

## Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 343

### Anlass des Planungswunsches

Auf dem Grundstück Ohechaussee 20 / Ochsenzoller Straße, auf dem sich zurzeit das Gartencenter Meyer's Mühle GmbH befindet, soll ein Wohn- und Geschäftshaus mit ca. 139 Wohnungen und 6-10 Gewerbe-Praxiseinheiten sowie einer Tiefgarage entstehen. 50 % der Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden.

### Allgemein

Im Vorfeld zu dem hier vorgestellten Entwurf hat es einen intensiven Abstimmungsprozess zwischen der Stadt Norderstedt, den Fachämtern, dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr und dem Bauherrn gegeben. Daraus resultierend sind Straßenerweiterungsflächen, Rücksichtnahme auf Straßenbäume und Bäume, die Abstimmung zur Geschossigkeit und die Festlegung von 50% gefördertem Wohnungsbau bereits in die Planung aufgenommen worden.

### Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das etwa 6831 m<sup>2</sup> große Plangebiet ist an der Kreuzung Ohechaussee / Ochsenzoller Straße gelegen.

Das Plangebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden von der Ochsenzoller Straße
- Im Nord-Osten von der Kreuzung Ohechaussee / Ochsenzoller Straße
- Im Süden von der Ohechaussee
- Im Westen von den Flurstücken 53/5 (Nahversorger ALDI NORD), 53/2 (gewerbliche Nutzung) und 53/3.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 53/4, 56/10 und 56/11, Flur 15, Gemarkung Garstedt in der Gemeinde Norderstedt im Kreis Segeberg mit den Grundstücken Ohechaussee 16, 18, 20, 22 und die Ochsenzoller Straße 198, 200, 202, 204, 206 und 210.

#### geltendes Planrecht (B-Plan Nr. 343)

Für das Grundstück gibt es aktuell kein geltendes Planrecht.

Für die angrenzenden Grundstücke wurden vorhabenbezogene Bebauungspläne erstellt.

Für die Grundstücke nördlich der Ochsenzoller Straße gelten die Bebauungspläne B005-GA-01, B005-GA-04, B005-GA-08 und B005-GA-09. Südlich der Ohechaussee gilt der Bebauungsplan B103-00.

Das Grundstück wird derzeit von einem Gartenfachmarkt und einzelnen kleinen Dienstleistungsbetrieben, auf zwei Gebäude verteilt, gewerblich genutzt.

Für eine Neubebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus wird ein Bebauungsplan von der Stadt Norderstedt erarbeitet.

#### Gebäudebestand

Auf dem Grundstück befinden sich zwei zweigeschossige Backsteingebäude, vermutlich aus den 30er/40er Jahren. Wesentliche bauliche Struktur ist der dreigeschossige Gartenfachmarkt mit Wintergärten und Gewächshäusern aus den 70er und 80er Jahren. Der Betrieb ist über die Jahre gewachsen. Der Versiegelungsgrad liegt durch die zusätzlich vorhandenen Stellplätze bei ca. 90%.

Die das Plangebiet direkt umgebende Bebauung ist heterogen geprägt und überwiegend der Epoche der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts zugeordnet. Die Nutzungen sind quartiersbezogen vielfältig und reichen von Wohnen über Dienstleistungs- und Büronutzung bis hin zu gewerblichen Flächen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden sich nördlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine ein- und mehrgeschossige Wohnbebauung mit einzelnen Laden-, Praxen- und Dienstleistungsnutzungen in offener Bauweise.

## Städtebau

Die Straßenecke Ohechaussee / Ochsenzoller Straße ist eine der prägnantesten Ecken im Norderstedter Stadtteil Garstedt. In Verbindung mit dem gegenüber liegenden Einzelhandelszentrum „Schmuggelstieg“ und den an der Ohechaussee gelegenen Nahversorgern markiert die Straßenkreuzung mit der umliegenden Bebauung das Ortszentrum von Garstedt. In der Verbindung von Langenhorner Chaussee, Ohechaussee und Ochsenzoller Straße handelt es sich um eine sehr verkehrsgünstige Lage, die aber auch durch das hohe Verkehrsaufkommen geprägt ist.

Städtebauliche Leitidee ist die Fassung des Straßenraumes der beiden angrenzenden Straßen, sowie eine prägnante Ausbildung der Ecksituation. Der sechsgeschossige (5. OG gestaffelt, jedoch als Vollgeschoss) Kopfbau nimmt Bezug auf den diagonal gegenüberstehenden Turm und bildet mit ihm zusammen eine Art Tor.

