WLN 1505

ULPTS
ARCHI
+EKTEN

STADT NORDEN

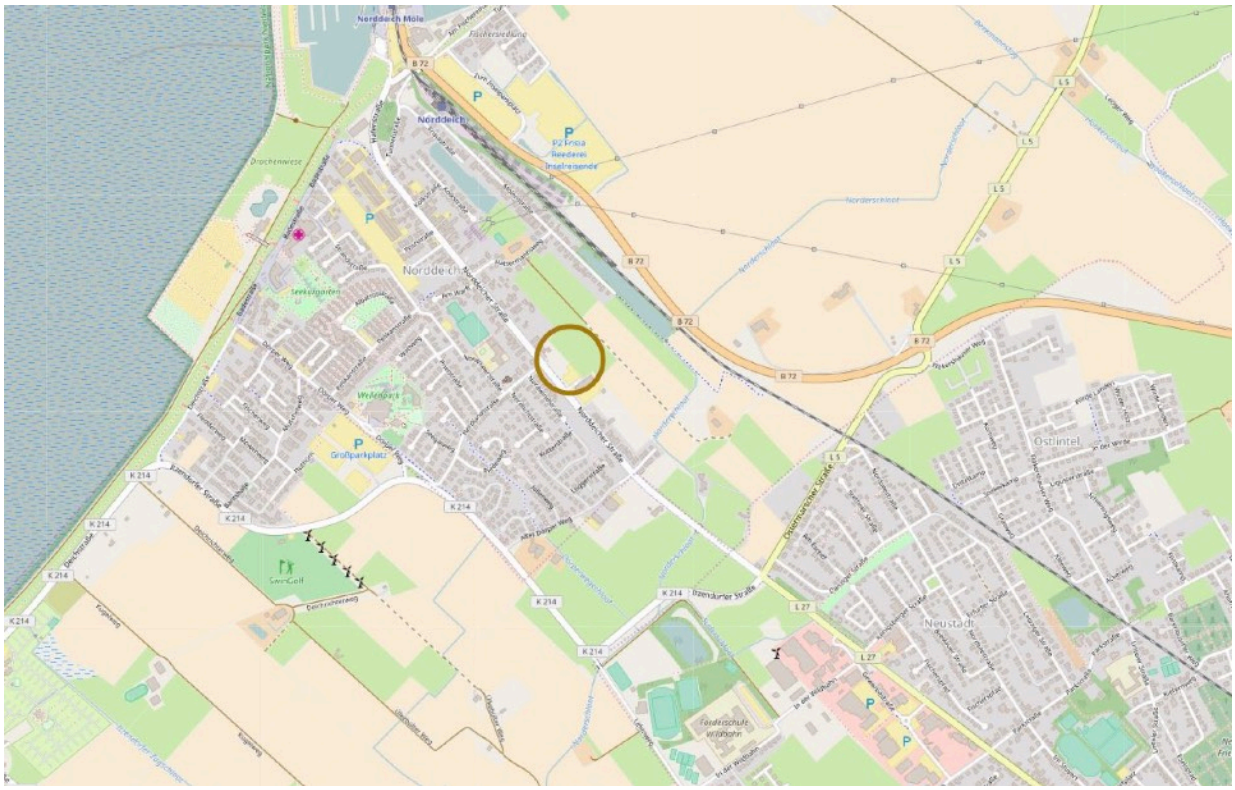
VORHABENBESCHREIBUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89a,
3. Änderung V, „Südlich Zum Bahnkolk“

Zum Bahnkolk, 26506 Norden

Gem. §13a BauGB, mit örtlichen Bauvorschriften gem. §84 NBauO

VORENTWURF



10.02.2018

U l p t s A r c h i t e k t e n G m b H
Sitz der Gesellschaft: Lüchtenburger Weg 12 – 14 * 26603 Aurich
Tel.: 0 49 41 / 95 24 – 0 * Fax: 0 49 41 / 95 24 – 24 * eMail: mail@architekt-ulpts.de
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Architekt BDA Marten Ulpts und Dipl.-Ing. Architekt Olaf Kwade
Amtsgericht Aurich HRB 203859 * Finanzamt Aurich Steuernummer 54/200/17586
Eingetragen in die Gesellschaftsliste der Architektenkammer Niedersachsen unter GL 203

