

Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 343

Anlass des Planungswunsches

Auf dem Grundstück Ohechaussee 20 / Ochsenzoller Straße, auf dem sich zurzeit das Gartencenter Meyer's Mühle GmbH befindet, soll ein Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 139 Wohnungen und 6-10 Gewerbe-Praxiseinheiten sowie einer Tiefgarage entstehen. 50 % der Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden.

Allgemein

Im Vorfeld zu dem hier vorgestellten Entwurf hat es einen intensiven Abstimmungsprozess zwischen der Stadt Norderstedt, den Fachämtern, dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr und dem Bauherrn gegeben. Daraus resultierend sind Straßenerweiterungsflächen, Rücksichtnahme auf Straßenbäume und Bäume, die Abstimmung zur Geschossigkeit und die Festlegung von 50% gefördertem Wohnungsbau bereits in die Planung aufgenommen worden.

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das etwa 6831 m² große Plangebiet ist an der Kreuzung Ohechaussee / Ochsenzoller Straße gelegen.

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden von der Ochsenzoller Straße
- Im Nord-Osten von der Kreuzung Ohechaussee / Ochsenzoller Straße
- Im Süden von der Ohechaussee
- Im Westen von den Flurstücken 53/5 (Nahversorger ALDI NORD), 53/2 (gewerbliche Nutzung) und 53/3.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 53/4, 56/10 und 56/11, Flur 15, Gemarkung Garstedt in der Gemeinde Norderstedt im Kreis Segeberg mit den Grundstücken Ohechaussee 16, 18, 20, 22 und die Ochsenzoller Straße 198, 200, 202, 204, 206 und 210.

geltendes Planrecht (B-Plan Nr. 343)

Für das Grundstück gibt es aktuell kein geltendes Planrecht.

Für die angrenzenden Grundstücke wurden vorhabenbezogene Bebauungspläne erstellt.

Für die Grundstücke nördlich der Ochsenzoller Straße gelten die Bebauungspläne B005-GA-01, B005-GA-04, B005-GA-08 und B005-GA-09. Südlich der Ohechaussee gilt der Bebauungsplan B103-00.

Das Grundstück wird derzeit von einem Gartenfachmarkt und einzelnen kleinen Dienstleistungsbetrieben, auf zwei Gebäude verteilt, gewerblich genutzt.

Für eine Neubebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus wird ein Bebauungsplan von der Stadt Norderstedt erarbeitet.

Gebäudebestand

Auf dem Grundstück befinden sich zwei zweigeschossige Backsteingebäude, vermutlich aus den 30er/40er Jahren. Wesentliche bauliche Struktur ist der dreigeschossige Gartenfachmarkt mit Wintergärten und Gewächshäusern aus den 70er und 80er Jahren. Der Betrieb ist über die Jahre gewachsen. Der Versiegelungsgrad liegt durch die zusätzlich vorhandenen Stellplätze bei ca. 90%.

Die das Plangebiet direkt umgebende Bebauung ist heterogen geprägt und überwiegend der Epoche der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zugeordnet. Die Nutzungen sind quartiersbezogen vielfältig und reichen von Wohnen über Dienstleistungs- und Büronutzung bis hin zu gewerblichen Flächen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich nördlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine ein- und mehrgeschossige Wohnbebauung mit einzelnen Laden-, Praxen- und Dienstleistungsnutzungen in offener Bauweise.

Städtebau

Die Straßenecke Ohechaussee / Ochsenzoller Straße ist eine der prägnantesten Ecken im Norderstedter Stadtteil Garstedt. In Verbindung mit dem gegenüber liegenden Einzelhandelszentrum „Schmuggelstieg“ und den an der Ohechaussee gelegenen Nahversorgern markiert die Straßenkreuzung mit der umliegenden Bebauung das Ortszentrum von Garstedt. In der Verbindung von Langenhorner Chaussee, Ohechaussee und Ochsenzoller Straße handelt es sich um eine sehr verkehrsgünstige Lage, die aber auch durch das hohe Verkehrsaufkommen geprägt ist.

