

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 24/0534
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 28.11.2024
Bearb.:	Kroker, Beate	Tel.:-207	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	16.01.2025	Entscheidung

Rahmenplan „Grüne Heyde,, Norderstedt - "Wohnbauflächen Mühlenweg / Harckesheyde" Gebiet: zwischen Schulweg im Westen und Gewerbegebiet Harkshörn im Osten, südlich Mühlenweg und nördlich Harckesheyde
hier: a) Änderung des Aufstellungsbeschlusses
b) Erneuter Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss
c) Beschluss über eine Öffentlichkeitsveranstaltung

Beschlussvorschlag:

a) Analog §§ 2 ff. BauGB wird die Aufstellung des Rahmenplans „Grüne Heyde“ Norderstedt - "Wohnbauflächen Mühlenweg / Harckesheyde", Gebiet: zwischen Schulweg im Westen und Gewerbegebiet Harkshörn im Osten, südlich Mühlenweg und nördlich Harckesheyde mit einem im Westen geringfügig angepassten Plangeltungsbereich beschlossen.

Der angepasste Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 13.12.2024 festgesetzt (vgl. verkleinerte Fassung in der Anlage 2 zur Vorlage B 24/0534). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende, unveränderte 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

Sachbearbeitung	Fachbereichsleitung	Amtsleitung	mitzeichnendes Amt (bei Beschlüssen mit finanziellen Auswirkungen: Amt 20)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-----------------	---------------------	-------------	--	---------------------	---------------------

- Schaffung von Kommunikationsräumen
- Entwicklung eines nachhaltigen Energiekonzeptes

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

- b) Der Entwurf des Rahmenplans „Grüne Heyde“ Norderstedt - "Wohnbauflächen Mühlenweg / Harckesheyde", 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 Dezember 2024 (Anlage 3 und 4 zur Vorlage B 24/0534) werden erneut beschlossen.

Der Entwurf des Rahmenplanes „Grüne Heyde“ Norderstedt - "Wohnbauflächen Mühlenweg / Harckesheyde", der Bericht zum Rahmenplan sowie folgende Gutachten sind analog § 3 Abs. 2 BauGB im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich im Rathaus öffentlich auszulegen:

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Artenschutz und Baumbewertung

- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zum Rahmenplan „Grüne Heyde“ Stadt Norderstedt, vom 21.11.2019, ergänzt 13.12.2024
- Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzuntersuchung mit Erfassung der Offenland-Vogelarten, vom 27.11.2016
- Baumgutachterliche Stellungnahme, vom 04.05.2016

Verkehr

- Rahmenplan Grüne Heyde in Norderstedt – Teilbeitrag Verkehr-, vom Dezember 2024
- 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

Lärm

- Lärmtechnische Untersuchung „Grüne Heyde“ Norderstedt, Rahmenplan „Wohnbauflächen Mühlenweg – Harckesheyde“, vom 18.10.2019

nachhaltige Infrastruktur

- „Grüne Heyde“ – Entwicklung des städtischen Energiekonzepts, vom 20.11.2019
- Nachhaltigkeitskonzept, vom 20.11.2019
- Erläuterungsbericht zum Regenwasserbewirtschaftungskonzept Grüne Heyde, vom 20.11.2019
- Abfallentsorgungsstudie für die „Wohnbauflächen Mühlenweg – Harckesheyde“, vom November 2019

Altlastenuntersuchungen

- Untersuchung der Altablagerung 4-17 im Zuge der Aufstellung des Rahmenplans Wohnbauflächen Mühlenweg – Harckesheyde, Hanseatisches Umwelt-Kontor GmbH, vom 13. August 2013
- Orientierende Deponiegasuntersuchungen in Norderstedt, am B-Plangebiet 329 (Südlich Harckesheyde/Falkenbergstraße), NordGeo, 18.06.2021

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind analog § 3 Abs. 2 BauGB über die Veröffentlichung zu benachrichtigen. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung und die analog § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen sind ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

c) Der Entwurf des Rahmenplans „Grüne Heyde“ Norderstedt - "Wohnbauflächen Mühlenweg / Harckesheyde", 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 Dezember 2024 werden der Öffentlichkeit im Rahmen einer Öffentlichkeitsveranstaltung vorgestellt.

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: 15

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

Sachverhalt:

Bereits der Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt (FNP 2020) sieht die Entwicklung eines Wohngebietes zwischen Mühlenweg und Harckesheyde vor. Auf dieser Grundlage wurde ein nachhaltiges und zukunftsfähiges Rahmenplankonzept entwickelt, welches erforderlichen Wohnraum bereitstellt und einen lebendigen Stadtteil entstehen lässt, der auch von Bewohnerinnen und Bewohnern angrenzender Gebiete genutzt werden kann.

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 der Rahmenplan „Grüne Heyde“, bestehend aus städtebaulichem Konzept und einem Erläuterungsbericht, inklusive Umweltbericht, im Entwurf gefertigt und durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr in seiner Sitzung am 06.02.2020

beschlossen. In dieser Sitzung wurde auch eine Anpassung des Aufstellungsbeschlusses in einem Teilbereich, die Modifizierung des Beschlusses zum Energiekonzept und die Beteiligung der Grundeigentümer mit diesen Unterlagen beschlossen.

