

Vorhabenbeschreibung Bebauungsplan B 219 V Westerstraße/ Molkereilohne

1. Vorhaben

Das Plangebiet befindet sich auf einem Eckgrundstück, Westerstraße und Molkereilohne im historischen Ortskern der Stadt Norden. Die Erich Bruns Immobilien Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG plant an diesem zentralen Standort die Errichtung von 33 bis 37 hochwertigen Wohnungen. Es sind überwiegend barrierefreie Zwei- und Dreizimmerwohnungen geplant. Die Wohnflächen je Wohnung liegen zwischen rund 60m² und 95m². Alle Wohnungen erhalten Terrasse, Loggien oder Balkone.

Das Angebot richtet sich somit an Singles und Paare, die ein zentrales Wohnen mit fußläufiger Anbindung an alle zentralen Versorgungseinrichtungen der Stadt Norden bevorzugen, aber auch kleine Familien.

2. Bestand und Umgebung

Im historischen Ortskern der Stadt Norden befindet sich das Grundstück im Eckbereich Westerstraße und Molkereilohne. Auf dem Grundstück befinden sich aktuell verschiedene Gebäude aus unterschiedlichen Baujahren. Das Alter der Gebäude kann auf circa 50 bis 80 Jahre eingeordnet werden. Die Bausubstanz ist überwiegend abgängig und nicht erhaltenswert. Ursprünglich wurden die Gebäude auf dem Areal u.a. als Werkstatt und Schmiede genutzt. Aktuell ist dort ein Installationsbetrieb für Haustechnik beheimatet. Das Grundstück ist nahezu vollständig durch Park- und Lagerflächen versiegelt. Die Westerstraße ist überwiegend durch historische, giebelständige und zweigeschossige Gebäude geprägt. Im Bereich der Molkereilohne befinden sich gegenüberliegend Wohn- und Geschäftsgebäude, weiter südlich schließen sich eine Einfamilienhausbebauung an. In nordöstlicher Nachbarschaft, grenzt eine relativ verdichtete Geschosswohnungsbebauung an. Diese Gebäude werden über die Mennonitenlohne erschlossen.

3. Erschließung

Die Haupteerschließung des Areals erfolgt über die Molkereilohne, von hier wird die südöstliche, Hauptstellplatzanlage mit 28 Stellplätzen erreicht.

Der ruhende Verkehr soll annähernd vollständig aus dem inneren Bereich des Plangebietes herausgenommen werden. Daher befindet sich die Stellplatzanlage im Grenzbereich zur Mennonitenlohne. Die Wohnungsererschließung erfolgt über Fußwege im durchgrüntem Innenhof.

Die bestehende Zufahrt von der Westerstraße soll insbesondere zur Wahrung der nachbarschaftlichen Belange, als Nutzung einer Feuerwehrezufahrt erhalten werden. Zudem werden von hier aus werden sieben weitere Stellplätze, am Rand des inneren Grünbereiches, erreicht.

4. Städtebauliches Konzept

Mit der vorliegenden Planung zur Entwicklung von Wohngebäude soll die städtebauliche Situation im Eckbereich Westerstraße und Molkerei Lohne optimiert werden. Im heutigen Kreuzungsbereich befindet sich heute eine Stellplatzanlage, eine wahrnehmbare Straßenraumbegrenzung fehlt.

Geplant sind zur Schließung der Raumkannten einzelne Baukörper, als Blockrandbebauung. Insbesondere zur Westerstraße hin, sind insgesamt fünf schmale Giebel geplant, die den städtebaulichen Maßstab des Bestandes entlang der Westerstraße aufnehmen und ergänzen.

Entlang der Molkerei Lohne entwickeln sich drei traufständige Gebäude, diese sind jeweils durch „Glasfugen“ als Zäsur voneinander getrennt. Das Ensemble wird am südlichen Ende des Planungsbereiches durch ein giebelständiges Gebäude abgeschlossen, dieses ist in der Traufhöhe bereits um ein halbes Geschoss reduziert und vermittelt zur Höhe der anschließenden, niedrigen Einfamilienhausbebauung.

Im südlichen Bereich des Plangebietes entsteht ein weiteres Mehrfamilienhaus mit sechs Einheiten. Dieses erhält ebenfalls ein Satteldach mit zwei weiteren Giebeln und passt sich somit in Form und Gestaltung der Dachlandschaft der straßenseitigen Blockrandbebauung an. Es vermittelt zudem zu dem bestehenden, nordöstlichen Wohnungsbau.

Der Innenhof des Plangebietes soll vollständig entsiegelt werden und Raum für eine Grünanlage mit einer hochwertigen Aufenthaltsqualität bieten. Hierzu sollen die Privatgärten der Erdgeschosswohnungen mit Hecken abgetrennt werden und private Rückzugsflächen bieten. Zudem sollen insgesamt fünf prägende Bäume im Innenbereich gepflanzt werden, die den öffentlichen Teil der Grünanlage prägen. Innerhalb der Grünanlage wird ein geschützter Spielplatz mit entsprechenden Spielgeräten angeordnet, dieser wird durch Hecken bzw. Zaunelemente abgegrenzt.

Angrenzend an die Stellplatzanlage werden mind. drei weitere Zierkirschen gepflanzt.

5. Fassaden- und Dachgestaltung

Die Fassadengestaltung erfolgt als klassische Lochfassade mit relativ kleinteiligen, schmalen und hohen Fensteröffnungen, die dem historischen Maßstab der Nachbarbebauung entsprechen. Als Material soll im Wesentlichen ein regionaltypisches Klinkermauerwerk verwendet werden, welches durch Zierbänder, Lisenen etc. eine zusätzliche kleinteilige Gestaltung erhält. Ein Materialwechsel zur Auflockerung der Gesamtfassade ist in kleinerem Umfang vorgesehen.

Die die prägenden Satteldachflächen sollten mit Tonpfannen eingedeckt werden. Im nicht einsehbaren Innenbereich sind untergeordnete Flachdachflächen vorgesehen, diese sollen mit PV-Anlagen belegt werden.

6. Technik, Ver- und Entsorgung

Die Gebäude werden über Luft-Wärmepumpen beheizt. Zu deren Unterstützung bzw. wirtschaftlichen Nutzung soll der Großteil der Schräg- und Flachdachflächen mit einer PV-Anlage belegt werden. Die Schmutzwasserentsorgung wird an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen. Das Oberflächenwasser wird in Rigolen, insbesondere unter den Verkehrsflächen gesammelt und reduziert in das Regenwassernetz der Stadt Norden eingeleitet.

Martin Schmied
Dipl.-Ing. Architekt