Städtebauliche Leitidee ist die Fassung des Straßenraumes der beiden angrenzenden Straßen, sowie eine prägnante Ausbildung der Ecksituation. Der sechsgeschossige (5. OG gestaffelt, jedoch als Vollgeschoss) Kopfbau nimmt Bezug auf den diagonal gegenüberstehenden Turm und bildet mit ihm zusammen eine Art Tor.

Die Bebauung leitet den Beginn einer straßenbegleitenden Bebauung ein, die entsprechend der Straßengröße und des Straßenraumes in der Ohechaussee 4 Vollgeschosse plus Staffel und in der Ochsenzoller Straße 3 Vollgeschosse plus Staffel umfasst. Im Hof ist ein weiteres viergeschossiges Wohngebäude mit Staffel geplant.

Insbesondere entlang der Ohechaussee ist eine Weiterführung der straßenbegleitenden Bebauung möglich und wünschenswert, weshalb zum westlich angrenzenden Grundstück des Nahversorgers eine Grenzbebauung vorgesehen ist.

Dementsprechend leitet sich die Nutzung mit Büro und Praxisfläche, ggf. Gastronomie im Erdgeschoss und in Teilen des 1.OG ab. In den darüberliegenden Etagen befindet sich vollflächig eine Wohnnutzung.

Entwurf

Der Gesamtentwurf besteht aus drei Teilen, dem Kopfbau, den Flügeln entlang der Straßen und dem Hofgebäude. Der Kopfbau ist sechsgeschossig (5. OG gestaffelt, jedoch als Vollgeschoss) mit einer Fassadenzonierung für die Büro und Praxisflächen und die Wohngeschosse. Es steht die solitäre Wirkung zu dem gegenüberliegenden Bestandsturm im Vordergrund.

Die Flügelbauten entlang der Hauptstraßen haben eine traditionelle, geschichtete Gliederung in Sockelgeschoss mit halböffentlichen Nutzungen, den Wohngeschossen und darüber dem Staffelgeschoss. Wichtig ist, dass die Staffel einen tatsächlichen baulichen Rücksprung erfährt und nicht nur durch das Material abgesetzt ist. Die vertikale Gliederung erfolgt über die Treppenhäuser und die aus Lärmschutzgründen voraussichtlich verglasten Balkone und Loggien. Das Bild eines langen, ungegliederten Riegels ist zu vermeiden.

Das viergeschossige Hofgebäude kommt durch die ruhige Lage im Innenhof ohne Sockelzone aus, hier ist Wohnen auch im EG möglich.

Insgesamt gliedert sich der straßenbegleitende Neubau in sechs Eingänge und zwei Tiefgaragen und Feuerwehr Zu- bzw. Ausfahrten. Das Hofgebäude gliedert sich in zwei Eingangsbereiche und wird über die Feuerwehrezufahrten erschlossen.

Die geplanten Fassaden werden mit zwei unterschiedlichen Klinkern im Bereich der Vollgeschosse definiert und in den Staffelgeschossen durch eine Putzfassade, die sich farblich zurücknimmt abgeschlossen.

Die Neubauten erhalten Gründächer, die zur Wasserrückhaltung genutzt werden können.

Der Innenhof ist durch die Tiefgarage voll unterbaut und erhält einen Aufbau von ca. 80cm mit einem Gründach, auf dem in Teilbereichen kleinere Pflanztröge mit niedrigen Laubgehölzen vorgesehen werden können. Neben der Bepflanzung werden im Innenhof Spielflächen für Kinder und die Feuerwehrumfahrten hergestellt.

Gebäudeinterne Erschließung

Die Haupteerschließung der Wohnungen erfolgt vorwiegend über die Straßenseite. Es gibt in den Gebäude Wohnungen, die vorrangig zum Hof orientiert und Wohnungen, die zur Straße und dem Hof angeordnet sind. Die Erschließung erfolgt je Hauseingang über ein Treppenhaus und einem Aufzug. Die Erschließung der Wohnungen wird barrierefrei geplant, da die barrierefreien Wohnungen sich auf verschiedene Geschosse verteilen.

Alle Treppenhäuser und Aufzüge gehen bis in das Untergeschoss und ermöglichen einen freien Zugang in die Tiefgarage, die ebenfalls mit dem Fahrrad über die Rampe erreicht werden kann.

