

Anlage 5: zur Vorlage Nr.: B 12/0192/1 des Stuv am 17.01.2013

Betreff: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt

Hier: Konzeptansatz zur Durchführung eines konkurrierenden Verfahrens



KONZEPT

Gutachterverfahren Aspelohe in Norderstedt

Kurzbeschreibung des Verfahrens

1 Ausgangssituation

Der in den 1980er Jahren errichtete Sportpark an der Aspelohe ist in die Jahre gekommen und entspricht mit seinem hohen Energieverbrauch nicht mehr den heutigen Standards. Eine Refinanzierung der erforderlichen Modernisierungsmaßnahmen ist wirtschaftlich fraglich.

Der Eigentümer der Anlage möchte den Sportpark deshalb aufgeben und auf dem bisherigen Gewerbegrundstück an der Aspelohe eine Wohnbebauung errichten. Das Grundstück befindet sich am nördlichen Rand des Gewerbegebiets *Nettelkrögen - In de Tarpen* und ragt keilförmig in die umgebenden Siedlungsstrukturen mit Einzel- und Reihenhäusern aus den 1960er Jahren.



Für das Grundstück wurden verschiedene Nutzungskonzepte geprüft, die eine typologische Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung bieten sollten. Da bisher keines dieser Konzepte programmatisch wie städtebaulich vollständig überzeugen konnte, hat der Vorhabenträger vorgeschlagen in einem konkurrierenden Verfahren verschiedene Varianten erarbeiten zu lassen.

Diese werden ausgewertet und im Hinblick auf den Zielerfüllungsgrad verglichen. Den Abschluss des Verfahrens bildet eine Jury aus Vertretern aller Fraktionen, der Verwaltung, des Vorhabenträgers und unabhängiger Fachleute, die einen Entwurf auswählen, der Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan wird. Die Jury kann in diesem Zuge auch noch Empfehlungen für erforderliche Überarbeitungen formulieren.



KONZEPT

2 Programm

Der Vorhabenträger schlägt vor, ein eingeladenes städtebauliches Gutachterverfahren mit 4 Teilnehmern durchzuführen. Zentraler Gegenstand des Verfahrens ist die Entwicklung eines ansprechenden Wohngebiets mit unterschiedlichen Wohnformen, das in seiner städtebaulichen Figur bereits auf mögliche Lärmemissionen aus dem Gewerbegebiet reagiert. Innerhalb des Verfahrens sollen jene gestalterischen Elemente behandelt werden, die ein qualitativvolles, ansprechendes Wohnumfeld prägen. Der Wohnungsbau soll dabei hohe energetische Standards erfüllen und könnte über ein Blockheizkraftwerk beheizt und mit Solaranlagen ausgestattet werden. Gleichzeitig soll im Verfahren geprüft werden, ob auch öffentlich geförderter Wohnungsbau entstehen könnte, dies allerdings unter dem Vorbehalt der in 2013 anstehenden Novellierung der Förderprogramme und einer wirtschaftlichen Machbarkeit.

Um eine große Bandbreite an Ideen zu erhalten, sollen nur die wesentlichen programmatischen Vorgaben formuliert werden:

- Städtebauliches Konzept für eine Wohnbebauung mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau, angestrebt wird eine GFZ von 1,0
- Arrondierung der benachbarten Wohnbebauung und Reaktion auf angrenzende Gewerbenutzungen in der Baukörperstellung
- Höhenentwicklung mit 2-3 Vollgeschossen, einzelne höhere Akzente sind denkbar
- Vorschläge für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Begrünungs- und Freiflächenkonzept für die Siedlung und die Außenräume
- Gestalterische Leitdetails für Hauseingänge, Nebengebäude, Carports, Grundstücksabgrenzungen, Oberflächenbeläge etc.

