

ENTWURF – 02.11.2020

Aufgabenpapier

Nicht offenes, städtebauliches Workshopverfahren mit Ideenteil und hochbaulichem Anteil sowie Zwischen- und Endpräsentation und fünf eingeladenen Teilnehmern

Wohnquartier Ohepark

in Norderstedt

ausgelobt durch die

Wohnquartier Ohepark GmbH & Co. KG
Schloßstraße 36
22041 Hamburg

im Einvernehmen mit der

Stadt Norderstedt

letztere vertreten durch das

Baudezernat

Anlage 2: zur Vorlage Nr. B 20/0433 des Stuv am 19.11.2020
Hier: Aufgabenpapier Workshopverfahren Wohnquartier Ohepark

INHALT

1	ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS.....	3
2	STADTRÄUMLICHER KONTEXT.....	4
2.1	Die Stadt Norderstedt.....	4
2.2	Stadträumliche Lage des Planungsgrundstückes.....	4
2.3	Verkehrliche Infrastruktur.....	5
3	DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES.....	6
3.1	Lage, Größe und Abgrenzung.....	6
3.2	Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen.....	7
3.3	Topographie und Bodenverhältnisse.....	7
3.4	Verkehr und Lärm.....	7
3.5	Bestandssituation (Ökologie).....	7
3.6	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	9
4	AUFTRAGGEBERIN.....	10
5	AUFGABENSTELLUNG.....	11
5.1	Städtebauliche Zielsetzung.....	11
5.2	Verkehrliche und freiraumplanerische Zielsetzung.....	14
5.3	Hochbauliche Zielsetzung.....	20
5.4	Städtebauliche und freiraumplanerische Zielsetzung Ideenteil.....	22
6	NUTZUNGSKONZEPT.....	23
6.1	Wohnen.....	23
6.2	Nahversorgung/Gastronomie.....	25
6.3	Kindertagesstätte.....	25
7	VERFAHRENSGRUNDLAGEN.....	26
7.1	Auftraggeberin.....	26
7.2	Verfahrensmanagement.....	26
7.3	Verfahrensgrundlagen.....	26
7.4	Teilnehmende Büros (werden angefragt).....	26
7.5	Jury (werden angefragt).....	27
7.6	Bearbeitungshonorare.....	28
7.7	Termine des Verfahrens.....	28
7.8	Leistungen des Verfahrens.....	31
7.9	Verfahrensunterlagen.....	35
7.10	Vorprüfung.....	35
7.11	Beurteilungskriterien.....	36
7.12	Weitere Bearbeitung.....	37
7.13	Eigentum und Urheberrecht.....	37
7.14	Rücksendung der Arbeiten.....	38
7.15	Terminübersicht.....	38
7.16	Vertraulichkeit.....	38
7.17	Sonstiges.....	38

1 ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS

Als einer der wichtigsten Wirtschaftsstandorte Schleswig-Holsteins und mit seiner direkten Grenze zu der Freien und Hansestadt Hamburg wächst die Einwohnerzahl Norderstedts stetig. Mit Mittlerweile ca. 80.461 Einwohnern (Stand: 31.12.2018) ist Norderstedt die größte Stadt des Kreises Segeberg und trägt den Status einer großen kreisangehörigen Stadt.

Um dem Bedarf an Wohnraum in Norderstedt als Teil der Metropolregion Hamburgs gerecht zu werden, beabsichtigt die Wohnquartier Ohepark GmbH & Co. KG auf dem Grundstück an der Ohechaussee 213-217 (Flurstücke: 160/90, 159/28, 159/27 und 159/26) die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers. Neben frei finanzierten Wohnungen soll auf dem Grundstück auch geförderter Wohnungsbau realisiert werden. Gemäß Beschluss der Norderstedter Stadtvertretung sind 50 Prozent der Wohnfläche nach den Richtlinien der sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein anzubieten. Dabei sollen 50 Prozent der geförderten Wohnungen über den 1. Förderweg und 50 Prozent der geförderten Wohnungen über den 2. Förderweg realisiert werden. Weitere Nutzungen wie eine Nahversorgung bestehend aus beispielsweise einem Bäcker mit integriertem Kiosk oder einer Gastronomie zur Versorgung der Bewohner und Nachbarn und eine Kindertagesstätte sind ebenfalls in das Gesamtkonzept zu integrieren. Gegenstand des städtebaulichen Workshops ist die Konzipierung eines Quartiers in dem ca. 21.600 m² oberirdischer Brutto-Grundfläche (R) für Wohnungsbau angestrebt werden sowie zusätzliche Flächen für eine Nahversorgung oder Gastronomie und eine Kindertagesstätte. Die Auftraggeberin und die Stadt Norderstedt sehen für das Plangebiet – je nach Baufeld - eine Bebauung mit drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden mit teilweisen zuzüglichen Staffelgeschossen vor. Zusätzlich sollen die Flurstücke 159/13 und 157/2 in einem Ideenteil mit entwickelt werden. Die teilnehmenden Büros sollen die Grundstücke im Rahmen einer möglichen Weiterentwicklung mit betrachten und entsprechend sinnhafte und ergänzende städtebauliche Lösungsvorschläge für diesen Teilbereich aufzeigen.

Das Ziel des Verfahrens ist es ein qualitatives Quartier zu entwickeln, das sinnhafte Lösungsansätze für den Umgang mit Lärmimmission, der Nachbarschaftsstrukturen sowie der zu planenden Dichte anbietet. Die Auftraggeberin erwartet die Konzeption eines realisierungsfähigen Quartiers, das auf dem Grundstück eine gehaltvolle Wohn- und Aufenthaltsqualität schafft und den Anforderungen des modernen Wohnungsbaus entspricht (siehe auch Punkt 5). Die Entwürfe sollen die gewünschten Zielgruppen optimal ansprechen und gleichzeitig angemessen auf zukünftige Nachfragesituationen reagieren. Im Rahmen dieses Verfahrens werden innovative und überzeugende Konzepte gesucht, die städtebaulich, architektonisch, freiraumplanerisch, funktional, energetisch und wirtschaftlich ausgereifte Lösungen zeigen und dem Standort gerecht werden.

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist die Änderung des bestehenden Planungsrechts erforderlich. Grundlage für die Aufstellung des Angebotsbebauungsplans mit städtebaulichem Vertrag wird die Funktionsplanung sein. Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept hierfür soll im Rahmen des vorliegenden Verfahrens von den fünf teilnehmenden Büros erarbeitet werden.

2 STADTRÄUMLICHER KONTEXT

2.1 Die Stadt Norderstedt

Norderstedt liegt im Süden Schleswig-Holsteins und grenzt an die Freie und Hansestadt Hamburg. Die Hamburger Stadtteile Niendorf, Langenhorn, Hummelsbüttel, Poppenbüttel, Lemsahl-Mellingstedt und Duvenstedt grenzen im Norden direkt an den südlichen Rand der Stadt Norderstedt, wobei sich westlich dieser die Gemeinden Bönningstedt und Quickborn befinden. Im Norden grenzt Norderstedt an Henstedt-Ulzburg und im Osten an die Gemeinde Tangstedt. Als sechsgrößte Stadt Schleswig-Holsteins hat Norderstedt bei einer Fläche von ca. 5.810 Hektar eine Bevölkerungsdichte von ca. 1.367 Einwohner / km² (Stand: 31.12.2016).

Die Stadt ist durch Grünflächen geprägt: ca. 65% der Gesamtflächen entfallen auf Wald-, Grün-, Sport- oder Landwirtschaftsflächen. Besonders der westliche, als auch der nördliche Bereich Norderstedts sind unbebaut. Der wesentliche Teil der Bebauung wird durch Reihen-/ Einfamilienhäuser mit ein bis zwei Geschossen abgebildet. Diese ziehen sich von der südlichen Mitte über den Osten bis in den Norden Norderstedts. Im Zentrum, nahe der U-Bahn-Station Norderstedt Mitte, sind außerdem Mehrfamilienhäuser, als auch gewerbliche und kommunale Bauten vorzufinden. Ein weiteres Zentrum befindet sich an der U-Bahn-Station Garstedt. Hier befindet sich das Einkaufszentrum Herold-Center sowie eine verdichtete Bebauung mit mehrgeschossigen Baukörpern. Am südlichen und östlichen Stadtrand befinden sich die Großstrukturen der Gewerbegebiete.

Besonders der Norderstedter Stadtpark, im Osten Norderstedts, der 2011 im Rahmen der Landesgartenschau gebaut wurde, bietet ein großes Freizeitpotenzial. Das ca. 750.000 m² große Gebiet integriert Nutzungen wie Hochseilgarten, eine Mini-Golf-Anlage, ein Freibad und eine Wasserskianlage. Des Weiteren sind in Norderstedt verschiedene Sportvereine und das Freizeitbad Arriba lokalisiert. Über das Stadtgebiet Norderstedts verteilen sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten die in unterschiedlichen Zentren (siehe auch Zentrenkonzept Anlage C.02) konzentriert sind.

Durch die Nähe zum Flughafen Hamburg in Fuhlsbüttel mit nur ca. 10 km Entfernung sowie der direkten Grenze zu der Hansestadt Hamburg hat sich in Norderstedt ein Wirtschaftsstandort gebildet. Mit rund 5.000 Unternehmen in der Dienstleistungsbranche, als auch in Groß- und Einzelhandel ist Norderstedt eine der wirtschaftlich-stärksten Regionen Schleswig-Holsteins.

Mit drei U-Bahn-Stationen der Linie U1 von Ohlstedt / Großhansdorf über die Hamburger Innenstadt bis nach Norderstedt und sechs Haltepunkten der AKN Linie A2 von Henstedt-Ulzburg bis zum Hamburger Hauptbahnhof sowie dem Verlauf der B 432 / Ohechaussee durch das Stadtgebiet sowie benachbarte Anschlussstellen der A7 ist Norderstedt sowohl an Hamburg als auch an die weiteren Gemeinden Schleswig-Holsteins gut angebunden.

Nachhaltigkeit stellt für Norderstedt eine der zentralen Haltungen dar, die sich in allen Bereichen der Norderstedter Stadtentwicklung manifestiert und über die Jahre zum Standortfaktor geworden ist. Bei allen städtebaulichen Projekten wird hierauf ein besonderes Augenmerk gelegt.

2.2 Stadträumliche Lage des Planungsgrundstückes

Das Planungsgrundstück befindet sich im Süd-Osten Norderstedts im Stadtteil Garstedt. In Garstedt befindet sich ein eigenständiges Zentrum mit U-Bahn-Anschluss (Haltestelle Garstedt der Linie U1) und verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten, wie unter anderem das Herold-Center. Garstedt zeichnet sich laut *Sozialbericht Norderstedt, Ergebnisbericht | 2015* durch eine durchschnittliche Anzahl an Haushalten mit Kindern, Seniorenhaushalten, Singlehaushalten aus. Im näheren Umfeld befinden sich zwei Kitas an der Grenze zum Alten Dorf Garstedt.

Das 17.612 m² große Grundstück wird durch die B 432 / Ohechaussee, welche zweispurig im Westen des Grundstücks verläuft, verkehrlich erschlossen. Zurzeit ist die Fläche des Grundstücks mit einer Zufahrts- und Hofplatzpflasterung, einem abgängigen Einfamilienhaus und einigen Schuppen bebaut. Die restliche Grundstücksfläche besteht aus Garten- und Grünfläche.

Umschlossen wird das Plangebiet von differenten Bebauungsstrukturen, sodass das Plangebiet eine Art Vermittlungsposition einnimmt. Nördlich des Grundstückes befinden sich ein Autohandel sowie ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt ein eingeschossiger Gewerbebau eines Reisemobil Verkaufs- und Vermietungsbetrieb. Das angrenzende Gewerbegebiet, das den Übergang zum Hamburger Flughafen abbildet, liegt südlich des Grundstückes. Hier sind großflächige zwei bis fünfgeschossige Gewerbe- und Büronutzungen vorzufinden. Östlich der Straße Aspelohe schließt sich das vor kurzem errichtete Wohnquartier "Aspelohe" mit sechs Mehrfamilienhäusern und vier Reihenhauszeilen an.

Unweit des Grundstückes, ca. 1,0 km östlich, befindet sich außerdem der Hamburger Stadtteil Langenhorn. Die Grenze beider Bundesländer wird durch das Fließgewässer Tarpenbek abgebildet. Der westliche Teil Langenhorns besteht überwiegend aus gewerblichen Großstrukturen, wobei sich nördlich, südlich und westlich dieser Großstrukturen Grünflächen, punktuelle und zeilenförmige Wohnbebauungen als auch Kleingärten anschließen. Die U-Bahn-Station Ochsenzoll in Hamburg, als auch die Station Garstedt der Linie U1 in Norderstedt können sowohl mit dem Bus als auch mit dem Fahrrad in ca. 2,5 Kilometern erreicht werden.

2.3 Verkehrliche Infrastruktur

2.3.1 Motorisierter Individualverkehr MIV

Das Planungsgrundstück ist mit der direkten Lage an der Ohechaussee (B 432) sehr gut erschlossen und an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. In lediglich fünf Fahrminuten wird über die Verbindung Ohechaussee - In de Tarpen die Hamburger Stadtgrenze erreicht. Norderstedt Mitte ist über die Ohechaussee - Ulzburger Straße - Rathausallee nach 5 km in rund 10 Fahrminuten zu erreichen. Der Ohechaussee Richtung Süden folgend kann nach ca. 4,5 km die A7 – Anschlussstelle Schnelsen-Nord erreicht werden.

2.3.2 Ruhender Verkehr

Zurzeit wird der ruhende Verkehr auf Stellplatzflächen auf den Grundstücken selbst abgebildet. In der Ohechaussee gibt es keine straßenbegleitenden öffentlichen Parkstände. Die Straße Aspelohe ist als T30-Zone ausgewiesen, so dass das Parken am Fahrbahnrand grundsätzlich möglich ist. In der Straße In de Tarpen südlich des Planungsgrundstückes gibt es einen kurzen Abschnitt mit Längsparkständen.

2.3.3 Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

In ca. 220 m Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Bushaltstelle *Garstedt, Aspelohe*. Von hier aus fährt die Linie 278 mit einer Fahrzeit von ca. 20 Minuten zwei Mal stündlich bis zur U-Bahn-/AKN-Haltestelle *Norderstedt Mitte*. Die Linie A 2 der AKN bildet von hier den Anschluss bis nach *Ulzburg Süd*, wo die Linien A 1 und A 3 erreicht werden können. Von besonderer Bedeutung für Norderstedt ist darüber hinaus das Angebot der U1, mit der von *Norderstedt Mitte* der Hamburger Hauptbahnhof in ca. 40 Fahrminuten zu erreichen ist. Die zum Planungsgrundstück nächstgelegene U-Bahn-Station ist die Haltestelle *Garstedt*. Die Buslinie 278 erreicht nach ca. sieben Fahrminuten diese Haltestelle, zusätzlich kann die U-Bahn-Station in ca. 2 km Entfernung vom Planungsgrundstück zu Fuß oder mit dem Rad erreicht werden. Von hier fährt die Linie U 1 zum Hamburger Hauptbahnhof in 37 Minuten.

2.3.4 Fußgänger- und Radwegeverbindungen

Die Ohechaussee ist eine zweistreifige Straße, die bereits im Bestand beidseitig baulich hergestellte, gesicherte Geh- und Radwege besitzt. Zusätzlich plant die Stadt Norderstedt, einen Grünzug von der

Ohechaussee bis zu der Straße Aspelohe herzustellen, welcher auch einen Geh- und Radweg beinhalten wird.

