

Neues Wohnquartier Kohfurth

Kohfurth / Berliner Allee / Schumanstraße in Norderstedt - 03.09.2018



LAGE DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. einem Hektar und befindet sich in zentraler Lage in Garstedt zwischen der Berliner Allee / Kohfurth und der Copernicusstraße / Adenauerplatz und ist geprägt durch einen Baumbestand aus großkronigen Laubbäumen.

Das derzeitige Baurecht sieht für das Gebiet eine Bebauung mit einer Parkpalette oder einem Parkhaus vor. Da diese Nutzung als nicht mehr zeitgemäß angesehen wird, soll für das Quartier eine neue Nutzung mit zentrumsnahem Wohnen angestrebt werden.

Das neue Wohnquartier schafft in der städtebaulichen Maßstäblichkeit den Übergang von den großen Strukturen im Süden (Herold-Center mit bis zu X-Geschossen, der VIII-XIII-geschossigen Wohngebäude und dem IV-geschossigen Parkhaus Schumanstraße) zur nördlichen Wohnbebauung mit III+D bis V-Vollgeschossen.

DIFFERENZIIERTES WOHNQUARTIER

Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt den umfangreichen Erhalt der Bestandsbäume auf den Flurstücken. Die geplante Wohnbebauung mäandriert um diese Bäume und gruppiert sich um einen zentralen fünfgeschossigen Solitär.

Ein Vorplatz zur Kreuzung Garstedter Feldstraße / Kohfurth bildet zusammen mit dem Solitär den Auftakt und die Adresse des Quartieres zur Westseite.

Hier zeigt sich das Quartier mit Kopfbauten zur kleinteiligeren Nachbarschaft Am Birkenhof / Garstedter Feldstraße.

Den Auftakt im Süden bildet ein markanter achtgeschossiger Akzent an der Berliner Allee, der zusammen mit dem bestehenden achtgeschossigen Wohnturm Berliner Allee 49 auf der gegenüberliegenden Straßenseite eine „Torsituation“ formuliert.

Zum Parkhaus Schumanstraße entsteht ein gefasster Straßenraum und die Planung ermöglicht auf der nördlichen Straßenseite eine zusätzliche Straßenbaumreihe.

Auch die Fuß- und Radwege-Achse der Copernicusstraße im Osten wird durch eine Bebauung als viergeschossiger Rücken mit Staffelgeschoss baulich gestärkt.

VIELSEITIGES WOHNUNGSANGEBOT FÜR ALLE ALTERS- UND BEVÖLKERUNGSSTRUKTUREN

Geplant ist ein vielseitiger Mix an unterschiedlichen Wohntypologien.

Durch Angebote für Familien, Single-Haushalte und barrierefreie Wohnungen für Senioren entsteht ein bunt durchmischtes Wohngebiet mit Mehrgenerationenwohnen und je nach Wohnungsmix ca. 200 Wohneinheiten.

30 % der Wohnungen werden im Rahmen der Wohnbauförderung Schleswig-Holstein geplant.

HOHE FREIRAUMQUALITÄT

Zwischen den Gebäuden entsteht ein großzügiger grüner Innenhof mit gemeinschaftlichem Freiraumangebot und Kinderspielflächen in ruhiger Lage und umsäumt vom Baumbestand.

Das Quartier ist durchlässig und knüpft an die bestehenden Geh- und Radweg-Verbindungen der unmittelbaren Umgebung an. Eine zusätzliche Verbindung zwischen Berliner Allee im Westen und Adenauerplatz und dem geplanten Bildungszentrum im Osten für Fußgänger und Fahrradfahrer durch das Quartier kann geschaffen werden.

Das gesamte Wohnquartier ist autofrei geplant - alle privaten Stellplätze sind in einer Tiefgarage untergebracht. Die Planung der Tiefgarage und Untergeschosse nimmt hierbei größtmögliche Rücksicht auf die Wurzelbereiche der Bäume.

ÖPNV-ANBINDUNG UND NAHVERSORGUNG

Das Plangebiet liegt direkt am Herold-Center und ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen:

Die U-Bahn-Haltestelle und der Busbahnhof Garstedt sind fußläufig in nur ca. 100 - 200 m Entfernung erreichbar, die Bushaltestelle Kohfurth befindet sich in einer Distanz von ca. 150 - 200 m.

PRIVATE STELLPLÄTZE

Aufgrund der sehr zentralen Lage mit der sehr guten ÖPNV-Anbindung des Wohnquartiers ist für die Wohnungen ein reduzierter Stellplatzschlüssel vorgesehen.

Die ca. 112 Stellplätze der gemeinschaftlichen Tiefgarage können um alternative Mobilitätsstrategien wie Leihräder, Lastenräder oder E-Carsharing ergänzt werden.

ENERGETISCHES KONZEPT

Die Gebäude sollen als Effizienzhaus 55 erstellt werden. Die Beheizung kann mit Fernwärme erfolgen.



