

Konzeptbeschreibung

Moorbekstraße, Norderstedt

Projekt Neue Wohnbebauung in der Moorbekstraße in Norderstedt
Bauherr Struck Wohnbau II GmbH

Für das Grundstück in der Moorbekstraße in Norderstedt soll ein nachhaltiges Konzept für die Entwicklung einer zeitgemäßen Wohnnutzung erarbeitet werden. Hierfür wurde zunächst ein Bauungskonzept in Anlehnung an die Darstellung des bestehenden Bauungsplans entwickelt, welches jedoch eine höhere Geschossigkeit bei gleichzeitig weniger oberirdischer Stellplatzfläche ermöglichen soll (Variante A). Eine Weiterentwicklung dieses Ausgangskonzeptes soll darüber hinaus hochwertige Frei- und Grünräume in unterschiedlicher Form bereitstellen (Varianten B und C).

Variante A

- In Anlehnung an die Darstellungen des rechtskräftigen Bauungsplans 128 aus dem Jahr 1980 gliedert sich das Gebiet in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich. Beide Teilbereiche werden über eine mittig liegende Stichstraße erschlossen und sollen mit Wohnungsbauten in Geschossbauweise bebaut werden. Die Verkehrsfläche ist durchgehend als „shared-space“-Fläche geplant. Entlang der Straße sowie im Bereich der Wendeanlage im Osten des Plangebiets sind öffentliche Parkplätze vorgesehen. Eine Stellplatzanlage für Anwohnerparkplätze befindet sich im nördlichen Baufeld. Diese wird ebenso wie die Tiefgaragenzufahrten der nördlichen und südlichen Baufelder über die Stichstraße angebunden.

Im nördlich der Erschließungsstraße liegenden Baufeld ist ähnlich wie im bestehenden Bauungsplan die Errichtung von Wohngebäuden in Zeilenbauweise in Nord-Süd-Ausrichtung vorgesehen. Diese sind zwei- bis dreigeschossig und zur nördlichen Grundstücksgrenze auf zwei Geschosse abgestuft. Diese Abstufung erfolgt mit Rücksichtnahme auf die nördlich angrenzenden Gartenflächen der vorhandenen Bestandsbebauung.

Im südlichen Baufeld ist die Errichtung von fünf Wohngebäuden entlang der Erschließungsstraße vorgesehen. Diese Gebäude werden in zweigeschossiger Bauweise zzgl. Staffelgeschoss errichtet, wobei die Gebäude sich an der nördlichen Baugrenze des Baufeldes orientieren, um mit der Abstufung des Staffelgeschosses in Richtung Süden größtmögliche Rücksicht auf die südlich angrenzenden Grundstücke zu nehmen.

- Kennzahlen nördlicher Teilbereich:**

Grundstück	ca.	3.759	m ²	
Wohneinheiten	ca.	39		
<u>Überbaute Fläche Hauptanlagen</u>	ca.	1.505	m ²	
- GR Gebäude, Terrassen und Vordächer, TG-Rampen				
GRZ I				= 0,40
<u>Überbaute Fläche einschl. unterbaute Flächen + Nebenanlagen</u>	ca.	2.225	m ²	
- Unterbaute Fläche KG/TG inkl. Rampe, nicht unterbaute Terrassen und Vordächer, Stellplatzanlage inkl. Zufahrt				
GRZ II				= 0,59

Anlage 6: zur Vorlage Nr. B 19/0201 des Stuv am 16.05.2019
Hier: Konzeptbeschreibung

▪ Kennzahlen südlicher Teilbereich:

Grundstück	ca.	4.831	m²	
Wohneinheiten	ca.	40		
<u>Überbaute Fläche Hauptanlagen</u>	ca.	1.951	m ²	
- GR Gebäude, Terrassen und Vordächer, TG-Rampen				
GRZ I				= 0,40
<u>Überbaute Fläche einschl. unterbaute Flächen + Nebenanlagen</u>	ca.	2.874	m ²	
- Unterbaute Fläche KG/TG inkl. Rampen, nicht unterbaute Vordächer				
GRZ II				= 0,59

Variante B

- Die Gliederung des Plangebiets in einen nördlichen und einen südlichen Teilbereich sowie die dazwischen liegende Erschließungsstraße mit Wendeanlage bleiben Grundkonzeption des Bebauungskonzeptes. Beide Teilbereiche sollen mit Wohnungsbauten in Geschossbauweise bebaut werden. Die Verkehrsfläche ist durchgehend als „shared-space“-Fläche geplant. Entlang der Straße sowie im Bereich der Wendeanlage im Osten des Plangebiets sind öffentliche Parkplätze vorgesehen. Auf eine oberirdische Stellplatzanlage für Anwohnerparkplätze wird verzichtet, stattdessen werden alle erforderlichen Anwohnerparkplätze in Tiefgaragen nachgewiesen.

