

Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplans

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantragen wir, die Stefan u. Axel Schaffarzyk KG, Harksheider Weg 121 in 25451 Quickborn für die in der Plananlage dargestellten Flurstücke 26/7, 586 (tlw.), 29/7, 29/8 (tlw.), 29/9 (tlw.), 45/4 (tlw.), 45/2 (tlw.) und 42/146 (tlw.) der Flur 5, Gemarkung Harksheide mit der Belegenheit Harckesheyde und Falkenbergstraße gem. § 30 Absatz 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von neuen Wohnbauflächen in Form von Geschosswohnungsbau sowie Reihen- und Doppelhausbebauung geschaffen werden. Es werden außerdem wichtige öffentliche Wege- und Grünverbindung geschaffen, die zusammen mit den in der Rahmenplanung „Grüne Heyde“ vorgesehenen Grün- Wegekonzept einen durchgängigen Grünzug bis zum Stadtpark bilden sollen. Die an den Süd- und Nordrändern des Plangebietes vorhandenen Knickstrukturen werden gesichert.

Das Vorhabengebiet erstreckt sich über zwei Teilflächen nördlich und südlich der Falkenbergstraße. Die Flächengrößen für die Neubebauung einschließlich der öffentlichen Grünflächen betragen im Nordteil ca. 18.650 m² und ca. 28.510 m² im Südteil.

Die Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine Bebauung ist im Bereich der geplanten Neubebauung mit Ausnahme einer Garage unmittelbar südlich der Falkenbergstraße (auf Flurstück 29/7 und 29/8) nicht vorhanden. Im Nordosten befindet sich eine landwirtschaftliche Hofstelle (Falkenbergstraße Nr. 233) und deren Altenteiler (Falkenbergstraße Nr. 229). Die weitere Umgebung in Richtung Südwesten wird von Einzel- und Doppelhäusern geprägt. In nördlicher und östlicher Richtung befindet sich das Gewerbegebiet Harkshörn. Östlich des Plangebietes verläuft das Industriestammgleis.

Das städtebauliche Konzept für den Teilbereich Nord sieht eine dichtere Bebauung in Form von Geschosswohnungsbauten (überwiegend drei Geschosse plus Staffelgeschoss) entlang der Straße Harckesheyde vor, wodurch eine klare Raumkante des nördlichen Teilbereichs entsteht und eine nach Süden ausgerichtete Grundrissorientierung der Schlaf- und Aufenthaltsräume umgesetzt werden kann, die auch unter Lärmschutzaspekten sinnvoll ist. Das westliche Gebäude ist in der Höhe auf zwei Geschosse plus Staffelgeschoss abgestuft, um auf die westlich benachbarte Bestandsbebauung zu reagieren. Zur Sicherstellung einer städtebaulich verträglichen Höhenabwicklung entlang der Straße Harckesheyde wird im weiteren Verfahren zudem eine maximale Höhe für die Bebauung definiert. Das östliche Gebäude soll durch Abknicken nach Süden den östlich davon geplanten Verlauf des Grünzuges räumlich fassen.

Südlich der Zeile aus Geschosswohnungsbauten sind eine aufgelockerte Bebauung aus senkrecht dazu stehenden Geschosswohnungsbauten (drei Geschosse plus Staffelgeschoss) und daran anschließend Reihenhausezeilen (zwei Geschosse) geplant, die sich entlang der inneren Erschließungsstraße gruppieren und kleine Quartiershöfe bilden.

Die Erschließung des nördlichen Wohnquartiers erfolgt von der Harckesheyde aus durch die Anlage einer neuen Erschließungsstraße, die mittig des Gebietes verläuft und im Osten mit einer Wendeanlage endet. Eine Befahrbarkeit für Müll- und Rettungsfahrzeuge sowie für Möbelfahrzeuge u.ä. soll möglich sein. Eine Fortführung nach Osten und Anbindung an die Falkenbergstraße und Harckesheyde ist als Fuß- und Radwegverbindung vorgesehen. Außerdem erfolgt eine Verbindung für Fußgänger und Radfahrer nach Süden an die Straße Kleekoppel.

Die Unterbringung der privaten Stellplätze für die Geschosswohnungsbauten erfolgt ausschließlich in einer Tiefgarage, die zusammenhängend unter den Geschossbauten angelegt werden soll und jeweils eine Zu- und Abfahrt von der Harckesheyde sowie von der inneren Erschließungsstraße erhält. Für die Reihenhäuser sind Stellplätze vor den Gebäuden vorgesehen. Für die Anlage von Besucherparkplätzen sind Fläche entlang der inneren Erschließungsstraße geplant.

Mit der vorgesehenen Lage des öffentlichen Grünzuges zwischen der Neubebauung und dem Altenteiler-Wohngebäude der landwirtschaftlichen Hofstelle kann ein direkter Anschluss an die nördlich der Harckesheyde im Zusammenhang mit der Rahmenplanung „Grüne Heyde“ konzipierten Grünflächen erfolgen. Der Anknüpfungspunkt der Grünflächen- und Wegeverbindung liegt nördlich der Harckesheyde in dem freien Abschnitt zwischen der Wertstoffsammelfläche (Flurstück 14/22) und dem Bestandsgewerbe (Flurstück 12/22). Der geplante Grünzug soll in südöstlicher Richtung über die freie Baufläche zwischen den bestehenden Wohnhäusern an der Falkenbergstraße Nr. 229 und Nr. 225 verlaufen. Die Wege innerhalb des Grünzuges schaffen straßenunabhängige Verbindungen zwischen der Harckesheyde und der Falkenbergstraße und zum nördlichen Wohnquartier. Südlich der Falkenbergstraße wird die Wegeverbindung am östlichen Rand des südlichen Wohnquartiers in Richtung Stadtpark weitergeführt.