ULPTS
ARCHI
+EKTEN

INHALT

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis.....Seite 02

Vorhaben.....Seite 03

Bestand und Umgebung.....Seite 03

Städtebauliches Konzept und Erschließung.....Seite 04

Verkehrsflächen.....Seite 05

Architektur und Gestaltung

Wohnhäuser mit Tiefgarage.....Seite 06

Dächer.....Seite 07

Aussenfassade - Wohnhäuser.....Seite 07

Vorhaben

Südlich der Straße „Zum Bahnkolk“ ist der Neubau von sechs Mehrparteienwohnhäusern auf zwei Tiefgaragen geplant. In zwei Bauabschnitten werden jeweils drei Wohnhäuser oberhalb einer Tiefgarage errichtet werden. Der erste Bauabschnitt ist straßenbegleitend zur Norddeicher Straße geplant, der zweite soll rückwertig zum ersten Bauabschnitt errichtet werden. Mit diesem Bauvorhaben soll nun der Lückenschluss zur südlich angrenzenden Wohnbebauung und dem nördlich gelegenen Netto-Discounter sowie der Bäckerei Grünhoff geschaffen werden.

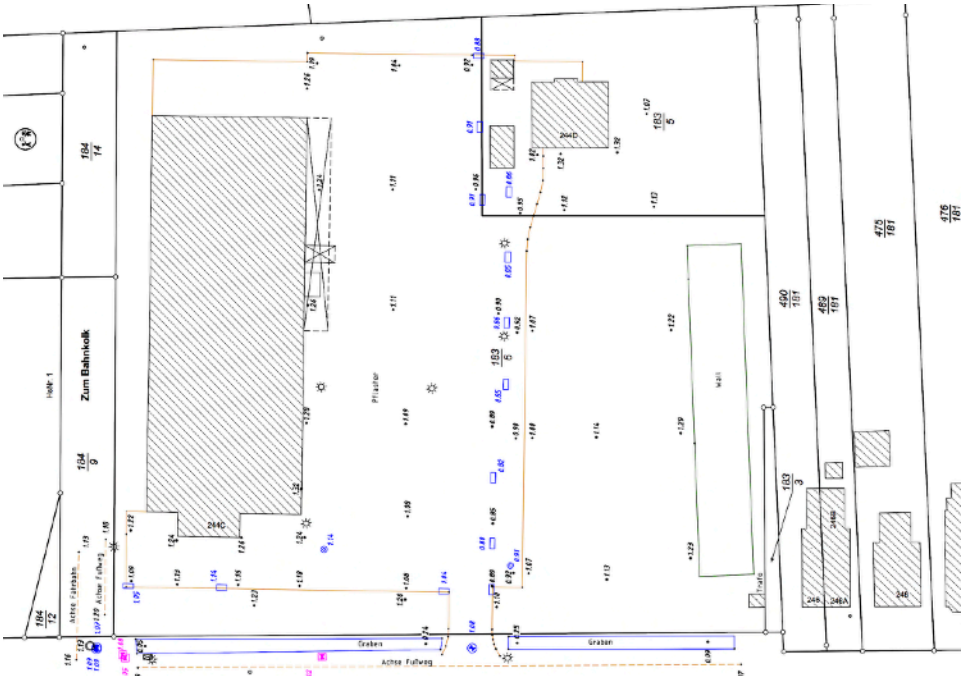
Hierzu sollen nach Umzug des Netto-Discounters in den Neubau die vorhandenen Gebäude auf dem Flurstück 183/6 abgebrochen und die Parkplatzflächen aufgenommen werden. Das auf dem Flurstück 183/5 befindliche Einfamilienwohnhaus soll ebenfalls für die Neubebauung abgebrochen werden.

Das Planungskonzept sieht Anstelle der ehemaligen Mischnutzung aus gewerblichen Zwecken und Wohnbebauung die Errichtung von 6 freistehenden Wohngebäuden mit jeweils max. 13 Wohneinheiten vor. Im Plangebiet soll eine Teilung aus Sondergebiet (SO) und Wohngebiet (WA) festgelegt werden. Im Verlauf der Norddeicher Straße als (SO) und Rückwertig als (WA).

