ENTWURF

„Rahmenplan Wohnbauflächen Harckesheyde-Mühlenweg“

Informationsveranstaltung

Herzlich Willkommen

geplanter Ablauf des Verfahrens vom Flächennutzungsplan zum Bauantrag

es ist ein 3-stufiges Verfahren geplant

1. Stufe – **Der Rahmenplan**

... ist eine informelle Planung zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

... er definiert die Rahmenbedingungen für die Bereiche Grün, Verkehr, Baustruktur soziale Infrastruktur und Energieversorgung

... ist ein Zielkonzept zur Entwicklung der Fläche

... **Es entstehen keine Baurechte!**

2. Stufe – **Die Wettbewerbe**

... sollen auf Grundlage des Rahmenplanes erstellt werden

... sollen städtebauliche Qualitäten sichern

3. Stufe – **Der Bebauungsplan**

... ist rechtsverbindlich für Verwaltung und Bürger und Bürgerinnen

... **Es entstehen Baurechte!**

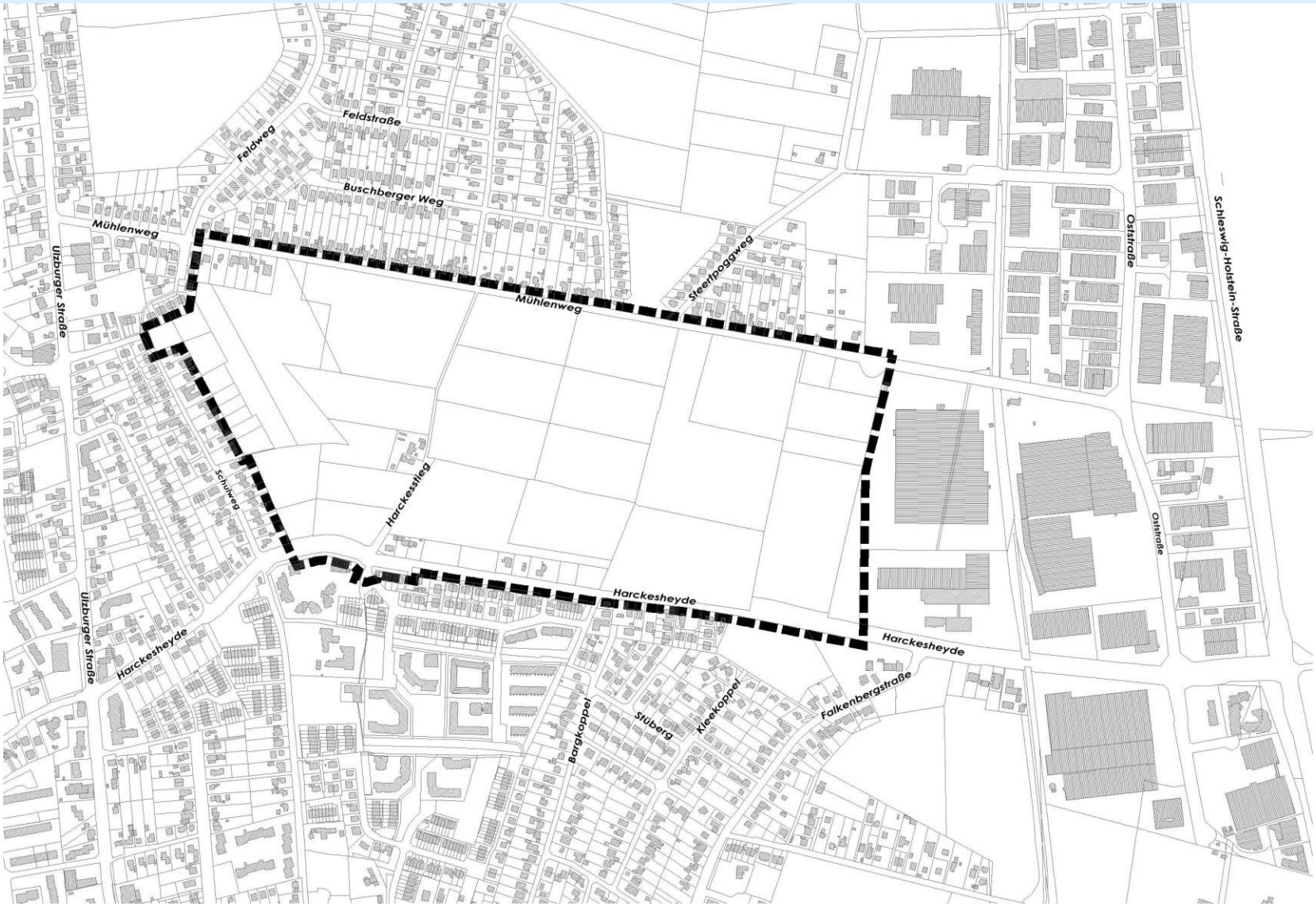
... ist erforderlich um bauen zu können

Wir erarbeiten gerade den Rahmenplan, d.h.:

Wir sind ganz am Anfang des Verfahrens

Übersicht

Übersicht



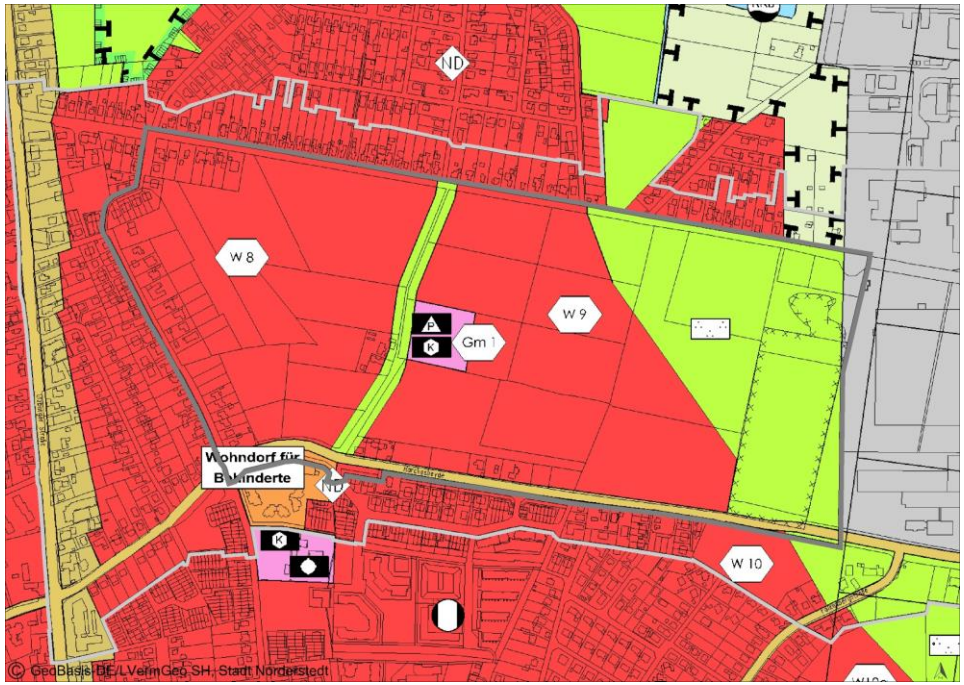
Luftbild

Orthofoto

Anlass und Ziele

- große Wohnbauflächenreserve in Harksheide
- Bindeglied zwischen der verdichteten Bebauung im Süden und der Kleinsiedlung Harkshörn
- Bestehende Nachfrage nach Wohnraum
- Wohnungsmarktkonzept (WmK) – Bedarf an insgesamt 3.200 Wohnungen bis 2020 für die **gesamte Stadt**, davon
  - **1.900 Wohneinheiten im Ein- und Zweifamilienhaussektor**
  - 1.300 Wohneinheiten im Mehrfamilienhausbereich

