

DFZ ARCHITEKTEN

Hamburg, 18.03.2016

VORHABENBESCHREIBUNG

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS LINDENHOF IN AHRENSBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 94 - LINDENHOF

Bauherr:
Projektgesellschaft Lindenhof GbR
HOCHTIEF und BAUSTUDIO
Bogenstraße 30
22926 Ahrensburg
E-Mail: lindenhof@hochtief.de

Planvorhaben und Grundstück

Der Bauträger Projektgesellschaft Lindenhof GbR beabsichtigt die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit angeschlossener Tiefgarage in Ahrensburg-Mitte. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch die Bundesstraße 75, Abschnitt Woldenhorn, im Südosten durch die Bahnhofstraße und Grünflächen bzw. Flächen des Ahrensburger Bahnhofs und im Westen durch wohnbaulich genutzte Grundstücke an der Wilhelmstraße.

Das ca. 2.931m² große Planungsgebiet liegt im Zentrum der Stadt Ahrensburg. An dieser exponierten Lage vervollständigt der geplante Neubau als Bindeglied die städtebauliche Lücke zwischen dem Bahnhof und dem südlichen Randbereich der Innenstadt. Es handelt sich um die Flur 9 mit dem Flurstück 394 in der Gemarkung Ahrensburg.

Die Gebäude dienen der Unterbringung von Wohnungen, Büros und Einzelhandelsbetrieben.

Das Plangrundstück, das bis 1973 durch den Gasthof Lindenhof genutzt wurde, liegt zur Zeit brach und wird als öffentliche Parkplatzfläche genutzt. Auf der Fläche stehen mehrere Wertstoffsammelbehälter.

Architektur

Die Umrisskante der erdgeschossigen Sockelzone passt sich in die umgebende Bestandssituation mit den z.T. großkronigen Bäumen ein. Das Baukörperensemble besteht aus einem gemeinsamen Sockelbauwerk und zwei jeweils polygonal geformten Gebäuderiegeln mit 5 bzw. 6 Obergeschossen. Die Sockelzone beinhaltet im Erdgeschoss Gewerbeflächen sowie im Untergeschoss eine vollflächige, zusammenhängende Tiefgarage. Im 1. Obergeschoss entsteht durch die Nutzung der Dachfläche des

DFZ ARCHITEKTEN

Erdgeschosses ein Innenhof, der als halböffentlicher Aufenthalts- und Kinderspielbereich genutzt wird und zusätzlich eine Erschließungsmöglichkeit für die Dienstleistungseinheiten im 1. Obergeschoss bietet. Der Innenhof schafft qualitätsvolle Aufenthaltsbereiche im Außenraum, die zur Belebung des Standortes beitragen. Um den halböffentlichen Charakter des Innenhofs zu erreichen ist ca. die Hälfte der Geschossfläche des 1. Obergeschosses einer gewerblichen Nutzung vorbehalten. Die oberen Geschosse 2 - 6 sind der Wohnnutzung vorbehalten.

Der nördliche Gebäuderiegel staffelt sich zur westlichen bestehenden Wohnbebauung an der Wilhelmstraße von 7 auf 6 Geschosse in Form einer abfallenden Attika ab und akzentuiert an der östlichen Gebäudeecke den städtebaulichen Übergang als Scharnier zum Einkaufs- und Versorgungsbereich der Innenstadt. Der südliche Gebäuderiegel staffelt sich ebenfalls zum nördlichen Neubauteil von 7 auf 6 Geschosse in Form einer abfallenden Attika ab und markiert das Entree vom Bahnhof in Richtung Innenstadt.

Die Attikahöhe des siebengeschossigen Teils liegt bei max. 70,50m über Normalnull (ca. 24,50m OKT), die des sechsgeschossigen Teils bei max. 67,50m über Normalnull (ca. 21,50m OKT). Die mittlere Höhe des Innenhofs über EG liegt bei ca. 51,30m über Normalnull (ca. 5,25m OKT)

Insgesamt sollen hier ca. 62 freifinanzierte Wohnungen entstehen. Die 8 derzeit geplanten Dienstleistungseinheiten im 1.OG sind in Einheiten von unter 400m² Nutzfläche zusammenschaltbar und könnten nachträglich in Wohnungen umgenutzt werden. Das Erdgeschoss gliedert sich in mehrere Gewerbeeinheiten mit ihren Nebennutzungen. Die Tiefgarage beinhaltet ca. 60 Stellplätze sowie Fahrradabstellanlagen, Müllentsorgung, Technikräume und Abstellräume.

Jede Wohnung erhält einen Freisitz, welcher sich zu den Blockaußenseiten als Loggia und zum Innenhof als Balkonfläche orientiert. In den außenlärmkritischen Bereichen werden die Freisitze als „Schallschutz-Loggia“ ausgeführt.

Materialität

Die Blockaußenseiten erhalten eine Lochfassade aus einem klinkerähnlichen Material. Das Gestaltungskonzept sieht eine Zweifarbigkeit vor, welche eine farblich „lebendige“ klinkerähnliche Oberfläche beinhaltet. Die notwendigen Oberflächen enthalten Farbanteile des jeweils anderen Systems. Ausgenommen davon sind die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss mit ihren großzügigen Verglasungen in Pfosten-Riegel-Konstruktion und die Eingangsbereiche und Sonderbauteile mit ihrem dunklen Plattenwerkstoff.

Die sichtbaren Stirnseiten der Balkone werden entsprechend der klinkerähnlichen Oberfläche der Blockaussenhänge gestaltet. Die rückseitigen Balkonfassaden erhalten im Bereich des Innenhofs helle Putzfassaden.

DFZ ARCHITEKTEN

Erschließung, Verkehr, Stellplätze

Die Wohnungen und die Dienstleistungseinheiten im südlichen Gebäuderiegel werden über zwei Hauseingänge entlang der Bahnhofstraße erschlossen. Hier erfolgt ebenfalls der Zugang zu den erdgeschossigen Gewerbeeinheiten. Der nördliche Gebäuderiegel wird über die bestehende Fuß- und Radwegeverbindung im Norden erschlossen.

Der Innenhof ist über eine außenliegende Freitreppe fußläufig erreichbar.

Von der Wilhelmstraße aus erfolgt die PKW- Erschließung der Tiefgarage mittels einer überdeckten zweispurigen Rampe mit getrennter Zu- und Abfahrt. Die Müllentsorgung wird ebenfalls von der Wilhelmstraße aus gewährleistet.

Die Hauptanlieferung der zentralen Gewerbeeinheit erfolgt über die Wilhelmstraße, integriert im nördlichen Sockelbereich als eigenständige überdeckte Anlieferungszone.

Die Wilhelmstraße wird ausgebaut und deren nördliches Ende mit einer Wendeanlage für Fahrzeuge bis 10,0m versehen. Die bestehende Geh- und Radwegeverbindung im Norden des Plangebiets wird zu einem kombinierten Geh – und Radweg ausgebaut.

VORHABENTRÄGER

PLANVERFASSER

....., den

....., den

.....

.....

