

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

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. 77 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 Blockaussenwände gestaltet. Die rückseitigen Balkonfassaden erhalten im Bereich des Innenhofs helle Putzfassaden.

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

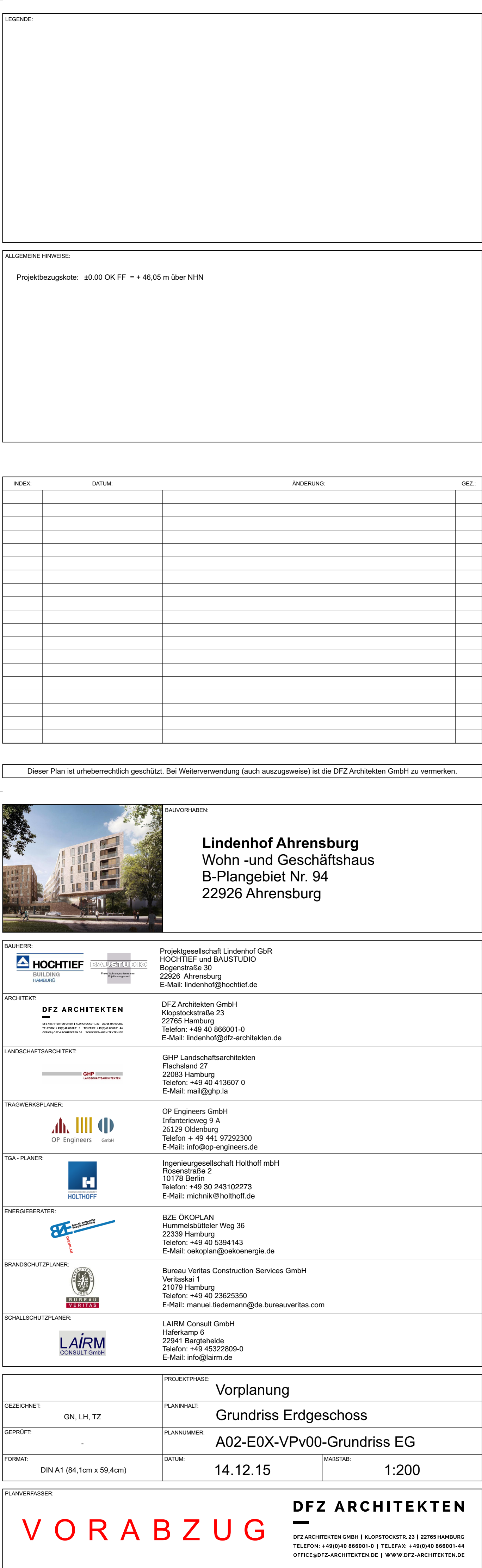
....., den

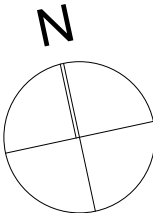
....., den

.....

.....







Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Bei Weiterverwendung (auch auszugsweise) ist die DFZ Architekten GmbH zu vermerken.

BALUVORHABEN:

Lindenhof Ahrensburg
Wohn -und Geschäftshaus
B-Plangebiet Nr. 94
22926 Ahrensburg

