

BESCHLUSSVORLAGE

			Vorlage-Nr.: B 07/0395
60 - Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr			Datum: 05.10.2007
Bearb.	: Herr Röhl, Thomas	Tel.: 208	öffentlich
Az.	: 6013/rö - ti		

Beratungsfolge

Sitzungstermin

**Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Stadtvertretung**

**15.11.2007
11.12.2007**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 268 Norderstedt
"Wohnensemble am Sportpark",
Gebiet: An der Ochsenzoller Straße, zwischen Sportpark
und Friedhofsbelände;
hier: Aufstellungsbeschluss**

Beschlussvorschlag

Auf Antrag des Kirchenkreises Niendorf vom 05.10.2007 wird die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 268 Norderstedt „Wohnensemble am Sportpark“, Gebiet: An der Ochsenzoller Straße, zwischen Sportpark und Friedhofsgelände, gemäß 12 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 01.10.2007 festgesetzt (vgl. verkleinerter Fassung in Anlage 3). Diese Planzeichnung ist Bestandteil des Beschlusses.

Für das Plangebiet werden folgende Planungsziele angestrebt:

- die Sicherung von Wohnbauflächen auf derzeitigem Betriebsgelände des Friedhofes
- die Errichtung mehrgeschossiger Stadtvillen mit Tiefgarage
- die Erhaltung eines bauhistorisch bedeutsamen Wohngebäudes
- die Sicherung erhaltenswerten Baum- und Grünbestandes
- die Sicherung eines Grundstücksstreifens zur Herstellung von Straßennebenflächen

Der Aufstellungsbeschluss ist ortsüblich bekannt zu machen (§ 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Aufgrund des § 22 GO waren keine/folgende Ausschussmitglieder/Stadtvertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend: ...

Sachbearbeiter/in	Abteilungsleiter/in	Amtsleiter/in	mitzeichnendes Amt (bei über-/ außerplanm. Ausgaben: Amt 20)	Stadtrat	Oberbürgermeister

Sachverhalt

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für einen Teil des heutigen Betriebsgeländes des Friedhofes Christusgemeinde an der Ochsenzoller Straße vor (siehe Anlage 1).

Beabsichtigt ist die Errichtung von drei Wohngebäuden mit 21 Wohneinheiten auf dem Grundstück der Christus Kirchengemeinde Garstedt (Anlage 2). Das Wohnungsbauprojekt soll zeitlich gestaffelt, in zwei Bauabschnitten realisiert werden. Im Zuge der Baumaßnahmen wird das derzeitige Betriebsgelände des Friedhofes neu organisiert.

Bestand

Auf dem westlichen Teil des Grundstücks in der Ochsenzoller Straße befinden sich derzeit eine Kompostdeponie und ein Glasgewächshaus, das bei einer Realisierung des Bauvorhabens abgerissen werden soll. Im östlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein erhaltenswertes Gebäude sowie eine Stellplatzanlage, die u. a. von Friedhofsbesuchern genutzt wird. Auf der rückwärtigen Grundstücksfläche steht das Gebäude der Friedhofsverwaltung sowie Gebäude die der Unterstellung von Geräten zur Bewirtschaftung des Friedhofs dienen. Markante Baumbestände befinden sich im Wesentlichen im Bereich zwischen Fußweg und Ochsenzoller Straße entlang des Grundstücks (Anlage 4).

Städtebauliches Konzept

Das Wohnbauprojekt stellt eine unter zeitlichen Anforderungen konsequente Ergänzung der straßenrandseitigen Wohnbebauung an der Ochsenzoller Straße dar.

Der im Nordwesten geplante Wohnriegel orientiert sich im Bereich zur Straße an der vorderen Gebäudekante der Nachbarbebauung. Die beiden zurück liegenden Baukörper rahmen das erhaltenswerte historische Bestandsgebäude ein und nehmen die Flucht der hinteren Gebäudekante der im Nordosten gelegenen Nachbarbebauung auf (Anlage 5).

