichnung einer erneuten Absichtserklärung, die gegenseitige Bereitschaft zur Umsetzung des Konzeptes und der Maßnahmen zu erklären.

Auslegung und Beteiligung der Öffentlichkeit

Sollte sich aus der Beteiligung keine Überarbeitung des Entwurfes zum Rahmenplan ergeben, soll dann eine Information der breiten Öffentlichkeit erfolgen. Bei Änderungen, Ergänzungen bzw. Anpassungen des Entwurfes wird der Ausschuss vor der Öffentlichkeitsbeteiligung erneut informiert.

In einer öffentlichen Bekanntmachung wird auf die Auslegung hingewiesen und zu der Beteiligungs- und Informationsveranstaltung eingeladen, die dann voraussichtlich im ersten Quartal des Jahres durchgeführt werden kann.

Parallel werden auch die betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme gebeten.

Eingehende Anregungen und Änderungswünsche werden nach der Beteiligung diesem Ausschuss vorgelegt und in Form einer Abwägung wird darüber zu entscheiden sein. Ggf. wird die Entwurfsplanung dann entsprechend ergänzt bzw. geändert und diesem Ausschuss dann zur abschließenden Beschlussfassung vorgelegt werden. Um den Bauherren, Bauträgern und Investoren Hilfestellung bei der Umsetzung der Maßnahmen zu geben, wird in diesem Zuge auch ein Gestaltungshandbuch erstellt.

Am Ende, wenn das Verfahren wie oben geschildert durchlaufen wurde, kann wahrscheinlich Mitte des Jahres 2020, der Rahmenplan als verbindliche Richtschnur zur Entwicklung der Bebauungspläne und als Basis für die Verhandlungen mit Eigentümer, Investoren und Erschließungsträgern beschlossen werden.

Anlagen:

1. Übersichtsplan mit Darstellung des Plangebietes des Rahmenplans
2. Geltungsbereich des Rahmenplanes
3. Verkleinerung der Planzeichnung des Rahmenplans „Grüne Heyde“ Norderstedt, Stand: November 2019
4. Bericht zum Rahmenplan „Grüne Heyde“ Norderstedt, Stand: November 2019