3 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETES

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Das Plangebiet (siehe auch Abbildung 01 und Anlage B.02_DSGK mit Kennzeichnung des Plangebietes), bestehend aus den Flurstücken 160/90, 159/27, 159/28 und 159/26, weist eine Größe von 17.612 m² auf. Neben diesem sollen Lösungsvorschläge für die Flurstücke 159/13 und 157/2 unter Einbindung der Flurstücke 157/21, 159/24, 159/14, 159/15 im Ideenteil (siehe Abbildung 01 und Anlage B.02_DSGK mit Kennzeichnung des Plangebietes) städtebaulich entwickelt werden.



Abbildung 01: Aufteilung des Plangebietes (Realisierungs- und Ideenteil)

Begrenzt wird das Plangebiet des Realisierungsteils im Süden durch ein Flurstück der Stadt Norderstedt, welches zurzeit als Wall mit einer Bepflanzung als Wallhecke ausgebildet ist. Südlich von diesem befinden sich großstrukturelle gewerbliche Nutzungen. Westlich begrenzt die Ohechaussee das Planungsgebiet. Nördlich von diesem befinden sich die benachbarten Flurstücke mit Wohnnutzungen mit Einfamilienhäusern bzw. Reihenhäusern. Die Stadt Norderstedt plant von der Ohechaussee, südlich des Planungsgebietes über die im Eigentum der Stadt Norderstedt stehenden Flurstücke 1167, 157/12, 157/13 und einer Teilfläche von Flurstück 1175 einen Grünzug mit Geh- und Radweg, der strategisch in Verlängerung über die derzeit noch im Privateigentum stehenden Grundstücksteile der Flurstücke 157/8 und 1174 an die Straße Aspelohe anbinden soll. Östlich begrenzen weitere Flurstücke (157/21, 159/24, 159/14 und 159/15) im Eigentum der Stadt Norderstedt das Planungsgrundstück. Detaillierte Informationen zu der Ausbildung des Fuß- und Radweges und der Einbindung des Ideenteils können den Punkten 5.2 bzw. 5.4 entnommen werden.

3.2 Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen

Das Planungsgrundstück des Realisierungsteils befindet sich im Eigentum der Wohnquartier Ohepark GmbH & Co. KG und wird zurzeit durch die Nutzung eines Einfamilienhauses belegt. Das Gebäude ist abgängig und soll im Rahmen des Verfahrens nicht berücksichtigt werden. Der weitere Teil des Grundstückes besteht aus Grünflächen.

Die Flurstücke 159/13 und 157/2 (Ideenteil) befinden sich noch nicht im Eigentum der Auftraggeberin.

3.3 Topographie und Bodenverhältnisse

Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich insbesondere auf das Planungsgrundstück für den Realisierungsteil (Flurstücke 160/90, 159/27, 159/28 und 159/26). Der Ideenteil wird im Folgenden nicht beschrieben.

3.3.1 Topografie

Das Plangebiet weist keine auffällige Topografie auf. Die Geländehöhen können dem digitalen Geländemodell entnommen werden. Das Grundstück soll zukünftig ebengleich an die Straße Ohechaussee anbinden. Zusätzliche Informationen können dem Vermesserplan (Anlage B.05) entnommen werden.

3.3.2 Altlasten

Für das Grundstück sind keine altlastenbedeutenden (Vor-)Nutzungen bekannt. Weiteres kann der Anlage (C.06_Altlastenauskunft) entnommen werden. Im unmittelbaren Umfeld des angefragten Bereichs befinden sich mehrere gewerbliche Standorte. Nach derzeitigem Kenntnisstand erscheint es unwahrscheinlich, dass hier ein gravierender negativer Einfluss auf das Plangebiet besteht. Zur Absicherung sind jedoch noch weitere Recherchen erforderlich.

3.3.3 Bodenverhältnisse

Wie im Baugrundgutachten beschrieben, besteht der Boden des Planungsgrundstückes aus einer humosen Vegetationsschicht, gewachsenen Sanden, folgend einer dünnen Lage Geschiebelehm und Geschiebemergel. Laut Baugrundgutachten kann flach auf Einzel- und Streifenfundamenten gegründet werden. Die anstehenden gewachsenen Sande sind in der Bauphase intensiv nach zu verdichten. Weiteres kann der Anlage (C.05_Baugrundgutachten) entnommen werden.

3.4 Verkehr und Lärm

3.4.1 Lärmimmissionen

Im Planungsgebiet sind Lärmimmissionen der Hauptverkehrsstraße B 432 und des angrenzenden Gewerbegebietes zu beachten. Maßnahmen zum Lärmschutz sind detailliert im Entwurfskonzept darzustellen (siehe auch Punkt 5.3.4). Eine Stellungnahme zum Immissions- und Lärmschutz von der Firma LAIRM Consult GmbH kann der Anlage C.04_Stellungnahme Lärmimmissionen) entnommen werden.

3.4.2 Verkehrssituation

Die Ohechaussee ist eine viel befahrene Straße. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens sollen ganzheitliche Konzepte zur verkehrlichen Anbindung des Plangebietes entwickelt werden. Dabei ist eine gutachterliche Stellungnahme zur verkehrlichen Situation zu berücksichtigen, die von der SBI Beratende Ingenieure für BAU-VERKEHR-VERMESSUNG GmbH erarbeitet wurde und als Anlage C.07 beigefügt ist.

3.5 Bestandssituation (Ökologie)

Bestandssituation (Ökologie)Die nachfolgenden Aussagen des Büros BBS Greuner Pönicke, Kiel, beziehen sich insbesondere auf das Planungsgrundstück für den Realisierungsteil (Flurstücke 160/90,

159/27, 159/28 und 159/26). Der Ideenteil wird im Folgenden nicht beschrieben. Das Büro BBS Greuner-Pönicke, Kiel, hat an der Ausarbeitung des Auslobungspapiers mitgearbeitet, so dass Hinweise zum Artenschutz und Empfehlungen zum Biotopschutz und zur Erhaltung von Gehölz- und Grünbeständen darin enthalten sind. Die Punkte "Ökologie" sowie "Freiraumplanerische Zielsetzungen" enthalten dabei u.a. auch die aus grünordnerischer Sicht wichtigen Aspekte, deren Berücksichtigung für sinnvoll erachtet wird und im Workshopverfahren geprüft werden sollte. Weiteres kann den folgenden Aussagen und der Anlage C.12_Baumbewertung entnommen werden.

Die Fläche stellte vor 1960 einen Gartenbaubetrieb dar, von dem einige Gehölze erhalten sind und z.B. den Bereich der Zufahrt mit altem Baumbestand aber auch Rhododendren, Thuja und Buchsbaum dominieren. Nach 1960 und dem Bau der heutigen Gebäude erfolgte eine Gartennutzung und Entwicklung zu einer Parkanlage bis hin zu Waldfläche.



Abbildung 02-04: Fotos Baumbestand

Die Waldfläche im Osten des Plangebietes ist inzwischen beseitigt und ausgeglichen worden. Hier sind noch zwei Mammutbäume vorhanden, an den Grundstücksgrenzen finden sich Sträucher, teilweise nicht heimisch. Die westliche Fläche mit Gebäude ist weiterhin genutzt und weist Rasenfläche, eine kleine Grünlandfläche, nicht heimische Gehölze, Obstbäume und Wege auf. Der häufig nicht heimische Gehölzbestand ist ökologisch gering bis mäßig bedeutsam. Es ist mit Brutvögeln der Gehölze zu rechnen, seltene oder gefährdete Arten werden nicht erwartet, da die Fläche zu deutlich anthropogen genutzt ist. Auch für Fledermäuse ist nur mit wenigen Quartiermöglichkeiten zu rechnen, ausgeprägte Höhlenbäume finden sich nicht. Die Fläche hat eine Funktion als Nahrungshabitat mit Flugwegen entlang der Gehölzkanten.

Weitere Arten der Fauna, wie Amphibien und Reptilien sind nicht relevant zu erwarten, häufige Arten sind im Landlebensraum möglich, wie die Waldeidechse. Auch Insekten dürften nur mit wenigen Arten vertreten sein, da magere blütenreiche Flächen fehlen. Vögel und Fledermäuse lassen somit geschützte Arten i.S. § 44 BNatSchG erwarten, jedoch ergibt sich nur eine mäßige Bedeutung für die Fauna.

Im Ortsbild stellen die Großbäume im Eingangsbereich Landschaftsbild prägende Bäume dar. Sie sind auch über den Geltungsbereich hinaus deutlich sichtbar und stellen Elemente der freien Landschaft dar, die hier allerdings durch die historische Gartenbaunutzung bedingt sein dürften. Neben dem Baumbestand bildet die kleine Grünfläche in Verbindung mit den Bäumen an der Ohechaussee im städtischen Umfeld einen naturnahen Akzent. Die früheren gerodeten Forstflächen stellen sich derzeit als Brachen dar.

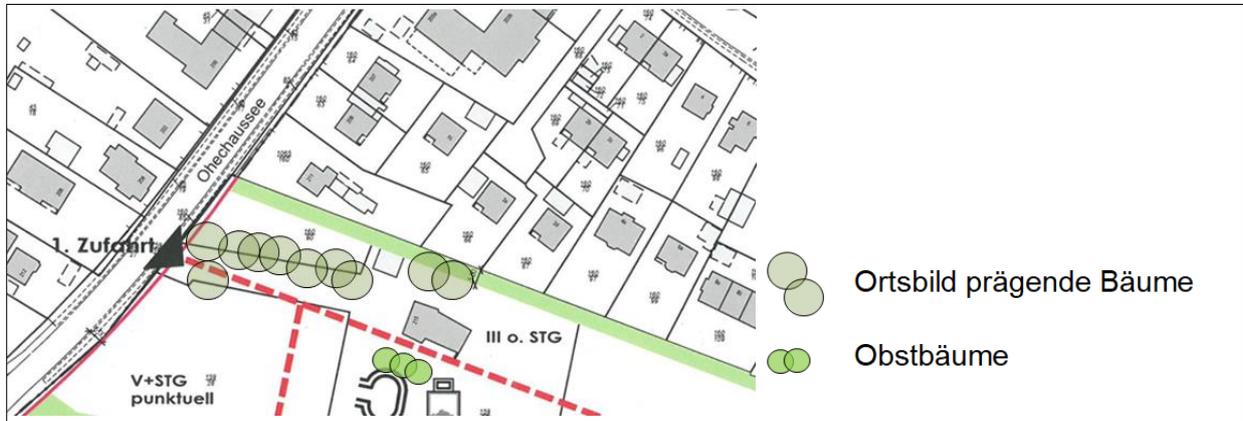


Abbildung 05: Kartierung der Bestandsbäume

3.6 Rechtliche Rahmenbedingungen

Die nachfolgenden Aussagen beziehen sich insbesondere auf das Planungsgrundstück des Realisierungsteils (Flurstücke 160/90, 159/27, 159/28 und 159/26). Der Ideenteil wird im Folgenden nicht beschrieben.

3.6.1 Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Norderstedt vom 19.02.2020. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet im südlichen Teil als Grünfläche / Parkanlage dar. Im östlichen Teil wird das Gebiet als Wald dargestellt. Der zentrale Teil des Gebietes wird als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der Ohechaussee wird das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Weiteres kann der Anlage C.01_Flächennutzungsplan entnommen werden.

Das Planungsgrundstück liegt teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189, Gebiet: In de Tarpen vom 17. September 1990. Der Bebauungsplan lässt die angestrebte Nutzung nicht zu da die Fläche teilweise als private Grünfläche festgesetzt ist. Auf Grundlage des Verfahrens soll neues Planrecht geschaffen werden.

3.6.2 Bauordnungsrecht

Im Rahmen des Verfahrens sind die Bestimmungen der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein und die nach der LBO SH erlassenen Rechtsverordnungen sowie die entsprechenden technischen Richtlinien in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

3.6.3 Naturschutzrecht

Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes werden über die Vorgaben des Baugesetzbuches die Belange des Naturschutzes berücksichtigt. Neben der Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind auch die gesetzlichen Vorgaben zum Arten- und Biotopschutz einzuhalten. Weitergehende Regelungen ergeben sich aus den Erlassen zur Bauleitplanung, dem Schutz landschafts- und ortsbildprägender Bäume (LNatSchG) und der Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 18.08.2016.

4 AUFTRAGGEBERIN

Auftraggeberin ist die projektbezogene Beteiligungsgesellschaft **Wohnquartier Ohepark GmbH & Co. KG** vertreten durch den persönlich haftenden Gesellschafter Dreizehnte JP GmbH, beide mit dem Sitz in Hamburg.

Als Kommanditisten sind an der Wohnquartier Ohepark GmbH & Co. KG die hamburgischen Gesellschaften JP Beteiligungs-Gesellschaft mbH und die SH Invest GmbH beteiligt.

Seit dem Jahr 1993, schaffen und bieten wir unseren Geschäftspartnern reelle, nachhaltige Werte in einer globalen, sich ständig ändernden Welt.

Wir verfügen über langjährige Erfahrung in der Entwicklung, Finanzierung und Realisierung von Immobilienprojekten und kennen die aktuellen Entwicklungsperspektiven und Zukunftschancen für wohnwirtschaftliche und gewerbliche Immobilieninvestments unterschiedlicher Branchen und Objektklassen.

Im Mittelpunkt unserer Tätigkeit stehen die Projektierung und Errichtung von

- urbanem Wohnen als Einzelanlagen oder großvolumige Quartiersbebauung,
- sozialer Infrastruktur in Form von: Kitas, Schulen, Gemeinschaftsflächen und medizinischen Versorgungseinrichtungen,
- zeitgemäßer Groß- und Einzelhandelsflächen in zentralen Lagen, als auch im Bereich der dezentralen Nahversorgung,
- Büro- und Logistikimmobilien,
- institutionell geführte Hotels und Pflegeheime.

In Zusammenarbeit mit Kommunen und Behörden entwickeln wir effiziente und moderne Immobilienprojekte, dabei fließen sowohl die individuellen Wünsche und Bedürfnisse unserer Kunden, als auch öffentliche Belange maßgeblich mit ein.

An unserem Standort Hamburg und anderen überregionalen Metropolen stehen Projektentwicklungen mit zu revitalisierender Altsubstanz und Erweiterungspotenzial sowie reine Neubauvorhaben in unserem Fokus.

Wir arbeiten grundsätzlich im eigenen Namen mit von uns geführten Beteiligungsgesellschaften. Auf Wunsch sind wir auch beratend oder im Auftrag für Dritte tätig.

Unter Einbeziehung ökologischer Verantwortung und umweltrelevanter Effizienz erarbeiten wir innovative, faire Investments für Kapitalanleger und den Eigennutz.

5 AUFGABENSTELLUNG

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das Ziel des Verfahrens ist es, ein qualitatives Wohnquartier zu entwickeln, das sinnhafte Lösungsansätze für das Planungsgrundstück anbietet. Die Auftraggeberin erwartet die Konzeption eines realisierungsfähigen Quartiers, das auf dem Grundstück eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität generiert. Gleichzeitig sollen zeitgemäße Maßstäbe im Hinblick auf Erschließung, innovative und ökologische Siedlungs- und Wohnformen sowie effizienten Wohnungsbau gesetzt werden. Der Charakter des neu zu schaffenden Quartiers soll sich über Mehrfamilienhausstrukturen definieren. Gleichzeitig ist die Auftraggeberin offen für weitere innovative und standortgerechte Wohnformen, die von den Teilnehmenden dem Gesamtkonzept ergänzend angeboten werden können.

In der Erdgeschosszone im Bereich der Ohechaussee ist je nach Konzept vorzugsweise die Nahversorgung/Gastronomie vorzusehen und ggf. ein Mobility Hub (siehe auch Punkt 5.2.1). Eine Kitafläche soll ebenfalls in das Gesamtkonzept integriert werden. Wünschenswert ist hierbei ebenfalls einen Mehrwert für das gesamte Quartiersumfeld zu erzielen. Der Standort der Kindertagesstätte soll aufgrund des hohen Bring- und Holverkehrs an der Ohechaussee gewählt werden. Die erforderlichen Flächen für den Hol und Bringverkehr sind in dem zu entwickelnden Konzept entsprechend zu berücksichtigen. Ebenfalls sollte sich der Verkehrslärm der Ohechaussee nicht negativ auf die Kita auswirken. Weiterführend muss eine Absicherung des Außenbereiches gewährleistet sein.