Unter einem Teilbereich der Tiefgarage befindet sich ein zweites Untergeschoss, in dem die Abstellräume für einen Großteil der Wohnungen untergebracht werden.

Nutzung

Den größten Nutzungsanteil wird die Wohnnutzung ausmachen. Die Geschäftsnutzung (Arztpraxen, Kanzleien, Gastronomie und weitere Dienstleister) beschränken sich auf das Erdgeschoss entlang der Ohechaussee und dem 1. Obergeschoss des Kopfbaus.

Bei den insgesamt ca. 139 geplanten Wohnungen handelt es sich überwiegend Zwei- bis Drei-Zimmerwohnungen von 35 bis 75 m² Wohnfläche. In den Staffelgeschossen und in einzelnen Bereichen der Geschosse, werden großzügigere Drei- bis Vier-Zimmerwohnungen mit über 75 m² bis ca. 95 m² Wohnfläche ausgebildet.

Alle Wohnungen sind mit Bädern und Küchen ausgestattet. Alle Wohnungen sind über Aufzüge barrierefrei zu erreichen. Die barrierefreien Wohnungen verteilen sich auf verschiedene Geschosse.

50 % der Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden.

In dem Erdgeschoss entlang der Ohechaussee und dem 1. Obergeschoss des Kopfbaus werden vorrangig Dienstleistungsbetriebe und Praxen (Arztpraxen, Immobilienmakler, Anwaltskanzleien und weitere

Dienstleister) geplant, da die bestehende Nahversorgung für das Plangebiet durch den „Schmuggelstieg“ gesichert ist. Für den Neubau sind Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss nicht wünschenswert, um nicht mit dem Schmuggelstieg in Konkurrenz zu treten.

Außenanlagen Die Außenanlagen unterteilen sich in Vorgarten- und Hofflächen und werden gärtnerisch gestaltet. Die Vorgärten nehmen Zuwegungen, Fahrradabstellflächen und Müllauffstellfläche auf. Im Hof befinden sich Kinderspielflächen, sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr.

Tiefgarage/Keller In der Tiefgarage werden neben technischen Funktions- und weiteren Nutzungsräumen insgesamt ca. 120 Stellplätze für den ruhenden Individualverkehr und ca. 242 Fahrradstellplätze hergestellt. Es ist vorgesehen, dass hier neben der Anwohnerschaft auch die Nutzer der Dienstleistungs- / gewerblichen Einheiten ihre benötigten Mitarbeiter- und Kundenstellplätze in einer ausreichenden Anzahl von ca. 24 Stellplätze erhalten. Somit verbleiben für die momentane Planung von ca. 139 ca. 96 Stellplätze. Weitere Inhalte zur Umsetzung der Mobilität der Bewohner und Nutzer, sind dem Mobilitätskonzept zu entnehmen, dass diesem Antrag beiliegt.

Öffentliche Erschließung und Infrastruktur

Durch die gute Lage im Norderstedter Stadtteil Garstedt sind die Nahversorgung, Dienstleister, kulturelle und soziale Einrichtungen und Angebote fußläufig, per Fahrrad oder mittels des ÖPNVs für die Bewohner und Nutzer zu erreichen.

Das innerstädtische Plangebiet ist für den Individualverkehr über die Ohechaussee im Süden und die Ochsenzoller Straße im Norden an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Derzeit wird das Grundstück des bisherigen Gartenfachmarktes und des Dienstleistungsbüros über zwei Überfahrten an der Ochsenzoller Straße und eine Überfahrt an der Ohechaussee erschlossen. Die Überfahrten an der

Ochsenzoller Straße befinden sich an der Grundstücksgrenze zur Ochsenzoller Straße 196 als Zufahrt für den Individualverkehr der Kunden und zur Anlieferung an der Ochsenzoller Straße 206. Die Überfahrt an der Ohechaussee liegt an dem Grundstück des Nahversorgers (ALDI) angrenzend für den Individualverkehr der Kunden.

Für die geplante Nutzung bleibt die Überfahrt an der Ochsenzoller Straße an der Grundstücksgrenze zur Ochsenzoller Straße 196 als Zufahrt für die Feuerwehr und als Ausfahrt der Tiefgarage. Die Überfahrt an der Ohechaussee wird gegenüber der Ohechaussee 25 angeordnet. Hier erfolgt eine weitere Zufahrt für die Feuerwehr und die Zufahrt in die Tiefgarage.