Schrägluftbild der Bestandssituation

Bauherren:

Wohnungsunternehmen
Plambeck
 Wohnungsunternehmen Plambeck
 Ochsenzoller Straße 147
 22848 Norderstedt

Wohnquartier Kohfurth

Kohfurth / Berliner Allee / Schumanstraße, Norderstedt

DATUM: 03.09.2018

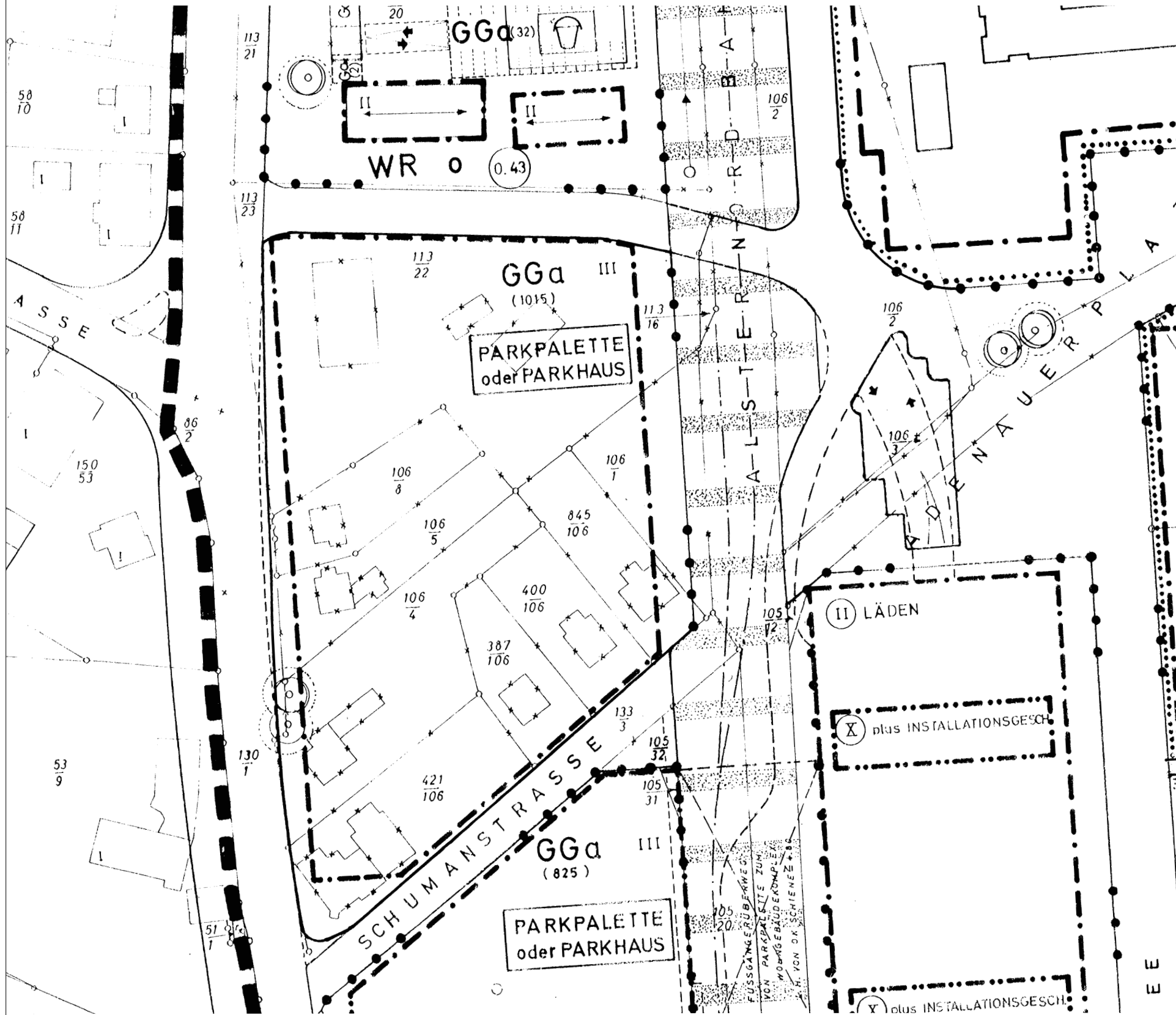
M: o.M.

LR
 ARCHITEKTEN
 UND STADTPLANER

Loosen, Rüschoff + Winkler
 Architekten und Stadtplaner
 PartG mbB
 Klopstockplatz 9
 D - 22765 Hamburg
 Tel. 040 / 4135 886-0
 mail@lrw-architekten.de
 www.lrw-architekten.de

**SATZUNG DER GEMEINDE GARSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 GEBIET : OCHSENZOLLER STRASSE / BERLINER ALLEE / KOHFURTH
MAROMMER STRASSE / AURIKELSTIEG / LANGER KAMP / LÜTJEN - MOOR**