Zusätzlich sollen im Erdgeschoss der straßenbegleitenden Bebauungen im Bereich des Mischgebietes (siehe Abbildung 07) weitere der Mischgebietsnutzung dienliche Funktionen wie z.B. Büroflächen untergebracht werden. Die Auftraggeberin ist offen für Vorschläge für derartige Nutzungen, wobei die Nutzung als Einzelhandelsfläche ausgeschlossen ist.

Die Gebäude, Wege und Grenzen sind so anzuordnen, dass sowohl vielfältig nutzbare (halb-) öffentliche Räume zur Erschließung der Gebäude entstehen als auch private Flächen, die den Erdgeschosswohnungen zur individuellen Gartengestaltung zugeordnet werden. Auf geeignete und klar definierte Freiräume mit Aufenthaltsqualität und Wiedererkennungswert ist besonders zu achten.

5.1.1 Höhenentwicklung

Die Höhenentwicklung der Gebäudekörper soll sich angemessen in das räumliche Umfeld des Planareals einfügen und ein qualitätsvolles Quartier entstehen lassen.

Die Auftraggeberin und die Stadt Norderstedt stellen sich eine Bebauung mit drei- bis fünfgeschossigen Gebäuden mit teilweise zuzüglichen Staffelgeschossen vor (siehe Abbildung 05 und Anlage B.03). Eine sinnfällige Varianz der Gebäudehöhen mit Abnahme in Richtung Nord-Osten ist gewünscht. Gebäude im nördlichen Bereich des Grundstückes sollen mit max. drei Vollgeschossen geplant werden. In der Höhe weiterentwickeln können sich dabei die Gebäude auf dem südlichen Grundstücksbereich, wo max. vier Geschosse und ein Staffelgeschoss angedacht sind. Weiterführend im südwestlichen Bereich ist ein Hochpunkt mit maximal fünf Geschossen plus Staffelgeschoss vorgesehen. Inwieweit diese Vorgaben städtebaulich verträglich sind, soll im Rahmen des Workshopverfahrens untersucht werden.

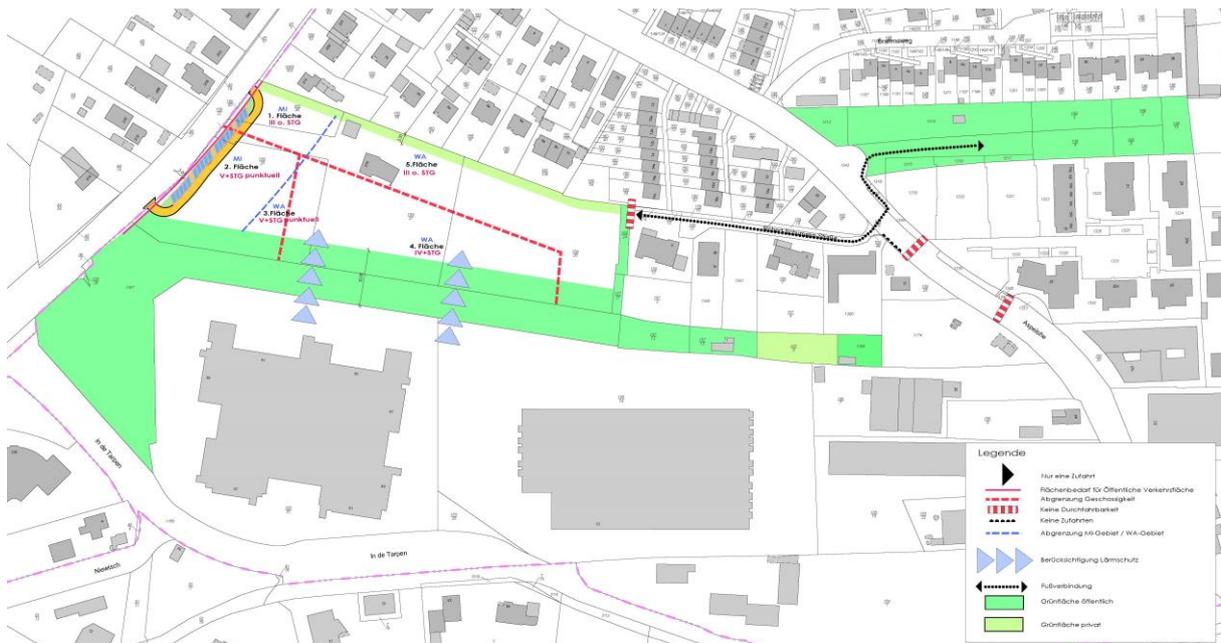


Abbildung 06: Höhenvorgaben im Realisierungsteils (rot beschriftet)

Die nach § 6 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein geltenden Abstandsflächen sind unbedingt einzuhalten und darzustellen.

5.1.2 Zielsetzung für das Planungsrecht

Derzeit wäre das Gebiet im nördlichen Bereich nach § 34 BauGB sowie im südlichen Bereich nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr.189 zu beurteilen. Diese planungsrechtliche Situation lässt keine dem Ort und dem heutigen Wohnbedarf angemessene Nachverdichtung zu. Darum soll in dem Verfahren eine Grundlage zur Schaffung eines neuen Bauplanungsrechts erzielt werden. Eine möglichst optimale Grundstücksausnutzung wird hierbei angestrebt. Teil des Verfahrens ist es, zu ermitteln, welche Dichte für das Quartier erzielt werden kann. Das Gebiet soll im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO entwickelt werden. An der Ohechaussee ist auch ein Mischgebiet (MI) nach § 6 BauNVO (ohne Einzelhandelsnutzung) denkbar.

Die im B-Plan Nr. 189 festgesetzten Grünflächen sollten zur Umsetzung der Grünverbindung zwischen dem westlichen Scharpenmoorpark und der östlichen Tarpenbek beitragen. Schon im Bebauungsplan Nr. 10/III der damaligen Gemeinde Garstedt aus dem Jahre 1965 und im Flächennutzungsplan 1984 wurde ein Grünstreifen als Schutzstreifen zwischen der Wohn- und Gewerbebebauung vorgesehen. Die Festsetzungen des B-Planes Nr. 189 und die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes haben diese ursprüngliche Konzeption übernommen.

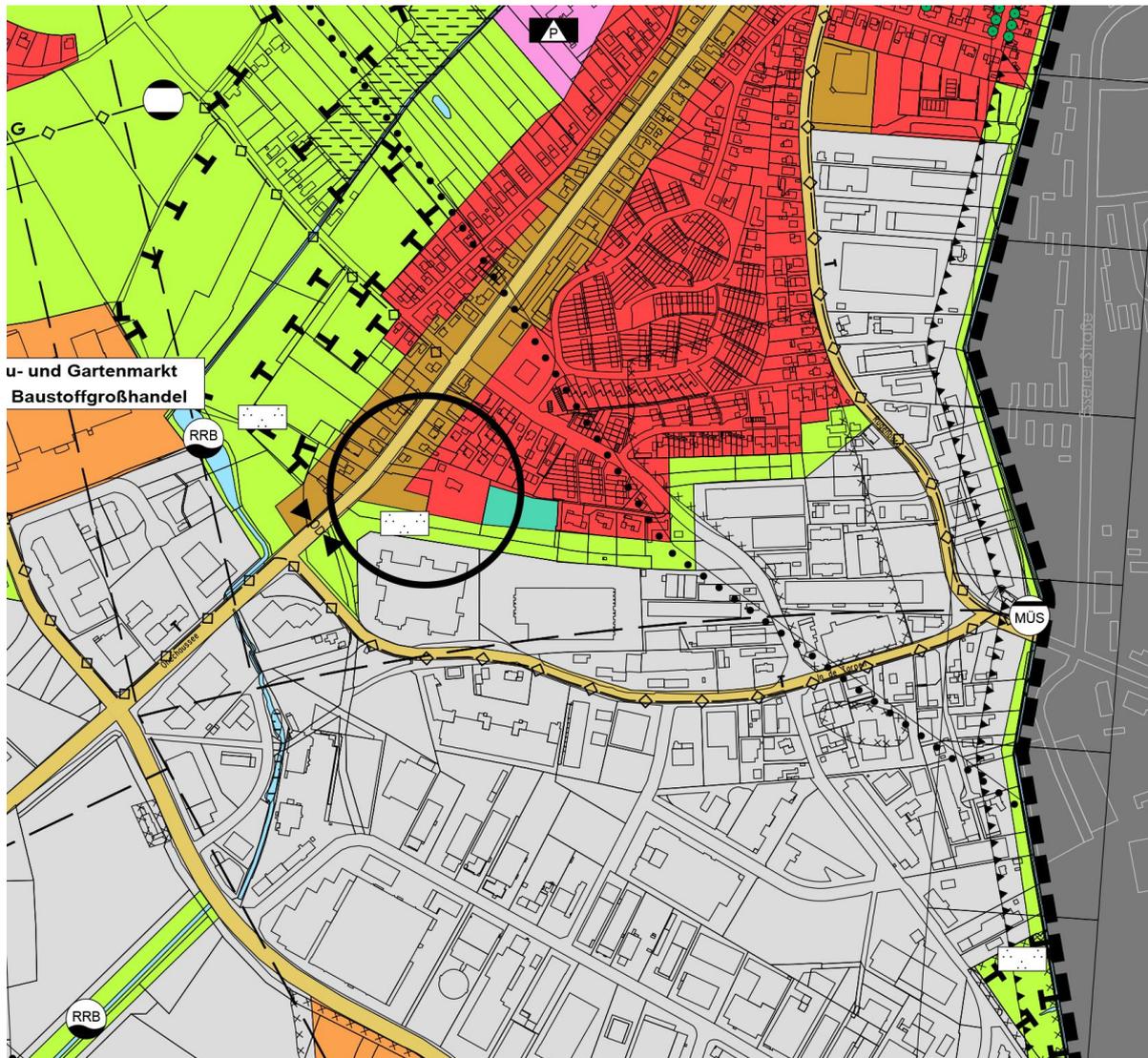


Abbildung 07: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Die Auftraggeberin setzt – unter Wahrung ausreichend großer, gut belichteter zentraler Freiflächen – eine städtebaulich vertretbare Flächenausnutzung des Areals voraus. Es wird von den Teilnehmern erwartet, dass die erarbeiteten Entwürfe eine hohe Wohn- und Freiraumqualität und gut nutzbare, funktionsgerechte Grundrisse aufweisen, die in Verbindung mit einem überzeugenden Städtebau entwickelt werden sollen. Auf dem Plangebiet sollen oberirdisch ca. 21.600 m² BGF (R) oberirdisch Wohnungsbau entstehen. Dabei ist die Auftraggeberin offen für eine optimierte Ausnutzung des Planareals. Eine höhere Flächenausnutzung muss dabei aber mindestens eine gleichbleibende oder eine höhere Qualität für die Wohnungen als auch die Freiflächen des Planungsgebietes generieren. Im Rahmen des Verfahrens ist das endgültige, für das Umfeld und die inneren Funktionen angemessene Maß der baulichen Nutzung ein wichtiges Erkenntnisziel.

Die jeweiligen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO dürfen insbesondere für die GRZ (WA: 0,4 / MI: 0,6) in den jeweiligen Baugebieten nicht überschritten werden. Die GFZ-Kennzahlen (WA: 1,2 / MI: 1,2) sollten ebenfalls nicht überschritten werden. Sollte die nachgewiesener Maßen in einem Entwurfskonzept dargestellte qualitative städtebauliche Entwicklung des Quartiers eine

geringfügige Überschreitung der Kennzahlen erforderlich machen, kann eine solche Abweichung in Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Norderstedt in dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren festgesetzt werden.

5.1.4 Wirtschaftlichkeit

Die Auftraggeberin stellt hohe Ansprüche an die Wirtschaftlichkeit der Gebäude. Diese Wirtschaftlichkeit bezieht sich z.B. auf die Investitionskosten, das Verhältnis NUF/ BGF, die Betriebskosten, planbare Bau- und Betriebsabläufe sowie auf die laufende Instandhaltung. Einsparungen dürfen jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der angestrebten Qualität führen. Es sollen wertbeständige und umweltverträgliche Materialien verwendet werden, um eine hohe Lebensdauer zu garantieren.

Ziel des Verfahrens ist die Planung und Realisierung eines Gebäudeensembles von hoher gestalterischer Qualität und Funktionalität, das im Betrieb sparsam ist und trotzdem niedrige Investitionskosten aufweist. Um eine zeitnahe Realisierung des Projekts zu ermöglichen, sind von den Teilnehmenden sämtliche bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen, wie bspw. Kinderspielflächen, Verkehrsflächen, Flächen für die Müllabfuhr (insbesondere Standorte für Unterflurcontainer), Abstandsflächen und Feuerwehraufstellflächen, einzuhalten und in den Plänen darzustellen.

5.1.5 Nachhaltigkeit Städtebau

Nachhaltigkeit stellt für Norderstedt eine der zentralen Haltungen dar, die sich in allen Bereichen der Norderstedter Stadtentwicklung manifestiert und über die Jahre zum Standortfaktor geworden ist. Bei allen städtebaulichen Projekten wird hierauf ein besonderes Augenmerk gelegt. Dabei sind insbesondere die folgenden Themen zu beachten und im Erläuterungsbericht darzustellen:

- Nachhaltiges energetisches Betriebskonzept im Hinblick der baulichen Anforderungen für den Einsatz nachhaltiger technischer Infrastrukturen und Baumaterialien wie bspw. Fassaden- und Dachgestaltung, Einsatz der Materialitäten etc.
- CO₂-neutrale Wärmeversorgung ist anzustreben, Abweichungen sind explizit zu begründen (Ein Fern/Nahwärmeanschluss wird als CO₂ neutral betrachtet)
- Höhe des Anteils der regenerativen Energieerzeugung (am angenommenen Stromverbrauch des Quartiers)

5.2 Verkehrliche und freiraumplanerische Zielsetzung

5.2.1 Verkehr

Erschließung

Von den Teilnehmenden ist ein grundsätzlich belastbares Konzept für die Verkehrserschließung zu entwickeln, welches eine hohe Nutzerqualität bietet. Das Erschließungssystem soll jeweils eine Zu- und Abfahrt von der Ohechaussee, Tiefgaragenstellplätze sowie eine Mobilitätsstation beinhalten.

Mobilitätsstation

Bestandteil des Erschließungssystems soll eine Mobilitätsstation sein, welche den Bewohnern des neuen Quartiers die Möglichkeit bietet, z.B. Car-Sharing-, E-Mobilitäts- und Bike-Sharing-Angebote sowie Reparaturmöglichkeiten für Fahrräder oder auch eine Paketstation zu nutzen. Insbesondere die Radverkehrsangebote spielen dabei in der Lage des Plangebietes eine wichtige Rolle. Im Rahmen des Verfahrens ist die endgültige Lage und Ausgestaltung der Mobilitätsstation ein wichtiges Erkenntnisziel. Eine (Teil-)Integration in der Tiefgarage oder der Erdgeschosszone an der Ohechaussee ist möglich.

Erschließung für den motorisierten Individualverkehr

Der Kfz-Verkehr im Gebiet ist soweit wie möglich zu reduzieren. Inwiefern ein autofreies oder zumindest autoarmes Quartier zu realisieren ist, soll im Rahmen des Verfahrens geprüft werden. In jedem Fall sind selbstverständlich alle notwendigen Rettungseinsätze und die Ver- und Entsorgung zu gewährleisten.