Neben dem ruhenden Individualverkehr der PKWs werden vorwiegend im Untergeschoss die nachzuweisenden Fahrradstellplätze errichtet. Aus dem Mobilitätskonzept können weitere Details für den Individualverkehr entnommen werden.

Das Grundstück wird von der Ohechaussee und der Ochsenzoller Straße mit einem min. 1,5m breiten Fußweg und einem etwa 1m breiten Radweg an der Ohechaussee erschlossen.

Die Erschließung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt derzeit und ebenso für die geplante Nutzung über die fußläufig zu erreichenden Bushaltestellen mit der Linie 393 und den sowohl fußläufig, wie auch mit dem Bus zu erreichenden Bahnhaltstellen Garstedt und Ochsenzoll.

Energiekonzept / ENEV

Der Neubau wird gem. den Anforderungen der ENEV in der aktuell gültigen Fassung konzipiert.

Nachhaltigkeit / umweltpolitische Aspekte

Mit dem Neubau wird die bestehende, äußerst hohe ca. 90%ige Versiegelung des Grundstückes verringert. Der Hof erhält über der Tiefgarage einen erhöhten Gründachaufbau, der eine Bepflanzung der Hof- und Spielflächen ermöglicht.

In Zusammenhang mit Gründachflächen wird die Möglichkeit einer Regenrückhaltung vorgesehen, die eine reduzierte Einleitung erlaubt.

03.01.2022

Hohaus Hinz & Seifert GmbH
Architekturgesellschaft



**Hohaas
Hinz &
Seifert**

Wellingsbüttler Weg 116
22391 Hamburg
Tel 040 - 536 97 20
Fax 040 - 536 97 249
info @ hhs-arch.de
www.hhs - arch.de

Architekturgesellschaft

Projekt Neubau einer Wohn- und Gewerbeanlage
Ohechaussee 20, 22848 Norderstedt

Bauherr Castel 1. VVG mbH Rothenbaumchaussee 231, 20149 Hamburg

Plan **Luftbild (Quelle: Google)**

■ Entwurfsplanung

Projekt
OHC20

Datum erstellt
01.09.21
Datei
OHC20_VP 20.vwx

Maßstab
1:1000
HGA1
EP

Blattgröße
ISO A3
IId Nr
000

Datum Index
02.09.21
Index
-

Index | Änderung

Signatur | Datum



Wellingsbüttler Weg 116
 22391 Hamburg
 Tel 040 - 536 97 20
 Fax 040 - 536 97 249
 info @ hhs-arch.de
 www.hhs - arch.de

