

# BESCHLUSSVORLAGE

|                                                   |                             |           |                        |
|---------------------------------------------------|-----------------------------|-----------|------------------------|
|                                                   |                             |           | Vorlage-Nr.: B 08/0036 |
| 60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr |                             |           | Datum: 22.01.2008      |
| Bearb.                                            | : Herr Deutenbach, Eberhard | Tel.: 209 | öffentlich             |
| Az.                                               | : 6013/deu - ti             |           |                        |

## Beratungsfolge

## Sitzungstermin

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

07.02.2008

**Strukturkonzept Mühlenweg/Harckesheyde,**

**Gebiet: südlich Mühlenweg/westlich Harckesstieg/nördlich Harckesheyde/  
östlich Schulweg;**

**hier: Grundsatzbeschluss zum Strukturkonzept und Bebauungsplan Nr. 270  
"Harckesstieg West"**

## Beschlussvorschlag

„Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr nimmt das vom Büro Architektur + Stadtplanung, in Zusammenarbeit mit SHP-Ingenieure und der Verwaltung erarbeitete Strukturgutachten Mühlenweg/Harckesheyde zur Kenntnis.  
Es soll zur Grundlage vertiefender Untersuchungen bzw. ggbf. weiterer Planverfahren gemacht werden.“

Der Ausschuss erwartet für eine der nächsten Sitzungen eine Vorlage zur Einleitung des B-Plan-Verfahrens zum B 270 Harckesstieg-West.“

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

## Sachverhalt

Eine Teilfläche der nachfolgend beschriebenen Plangebietes des Strukturgutachtens wurde zwischenzeitlich von einem Bauträger erworben, ausgenommen einige Privatgrundstücke der Anlieger am Schulweg.

Der Bauträger beantragt mit Schreiben vom 05.12.2007 (Anlage 3), für diese im städtebaulichen Zusammenhang stehenden Flächen einen B-Plan aufzustellen.

### 1. Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP 2020):

Die für ein solches B-Planverfahren vorgesehenen Flächen sind ein Teil der gesamten, im Flächennutzungsplan 2020 dargestellten Wohnbaufläche (W8 + W9), die sich zwischen dem Schulweg im Westen, dem Gewerbegebiet Harkshörn im Osten und zwischen dem Mühlenweg und der Harckesheyde erstreckt. Sie sind Bestandteil der westlichen Baufläche W 8. Der abschließende Beschluss zum FNP 2020 wird von der Stadtvertretung voraussichtlich in der Sitzung am 05.02.2008 gefasst, nachdem der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr am 17.01.2008 eine entsprechende Empfehlung beschlossen hatte.

|                   |                     |               |                                                              |          |                   |
|-------------------|---------------------|---------------|--------------------------------------------------------------|----------|-------------------|
| Sachbearbeiter/in | Abteilungsleiter/in | Amtsleiter/in | mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20) | Stadtrat | Oberbürgermeister |
|                   |                     |               |                                                              |          |                   |

Für die Wohnbaufläche W 8 (Harckesstieg West 12,2 ha) wurden bei einer angenommenen GFZ von 0,6 (Reihenhausbebauung) 338 Wohneinheiten und für die Wohnbaufläche W 9 (Harckesstieg Ost 16,7 ha) bei einer angenommenen GFZ von 0,4 (Einzel- und Doppelhausbebauung) 251 Wohneinheiten zugrunde gelegt. Der Harckesstieg ist als gliedernder Grünzug dargestellt, an dem eine Gemeinbedarfsfläche für Grundschule und Kindertagesstätte angeordnet ist. Die zeitliche Entwicklung der Flächen ist in die erste Priorität eingestuft.

Die Harckesheyde ist im FNP 2020 als örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt, während der Mühlenweg nur eine innerörtliche Gemeindestraße ist, allerdings mit einer gewissen Verbindungsfunktion (Auszug aus FNP 2020 vgl. Anlage 1).

Bezogen auf die Umweltsteckbriefe zum Umweltbericht lassen sich für die Flächen W 8, W9 folgende Kernaussagen zusammenfassen: Durch die Überplanung sind erhebliche Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten. Hervorzuheben sind die potenziellen Gefährdungen für Knicks und Baumreihen, Gras- und Staudenflure und bezüglich der Klimasituation der Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten. Ferner die Erhöhung der Verkehrsbelastungen der angrenzenden Straßen (siehe auch Anlage Anhang 5.3 der Anlage 2 zur Vorlage B 08/0002 – Umweltbericht zum FNP 2020).