Die Erschließung des Gebietes für den motorisierten Individualverkehr bzw. die notwendigen Verkehre sollen ausschließlich von der Ohechaussee erfolgen. Zur Gewährleistung einer leistungsfähigen verkehrlichen Anbindung ist zwingend die Errichtung eines Linksabbiegestreifens auf der Ohechaussee notwendig. Da es sich bei der Ohechaussee um eine Bundesstraße handelt, wird hierfür jedoch die Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV) benötigt. Gleichwohl sind die notwendigen Flächen im Rahmen der Planungen freizuhalten. Mit der Trennung der Anbindung des Grundstücks in einen Zufahrts- und einen Ausfahrtsbereich ergibt sich eine Anliegerfahrbahn. Diese Anliegerfahrbahn sollte einen ausreichenden Abstand zum straßenbegleitenden Gehweg aufweisen. Daher kann zwischen Gehweg und Anliegerfahrbahn ein Teil der Besucher- bzw. Kundenstellplätze für Pkw vorgesehen werden. Dabei ist eine bauliche Trennung zwischen Stellplätzen und Gehweg zu berücksichtigen (siehe Abb.xx). Gem. Verkehrsgutachten wird ein Anbindekonzept mit Schrägparken an einer Anliegerfahrbahn als Vorzugsvariante dargestellt. Diese Vorzugsvariante wird als Vorgabe für das Workshop-Verfahren empfohlen (siehe auch Anlage C.07 Verkehr, S. 25 ff.). Es ist nur diese Zufahrtsstraße für das Quartier zulässig. Die weitere Erschließung der Gebäude soll von der Straße bis in die Tiefe des Grundstückes bzw. in die Tiefgarage geführt werden, um eine optimale Erschließungsmöglichkeit für alle Nutzungseinheiten abzubilden. Eine Quartiersgarage kann konzeptabhängig in die Planung integriert werden.

Des Weiteren sind gem. Verkehrsgutachten im Rahmen des Workshop-Verfahrens auf dem Vorhabensgrundstück ausreichende Verkehrsflächen für die Müllentsorgung, den ruhenden (Besucher) Verkehr und die Feuerwehr vorzuhalten. Der Hol- und Bringverkehr der Kindertagesstätte sowie die Belange der Rettungs- und Einsatzfahrzeuge und der Ver- und Entsorgung sind in das Gesamtkonzept zu integrieren und bei der Verkehrsplanung zu berücksichtigen (siehe auch Punkt 6.3). Alle Hinweise aus der verkehrstechnischen Stellungnahme (siehe auch Punkt 3.3.6) sind zu beachten und in die Planung ebenfalls zu integrieren.

Die Integration der Verkehrsflächen (bzw. Teile dieser) in ein Entwässerungskonzept (siehe auch Punkt 5.2.2) als multifunktionale Fläche für den Starkregenfall ist anzustreben.

Eine Durchfahrbarkeit des Grundstückes von der Ohechaussee zu der Robert-Schumann-Straße und Aspelohe für den motorisierten Verkehr muss vermieden werden, wohingegen die Wegeverbindung für den Rad- und Fußverkehr attraktiv gestaltet werden soll.

Erschließung für den Fuß- und Radverkehr

Das Grundstück soll auch für den nicht motorisierten Verkehr von der Ohechaussee aus erschlossen werden. Zusätzlich soll die Möglichkeit einer fußläufigen Verbindung von bzw. zu der Straße Aspelohe und der Robert-Schumann-Straße berücksichtigt werden (neuer Geh- und Radweg), welche keine Zufahrtmöglichkeit für den motorisierten Individualverkehr darstellen wird. Der Geh- und Radweg ist mit direktem Anschluss südlich an das Grundstück angebunden. Eine Verbindung in das Gebiet ist zu sichern.

Die Lage der Tiefgarage sowie die Zu- und Abfahrt/en der Tiefgarage sind städtebaulich verträglich und aus verkehrsplanerischer Sicht sinnvoll anzuordnen und im Plan darzustellen. Zehn Prozent der erforderlichen Stellplätze sind als Besucherparkplätze oberirdisch oder in der Quartiersgarage anzuordnen und in das Gesamtkonzept zu integrieren. Der private Parkraumbedarf kann gem. Verkehrsgutachten der Anlage C.07 sowohl in Tief- als auch in Quartiersgaragen gedeckt werden.

Für die Nahversorgungs-/Gastronomieeinheit sind weitere oberirdische Stellplätze (Anzahl gem. LBO) anzubieten. Die Stellplatzanforderung der Kita ist in das Mobilitätskonzept zu integrieren, wonach weitere Pkw-Stellplätze (Anzahl gem. LBO) für die Mitarbeiter*innen und für den Hol- und Bringverkehr anzubieten sind. Diese können konzeptabhängig oberirdisch oder in der Quartiersgarage untergebracht werden.

5.2.2 Freiraum

Die Planung der Freiräume soll die anzustrebende Attraktivität des zukünftigen Gebäudeensembles adäquat unterstützen. Für die Außenanlagen des Planareals sind im Rahmen des Workshopverfahrens Entwurfsvorschläge zu erarbeiten, die eine Gestaltungsdarstellung der Eingangs- und Erschließungsebene erkennen lässt. Die Freiflächen des zukünftigen Wohnquartiers sollten zusammenhängend erlebbar sein und den Bewohnerinnen und Bewohnern Verweilmöglichkeiten bieten. Den erdgeschossigen Wohnungen sollen Terrassen und wenn möglich ein kleiner Gartenanteil zugeordnet werden, um ein familiengerechtes Wohnen zu fördern. Dabei muss dem Wunsch der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern nach Intimität und Privatsphäre entsprochen werden. Ein Konzept für den Umgang mit dem Niederschlagwasser soll erarbeitet werden und in das Gesamtkonzept des Freiraums integriert werden.

Außenanlagen

Im Freiraumkonzept sollen Bäume, Wege, Freiräume, Spiel- und Freizeitflächen, notwendige Feuerwehraufstellflächen sowie Flächen für die Behandlung des Oberflächenwassers erkennbar dargestellt werden. Insgesamt soll eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung der neuen Wohnbauflächen erreicht werden.

Die südlich angrenzende städtische Fläche (Flurstück 1167, Flur 16, Gemarkung Garstedt) ist bisher ca. 17 m breit. Dieser Grünzug soll im Rahmen des städtischen Freiraumverbundsystems als Grünverbindung zwischen dem westlichen geplanten Scharpenmoorpark und der östlichen Tarpenbek fungieren. Das Freiraumkonzept soll zusätzlich zu dem städtischen Flurstück einen Streifen von ca. 13 m Tiefe in nördlicher Richtung auf dem Vorhabengebiet als zusätzlich begrünte Fläche vorsehen. Diese Fläche soll zukünftig als Bestandteil des genannten Grünzuges fungieren und in städtische Hand übertragen werden (siehe auch „Grundstücksübergänge“).

Ein wichtiger Anteil der Freiraumgestaltung ist auch die planerische Einbindung der bestehenden Großbäume in die Planung, insbesondere im Bereich der Zufahrt sollten im Interesse der Nachhaltigkeit Möglichkeiten des Erhalts oder Teilerhalts der Bäume geprüft werden (siehe auch Punkt 3.4).

Alter und Entstehung des Baumbestandes aus historischer Gartenbaunutzung können für die Identität des Wohnquartiers eine Bereicherung darstellen. Es stellt daher ein Ziel der Planung dar, Lösungen für die Funktionen des Freiraumes mit denen der Wohn- und Infrastruktur zu verbinden. Mit dem Erhalt ortsbildprägender Bäume gemäß den gesetzlichen Vorgaben kann der Eingriffsumfang und damit die Ausgleichsverpflichtung aber auch das Konfliktpotenzial gemindert werden. Zudem stellen die Großbäume im nordwestlichen Teil zur Ohechaussee ein Strukturelement und Teil einer Fledermausflugachse dar und es ist daher zu prüfen, ob durch Erhalt von Bäumen der „Eingang“ zum Wohnquartier oder ein begrünter Innenbereich markiert werden kann.

Gemäß der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zehn Wohneinheiten auf dem Grundstück die für das Wohnumfeld notwendigen Kinder-spiel- und Freizeiflächen nachzuweisen. Neben den Spielflächen für die Kinder der Bewohner sollen die Spielflächen für die Kita auf dem Planungsgrundstück entstehen.

In dem Gesamtkonzept sollen nach Möglichkeit Unterflurmüllcontainer vorgesehen werden. Die Entsorgung der Container muss gesichert sein und eine Umfahrt bzw. ein Wendehammer für die Müllfahrzeuge bei Bedarf in das Entwurfskonzept integriert werden (siehe Punkt 5.2.1).

Entwässerung

Präferiert wird eine zukunftsweisende naturnahe Regenwasserbewirtschaftung. Dabei sind innovative und kreative Konzepte gefragt. Die Konzepte und Lösungsansätze sollen dabei den Ansprüchen des Nachhaltigkeitsgedankens gerecht werden.

Vorflut für das Plangebiet ist der südwestlich verlaufenden Scharpenmoorgraben. Der zukünftige Abfluss darf jedoch den des potentiell natürlichen Wasserhaushaltes nicht überschreiten. Daher sind entsprechende Maßnahmen zur Abflussminimierung vorzusehen.

Als Anregung für die Konzeption der Oberflächenentwässerung können beispielsweise folgende Möglichkeiten in Betracht gezogen werden:

- öffentliche und private Mulden/Rigolen oder vergleichbare Systeme
- Nutzung der konstruktiv erforderlichen Rohrvolumen für den Rückstau/Aufstau bei Starkregen
- Vermeidung von Versiegelung mittels durchlässiger Beläge unter Berücksichtigung des Grundwasserschutzes.
- Rückhalt von Starkregen durch Einstau auf privaten, ggf. auch öffentlichen multifunktionalen Flächen und/oder auf den vorhandenen Verkehrsflächen
- Dachbegrünung und/oder Kies(-retentions)dächer mit Einstau
- Die Nutzung des Regenwassers zu Bewässerungszwecken und/oder Toilettenspülung, Wäschewaschen (Grauwassernutzung)

Dabei soll eine möglichst hohe Absicherung gegenüber Starkregenereignissen erreicht werden. Es ist ein hundertjähriges Regenereignis zu berücksichtigen. Abweichung sind explizit zu begründen. Nachhaltige und innovative Anlagen zur Pufferung/ Speicherung/ Versickerung, Multifunktionsflächen sind zu planen. Eine Angabe der Häufigkeit des Regenereignisses, das auf dem Grundstück aufgefangen, gepuffert werden kann etc. soll im Erläuterungsbericht Berücksichtigung finden.

Zu berücksichtigen ist der gemeinsame Erlass des MELUND und des MILI des Landes Schleswig-Holstein: " Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser in Neubaugebieten in Schleswig-Holstein – Teil 1: Mengenbewirtschaftung" (siehe auch Anlage C.08) vom 10.Oktober 2019.

Abfallentsorgung

Die Stadt Norderstedt führt als einheitliches Abfallentsorgungssystem Unterflurcontainer ein. Im Quartier sind Flächen für die Implementierung eines entsprechenden Unterflursystems vorzusehen.

Grundstücksübergänge

Um der besonderen Lage des Grundstücks als Vermittler zwischen Einfamilienhausstrukturen, gewerblichen Nutzungen öffentlichen Natur- als auch Straßenräumen gerecht zu werden, sollen insbesondere

die Übergänge zu den nachbarschaftlichen Nutzungen in der Entwurfskonzeption berücksichtigt und gestaltet werden. Folgende Rahmenbedingungen sind zu berücksichtigen:

- Im nördlichen Bereich des Grundstückes soll ein Pflanzstreifen von ca. 5 m in das Gesamtkonzept des Freiraumkonzeptes integriert werden und einen weichen Übergang zu den angrenzenden Einfamilienhäusern abbilden.
- Angrenzend an die Ohechaussee im Westen des Grundstückes ist eine Verkehrsfläche von zusätzlichen ca. 5 m darzustellen (siehe auch Anlage C.07 Verkehrsgutachten).
- Die südlich angrenzende städtische Fläche (Flurstück 1167, Flur 16, Gemarkung Garstedt) ist bisher ca. 17 m breit. Dieser Grünzug soll im Rahmen des städtischen Freiraumverbundsystems als Grünverbindung zwischen dem westlichen geplanten Scharpenmoorpark und der östlichen Tarpenbek fungieren. Aus grünplanerischer Sicht soll ein Streifen von ca. 13 m Tiefe in nördliche Richtung des angrenzenden Vorhabengebietes als zusätzlich begrünte Fläche ausgebildet werden. Diese Fläche soll zukünftig in städtische Hand übertragen werden. Nachfolgende Skizze verdeutlicht die zukünftige Situation. Zu prüfen ist inwieweit Außenraumfunktionen in diese Fläche integriert werden können. Vorhandene Grünstrukturen sind bei Eignung zu berücksichtigen.

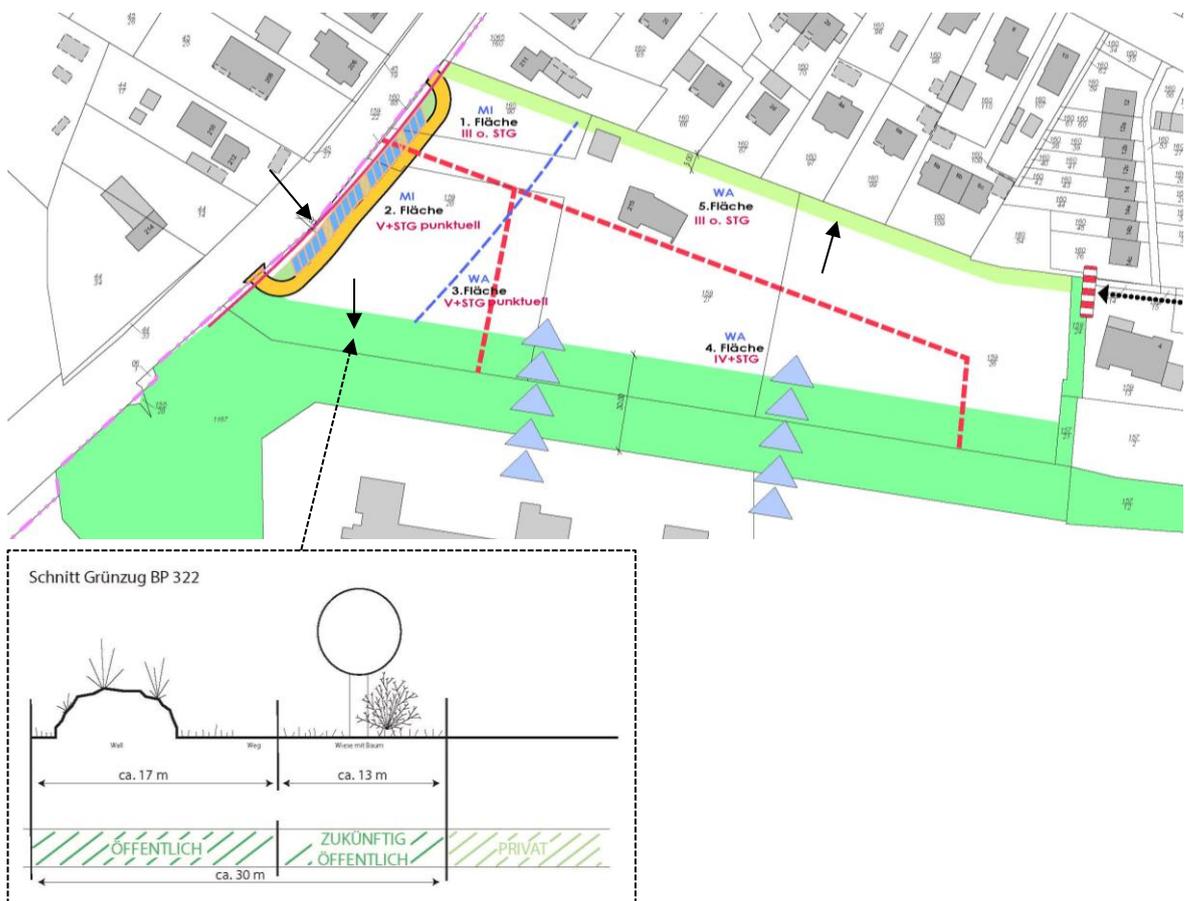


Abbildung 09: Kennzeichnung der Grundstückübergänge

5.3 Hochbauliche Zielsetzung

Das Ziel des Workshops ist es ein Quartier mit hohen Wohn- und Aufenthaltsqualitäten zu entwickeln. Dafür ist der Hochbau exemplarisch darzustellen (siehe auch Punkt 7).

