1 GELTUNGSBEREICH

Belegenheit: Ulzburger Straße 457-465
Moorbektwiete 1-3

Grundbuch: Friedrichsgabe, Gemarkung Friedrichsgabe
Flurstück: 24/168, 516, 515, 24/240, 24/6

2 EIGENTÜMER

Flurstück: 24/168, 516, 515, 24/240,
Grundstücksgesellschaft Moorbektwiete GmbH & Co. KG
Ochsenzoller Straße 147 . 22848 Norderstedt

Flurstück: 24/6
Grundstücksgesellschaft Plambeck 12 GbR
Ochsenzoller Straße 147 . 22848 Norderstedt

3 DERZEITIGER B-PLAN

B-Plan Norderstedt Teil West Nr. 128 ausgestellt 1980 Stadt Norderstedt.
Für das Grundstück ist auf dem Baufeld 2+3 eine Wohnbebauung WB in geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8.

4 BESTEHENDE GENEHMIGUNG

Nach dem Entwurf von Kitzmann Architekten . Geibelstraße 46A . 22303 Hamburg wurde am 01.12.2015 für die Grundstücke eine Baugenehmigung erteilt.

Am 01.08.2016 wurde mit dem Bau der Häuser Nr. 457-463 begonnen, die Fertigstellung ist im Herbst 2017 geplant.

5 VERANLASSUNG

Der Bauherr beabsichtigt, die im Masterplan vorgesehene Bebauung in weiteren Bauabschnitten zu realisieren, wenn hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen sind.

6 BEGRÜNDUNG / Städtebauliches Erfordernis

Der bestehende B-Plan für das Bauquartier wurde 1980 festgesetzt. In den vergangenen 36 Jahren ist die Stadt Norderstedt deutlich gewachsen, sodass sich die ursprüngliche Randlage mit dörflicher Baustruktur zwischenzeitlich zum Kerngebiet entwickelt hat.

Die städtebaulichen Intentionen des Jahres 1980 sind inzwischen revidiert.
Mit dem 2. Meilenstein der Umgestaltung der Ulzburger Straße ist hier auch eine bauliche Verdichtung sinnvoll und wünschenswert.

7 MASTERPLAN

Für das Plangebiet wurde im Oktober 2013 durch das Büro Kitzmann Architekten im Auftrag der Grundeigentümer ein Masterplan entwickelt, der die städtbaulichen Bezüge aufnimmt und den Grünraum in das Quartier einbezieht.

Die Gliederung der Kubaturen folgt dem Rhythmus der Erschließungstreppenhäuser und bildet so innerhalb der geschlossenen Bebauung eine gut ablesbare Gebäudestruktur.
Die Öffnung zwischen den Gebäuderiegeln nimmt die Diagonale des Knickverlaufs auf und gliedert das Quartier entlang der Ulzburger Straße.
Durch die offene Bauweise im Blockinneren ist die Belichtung optimiert und der Grünraum fließt in den Innenhof. Alle Gebäudeteile sind durch eine West- und Südausrichtung optimal besonnt und von Osten bzw. Norden erschlossen.
Die fußläufige Erschließung erfolgt über Fußwege von der Ulzburger Straße, die Erschließungswege führen über die erhöhte Fläche des Innenhofes in das Blockinnere.

Aufgrund der Tiefe des Baufeldes von 40 m ist geplant, das Quartier wie folgt zu gliedern:

7.1 BAUFELD 1
Das WALDHAUS auf dem Flurstück 24/168 ist genehmigt und im Bau.

7.2 BAUFELD 2
STRASSENRIEGEL / WALDRIEGEL
Die 3-geschossigen Gebäuderiegel mit Staffelgeschoß (Waldriegel und Straßenriegel 1) auf dem Flurstück 516 sind genehmigt und im Bau. Es wird eine 4-geschossige Bebauung mit Traufhöhenbegrenzung auf 14 m beantragt, da die Staffelgeschosse die 75% Flächenbegrenzung geringfügig überschreiten.

