

Projektbeschreibung zum Bebauungsplan Nr. 336 Norderstedt „südwestlich Verkehrsknoten Ochsenzoll“

Städtebaulicher Entwurf

Das Plangebiet mit einer Größe von 5.500 m² befindet sich im Stadtteil Garstedt, nahe der Stadtgrenze zu Hamburg. Entlang der westlichen Grenze des Gebiets verläuft die **Tarpenbek**, weiter in Richtung Westen schließt sich das Nahversorgungszentrum Schmuggelstieg an, das sich nach Süden bis auf Hamburger Stadtgebiet fortsetzt. Nördlich und südlich grenzen heterogene gewerbliche Nutzungen, östlich der Langenhorner Chaussee schließen sich Wohngebiete an. Ca. 400 m in südlicher Richtung entfernt befindet sich die U-Bahn-Station Ochsenzoll. Im Plangebiet liegt ein Wohn- und Gewerbegebäude, Nebengebäude und eine Stellplatzanlage, deren Nutzung in Kürze aufgegeben wird. Zur städtebaulichen Neuordnung des Gebiets ist eine barrierefrei erreichbare Wohnanlage geplant, die einen Winkel in Richtung Straße ausbildet. In Richtung **städtischem Park und Tarpenbek** soll ein beruhigter Innenbereich entstehen.

Gestaltung

Aufgrund der städtebaulich bedeutsamen Lage am Verkehrsknoten Ochsenzoll und im direkten Übergang zum Hamburger Stadtgebiet, soll die Baufläche mit einem sechsgeschossigen Baukörper, der formal in 4 Stadthäuser mit eigenen Adressen vertikal gegliedert ist, architektonisch akzentuiert werden. Die Fassade folgt dem Prinzip „Harte Schale, weicher Kern“. So werden in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt straßenseitig Materialien, wie Klinker oder Faserzement eingesetzt und zum Park hin farbig gestaltete Putzflächen. Die oberen zwei Geschosse werden straßenseitig in ihrer Materialität abgesetzt.

Nutzungsverteilung

Insgesamt sind **ca. 86 Wohneinheiten** geplant. Die Wohnanlage teilt sich auf in einen frei finanzierten Bereich (**ca. 70%**) für **Betreutes Wohnen**, wobei in der eigenen Wohnung gewohnt wird, und einen Bereich für **Geförderten Wohnungsbau (ca. 30%)**.

Der Teil der Wohnanlage, in welchem Betreutes Wohnen realisiert werden soll, wird auch **Dienstleistungskomponenten** enthalten, die sich zusammensetzen aus einer vertraglich mit der Wohnung verbundenen Basisgrundleistung z.B. Hausnotruf, Beratungen und Ansprechpartner vor Ort und an den eigenen Bedarf angepasste zusätzliche Wahl- und Pflegeleistungen. Diese werden durch einen professionellen Dienstleister (z.B. DRK, AWO) erbracht.

Freiraumplanung

Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks verläuft die Tarpenbek. Im Rahmen der Neuordnung des Gebiets soll eine Wegeverbindung zur Segeberger Chaussee hergestellt werden und die Parkanlage für die Öffentlichkeit aufgewertet werden.

Von dem erworbenen privaten Grundstück werden ca. 218 m² an den städtischen Park abgetreten, sodass die Lücke des nunmehr seit vielen Jahren hier unterbrochenen Tarpenbek-Wanderwegs geschlossen werden kann und die seitens der Stadt Norderstedt aufwendig gestaltete Unterführung funktional angebunden wird.

Baumbestand

Der parkartige Charakter und insbesondere der hochwertige Baumbestand im Plangebiet sollen soweit wie möglich erhalten bleiben. Auf Grund der beengten Grundstückssituation sind aber nach derzeitigem Kenntnisstand einige Bäume von der Baumaßnahme betroffen, da keine ausreichenden Abstandsflächen zur Vegetation zur Verfügung stehen. Dieses sind möglicherweise ca. 20 Bäume unterschiedlicher Art und Größe, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Norderstedt fallen. Eine genauere Betrachtung inkl. Baumgutachten erfolgt im Laufe des Verfahrens. Maßnahmen zur Fällung oder zum Rückschnitt des Baumbestandes sowie die Vereinbarung von Ersatzpflanzungen erfolgen in Abstimmung mit der Stadt Norderstedt. Auf den Schutz des Baumbestandes ist im Rahmen der Bauausführung besonderes Augenmerk zu richten.

Erschließung

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt von Norden und Osten. Der überwiegende Teil der Wohnräume ist nach Süden oder Westen orientiert. Aufstellflächen für die Feuerwehr werden auf dem Grundstück nicht benötigt, da der Löschangriff von der Straße aus erfolgen kann.

Verkehrssituation

Der Individualverkehr wird von der Langenhorner Chaussee, im südlichen Bereich des Plangebiets, in eine Tiefgarage geführt. Ein Befahren des übrigen Grundstücks ist - straßenseitig für den Liefer-, Notarzt- und Rettungsverkehr vorgesehen. In der Tiefgarage werden 32 Stellplätze untergebracht. Aufgrund der Nutzung des betreuten Wohnens kann ein reduzierten Stellplatznachweis von 0,2 ST/WE angenommen werden. Für den geförderten Wohnungsbau werden 0,7 ST/WE nachgewiesen. Es wird angestrebt die Ausstattung der Tiefgarage den Anforderungen einer modernen Mobilitätskette anzupassen.

Energiekonzept

Es verlaufen zum Kreisel hin Gasleitungen der Stadtwerke Norderstedt. Es ist geplant, das Gebäude an diesen umweltfreundlichen Energieträger anzuschließen.

Neben der Versickerung auf eigenem Grund werden die Dachflächen durch eine Begrünung als Retentionsflächen herangezogen.

Schalltechnische Voruntersuchung

Die geplante Wohnanlage ist an der Langenhorner Chaussee sowie der Ohechaussee hohen Verkehrslärmbelastungen ausgesetzt. Ein Abrücken des Baukörpers von der Straße oder andere aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich. Deshalb wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt, um aufzuzeigen, wie gesunde Wohnverhältnisse an diesem Standort durch geeignete Grundrisslösungen und mit entsprechenden schalltechnischen Maßnahmen geschaffen werden können.

Neben der Optimierung der Grundrissgestaltung, um möglichst viele Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen, wird es im Bebauungsplan Festsetzungen zu einer Luftschalldämmung von Außenbauteilen bzw. Belüftung von Aufenthaltsräumen geben. Sollten Außenwohnbereiche der Lärmquelle zugewandt werden, sind diese ggf. als verglaste Loggien herzustellen.