Hauptsächlich soll Geschosswohnungsbau für verschiedene Nutzergruppen realisiert werden. Dabei steht neben den Nutzungen einer Kindertagesstätte und einer kleinen Nahversorgungs-/Gastronomieeinheit die Wohnnutzung im Mittelpunkt. Insgesamt sollen ca. 21.600 m² BGF(R) oberirdisch Wohnungsbau entstehen, wobei ca. 10.800 m² auf frei finanzierte und ca. 10.800 m² auf öffentlich geförderte Wohnungen entfallen soll. Die Auftraggeberin ist bei der Wahl der Wohnform der freifinanzierten Wohnungen offen, wobei die Vorgaben zu Wohnungsmix gem. Punkt 6 einzuhalten sind. Von den öffentlich geförderten sind jeweils 50 Prozent der Wohnungen nach dem ersten Förderweg und 50 Prozent nach dem zweiten Förderweg zu errichten. Wohnungsmix, Wohnungsgrundrisse und Wohnungsgrößen sind im Segment des geförderten Wohnungsbaus entsprechend den Anforderungen des Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG) umzusetzen und müssen zudem den Anforderungen der Stadt (siehe auch Punkt 6.1.1.) entsprechen.

5.3.1 Umwelt und Klimaschutz im Hochbau

Bei der Planung sind neben den Prinzipien des umweltverträglichen Bauens, das Ressourcen schont, gesundheitsverträglich ist und einen hohen Komfort für den Nutzer bietet, die folgenden Anforderungen zu berücksichtigen:

- flächen- und materialsparendes Bauen,
- möglichst umweltschonende und gleichzeitig betriebskostenoptimierte, technische Gebäudeausrüstung
- Baustoffe, die einfach und schadstoffarm recyclebar oder problemlos zu entsorgen sind und deren Einbau keine Gesundheitsgefährdungen der im Gebäude lernenden und arbeitenden Personen herbeiführt
- Dauerhaftigkeit von Material- und Oberflächenbeschaffenheit mit langen Gebrauchszeiten
- Einsatz von Recyclingbaustoffen
- Verzicht auf Tropenhölzer

Energieversorgung (Wärme/ Strom)

Die Stadt Norderstedt hat das Ziel bis zum Jahr 2040 CO₂ neutral zu sein. Die dezentrale Erzeugung regenerativer Energie für den Strom- und Wärmebedarf ist dabei ein wichtiger Baustein. Daher sind die Anforderungen in diesem Bereich besonders hoch.

Insofern ist ein möglichst hoher Nutzungsgrad regenerativer Energien für die Wärme- und Stromerzeugung anzustreben. Zur Reduzierung des Kunstlichtbedarfes und zur passiven Nutzung von Solarenergie ist eine möglichst hohe Nutzung von natürlichem Tageslicht anzustreben.

5.3.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Baukörper sind mit einer hohen Wertigkeit und standortspezifisch zu entwickeln. Die technische Konzeption der Fassaden sollte insbesondere die Aspekte Lärmschutz, Lüftungssystem, Sonnenschutz und Fassadenreinigung berücksichtigen. Eine mögliche Teilbegrünung der Fassaden mit Schling- und Kletterpflanzen kann unter dem Aspekt Klimaschutz konzeptabhängig geprüft werden.

5.3.3 Dachgestaltung

Im Sinne eines hohen Anspruches an die Nachhaltigkeit des Quartiers, ist es gewünscht alle in dem Konzept möglichen Dachflächen mit einer extensiven Dachbegrünung zu entwickeln. Erforderliche Mindestsubstratstärken von mind. 10 cm sind vorzusehen, damit die Dachbegrünung Bestand hat und einen wirkungsvollen Beitrag zur Regenwasserrückhaltung erfüllen kann (siehe auch Punkt 5.2.2).

5.3.4 Lärmschutz

Besonders im Kontext der benachbarten gewerblichen Nutzungen ist die städtebauliche Komposition durch einen entsprechenden Lärmschutz darzustellen. Der Entwurf soll sowohl in der Zuordnung der Gebäude, als auch in der exemplarisch dargestellten hochbaulichen Ausführung über ausreichende Maßnahmen verfügen. Hierbei sind besonders die zu den gewerblichen Nutzungen Richtung Süden ausgerichteten Gebäude entsprechend zu planen. Bei der westlich am Plangebiet verlaufenden Ohechaussee handelt es sich um eine Hauptverkehrsstraße mit erheblichen Lärmemissionen (strat. Lärmkartierung). Zudem befindet sich das Planungsgelände teilweise in der Tagesschutzzone 2 des Hamburger Flughafens. Es sind somit entsprechende bauliche Anforderungen an den Lärmschutz bei den Planungen zu beachten, um zu hohe Lärmimmission zu verhindern.

Die maßgebenden Quellen für Gewerbelärm im Plangebiet sind die Gewerbe- und Industriegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 189. Hinsichtlich der Lärmemissionen sind Emissionsbeschränkungen in Form von maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schallleistungspegeln festgesetzt. Weiterhin ist entlang der Nordseite der Flächen A1 und A2 (Grenze zum Plangebiet) ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,0 m festgesetzt. Zur Prüfung der Immissionen im Plangebiet wurde eine überschlägige Schallausbreitungsrechnung unter Berücksichtigung der festgesetzten Emissionsbeschränkungen durchgeführt. Es zeigt sich, dass im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts zu erwarten sind. Somit werden die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts überschritten.

Der vorhandene Lärmschutzwall führt zu keinen relevanten Minderungen, insbesondere in den Obergeschossen. Auch durch eine Erhöhung des Walls oder eine aufgesetzte Lärmschutzwand mit städtebaulich vertretbaren Abmessungen lassen sich die Immissionsrichtwerte nicht einhalten. Passiver Schallschutz ist bei Gewerbelärm nicht zur Lösung des Konfliktes geeignet, da die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm vor dem geöffneten Fenster definiert sind.

Die Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit der Belastung aus Gewerbelärm kann durch folgende Möglichkeiten hergestellt werden:

1. An den von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte betroffenen Gebäudeseiten ist ein Ausschluss von Immissionsorten erforderlich (Grundrissgestaltung (Anordnung schutzbedürftiger Räume auf die lärmabgewandten Seiten) bzw. Einbau von nicht öffnbaren Fenstern). Dies betrifft lediglich Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109. Bäder, Abstellräume und Funktionsküchen zählen nicht dazu, so dass diese Räume ohne weitere Maßnahmen auch mit öffnbaren Fenstern an dieser Fassade angeordnet werden können. Wohnküchen dagegen zählen zu den schutzbedürftigen Räumen. Außenwohnbereiche sind gemäß TA Lärm nicht beurteilungsrelevant.
2. Anordnung von Laubengängen oder Loggien an den von Überschreitungen der Immissionsrichtwerte betroffenen Gebäudeseiten mit einer Mindesttiefe von 1 m: Damit werden nicht schutzbedürftige Pufferräume geschaffen, hinter denen die schutzbedürftigen Nutzungen angeordnet werden können.
3. Anordnung von Prallscheiben vor den Fenstern mit schutzbedürftigen Nutzungen: Um den Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm 0,5 m vor dem geöffneten Fenster hinter der Prallscheibe einzuhalten, muss diese in einem Abstand von mehr als 0,5 m vor dem Fenster angebracht werden. Dabei sind für die Abschirmwirkung hinreichende Überstände zu beachten. Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Prallscheibe zur Minderung des überwiegend tieffrequenten Gewerbelärms eine ausreichende Schalldämmung von mindestens 5 dB bei Frequenzen unterhalb von 1.000 Hz aufweist. Dies bei einer Einfachverglasung in der Regel nicht der Fall.

Sofern der mit dem Betrieb der Kita verbundene PKW-Verkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen stattfindet, ist dieser dem Straßenverkehrslärm zuzurechnen. Dies gilt auch, wenn dieser auf öffentlich gewidmeten Erschließungsstraßen im Plangebiet stattfindet. Sofern hierzu jedoch private Flächen in Anspruch genommen werden, wären die Fahrten als Anlagenlärm gemäß TA Lärm zu bewerten. Die weitere Nutzung der Kita, insbesondere auch der Spielflächen der Kita im Freien, ist von den Nachbarn hinzunehmen und immissionsschutzrechtlich nicht zu bewerten.

Sofern im Plangebiet eine Spielfläche für (kleinere) Kinder geplant wird, ist auch deren Betrieb von den Nachbarn hinzunehmen und immissionsschutzrechtlich nicht zu bewerten. Eine andere Situation liegt vor, wenn die Spielfläche für eine Nutzung durch ältere Kinder bzw. Jugendliche oder Erwachsene vorgesehen ist. In diesem Fall sind die Lärmimmissionen auf Grundlage der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein zu bewerten. Aufgrund der geringen Abstände zur geplanten und vorhandenen Wohnbebauung sind Einschränkungen des Betriebes insbesondere an Sonn- und Feiertagen sowie abends zu erwarten.

Der Schutz der geplanten Bebauung vor Lärmimmissionen kann durch passiven Schallschutz sichergestellt werden. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt über die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109. Dabei werden schutzbedürftige Räume mit Tagesnutzung und Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, unterschieden. Für die Berechnung der maßgeblichen Außenlärmpegel sind alle relevanten Lärmarten zu berücksichtigen (hier Straßenverkehrslärm, Fluglärm und Gewerbelärm). Zum Schutz der Nachtruhe sind voraussichtlich für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die Lösung des Konflikts im Hinblick auf den Gewerbelärm gemäß TA Lärm kann jedoch nicht durch passiven Schallschutz erfolgen. Hierzu wird auf die obigen Ausführungen verwiesen.

5.3.5 Besonnung

Auf eine sinnvolle Zonierung des Grundstücks und eine angemessene Ausrichtung der Wohneinheiten ist hohen Wert zu legen. Ausschließlich nach Norden ausgerichtete Wohnungen sind zu vermeiden.

5.3.6 Barrierefreiheit

Die § 50 (10) LBO und § 52 LBO sind einzuhalten. Gemäß der Landesbauordnung Schleswig-Holsteins §52 Barrierefreies Bauen ist ein Anteil von mindestens einem Geschoss pro Wohngebäude barrierefrei zu planen. Dabei kann die entsprechende Fläche auch über eine andere Verteilung abgebildet werden. Die barrierefreien Wohnungen, als auch Ihre Zuwegungen sind dabei rollstuhlgerecht auszuführen. Weiterführend kann davon ausgegangen werden, dass 3 % der notwendigen Kfz-Stellplätze als Behindertenstellplätze hergestellt werden müssen.

5.4 Städtebauliche und freiraumplanerische Zielsetzung Ideenteil

Ziel des Ideenteils ist es, eine sinnhafte Ergänzung für den Realisierungsteil zu entwickeln und zwei Varianten für die Weiterführung des Fuß- und Radweges abzubilden. Dabei soll für die Flurstücke 159/13 und 157/2 unter Einbindung der Flurstücke 157/21, 159/24, 159/14, 159/15 auf konzeptioneller, städtebaulicher Ebene eine ergänzende Bebauung zu dem Plangebiet aufgezeigt werden.

Variante I: Der Fuß und Radweg der Stadt Norderstedt, soll wenn möglich südlich des Grundstückes verlaufen. (siehe auch Abbildung 10). Ideenteil und Realisierungsteil können in einem geplant werden. Der Fußweg der Stadt muss nicht berücksichtigt werden, soll jedoch im östlichen Bereich des Ideenteils untergebracht werden.

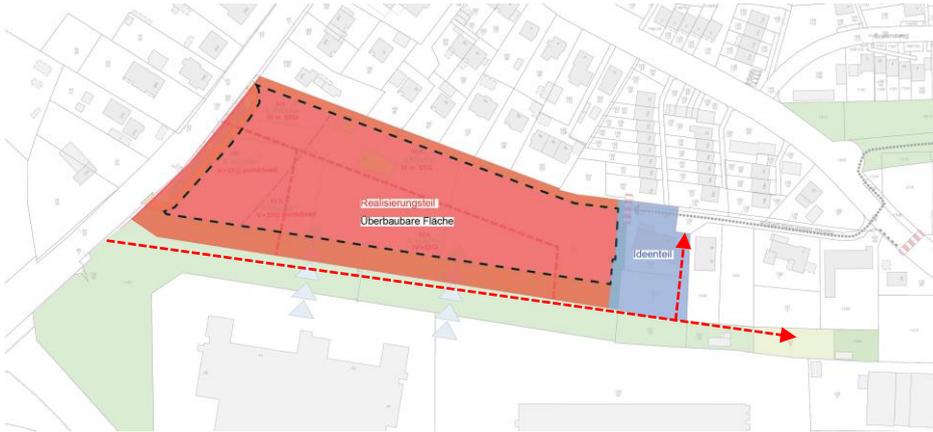


Abbildung 10: Kennzeichnung Ideenteil Variante 1

Variante II: Sollte diese Option nicht möglich sein, plant die Stadt den Weg östlich des Plangebietes (Realisierungsteil) fortzuführen. Der Fuß- und Radweg bleibt erhalten und verläuft zwischen dem Realisierungsteil und dem Ideenteil (siehe auch Abbildung 11).

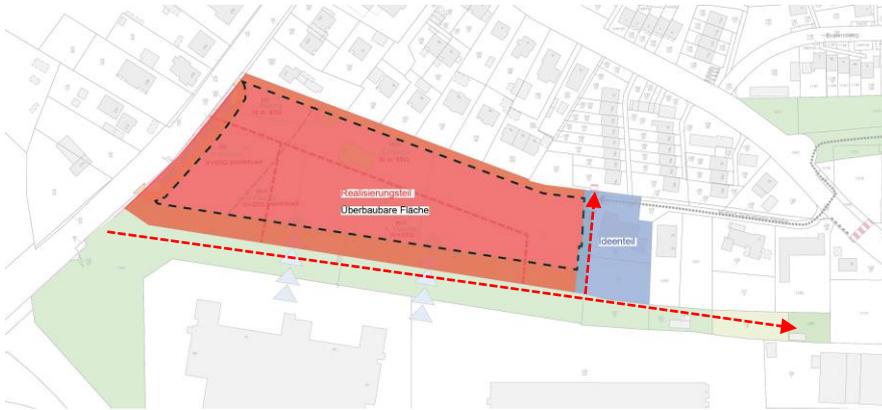


Abbildung 11: Kennzeichnung Ideenteil Variante 2

Eine grundlegende Erschließungsmöglichkeit für die Bebauung des Ideenteils ist ebenfalls mit darzustellen. Die Bebauung auf dem Ideenteil soll eine verträgliche Masse aufweisen und Wohnnutzungen inkludieren.

6 NUTZUNGSKONZEPT

6.1 Wohnen

Die Auftraggeberin beabsichtigt auf dem Planareal (Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet) hauptsächlich Wohnungsbau zu realisieren. Hierbei ist vorgesehen, den Schwerpunkt auf die Errichtung von Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau zu legen. Es sollen differenzierte Nutzergruppen angesprochen werden, die das Wohnen in einem gemeinschaftlich geprägten und grünen Wohnumfeld schätzen. Ziel ist es, eine heterogene Sozialstruktur zu ermöglichen und zu fördern. Auf dem Bearbeitungsgebiet soll eine Vielzahl moderner Wohnungen entstehen, die Originalität und funktionale Erfordernisse optimal vereinen. Dafür sind verschiedene Wohnungstypologien angedacht, welche die unterschiedlichen Bedarfe der gewünschten Bewohnergruppen zeitgemäß erfüllen, aber auch langfristig auf eine flexible Nutzung reagieren können. Vorgesehen ist die Realisierung von freifinanziertem und gefördertem Mietwohnungsbau in einem Mix aus zukunftsfähigen Wohnungstypen.