BÄUHER:	Projektgemeinschaft Lindenhof GbR HOCHTIEF UND BAUSTUDIO Bogenstraße 30 22926 Ahrensburg E-Mail: lindenhof@hochtief.de
ARCHITEKT: DFZ ARCHITEKTE 40100 Hamburg-Harvestehude 1 22609 Hamburg-Neustadt Telefon: +49(0)40 30000-11 Fax: +49(0)40 30000-10 e-mail: info@dfz-architekten.de www.dfz-architekten.de	DFZ Architekten GmbH Klopstockstraße 23 22765 Hamburg Telefon: +49 40 866001-0 E-Mail: lindenhof@dfz-architekten.de
LANDSCHAFTSARCHITEKT: GHP Landschaftsarchitekten	GHP Landschaftsarchitekten Flachsland 27 22083 Hamburg Telefon: +49 40 413607 0 E-Mail: mail@ghp.la
TRAGWERKSPLANER: OP Engineers GMPH	OP Engineers GmbH Infanterieweg 9 A 25129 Oldenburg Telefon : +49 441 37292300 E-Mail: info@op-engineers.de
TGA - PLANER: HOLTHOFF	Ingenieurgesellschaft Holthoff mbH Rosenstraße 2 10178 Berlin Telefon: +49 30 243102273 E-Mail: michnik@holthoff.de
ENERGIEBERATER: BZE OekoPLAN	BZE OKOPLAN Hummelsbütteler Weg 36 22338 Hamburg Telefon: +49 40 5394143 E-Mail: oekoplan@oekoenergie.de
BRANDSCHUTZPLANER: BUREAU VERITAS	Bureau Veritas Construction Services GmbH Vertiskal 1 21079 Hamburg Telefon: +49 40 23625350 E-Mail: manuel.tiedemann@de.bureauveritas.com
SCHALLSCHUTZPLANER: LAIRM CONSULT GMBH	LAIRM Consult GmbH Haferkamp 6 22941 Bargteheide Telefon: +49 45322809-0 E-Mail: info@lairm.de

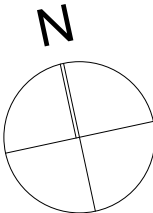
		PROJEKTPHASE:		Vorplanung	
GEZEICHNET:		PLANNIHALT:		Grundriss 1.Obergeschoss	
GN, LH, TZ		PLANNUMMER:		A02-E1X-VPv00-Grundriss 1.OG	
GEPROFT:					
-					
FORMAT:		DATUM:		MAßSTAB:	
DIN A1 (84,1cm x 59,4cm)		14.12.15		1:200	

PLANVERFASSER:

VORABZUG

DEZ ARCHITEKTEN

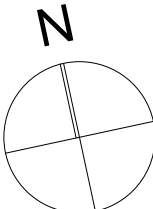
DFZ ARCHITEKTEN GMBH | KLOPSTOCKSTR. 23 | 22765 HAMBURG
TELEFON: +49(0)40 866001-0 | TELEFAX: +49(0)40 866001-44
OFFICE@DFZ-ARCHITEKTEN.DE | WWW.DFZ-ARCHITEKTEN.DE



ANVERFASSER: **DFZ ARCHITEKTEN**

VORABZUG

DFZ ARCHITEKTEN GMBH | KLOPPSTOCKSTR. 23 | 22765 HAMBURG
 TELEFON: +49 (0) 40 364001-0 | TELEFAX: +49 (0) 40 364001-1
 OFFICE@DFZ-ARCHITEKTEN.DE | WWW.DFZ-ARCHITEKTEN.DE



PLANVERFASSER:

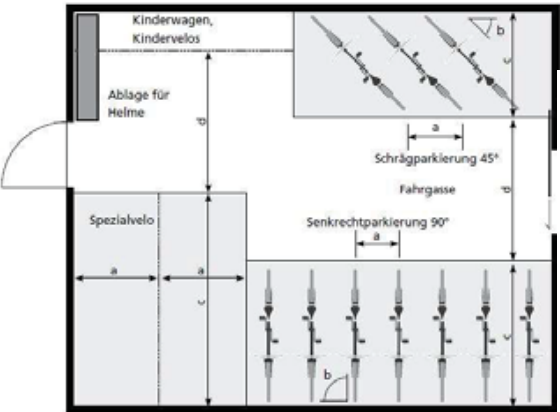
VORABZUG

DFZ ARCHITEKTEN

DFZ ARCHITEKTEN GMBH | KLOPPSTR.23, 22785 HAMBURG
 TELEFON: +49(0)40 866001-0 | TELEFAX: +49(0)40 866001-44
 OFFICE@DFZ-ARCHITEKTEN.DE | WWW.DFZ-ARCHITEKTEN.DE

Fahrradkeller 2 (Typ B)

- Stellplätze für verschiedene Fahrradtypen
- Schließfächer für Helme, Werkzeug etc.
- Servicebox
- Steckdosen für Elektro-Fahrräder



