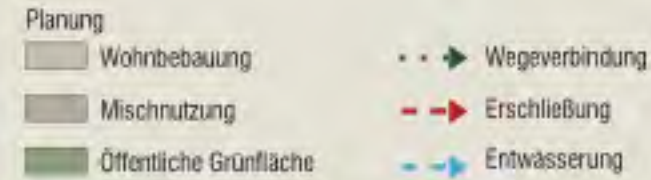


3.1.3 Variante C ‚Bebaute Achse‘



Maßstab 1:2.500

Diese Variante beschreibt eine Nord-Süd verlaufende, mittig liegende ‚Bebauungsachse‘ sowie eine Lärmschutzbebauung im Kreuzungsbereich Habichtstraße. Die vorhandenen Kleingärten werden vollständig erhalten.

Nutzungen	Variante C
Öffentliche Grünflächen (m ²)	3.100
Sportflächen (m ²)	14.200
Versorgungsflächen (m ²)	2.800
Innere und äußere Erschließung (m ²)	23.700
Mischbauflächen (m ²)	6.800
Wohnbauflächen (m ²)	22.800
Kleingartenflächen (m ²)	31.100
Anzahl der Kleingärten*	104
BGF Gewerbe (m ²)	4.900
BGF Wohnen (m ²) **	31.400
Wohneinheiten***	314
Plangebiet (m ²)	104.500

* 300 m² pro Parzelle

** Geschosshöhe: 3 + Staffel

*** 100 m² BGF pro WE

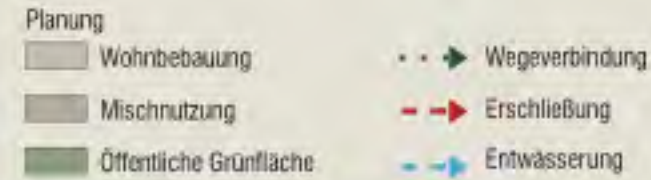
Vorteile

- markante und städtebaulich wirksame Lärmschutzbebauung an der Kreuzung Habichtstraße
- vollständiger Erhalt der Kleingärten
- gute Durchwegung und Entwässerung

Nachteile

- Lärmbeträchtigung der neuen Wohnbebauung durch den Sportplatz
- sehr hoher Erschließungsaufwand
- keine Gliederung der Siedlungsbereiche
- zergliederter grüner Freiraum

3.1.4 Variante D ‚Lärm zu Lärm‘



Maßstab 1:2.500

Diese Variante sieht die Verlagerung des Sportplatzes in den Kreuzungsbereich Habichtstraße mit angrenzenden vorhandenen und neu zu schaffenden Kleingärten im Westen des Gebietes vor. Der Siedlungsbereich befindet sich ausschließlich im Osten des Gebietes.

Nutzungen	Variante D
Öffentliche Grünflächen (m ²)	3.100
Sportflächen (m ²)	13.500
Versorgungsflächen (m ²)	2.800
Innere und äußere Erschließung (m ²)	23.700
Mischbauflächen (m ²)	0
Wohnbauflächen (m ²)	37.500
Kleingartenflächen (m ²)	23.900
Anzahl der Kleingärten*	80
BGF Gewerbe (m ²)	0
BGF Wohnen (m ²) **	40.000
Wohneinheiten***	400
Plangebiet (m ²)	104.500

* 300 m² pro Parzelle
 ** Geschosshöhe: 3 + Staffel
 *** 100 m² BGF pro WE

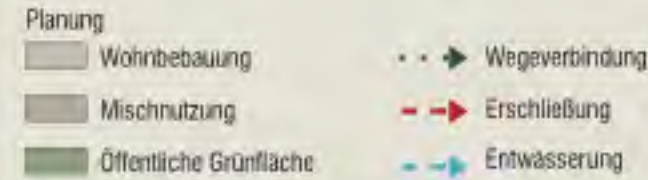
Vorteile

- Keine Lärmbeeinträchtigung der neuen Wohnbebauung durch den Sportplatz
- teilweiser Erhalt der vorhandenen Kleingärten
- gute Durchwegung und Entwässerung

Nachteile

- keine städtebauliche Raumbildung an der Kreuzung Habichtstraße
- hoher Erschließungsaufwand
- keine Gliederung der Siedlungsbereiche

3.1.5 Empfehlungsvariante ‚Grüne Mitte‘



Im Vergleich der Varianten weist die Variante A einige Vorteile auf, so dass sie für die vertiefende Ausarbeitung des Gutachtens zugrunde gelegt wurde.

Als wesentliches stadträumliches Element fällt der zusammenhängende grüne Freiraum ins Gewicht. Hier besteht die Chance unter Integration der Nutzungen Sportplatz und Kleingärten eine neue ‚Grüne Mitte‘ zu schaffen. Dazu kann ein engmaschiges Fußwegenetz diese neue Mitte mit den benachbarten Wohnquartieren vernetzen.

Die neue Bebauung gliedert sich im Norden und Süden an die ‚Grüne Mitte‘ angrenzend in zwei Quartiere, so dass sich Nachbarschaften von je ca. 200 Wohneinheiten bilden können und eine Realisierung in zwei unabhängigen Bauabschnitten möglich ist.

Der Sportlärm kann durch Einbindung des Sportplatzes in die Kleingartenanlage auf vergleichsweise einfache Art und Weise bewältigt werden. Der Verkehrslärm wird durch den baulichen Lückenschluss zum Ring II aus dem südlichen Teilquartier herausgehalten.