6.1.1 Wohnungsgröße und Wohnungsmix

Die nachfolgenden Leitideen werden von der Auftraggeberin als Denkanstöße für die Entwicklung des Wohnquartiers formuliert. Gleichwohl sind im Rahmen dieses Verfahrens Vorschläge zu ergänzenden Wohnformen zu unterbreiten, die den angestrebten Charakter des neu zu schaffendem Quartiers wohl-tuend ergänzen. Für alle Wohneinheiten soll eine lichte Raumhöhe von 2,60 m nicht unterschritten werden. Es wird folgender Wohnungsmix für freifinanzierte und geförderte Wohnungen für das Quartier angestrebt:

Für freifinanzierte Wohnungen:

- | | | |
|--|-----------------------------|-----------------|
| - Kleine Wohneinheiten (< 50 m ²) | 1-2 Zimmer | Anteil ca. 10 % |
| - Mittlere Wohneinheiten (50-75 m ²) | 2-3 Zimmer | Anteil ca. 40 % |
| - Große Wohneinheiten (> 75 m ²) | 3- 4 (in Ausnahme 5) Zimmer | Anteil ca. 50 % |

Für geförderte Wohnungen (1. Förderweg):

- | | | |
|--|--|-----------------|
| - Kleine Wohneinheiten (< 50 m ²) | | Anteil ca. 60 % |
| - Mittlere Wohneinheiten (50-75 m ²) | | Anteil ca. 20 % |
| - Große Wohneinheiten (> 75 m ²) | | Anteil ca. 20 % |

Für geförderte Wohnungen (2. Förderweg):

- | | | |
|--|--|-----------------|
| - Kleine Wohneinheiten (< 50 m ²) | | Anteil ca. 40 % |
| - Mittlere Wohneinheiten (50-75 m ²) | | Anteil ca. 30 % |
| - Große Wohneinheiten (> 75 m ²) | | Anteil ca. 30 % |

Die Förderrichtlinien sind unter <https://www.ib-sh.de/produkt/soziale-wohnraumfoerderung-fuer-miet-wohnungsmassnahmen/> einsehbar.

Freifinanzierte Wohnungen

Ein Anteil von 50% der Gesamtbruttogrundflächen aller Wohnungen soll als freifinanzierter Mietwohnungsbau geplant werden. Die Wohnungseinheiten im freifinanzierten Segment sollten Größen zwischen 25 m² und maximal 120 m² aufweisen und insgesamt ca. gut 10.800 m² BGF(R) oberirdisch integrieren. Zusätzlich sollte jede Wohneinheit über einen individuellen Freisitz verfügen. Auch bei den Freisitzen ist der Aspekt Lärmschutz zu beachten. Wobei für die Wohnungen der oberen Geschosse Balkone oder Loggien geplant sind, sollen die Wohnungen der Erdgeschosse über Terrassen und wenn möglich Gärten verfügen.

Geförderte Wohnungen

Von den zu realisierenden Wohnungen sind 50 % der Bruttogrundfläche als öffentlich geförderte Wohnungen zu planen. Wohnungsmix, Wohnungsgrundrisse und Wohnungsgrößen sind im Segment des geförderten Wohnungsbaus entsprechend den Anforderungen des Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG) sowie nach den o.g. Vorgaben der Stadt Norderstedt umzusetzen.

Es sollen insgesamt auf einer Fläche von ca. 10.800 m² BGF (R) oberirdisch öffentlich geförderte Mietwohnungen entstehen. Dabei sollen 50 % der Wohnungen (bezogen auf die Anzahl der Wohnungen) nach dem ersten Förderweg entstehen und insbesondere seniorengerechtes Wohnen abbilden. Hierbei können Wohngruppen, als auch Einzelwohnungen geplant werden. Die weiteren 50 % der Wohnungen (bezogen auf die Anzahl der Wohnungen) sollen über den zweiten Förderweg gefördert werden. Der Schwerpunkt der Förderung nach dem zweiten Förderweg liegt in der Schaffung von Wohnraum für Haushalte mit mittleren Einkommen.

Gemäß der Bekanntmachung der Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRL) - Anlage 5: Qualitätsstandards sind unter anderem folgende Kriterien einzuhalten:

- Der Erdgeschosszugang zu den Wohnungen, dem Aufzug als auch Abstellflächen /-räumen für Kinderwagen, Rollstühle und Fahrräder ist barrierefrei zu entwickeln.

- Die Wohnungsgröße ist gemäß der Wohnraumförderungsrichtlinien zu planen.
- Die Funktionen Wohnen, Schlafen und Kochen sollen im Bereich des geförderten Wohnens nicht in einem Raum zusammengefasst werden.
- Zusätzlich soll jede Wohneinheit über einen individuellen Freisitz verfügen. Wobei für die Wohnungen der oberen Geschosse Balkone oder Loggien geplant sind, sollen die Wohnungen der Erdgeschoss über Terrassen und wenn möglich Gärten verfügen. Alle Freisitze sollen bei einer Mindestdiefe von 1,40 m eine Fläche von mind. vier m² aufweisen. Bei der Anordnung der Freisitze sind die umliegenden Lärmemissionen zu berücksichtigen.

6.2 Nahversorgung/Gastronomie

In der Erdgeschosszone an der Ohechaussee soll eine kleinteilige Nahversorgungs-/Gastronomieeinheit, wie beispielsweise ein Bäcker mit integriertem Kiosk, mit ca. 200 m² entwickelt werden. Diese Einheit soll kleinteilig geplant und gut wahrnehmbar platziert werden. Aufgrund der hohen Frequenz der Ohechaussee kann ein räumlicher Zusammenhang zu dieser als sinnvoll betrachtet werden. Gleichzeitig ist man für alternative Vorschläge zur Lage der öffentlichen Nutzungen offen, sofern diese wohnverträglich organisiert und die angestrebte Qualität des Quartiers gewährleistet wird.

Lagerflächen für die Nahversorgungs-/Gastronomieeinheit sind ebenfalls zu planen. Darüber hinaus sind insbesondere die erforderlichen Anlieferungsbereiche zu berücksichtigen. Das Anlieferungskonzept muss optimale Voraussetzungen für eine reibungslose Abwicklung des Lieferverkehrs schaffen und für die vorgesehene Nutzung eine hohe Funktionalität anbieten. Gleichzeitig darf die Wohnnutzung nicht gestört werden. Die notwendigen Parkplätze des Gewerbes sind konzeptabhängig in der Tiefgarage oder dem Außenraum vorzusehen und sinnvoll anzugliedern. Die Planung der Tiefgarage gehört nicht zur Planungsaufgabe des Verfahrens.

Zusätzlich sollen im Erdgeschoss der straßenbegleitenden Bebauungen im Bereich des Mischgebietes (siehe Abbildung 07) weitere der Mischgebietenutzung dienliche Funktionen wie z.B. Büroflächen untergebracht werden. Die Auftraggeberin ist offen für Vorschläge für derartige Nutzungen, wobei die Nutzung als Einzelhandelsfläche ausgeschlossen ist.

6.3 Kindertagesstätte

Die Kindertagesstätte soll an der Ohechaussee verortet werden. Für die Lage der Kindertagesstätte ist weiterführend vor dem Hintergrund der Lärmemissionen der spielenden Kinder eine konfliktminimierte Positionierung in Bezug auf die angrenzende Wohnnutzung zu gewährleisten. Gegebenenfalls sind Überlegungen zu Schallschutzmaßnahmen darzustellen. Gleichzeitig ist insbesondere im Kontext der Kita die verkehrliche Situation des Plangebietes zu beachten. Die Führung des Bring- und Holverkehr sowie die Lage der hierfür notwendigen Stellplätze gem. LBO muss im Gesamtkonzept unbedingt beachtet werden. Zudem sind Stellplätze für Fahrräder einzuplanen und im nahen räumlichen Kontext der Kita anzuordnen.

Es soll eine Kindertagesstätte für insgesamt 6 Gruppen – 3 Krippengruppen für Kinder im Alter von 1-3 Jahre á 10 Kinder und 3 Elementargruppen für Kinder im Alter von 3-6 Jahre á 20 Kinder – konzeptabhängig in die Gestaltung integriert werden. Insgesamt soll die Kita 90 Kinder beherbergen können, jedoch sind konzeptabhängig Abweichungen möglich (z.B. 2 Krippen- und 1 Elementargruppe). Für die Kindertagesstätte werden ca. 300 m² an Gruppen- bzw. Schlafräumen benötigt. Hinzukommen Leitungs-, Personal-, Sanitär- und Nebenräume. Zusätzlich ist ein Außenbereich von 10 m² pro Kind einzuplanen (aktueller Richtwert des Kreises Segeberg für die Betriebserlaubnis, Stand Februar 2020). Zur

Ermittlung des erforderlichen Flächenbedarfes wird auf § 23 Kindertagesförderungsgesetz verwiesen (siehe auch Anlage C.09).

7 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

7.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin des Workshops ist die

Wohnquartier Ohepark GmbH & Co. KG
Schloßstraße 36
22041 Hamburg

im Einvernehmen mit der

Stadt Norderstedt

letztere vertreten durch das

Baudezernat

7.2 Verfahrensmanagement

Die inhaltliche und fachliche Betreuung sowie die organisatorische Abwicklung des Verfahrens erfolgen durch:

D&K drost consult GmbH
Kajen 10, 20459 Hamburg
Tel.: +49 40 36 09 84-0
Fax: +49 40 36 09 84-11
E-Mail: s.breski@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

7.3 Verfahrensgrundlagen

Das Verfahren erfolgt als städtebauliches Workshopverfahren mit hochbaulichem Anteil mit fünf eingeladenen Teilnehmern.

Die Lösung der Aufgabe soll in einer Bearbeitungsphase gefunden werden. Die Zwischen- und Endpräsentation erfolgt durch die Teilnehmer. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Verfahrensteilnehmer, Jurymitglieder, sachverständige Beraterinnen und Berater sowie sonstige Personen erklären sich durch ihre Mitwirkung am Verfahren mit den genannten Bedingungen einverstanden.

7.4 Teilnehmende Büros (**werden angefragt**)

Folgende Architektinnen und Architekten wurden von der Auftraggeberin in Abstimmung mit der Stadt Norderstedt für dieses Verfahren gesetzt:

- STAUTH | Architekten, Braunschweig
- She architekten, Hamburg
- Schaltraum architekten, Hamburg

- MoRe architekten, Hamburg
- Mevius Mörker Architekten, Hamburg

Nachrücker:

- BOF architekten, Hamburg
- Lorenzen Mayer Architekten, Berlin
- Bieling architekten, Hamburg/Kassel

Die teilnehmenden Büros sind verpflichtet für die Bearbeitung der Verfahrensaufgabe einen Landschaftsarchitekten hinzuzuziehen.

Die teilnehmenden Büros sollen in der Bearbeitung das Büro SBI Beratende Ingenieure für BAU-VERKEHR-VERMESSUNG GmbH für eine verkehrsplanerische Beratung kontaktieren.

7.5 Jury (**werden angefragt**)

Jurymitglieder

Dr. Christoph Magazowski Baudezernent, Stadt Norderstedt

Jessica Borchardt Architektin, BAID, Hamburg

Jens Bendfeldt Landschaftsarchitekt, BHF Bendfeldt Herrmann Franke Landschaftsarchitekten, Kiel

Peter Köster Landschaftsarchitekt, arbos Freiraumplanung GmbH, Hamburg

Klaus-H. Petersen Architekt, ppp architekten + stadtplaner gmbh, Lübeck

Melanie Zirn Architektin, Renner Hainke Wirth Zirn Architekten GmbH, Hamburg

Prof. Katja-Annika Pahl Architektin, Studiengangleitung an der School of Architecture der Hochschule Bremen

Sven Ove Cordsen Architekt, coido GmbH, Hamburg

Lars Wittorf, Architekt, Lars Wittorf Projekt GmbH, Hamburg

Laura Jahnke, Architektin, Laura Jahnke Architekten Hamburg

Prof. Volker Halbach Architekt, blauraum architekten, Hamburg

Karl Schulte Hubbert Wohnquartier Ohepark GmbH & Co. KG, Geschäftsführer

Johann Peter Boesche JP Beteiligungs-Gesellschaft mbH, Geschäftsführer

NN Vertreter Politik, CDU-Fraktion

NN Vertreter Politik, SPD-Fraktion

NN Vertreter Politik, Bündnis 90 / Die Grünen-Fraktion

NN Vertreter Politik, WiN

NN Vertreter Politik, FDP

NN Vertreter Politik, Fraktion – die Linke

NN Vertreter Politik, AfD

NN Vertreter Politik Freie Wähler und Demokraten

Stellvertretende Jurymitglieder

Christine Rimka Amtsleiterin, Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr, Stadt Norderstedt

Daniel Lichtenstein Landschaftsarchitekt, Lichtenstein Landschaftsarchitekten, Hamburg

NN Architekt

Sinan Gülec Wohnquartier Ohepark GmbH & Co. KG

Jan Peter Austen JP Beteiligungs-Gesellschaft mbH

NN Vertreter Politik, CDU-Fraktion

NN Vertreter Politik, SPD-Fraktion

NN Vertreter Politik, Bündnis 90 / Die Grünen-Fraktion

NN Vertreter Politik, WiN
NN Vertreter Politik, FDP
NN Vertreter Politik, Fraktion – die Linke
NN Vertreter Politik, AfD
NN Vertreter Politik Freie Wähler und Demokraten

Sachverständige

Dr. Bernd Burandt	LAIRM - Consult – GmbH
Kristina Hißmann	BBS Büro Greuner-Pönicke
Dr. Michael Großmann	SBI Beratende Ingenieure für BAU-VERKEHR-VERMESSUNG GmbH
NN	ZEBAU Zentrum für Energie, Bauen, Architektur und Umwelt GmbH
NN	Evers & Küssner

Filip Ahrens	Städtischer Vertreter der Stadt Norderstedt, Fachbereich Stadtplanung
Matthias Vollmer	Städtische/-r Vertreter/-in der Stadt Norderstedt, Fachbereich Verkehr
Michael Sprenger	Städtische/-r Vertreter/-in der Stadt Norderstedt, Fachbereich Natur und Landschaft

7.6 Bearbeitungshonorare

Die Auftraggeberin stellt folgende Verfahrenssumme bereit:

Gesamtsumme	80.000,- Euro (netto)
--------------------	------------------------------

Als Bearbeitungshonorar stellt die Auftraggeberin eine Summe von **80.000,- Euro (netto)** zur Verfügung, welche je zu gleichen Teilen an die teilnehmenden Büros ausgeschüttet wird, sofern die im Arbeitspapier (Punkt 7.8) definierten Leistungen erfüllt wurden.

Mit der Zahlung des Bearbeitungshonorars sind alle Ansprüche der Verfasser an der zu erbringenden Leistungen abgegolten. Weitere Punkte sind in Punkt 7.12 geregelt.

Die Auszahlung der Honorare erfolgt gegen Rechnungsstellung der teilnehmenden Büros im Anschluss an das Verfahren. Die Rechnungsempfängerin ist die Auftraggeberin:

Wohnquartier Ohepark GmbH & Co. KG
Schloßstraße 36
22041 Hamburg

Die Rechnungen sind zur Prüfung an das betreuende Büro (D&K) zu übermitteln.