Im nördlich der Erschließungsstraße liegenden Baufeld sind nunmehr zwei statt drei Wohngebäude vorgesehen. Diese sind ebenfalls in Nord-Süd-Ausrichtung konzipiert und bilden eine Zeile im Osten sowie eine Winkelform im Westen aus, sodass zwischen diesen beiden Baukörpern ein großzügiger Freiraum ausgebildet wird. Die Baukörper sind dreigeschossig und ebenfalls zur nördlichen Grundstücksgrenze auf zwei Geschosse abgestuft. Diese Abstufung erfolgt mit Rücksichtnahme auf die nördlich angrenzenden Gartenflächen der vorhandenen Bestandsbebauung. Zusätzlich ermöglicht der geplante Freiraum mehr Besonnung der Bestandsgebäude als es das Konzept der Variante A (und auch das des Bebauungsplans 128) vorsah.

Im südlichen Baufeld ist weiterhin die Errichtung von fünf Wohngebäuden entlang der Erschließungsstraße vorgesehen. Diese Gebäude werden in zweigeschossiger Bauweise mit nach Süden abgestuftem Staffelgeschoss errichtet. Die Baukörper sind zusätzlich weniger tief ausgebildet.

Aufgrund der Ausbildung des Freiraums im nördlichen Baufeld, der Kleinteiligkeit im südlichen Baufeld sowie der Parkplatzunterbringung wird dieses Konzept als Vorzugsvariante angesehen.

▪ Kennzahlen nördlicher Teilbereich:

Grundstück	ca.	3.759	m²	
Wohneinheiten	ca.	43		
<u>Überbaute Fläche Hauptanlagen</u>	ca.	1.506	m ²	
- GR Gebäude, Terrassen und Vordächer, TG-Rampen				
GRZ I				= 0,40
<u>Überbaute Fläche einschl. unterbaute Flächen + Nebenanlagen</u>	ca.	2.116	m ²	
- Unterbaute Fläche KG/TG inkl. Rampe, nicht unterbaute Terrassen und Vordächer				
GRZ II				= 0,56

▪ Kennzahlen südlicher Teilbereich:

Grundstück	ca.	4.831	m²	
Wohneinheiten	ca.	42		
<u>Überbaute Fläche Hauptanlagen</u>	ca.	1.932	m ²	
- GR Gebäude, Terrassen und Vordächer, TG-Rampen				
GRZ I				= 0,40
<u>Überbaute Fläche einschl. unterbaute Flächen + Nebenanlagen</u>	ca.	2.841	m ²	
- Unterbaute Fläche KG/TG inkl. Rampe, nicht unterbaute Vordächer				
GRZ II				= 0,59

Variante C

- Als Variation der Variante B werden hier im nördlichen Baufeld zwei winkelförmige Baukörper mit drei Geschossen platziert. Da gegenüber der Variante B die Abstufung zum Norden entfällt ist der Abstand der beiden Gebäude zur nördlichen Bestandsbebauung in dieser Variante größer. Während der westliche Baukörper in seiner Form bestehen bleibt, kann der östliche Baukörper schmaler ausgebildet werden. Dies ist von Süden aus wahrnehmbar. An die Bestandsbebauung im Norden des Plangebiets rückt mit dem westlichen, winkelförmigen Baukörper hingegen eine breitere Fassadenfront heran. Der Freiraum zwischen den Baukörpern wird durch die Baukörper zwar zusätzlich gefasst, ist aber auch kleiner als es Variante B vorsieht.

▪ Kennzahlen nördlicher Teilbereich:

Grundstück	ca.	3.759	m²	
Wohneinheiten	ca.	45		
<u>Überbaute Fläche Hauptanlagen</u>	ca.	1.506	m ²	
- GR Gebäude, Terrassen und Vordächer, TG-Rampen				
GRZ I				= 0,40
<u>Überbaute Fläche einschl. unterbaute Flächen + Nebenanlagen</u>	ca.	2.237	m ²	
- Unterbaute Fläche KG/TG inkl. Rampe, nicht unterbaute Terrassen und Vordächer				
GRZ II				= 0,60

▪ Kennzahlen südlicher Teilbereich:

Grundstück	ca.	4.831	m²	
Wohneinheiten	ca.	42		
<u>Überbaute Fläche Hauptanlagen</u>	ca.	1.932	m ²	
- GR Gebäude, Terrassen und Vordächer, TG-Rampen				
GRZ I				= 0,40
<u>Überbaute Fläche einschl. unterbaute Flächen + Nebenanlagen</u>	ca.	2.841	m ²	
- Unterbaute Fläche KG/TG inkl. Rampe, nicht unterbaute Vordächer				
GRZ II				= 0,59