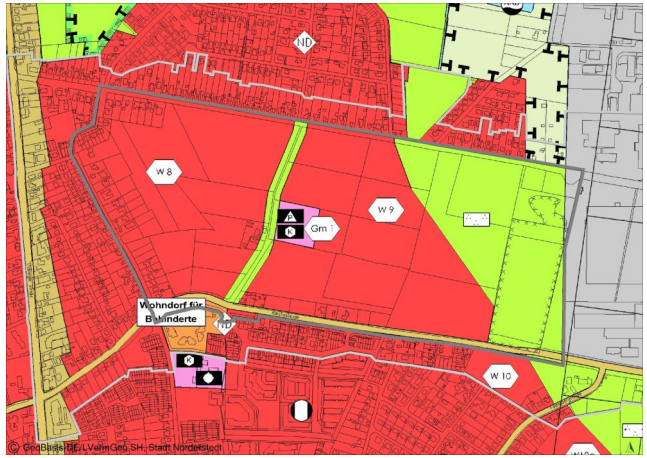
Anlass und Ziele



Anlass und Ziele

- **Wir wollen ein Wohngebiet entwickeln…**

… in dem **Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau** sowie **öffentlich geförderter Wohnungsbau** vorgesehen sind
… in dem Platz für **alle Bevölkerungsgruppen** sein soll
… in dem sich die Bewohner und Bewohnerinnen **zuhause** fühlen
… mit einem **Kindergarten**
… in dem es Plätze gibt, wo man sich **trifft**, **miteinander redet**, vielleicht **miteinander feiert**, wo es **Nachbarschaften** gibt
… in dem es **Grünflächen** gibt, die auch von den Bewohnern der angrenzenden Quartiere genutzt werden
… in dem **Spielplätze** sind, die von allen Kindern der Umgebung genutzt werden,
… mit einer **öffentlichen Grünfläche** in der Bänke stehen, zum plaudern, verweilen und ausruhen
… mit **Rad- und Fußwegen**, die zu den angrenzenden Wohngebieten, zum Stadtpark und zur Ulzburger Straße mit den Läden führen
… mit einem Anschluss an das **Busnetz**, das gleichzeitig die Siedlung Harkshörn anbinden soll



FNP2020

Anlass und Ziele

- **Wir wollen ein nachhaltiges Wohngebiet entwickeln…**

  … das sich mit den Themen
  - Ökologie
  - Ökonomie
  - soziokulturelle und funktionale Aspekte
  - Technik
  - Prozesse und
  - Standort beschäftigt

DGNB

Wir wollen das Wohngebiet als Nachhaltiges Wohngebiet durch die DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) zertifizieren lassen

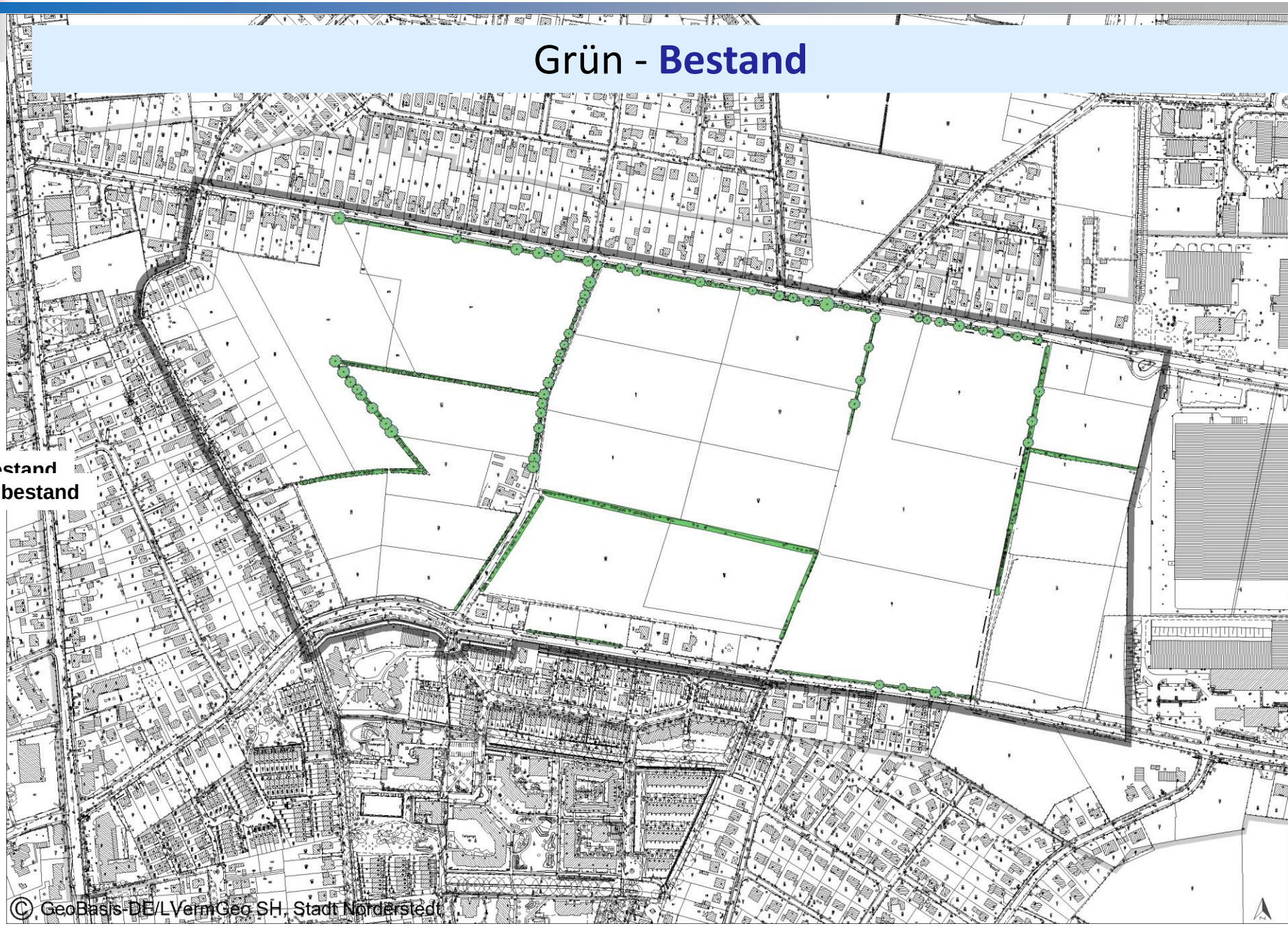
DGNB Zertifikat für Quartiere

Themen für die Entwicklung der Fläche
Rahmenplan „Wohnbauflächen Mühlenweg – Harckesheyde“