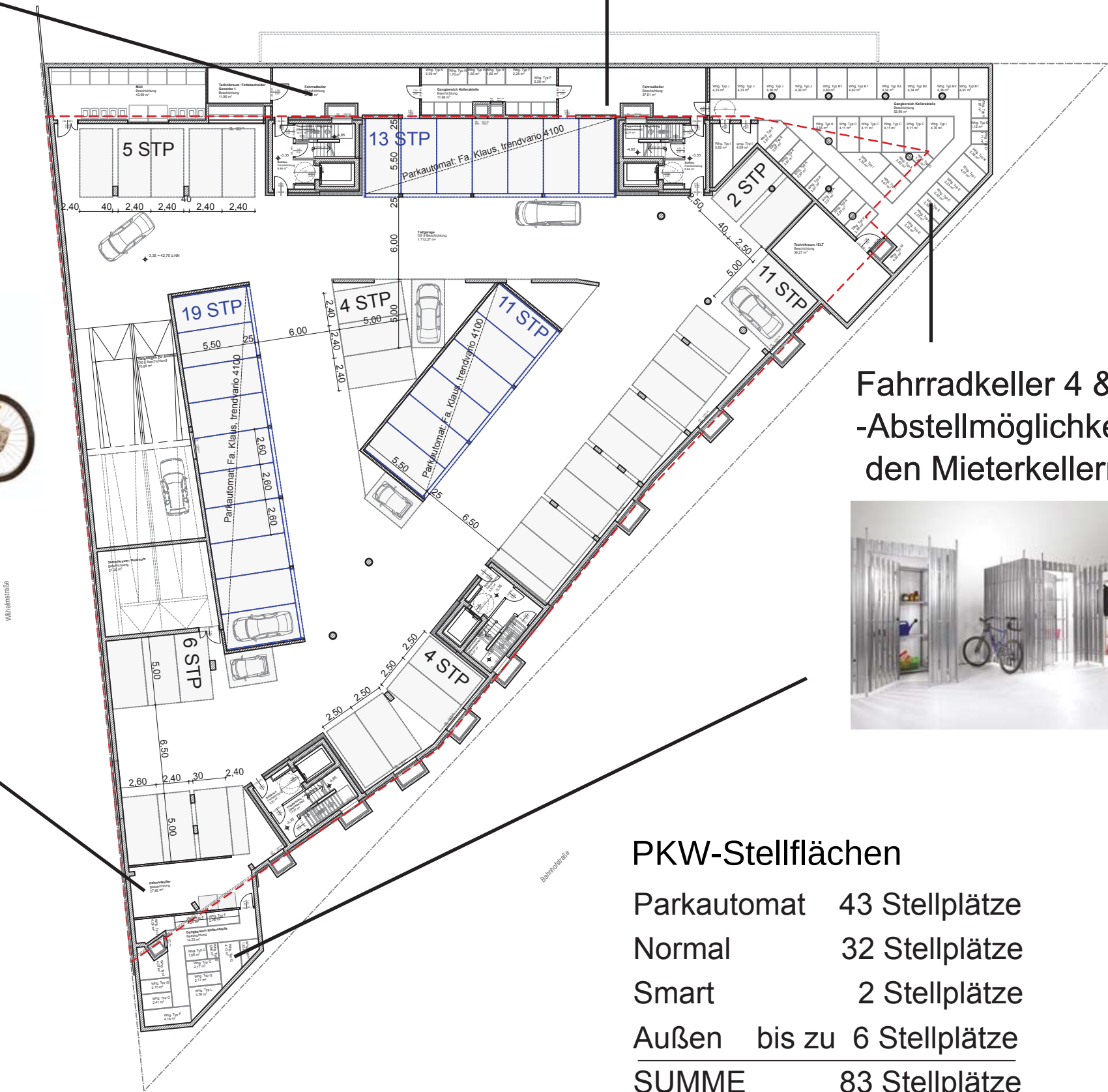
Fahrradkeller 3 (Typ B)

Fahrradkeller 4 & 5 (Typ C)
-Abstellmöglichkeiten in den Mieterkellern



Fahrradkeller 1 (Typ A)

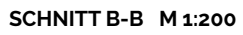
- Hängevorrichtungen für nicht alltäglich genutzte Räder



PKW-Stellflächen

Parkautomat	43 Stellplätze
Normal	32 Stellplätze
Smart	2 Stellplätze
Außen	bis zu 6 Stellplätze
SUMME	83 Stellplätze

DIESER PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. BEI WEITERVERWENDUNG (AUCH AUSZUGSWEISE) IST DFZ ARCHITEKTEN GMBH ZU VERMERKEN.