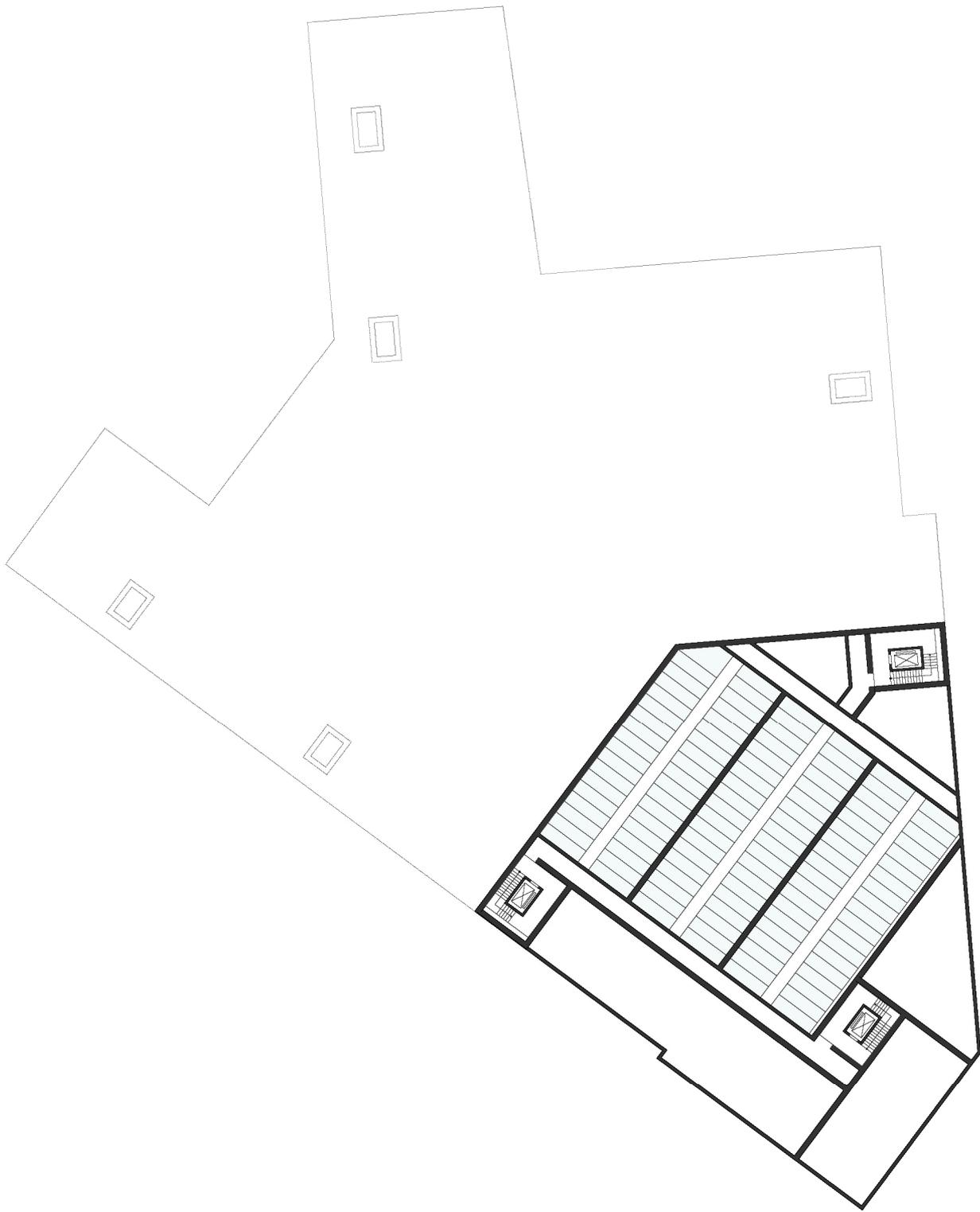
Projekt	Neubau einer Wohn- und Gewerbeanlage Onechausee 20, 22848 Norderstedt		Index	Änderung	Signatur	Datum
Bauherr	Castel 1. VVG mbH Rothenbaumchausee 231, 20149 Hamburg					
Plan	Lageplan					
■ Entwurfsplanung	Datum erstellt	01.09.21	Maßstab	1:500	Blattgröße	ISO A3
Projekt	Datet	OHC20	HOAI	EP	Id Nr	016
		OHC20_VP 20.vwx				Datum Index
						01.09.21
						Index
						-



Wellingsbüttler Weg 116
 22391 Hamburg
 Tel 040 - 536 97 20
 Fax 040 - 536 97 249
 info @ hhs-arch.de
 www.hhs - arch.de

Projekt	Neubau einer Wohn- und Gewerbeanlage Ohechausee 20, 22848 Norderstedt	
Bauherr	Castel 1. VVG mbH Rothenbaumchausee 231, 20149 Hamburg	
Plan	Lageplan mit Flächen f. Feuerwehr	
Entwurfsplanung	Datum erstellt	01.09.21
Projekt	Datet	OHC20_VP 20.vwx
OHC20		

Index	Änderung	Signatur	Datum
Maßstab	Blattgröße	Datum	Index
1:500	ISO A3	01.09.21	
HQAI	Id Nr	Index	
EP	023	-	