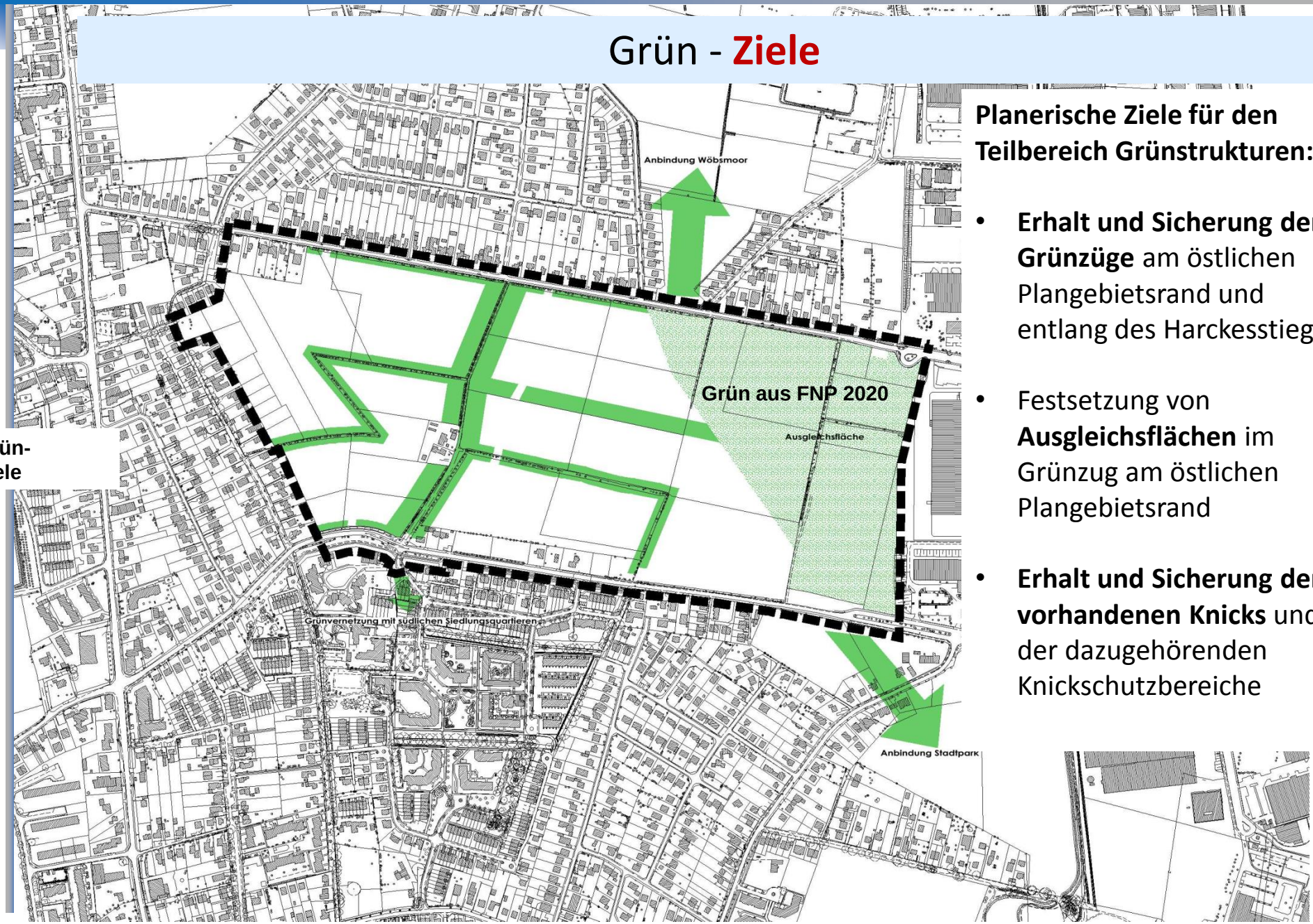
Eckdaten

- Grünstrukturen
- Verkehrliche Erschließung
- Baustruktur
- Soziale Infrastruktur
- Energieversorgung

Grün - **Bestand**



Grün - **Ziele**



Grün-Ziele

Planerische Ziele für den Teilbereich Grünstrukturen:

- **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 dazugehörenden Knickschutzbereiche

Verkehr - **Bestand**

Harckesheyde
Hauptverkehrsstraße gemäß VEP
Bedeutende Ost-West-Achse
derzeit ca. 9.000 Kfz/24h

Mühlenweg
Wohnsammelstraße
Tempo 30
derzeit ca. 2.700 Kfz/24h

Schulweg
Reine Anliegerstraße
Tempo 30-Zone und teilweise verkehrsberuhigter Bereich (7km/h-Bereich)
Derzeit ca. 500 Kfz/24h

Verkehr - **Ziele**

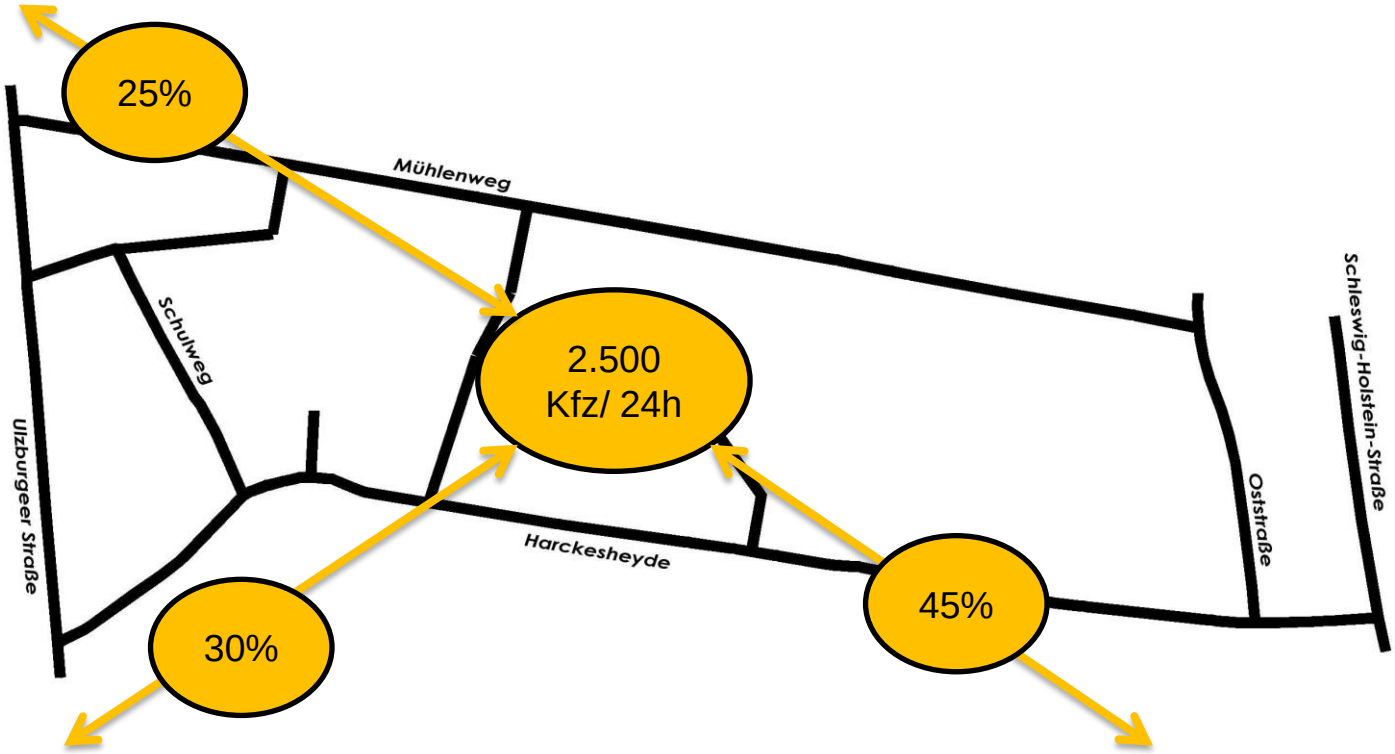
- Funktionsgerechte Verteilung des zusätzlichen **Kfz-Verkehrsaufkommens** auf die umliegenden Straßen

  Harckesheyde
  Mühlenweg
  Schulweg

- Anbindung an das **ÖPNV – Netz**

- Stärkung des **Fuß- und Radverkehrs**
  durch engmaschigen Fuß- und Radwegeverbund im Plangebiet und in die angrenzenden Bereiche

Verkehr - **Prognose**



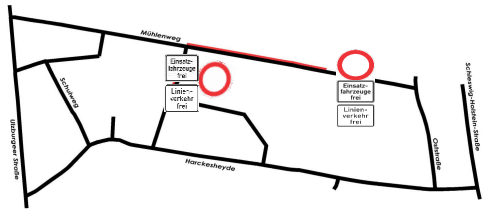
Die rund 600 Wohneinheiten des Gebietes erzeugen ca. 2.500 Kfz-Fahrten/24h im Quell- und Zielverkehr. Die Verkehrsverteilung zeigt eine deutliche Gewichtung in Richtung Norderstedt-Mitte und Hamburg.