Die Höhenentwicklung orientiert sich an den Gebäudehöhen der heranzuziehenden umgebenden Wohnbebauung.

Zur Betonung der Ecksituation erhält der Mittelteil im Haus 3 ein auskragendes Element, das ein „Gelenk“ andeutet und die Verbindung zu Haus 4 schafft.

Gestaltungskonzept

Westliches Grundstück

Auf dem westlichen Grundstücksteil entstehen im 1. Bauabschnitt zwei Wohnhäuser mit insgesamt 13 Wohnungen sowie 2 Maisonette Wohnungen mit einer Bruttogeschossfläche von 1.950 qm. Die Tiefgarage verfügt über 22 Autostellplätze, 19 Abstellräume sowie Fahrradstellplätze und ist durch die innenliegenden Treppenhäuser erreichbar.

Der auf dem Grundstück westlich gelegene Gebäuderiegel erstreckt sich von der Ochsenzoller Straße bis zum angrenzenden Friedhof und wird über zwei Eingänge erschlossen. Das Gebäude teilt sich in drei Häuser (Haus 1 – 3) auf und verfügt insgesamt über 7 Wohnungen und 2 Maissonette-Wohnungen mit Balkonen bzw. Terrassen. Die Wohnzimmer orientieren sich in Richtung Südwesten, während die Bäder/ WC`s zum Nordosten ausgerichtet sind.

Der zweite Gebäudeteil im nördlichen Grundstücksabschnitt teilt sich in zwei Häuser (Haus 4 + 5) auf und verfügt über 6 Wohnungen, ebenfalls mit Balkonen. Die Wohnzimmer sind zum Südosten ausgerichtet und die Bäder/ WC`s zum Nordwesten.

Fassade / Kleinteiligkeit

Ein wichtiger Grundgedanke für den Entwurf ist zum einen die Entwicklung einer kleinteiligen Gebäudestruktur, die auch in Fassade ablesbar ist, und zum zweiten einen Ensemblecharakter herzustellen, bei dem das historische Bestandsgebäude von den Neubauten eingerahmt wird.

Das Material der Fassaden soll einen Bezug zur umgebenen Bebauung schaffen und im Wesentlichen aus Ziegelmauerwerk ausgeführt werden.

Die Kleinteiligkeit wird durch das verglaste Treppenhaus als Erschließungszone unterstützt, das den Baukörper „durchschneidet“ und eine klare und deutlich sichtbare Empfangssituation formuliert. Die Maße der so entstandenen einzelnen Häuser (Haus 1 – 7) orientieren sich an den Außenmaßen von Stadtvillen.

Grünkonzept / ruhender Verkehr

Erhaltenswerter Baumbestand wird weitestgehend gesichert.

Aufgrund der überwiegenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen (Stellplatzschlüsse 1 : 1) wird das Erscheinungsbild der straßenrandseitigen Freiflächen durch gärtnerische Anlagen bestimmt. Eine detaillierte Ausgestaltung wird im weiteren Verfahren durch einen qualifizierten Landschaftsplaner erfolgen und in einem grünplanerischen Fachbeitrag abgearbeitet (Anlagen 5 und 7).

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Die Erweiterung der Straßenverkehrsflächen zur Verbesserung der Angebotssituation für den Geh- und Radverkehr als auch die Einrichtung einer Bushaltestelle auf den Flächen des Investors ist im weiteren Verfahren abschließend zu prüfen und zu entscheiden. Diese verkehrsplanerisch wünschenswerten Bestrebungen kollidieren allerdings mit den Interessen zur unbedingten Erhaltung des ortbildprägenden Allenbestandes an der Ochsenzoller Straße. Der Investor hat grundsätzlich Bereitschaft signalisiert, erforderliche Grundstücksflächen an die Stadt Norderstedt abzutreten.

Anlagen: (ohne Maßstab)

1. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
2. Übersicht mit Darstellung des Plangebietes des Bebauungsplans
3. Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 268
4. Bestandsplan
5. Lageplan
6. Ansichten /Grundrisse
7. Tiefgarage