PUNKTHÄUSER
Um eine gute Belichtung des straßenseitigen Riegels zu erhalten und der exklusiveren Wohnlage an der Moorbektwiete gerecht zu werden, wird vorgeschlagen, auf der Westseite des Baufeldes 2 zwei Punkthäuser mit je 5 Wohnungen anzuordnen. Diese sind 2-geschossig mit Staffelgeschoß geplant und erhalten durch die differenzierte Fassadenstruktur, Gebäudeüberhänge und Dachterrassen ihren Villencharakter.
Das Punkthaus 2 ist wegen der Abstandsflächen erst nach dem Abbruch des Baumarktes realisierbar.
Die geplante Bebauung hat eine GRZ von 0,4

7.3 BAUFELD 3
WEITERFÜHRENDE PLANUNG
Wenn das Baufeld 3 nach Abbruch des Baumarktes "Otto Meyer"zur Verfügung steht, ist an der Einmündung der Moorbektwiete ein 4-geschossiger Kopfbau geplant, der den Straßenriegel ergänzt und mit einer Eckbetonung abschließt. Hier wird eine 4-geschossige Bebauung mit Traufhöhenbegrenzung auf 14 m beantragt.
Die Punkthäuser des Baufeldes 2 werden durch ein drittes Punkthaus in 2-geschossiger Bauweise mit Staffelgeschoss an der Moorbektwiete ergänzt.
Mit dieser Bebauung sind 16 Wohnungen geplant, eine Gewerbenutzung im Erdgeschoss des Kopfbaus ist konzeptionell denkbar.
Die geplante Bebauung hat eine GRZ von 0,4

8 NUTZUNGSKONZEPT
Die Wohnungen weisen in ihrer Lage und Ausstattung eine hohe Qualität auf und sind über die Anbindung an die Tiefgarage komfortabel erschlossen.

Durch den Schutz des Gebäuderiegels an der Ulzburger Straße wird eine angenehme Wohnatmosphäre im begrünten Innenhof geschaffen. Dieser erhält durch die Einbeziehung des Grünraumes und dem Erhalt des prägenden Baumbestands besondere Qualität.

9 ÖKOLOGISCHES KONZEPT

Bei der Wahl der Baustoffe und dem ökologischen Konzept steht die Nutzerfreundlichkeit im Vordergrund. Es sollen möglichst geringe Betriebs- und Instandhaltungskosten entstehen, gleichzeitig wird mit einer energieeffizienten Gebäudeausstattung und -technik ein Beitrag zum Umweltschutz geleistet.

Folgende Maßnahmen werden zur Energieoptimierung der Gebäude angestrebt:
Alle Gebäude sind nach der EnEV 2016 und dem KfW-55-Standard mit folgenden Ausstattungen geplant:

- Verblendmauerwerk mit mineralischer Dämmung
- Hochwärmegedämmte Fassade mit entsprechender Isolierverglasung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung
- Anschluß an das Fernwärmenetz.

10 STELLPLÄTZE

TIEFGARAGE

Im 1. Bauabschnitt wird eine Tiefgarage mit 52 Stellplätzen und eine Stellplatzanlage für 8 PKW errichtet. Das Punkthaus 1 erhält im 2. Bauabschnitt 5 Stellplätze im Freien.
Im 3. Bauabschnitt wird die Tiefgarage um 20 Stellplätze ergänzt. Diese werden über einen Durchbruch mit den Fahrgassen des 1. Bauabschnitt verbunden und über die dann bereits vorhandene Rampe erschlossen.

AUSSENSTELLPLÄTZE

Im Aussenbereich des Quartiers sind in der Endausbaustufe 16 Stellplätze geplant.

STELLPLATZSCHLÜSSEL

Gesamtplanung 86 Wohneinheiten
Mit 72 STP in der Tiefgarage und 14 STP im Freien werden insgesamt 86 STP realisiert, dies entspricht einem Stellplatzschlüssel von 1,0.
Ferner sind 3 Besucherstellplätze vor den Punkthäusern geplant, vor dem Kopfbau auf Flurstück 24/6 sind 4 Stellplätze als Längsparker für die Gewerbeeinheit vorgesehen.

ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung der Stellplätze und der Tiefgarage erfolgt über die private Stichstraße Moorbektwiete. Rückstauflächen sind damit auf privatem Grund ausreichend vorhanden. Eine zusätzliche Ausfahrt ist möglich, wenn die Tiefgarage im 2. Bauabschnitt erweitert wird, diese kann bei einer Verbindung der Tiefgaragen des 1. und 2. Bauabschnitts auch als getrennte Ausfahrt genutzt werden.

11 GRUNDSTÜCKE

BAUFELD	BELEGENHEIT		FLURSTÜCK			EINHEITEN
1	Ulzburger Str. 457		Flurstück Nr. 24/168		1.580,00 m²	8 WE
2	Ulzburger Str. 459,	459 A+B	Flurstücke 516	2.113,00 m²		30 WE
		461+463	Flurstücke 515	288,00 m²		
			Flurstücke 24/240	2.613,00 m²	5.014,00 m²	22 WE
						10 WE
3	Ulzburger Str. 467		Flurstücke 24/6	2.010,95 m²	2.010,95 m²	16 WE
GRUNDSTÜCKE				**GESAMT**	**8.604,95 m²**	**86 WE**

12 AUSSENANLAGEN

BAUMBESTAND

Der Baumbestand wurde vom Vermessungsingenieur Patzelt aufgenommen und kartiert. Der Baumbestandsplan war bereits Anlage zum Bauantrag des 1. Bauabschnitts. Die Fällgenehmigungen sind erteilt, für die weiteren Bauabschnitte sind keine Fällungen erforderlich.

FLÄCHENVERSIEGELUNG

Da die Punkthäuser 1+2 zu 50% der Grundfläche auf der Tiefgarage plaziert sind, ist die zusätzliche Bebauung marginal. Das Grundstück des Baumarktes ist derzeit vollständig versiegelt und frei von Bewuchs. Die Bebauung wird das derzeitige Maß der Versiegelung trotz Unterbauung der Tiefgarage unterschreiten.

13 GEFÖRDERTE WOHNUNGEN

Nach dem bestehenden B-Plan können auf den Baufeldern 1,2+3 71 Wohnungen realisiert werden.

Davon sind gem. Baugenehmigung vom 01.12.2015 - auf dem Baufeld 1+2 derzeit 60 Wohnungen im Bau.

Wenn dem Antrag zur Erhöhung der baulichen Dichte stattgegeben wird, könnten 26 Wohnungen, davon 11 in Verlängerung des Riegels und 15 WE in 3 Punkthäusern errichtet werden.
Der Antragsteller ist bereit 30% der noch nicht im Bau befindlichen Wohnungen in gefördertem Wohnungsbau zu realisieren.

14 KOSTENÜBERNAHME

Die Kosten des Verfahren, die Planunkosten und die Kosten der beteiligten Sonderfachleute und Gutachter werden vom Antragsteller / Grundeigentümer übernommen.

15 ANTRAG

Als Eigentümer der oben genannten Grundstücke beantragen wir die Aufstellung eines B-Plans mit den angegebenen städtbaulichen Kennwerten, die die Realisierung des Wohnquartiers entsprechend dem Masterplan des Büros Kitzmann Architekten ermöglicht.

16 ANLAGEN

Auszug aus dem Liegenschaftskataster 18.05.2016
Lageplan 10.01.2017
Funktionsplan 10.01.2017
Baumkataster 10.01.2017