(Verkehrsuntersuchung Dez. 2011/ März 2012)

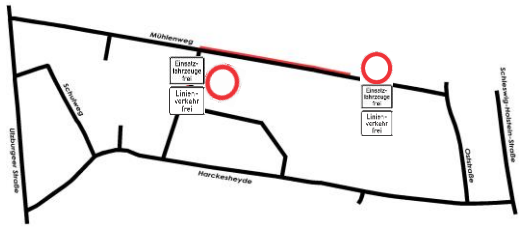
Verkehr - **Erschließungsvarianten**

Varianten 1-5

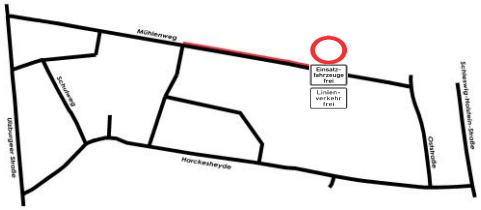
1



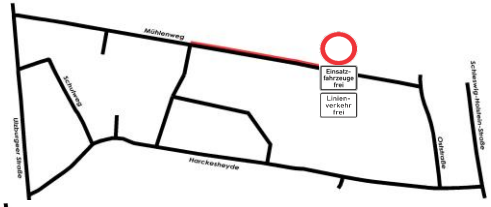
2



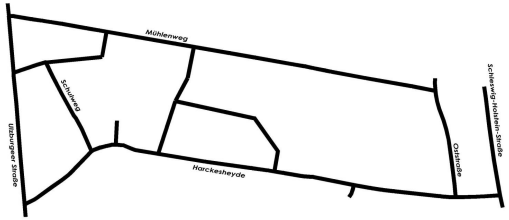
3



4



5



Es wurden **5 Erschließungsvarianten** untersucht.

Grundsätzlich (variantenunabhängig) gilt:

Erschließung des neuen Plangebietes und des Gebietes nördlich des Mühlenweges durch den ÖPNV

→ Kosten für Ausbau Mühlenweg (ggf. zusätzliche Kosten für Lärmschutz)

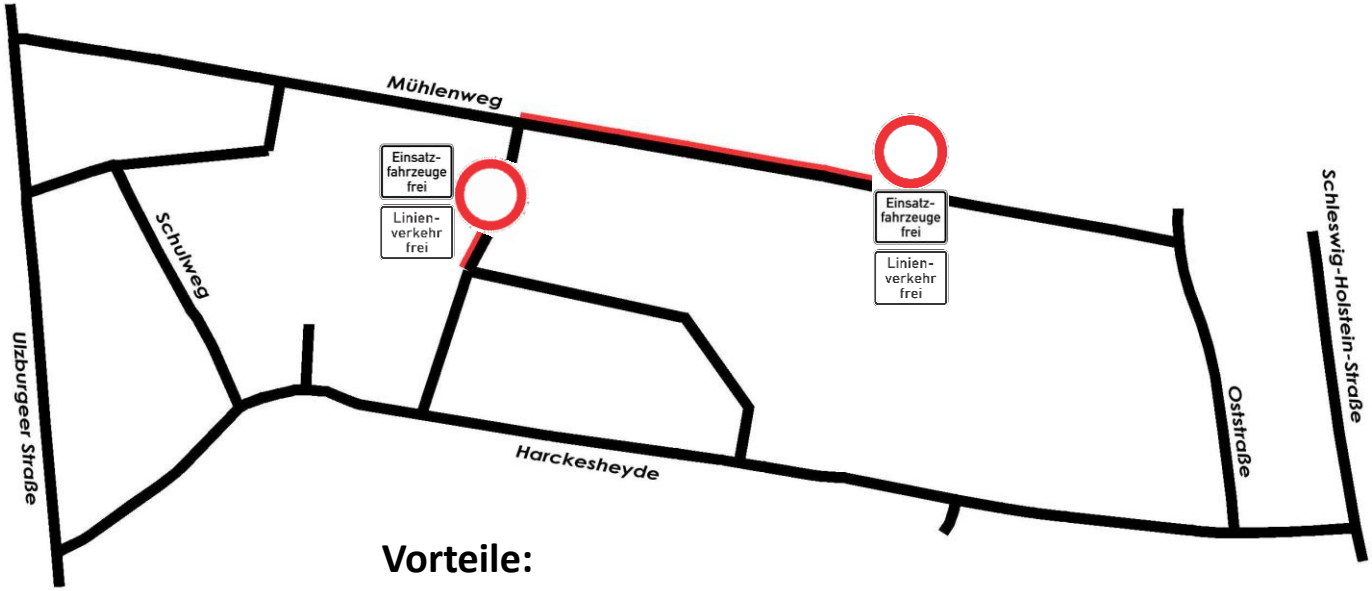
→ Durchsetzung der bisherigen Verkehrsbeschränkungen und Beibehaltung der bisherigen Tempo-30-Zone u.U. schwierig

ggf. Lichtsignalanlage Ulzburger Straße / Mühlenweg (Kosten, Flächenerwerb)

Verkehr – **Erschließungsvariante 1**

- Sperrung des Mühlenweges für den MIV im Bereich der Wendeanlage
- Keine durchgängige Befahrbarkeit der zentralen Achse für den MIV
- Durchbindung des Schulweges an den Mühlenweg

Variante 1



Vorteile:

- Entlastung des Mühlenweges

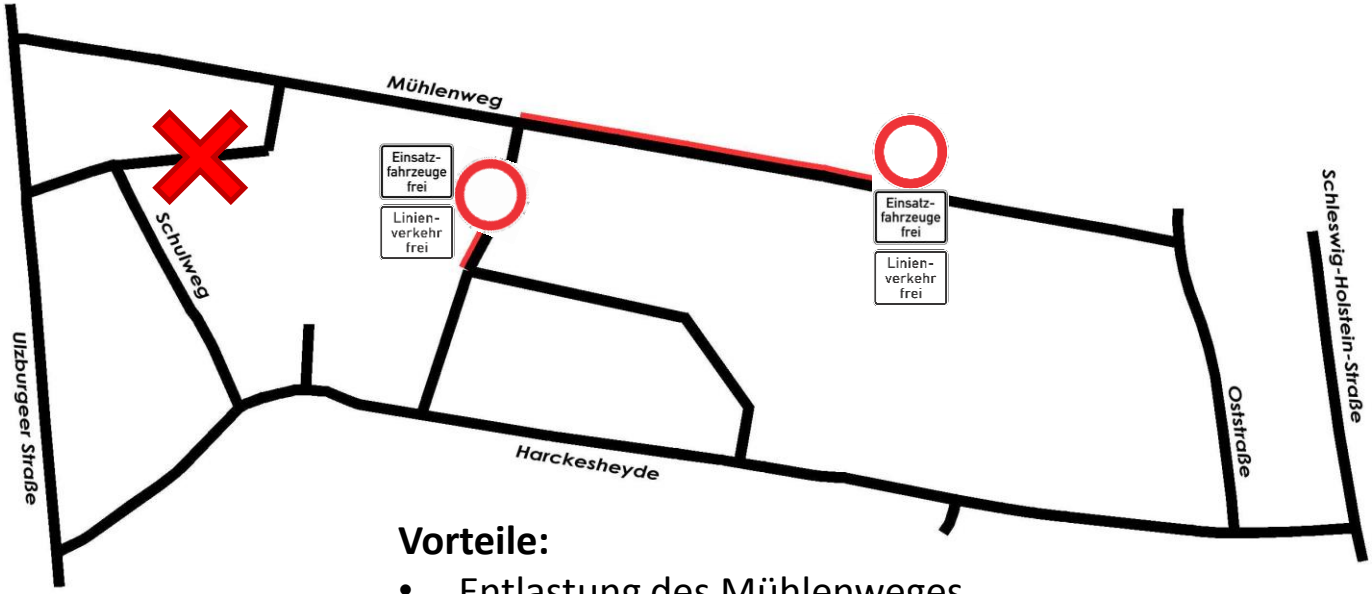
Nachteile

- attraktiver Schleichweg über den Schulweg
- Durch Sperrung Mühlenweg Verkehrsverlagerung auf Harckesheyde
- Umwegfahrten

Verkehr – **Erschließungsvariante 2**

- Sperrung des Mühlenweges für den MIV im Bereich der Wendeanlage
- Keine durchgängige Befahrbarkeit der zentralen Achse für den MIV

Variante 2



Vorteile:

- Entlastung des Mühlenweges
- Kein Schleichverkehr im Schulweg

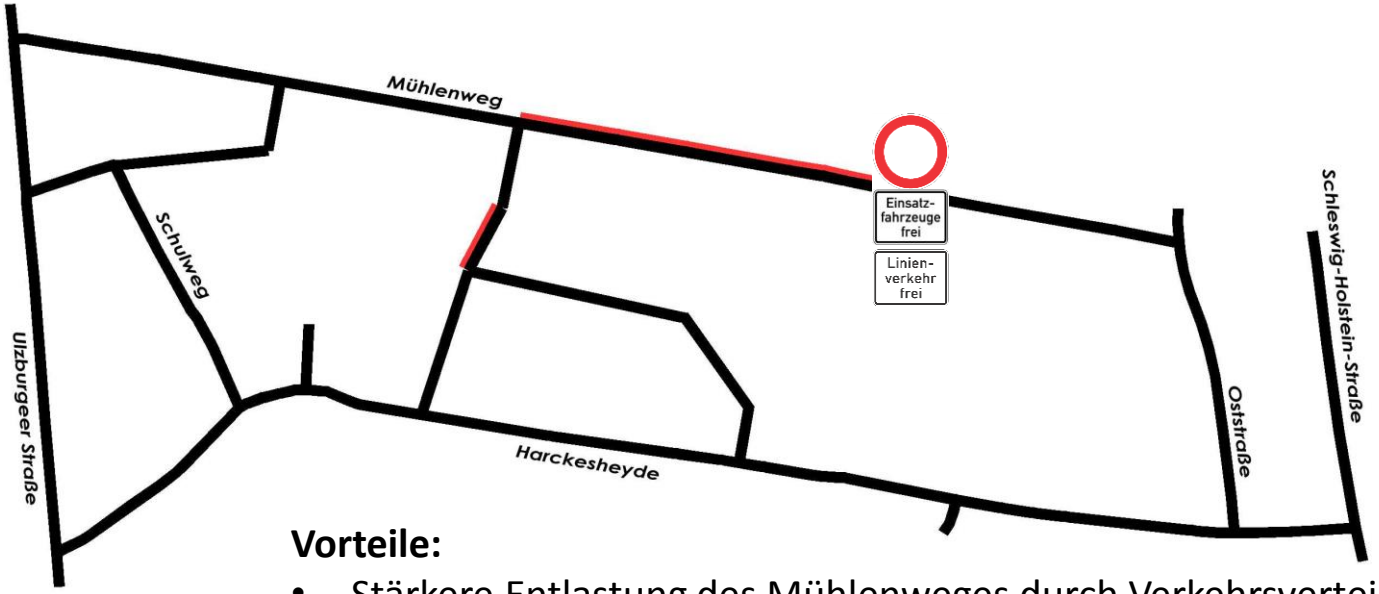
Nachteile

- Mehr Umwegfahrten
- Durch Sperrung Mühlenweg Verkehrsverlagerung auf Harckesheyde

Verkehr – **Erschließungsvariante 3**

- Sperrung des Mühlenweges für den MIV im Bereich der Wendeanlage
- durchgängige Befahrbarkeit der zentralen Achse für den MIV
- Durchbindung des Schulweges an den Mühlenweg

Variante 3



Vorteile:

- Stärkere Entlastung des Mühlenweges durch Verkehrsverteilung im Gebiet
- Wenige Umwegfahrten

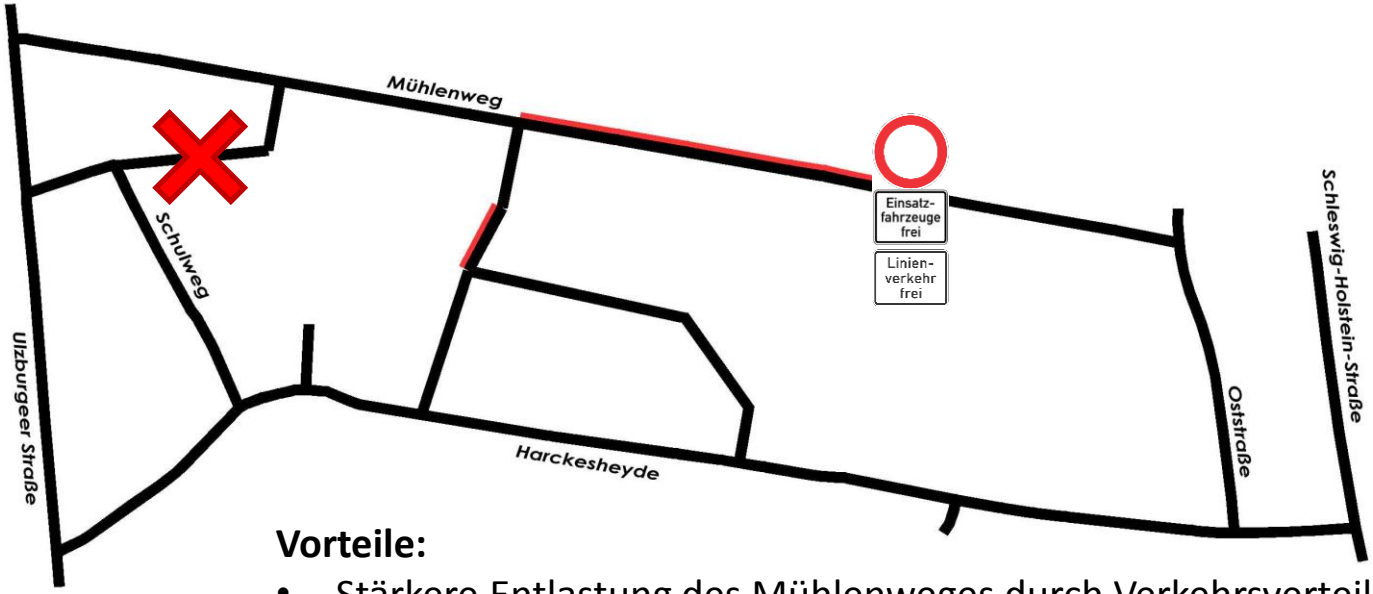
Nachteile

- attraktiver Schleichweg über den Schulweg
- Durch Sperrung Mühlenweg Verkehrsverlagerung auf Harckesheyde

