

Projektbeschreibung „Kösliner Terrassen“

Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Grundstück der Firma Stielow mit den Flurstücksnummern 57/20, 58/20 und 57/25. Das Flurstück 57/25 ist planungsrechtlich als Kerngebiet (MK) ausgewiesen, welches nördlich des Kösliner Weges von Einzelhandel und Gewerbe umfasst ist. Südlich des Kösliner Weges grenzen die als Gewerbegebiet (GE) ausgewiesenen Flurstücke 57/20 und 58/20 östlich und westlich an Gewerbe, rückseitig an ein Wohngebiet mit Einzelhausbebauung an.

Aufgrund der direkten Nähe der geplanten Wohnnutzungen zu den gewerblichen Nutzungen im Kern- und Gewerbegebiet wird eine Lärmuntersuchung durch die Stadt angestrebt. Die Kosten hierfür werden vom Investor übernommen.

Städtebau

Geplant ist die Erstellung von ca. 264 Wohneinheiten, davon werden ca. 30 % als geförderter Wohnungsbau realisiert.

Der geförderte Mietwohnungsbau wird in Teilen auf dem Südgrundstück und größtenteils auf dem Nordgrundstück nachgewiesen. Hier soll zur Verbesserung der sozialen Infrastruktur im Quartier außerdem erdgeschossig eine Kita entstehen.

Der geplante Geschosswohnungsbau entwickelt sich in der Höhe von 2 auf 4 Vollgeschosse zum Kösliner Weg. Dabei schaffen die winkelförmigen Baukörper in ihrer Parallelität Durchblicke und hofartige Räume, die eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität aufweisen. Durch die leicht angehobene Tiefgarage erhalten die Gebäude einen erhöhten Sockel zum öffentlichen Straßenraum und schaffen dadurch einen subtilen Übergang von öffentlichem zu privatem Raum. Terrassenartige Treppen und barrierefreie Rampen erzeugen ein räumlich spannungsvolles Quartier. Die interne Erschließung über eine Privatstraße als „shared space“ bietet eine Gemeinschaftsfläche mit hoher Aufenthaltsqualität, lässt eine Adressbildung zu und beherbergt dabei die notwendigen Funktionen wie Besucherparkplätze, Car Sharing und eine gestalterisch eingebundene Abfallentsorgung.

Damit wird ein hochwertiges Quartier innerhalb einer veralteten, teilweise brachliegenden Produktions- bzw. Dienstleistungs- und Versorgungsstruktur geschaffen, fußläufig zum Herold- Center und mit ansprechendem Wohnraum für alle Generationen.

Architektur

Zentrales Motiv der Planung sind die Nord- Süd ausgerichteten, terrassenartig gestaffelten Geschosse, die eine lebendige Topographie innerhalb des Quartiers erzeugen. Für das äußere Erscheinungsbild ist ein lebendig differenziertes Backstein-/ Putz- Ensemble angestrebt. Die straßenseitigen Fassaden weisen überwiegend Ziegelfassaden auf, während die Innenhoffassaden durch helle Putzfassaden geprägt sind.

Anlage 3:	zur Vorlage Nr. B 19/0194 des Stuv am 02.05.2019
Hier:	Projektbeschreibung

Freiraumqualitäten

Der Freiraum entwickelt sich aus den städtebaulichen Bezügen und funktionalen Anforderungen, ohne dadurch seinen eigenen Charakter zu verlieren. Es entstehen klar ablesbare Räume mit jeweils unterschiedlicher Prägung und Qualität. Die erhöhten Innenhöfe bleiben frei von Feuerwehrbewegungs- und Aufstellflächen und sind somit auf vielfältige Weise nutzbar. Die Spielplatzflächen sind zentral und in ausreichender Größe nachgewiesen.

Straßenbegleitend und innerhalb des Quartiers sind die Gebäude mit der Bordüre eingefasst. Diese besteht aus einer Kombination von unterschiedlichen Funktionen in einer strukturell und funktional flexiblen Gestaltung. Im Wechsel wird die Bordüre mit einem Hecken- und Staudenband zu PKW- und Fahrradstellplätzen, Unterflurmüllsystem und Baumstandorten bespielt.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über den Kösliner Weg, an den die geplante Privatstraße als Schleife anbindet. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen wurden auf den Grundstücken so positioniert, dass im öffentlichen Raum kein Rückstau entstehen kann; die Zufahrten sind größtenteils auf dem eigenen Grundstück gelöst. Die Gebäude auf dem südlichen Grundstück werden über die interne Erschließungsstraße erschlossen. Besucher parken direkt im Quartier.

Für die künftigen Bewohner werden in Tiefgaragen insgesamt ca. 250 Stellplätze erstellt. Dieser setzt sich zusammen aus einem Stellplatzschlüssel von 0,7 für den geförderten Wohnanteil sowie von ca. 1,05 für den freifinanzierten Wohnungsbau. Zusätzlich entstehen ca. 33 Besucherstellplätze innerhalb des Wohnquartiers.

In der Tiefgarage werden in Teilen Anschlussmöglichkeiten für Elektroautos geplant, im Außenraum sind weitere Stellplätze für Car-Sharing-Angebote angestrebt.

Ein für den Stadtteil Garstedt angelegtes Verkehrsgutachten wird auch die Situation am Kösliner Weg bewerten. Die Kosten hierfür werden durch den Vorhabenträger anteilig übernommen.

Die für die Bewohner ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen wird nachgewiesen.

Energiekonzept

Die Gebäude werden dem Energiestandard der EnEV 2016 entsprechen, der geförderte Anteil wird als Effizienzhaus-SH-Standard 70 erstellt. Die Wärmeversorgung erfolgt über das Fernwärmenetz der Stadt Norderstedt. Um die Einleitmenge des Regenwassers zu begrenzen, werden Retentionsflächen eingeplant. Die Gebäude erhalten ein Gründach.