Vor Überplanung dieses großen neuen Siedlungsquartiers und der Einleitung von Verfahren für einzelne Bereiche als Teilbebauungspläne war es aus Sicht der Verwaltung aber zwingend erforderlich, auf der Grundlage eines „Strukturgutachtens“ die städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsplanerischen Eckpunkte für den Bereich zwischen Ulzburger Straße und Schleswig-Holstein-Straße zu definieren. Ein weiterer Aspekt, der in der nachfolgenden Feinbearbeitung des Strukturgutachtens für die sonstigen Quartiere einfließen soll, ist auch das derzeit in Arbeit befindliche Wohnraumversorgungskonzept, zu dem erste Aussagen Mitte des Jahres erwartet werden sowie die Aussagen des Umweltberichtes zum FNP 2020.

Der betreffende Bauträger hatte sich bereit erklärt das Strukturkonzept in Auftrag zu geben (anteilige Kosten). Von dem beauftragten Büro Architektur + Stadtplanung wurden dazu verschiedene städtebauliche Szenarien einer Quartiersbildung entwickelt, die anschließend von den Verkehrsgutachtern des VEP zum FNP (Fa. Schnüll + Haller) auf ihre verkehrlichen Auswirkungen anhand der vorliegenden Daten des VEP untersucht und beurteilt wurden. Entscheidend für die Leistungsfähigkeit sind nicht die Straßenzüge, die können die zusätzlichen Verkehre gut aufnehmen. Im Vordergrund standen dabei die Knotenpunktuntersuchungen der vier, von der Verkehrszunahme durch die Siedlungsentwicklung betroffenen Kreuzungen (Harckesheyde/Ulzburger Straße/Friedrichsgaber Weg; Mühlenweg/Ulzburger Straße; Harckesheyde/Schleswig-Holstein-Straße; und Harckesheyde/Falkenbergstraße) (siehe Anlage 3).

Nach erster Prüfung grundsätzlicher Rahmenbedingungen ist eine Überplanung und Entwicklung der fraglichen Flächen im westlichen Bereich der Gesamtfläche unter bestimmten Rahmenbedingungen grundsätzlich denkbar.

Die vorliegenden Aussagen bzw. Einschätzungen gehen davon aus, dass ein erster Teil-B-Plan für den eng begrenzten Bereich hinter dem Schulweg und südlich des Mühlenweges möglich ist. Die verkehrliche Erschließung wäre dabei über den Mühlenweg und den Schulweg möglich, ohne zukünftig weiter zu entwickelnde städtebauliche und verkehrliche Konzepte zu blockieren. Dieses Konzept ließe sich, bei Beachtung einiger Basisüberlegungen, in ein späteres Gesamtkonzept integrieren. Dabei kann zum jetzigen Zeitpunkt schon festgestellt werden, dass noch Optionen verbleiben können, dass Erschließungskonzept zukünftigen Erkenntnissen und Entwicklungen ggf. anzupassen. Die in den 4 Strukturkonzepten enthaltenen Daten der möglichen Wohneinheiten sind vorerst eher als Obergrenzen zu sehen, da sie rein nach Flächenanteilen errechnet wurden und vorhandene Grundstückszwänge unberücksichtigt bleiben mussten.

Die hinsichtlich ihrer Darstellungen noch sehr abstrakten und noch nicht abschließend bearbeiteten Strukturkonzepte zeigen allerdings auch, dass parallel zur Realisierung weiterer Teilbebauungspläne zwingend bauliche Anpassungen in den Knotenpunkten mit der Ulzburger Straße erforderlich werden. Von weiterer Bedeutung für die Knotenpunktsanforderungen mit der Harckesheyde werden u. a. die Aussagen des Wohnraumversorgungskonzeptes sein, ob zukünftig entlang der Baufelder an der Harckesheyde auch eine verdichtete Bebauung mit Geschosswohnungsbau denkbar wäre. Dies hätte deutlich höhere Belastungen zur Folge.

**Anlagen:**

1. Auszug aus dem FNP 2020
2. Strukturkonzepte und Bewertungsmatrix
3. Schreiben des Bauträgers