

Anlage zur Entwurfsmappe: Quartiersentwicklung Alte Wachsfabrik, 08.01.2021, B99 Architekten BDA

Das mit Beschlussvorlage vom 21.01.2016 veröffentlichte Bebauungskonzept zur Errichtung eines Einkaufsmarktes sowie von Wohn- und Geschäftsgebäuden, am 04.02.2016 als TOP 5 beschlossen (Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr, StuV, Stadt Norderstedt), wurde wie folgt verbessert:

- Die gesamte Verkehrsführung sowohl der Bundesstraße als auch des Planungsgebietes wurde in einem mehrjährigen Abstimmungsprozess mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV) gemeinsam mit der Stadtverwaltung komplett neu erarbeitet und von allen Beteiligten als bestmögliche Variante für diesen Abschnitt der B432 positiv bewertet.
- Die Erneuerung der Planung des Vollsortiment-Einkaufsmarktes wurde an aktuelle Entwicklungen und Anforderungen im Einzelhandel angepasst und hat dadurch eine maßvolle Flächenerweiterung erfahren, die erst im zukünftigen Planungsprozess flächengenau ermittelt werden kann.
- Die bereits im Jahr 2016 vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche durch einen zusätzlichen Einzelhandelsbetrieb unterhalb der Großflächigkeit (weniger als 800qm) wurde unverändert fortgeführt und sowohl hinsichtlich der fußläufigen Erschließung als auch der Lärmemissionen (Ent- und Beladeverkehr) maßgeblich verbessert,
- Der gesamte Entwurf wurde städtebaulich – mit dem Ziel einer erheblichen Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnqualität – komplett überarbeitet. So wurden unter anderem die bisher geplanten Büro-Wohnriegel mit Dimensionen von ca. 100m Länge vollständig verworfen und durch eine Neuplanung mit für Fußgänger und Radverkehr angemessener und ansprechender Dimensionierung ersetzt, ohne den PKW-Individualverkehr zu negieren.
- Die Beruhigung der hinterliegenden Wohngebiete wird weiterhin durch eine Lärm abschirmende Bebauung erreicht.

Alle Anregungen der Ausschussmitglieder vom 04.02.2016 wurden wie folgt berücksichtigt:

- Keine weitere Einzelhandelseinheit auf der Fläche: Diese Anregung wird eingehalten, es ist keine weitere Einzelhandelseinheit geplant.
- Ggf. niedrigere Höhe des vorderen Riegels: Der über 100m lange Büro-Wohnriegel aus dem Entwurf 2016 übertraf mit einer Firsthöhe von ca. 17,2m alle umliegenden Gebäude. Die geplanten Hochpunkte des aktuellen Entwurfskonzepts ordnen sich noch unterhalb der Firsthöhe der gegenüberliegenden Herza-Schokoladenfabrik (ca. 15,7m) ein.
- Beachtung der Verschattung und des zusätzlichen Verkehrsaufkommens: Einer möglichen Verschattung von benachbarten Grundstücken wird durch einen Wechsel der Dachform von Pult- zu Satteldach Rechnung getragen.
- Mögliche negative Auswirkungen (z. B. Stau und verdichteter Verkehr auf der B432 auf Grund Abbiegeverkehr, Unfallgefahr) auf Grund des zusätzlichen Verkehrsaufkommens werden durch das fachplanerisch betreute, mehrjährig entwickelte Verkehrskonzept nicht nur vermieden sondern in Teilen verbessert – verglichen mit dem aktuellen Stand.
- Beachtung [...] des [...] Verkehrsaufkommens, besonders die problemlose Abwicklung des Anlieferungsverkehrs: Auch der Anlieferungsverkehr wurde umfangreich optimiert, sowohl hinsichtlich der Geräuschentwicklung (komplett geschlossene Be- und Entladezonen) als auch der Unfallvermeidung durch eine vorteilhafte Positionierung der Grundstückszu- und Abfahrten sowie eines überwiegend rein vorwärts fahrenden Anlieferverkehrs.

Die Umsetzung des geförderten Wohnungsbaus zu 30% gestaltet sich bei diesem Konzept als wirtschaftlich erheblich problematisch, wird jedoch weiterhin angestrebt. Eine höhere Quote wird die Realisierbarkeit des Projektes erheblich gefährden.