— 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG —



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
I. FESTSETZUNGEN (ANHÄNGENDE NORMATIVEN INHALTS)		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 5 BBauG § 9 Abs. 5 BBauG
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG REINE WOHNBEZIEHE ALLGEMEINE WOHNBEZIEHE KERNBEBIEHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG § 3 BauNVO § 4 BauNVO § 7 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ZAH: DER VOLLGESCHOSSE - ALS HÖCHSTGRENZE bzw. ZWINGEND - GESCHOSSEFLÄCHENZAH GRUNDFLÄCHENZAH GRENZE: UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1a BBauG § 15 und 17 BauNVO § 15 und 17 BauNVO § 16 Abs. 4 BauNVO
	BAUWEISE OFFENE BAUWEISE GESCHLOSSENE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG § 22 BauNVO § 22 BauNVO
	ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG
	BAUGRENZEN	§ 23 BauNVO
	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN - FIRSTRICHTUNG (PLACHDACH KEINE ENTMAGUNG) FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, ST (GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE GST), GARAGEN GG (GEMEINSCHAFTSGARAGEN GG) UND	§ 9 Abs. 1 Nr. 1b BBauG
	FILZGARAGEN SOWIE IHRE EINFARTEN AUF DEN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 1e und Nr. 12 BBauG
	FLÄCHEN FÜR BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINDEBEDIENST	§ 9 Abs. 1 Nr. 1f BBauG
	VERWALTUNGSBEBAUUNG SCHULE POST KIRCHE HALLENBAD KINDERTRAGESSTÄTTE / KINDERGARTEN FERNHEIZWERK	
	BAUGRUNDSTÜCKE FÜR BESONDERE ANLAGEN PRIVATWIRTSCHAFTLICHER ART	§ 9 Abs. 1 Nr. 1h BBauG
	VERKEHRSFLÄCHEN EINSCHLIESSLICH DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE DURCH FESTSETZUNG DER STRASSENBEZUGSLINIEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG
	FLÄCHEN FÜR BAHNANLAGEN	§ 9 Abs. 4 BBauG
	FÜHRUNG OBERIRDISCHER VERSORGNUNGSANLAGEN - UND -LEITUNGEN HOCHSPANNUNGSLEITUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 6 BBauG
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN PARKANLAGE / GRÜNZUG	§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG
	SPIELPLATZ	§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BBauG
	MIT BEI-FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN PFLICHT ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN BINDUNG FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG § 9 Abs. 1 Nr. 16 BBauG
	FLÄCHEN FÜR PRIVATE GEMEINSCHAFTSANLAGEN SPIELPLÄTZE	
	HOHFALLENDE BESIERIGE GRENZE DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BBauG
	RÜCKHALTEBECKEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 5a BBauG
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN FLURSTÜCKSNUMMERN HÖHENLINIEN BÖSCHUNGEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN, DIE BIS ZUR PLANMÄSSIGE DES GRUNDSTÜCKES BESTEHEN BLEIBEN KÖNNEN FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE IN AUSSICHT GENOMMENE STANDORTE DER UMFORMSTATIONEN	
	STRASSENDURCHFART bzw. DURCHGANG UNTER EINEM GEPLANTEN GEBÄUDE MIT ANGABE DER LICHTEN HÖHE	
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GILT FÜR BEIDE BAUGEBIETE	

bestehendes Planrecht



Bauherren: **Wohnungsunternehmen Plambeck**
Wohnungsunternehmen Plambeck
Ochsenzoller Straße 147
22848 Norderstedt

Wohnquartier Kohfurth
Kohfurth / Berliner Allee / Schumanstraße, Norderstedt

DATUM: 03.09.2018 M: 1:1.000

LR ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

Loosen, Rüschoff + Winkler
Architekten und Stadtplaner
PartG mbB
Klopstockplatz 9
D - 22765 Hamburg
Tel. 040 / 4135 886-0
mail@lrw-architekten.de
www.lrw-architekten.de



Schwarzplan **Entwicklungsphase 2** - mit Grundstück Schumanstr. 7



Bauherren:



Wohnquartier Kohfurth

Kohfurth / Berliner Allee / Schumanstraße, Norderstedt

DATUM: 03.09.2018

M: 1:3.000



Loosen, Rüschoff + Winkler
Architekten und Stadtplaner
PartG mbB
Klopstockplatz 9
D - 22765 Hamburg
Tel. 040 / 4135 886-0
mail@lrw-architekten.de
www.lrw-architekten.de



STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Grundstücksfläche neu: **ca. 10.330 qm**
 Grundfläche geplante Gebäude: **ca. 3.650 qm**
 (ohne Unterbaute und versiegelte Flächen)

GF oberirdisch ohne Staffelgeschosse: **ca. 15.020 qm**
 BGFr oberirdisch inkl. Staffelgeschoss: **ca. 17.200 qm**

GRZ_1: ca. 3.650 qm / 10.330 qm = **0,35**
 GRZ_+ Unterbauung TG: ca. 6.140 qm / 10.330 = **0,59**
 GFZ: 15.020 qm / 10.330 qm = **1,45**

Lageplan **Entwicklungsphase 1** (Variante 2) - ohne Grundstück Schumanstr. 7



Bauherren:

Wohnungsunternehmen
Plambeck
 Wohnungsunternehmen Plambeck
 Ochsenzoller Straße 147
 22848 Norderstedt

