

Projektbeschreibung

Städtebaulicher Entwurf

Das Baugebiet wird von Norden bis Osten von der Kohfurth und im Süden von der Stettiner Straße eingegrenzt.

Die umgebende Bebauung ist heterogen. Im Norden ist ein neues, modernes mehrgeschossiges Wohnungsbauprojekt, das Garstedter Dreieck in der Entstehung. Im Westen steht eine ältere Wohnanlage, in deren Rücken die U-Bahnlinie U1 fährt. Im Süden und Westen schließt ein Gewerbegebiet mit Einzelhandel und Discounter für die Nahversorgung an.

Die heterogene Umgebung erfordert eine klare städtebauliche Haltung für das Baugebiet.

Eine raumbildende 4-geschossige Blockrandbebauung mit öffentlichen Durchwegungen und einer zentralen Achse gliedert das Baugebiet. Entlang der zentralen Achse wird der Innenhof von einem charakteristischen Platz definiert. Die innere 3-geschossige Bebauung gruppiert sich um diesen Platz und schafft durch heterogene Ausrichtungen spannende Sichtachsen. Der Platz ist Wegefäche und Aufenthaltsraum zugleich. Die parallel zum Platz verlaufende Bebauung erhält im Erdgeschoss Terrassen, die die Interaktion der Bewohner mit den Menschen auf dem Platz fördern soll.

Gestaltung

Die neuen Gebäude fügen sich durch Materialität und Höhenstaffelung selbstbewusst in die umgebende Bestandsbebauung ein. Die Wohnbebauung ist zum Straßenraum und zum Quartiersweg entsprechend der in der Umgebung vorherrschenden Fassadenmaterialien mit Vormauerziegeln und hellen Putzgebäuden geplant.

Nutzungsverteilung

Der geforderte Wohnungsmix von 30% gefördertem Wohnungsbau und 70% frei finanziertem Wohnungsbau lässt sich auch auf den einzelnen Bauabschnitten und den eigenständig bebaubaren Teilbereichen einhalten.

Bauabschnitte

Die Bebauung ist so geplant, dass sie in einem Bauabschnitt realisierbar ist.

Erschließung

Die Erschließung der Wohnungen erfolgt generell von Osten oder von Norden. Der überwiegende Teil der Wohnräume ist nach Süden oder Westen orientiert. Um die Aufstellflächen der Feuerwehr zu optimieren, sind Erschließungs- und Feuerwehraufstellflächen zusammengelegt.

Der Hauptzugang zum Quartier befindet sich mittig im Süden und Norden des Baugebiets und führt direkt auf den zentralen Platz. Die Zufahrt zu den Tiefgaragen ist von der Stettiner Straße aus geplant. Ein Verkehrsgutachten soll klären, ob eine zusätzliche Zufahrt im Norden notwendig ist.

Freiraumplanung

Im Zentrum des Planungsgebietes liegt ein klar definierter zentraler Platz, der für die Bewohner als Begegnungsstätte hergestellt wird. Eine Allee aus Bäumen beschattet den Platz. Verschiedene Sitzgelegenheiten und Spielflächen, wie z.B. eine Boule-Bahn oder ein Schachfeld laden zum Verweilen ein.

Im Osten entsteht ein Spielplatz, der umgeben von einem begrünten Entspannungsbereich für die Anwohner geplant wird.

Die Freiflächen komplettieren damit das Angebot an unterschiedlich nutzbaren öffentlichen Freiflächen in der Umgebung.

Der Freiraum stärkt durch seine Gestaltung das städtebauliche Konzept, welches sich an den richtigen Stellen öffnet und schließt und so in einen Dialog mit den umgebenden Quartieren tritt. Dieser soll durch die richtige Wahl an Materialität und Maßstab in der

Gestaltung noch weiter vorangetrieben werden. So entsteht ein ablesbares Wohnensemble, welches zugleich typische Merkmale aus Norderstedt zitiert.

Verkehrssituation

Für die ca. 220 Stellplätze umfassende Tiefgarage wird ein Verkehrsgutachten die zusätzliche Verkehrsbelastung für die Umgebung nachweisen. In der Tiefgarage werden Elektroanschlüsse für Elektroautos vorbereitet. Eine Elektrotankstelle in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Norderstedt ist angedacht. Stellplätze für Carsharing Fahrzeuge können vorgehalten werden.

Im Außenbereich befinden sich ca. 23 offene Stellplätze für Gäste. Eine ausreichende Anzahl von Fahrradstellplätzen für die Bewohner sowie zusätzliche Stellplätze für Mietfahräder in Zusammenarbeit mit einem lokalen Betreiber sind geplant.

Energiekonzept

Die Gebäude sollen als Effizienzhaus 55 erstellt werden. Die Beheizung erfolgt mit Fernwärme der Stadtwerke Norderstedt

Die Dächer sind als Gründach zur Regenwasserrückhaltung geplant.

Norderstedt 03.07.2018