Ein wohnraumnaher Spielplatz ist im östlichen Bereich des Quartiers vorgesehen. Ein weiterer, größerer Spielplatz kann im westlichen Bereich innerhalb des öffentlichen Grünzuges angelegt werden.

Das städtebauliche Konzept für den Teilbereich Süd sieht eine Mischung aus einer Bebauung mit Stadtvillen (drei Geschosse plus Staffelgeschoss), die sich in einer Reihe am Nordostrand zur freien Landschaft orientieren und einer aufgelockerte Bebauung mit unterschiedlichen Reihenhäusern und Doppelhäusern (zwei Geschosse) im südwestlichen Bereich vor.

Die Erschließung erfolgt von der mittig verlaufenden neuen Straße (Breite 8 m), die von der Falkenbergstraße zwischen den Wohnhäusern Nr. 218 und Nr. 220 abzweigt und mit einer Wendeanlage im Südosten endet. Die auf den Flurstücken 29/7 und 29/8 bestehende Garage soll zur Herstellung des Anknüpfungspunktes an der Falkenbergstraße abgerissen werden.

Eine Fuß- und Radwegeverbindung mit Anschluss an das Wegenetz innerhalb der Grünachse in Richtung Stadtpark soll im Süden hergestellt werden.

Die Unterbringung der privaten Stellplätze ist hier für die Stadtvillen in einer gemeinsamen Tiefgarage vorgesehen. Für die Reihen- und Doppelhäuser sind oberirdische Stellplatzanlagen jeweils vor Kopf an den Gebäudezeilen geplant. Öffentliche Besucherparkplätze sind zusammengefasst an drei Standorten entlang der Erschließungsstraße vorgesehen. Weitere Parkplätze können innerhalb der Erschließungsstraße angeordnet werden.

Die Anlage eines Spielplatzes sowie von Flächen für die Regenrückhaltung wurden im Übergang zu den öffentlichen Grünflächen im Südosten konzipiert.

Zur südwestlichen Grenze wird sowohl im Nordteil als auch im Südteil jeweils ein Abstand der Bebauung von 15 m zum Zwecke des Knick- und Biotopschutzes eingehalten. Dadurch werden auch ausreichende Abstände zu den angrenzenden Grundstücken gewährleistet.

Insgesamt sind in beiden Teilbereichen ca. 205 Wohneinheiten geplant. Der überwiegende Anteil in Geschossbauten und Stadtvillen (ca. 164 Wohneinheiten), der übrige Anteil in Reihen- und Doppelhäusern (ca. 41 Wohneinheiten). Ein Drittel des Anteils der Wohneinheiten wird als öffentlich geförderter Wohnungsbau nach den Vorgaben der Investitionsbank Schleswig-Holstein angeboten werden.

Der Vorhabenträger beabsichtigt für beide Teilbereiche jeweils die Einrichtung eines Nahwärmesystems mit einem unterirdischen Blockheizkraftwerk. In den Tiefgaragen werden außerdem die Voraussetzungen für Stromanschlüsse für Elektrofahrzeuge an jedem Stellplatz geschaffen. Ein Anschluss der Neubebauung an das angrenzende Fernwärmenetz wird alternativ geprüft.

Durch einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB wird mit der Stadt Norderstedt eine Kostenübernahmevereinbarung über die Planungs- und Erschließungskosten sowie über die Bereitschaft zur Bereitstellung von Ausgleichsflächen getroffen.

Die Flächen befinden sich insgesamt im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Vorhaben wird von der S.+A. Schaffarzyk KG geplant und errichtet. Die fertiggestellten Objekte werden dann verkauft bzw. vermietet. Das Vorhaben soll starten sobald der Bebauungsplan den Stand nach § 33 BauGB.

Der Veröffentlichung des Namens des Vorhabenträgers und des Antrags wird hiermit zugestimmt.

Quickborn, den 02.09.2019

Ort, Datum

STEFAN
HARK



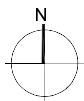
Antragsteller

Städtebauliche Kennzahlen

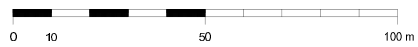
Anzahl der Wohneinheiten in	
Reihenhäusern/Doppelhäusern	41
Geschossbauten	87
Stadtviellen	77
Gesamt	205

Flächengrößen in m²

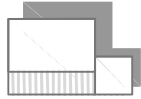
Teilbereich Nord (einschl. öffentlicher Grünfläche) ca.	18.650
Teilbereich Süd (einschl. öffentlicher Grünfläche) ca.	28.510
Gesamt	ca. 47.160



M 1 : 1.000



Legende



Gebäude Planung



Gebäude Bestand



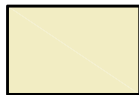
Öffentliche Grünflächen



Private Grünflächen



Terrassen



Private befestigte Flächen/
Wege/ Stellplätze



Öffentliche Wege/Plätze



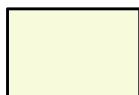
Öffentliche Straßenverkehrsflächen/
Parkplätze



Besucherparken



Öffentliche Grünflächen in der Umgebung



Private Grünflächen in der Umgebung



Bäume innerhalb



Bäume außerhalb



Grenze Wohnbaufläche FNP



Grenze des Plangebiets