LEGENDE:

ALLGEMEINE HINWEISE:

Projektbezugskote: ± 0.00 OK FF = + 46,05 m über NHN

INDEX	DATUM:	ÄNDERUNG:	GEZ.:
A	17.05.2016	Unterfahrten TG	TZ

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Bei Weiterverwendung (auch auszugsweise) ist die DFZ Architekten GmbH zu vermerken.



Lindenhof Ahrensburg
Wohn -und Geschäftshaus
B-Plangebiet Nr. 94
22926 Ahrensburg

BAUVORHABEN:

BAUHERR:



ARCHITEKT:



LANDSCHAFTSARCHITEKT



TRAGWERKSPLANER:



TGA - PLANER:



ENERGIEBERATER:



BRANDSCHUTZPLANER:



SCHALLSCHUTZPLANER



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

DFZ Architekten GmbH
Klopstockstraße 23
22765 Hamburg
Telefon: +49 40 866001-0
E-Mail: [lindenhof@dfz-architekten](mailto:lindenhof@dfz-architekten.de)

GHP Landschaftsarchitekten
Flachsland 27
22083 Hamburg
Telefon: +49 40 413607 0
E-Mail: mail@ghp.la

OP Engineers GmbH
Infanterieweg 9 A
26129 Oldenburg
Telefon + 49 441 97292300
E-Mail: info@op-engineers.de

Ingenieurgesellschaft Holthoff mbH
Rosenstraße 2
10178 Berlin
Telefon: +49 30 243102273
E-Mail: michnik@holthoff.de

BZE ÖKOPLAN
Hummelsbütteler Weg 36
22339 Hamburg
Telefon: +49 40 5394143
E-Mail: oekoplan@oekoenergie.de

Bureau Veritas Construction Services GmbH
Veritaskai 1
21079 Hamburg
Telefon: +49 40 23625350
E-Mail: manuel.tiedemann@de.bureauveritas.com

LAIRM Consult GmbH
Haferkamp 6
22941 Bargteheide
Telefon: +49 45322809-0
E-Mail: info@lairm.de

PROJEKTPHASE:	Vorplanung
---------------	------------

PLANINHALT: Schnitt A-A / Schnitt B-B

PLANNUMMER:	A03-001-VPv00-Schnitte A-A+B-B
-------------	--------------------------------