Wohnquartier Kohlfurth

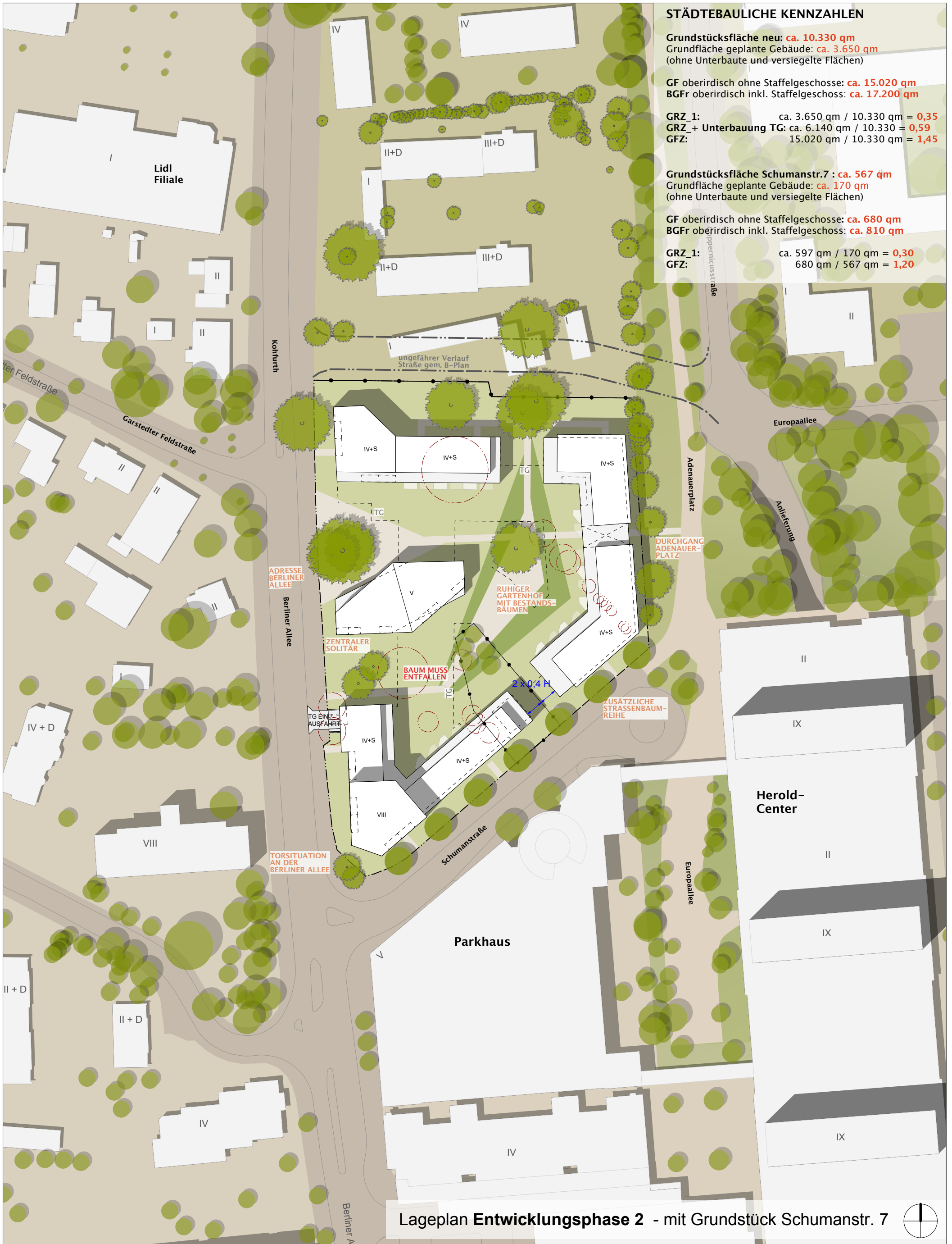
Kohlfurth / Berliner Allee / Schumanstraße, Norderstedt

DATUM: 03.09.2018

M: 1:1.000

LRW
 ARCHITEKTEN
 UND STADTPLANER

Loosen, Rüschoff + Winkler
 Architekten und Stadtplaner
 PartG mbB
 Klopstockplatz 9
 D - 22765 Hamburg
 Tel. 040 / 4135 886-0
 mail@lrw-architekten.de
 www.lrw-architekten.de



STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Grundstücksfläche neu: **ca. 10.330 qm**
 Grundfläche geplante Gebäude: **ca. 3.650 qm**
 (ohne Unterbaute und versiegelte Flächen)

GF oberirdisch ohne Staffelgeschosse: **ca. 15.020 qm**
 BGFr oberirdisch inkl. Staffelgeschoss: **ca. 17.200 qm**

