



Vorhabenbeschreibung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Altonaer Höfe

Der Vorhabenträger plant auf dem Areal Altonaer Straße, Ecke Schlachthofstraße die Umnutzung eines bislang großflächig versiegelten Gewerbeareals in ein durchgrüntes, gemischt genutztes, urbanes Quartier mit Wohnnutzung, Büroflächen und nichtstörendem Gewerbe. Aktuell ist auf dem Flurstück 250/18 ein Nutzungsmix aus Büros (ab dem 1.OG), Dienstleistung und einem Autohaus vorhanden. Auf dem Areal befindet sich eine Tiefgarage.

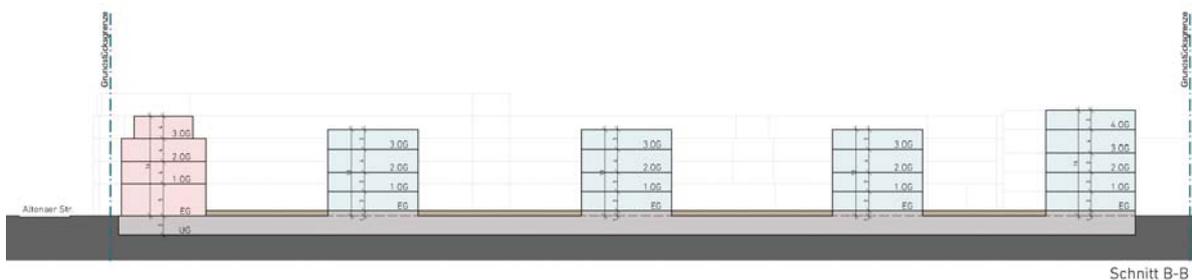
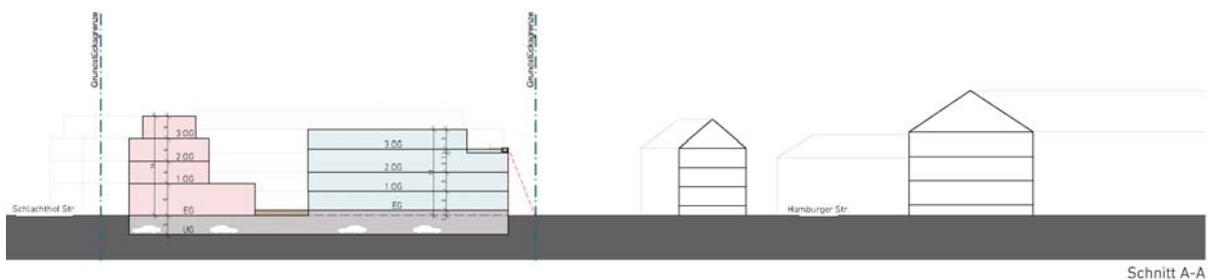
An der Altonaer Straße und auch teilweise an der Schlachthofstraße sind die Gebäude aufgeständert, im Erdgeschossbereich befinden sich offene Stellplätze bzw. Ausstellungsflächen für den Kfz-Verkauf sowie eine Durchfahrt. Im inneren Bereich sind 1 bis 1,5 geschossige Gebäude für Waschanlage, Werkstatt und Reifenlager zu finden. Die verbleibende Fläche ist fast zu 100% versiegelt und wird als Parkplatzfläche genutzt.

Die bestehenden Gebäude entlang der beiden Straßen sollen bei der Maßnahme erhalten und entlang der Straßenfluchten in bestehender Traufhöhe ergänzt werden. Der bislang offene Erdgeschossbereich zur Altonaer Straße soll baulich geschlossen werden und künftig eine nichtstörende, gewerbliche Nutzung beinhalten.

Hierdurch wird das Quartier stadträumlich klar definiert und die im rückwärtigen Bereich geplante, lockere Bebauung aus drei einzelnen, viergeschossigen Wohngebäuden wird von der Straße durch die vorgelagerte bestehende Bebauung abgeschirmt. Insgesamt soll das aktuelle Konfliktpotenzial zwischen dem bestehenden Autohandel/-werkstatt und dem vorhanden besonderen Wohngebiet (WB) aufgehoben werden.

Der ruhende Verkehr wird künftig fast ausschließlich unter der Erde stattfinden was die Möglichkeit bietet ein beruhigtes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität für die Bewohner zu schaffen. Hierzu wird die bestehende Tiefgarage, welche über die Altonaer Straße erschlossen ist, weiterhin für die gewerblichen Flächen genutzt. Die daran angrenzende neu zu errichtende Tiefgarage beinhaltet die Stellplätze für die ergänzenden Neubauten. Das Quartier ist somit weitestgehend autofrei.

Die Gebäude A-C in der Quartiersmitte sind viergeschossig und verfügen über eine Traufhöhe von ca. 13,5 m und die Dachflächen werden extensiv begrünt. Der bereits bestehende Blockrand zur Schlachthofstraße und Altonaer Straße hin, verfügt über Traufhöhen zwischen 16 und 18 m. Die Gebäude D und E des neu zu errichtende Teils orientieren sich an den Höhen des Bestands und erhalten ebenfalls eine extensive Begrünung. Die Gebäudekörper A-D Treppen sich in Richtung der südlichen Grundstücksgrenze je um ein Geschoss ab um sich an den Traufhöhen der umliegenden Bebauung zu orientieren.



Die geplante Tiefgarage erhält eine entsprechende Mindestüberdeckung um eine großzügige Bepflanzung im gesamten Plangebiet zu ermöglichen und ein durchgrüntes Quartier zu schaffen. Die Bereiche zur südlichen Grundstücksgrenze werden zum Teil von der Unterbauung einer Tiefgarage frei gehalten um dort die Pflanzung von bodenschlüssigem Grün zu ermöglichen.



Entlang der östlichen Grundstücksgrenze soll eine neue fußläufige Verbindung zur südlich gelegenen Hamburger Straße geschaffen werden. Der Quartiersblock wird entlang dieser Wegeverbindung durch eine neue fünfgeschossige Randbebauung gefaßt.

Die Anzahl der Wohnungen wird sich auf ca. 100 Wohneinheiten belaufen, es sind überwiegend 2-4 Zimmerwohnungen geplant, ggf. ergänzt durch ein kleineres Studentenwohnheim aufgrund der Nähe zur Fachhochschule. Es ist ein Anteil von 20% Sozialwohnungen vorgesehen.