Bestand und Umgebung

Die geplante Errichtung von 6 Wohngebäuden soll auf der Fläche des ehemaligen Standortes von „Getränke Lottmann“ an der Norddeicher Straße 244c und 244d erfolgen. Die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt von Norden über die Straße „Zum Bahnkolk“.

Im näheren Umfeld befinden sich diverse Wohngebäude, Pensionen, Hotels, der zukünftige Netto-Markt, die zukünftige Bäckerei Grünhoff mit Café, eine Tankstelle mit Waschanlage, eine Praxis für Physiotherapie, Restaurants sowie Ferienwohnungen. Insgesamt ist die Nachbarschaft durch eine gemischte Nutzung geprägt. Entlang der Norddeicher Straße herrscht eine beidseitige verdichtete Bebauung vor. Rückwärtig grenzt das Plangebiet an landwirtschaftlich genutztes Grünland an.



ULPTS
ARCHI
+EKTEN

Städtebauliches Konzept und Erschließung

Die Norddeicher Straße ist im Umfeld des Plangebietes durch eine Mischnutzung aus Wohn-, Ferien-, Touristik-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen geprägt.

Die Anwohnerstraße geht von der Bestandsstraße „Zum Bahnkolk“ ab und führt über eine Kreisumfahrt wieder auf diese zurück. Die Erschließung der Häuser erfolgt über Zuwegungen die von der, beidseitig mit Gehwegen geplanten Anwohnerstraße zu den Häuser führen.

Durch die Erweiterung der Stichstraße „Zum Bahnkolk“ in nordöstliche Richtung soll das gesamte Gebiet einschließlich der geplanten Wohnungsneubauten erschloßen werden. „Zum Bahnkolk“ soll so verlängert werden, dass eine städtebauliche Entwicklung der hintergelegenen Planflächen möglich gemacht werden kann.

Durch eine ortstypisches Gestaltung der Aussenfassaden mit Verblendmauerwerk entsprechend des Farbkanons der Baubestimmung, fügt sich das gesamte Bauvorhaben passend in den bestehenden städtebaulichen Kontext ein.