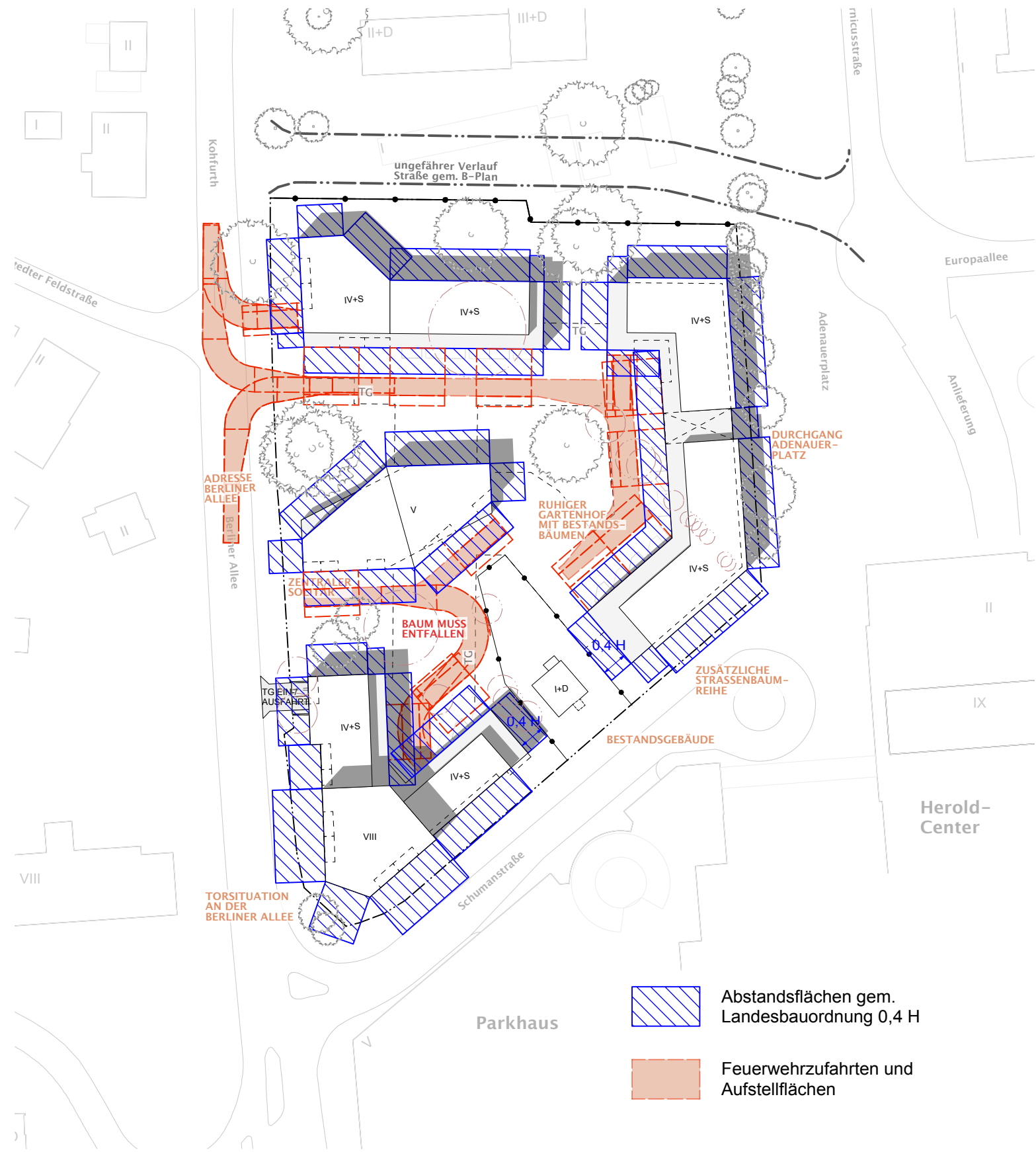
GRZ 1: ca. 3.650 qm / 10.330 qm = **0,35**
 GRZ_+ Unterbauung TG: ca. 6.140 qm / 10.330 = **0,59**
 GFZ: 15.020 qm / 10.330 qm = **1,45**

Grundstücksfläche Schumanstr.7 : **ca. 567 qm**
 Grundfläche geplante Gebäude: **ca. 170 qm**
 (ohne Unterbaute und versiegelte Flächen)

