

Anlage 4: zur Vorlage Nr.: B 16/0402 des Stuv am 17.11.2016

Betreff: Bebauungsplan Nr. 318 "an der Straße Achternfelde",

Hier: Projektbeschreibung

Wohnungsbauentwicklung Achterfelder 14-18 in Norderstedt

Projektbeschreibung zum Antrag auf Aufstellung eines B-Plans
12.10.2016

Projektbeschreibung

1.1 Grundstück | Kenndaten

Belegenheit	Achterfelder 14-18
Baublock	
Flurstücke	63/6, 63/67, 63/68
Grundstücksgröße	9.661 m².

Eigentümer:

Grundstücksgesellschaft Achterfelder mbH & Co. KG
Magdalenenstraße 40
20148 Hamburg
vertreten durch **Torsten Hamm**

1.2 Lage und Planungsrecht

Das Grundstück liegt in mitten allgemeiner Wohngebiete, die mit Reihenhäusern und Mehrfamilienhäuser bebaut sind. Es ist im Norden durch eine anschließende Reihenhausbauung, im Osten durch Mehrfamilienhäuser, im Norden zur Ochsenzoller Straße durch Mehrfamilienhäuser mit erdgeschossigem Gewerbe, und nach Westen durch die Straße Achterfelder begrenzt. Das Grundstück befindet sich im Innenbereich und ist unbeplant.

Im Bestand wurde das Grundstück gewerblich in der Metallbearbeitung von der Carl W.O. Müller GmbH genutzt.

Das Grundstück ist sehr gut an die öffentlichen Verkehrsmittel angeschlossen.

Die U-Bahn Haltestelle Garstedt und das Versorgungszentrum Herold-Center sind fußläufig ca. 800 m bzw. 10 Gehminuten entfernt.

An der Einmündung zur Ochsenzoller Straße halten zwei Buslinien mit Verbindung zum Bahnhof Pinneberg und zum Gewerbegebiet Lademannbogen in Langenhorn. Die direkte Umgebung ist mit Läden zur Nahversorgung und Arztpraxen sehr gut versorgt.

1.3 Die geplante Bebauung | Kenndaten

Die neue Eigentümerin plant die Nutzung des Grundstücks in allgemeines Wohnen zu ändern. Geplant ist eine Mischung aus Reihen- und Mehrfamilienhäusern in zwei bzw. viergeschossiger Bauweise. Die hintere Bebauung mit Reihenhäusern nimmt die Struktur der nördlichen Nachbarn wieder auf. Durch die Drehung der einzelnen Baukörper zu einander, werden die langen Fluchten der Bestandsbebauung jedoch aufgebrochen. Die mittige Baumstruktur aus dem Bestand soll soweit wie möglich erhalten bleiben um das parkähnliche Erscheinungsbild des Grundstücks zwischen die zukünftige Bebauung zu transportieren.

Zur Straße Achterfelder hin sollen zwei viergeschossige Baukörper den Straßenraum definieren und gleichzeitig den rückwärtigen Grundstücksbereich gegen Einflüsse aus dem Straßenraum schützen. Der südliche Baukörper ist mit 30 % der Gesamtwohnungen auf dem Grundstück als geförderter Mietwohnungsbau geplant.

Der nördlichen Baukörper und die Reihenhäuser sollen Eigentumswohnungen werden.

Das Grundstück soll insgesamt fußläufig erschlossen werden. Die notwendigen Stellplätze werden in einer Tiefgarage nachgewiesen. Die Zu- und Ausfahrt liegt zentral in der Mitte des Grundstücks. Die Tiefgaragendecke wird mit einer Substratschicht von mind. 60 cm begrünt.

Wohnungsbauentwicklung Achternfelde 14-18 in Norderstedt

Projektbeschreibung zum Antrag auf Aufstellung eines B-Plans
12.10.2016

1.4 Die Häuser | Kenndaten

Geplant sind insgesamt 86 Wohneinheiten aufgeteilt in

33 Eigentumswohnungen	2-4 Zimmer Wohnungen
25 Reihenhäusern	4 Zimmer / Ausbaureserve
33 Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau	2-4 Zimmer Wohnungen

Die geplante **Wohnfläche** beträgt **ca. 7.300 m²**

In der gemeinsam genutzten Tiefgarage sind **ca. 120 Stellplätze** vorgesehen. Oberirdisch sind Stellplätze für **car-sharing** Angebote vorgesehen, um den Bewohnern und eventuell auch den Nachbarn die Möglichkeit zu geben auf Kraftfahrzeuge oder den Zweitwagen zu verzichten.

Insgesamt wird ein Stellplatzschlüssel von ca. 1,4 erreicht.

Jeder Einheit werden der Wohnungsgröße entsprechend ausreichend Fahrradstellplätze zugeordnet.

Die gesamt **Grundfläche** der Häuser beträgt **3.104 m²**. Die Ausnutzung des Grundstücks bewegt sich im Rahmen der aktuellen Baunutzungsverordnung (GRZ 0,4 GFZ 1,2) und stellt sich wie folgt dar:

GRZ I	0,32
GRZ II	0,65
GFZ	0,90
Grün und Freizeitflächen	0,50

1.5 Energiekonzept

Die Versorgung der Häuser ist mit Fernwärme geplant. Die Bauweise wird den jeweils gültigen Energetischen Gesetzen entsprechen.

1.6 Naturschutz und Baumbestand

Gemäß Baumschutzgutachten können ca. 40 % der erhaltungswürdigen Bäume in das Konzept integriert werden. Die Flächen zwischen den Häusern und über der Tiefgarage werden begrünt und versickerungsfähig hergestellt. Das nicht ableitbare Regenwasser wird in Rigolen zur Versickerung gesammelt.

1.7 Lärmschutz

Durch den Wegfall des metallverarbeitenden Gewerbes und Wegfall des täglichen Lieferverkehrs wird die Situation insgesamt verbessert. Die Geschosswohnungsbauten schirmen den rückwärtigen Grundstücksbereich und die nachbarlichen Grundstücke wirksam vor Straßenlärm ab.

1.8 Altlasten

Der Verdacht auf Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung konnte 2016 gem. Gutachten ausgeräumt werden. Das Grundstück wurde aus dem Altlastenkataster herausgenommen.