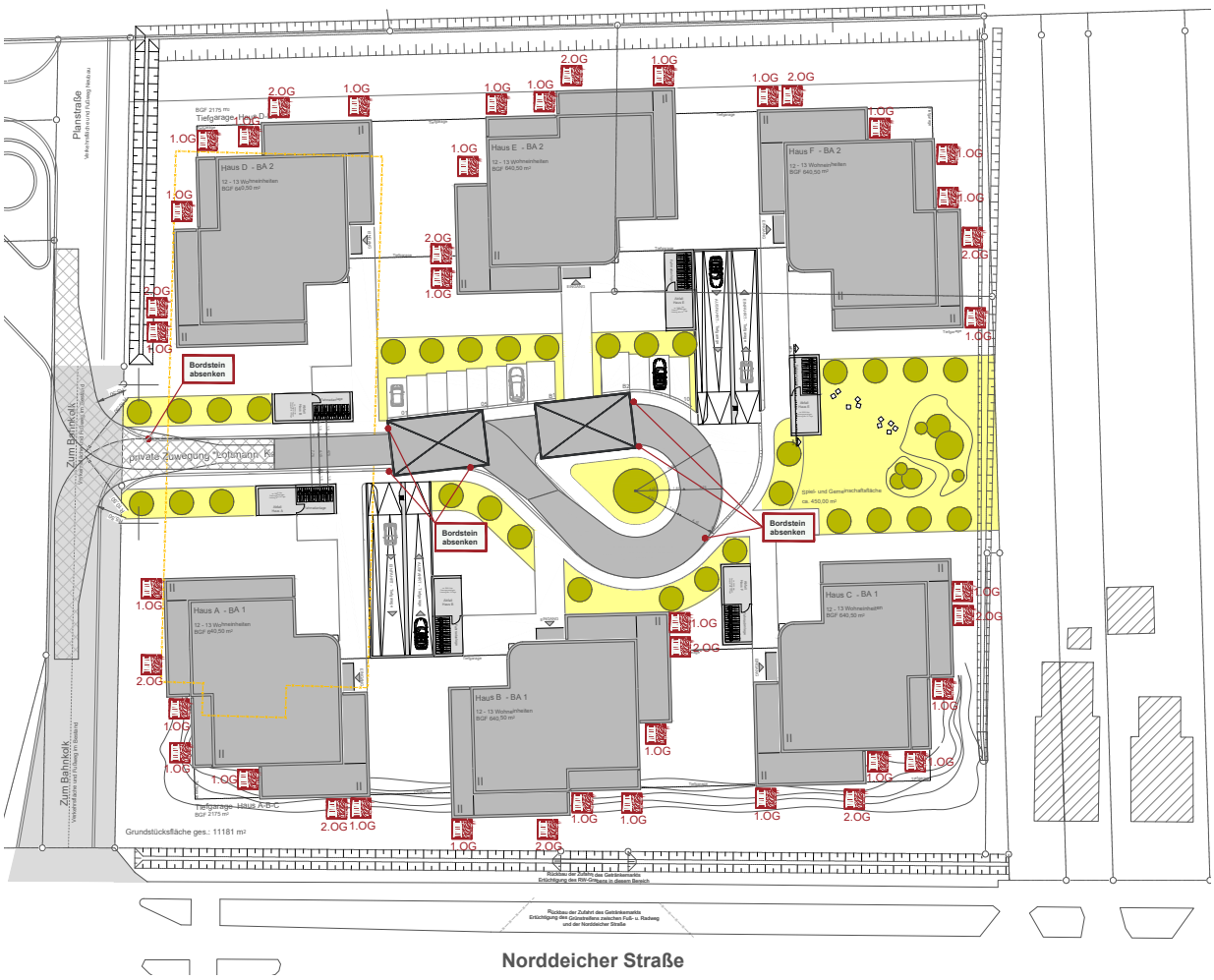
ULPTS
ARCHI
+EKTEN

Verkehrsflächen

Die Verlängerung von „Zum Bahnkolk“ soll öffentlich gewidmet werden. Die Anbindung der geplanten Wohnungsneubauten an „Zum Bahnkolk“, sollen als private Zuwegungen erstellt werden und verbleibt mit allen Pflichten im Eigentum des Vorhabenträgers oder einer späteren Eigentümergemeinschaft.

Die Rahmenbedingungen zum Abtransport von Abfällen und der Befahrung der privaten Zuwegung durch die Abfallwirtschaftsbetriebe sind hinlänglich geklärt. Diese bedürfen einer vertraglichen Niederschrift zwischen dem Vorhabenträger als Eigentümer und den Abfallwirtschaftsbetrieben. Die Einfahrt der privaten Zuwegung werden über Tiefborde an „Zum Bahnkolk“ angeschlossen.

Für den privaten Autoverkehr und eventuellen Liefer- und Transportverkehr zu den Häusern sind eine Wende- und Rangierzonen sowie Park- und Haltemöglichkeiten in entsprechender Dimensionierung und Anzahl vorgesehen. Aufstell- und Umfahrungsflächen für die Feuerwehr sind ebenfalls gewährleistet.



ULPTS
ARCHI
+EKTEN

Architektur und Gestaltung

Wohnhäuser mit Tiefgarage

Im Plangebiet entstehen insgesamt sechs Mehrparteienhäuser mit max. 13 Wohneinheiten je Haus. Der Wohnraum ist bis zum Verkauf der Einzelwohnungen im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Zweckbestimmung der Einzelwohnungen ist durch die Art der baulichen Nutzung endsprechend der textlichen Festsetzung des Bebauungsplans und des Durchführungsvertrags vorgegeben.

Die Wohnungen haben Grundrissgrößen von 60 - 125 m² haben. Die Erdgeschosswohnungen habe je eine Terrasse und Zugang zu einem Garten. Die Wohnungen im Ober- und im Dachgeschoss haben je einen Balkon oder eine Dachterrasse. Die Wohnungsgrundrisse sind großzügig, offen und zeitgemäß gehalten.