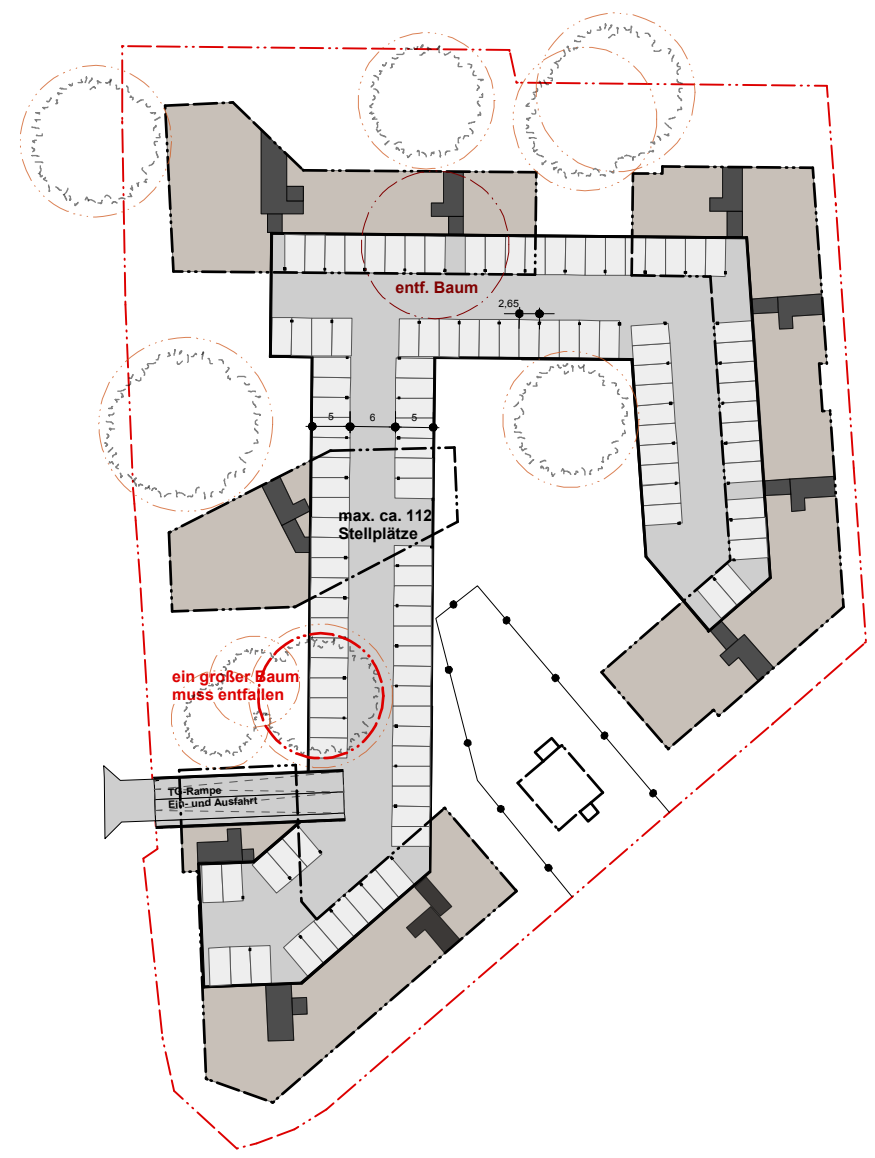
GF oberirdisch ohne Staffelgeschosse: **ca. 680 qm**
 BGFr oberirdisch inkl. Staffelgeschoss: **ca. 810 qm**

GRZ 1: ca. 597 qm / 170 qm = **0,30**
 GFZ: 680 qm / 567 qm = **1,20**

Lageplan Entwicklungsphase 2 - mit Grundstück Schumanstr. 7



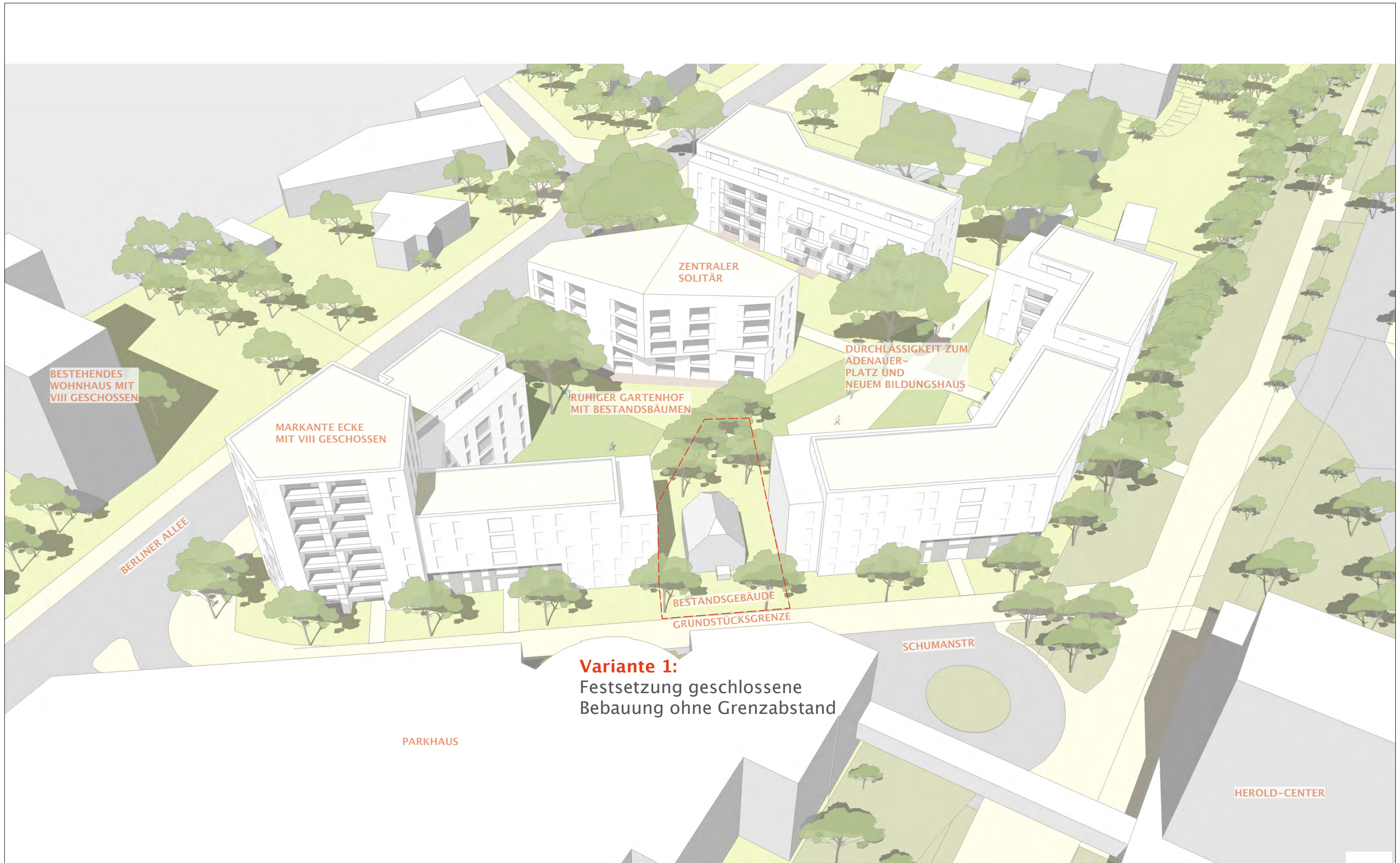
Entwicklungsphase 1 - Abstandsflächen / Feuerwehr