Masterplan DIN A3 Mappe vom 28.10.2013

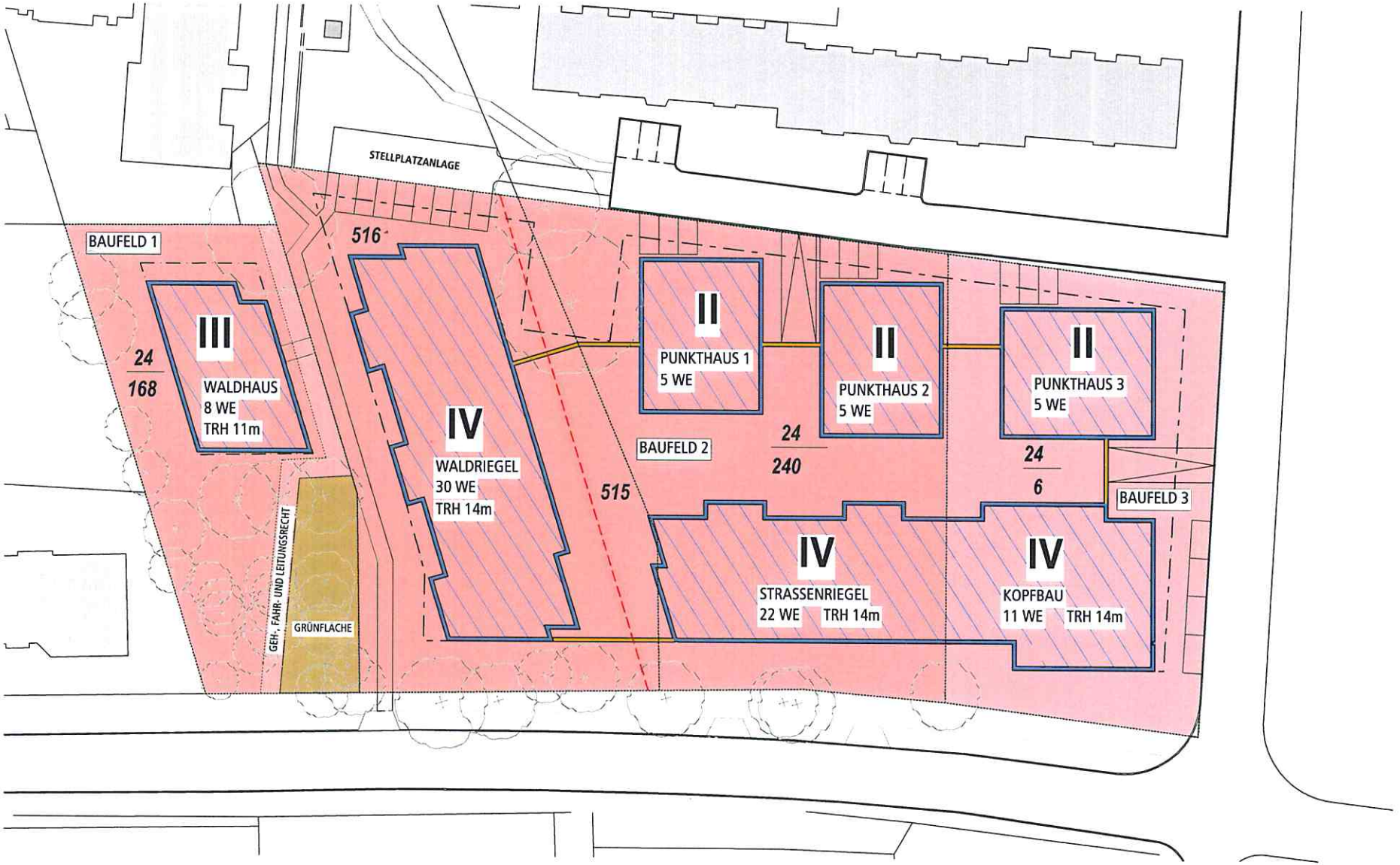
Norderstedt, den 19.04.2017

.....
Grundstücksgesellschaft Moorbektwiete GmbH & Co. KG

.....
Grundstücksgesellschaft Plambeck 12 GbR

WOHNQUARTIER MOORBEKTWIETE

ULZBURGER STRASSE 457 - 461 · 22846 NORDERSTEDT



ANHANG 01 | FUNKTIONSPLAN | M1:500 | 10.01.2017 | KITZMANN ARCHITEKTEN

WOHNQUARTIER MOORBEKTWIETE

ULZBURGER STRASSE 457 - 461 · 22846 NORDERSTEDT

ANHANG 02 | LAGEPLAN | M1:500 | 10.01.2017 | KITZMANN ARCHITEKTEN

WOHNQUARTIER MOORBEKTWIETE

ULZBURGER STRASSE 457 - 461 · 22846 NORDERSTEDT

ANHANG 02 | BAUMKATASTER | M1:500 | 10.01.2017 | KITZMANN ARCHITEKTEN