

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 20/0306
601 - Fachbereich Planung			Datum: 19.08.2020
Bearb.:	Ahrens, Filip	Tel.:-209	öffentlich
Az.:			

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr	17.09.2020	Entscheidung

Bebauungsplan Nr. 343 Norderstedt "Eckbebauung Ohechaussee/Ochsenzoller Straße", Gebiet: nördl. Ohechaussee, südl. Ochsenzoller Straße, östl. Ahornallee hier: Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt ein Bebauungsplanverfahren für die in der Anlage 1 dargestellten Flächen einzuleiten.

Die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes bildet das städtebauliche Entwurfskonzept (Anlage 2) sowie das Mobilitätskonzept (Anlage 3).

Sachverhalt:

An die Stadt Norderstedt ist ein Investor herangetreten und hat der Verwaltung ein Baukonzept für die Flurstücke 53/4, 56/10 und 56/11 der Gemarkung Garstedt Flur 15 an der Ohechaussee 16 - 22 und Ochsenzollerstraße 198 – 206 vorgelegt.

Auf der Fläche des Plangebietes befinden sich zwei zweigeschossige Backsteingebäude, vermutlich aus den 30er/40er Jahren, sowie das dreigeschossige Gartenfachmarktcenter Meyer's Mühle aus den 70er und 80er Jahren.

Die städtebauliche Konzeption (Anlage 2) des Investors sieht einen sechsgeschossigen Kopfbau an dem Knotenpunkt Ohechaussee – Ochsenzoller Straße vor. An den Kopfbau schließt sich an der Ohechaussee ein Riegelbau mit 4 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss an. An der Ochsenzoller Straße ist ein Riegelbau mit 3 Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss vorgesehen. Im hierdurch entstehenden Hof ist an der südwestlichen Grundstücksgrenze ein weiteres viergeschossiges Gebäude zuzüglich Staffelgeschoss geplant.

Die Staffelgeschosse der beiden Riegelbauten erfahren jeweils auch straßenseitig einen Rücksprung um den Eindruck eines weiteren Vollgeschosses zu vermeiden. Vertikal erfolgt eine Gliederung der Riegelbauten über die Treppenhäuser sowie Balkone und Loggien.

In dem Riegelbau entlang der Ohechaussee sowie im Kopfbau sind im Erdgeschoss sowie teilweise im ersten Obergeschoss, gewerbliche Nutzungen (Arztpraxen, Immobilienentwickler, Anwaltskanzleien, ggf. Gastronomie) geplant. Einzelhandelsflächen sind nicht geplant, um eine Konkurrenz zum nahegelegenen Schmuggelstieg zu vermeiden. In den darüber liegenden Geschossen ist eine Wohnnutzung vorgesehen. Für den Riegelbau an der Ochsenzoller Straße und das Gebäude im Hof ist eine vollständige Wohnnutzung vorgesehen. Alle Neubauten erhalten Flachdächer, für die eine Begrünung vorgesehen ist. Diese leistet auch einen Beitrag zur Niederschlagswasserrückhaltung.

Sachbearbeiter/in	Fachbereichsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 11)	Stadtrat/Stadträtin	Oberbürgermeisterin
-------------------	-----------------------	---------------	--	---------------------	---------------------

Insgesamt sollen durch das Vorhaben ca. 133 Wohneinheiten realisiert werden. 50 Prozent der Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden. Zusätzliche sollen ca. 6-10 Gewerbeeinheiten entstehen.

Der Wohnungsmix des Vorhabens sieht derzeit folgende Wohnungsgrößen vor:

30 WE mit einer Wohnungsgröße kleiner als 50 m²

52 WE mit einer Wohnungsgröße von 50 bis 75 m²

51 WE mit einer Wohnungsgröße größer als 75 m²

Der für das Vorhaben anvisierte Wohnungsmix sieht damit im Vergleich zum im Wohnungsmarktkonzept ermittelten Bedarf mehr größere Wohnungen vor.

Für das Vorhaben wurde ein Mobilitätskonzept (Anlage 3) erarbeitet. Dieses sieht die Kooperation mit einem Carsharing-Anbieter vor. Ebenfalls ist die Kooperation mit einem Leihfahrradanbieter geplant.

Die erforderlichen Stellplätze werden vollständig in einer Tiefgarage untergebracht. Insgesamt stehen hier ca. 120 Stellplätze zur Verfügung. Von diesen 120 Stellplätzen sind 14 als „Smart“-Stellplätze bzw. Stellplätze für Kleinwagen errichtet.

Im Mobilitätskonzept (Anlage 3) wird ausgeführt, dass der Anteil an Kleinwagen in den vergangenen Jahren relativ konstant bei 20 % des gesamten Fahrzeugbestandes lag. In der Tiefgarage wird nur ein Anteil von 12 % der Stellplätze als „Smart“-Stellplätze errichtet und bleibt somit unter dem tatsächlich vorhandenen Anteil an Kleinwagen am Fahrzeugverkehr. Daher wird ein solcher Anteil an Smart-Stellplätzen als gerechtfertigt angesehen, um als vollwertig nutzbare Stellplätze angerechnet zu werden.

Es ergibt sich somit ein Stellplatzschlüssel von 1:1 für den freifinanzierten Wohnungsbau und 1:0,7 für den geförderten Wohnungsbau. Für die Gewerbeeinheiten sind je Einheit 3 Stellplätze vorgesehen.

Zusätzlich zu den PKW-Stellplätzen sind 300 Fahrradabstellplätze im Konzept vorgesehen. Die Erschließung der Tiefgarage ist über zwei Zufahrten geplant, die an der Ochsenzoller Straße und der Ohechaussee liegen.

Für das Dach der Tiefgarage im Innenhof ist eine Begrünung vorgesehen, mit Ausnahme der Flächen, die für die Erschließung bzw. als Spielplatzflächen erforderlich sind.

Unter dem Bereich des Kopfbauwerks befindet sich unterhalb der Tiefgarage ein weiteres Untergeschoss, indem ein Großteil der erforderlichen Abstellräume untergebracht werden.

Das Vorhaben berücksichtigt bereits zukünftig eventuell erforderliche Flächen für Straßenerweiterungen an der Ochsenzoller Straße und der Ohechaussee.

Ebenfalls berücksichtigt wurden vorhandene Straßenbäume entlang der Ochsenzoller Straße.

Aus Sicht der Verwaltung ist die vom Vorhabenträger eingereichte städtebauliche Konzeption dazu geeignet in ein Bebauungsplanverfahren einzusteigen.

Anlagen:

1. Übersichtsplan
2. Städtebauliches Entwurfskonzept
3. Mobilitätskonzept