In den Summen ist die Mehrwertsteuer nicht enthalten, sie ist gesondert in Rechnung zu stellen. Informationen zur Rechnungsstellung werden mit dem Protokoll zur Jurysitzung versandt.

7.7 Termine des Verfahrens

Allgemeiner Hinweis

Aufgrund der derzeitigen durch die COVID-19 Pandemie verursachten Situation, behält sich die Auftraggeberin vor, das Rückfragenkolloquium/Zwischenpräsentation/Einführung der Sachverständigen/Jurysitzung in Abstimmung mit dem Baudezernat der Stadt Norderstedt bei Bedarf mit einem reduzierten Teilnehmerkreis und ggf. unter zur Hilfenahme von digitalen Kommunikationsmöglichkeiten (Videokonferenz) durchzuführen. Sofern es die Situation und die räumlichen Möglichkeiten zulassen, wird präferiert die Termine physisch vor Ort mit allen Beteiligten durchzuführen.

Ausgabe der Verfahrensunterlagen

Das Aufgabenpapier wird allen am Verfahren beteiligten Personen ab der **xx.** Kalenderwoche 2020 zugesandt.

Schriftliche Rückfragen

Die Teilnehmenden haben die Möglichkeit, schriftliche Rückfragen zum Aufgabenpapier an

D&K drost consult GmbH
Kajen 10, 20459 Hamburg
Tel.: +49 40 36 09 84-0
Fax: +49 40 36 09 84-11
E-Mail: s.breski@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

zu stellen. Die Fragen müssen bis zum **xx.xx.2020**, 12.00 Uhr, dort eingegangen sein.

Auftaktbriefing / Rückfragenkolloquium

In einem Kolloquium werden das Aufgabenpapier sowie die dazu schriftlich und mündlich gestellten Fragen mit der Jury und den teilnehmenden Büros erörtert und beantwortet.

Das Kolloquium findet statt am **xx.xx.2020** um **xx** Uhr in **xx**.

Von der Auftraggeberin wird die dringende Empfehlung formuliert, dass jeweils mindestens ein Vertreter der teilnehmenden Büros beim Rückfragenkolloquium anwesend sein sollte.

Am gleichen Tag und Ort findet um **xx** Uhr das Jury-Vorgespräch statt.

Es ist keine gemeinsame Besichtigung des Planareals vorgesehen, die Verfahrensbeteiligten sollten eigenständig vor dem Kolloquium eine Ortsbesichtigung durchgeführt haben. Sollte der Bedarf entstehen, dass Planungsgrundstück zu begehen, ist dieses bitte vorher bei

D&K drost consult GmbH
E-Mail: s.breski@drost-consult.de

anzumelden.

Das Protokoll des Kolloquiums wird allen am Verfahren Beteiligten zugesandt und Bestandteil des Aufgabenpapiers.

Zwischenpräsentation

Die Zwischenpräsentation findet voraussichtlich **am xx.xx.2020 um xx.xx** Uhr statt.

Der Termin dient dazu, die Ideenansätze und Lösungsbeiträge der Teilnehmenden in einem frühen Stadium zu diskutieren, um ggf. nicht weiterführenden Lösungsansätze frühzeitig zu verwerfen.

Die Lösungsansätze werden von den teilnehmenden Büros einzeln präsentiert und anschließend mit den Mitgliedern der Jury und den Sachverständigen diskutiert. Die Teilnehmenden erhalten schriftliche Anregungen zur weiteren Bearbeitung. Der Meinungsaustausch zwischen den teilnehmenden Büros und der Jury erfolgt nur in der Zwischenpräsentation.

Eine persönliche Einladung zur Zwischenpräsentation mit Tagesprogramm wird allen Verfahrensbeteiligten rechtzeitig zugestellt. Das abschließende Protokoll mit den durch die Jury formulierten Empfehlungen zur weiteren Bearbeitung, wird allen am Verfahren beteiligten Personen zugesandt.

Die Teilnahme an der Zwischenpräsentation ist für die teilnehmenden Büros verbindlich.

Die Auftraggeberin sowie Jury hat auf das berechtigte Interesse der Entwurfsverfasser am Schutz ihrer Lösungsansätze Rücksicht zu nehmen.

Abgabe der Arbeiten

Einlieferungstermin für die Arbeiten ist der **xx.xx.2020, bis 16.00 Uhr**. Letzter Abgabetermin für das Arbeitsmodell ist der **xx.xx.2020, bis 16.00 Uhr**. Alle Unterlagen sind zu richten an:

D&K drost consult GmbH
Kajen 10, 20459 Hamburg
Tel.: +49 40 36 09 84-0
Fax: +49 40 36 09 84-11
E-Mail: s.breski@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

Die Unterlagen und das Arbeitsmodell müssen innerhalb der o.g. Fristen bei D&K drost consult GmbH eingehen. Der Poststempel gilt nicht.

Die Verpackungen der Verfahrensbeiträge müssen in verschlossenem Zustand, mit Büronamen und mit dem Vermerk „WOHNQUARTIER OHEPARK“ eingereicht werden.

Die Einlieferung muss für den Empfänger porto- und zustellungsfrei erfolgen.

Einführung der Sachverständigen und Sachverständigenvorprüfung

Die Vorprüfung der eingereichten Arbeiten findet voraussichtlich vom **xx.xx-xx.xx.2020** statt. Je nach Möglichkeit werden in dieser Zeit die Unterlagen der eingereichten Arbeiten digital für die unter Punkt 7.5 genannten sachverständigen Beraterinnen und Berater zum Zweck der inhaltlichen Vorprüfung passwortgeschützt zum Download bereitgestellt oder in nicht öffentlich zugänglichen Räumlichkeiten ausgestellt.

Für die digitale Sachverständigenvorprüfung ist eine Vertraulichkeitserklärung von den Sachverständigen an das verfahrensbetreuende Büro zu senden. Eine Einführungsveranstaltung an den Präsentationsplänen entfällt im Falle der digitalen Sachverständigenvorprüfung.

Als gemeinsamer Starttermin für den Vorprüfzeitraum dient die Einführungsveranstaltung zur Sachverständigenvorprüfung. Die Veranstaltung findet voraussichtlich statt am **xx.xx.2020**, in den Räumlichkeiten der D&K drost consult GmbH, 2. Obergeschoss, Kajen 10, 20459 Hamburg. Die Räume sind während der üblichen Bürozeiten zwischen 9.00 Uhr und 17.00 Uhr zugänglich.

Jurysitzung mit Endpräsentation

Die Jurysitzung mit integrierter Endpräsentation findet voraussichtlich **am xx.xx.2020** in Hamburg / Norderstedt statt. Eine persönliche Einladung zur Endpräsentation bzw. Jurysitzung mit Tagesprogramm wird allen Verfahrensbeteiligten rechtzeitig zugestellt.

Die Teilnahme an der Endpräsentation ist für die teilnehmenden Büros verbindlich.

Die Auftraggeberin sowie Jury haben auf das berechtigte Interesse der Entwurfsverfasser/innen am Schutz ihrer Lösungsansätze Rücksicht zu nehmen.

Die Vorstellung der Entwürfe wird anhand einer Beamerpräsentation erfolgen. Die Entwürfe werden von den teilnehmenden Büros einzeln und unter Ausschluss der konkurrierenden Büros präsentiert und anschließend mit den Mitgliedern der Jury und den Sachverständigen diskutiert.

Die Auftraggeberin benachrichtigt alle teilnehmenden Büros nach der Jurysitzung über die Entscheidung. Das abschließende Protokoll der Jurysitzung wird allen Verfahrensbeteiligten zugesandt.

7.8 Leistungen des Verfahrens

Alle Pläne sind genordet darzustellen.

Jeder Verfahrensteilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Jede Arbeit darf nur eine Lösung enthalten.

Die folgenden Vorgaben bzgl. Blattformat und Anzahl der zugelassenen Pläne/Erläuterungsblätter sind zwingend einzuhalten. Darüberhinausgehend eingereichte Leistungen werden nicht berücksichtigt und im Rahmen der Vorprüfung und der Jurysitzung abgedeckt.

Die geforderten Leistungen sind jeweils an der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung und jeder Textseite durch den Büronamen zu kennzeichnen.

Alle Planbeschriftungen sind in Druckschrift und der Erläuterungsbericht nur in deutscher Sprache anzufertigen. Die Präsentationszeichnungen sind ungefaltet und gerollt einzureichen.

2.A Entwurfsplan

M 1:500

Als städtebaulich-freiraumplanerischer Funktions- und Rahmenplan mit der Darstellung von Baukörpern und Freiraum bzw. mit konzeptionellen Aussagen zu

- der städtebaulichen Struktur (Baukörper und Geschossigkeit mit Gelände- und Gebäudehöhenangaben in m ü. NN, Dachformen, Nutzungen);
- der Zonierung der Außenanlagen (halböffentlich und privat) inkl. Verortung der Spielflächen gem. LBO und Versickerungsfläche
- der Anbindung des Plangebiets an die Umgebung, Anschlüsse an die angrenzenden Straßenräume;
- den Abstandsflächen;
- Verkehrsflächen, zu Erschließung und ruhendem Verkehr (oberirdisch); Feuerwehraufstellflächen
- Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage.

2.B Entwurfsplan Ideenteil Variante I

M 1:500

Als städtebaulich-freiraumplanerischer Funktions- und Rahmenplan mit der Darstellung von Baukörpern und Freiraum bzw. mit konzeptionellen Aussagen zu

- der städtebaulichen Struktur (Baukörper und Geschossigkeit mit Gelände- und Gebäudehöhenangaben in m ü. NN, Dachformen, Nutzungen);
- der Zonierung der Außenanlagen (halböffentlich und privat); inkl. Verortung der Spielflächen gem. LBO und Versickerungsfläche
- der Anbindung des Plangebiets an die Umgebung, Anschlüsse an die angrenzenden Straßenräume;
- den Abstandsflächen;
- Verkehrsflächen, zu Erschließung und ruhendem Verkehr (oberirdisch); Feuerwehraufstellflächen

2.B Entwurfsplan Ideenteil Variante II

M 1:500

Als städtebaulich-freiraumplanerischer Funktions- und Rahmenplan mit der Darstellung von Baukörpern und Freiraum bzw. mit konzeptionellen Aussagen zu

- der städtebaulichen Struktur (Baukörper und Geschossigkeit mit Gelände- und Gebäudehöhenangaben in m ü. NN, Dachformen, Nutzungen);
- der Zonierung der Außenanlagen (halböffentlich und privat); inkl. Verortung der Spielflächen gem. LBO und Versickerungsfläche
- der Anbindung des Plangebiets an die Umgebung, Anschlüsse an die angrenzenden Straßenräume;
- den Abstandsflächen;
- Verkehrsflächen, zu Erschließung und ruhendem Verkehr (oberirdisch); Feuerwehraufstellflächen

3. Strukturplan als Sprengisometrie

M 1:500

Strukturplan über alle Geschosse inkl. der Tiefgarage, unter Angabe

- der unterschiedlichen Nutzungen mit den unter Punkt 10 genannten farblichen Abgrenzungen;
- der Anzahl und Anordnung der Miet-/Wohneinheiten je Geschoss;
- der internen Erschließungsstruktur;
- der Anzahl der Stellplätze.

4. Volumenschnitte

M 1:500

Darstellung frei wählbarer, zum Verständnis des Konzeptes erforderlicher und den Bezug zur umgebenden Bebauung verdeutlichender Schnitte. Sämtliche Schnitte sind mit Höhenangaben (bezogen auf NN) zu versehen.

5. Wohnungstypologien

M 1:200

Im Plan sollen exemplarisch Wohnungsgrundrisse mit beispielhafter Möblierung gezeigt werden. Hierzu sollen jeweils der Erdgeschossgrundriss sowie ein Regelgeschoss eines jeden Haustyps dargestellt werden.

6. Ansichten

M 1:200

Darstellung exemplarischer Ansichten aus allen vier Himmelsrichtungen, aus denen die angestrebte architektonische Qualität ablesbar ist.

7. Piktogramme und Skizzen

Zur Erläuterung und Darstellung der entwurfsbestimmenden Leitidee sind frei wählbare Skizzen / Piktogramme (keine Visualisierungen) in angemessenem Maßstab.

8. Visualisierungen

Es sind zwei Visualisierungen darzustellen. Der Visualisierungsstandort I ist dem beigefügten Lageplan (Anlage C.11) zu entnehmen. Der Visualisierungssandort II soll konzeptabhängig gewählt werden und eine typische nach innen orientierte Wohn-/Hofsituation darstellen.

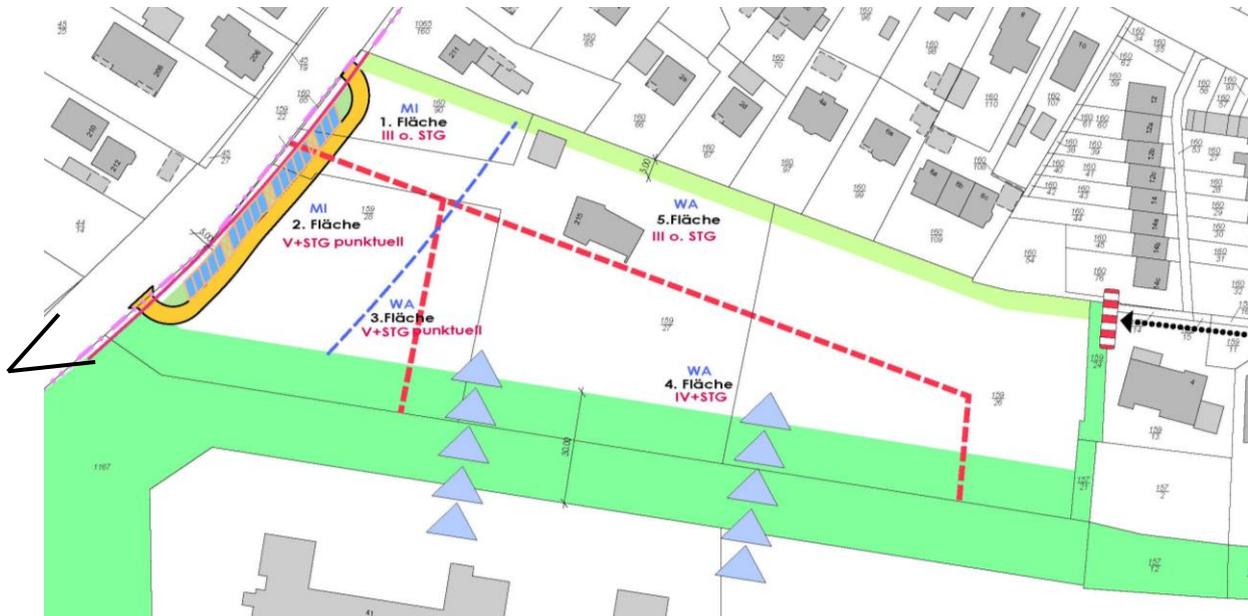


Abbildung 13: Visualisierungsstandort

Die Visualisierungen sollen jeweils aus Augenhöhe erfolgen. Die umgebende Bebauung ist als Massenmodell darzustellen.

8. Flächenberechnungen

Die Flächenberechnungen sind auf den vorbereiteten Berechnungsblättern gem. DIN 277 abzugeben (siehe digitale Anlage A.02 Berechnungslisten). Die Berechnungslisten sind als xls-Datei einzureichen.

9. Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht soll die Entwurfsvorstellungen erläutern und alle für eine Beurteilung maßgeblichen Hinweise der städtebaulichen, gestalterischen, funktionalen Lösungen enthalten, die nicht aus den Zeichnungen hervorgehen. Weiterhin sind Erläuterungen zur Oberflächenentwässerung abzugeben. Zudem sind Aussagen zum Energiekonzept und Nachhaltigkeit gem Kapitel 5.3.1 und 5.1.5 zu treffen, eine Beschreibung des geplanten Betriebskonzeptes enthaltend. Zudem ist darzustellen, wie hoch der Anteil der erzeugten Energie ist. max. 2 DIN-A4-Seiten).