Verkehr – **Erschließungsvariante 4**

- Sperrung des Mühlenweges für den MIV im Bereich der Wendeanlage
- durchgängige Befahrbarkeit der zentralen Achse für den MIV

Variante 4



Vorteile:

- Stärkere Entlastung des Mühlenweges durch Verkehrsverteilung im Gebiet
- Wenige Umwegfahrten
- Kein Schleichverkehr im Schulweg

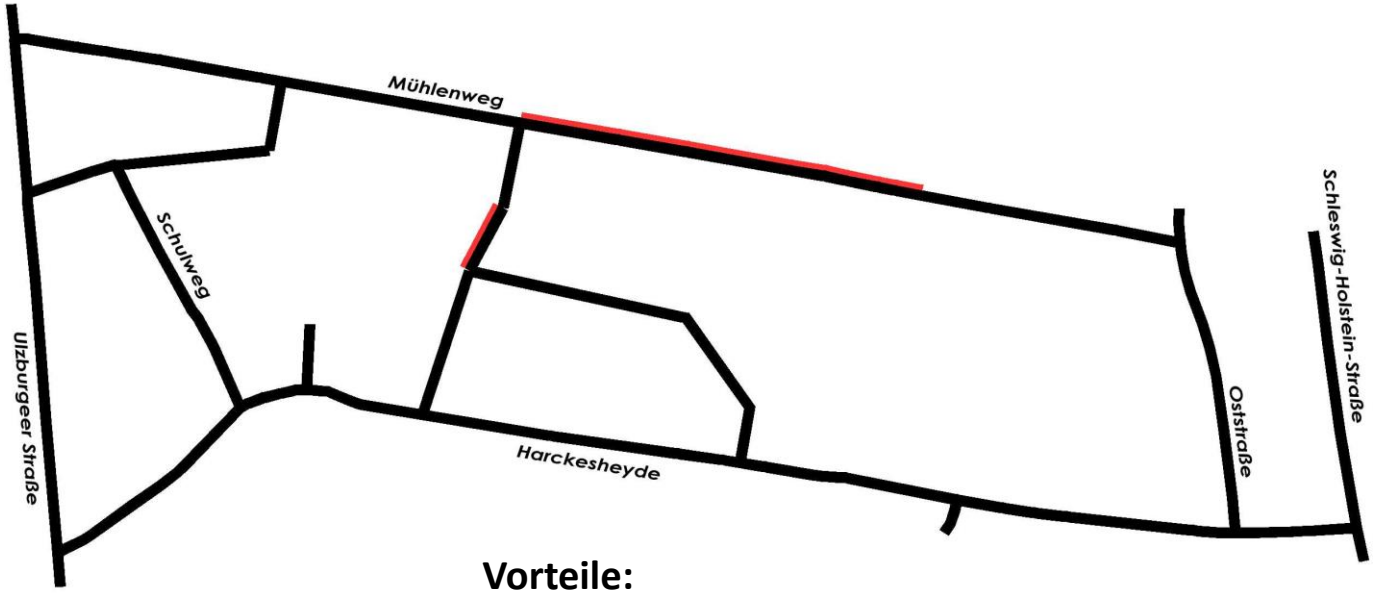
Nachteile

- Durch Sperrung Mühlenweg Verkehrsverlagerung auf Harckesheyde

Verkehr – **Erschließungsvariante 5**

- Alle Fahrbeziehungen sind offen:
- Keine Sperrung des Mühlenweges für den MIV im Bereich der Wendeanlage
- durchgängige Befahrbarkeit der zentralen Achse für den MIV
- Durchbindung des Schulweges an den Mühlenweg

Variante 5



Vorteile:

- Verkehrsverteilung im Gebiet
- keine Umwegfahrten

Nachteile

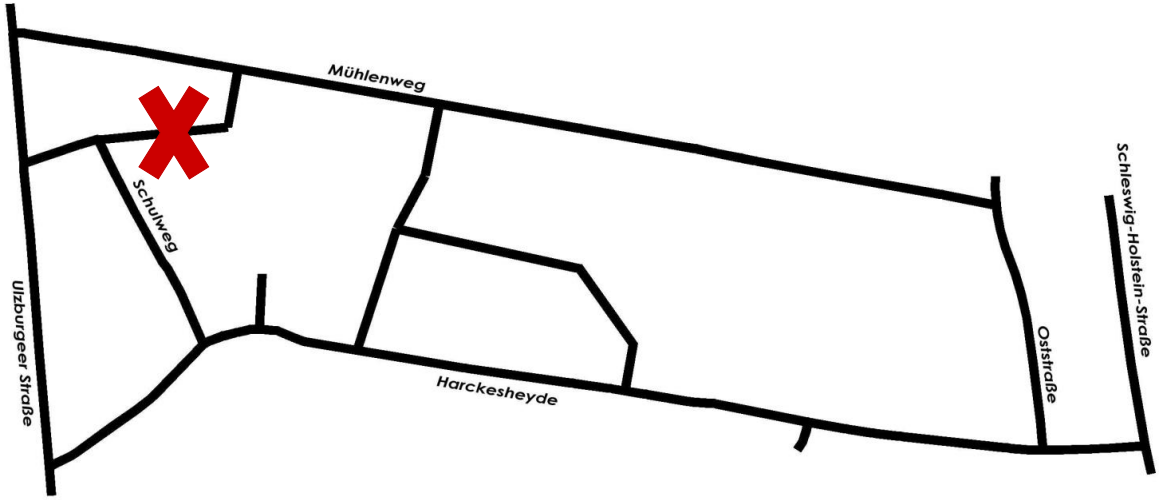
- Stärkere Verkehrsbelastung auf dem Mühlenweg
- Zusätzliche Schleichverkehre im Schulweg