Die Bebauung leitet den Beginn einer straßenbegleitenden Bebauung ein, die entsprechend der Straßengröße und des Straßenraumes in der Ohechaussee 4 Vollgeschosse plus Staffel und in der Ochsenzoller Straße 3 Vollgeschosse plus Staffel umfasst. Im Hof ist ein weiteres viergeschossiges Wohngebäude mit Staffel geplant.

Insbesondere entlang der Ohechaussee ist eine Weiterführung der straßenbegleitenden Bebauung möglich und wünschenswert, weshalb zum westlich angrenzenden Grundstück des Nahversorgers eine Grenzbebauung vorgesehen ist.

Dementsprechend leitet sich die Nutzung mit Büro und Praxisfläche, ggf. Gastronomie im Erdgeschoss und in Teilen des 1. OG ab. In den darüberliegenden Etagen befindet sich vollflächig eine Wohnnutzung.

## Entwurf

Der Gesamtentwurf besteht aus drei Teilen, dem Kopfbau, den Flügeln entlang der Straßen und dem Hofgebäude. Der Kopfbau ist sechsgeschossig (5. OG gestaffelt, jedoch als Vollgeschoss) mit einer Fassadenzonierung für die Büro und Praxisflächen und die Wohngeschosse. Es steht die solitäre Wirkung zu dem gegenüberliegenden Bestandsturm im Vordergrund.

Die Flügelbauten entlang der Hauptstraßen haben eine traditionelle, geschichtete Gliederung in Sockelgeschoss mit halböffentlichen Nutzungen, den Wohngeschossen und darüber dem Staffelgeschoss. Wichtig ist, dass die Staffel einen tatsächlichen baulichen Rücksprung erfährt und nicht nur durch das Material abgesetzt ist. Die vertikale Gliederung erfolgt über die Treppenhäuser und die aus Lärmschutzgründen voraussichtlich verglasten Balkone und Loggien. Das Bild eines langen, ungegliederten Riegels ist zu vermeiden.

Das viergeschossige Hofgebäude kommt durch die ruhige Lage im Innenhof ohne Sockelzone aus, hier ist Wohnen auch im EG möglich.

Insgesamt gliedert sich der straßenbegleitende Neubau in sechs Eingänge und zwei Tiefgaragen und Feuerwehr Zu- bzw. Ausfahrten. Das Hofgebäude gliedert sich in zwei Eingangsbereiche und wird über die Feuerwehrezufahrten erschlossen.

Die geplanten Fassaden werden mit zwei unterschiedlichen Klinkern im Bereich der Vollgeschosse definiert und in den Staffelgeschossen durch eine Putzfassade, die sich farblich zurücknimmt abgeschlossen.

Die Neubauten erhalten Gründächer, die zur Wasserrückhaltung genutzt werden können.

Der Innenhof ist durch die Tiefgarage voll unterbaut und erhält einen Aufbau von ca. 80cm mit einem Gründach, auf dem in Teilbereichen kleinere Pflanztröge mit niedrigen Laubgehölzen vorgesehen werden können. Neben der Bepflanzung werden im Innenhof Spielflächen für Kinder und die Feuerwehrumfahrten hergestellt.



## Gebäudeinterne Erschließung

Die Haupteinschließung der Wohnungen erfolgt vorwiegend über die Straßenseite. Es gibt in den Gebäude Wohnungen, die vorrangig zum Hof orientiert und Wohnungen, die zur Straße und dem Hof angeordnet sind. Die Erschließung erfolgt je Hauseingang über ein Treppenhaus und einem Aufzug. Die Erschließung der Wohnungen wird barrierefrei geplant, da die barrierefreien Wohnungen sich auf verschiedene Geschosse verteilen.

Alle Treppenhäuser und Aufzüge gehen bis in das Untergeschoss und ermöglichen einen freien Zugang in die Tiefgarage, die ebenfalls mit dem Fahrrad über die Rampe erreicht werden kann.

Unter einem Teilbereich der Tiefgarage befindet sich ein zweites Untergeschoss, in dem die Abstellräume für einen Großteil der Wohnungen untergebracht werden.

## Nutzung

Den größten Nutzungsanteil wird die Wohnnutzung ausmachen. Die Geschäftsnutzung (Arztpraxen, Kanzleien, Gastronomie und weitere Dienstleister) beschränken sich auf das Erdgeschoss entlang der Ohechaussee und dem 1. Obergeschoss des Kopfbaus.

Bei den insgesamt ca. 139 geplanten Wohnungen handelt es sich überwiegend Zwei- bis Drei-Zimmerwohnungen von 35 bis 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. In den Staffelgeschossen und in einzelnen Bereichen der Geschosse, werden großzügigere Drei- bis Vier-Zimmerwohnungen mit über 75 m<sup>2</sup> bis ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausgebildet.

Alle Wohnungen sind mit Bädern und Küchen ausgestattet. Alle Wohnungen sind über Aufzüge barrierefrei zu erreichen. Die barrierefreien Wohnungen verteilen sich auf verschiedene Geschosse.

50 % der Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden.

In dem Erdgeschoss entlang der Ohechaussee und dem 1. Obergeschoss des Kopfbaus werden vorrangig Dienstleistungsbetriebe und Praxen (Arztpraxen, Immobilienmakler, Anwaltskanzleien und weitere

Dienstleister) geplant, da die bestehende Nahversorgung für das Plangebiet durch den „Schmuggelstieg“ gesichert ist. Für den Neubau sind Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss nicht wünschenswert, um nicht mit dem Schmuggelstieg in Konkurrenz zu treten.

**Außenanlagen** Die Außenanlagen unterteilen sich in Vorgarten- und Hofflächen und werden gärtnerisch gestaltet. Die Vorgärten nehmen Zuwegungen, Fahrradabstellflächen und Müllauffstellfläche auf. Im Hof befinden sich Kinderspielflächen, sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr.

**Tiefgarage/Keller** In der Tiefgarage werden neben technischen Funktions- und weiteren Nutzungsräumen insgesamt ca. 120 Stellplätze für den ruhenden Individualverkehr und ca. 242 Fahrradstellplätze hergestellt. Es ist vorgesehen, dass hier neben der Anwohnerschaft auch die Nutzer der Dienstleistungs- / gewerblichen Einheiten ihre benötigten Mitarbeiter- und Kundenstellplätze in einer ausreichenden Anzahl von ca. 24 Stellplätze erhalten. Somit verbleiben für die momentane Planung von ca. 139 ca. 96 Stellplätze. Weitere Inhalte zur Umsetzung der Mobilität der Bewohner und Nutzer, sind dem Mobilitätskonzept zu entnehmen, dass diesem Antrag beiliegt.

#### Öffentliche Erschließung und Infrastruktur

Durch die gute Lage im Norderstedter Stadtteil Garstedt sind die Nahversorgung, Dienstleister, kulturelle und soziale Einrichtungen und Angebote fußläufig, per Fahrrad oder mittels des ÖPNVs für die Bewohner und Nutzer zu erreichen.

Das innerstädtische Plangebiet ist für den Individualverkehr über die Ohechaussee im Süden und die Ochsenzoller Straße im Norden an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Derzeit wird das Grundstück des bisherigen Gartenfachmarktes und des Dienstleistungsbüros über zwei Überfahrten an der Ochsenzoller Straße und eine Überfahrt an der Ohechaussee erschlossen. Die Überfahrten an der

Ochsenzoller Straße befinden sich an der Grundstücksgrenze zur Ochsenzoller Straße 196 als Zufahrt für den Individualverkehr der Kunden und zur Anlieferung an der Ochsenzoller Straße 206. Die Überfahrt an der Ohechaussee liegt an dem Grundstück des Nahversorgers (ALDI) angrenzend für den Individualverkehr der Kunden.

Für die geplante Nutzung bleibt die Überfahrt an der Ochsenzoller Straße an der Grundstücksgrenze zur Ochsenzoller Straße 196 als Zufahrt für die Feuerwehr und als Ausfahrt der Tiefgarage. Die Überfahrt an der Ohechaussee wird gegenüber der Ohechaussee 25 angeordnet. Hier erfolgt eine weitere Zufahrt für die Feuerwehr und die Zufahrt in die Tiefgarage.

Neben dem ruhenden Individualverkehr der PKWs werden vorwiegend im Untergeschoss die nachzuweisenden Fahrradstellplätze errichtet. Aus dem Mobilitätskonzept können weitere Details für den Individualverkehr entnommen werden.

Das Grundstück wird von der Ohechaussee und der Ochsenzoller Straße mit einem min. 1,5m breiten Fußweg und einem etwa 1m breiten Radweg an der Ohechaussee erschlossen.

Die Erschließung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erfolgt derzeit und ebenso für die geplante Nutzung über die fußläufig zu erreichenden Bushaltestellen mit der Linie 393 und den sowohl fußläufig, wie auch mit dem Bus zu erreichenden Bahnhaltstellen Garstedt und Ochsenzoll.

#### Energiekonzept / ENEV

Der Neubau wird gem. den Anforderungen der ENEV in der aktuell gültigen Fassung konzipiert.

#### Nachhaltigkeit / umweltpolitische Aspekte

Mit dem Neubau wird die bestehende, äußerst hohe ca. 90%ige Versiegelung des Grundstückes verringert. Der Hof erhält über der Tiefgarage einen erhöhten Gründachaufbau, der eine Bepflanzung der Hof- und Spielflächen ermöglicht.

In Zusammenhang mit Gründachflächen wird die Möglichkeit einer Regenrückhaltung vorgesehen, die eine reduzierte Einleitung erlaubt.

03.01.2022

Hohaus Hinz & Seifert GmbH  
Architekturgesellschaft





**Hohaas  
Hinz &  
Seifert**

Wellingsbüttler Weg 116  
22391 Hamburg  
Tel 040 - 536 97 20  
Fax 040 - 536 97 249  
info @ hhs-arch.de  
www.hhs - arch.de

Architekturgesellschaft

Projekt	Neubau einer Wohn- und Gewerbeanlage Ohechaussee 20, 22848 Norderstedt		Index	Änderung	Signatur	Datum
Bauherr	Castel 1. VVG mbH Rothenbaumchaussee 231, 20149 Hamburg					
Plan	<b>Luftbild (Quelle: Google)</b>					
■ Entwurfsplanung	Datum erstellt	01.09.21	Maßstab	1:1000	Blattgröße	ISO A3
Projekt	Datum	OHC20_VP 20.vwx	HQAI	EP	Idf Nr	000
OHC20						Datum Index
						02.09.21
						Index
						-





Wellingsbüttler Weg 116  
 22391 Hamburg  
 Tel 040 - 536 97 20  
 Fax 040 - 536 97 249  
 info@hhs-arch.de  
 www.hhs-arch.de

<b>Projekt</b>	Neubau einer Wohn- und Gewerbeanlage Ohechausee 20, 22848 Norderstedt	
<b>Bauherr</b>	Castel 1. VVG mbH Rothenbaumchausee 231, 20149 Hamburg	
<b>Plan</b>	<b>Lageplan</b>	
<b>Entwurfsplanung</b>	Datum erstellt	Maßstab
Projekt	01.09.21	1:500
OHC20	Datet	HOAI
	OHC20_VP 20.vwx	EP
		Blattgröße
		ISO A3
		Id Nr
		016
		Datum Index
		01.09.21
		Index
		-

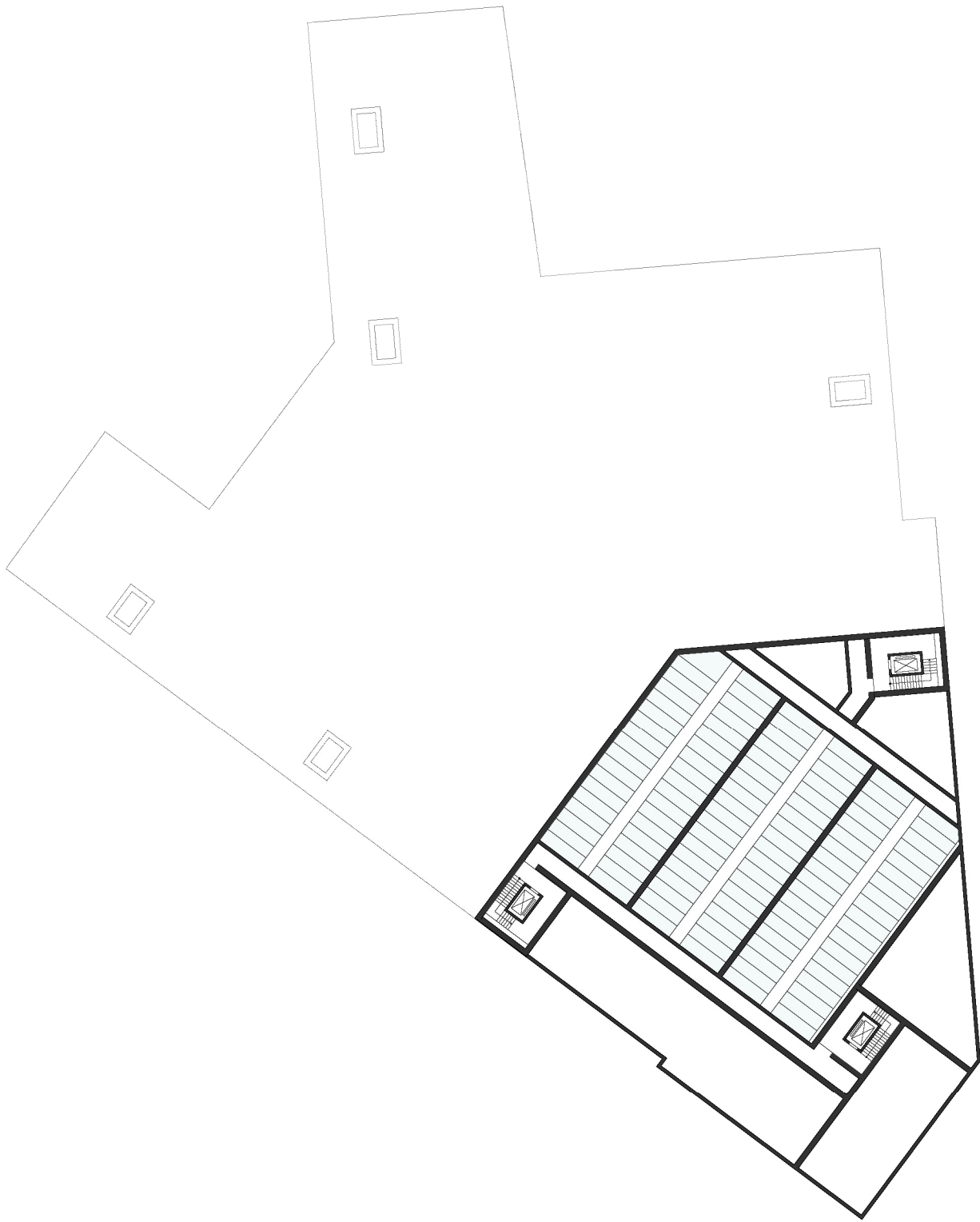
Index Änderung Signatur Datum



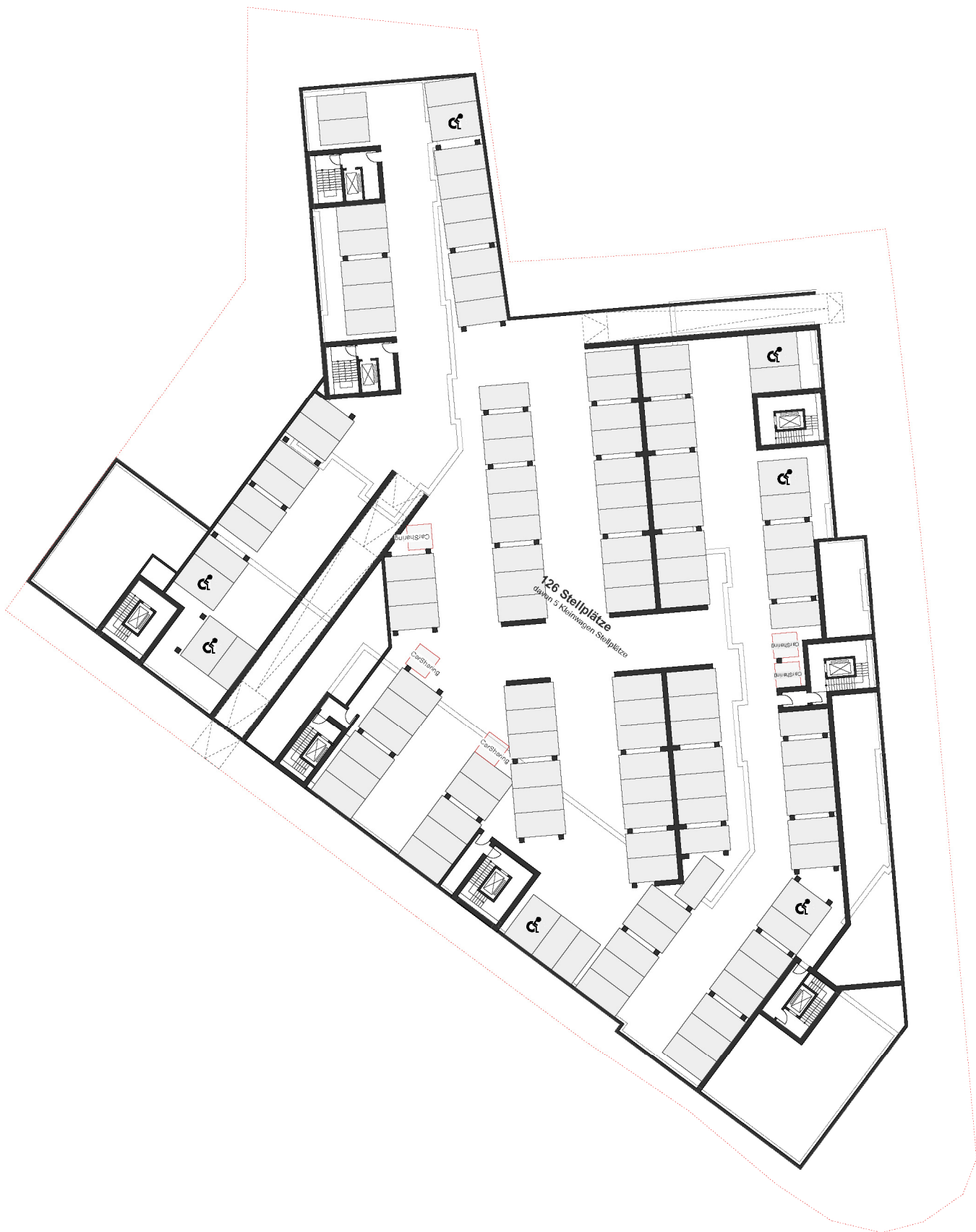
Wellingsbüttler Weg 116  
 22391 Hamburg  
 Tel 040 - 536 97 20  
 Fax 040 - 536 97 249  
 info @ hhs-arch.de  
 www.hhs - arch.de

Projekt	Neubau einer Wohn- und Gewerbeanlage Ohechaussee 20, 22848 Norderstedt	
Bauherr	Castel 1. VVG mbH Rothenbaumchaussee 231, 20149 Hamburg	
Plan	Lageplan mit Flächen f. Feuerwehr	
■ Entwurfsplanung	Datum erstellt	Maßstab
Projekt	01.09.21	1:500
OHC20	Datei	HQAI
	OHC20_VP 20.vwx	EP
		Blattgröße
		ISO A3
		Id Nr
		023
		Datum
		01.09.21
		Index
		-

Index	Änderung	Signatur	Datum







126 Stellplätze  
davon 5 Kleinwagen Stellplätze

Carsharing

Carsharing

Carsharing

Carsharing

Carsharing



Aufstellfläche  
 für  
 Kurfahrzeuge



Hohaas  
Hinz &  
Seifert  
Wellingsbüttler Weg 116  
22391 Hamburg  
Tel 040 - 536 97 20  
Fax 040 - 536 97 249  
info@hhs-arch.de  
www.hhs-arch.de

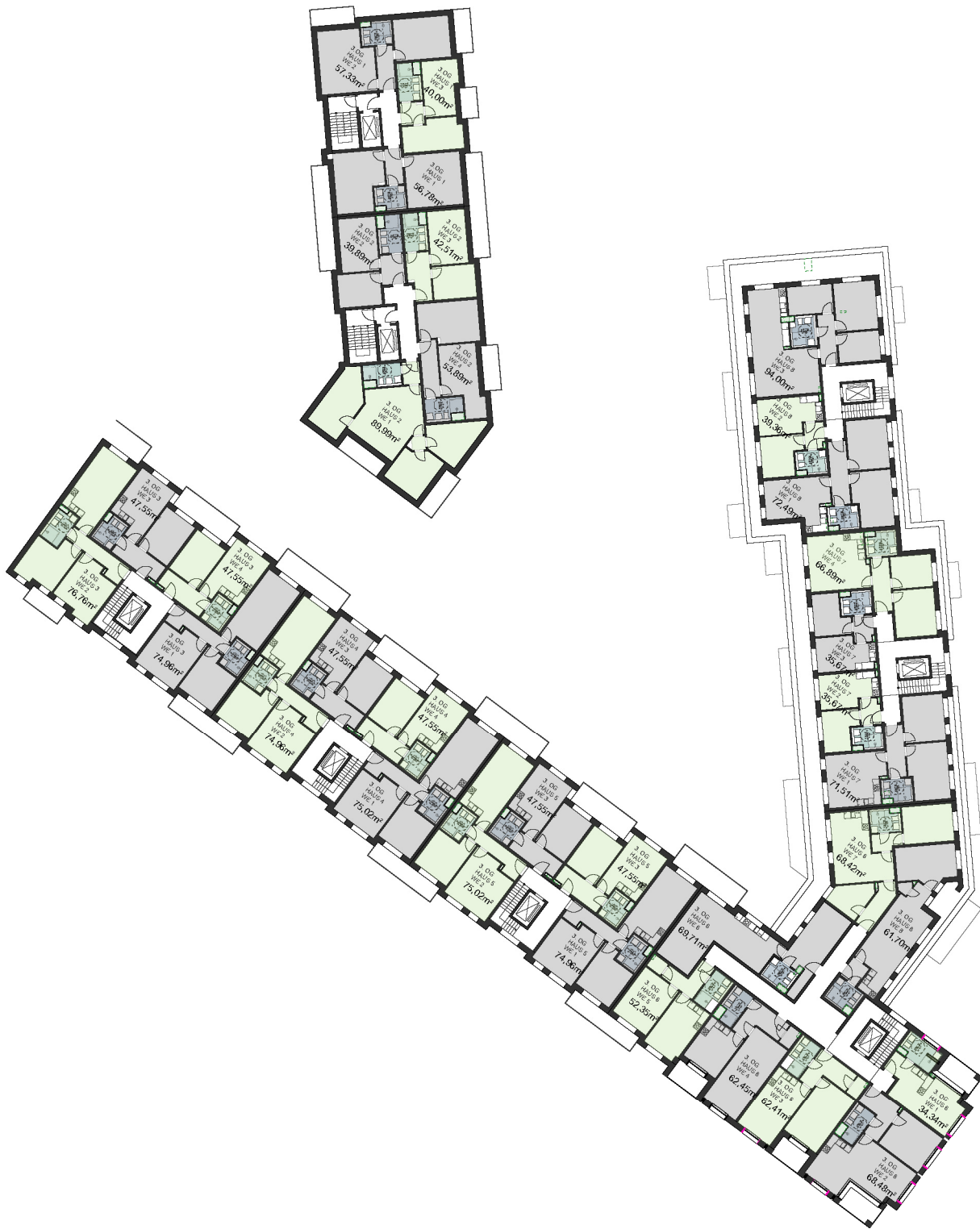
Projekt	Neubau einer Wohn- und Gewerbeanlage	arch.   Aufbaug.	Skizze   Detail
Bauherr	Ohechaussee 20, 22848 Norderstedt Castel 1. VVG mbH Rothenbaumchaussee 231, 20149 Hamburg		
Plan	Systemgrundriss - 1. Obergeschoss		
Entwurfsplanung	01.08.21	1:1	0.895m / 0.888m / 09.21
Skizze	01.08.21	1:1	0.895m / 0.888m / 09.21
CHC20	CHC20_VP.20.vwx	EP	006



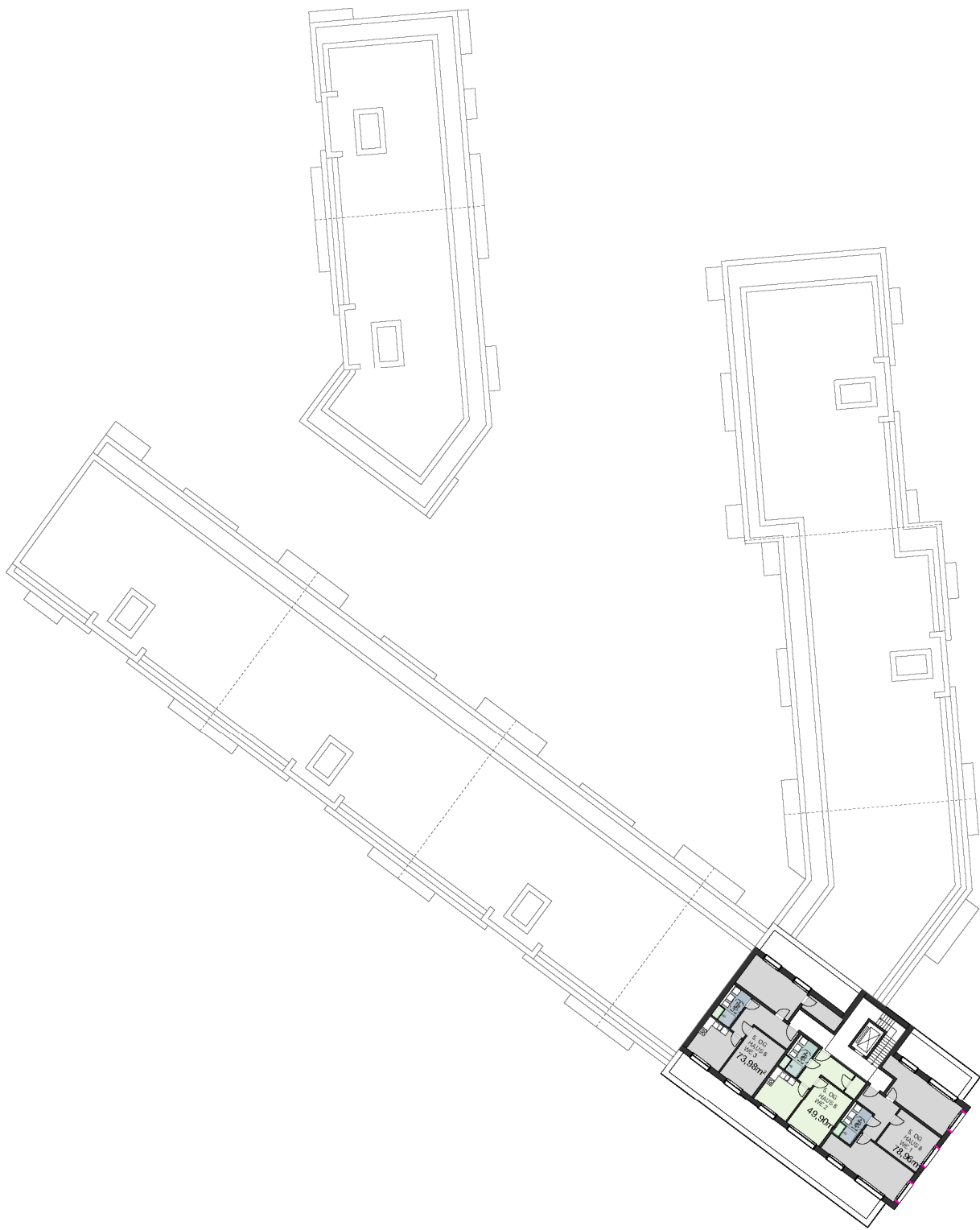


Hohaas  
Hinz &  
Seifert  
Wellingsbüttler Weg 116  
22391 Hamburg  
Tel 040 - 536 97 20  
Fax 040 - 536 97 249  
info@hhs-arch.de  
www.hhs-arch.de

Projekt	Neubau einer Wohn- und Gewerbeanlage	arch.   Anfang	Skizze   Beginn
Bauherr	Ohechaussee 20, 22848 Norderstedt		
Plan	Castel 1. VVG mbH Rothenbaumchaussee 231, 20149 Hamburg		
Systemgrundriss - 2. Obergeschoss			
Entwurfsplanung			
Gezeichnet	01.09.21	Maßstab	1:1
Gezeichnet	01.09.21	Blattgröße	0,895m / 0,895m (A1)
Gezeichnet	01.09.21	Blatt	16
Gezeichnet	01.09.21	Blatt	07
Gezeichnet	01.09.21	Blatt	07
Gezeichnet	01.09.21	Blatt	07















**Hohauser  
Hinz &  
Seifert**

Wellingsbüttler Weg 116  
22391 Hamburg  
Tel 040 - 536 97 20  
Fax 040 - 536 97 249  
info @ hhs-arch.de  
www.hhs - arch.de

Architekturgesellschaft

Projekt	Neubau einer Wohn- und Gewerbeanlage Ohechausee 20, 22848 Norderstedt
Bauherr	Castel 1. VVG mbH Rothenbaumchausee 231, 20149 Hamburg
Plan	<b>Perspektive - Variante 2</b>

■ Entwurfsplanung

Projekt  
OHC20

Datum erstellt  
01.09.21  
Datei  
OHC20\_VP 20.vwx

Maßstab	Blattgröße	Datum
o.M.	ISO A3	01.09.21
HQAI	ifd Nr	Index
EP	034	-

Index	Änderung	Signatur	Datum



Ochsenzoller Straße

Ohechaussee

Zufahrt Tiefgarage

Zufahrt Feuerwehr




Zufahrt Tiefgarage

Zufahrt Feuerwehr

Ohechaussee

Ochsenzoller Straße

 <b>Hohaus Hinz &amp; Seifert</b> Architekturgesellschaft	Wellingsbüttler Weg 116 22391 Hamburg Tel 040 - 536 97 20 Fax 040 - 536 97 249 info @ hhs-arch.de www.hhs - arch.de	<b>Projekt</b> Neubau einer Wohn- und Gewerbeanlage Ohechaussee 20, 22848 Norderstedt	Index   Änderung   Signatur   Datum
		<b>Bauherr</b> Castel 1. VVG mbH Rothenbaumchaussee 231, 20149 Hamburg	<b>Plan</b> Ansicht Ohechaussee - Variante 2
<b>Entwurfsplanung</b> Projekt: OHC20	Datum erstellt: 07.06.2020 Datei: OHC20_VP 20.wvx	Maßstab: 1:1 Blattgröße: 0,670m / 0,295m Datum Index: 02.09.21 Index: -	MSH: EP