10. Prüfpläne

Für die Vorprüfung sind die folgenden Zeichnungen zusätzlich als dxf-/dwg-Dateien abzugeben (keine Layout-Dateien):

- Lageplan;
- Grundrisse über alle Geschosse;
- Schnitte/Ansichten.

In den Prüfplänen muss eine Grundvermessung (Grobabmessung der Achsen und Außenmaße) aller zur Berechnung notwendigen Längen und Höhen enthalten sein. Die Darstellungen müssen die zur Ermittlung der Flächen (BGF (R)) erforderlichen Aussagen treffen.

Für die Vorprüfung sind in den Prüfplänen zur eindeutigen Abgrenzung die Flächenarten (nach DIN 277) wie folgt zu kennzeichnen:

Brutto-Grundfläche (DIN 277):

Bereich (R) (BGF(R); als Polylinie)	violett	(RGB 112/48/160)
Wohnen freifinanziert (BGF(R))	hellblau	(RGB 0/176/240)
Wohnen gefördert 1. Förderweg (BGF(R))	rot	(RGB 255/0/0)
Wohnen gefördert 2. Förderweg (BGF(R))	orange	(RGB 255/192/0)
Gastronomie (BGF(R))	blau	(RGB 0/0/255)
Weitere gewerbliche Nutzung zB Büro (BGF (R))	dunkelblau	(RGB 0/51/153)
Kita (BGF(R))	hellgelb	(RGB 255/255/204)
Mobilitätsstation (BGF (R))	lila	(RGB 112/48/160)

Außenraum

Begrünte Flächen	grün	(RGB 0/176/80)
Versiegelte Flächen	braun	(RGB 204/153/0)
Außenbereich Kita	gelb	(RGB 255/255/0)
Spielfläche gem. LBO	rosa	(RGB 255/153/255)
Weitere Spiel und Freizeitflächen	magenta	(RGB 240/60/215)
Mobilitätsstation	grau	(RGB 191/191/191)

Die Grundrisse sind mit den o.g. Flächenbelegungen und einer geschossweisen BGF(R)-Polylinie – beides erstellt auf einem separaten Layer – einzureichen, so dass ein digitales Aufmaß der Flächen durch die Vorprüfung möglich ist.

Sofern die vorgenannten farblichen Kennzeichnungen nicht in den Prüfplänen enthalten sind, kann eine Nachvollziehbarkeit der Flächenangaben durch die Vorprüfung nicht erfolgen. Im Vorprüfbericht wird die Arbeit in diesem Fall mit dem Vermerk „nicht prüfbar“ gekennzeichnet.

11. Einsatzmodell

M 1:500

Auf der separat gelieferten Einsatzplatte ist ein Arbeitsmodell anzufertigen, das sich in das vorhandene Umgebungsmodell einsetzen lässt. Das Arbeitsmodell ist transportsicher zu verpacken und mit dem Vermerk „WOHNQUARTIER OHEPARK“ zu versehen. Der Büroname ist unter der Einsatzplatte aufzubringen.

12. Erklärungen der Teilnehmer

Die folgenden Erklärungen sind dieser Auslobung als Vordrucke beigelegt (siehe Anlage **A.01**_Erklärung der Teilnehmer) und durch die teilnehmenden Büros vollständig auszufüllen und zu unterschreiben:

- Verfassererklärung;
- Verpflichtungserklärung zur Nutzung digitaler Daten;
- Erklärung über Bildrechte.

In der Verfassererklärung sind alle an der Entwurfslösung beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu benennen.

Die drei Erklärungen sind zusammen mit den Entwurfsplänen einzureichen. Sie sind in einem separaten, verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag abzugeben, der lediglich mit der Beschriftung „Erklärungen der Teilnehmer“ und dem Büronamen versehen ist.

13. Liste der eingereichten Unterlagen

14. Digitale Unterlagen

Alle unter 1. bis 10. aufgeführten Leistungen sind auf einer CD-ROM oder einem USB-Stick abzugeben.

Die Präsentationspläne müssen als jpg-Dateien („Qualität maximal“, Baseline optimiert im CMYK-Modus mit 150 dpi) und als pdf-Dateien abgespeichert sein.

Die Prüfpläne sollen mit den farbigen Flächenbelegungen als dxf-/dwg-Dateien hinterlegt werden, so dass ein digitales Aufmaß der Flächen durch die Vorprüfung möglich ist (keine Layout-Dateien).

Der Lageplan und die Visualisierungen sind zusätzlich als separate pdf-Dateien abzuspeichern.

Hängeplan

Zur Präsentation der Entwürfe steht je teilnehmendem Büro eine Gesamtfläche mit den Maßen 2,40 m Breite und 1,80 m Höhe zur Verfügung (siehe Hängeplan).

120 x 90 cm Lageplan Ideenteil I und II M 1:500 Entwurfsplan M 1:500 Piktogramme Volumenschnitte M 1:500	120 x 90 cm Strukturpläne über alle Geschosse M 1:500
--	--

120 x 90 cm Exemplarische Grundrisse M 1:200 Ansichten M 1:200	120 x 90 cm Visualisierung 1 Visualisierung 2 Ansichten M 1:200
--	--

7.9 Verfahrensunterlagen

Broschüre Aufgabenpapier

Anlagen

Einsatzplatte für den Modellbau (wird im Kolloquium nachgereicht)

Digitale Anlagen

A_Formblätter (durch die Teilnehmer auszufüllen)

A.01_Erklärungen der Teilnehmer (.xls)

A.02_Berechnungslisten (.xls)

B_Planungsgrundlagen

B.01_Aufgabenpapier (.pdf)

B.02_Auszug der Digitalen Stadtgrundkarte mit Kennzeichnung des Plangebietes (.dxf, .dwg)

B.03_Gebäudehöhen im Plangebiet

B.04_Auszug aus dem Digitalen 3D-Stadtmodell (.dxf, .dwg)

B.05_Vermesserplan (wird nachgereicht)

C_Anlagen zur Information

C.01_Flächennutzungsplan

C.02_Zentrenkonzept / Wohnbauflächen

C.03_Bebauungsplan zur Kenntnis

C.04_Stellungnahme Lärmimmissionen

C.05_Bodengutachten

C.06_Baulastenauskunft

C.07_Verkehr (wird nachgereicht)

C.08_Wasserrechtliche Anforderungen zum Umgang mit Regenwasser

C.09_Gesetz zur Förderung Kindern in Kindertageseinrichtungen

C.10_Flurkarte

C.11_Visualisierungsstandort

C.12_Baumbewertung (wird nachgereicht)

7.10 Vorprüfung

Die formale und rechnerische Vorprüfung (Plausibilitätsprüfung der Flächenangaben aus Anlage A_02 Berechnungslisten) erfolgt durch

D&K drost consult GmbH

Kajen 10, 20459 Hamburg

Tel.: +49 40 36 09 84-17

E-Mail: L.Adermann@drost-consult.de

Sofern die unter Punkt 7.9, Nr. 9 vorgegebenen, farblichen Kennzeichnungen nicht in den Vorprüfplänen enthalten sind, kann eine Nachvollziehbarkeit der Flächenangaben durch die Vorprüfung nicht erfolgen. Im Vorprüfbericht wird die Arbeit in diesem Fall mit dem Vermerk „nicht prüfbar“ gekennzeichnet.

Die eingereichten Verfahrensarbeiten werden anhand von Prüfkriterien durch die Vorprüfung und die sachverständigen Beraterinnen und Berater geprüft. Die Prüfung erfolgt ohne Bewertung, die dem Urteil der Jury vorgreifen könnte, als Fakten-Prüfung und Beschreibung der jeweiligen Lösung.

7.11 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung erfolgt nach den Kriterien

Formalleistungen

Bewertungsmerkmale:

- Termingerechte Abgabe
- Leistungs- und Programmerfüllung
- Einhaltung der Grundstücksgrenzen
- Einhaltung der maximalen Höhenvorgaben

Städtebauliche Qualität

Bewertungsmerkmale:

- Einfügen in das städtebauliche Umfeld und Übergang zu angrenzenden Bereichen und Beachtung der Verknüpfungsbereiche im Norden, Süden und Westen des Grundstückes
- Straßenraumbildende Qualität der Bebauung
- Wirkung der Gebäudesilhouette
- Maßstäblichkeit der Bebauung
- Auffindbarkeit und Adressbildung
- Image und Identifikationspotenzial
- Zugänglichkeit der Erdgeschosszone
- Funktionale Qualität der Außenanlagen sowie der Übergänge zum angrenzenden öffentlichen Raum
- Attraktivität, Verknüpfung und Nutzbarkeit der öffentlichen und privaten Freiräume
- Besonnung/Verschattung
- Umgang mit angrenzenden Lärmquellen (Fassadengestaltung, Gebäudeanordnung und Gebäudelänge zur Lärmabschirmung, Darstellung der Anordnung von Wohnungsgrundrissen)
- Hohe Wohn- und Freiraumqualitäten
- Gut nutzbare, funktionsgerechte Grundrisse
- Attraktivität und Multifunktionalität der Erschließung
- Beachtung der Nachhaltigkeitsaspekte von Punkt 5.3.1 und 5.1.5 gem. Aussagen im Erläuterungsbericht

Funktionales Konzept

Bewertungsmerkmale:

- Nachhaltiges und innovatives Mobilitätskonzept (Mobilitätsstation, Bike-Sharing, Ladeinfrastruktur etc.)
- Flexibilität und Gesamtorganisation des Nutzungskonzeptes
- Funktionalität des Erschließungskonzeptes (inkl. Ver- und Entsorgungskonzept)
- Einhaltung der Wegeführung
- Funktionalität und Qualität der Grundrissstrukturen
- Einhaltung planungs- und bauordnungsrechtlicher Vorschriften
- Wirtschaftlichkeit

Freiraumgestaltung:

Bewertungsmerkmale:

- Attraktive und barrierefrei zugängliche Freiräume (Freiflächenkonzeption)
- Differenzierung freiraumplanerisches Konzept – Zonierung in öffentliche/ halböffentliche/ private Freiräume
- Berücksichtigung der Vorgaben für den Grünzug im Süden des Plangebietes, insbesondere hinsichtlich der Breite
- Berücksichtigung einer fußläufigen Anbindung an die östliche Straße Aspelohe
- Berücksichtigung eines Pflanzstreifens im Übergang zu der Bestandsbebauung im Norden
- Erhalt des Baumbestandes im Bereich der Zufahrt
- Ausreichende Freifläche für die geplante Kita
- Ausreichende Kinderspielflächen gem. LBO in Sichtweite der Wohnungen
- Berücksichtigung der Oberflächenentwässerung durch Mulden und Rigolen oder andere technische Lösungen
- Berücksichtigung von Dachbegrünung
- Berücksichtigung von Fassadenbegrünung
- Erkennbare Auseinandersetzung mit den Belangen der Feuerwehr
- Nachhaltiger und innovativer Umgang mit Niederschlagswasser / Entwässerung gem. der Aussagen im Erläuterungsbericht
- Möglichst flächensparender und versiegelungsarmer Umgang mit dem vorgegebenen System der Abfallentsorgung (Unterflurcontainer)

Die Jury hat das Recht, die oben genannten Bewertungsmerkmale zu ergänzen, zu ändern oder zu modifizieren. Die dargestellte Reihenfolge der Aspekte ist nicht als Wertung zu betrachten.

7.12 Weitere Bearbeitung

Die Jury gibt eine schriftliche Empfehlung zur weiteren Entwicklung und Bearbeitung der Aufgabe.

Die Auftraggeberin beabsichtigt, unter Würdigung der Empfehlungen der Jury einen oder mehrere der ausgezeichneten Büros im Städtebau und Freiraum mit der weiteren Bearbeitung des Funktionsplans für den Bereich des Realisierungsteil (ohne den Ideenteil) als Grundlage für ein Bebauungsplanverfahren und ggf. mit weiteren hochbaulichen Leistungen zu beauftragen, sofern das Projekt umgesetzt wird, soweit kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht und soweit mindestens eines der teilnahmeberechtigten Büros, dessen Arbeit ausgezeichnet wurde, eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistung gewährleistet.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch das Verfahren bereits erbrachte Leistungen der Entwurfsverfasser bis zur Höhe der zuerkannten Bearbeitungshonorare nicht erneut vergütet, wenn der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Das in Ansatz zu bringende Bearbeitungshonorar ist dabei im angemessenen Maße um die Auslagen für Arbeitsmodell und Perspektiven zu mindern.

Löst sich eine Arbeitsgemeinschaft nach der Jury auf, so ist die Auftraggeberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzung innerhalb der Arbeitsgemeinschaft ein Mitglied oder mehrere Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft mit der dem Verfahren zugrunde liegenden Planungsaufgabe zu beauftragen.

7.13 Eigentum und Urheberrecht

Alle eingereichten Arbeiten werden Eigentum der Auftraggeberin. Das Urheberrecht einschließlich des Schutzes gegen Nachbauen und das Recht auf Veröffentlichung der Entwürfe bleibt jeder Teilnehmerin und jedem Teilnehmer erhalten. Die Auftraggeberin erwirbt das uneingeschränkte Nutzungsrecht an der gesamten Arbeit des mit der weiteren Bearbeitung beauftragten Architekten (auch soweit die Arbeit nicht

vollständig und/oder nicht allein durch die Auftraggeberin realisiert wird). Die Auftraggeberin ist berechtigt, das Nutzungsrecht zu übertragen.

Die Verfasserinnen/Verfasser und ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, Abweichungen von der Arbeit zu gestatten. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk. § 14 des 2. Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) bleibt unberührt. Vor einer wesentlichen Änderung des ausgeführten Werkes sind die Teilnehmerinnen/Teilnehmer, soweit zumutbar, zu hören. Vorschläge der Teilnehmerinnen/Teilnehmer sind zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht nach Auffassung der Auftraggeberin wirtschaftlich, funktional oder konstruktiv bedingte Bedenken entgegenstehen, die mitzuteilen sind.

Urheberrechtlich geschützte Teillösungen von Verfahrensteilnehmerinnen und -teilnehmern, die bei der Auftragserteilung, nicht berücksichtigt wurden, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

Die Auftraggeberin hat das Erstveröffentlichungsrecht. Sie ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten des Verfahrens in angemessener Frist ohne weitere Vergütung zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser, Mitarbeiter und Fachplaner werden genannt.

Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet die Auftraggeberin nur im Falle grob fahrlässigen Verhaltens.

7.14 Rücksendung der Arbeiten

Alle Arbeiten werden Eigentum der Auftraggeberin. Die Arbeiten werden nicht zurückgesandt.

7.15 Terminübersicht

Versand der Unterlagen	ab	xx. KW 2020
Rückfragen (bis 12.00 Uhr)	bis	xx. KW 2020
Rückfragenkolloquium		xx.xx.2020
Zwischenpräsentation		xx.xx.2020
Abgabe der Arbeiten		xx. KW
Abgabe der Arbeitsmodelle		xx. KW
Einführung der Sachverständigen		xx.xx.2019
Sachverständigenvorprüfung		xx. / xx KW
Jurysitzung mit Endpräsentation		xx.xx.2020

7.16 Vertraulichkeit

Die Verfahrensbeteiligten werden über sämtliche Inhalte des Aufgabenpapiers und des Verfahrens Stillschweigen bewahren und diese Dritten bis zur Veröffentlichung des Verfahrensergebnisses durch die Auftraggeberin nicht zugänglich machen.

7.17 Sonstiges

Von einer individuellen Rücksprache der Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit den jeweiligen Ämtern oder der Auftraggeberin ist abzusehen. Fragen zu den Inhalten dieses Aufgabenpapiers sind ausschließlich an das verfahrensbetreuende Büro (D&K drost consult GmbH) zu richten.