Tiefgaragenstellplätze:

ca. 80 freif. Wohnungen x 0,8 = 64 Stellplätze
 ca. 60 Seniorenwohnungen x 0,2 = 12 Stellplätze
 ca. 60 gef. Wohnungen x 0,6 = 36 Stellplätze
gesamt ca. 200 Wohnungen 112 Stellplätze

Entwicklungsphase 1 - Untergeschoss / Tiefgarage



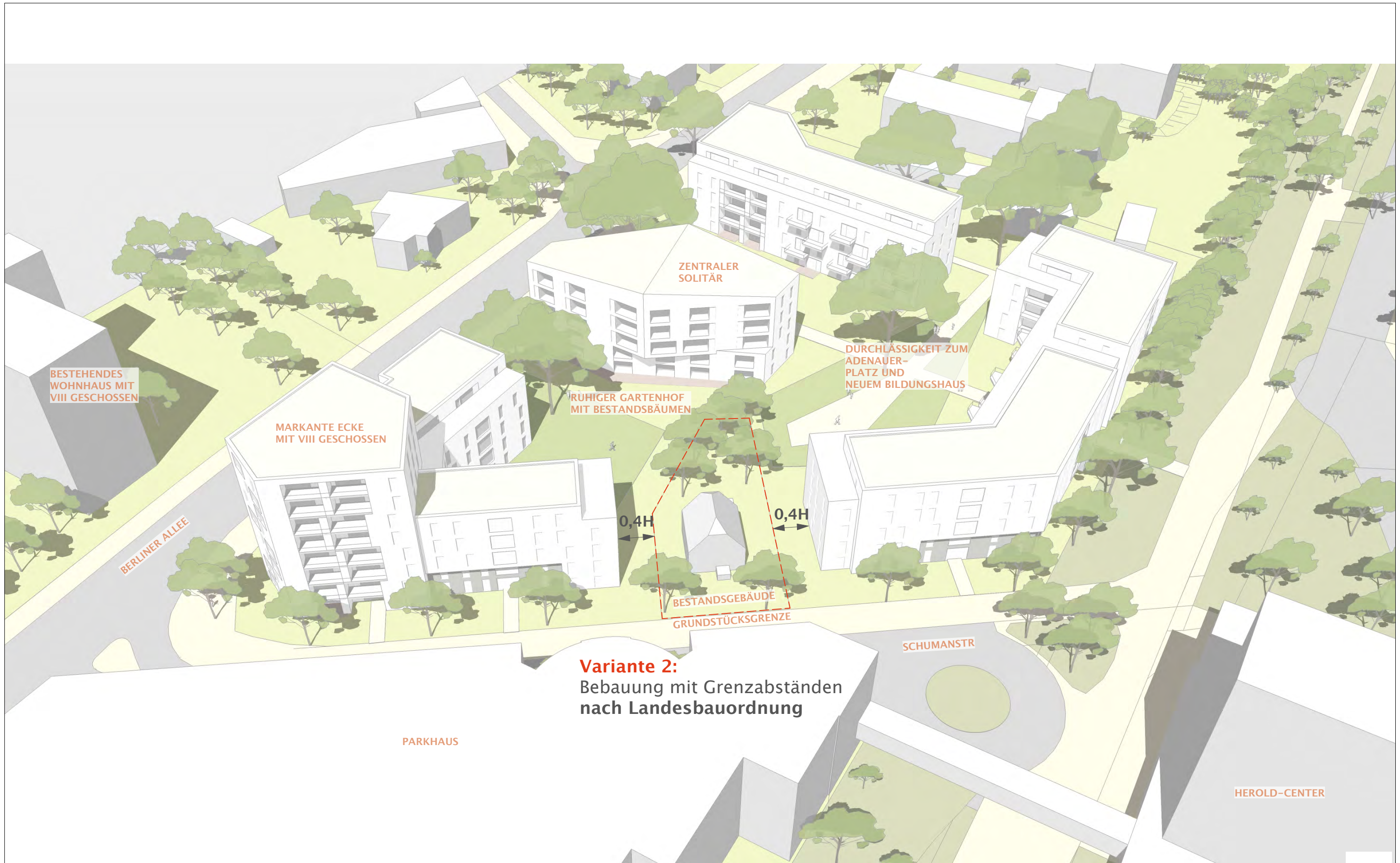
Variante 1:
 Festsetzung geschlossene
 Bebauung ohne Grenzabstand