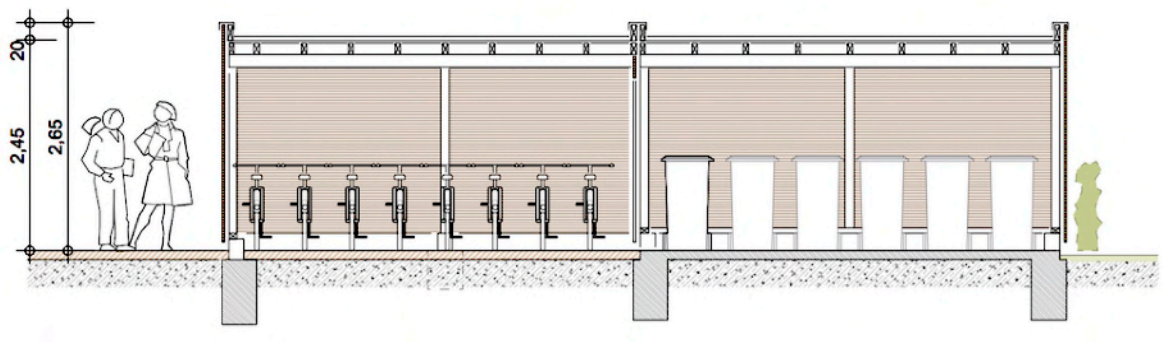
Die Grundform der geplanten Wohnhäuser setzt sich aus 3 Kuben zusammen, welche versetzt um den Erschließungskern mit zentralem Lift und Treppenanlage angeordnet sind. Die Subtraktionen des Baukörpers für Terrassen, Loggien, und ein eingerücktes Obergeschoss ergibt ein spannendes Fassadenspiel.

Jeweils drei in Reihe stehende Wohnhäuser teilen sich eine Tiefgarage mit einer gemeinsamen Zu- und Ausfahrt auf eine mittig im Plangebiet liegende private Anwohnerstraße mit Wendemöglichkeit und Besucherparkplätzen.

Die Anwohnerstraße geht von der Bestandsstraße „Zum Bahnkolk“ ab und führt über eine Kreisumfahrt wieder auf diese zurück. Die Erschließung der Häuser erfolgt über Zuwegungen die von der, beidseitig mit Gehwegen geplanten Anwohnerstraße zu den Häuser führen.

Im Plangebiet befinden sich zusätzlich zu den Parkplätzen in den Tiefgaragen zehn oberirdische Besucherparkplätze sowie zwei barrierefreie Parkmöglichkeiten für Menschen mit besondern Anforderungen.

Im Außenbereich sind die Wohngebäude von Rasenflächen, Pflanzbeeten für Bäume und einem großzügigen Gemeinschafts- und Spielereich umgeben. An der Zuwegung jedes Hauses gibt es einen Fahrradabstellbereich in Kombination mit einer „Abfallbox“ zur Zwischenlagerung von Hausabfällen bis zur Abholung.



Entlang der Privatstraße sind straßenbegleitend Pflanzbeete für Bäume vorgesehen. In der Mitte der Wendemöglichkeit ist ein Baum als Solitär vorgesehen. Die Gemeinschafts- und Spielfläche ist ebenfalls von einer Bepflanzung aus Bäumen gesäumt. Im Nord-Östlichen Teil des Grundstücks ist entlang des Entwässerungs- und Rückhaltegrabens ein fünf Meter breiter Räumstreifen vorgesehen.

Außenfassaden

Die Fassade der Häuser besteht aus einem zweischaligen Mauerwerk. Es wird für die Aussenfassade ein ortstypischer, farblich nuancierter und gemischter, unglasierter Verblendstein verwendet, entsprechend des Farbkanons der Gestaltungssatzung der Stadt Norden. Die verwendeten Töne sind vergleichbar mit den RAL-Farben 2001 (Rotorange), 3011 (Braunrot), 3013 (Tomatenrot). Die Verblender der Fassaden werde in einer ruhigen und harmonischen Mischung ausgewählt.

Die Außenwände erhalten Mauerwerksbänder. Die Fenster und Türelemete der Fassade werden in Anthrazitgrau, ähnlich RAL 7015 (Schiefergrau) hergestellt. Die Neubauten fügen sich optisch in die Umgebung ein, so dass ein, geschlossenes und modernes Siedlungsbild entsteht.

Dächer

Die zweigeschossigen Häuser erhalten eingerückte Flachdach-Staffelgeschosse mit Gefälledämmung, Attiken und in Teilbereiche Dachterrassenaufbauten.