Die Beteiligung der Grundeigentümer hat, aufgrund der Pandemielage Anfang 2020, nicht wie gewohnt im Rahmen einer Veranstaltung stattgefunden, sondern es wurden quartiersweise Gespräche mit den dort betroffenen Eigentümern geführt. Aus den Gesprächen resultierten einige kleinere Änderungen, die dazu führten, dass der Entwurf noch einmal überarbeitet wurde. Die wesentlichen Änderungen wurden dem Ausschuss in seiner Sitzung am 05.10.2023 bereits vorgestellt. Hierüber soll nunmehr ein erneuter Entwurfsbeschluss gefasst werden und der Beschluss, auf dieser Grundlage eine Information der Öffentlichkeit durchzuführen.

Der geänderte Aufstellungsbeschluss

Der Plangeltungsbereich soll um die beiden Grundstücke am Schulweg verringert werden (siehe Anlage 3). Zu Beginn des Rahmenplan-Verfahrens waren die Grundstücke noch unbebaut, so dass die Möglichkeit bestand, hierüber einen Teil des Quartiers Grüne Heyde verkehrlich an die Ulzburger Straße anzubinden. Mittlerweile wurden die Grundstücke bebaut, so dass hier keine Möglichkeit mehr besteht, eine Anbindung, weder für den Kfz-Verkehr noch für Radfahrer und Fußgänger, herzustellen. Aus diesem Grund werden die Grundstücke aus dem Plangebiet herausgenommen.

Der überarbeitete Entwurf

Die Grundstrukturen der Grünen Heyde bleiben auch mit dem überarbeiteten Entwurf erhalten. Gegliedert durch vorhandene und ergänzte Gehölzbestände und eingebettet in ein grünes Grundgerüst, bestehend aus intensiv und extensiv genutzten Grünflächen, Ausgleichsflächen, Knicks und verbindenden Wegebeziehungen, soll die Grüne Heyde ein Wohnquartier werden, in welchem für alle Nutzergruppen, Altersstrukturen und soziale Schichten attraktiver Wohnraum zur Verfügung gestellt werden kann.

Durch das Grüngerüst werden sieben Quartiere verbunden. Die Sonnen Heyde, die Mühlen Heyde und die Norder Heyde befinden sich unmittelbar südlich des Mühlenweges und sollen mit ihrer kleinteiligeren Struktur und geringeren Dichte einen Übergang nach Norden zur Siedlung Harkshörn schaffen.

Die Heyde Höfe, das Heyde Zentrum und die Heyde Wiesen bilden an der Harckesheyde liegend die verdichteten Bereiche, in denen, neben attraktivem Wohnen, auch einige andere, ergänzende Nutzungen untergebracht werden sollen. Hier befindet sich auch der Standort der neuen Kita und am großen Quartiersplatz sollen sich in den Erdgeschosszonen Nutzungen ansiedeln, die zu einer Belebung des Platzes führen.

Zwischen diesen Quartieren befindet sich noch die Wilde Heyde, ein Experimentierfeld für alternatives autoarmes Wohnen.

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. 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 Rädern wird dieses Ziel unterstützen.

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

Gegenüber dem Entwurfsbeschluss vom 06.02.2020 haben sich einige Änderungen ergeben, die jedoch das Grundprinzip der Grünen Heyde nicht in Frage stellen.

Die Quartiere Norder Heyde, Wilde Heyde und Heyde Wiesen wurden nicht verändert.

In der Sonnen Heyde wurde, als Ergebnis der Grundeigentümergegespräche, die Erschließung dahingehend geändert, dass nun eine Sackgasse das Quartier erschließt. Aus der geänderten Straßenführung resultiert eine Anpassung der baulichen Struktur.

In der Mühlen Heyde wurde die Dichte geringfügig, durch die konsequente Anordnung von Reihenhäusern in Kettenbauweise, erhöht. Damit wird der städtebauliche Entwurf an dieser Stelle noch einmal klarer und schlüssiger.

In den Heyde Höfen wurde die kleinteilige Bebauung am Harkesstieg zu Gunsten eines Geschosswohnungsbaus ersetzt. Somit konnte die Höfestructur auch in diesem Bereich fortgeführt werden.

Im Heyde Zentrum wurden einige kleinere Gebäude an der Harckesheyde durch Geschosswohnungsbau ersetzt.

Das Energiekonzept wird nunmehr eingebettet in die kommunale Wärmeplanung und stellt somit einen Baustein zur nachhaltigen gesamtstädtischen Energieversorgung dar. Die Machbarkeitsstudie der Stadtwerke Norderstedt, die dem Ausschuss bereits am 04.04.2022 vorgestellt wurde, sieht eine Energiezentrale am nordöstlichen Plangebietsrand vor und besteht aus einem Mix aus BHKW und Wärmepumpen mit Geothermie und Abwärme.

Veröffentlichung und Beteiligung der Öffentlichkeit

In einer öffentlichen Bekanntmachung wird auf die Veröffentlichung hingewiesen und zu der Öffentlichkeitsveranstaltung eingeladen.

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.

Um den Bauherren, Bauträgern und Investoren Hilfestellung bei der Umsetzung der Maßnahmen zu geben, wird auch ein Gestaltungshandbuch erstellt. Dieses wird in einer der nächsten Sitzungen zum Beschluss vorgestellt. Erst nach Beschluss des Gestaltungshandbuches soll die Öffentlichkeitsveranstaltung zum Gesamtpaket Grüne Heyde erfolgen.

Am Ende, wenn das Verfahren wie oben geschildert durchlaufen wurde, kann der Rahmenplan als verbindliche Zielrichtung 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. Darstellung der Änderung des Geltungsbereiches des Rahmenplanes
4. Verkleinerung der Planzeichnung des Rahmenplans „Grüne Heyde“ Norderstedt, Stand: Dezember 2024
5. Bericht zum Rahmenplan „Grüne Heyde“ Norderstedt, Stand: Dezember 2024