Lageplan Entwicklungsphase 1 (Variante 1) - ohne Grundstück Schumanstr. 7

Bauherren:
 Wohnungsunternehmen
Plambeck
 Wohnungsunternehmen Plambeck
 Ochsenzoller Straße 147
 22848 Norderstedt

Wohnquartier Kohfurth
 Kohfurth / Berliner Allee / Schumanstraße, Norderstedt
 DATUM: 03.09.2018 M: o.M.

LRW ARCHITEKTEN
 UND STADTPLANER
 Loosen, Rüschoff + Winkler
 Architekten und Stadtplaner
 PartG mbB
 Klopstockplatz 9
 D - 22765 Hamburg
 Tel. 040 / 4135 886-0
 mail@lrw-architekten.de
 www.lrw-architekten.de



Variante 2:
 Bebauung mit Grenzabständen
 nach Landesbauordnung

Lageplan Entwicklungsphase 1 (Variante 2) - ohne Grundstück Schumanstr. 7

Bauherren:

Wohnungsunternehmen
Plambeck
 Wohnungsunternehmen Plambeck
 Ochsenzoller Straße 147
 22848 Norderstedt

Wohnquartier Kohfurth

Kohfurth / Berliner Allee / Schumanstraße, Norderstedt

DATUM: 03.09.2018

M: o.M.

LRW
 ARCHITEKTEN
 UND STADTPLANER

Loosen, Rüschoff + Winkler
 Architekten und Stadtplaner
 PartG mbB
 Klopstockplatz 9
 D - 22765 Hamburg
 Tel. 040 / 4135 886-0
 mail@lrw-architekten.de
 www.lrw-architekten.de



Variante 3:
 Bebauung mit eineinhalbfachem
 Grenzabstand nach Südwesten

Lageplan Entwicklungsphase 1 (Variante 3) - ohne Grundstück Schumanstr. 7

Bauherren:

Wohnungsunternehmen
Plambeck
 Wohnungsunternehmen Plambeck
 Ochsenzoller Straße 147
 22848 Norderstedt

Wohnquartier Kohfurth

Kohfurth / Berliner Allee / Schumanstraße, Norderstedt

DATUM: 03.09.2018

M: o.M.

LRW
 ARCHITEKTEN
 UND STADTPLANER

Loosen, Rüschoff + Winkler
 Architekten und Stadtplaner
 PartG mbB
 Klopstockplatz 9
 D - 22765 Hamburg
 Tel. 040 / 4135 886-0
 mail@lrw-architekten.de
 www.lrw-architekten.de



Lageplan Entwicklungsphase 2 - mit Grundstück Schumanstr. 7

Bauherren:

Wohnungsunternehmen
Plambeck
 Wohnungsunternehmen Plambeck
 Ochsenzoller Straße 147
 22848 Norderstedt

Wohnquartier Kohfurth

Kohfurth / Berliner Allee / Schumanstraße, Norderstedt

DATUM: 03.09.2018

M: o.M.

LRW
 ARCHITEKTEN
 UND STADTPLANER

Loosen, Rüschoff + Winkler
 Architekten und Stadtplaner
 PartG mbB
 Klopstockplatz 9
 D - 22765 Hamburg
 Tel. 040 / 4135 886-0
 mail@lrw-architekten.de
 www.lrw-architekten.de



Lageplan Entwicklungsphase 2 - Vogelperspektive von Südwest

Bauherren:

Wohnungsunternehmen
Plambeck
 Wohnungsunternehmen Plambeck
 Ochsenzoller Straße 147
 22848 Norderstedt

Wohnquartier Kohfurth

Kohfurth / Berliner Allee / Schumanstraße, Norderstedt

DATUM: 03.09.2018

M: o.M.

LRW ARCHITEKTEN
 UND STADTPLANER

Loosen, Rüschoff + Winkler
 Architekten und Stadtplaner
 PartG mbB
 Klopstockplatz 9
 D - 22765 Hamburg
 Tel. 040 / 4135 886-0
 mail@lrw-architekten.de
 www.lrw-architekten.de