126 Stellplätze
davon 5 Kleinwagen Stellplätze

Carsharing

Carsharing

Carsharing

Carsharing

Carsharing

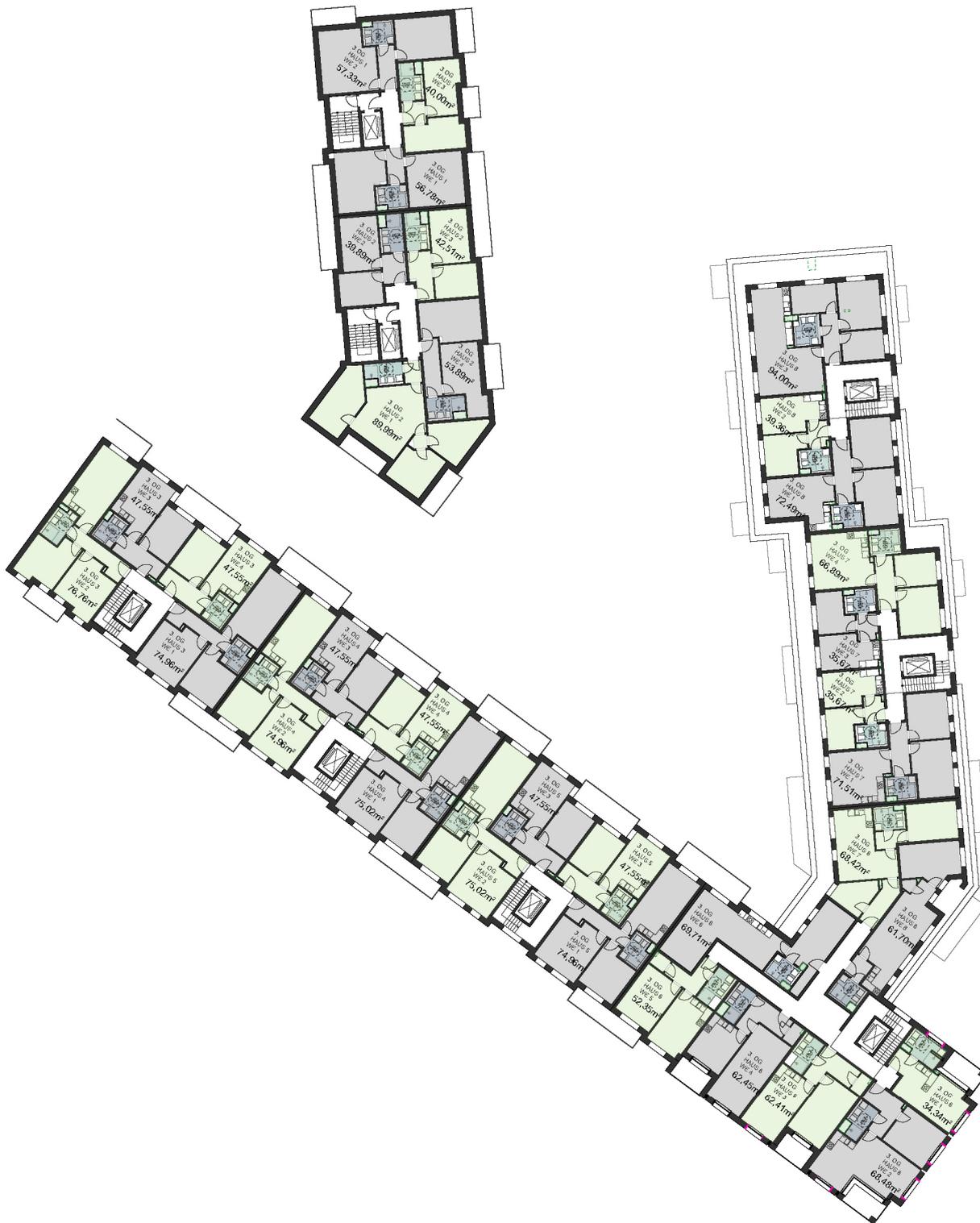




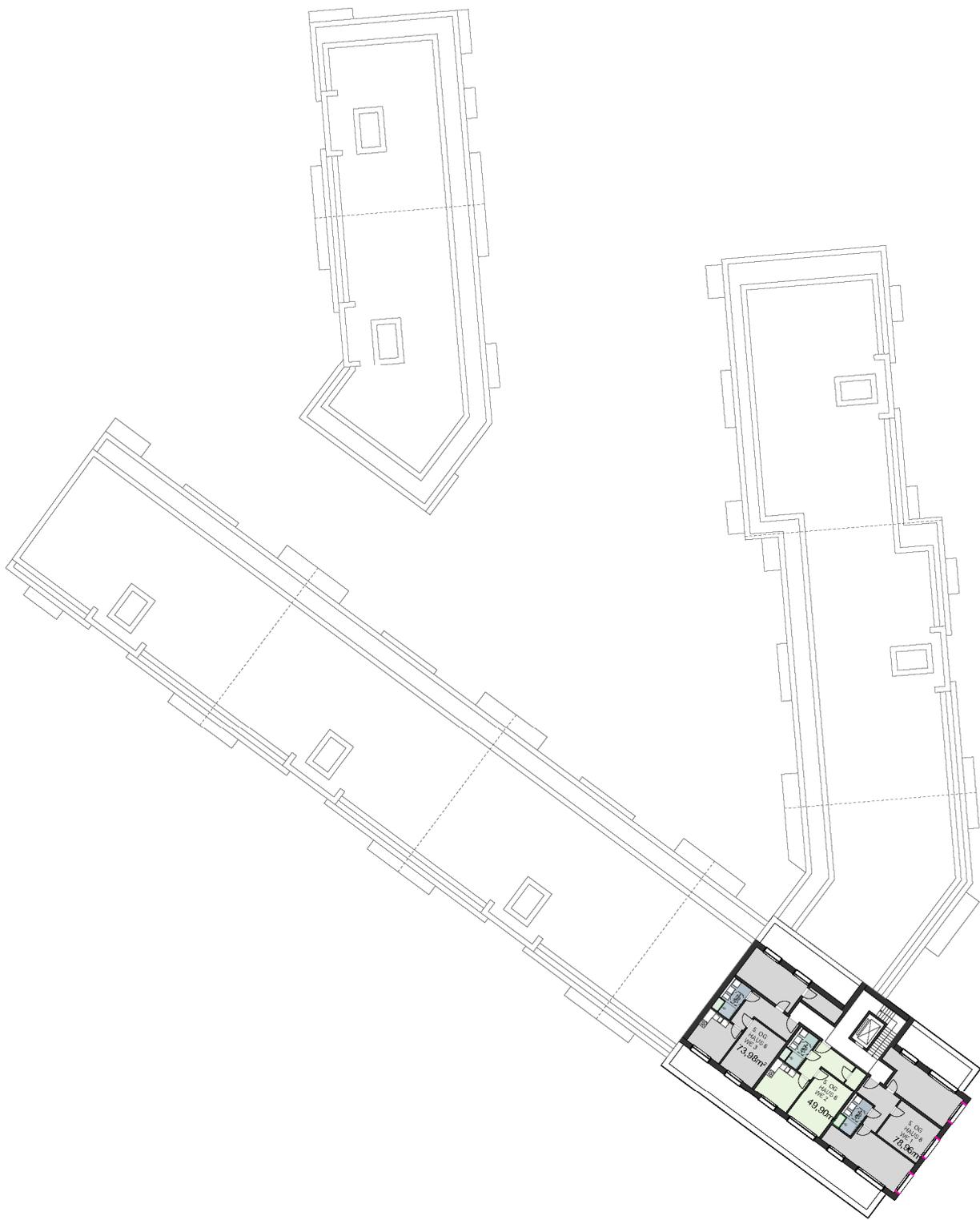


Hohaas
Hinz &
Seifert
Wellingsbüttler Weg 116
22391 Hamburg
Tel 040 - 536 97 20
Fax 040 - 536 97 249
info@hhs-arch.de
www.hhs-arch.de

Projekt	Neubau einer Wohn- und Gewerbeanlage	arch. Anfang	Skizze Detail
Bauherr	Ohechaussee 20, 22848 Norderstedt		
Plan	Castel 1. VVG mbH Rothenbaumchaussee 231, 20149 Hamburg		
Systemgrundriss - 2. Obergeschoss			
Entwurfsplanung			
Gezeichnet	01.08.21	1:1	0,895m / 0,895m / 0,895m / 0,895m
Skizze			
CHC20	CHC20_VP 20.vwx	07	