Verkehr – **Grundlage für die weitere Diskussion**

Variante - Beschluss

Erschließungsvariante 5

Alle Fahrbeziehungen sind offen, **keine** Verbindung vom Schulweg zum Mühlenweg

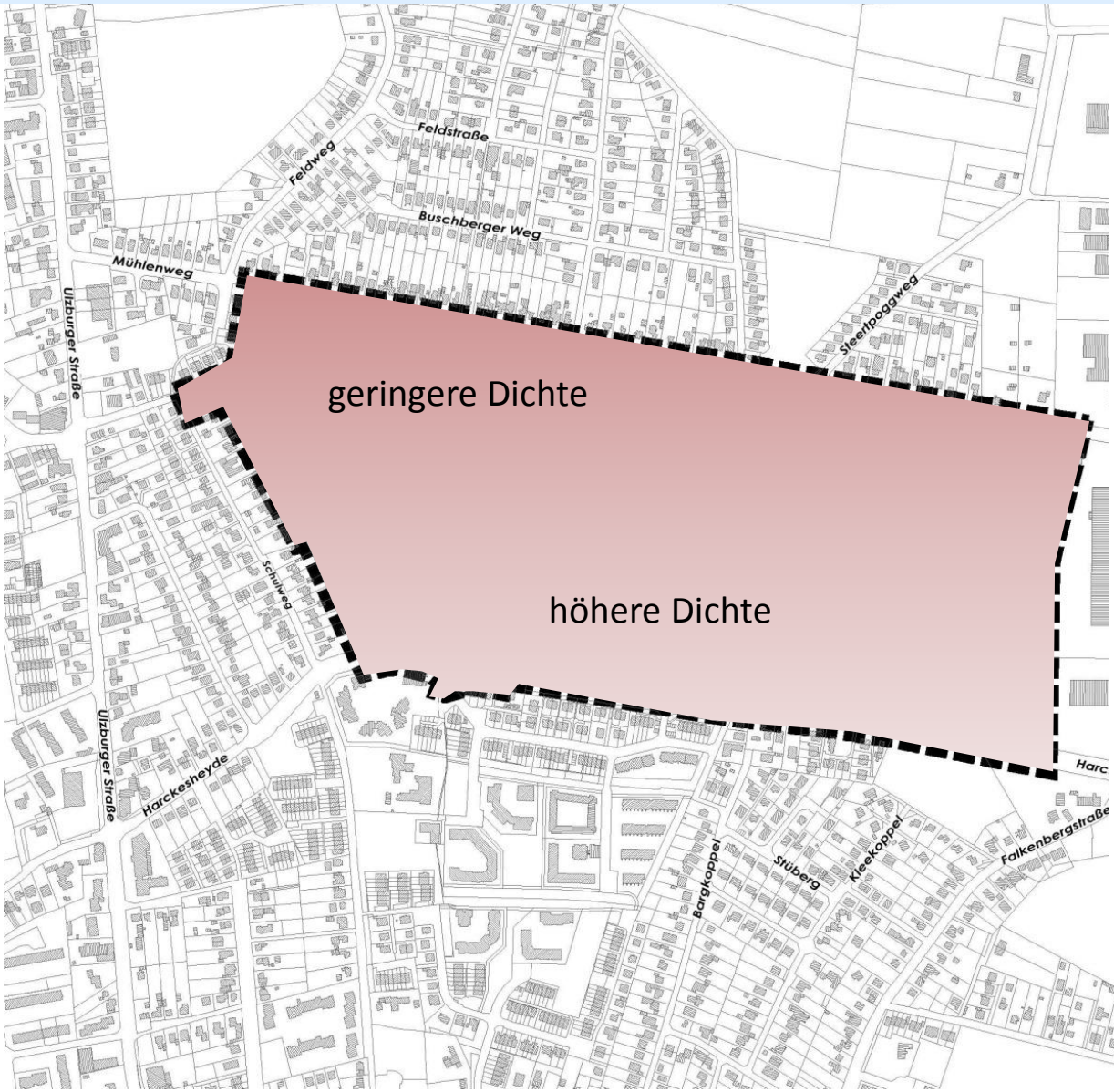


Es wurde durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 20.09.2012 beschlossen, auf Grundlage dieser Variante 5 die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen

Bebauung - **Bestand**

Gebäudebestand

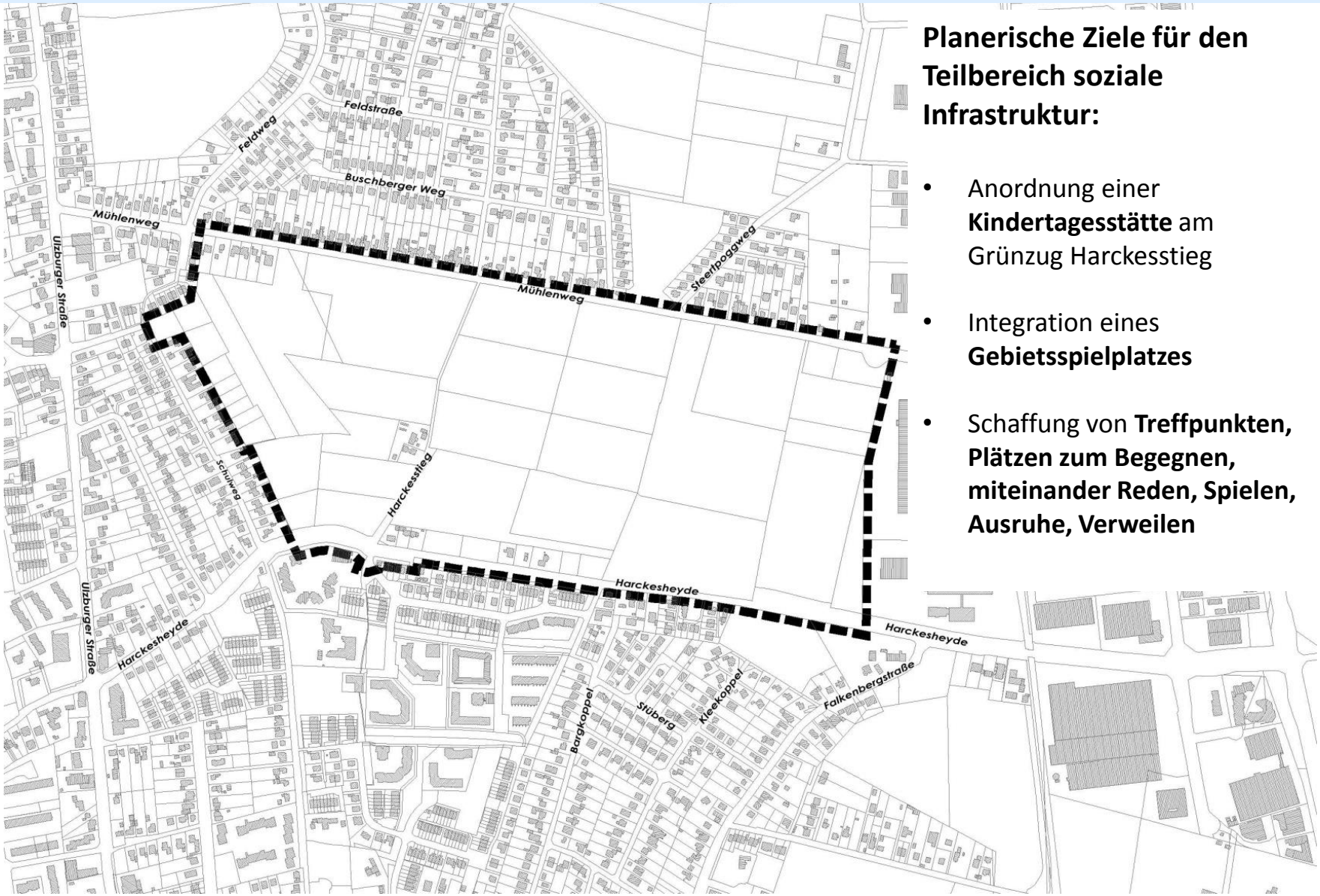
Bebauung - **Ziele**



Planerische Ziele für den Teilbereich Baustruktur:

- 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 III-geschossig** + Staffelgeschoss
- Entwicklung eines **reinen** bzw. teilweise **allgemeinen Wohngebietes**

Soziale Infrastruktur - **Ziele**



Planerische Ziele für den Teilbereich soziale Infrastruktur:

- Anordnung einer **Kindertagesstätte** am Grünzug Harckesstieg
- Integration eines **Gebietsspielplatzes**
- Schaffung von **Treffpunkten, Plätzen zum Begegnen, miteinander Reden, Spielen, Ausruhe, Verweilen**

