

VORHABENBESCHREIBUNG (Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 1)

Die NGEG Norddeutsche Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH als Vorhabenträgerin hat als Grundlage für die weitere Entscheidungsfindung und um einen qualitativ hochwertigen Entwurf zu erhalten, unter dem Arbeitstitel „Grüne Mitte Kronshagen“ für das Grundstück des ehemaligen Gartenmarktes Klemm einen informellen Architektenwettbewerb durchgeführt. Dessen Ergebnisse sind den gemeindlichen Gremien zur Entscheidung sowie den betroffenen Nachbarn zur Information und Mitwirkung frühzeitig vorgelegt worden.

Die vorliegende Planung als Ergebnis der Entscheidungsfindung basiert auf Entwürfen der Büros HS-Architekten, Hamburg (Wohngebäude und Tiefgarage) und bbp architekten, Kiel (Zentralgebäude).

Das Bebauungskonzept sieht eine Bebauung mit ca. 171 Wohneinheiten mit einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 68 m² in 11 zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden vor, darunter auch geförderter Wohnraum. Im Zufahrtsbereich, zum Suchsdorfer Weg ausgerichtet soll zudem ein Zentralgebäude realisiert werden, das Wohnraum für Senioren in Wohngruppen, eine Tagespflegeeinrichtung, ein Café sowie die zugeordneten Verwaltungseinrichtungen und Funktionsflächen umfassen soll. Auf ein ursprünglich zum Suchsdorfer Weg ausgerichtetes Ärztehaus wird im vorliegenden Bebauungskonzept zugunsten der Reduzierung der Baumasse der Bebauung und der Anordnung von zusätzlichen Parkplätzen verzichtet.

Das Gebiet soll über eine Hauptzufahrt vom Suchsdorfer Weg aus erschlossen werden, die mittig zum Plangebiet liegt. Über die Zufahrt wird eine Tiefgarage mit 185 Stellplätzen erschlossen, die an alle 11 geplanten Wohngebäude angeschlossen ist. Bei der angenommenen maximalen Anzahl von 171 Wohneinheiten ergibt sich damit auch unter Berücksichtigung, dass Stellplätze in der Tiefgarage auch weiteren Nutzungen zugeordnet werden, ein Stellplatzschlüssel von ca. 1 : 1. Dies wird für die vorgesehene Nutzung als ausreichend angesehen.

In der Tiefgarage werden Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge und Elektrofahrräder vorgesehen. Die Anzahl wird sich nach der vorhandenen Leitungskapazität bemessen.

Über die Zufahrt vom Suchsdorfer Weg erreichbar ist ebenfalls der Vorbereich des Zentralgebäudes mit drei Pkw-Stellplätzen für behinderte Menschen sowie im weiteren Verlauf die weiter westlich gelegene Wohnbebauung. Der Bereich der Wohnbebauung soll lediglich für die Müllentsorgung und für Rettungs- und Einsatzfahrzeuge sowie ausnahmsweise für Lieferdienste und Umzugsfahrzeuge anfahrbar und damit vollständig verkehrsfrei sein.



Funktionenplan mit Darstellung der Erschließung (HS Architekten, Hamburg)

Eine weitere Fahrerschließung des Vorhabengebietes erfolgt zugunsten der Andienung des Zentralgebäudes über die bestehende Stichstraße am südlichen Rand des Plangebietes, über den auch die südlich angrenzende Wohnbebauung am Suchsdorfer Weg erschlossen wird. Über diese Straße erfolgte in der Vergangenheit auch die Anbindung des ehemaligen Gartenmarktes. Hier soll ein Wendeplatz mit einem Durchmesser von 12,0 m geschaffen werden, um das Wenden von Pkw und Lieferfahrzeugen zu ermöglichen. Am Ende der Stichstraße sind zudem 2 der Nutzung zugeordnete Stellplätze vorgesehen.

Über die Stichstraße wird zudem eine parallel zum Suchsdorfer Weg verlaufende Stellplatzanlage mit insgesamt 24 Stellplätzen erschlossen, die den Nutzungen im Zentralgebäude sowie Besuchern des Gebietes dienen soll.

Die Hühnerlandallee aus dem nördlich gelegenen Wohngebiet „Hühnerland“ wird von Nord nach Süd quer über das Vorhabengrundstück fortgeführt. Damit entsteht die Option diesen Wegeverlauf zu einem späteren Zeitpunkt weiter nach Süden an den Ottendorfer Weg heran fortzusetzen. Vorstellbar und wünschenswert wäre ebenfalls eine fußläufige Querverbindung am südlichen Rand des Plangebietes über eine Verlängerung des Fuchsgangs zwischen Habichtsweg und Suchsdorfer Weg.

Ein Fußwegenetz ermöglicht Spaziergänge durch das Quartier. Die Grundstücksränder sind Privatgärten der Eigentumswohnungen vorbehalten, die im Westen und Norden ein Gegenüber zur Nachbarschaft bilden. Die Wohnhäuser werden von Norden oder Osten über 2,0 m breite Wege erschlossen. Am nordwestlichen Rand des Gebietes ist eine fußläufige Anbindung an den Apenrader Weg.

Die Fußwegeverbindungen werden dort wo erforderlich sowohl hinsichtlich der Breite als auch der Traglast so ausgebaut, dass sie mit Rettungs- und Müllfahrzeugen befahrbar sind. Dies umfasst insbesondere die von Osten kommende Zuwegung in das Quartier sowie die Verlängerung der Hühnerlandallee und eine Umfahrung um das Baufeld 8 herum. Müllfahrzeuge fahren die zwei geplanten Unterflur-Entsorgungsstationen an, die entlang der Verlängerung der Hühnerlandallee im nördlichen und südlichen Bereich vorgesehen sind (je 6 x 5m³-Container, Verpackungs-, Papier-, Bio-, Hausmüll).

Ein weiterer Standort für die Müllentsorgung ist südlich des Zentralgebäudes vorgesehen. Für den hier anfallenden gewerblichen Abfall ist ein Unterflursystem nicht möglich. Die Standplätze für die erforderlichen Müllcontainer sollen eingehaust und eingegrünt werden, um sie optisch und sensorisch verträglich in die Umgebung einzufügen. Die Anfahrbarkeit soll über die östlich angrenzende Stellplatzanlage gewährleistet werden, die zu diesem Zweck im nördlichen Bereich eine Ausfahrt für Müllfahrzeuge erhält.

Abstellplätze für Fahrräder sind sowohl in der Tiefgarage als auch den Gebäudeeingängen zugeordnet in ausreichender Anzahl vorgesehen.



Perspektivische Visualisierung von Süden (HS-Architekten, Hamburg)

Die 11 Wohnhäuser haben zur angrenzenden Bebauung im Norden und Westen zwei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (II+S) und im zentralen sowie südlichen Bereich drei Vollgeschosse mit Staffelgeschoss (III+S). Die Erdgeschoss-Ebenen liegen bei +14,50müNN. Die Traufhöhe der Wohnhäuser liegt bei +23,95m (II+S) bzw. bei +26.95m (III+S).

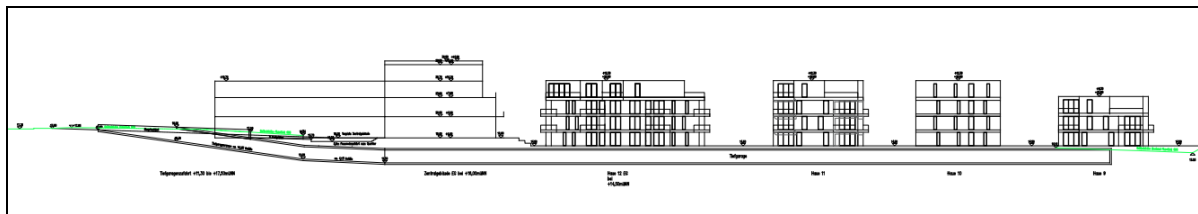
Die Gebäude sind mit einem roten Vormauerziegel vorgesehen. die Dachflächen sollen vollständig als Gründächer ausgebildet werden. Die Dachflächen sollen zudem abhängig vom Energiekonzept mit Photovoltaikanlagen ausgerüstet oder zu mindestens hierfür vorgerüstet werden.

Insgesamt waren zu Beginn der Planung ca. 125 Wohnungen vorgesehen. Angesichts der hohen Nachfrage von Kronshagenerinnen und Kronshagenern nach kleineren Wohnungen wurden diese nach aktuellem Planungsstand in 171 Einheiten aufgeteilt. Diese Anzahl ist das Maximum dessen, was für das Gebiet vorgesehen wird und wird vorsorglich auch im weiteren Verfahren für Stellplatznachweise, Müllentsorgung und Verkehrsprognose zugrunde gelegt.

Alle Gebäude sollen einen behindertengerechten Aufzug (Tiefgarage bis Staffelgeschoss) erhalten. Etwa ein Drittel der Wohnungen ist barrierefrei nach LBauO Schleswig-Holstein geplant.

Von den elf Gebäuden sind die beiden nordöstlich gelegenen Baukörper (Haus 1 und 2 im Vorhabenlageplan) für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen.

Das Zentralgebäude ist im südöstlichen Bereich des Plangebietes als abgewinkelter Baukörper mit drei Vollgeschossen im östlichen und drei Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss im westlichen Gebäudeteil vorgesehen, der entsprechend der einzelnen Funktionen unterschiedlich gegliedert wird. Die Fassaden werden mit einem rötlichen Ziegel verblendet, die Flachdächer zum Teil begrünt. Die Fenster sind in weiten Bereichen bodentief gestaltet, um den Bewohnern einen ungehinderten Blick ins Freie zu ermöglichen.



Schnitt Ost-West durch das Vorhabengebiet (HS-Architekten, Hamburg)

Das Erdgeschoss wird über einen attraktiv gestalteten Vorplatz erschlossen, hier befinden sich die Rezeption und die Verwaltung. In Richtung des westlichen Parks ist die Tagespflege angeordnet, die einen eigenen Bereich innerhalb des Gebäudes bildet. Den nördlichen Abschluss bildet ein Café, das sich mit seinen Außenbereichen nach Osten zum Vorplatz und nach Westen in zum Park hin orientiert.

Der südliche Teil des Erdgeschosses enthält die dienenden Räume. Hier befindet sich die zentrale Küche, die über den Fuchsgang auch direkt von Süden angedient wird. Auch die Müllentsorgung erfolgt über diese Seite.

Im 1. Obergeschoss sind zwei Wohngemeinschaften mit jeweils 12 Zimmern angeordnet. Jede Wohngemeinschaft verfügt über einen eigenen Gemeinschaftsraum mit Teeküche und Außenterrasse.

Im 2. Obergeschoss und dem darüber liegenden Staffelgeschoss befinden sich weitere altengerechte, teilweise rollstuhlgerecht ausgebildete Wohnbereiche. Im Staffelgeschoss ist darüber hinaus noch ein Gemeinschaftsraum geplant, der wiederum auch über eine eigene Außenterrasse verfügt.

Sämtliche Bereiche des Zentralgebäudes werden über zwei getrennte bauliche Rettungswege entfluchtet, so dass ein Anleiten der Feuerwehr nicht erforderlich wird. Die Anlieferung und Müllentsorgung erfolgen über den Fuchsgang auf der Südseite des Gebäudes.

Die zu erhaltenden Bäume sind im Vorhabenlageplan hellgrün schraffiert. Zu erhaltendes Buschwerk wurde im Plan nicht im Einzelnen dargestellt, jedoch wird dieses Ziel verfolgt. Insbesondere an der Nord- und Westseite des Grundstücks wird der Erhalt der dort vorhandenen Knickpflanzen gegenüber den Nachbargrundstücken vorgesehen. Die neu anzupflanzenden Bäume sind im Vorhabenlageplan dunkelgrün dargestellt und verteilen sich über das gesamte Gebiet.

Die markante Pappelreihe an der Südgrenze des Plangebietes ist nach der gutachterlichen Stellungnahme des Büros Hartmann aufgrund ihres Alters nicht mehr standsicher und muss daher entnommen werden. Gleiches gilt für Bäume, die sich im Bereich der Tiefgarage und der Neubauten befinden. Im Bereich der bestehenden Pappelreihe ist nach deren Entnahme eine Nachpflanzung mit einer Gehölzanpflanzung und größeren Einzelbäumen vorgesehen. Neben dem möglichen Erhalt vorhandener Bäume sieht der Freianlagenentwurf 85 Neupflanzungen vor.

In beiden Bereichen westlich und östlich der Fortsetzung der Hühnerlandallee ist innerhalb der größeren Freibereiche zwischen den Gebäuden die Anlage von Mulden- und Wasserflächen vorgesehen. Diese werden auch für die Rückhaltung bzw. der Verzögerung des Regenwasserabflusses herangezogen. Für das Regenwassermanagement sind Gründächer, die Versickerung auf dem Grundstück Rückhalterigolen und Mulden geplant.

Zurzeit wird von vier möglichen Übergabepunkten an das öffentliche Schmutz- und Regenwassernetz ausgegangen. Die möglichen Einleitmengen wurden mit der Gemeinde Kronshagen sowie das Konzept zur Regenwasserableitung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde abgestimmt.

Für die Umsetzung der baulichen Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung vorgesehen.

Aufgestellt: Kiel, den 23.02.2023

G U N T R A M B L A N K
ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG
BLÜCHERPLATZ 9a, 2 4 1 0 5 KIEL
TEL. 0431/5709190, Fax: 04 31/5709199
E – m a i l: info@gb-afs.de