 Hohaas Hinz & Seifert Architekturgesellschaft	Wellingsbüttler Weg 116 22391 Hamburg Tel 040 - 536 97 20 Fax 040 - 536 97 249 info@hhs-arch.de www.hhs-arch.de	Projekt Neubau einer Wohn- und Gewerbeanlage Bauherr Ohechaussee 20, 22848 Norderstedt Plan Castel 1. VVG mbH Rothenbaumchaussee 231, 20149 Hamburg Systemgrundriss - 5. Obergeschoss	arch. Änderung Spalte Datum	
	Entwurfsplanung 01.09.21 CHC20_VP 20.vwx	Maßstab 1:1 Datum 08.09.21 / 08.09.21 EP 01.0	Blatt 09.21 08.09.21	



	Wellingsbüttler Weg 1116 22391 Hamburg Tel 040 - 536 97 20 Fax 040 - 536 97 249 info@hhs-arch.de www.hhs-arch.de	Projekt Neubau einer Wohn- und Gewerbeanlage Ort Ohechaussee 20, 22848 Norderstedt Bauherr Castel 1. VVG mbH Rothenbaumchaussee 231, 20149 Hamburg Plan Dachaufsicht	Maßstab 1:1 Blatt 15 von 21 Datum 09.21 CH20_VP.20.vwx	Status 09.21 09.21 09.21
	Architekturgesellschaft	Entwurfsplanung	1:1 15 09.21	09.21



**Hohauser
Hinz &
Seifert**

Wellingsbüttler Weg 116
22391 Hamburg
Tel 040 - 536 97 20
Fax 040 - 536 97 249
info @ hhs-arch.de
www.hhs - arch.de

Architekturgesellschaft

Projekt	Neubau einer Wohn- und Gewerbeanlage Ohechausee 20, 22848 Norderstedt
Bauherr	Castel 1. VVG mbH Rothenbaumchausee 231, 20149 Hamburg
Plan	Perspektive - Variante 2

■ Entwurfsplanung

Projekt
OHC20

Datum erstellt
01.09.21
Datei
OHC20_VP 20.vwx

Maßstab
o.M.
HGA1
EP

Blattgröße
ISO A3
I/d Nr
034

Index | Änderung

Signatur | Datum

Datum Index
01.09.21
Index
-



Ohechaussee

Ochsenzoller Straße

Zufahrt Tiefgarage
Zufahrt Feuerwehr

 Hohaus Hinz & Seifert Architekturgesellschaft	Wellingsbüttler Weg 116 22391 Hamburg Tel 040 - 536 97 20 Fax 040 - 536 97 249 info @ hhs-arch.de www.hhs - arch.de	Projekt Neubau einer Wohn- und Gewerbeanlage	Index Änderung	Signatur Datum
		Bauherr Castel 1. VVG mbH Rothenbaumchaussee 231, 20149 Hamburg	Plan Ansicht Ohechaussee / Ochsenzoller Str -Variante 2	Datum ersichtl 07.06.2020
Entwurfsplanung Projekt OHC20	Datum 07.06.2020 Datei OHC20_VP 20.wvx	Mod EP	Kd Nr 028	Index -



Zufahrt Tiefgarage

Zufahrt Feuerwehr

Ocheaussee

Ochsenzoller Straße

 <p>Hohaus Hinz & Seifert Architekturgesellschaft</p>	Wellingsbüttler Weg 116 22391 Hamburg Tel 040 - 536 97 20 Fax 040 - 536 97 249 info @ hhs-arch.de www.hhs - arch.de	<p>Projekt Neubau einer Wohn- und Gewerbeanlage Ocheaussee 20, 22848 Norderstedt</p> <p>Bauherr Castel 1. VVG mbH Rothenbaumchaussee 231, 20149 Hamburg</p> <p>Plan Ansicht Ocheaussee - Variante 2</p> <p>Entwurfsplanung</p>	<p>Index Änderung</p> <p>Datum erstellt 07.06.2020</p> <p>Blattgröße 0,670m / 0,295m</p> <p>Skala 1:1</p> <p>Zeichner EP</p> <p>Datum Index 02.09.21</p> <p>Index</p>	<p>Signatur Datum</p>