Soziale Infrastruktur – Ziele

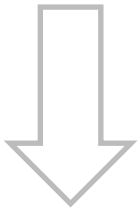
Energieversorgung - **Ziele**

Reduzierung der Energieverbräuche

- z.B. Wärmedämmstandards, Passivhaus, Plusenergiehaus

Nachhaltige Energieversorgung

- Z.B. Fernwärmeanschluss, Nutzung solarer Strahlung

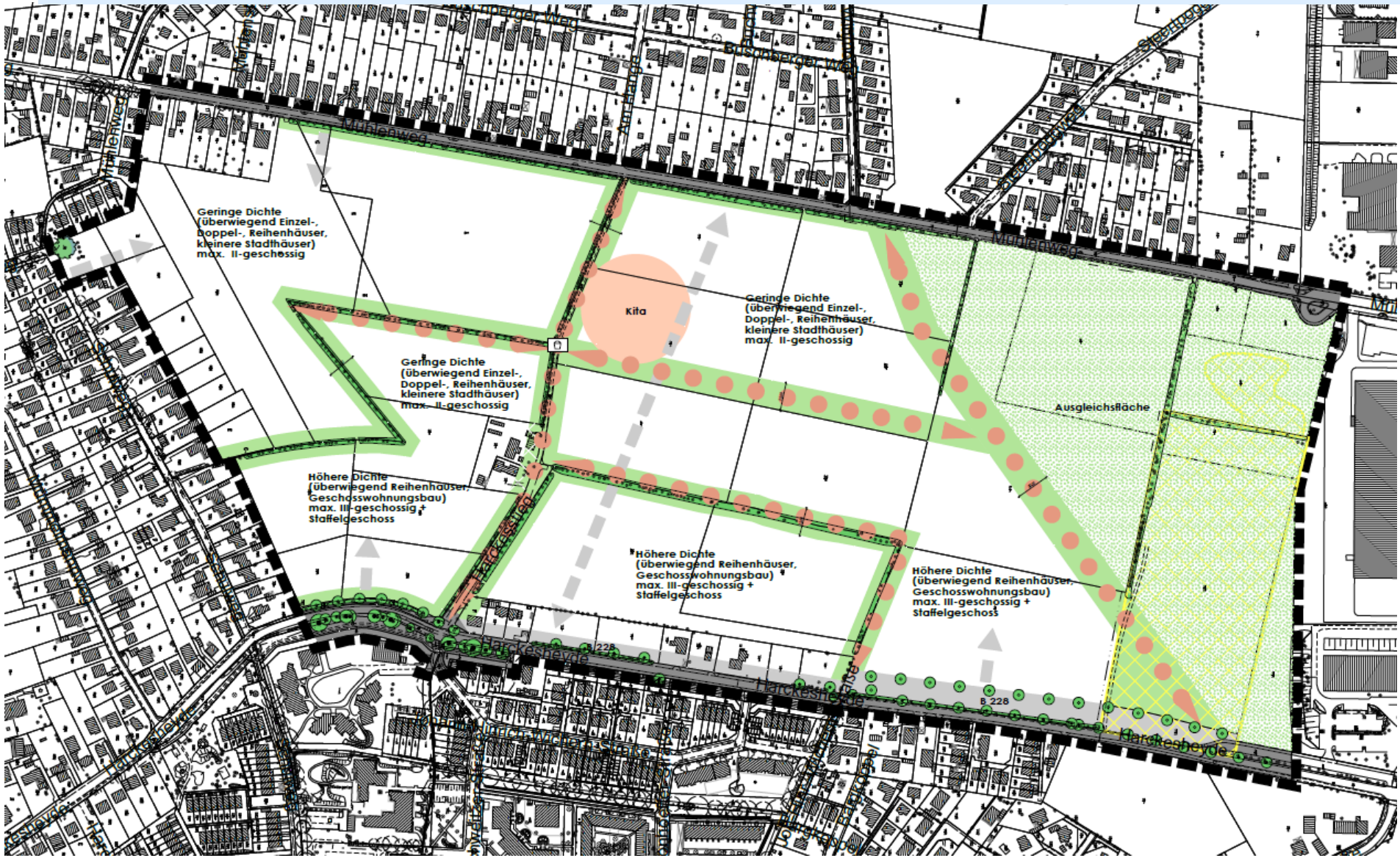


Energieversorgung – Ziele

Planerische Ziele für den Teilbereich nachhaltige Energieversorgung:

- Entwicklung eines nachhaltigen Energiekonzeptes

Rahmenplan – Strukturkonzept für frühzeitige Beteiligung



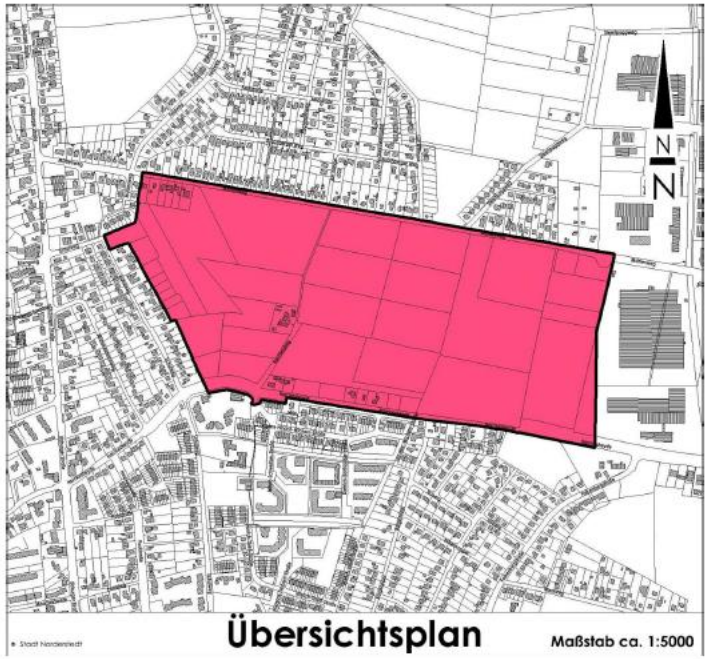
Rahmenplan – Erläuterungsbericht für frühzeitige Beteiligung

Erläuterungsbericht

Rahmenplan „Wohnbauflächen Mühlenweg - Harckesheyde“

Gebiet: Zwischen Schulweg im Westen und Gewerbegebiet Harkshörn im Osten, südlich Mühlenweg und nördlich Harckesheyde

Stand: 03.09.2012



Erläuterungsbericht

Rahmenplan „Wohnbauflächen Mühlenweg - Harckesheyde“

Gebiet: Zwischen Schulweg im Westen und Gewerbegebiet Harkshörn im Osten, südlich Mühlenweg und nördlich Harckesheyde

Stand: 03.09.2012

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen 3
1.1. Rechtliche Grundlagen 3
1.2. Lage im Stadtgebiet und Geltungsbereich 3
1.3. Bestand 3
2. Planungsanlass und Planungsziele 4
3. Inhalt des Rahmenplanes 5
3.1. Was ist ein Rahmenplan 5
3.2. Grünstrukturen 6
3.3. Verkehrliche Erschließung 7
3.4. Baustruktur 11
3.5. Soziale Infrastruktur 12
3.6. Energieversorgung 12
3.7. Immissionsschutz 13
3.8. Altlasten 13
4. Umweltbericht 13
5. Städtebauliche Daten 13
6. Weiteres Verfahren 13
7. Entwicklung in Stufen 14

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit