

Neubau eins Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage
Ohechaussee 20 / Ochsenzoller Straße, 22848 Hamburg



Castel 1. Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH
Rothenbaumchaussee 231, 20149 Hamburg

Architekturgesellschaft

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. 119 Wohnungen und 6-8 Gewerbe-Praxiseinheiten sowie einer Tiefgarage entstehen. 50 % der Wohnungen sollen öffentlich gefördert werden.

Stand des Verfahrens In der Sitzung des Bauausschusses vom 20.01.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss für den B-Plan 343 gefasst.

Ziel der Vorstellung im Bauausschuss der Stadt Norderstedt ist die Einholung eines erneuten Einverständnisses für die fortgeschriebene Planung. In einem Folgeausschuss soll der Beschluss für die frühzeitige Bürgerbeteiligung herbeigeführt werden.

Allgemein In der Zwischenzeit hat es zu dem überarbeiteten Entwurf einen intensiven Abstimmungsprozess zwischen der Stadt Norderstedt, den Fachämtern, Gutachtern und dem Bauherrn gegeben. Die Ergebnisse finden sich in diesem Konzept wieder.

In das Plangebiet für den B-Plan 343 wird das Flurstück 53/3, Ochsenzoller Straße 196 aufgenommen. Es wurde zwischenzeitlich von der Bauherrin erworben. Die bestehende Bebauung bleibt aufgrund von Wohnrechten erhalten und leitet in eine kleinteiligere Bebauung entlang der Ochsenzoller Straße über.

Für das Plangebiet bleibt es bei einer Aufteilung in einen Bereich MI entlang der Ohechaussee/Kopfbau und einem Bereich WA an der Ochsenzoller Straße.

| | |
|------------------|--|
| Anlage 2: | zur Vorlage Nr. B 24/0191 des Stuv am 16.05.2024 |
| Hier: | Aktuelle städtebauliche Konzeption „Meyers Mühle“ |

| | |
|-----------|---|
| Städtebau | <p>Die städtebauliche Planung bleibt in den Grundzügen unverändert.</p> <p>Städtebauliche Leitidee bleibt die Fassung des Straßenraumes der beiden angrenzenden Straßen, sowie eine prägnante Ausbildung der Ecksituation. Der sechsgeschossige (5. OG gestaffelt, jedoch als Vollgeschoss)</p> <p>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.</p> <p>Die Vorgabe der Stadtplanung, die straßenbegleitende Bebauung an der Ohechaussee nicht als Grenzbebauung, sondern mit Abstandsfläche als offene Bebauung enden zu lassen, wird aufgenommen.</p> |
| Nutzung | <p>Die ca. 8 Büro- und Gewerbeeinheiten befinden sich weiterhin im EG entlang der Ohechaussee und im 1. OG des Kopfbaus.</p> <p>Die 119 Wohnungen werden zu 50% als geförderte Wohnungen errichtet. Die Grundrisse sind so ausgelegt, dass nahezu alle Wohnungen förderfähig sind.</p> |
| Entwurf | <p>Die straßenseitigen Mauerwerksflächen werden überwiegend als Klinkermauerwerk hergestellt.</p> <p>Die straßenseitigen, verglasten Loggien in den Flügelbauten entfallen aus Flächengründen, da nahezu alle Wohnungen förderfähig geplant werden. Die Wohnungen wären andernfalls zu groß. Der Schallschutz ist über geeignete Fenster herzustellen.</p> |

Die ehemaligen Loggien und die Staffelgeschosse der Flügelbauten werden in Putz hergestellt.

Aktuelle Fortschreibungen zur Planung gem. Aufstellungsbeschluss:

Grundstück / Straßenraum

Auf Wunsch der Stadt Norderstedt werden Teile des Grundstücks als Straßenerweiterungsflächen abgegeben. An der Ochsenzoller Straße ein Streifen von ca. 3,5m, an der Ohechaussee ca. 3,0m. Dadurch verringert sich die begrünte Vorgartenfläche.

Energetisches Konzept

Das Gebäude wird nach dem gültigen GEG errichtet. D.h. der regenerative Anteil für die Wärmebereitstellung beträgt mindestens 65%. Über Wärmepumpen mit Eigenstromversorgung und Pufferspeichern ist dieses Ziel zuverlässig erreichbar. Die dazugehörigen technische Anlagen werden aus Schallschutzgründen auf der Dachfläche platziert.

Photovoltaik

Die begrünten Dachflächen werden großflächig mit Photovoltaik- und ggf. mit Photothermiemodulen belegt. Die Wärmepumpen und ggf. ein Mieterstrommodell werden hierüber versorgt.

Wohnraumlüftung

Alle Wohnungen werden mit einer Wohnraumabluftanlage ausgestattet.

Versiegelung

Das Plangrundstück ist derzeit zu nahezu 100% versiegelt. Sämtliches Regenwasser wird gesammelt und eingeleitet. Diese Versiegelung wird zu einem Großteil aufgebrochen und durch Gründächer mit Retentionsfunktion und einen begrünten Innenhof mit ca. 60-80cm Substrataufbau ersetzt. Zwei große Rigolen dienen der Versickerung von

Oberflächenwasser auf dem Grundstück. Somit können 40% des Regenwassers auf dem Grundstück verbleiben und versickern.

Die Abgabe des restlichen Oberflächenwassers erfolgt in Richtung Ochsenzoller Straße durch die Retentionsmaßnahmen zeitversetzt und gedrosselt.

Das Regensiel in der Ochsenzoller Straße wird durch die Baumaßnahme maßgeblich entlastet.

Durch das Entsiegeln der bestehenden Flächen und die Anlage von Gründächern, der Hofbegrünungen und damit der Schaffung von Verdunstungsflächen wird der Aufheizung der Umgebung deutlich entgegengewirkt

Verkehr

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt, anders als bislang vorgesehen, mit einer zweispurigen Rampe von der Ochsenzoller Straße aus. Der Zufahrtsbereich wurde so weit westlich wie möglich gewählt, um Abstand zur Kreuzung Ohechaussee/Ochsenzoller Straße zu erhalten.

Mit dem vorgeschlagenen Rampenkonzept am Rande der TG lassen sich alle gem. Stellplatznachweis geforderten Stellplätze herstellen. Es lässt sich in der TG ein Bereich mit Umfahrung einrichten, der über ein Schrankensystem für die Dauermieter abzutrennen ist. Ein „öffentlichen Teil“ verbleibt für Carsharing, Sozialstellplatz und Kundenparkplätze.

Bei einer Rampensituation aus zwei Richtungen verschlechtert sich die Tiefgaragegeometrie sowohl bei der Anzahl der Stellplätze als auch bei der Anfahrbarkeit der einzelnen Stellplätze erheblich.

Das für die Kreuzung Ochsenzoller Straße / Ohechaussee erstellte Verkehrskonzept für den Umbau der Kreuzungsanlage sieht explizit den Verzicht auf den Linksabbieger von der Ohechaussee in die Ochsenzoller

Straße und den „Umweg“ über den Kreisel an der Langenhorner Chaussee vor.

Stellplätze / E-Mobilität / Carsharing / Sozialparkplatz

Sämtliche 139 Stellplätze werden in einer Tiefgarage hergestellt. Die Tiefgarage wird über eine zweispurige Rampe von der Ochsenzoller Straße erschlossen. Für die gesamten 119 Wohnungen wird in Abstimmung mit der Bauaufsicht ein Stellplatzschlüssel von 0,7 (84 Stpl.) angewendet, für die Gewerbeeinheiten ein Schlüssel von 1 Stellplatz / 35m² Mietfläche (49 Stpl.), zzgl. einem Sozialparkplatz.

In Summe 134 Stellplätze.

Gem. der 26 barrierefrei herzustellenden Wohnungen werden davon 26 x 0,7 = 19 Stellplatz behindertengerecht hergestellt.

3 Stellplätze werden für den Bestand (OZS195) nachgewiesen (eine Stpl. auf dem Grundstück vorh.)

Ladeplätze werden entsprechend des Bedarfs zum Zeitpunkt der Fertigstellung vorgehalten.

Der westliche Teil der Tiefgarage mit ca. 18 Stellplätzen ist dem freien Kundenverkehr der Gewerbetreibenden, dem Sozialparkplatz und den momentan angenommenen 6 Carsharingplätzen vorbehalten.

Seitens der Bauherrin werden Plätze für ein Carsharingmodell angeboten, sobald ein Anbieter in Norderstedt seine Dienste anbietet.

Fahrradstellplätze / Lastenräder

Fahrradstellplätze werden in ausreichender Zahl gem. Nachweis im Außenbereich vor den Eingängen und in der Tiefgarage nachgewiesen.

Ein Lastenrad-Sharing Angebot soll an der Ochsenzoller Straße in Abstimmung mit dem örtlichen Anbieter entstehen.

Baumschutz

Sämtliche Straßenbäume auf öffentlichem Grund können im Zuge der Baumaßnahme erhalten werden. Entlang der Ohechaussee werden 4 zusätzliche Bäume gepflanzt.

Auf dem Baugrundstück ist die Stieleiche als besonders schützenswert erachtet. Der Baukörper der Hofbebauung sowie die Tiefgarage werden vollständig aus dem Kronen- und Wurzelbereich herausgeschoben, sodass die Stieleiche auf dem Baugrundstück von jeglicher Bebauung freigehalten wird. Derzeit ist der Kronenbereich bis an den Baumstamm heran zugespästert.

Die Rosskastanie und die Rotbuchen auf der Seite der Ochsenzoller Straße stehen der Bebauung entgegen und müssen weichen. Hierfür sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.

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 in ausreichendem Maß, sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr.

Brandschutz

Das Brandschutzkonzept sieht für das Kopfgebäude ein Sicherheitstreppehaus vor. Eine Anleierung durch die Feuerwehr ist nicht notwendig.

Der zweite Rettungsweg der Flügel entlang der Ohechaussee und der Ochsenzoller Straße werden über Flächen im Innenhof und entlang der Ohechaussee straßenseitig angeleiert.

Die Planung ist zwischen der Feuerwehr Norderstedt und dem Ingenieurbüro für Brandschutz abgestimmt.

Müllentsorgung

Die Aufstellflächen wurden entsprechend den Vorgaben der Stadtreinigung berechnet und abgestimmt. Die Müllbehälter sind über das Grundstück verteilt und werden aus dem Innenhof an die Straße verbracht.

Die große Anzahl an Müllgefäßen ergibt sich aus den langen Abholzyklen von 2 und 4 Wochen.

Erfahrungsgemäß ist die Berechnung großzügig ausgelegt, sodass im Betrieb von einer geringeren Anzahl ausgegangen werden kann.

02.05.2024

Hohaus Hinz & Seifert GmbH
Architekturgesellschaft



| | | | | |
|---|--|---|---|--|
| Hohaus Hinz & Seifert Architekturgesellschaft | 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 Stadtbäumen | Maßstab 1:500 Blattgröße DIN A3 Datum 30.04.24 HO/NI VP VP 001 | |
| | Vorentwurfsplanung Datum erstellt 30.04.24 Datei OHC20_VP.vwx Projekt OHC20 | Index Änderung Signatur Datum | Datum Index Datum Index 30.04.24 | Datum Index Datum Index 30.04.24 |
| | Architekturgesellschaft | VP 001 | Datum Index Datum Index 30.04.24 | Datum Index Datum Index 30.04.24 |



139 Stellplätze TG
 davon 21 Beh.-Stellplätze
 davon 9 Parkboards
 davon 3 Stellplätze f. Besandsgebäude
 Ochsenzoller Straße 196

Ripple 18,0x6,5x1,23 m (oben)

17 Stellplätze
 Besucher/ 6x Carsharing/ davon 2 Beh.-Parkplätze
 11x Kunden/ Besucher

122 Stellplätze
 Bewohner+Besucher/ davon 19 Beh.-Parkplätze
 davon 9 Parkboards

255 F-Stellplätze (insg.)

255 F-Stellplätze

| | | | | |
|--|---------|--|--|-------------------------|
| Hohaus Hinz & Seifert Architekturgesellschaft | Projekt | Neubau einer Wohn- und Gewerbeanlage | Index / Anmerkung | Signaturen / Datum |
| | Bauherr | Ohechaussee 20, 22848 Norderstedt | | |
| Wellingsbüttler Weg 116 22391 Hamburg Tel 040 - 536 97 20 Fax 040 - 536 97 249 info@hhs-arch.de www.hhs-arch.de | Plan | Castel 1 - VVG mbH - Rothenbaumchaussee 231, 20149 Hamburg | | |
| | Projekt | Systemgrundriss - 1. Untergeschoss | Ursprungsvariante (mit Baumrücksprung) | Datum Index 30.04.24 |
| | VP | CHC20_VP.rwx | | |



Projekt Neubau einer Wohn- und Gewerbeanlage
 Ohechaussee 20, 22848 Norderstedt
Bauherr Castel 1, VVG mbH, Rothenbaumchaussee 231, 20149 Hamburg
Plan Systemgrundriss - Erdgeschoss
 Datum: 30.04.24
 Projekt: Vorentwurfsplanung
 Maßstab: 1:200
 Blatt: 01/AT
 Datum: 30.04.2024
 Zeichner: VP
 Prüfer: ODS
 OHC20_VP.pwk
 OHC20

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





Zufahrt Feuerwehr

Ohechaussee

Ochszenzoller Straße

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

Bauherr **Castel 1. VVG mbH Rothenbaumchaussee 231, 20149 Hamburg**

Plan **Ansicht Ohechaussee**

■ Vorentwurfsplanung

Projekt
 OHC20

Index | Änderung

Signatur | Datum

Datum erstellt
 30.04.24

Datei
 OHC20_VP.vwx

Maßstab
 1:200

Höhenlage
 VP

Blattgröße
 0,660m / 0,295m

Datum Index
 30.04.24

Index
 039

Ohechaussee



Ochsenzoller Straße

Zufahrt Tiefgarage

Zufahrt Feuerwehr



**Hohauser
Hinze &
Seifert**

Architekturgesellschaft

Weilingsbüttler 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 **Ansicht Ohechaussee / Ochsenzoller Str**

■ Vorentwurfsplanung

11.04.24

Datei

OHC20_VP.vwx

Index

Änderung

Signatur

Datum

Maßstab

1:200

HQA1

VP

Blattgröße

0,660m / 0,295m

lfd. Nr.

040

Datum Index

11.04.24

Index

-