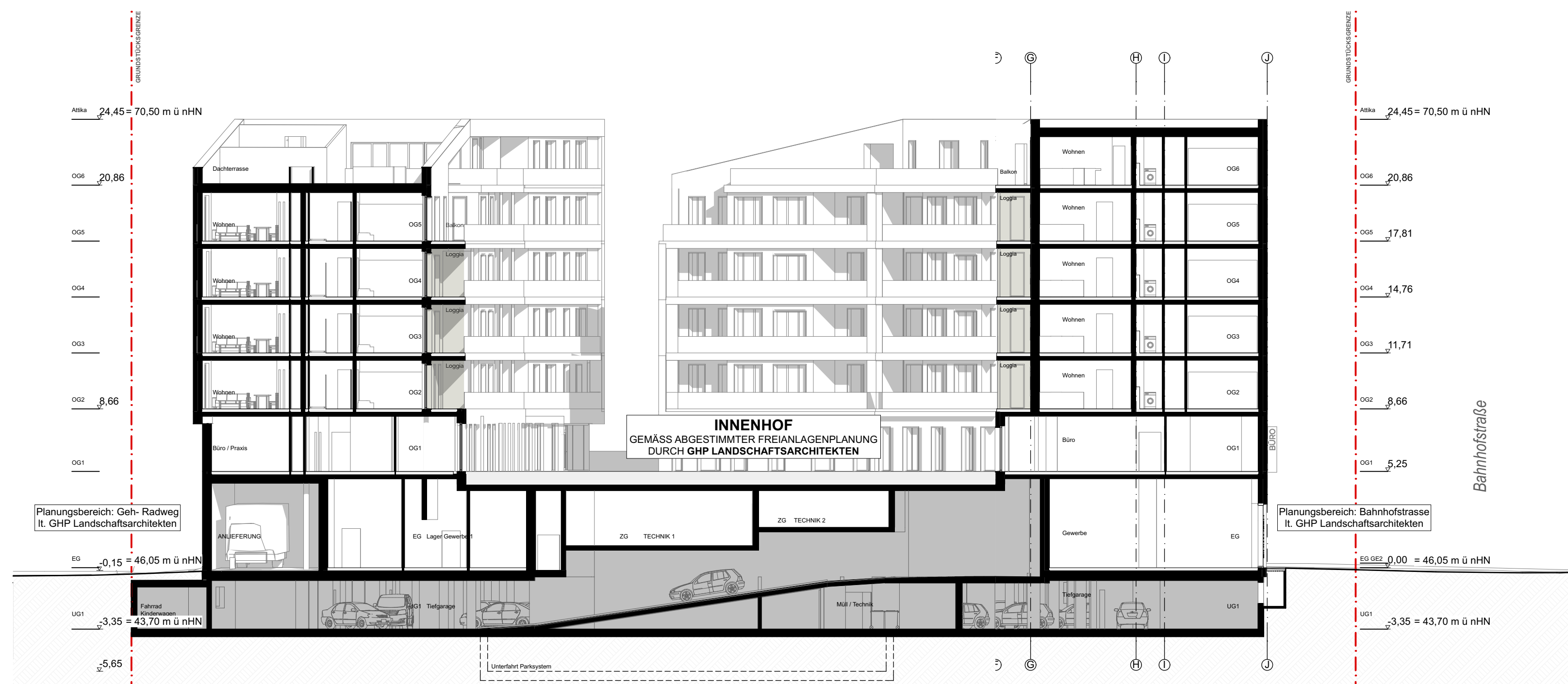
DATUM:	14.12.15	MAßSTAB:	1:200
--------	----------	----------	-------

PLANVERFASSER:

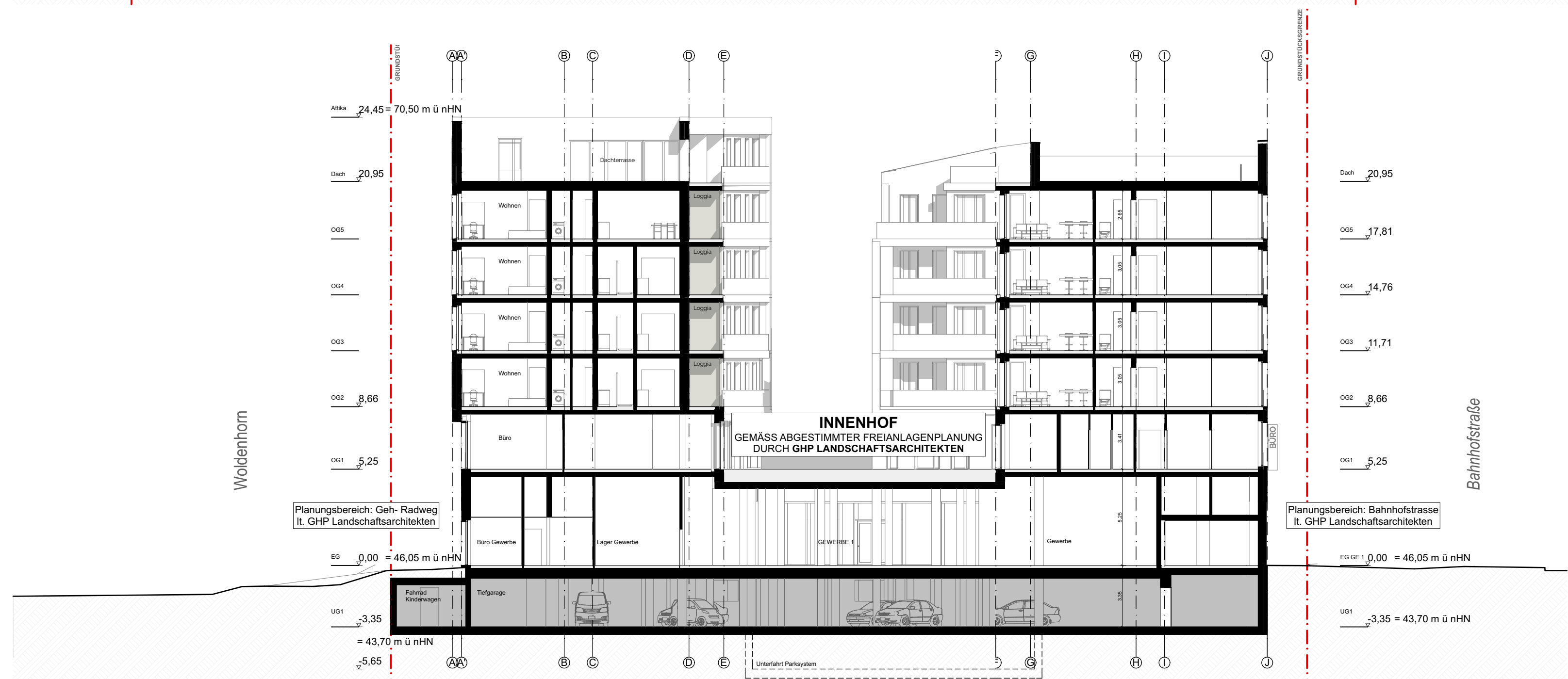
DFZ ARCHITEKTEN

VORABZUG

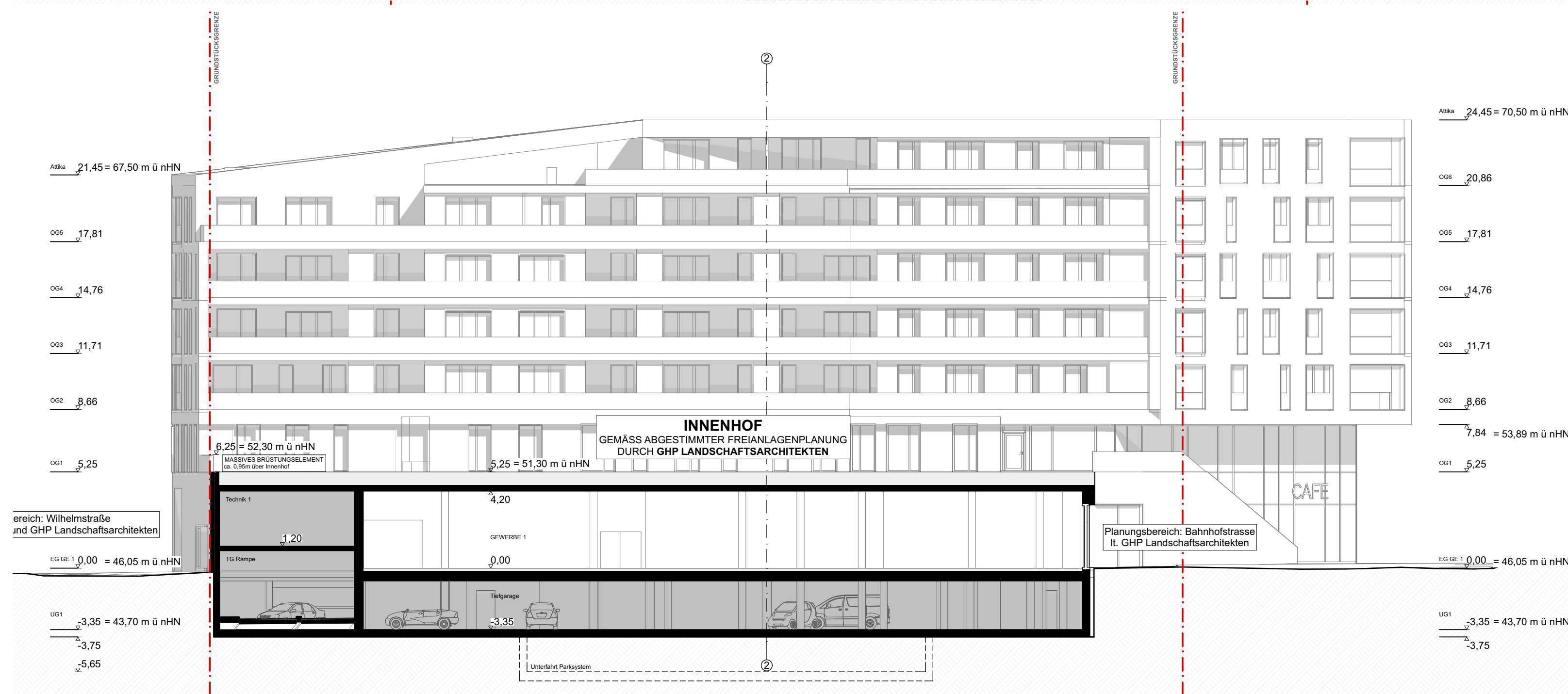
DFZ ARCHITEKTEN GMBH | KLOPSTOCKSTR. 23 | 22765 HAMBURG
TELEFON: +49(0)40 866001-0 | TELEFAX: +49(0)40 866001-44
OFFICE@DFZ-ARCHITEKTEN.DE | WWW.DFZ-ARCHITEKTEN.DE



SCHNITT C-C M 1:200



SCHNITT D-D M 1:200



SCHNITT E-E M 1:200

LEGENDE:

ALLGEMEINE HINWEISE:

Projektbezugskote: ± 0.00 OK FF = + 46,05 m über NHN

INDEX:	DATUM:	ÄNDERUNG:	GEZ.
A	17.05.2016	Unterfahrten TG	TZ

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Bei Weiterverwendung (auch auszugsweise) ist die DFZ Architekten GmbH zu vermerken.



BAUVORHABEN:

Lindenhof Ahrensburg
Wohn- und Geschäftshaus
B-Plangebiet Nr. 94
22926 Ahrensburg

BAUHERR:



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

ARCHITEKT:

DFZ ARCHITEKTEN

DFZ Architekten GmbH
Klopstockstraße 23
22765 Hamburg
Telefon: +49 40 866001-0
E-Mail: lindenhof@dfz-architekten.de

LANDSCHAFTSARCHITEKT



GHP Landschaftsarchitekten
Flachland 27
22083 Hamburg
Telefon: +49 40 413607 0
E-Mail: mail@ghp.la

TRAGWERKSPLANER:



OP Engineers GmbH
Infanterieweg 9 A
26129 Oldenburg
Telefon + 49 441 97292300
E-Mail: info@op-engineers.de

TGA - PLANER:



Ingenieurgesellschaft Holthoff mbH
Rosenstraße 2
10178 Berlin
Telefon: +49 30 243102273
E-Mail: michnik@holthoff.de

ENERGIEBERATER:



BZE ÖKOPLAN
Hummelsbütteler Weg 36
22339 Hamburg
Telefon: +49 40 5394143
E-Mail: oekoplan@oekoenergie.de

BRANDSCHUTZPLANER:



Bureau Veritas Construction Services GmbH
Veritaskai 1
21079 Hamburg
Telefon: +49 40 23625350
E-Mail: manuel.tiedemann@de.bureauveritas.com

SCHALLSCHUTZPLANER



LAIRM Consult GmbH
Haferkamp 6
22941 Bargteheide
Telefon: +49 4532280
E-Mail: info@lairm.de

PROJEKTPHASE:	Vorplanung
---------------	------------

PLANINHALT:	Schnitt C-C / Schnitt D-D
-------------	---------------------------

PLANNUMMER:	A03-002-VPv00-Schnitte C-C+D-D
-------------	--------------------------------

DATUM:	14.12.15
--------	----------

1:200

PLANVERFASSER:

DFZ ARCHITEKTEN

VORABZUG

DFZ ARCHITEKTEN GMBH | KLOPSTOCKSTR. 23 | 22765 HAMBURG
TELEFON: +49(0)40 866001-0 | TELEFAX: +49(0)40 866001-44
OFFICE@DFZ-ARCHITEKTEN.DE | WWW.DFZ-ARCHITEKTEN.DE