Die Ansiedlung eines Nahversorgers mit ergänzenden Dienstleistungen als Lärmschutzbebauung erscheint an diesem Standort im Hinblick auf KFZ-Erreichbarkeit und U-Bahn-Nähe sinnvoll. Darüber hinaus können damit sowohl für das neue Quartier als auch für die vorhandene Nachbarschaft Versorgungseinrichtungen geschaffen werden, die bisher nicht in fußläufiger Nähe vorhanden sind.

Mit der Errichtung einer KITA im Norden und der möglichen Umnutzung des Kopfbaus der ehemaligen Schiffsbauversuchsanstalt für kulturelle oder soziale Zwecke im Süden werden die Nutzungen der Empfehlungsvariante abgerundet.

Rechnerisch (flächenmäßig) können die vorhandenen 80 Kleingärten im Plangebiet bei einer Normgröße von 300 m² pro Parzelle vollständig nachgewiesen werden. Da ca. die Hälfte der Kleingartenparzellen für eine Bebauung jedoch nicht in Anspruch genommen wird, sollte geprüft werden, diese in ihrer bisherigen (Über-) Größe von ca. 400 m² pro Parzelle zu erhalten. Die Gesamtzahl der Kleingärten würde sich dann allerdings um ca. 15% auf 70 Parzellen reduzieren.

3.2 Städtebaulicher Entwurf ‚Grüne Mitte und Grüne Achse‘

Maßstab 1:2.500



Der städtebauliche Entwurf beinhaltet vorwiegend die Aspekte der Variante A ‚Grüne Mitte‘, aber auch einige Aspekte der Variante B ‚Grüne Achse‘.

Die Kernidee ist die Bildung einer identitätsstiftenden Grünen Mitte, die sich aus dem Sportplatz und einer Kleingartenanlage zusammensetzt. Der Sportplatz und ein Teil der bisherigen Kleingärten kann somit erhalten werden und es können zusätzlich Stellplätze für den Sportplatz an der Stellschooper Straße entstehen. Ein Teil der Kleingärten wird umverteilt und neu geschaffen. Zusätzlich können viele wertvolle Großbäume sowie die Hecken an der Dieselstraße erhalten bleiben.

Eine Durchwegung der Grünen Mitte in Ost-West- sowie in Nord-Süd-Richtung schafft eine hohe Durchlässigkeit und gute Freizeitmöglichkeiten für die Bewohner aus dem Quartier und aus den angrenzenden Gebieten. Baumpflanzungen und Grünstreifen entlang der Wege ergänzen das grüne Milieu der Kleingärten. Das Umspannwerk soll mit Anpflanzungen in die ‚Grüne Mitte‘ integriert werden. Innerhalb der Siedlung können sowohl die vorhandenen, als auch neue Hecken genutzt werden, um eine einheitliche Abgrenzung zwischen öffentlichen und privaten Räumen zu erreichen und ein gestalterisch ansprechendes Wohnquartier mit eigener Identität zu schaffen.

Der Kleingartenpark, der sich um den Sportplatz legt, dient als Lärmpuffer für die neue Wohnbebauung und schafft gleichzeitig eine Gliederung in zwei Siedlungsbereiche im Norden und Süden des Gebiets.

Die vorwiegend viergeschossigen Siedlungsbereiche erhalten unterschiedliche Milieus und gliedern sich wiederum in überschaubare Nachbarschaften.

Im Süden soll ein Quartier mit einer Mischung aus Gewerbe-, Freizeit- und Wohnnutzung entstehen. Im Kreuzungsbereich Habichtstraße ist eine Blockrandstruktur als vier- bis fünfgeschossige Lärmschutzbebauung vorgesehen, die Gewerbenutzung an der Habichtstraße und Wohnnut-

zung im rückwärtigen Bereich beinhaltet. Das Gewerbe setzt sich aus einem Nahversorger im Erdgeschoss sowie Büros und Praxen in den Obergeschossen zusammen. Der Eckpunkt unmittelbar an der Kreuzung soll durch ein Kopfgebäude als städtebauliches Merkzeichen dienen.

In der östlichen Fortsetzung am Schlicksweg folgen im lärmgeschützten Bereich zwei Hofstrukturen als vier- bis fünfgeschossige Bebauung mit reiner Wohnnutzung. Sie umrahmen das Kopfgebäude der ehemaligen Schiffsbauversuchsanstalt, das mit einer Platzaufweitung einen Endpunkt der ‚Grünen Achse‘ markiert. Das Gebäude eignet sich an dieser Stelle für Kultur- und Freizeitnutzung.

Die Erschließung erfolgt vorwiegend über den Schlicksweg, wo sich auch die Tiefgaragenzufahrten für die Wohngebäude befinden. Lediglich die Tiefgarage und Anlieferungszone des Gewerbetells wird über die Stellschooper Straße erschlossen.

Die ‚Grüne Achse‘ verläuft von Süden nach Norden durch das Gebiet und verbindet beide Siedlungsbereiche miteinander. Sie führt ebenfalls durch die ‚Grüne Mitte‘ und ergänzt deren Wegenetz. In ihrer Lage auf der Achse des ehemaligen Schleppkanals der Schiffsbauversuchsanstalt erinnert sie an die Historie und übernimmt zugleich die Funktion der Hauptentwässerung des Gebietes.

Im Norden soll ein Quartier mit Wohnnutzung und einer Kindertagesstätte entstehen. Vier hofartige Strukturen mit viergeschossiger Bebauung schaffen überschaubare Nachbarschaften mit jeweils 50 – 60 Wohneinheiten. Die Kindertagesstätte bildet zusammen mit einem weiteren Platz und einem Rückhaltebecken den nördlichen Endpunkt der ‚Grünen Achse‘. An dieser Stelle schließt eine Parkanlage mit dem ehemaligen Wendebecken an.

Die Erschließung erfolgt jeweils über den Ivensweg und die Dieselstraße, wo sich auch die Tiefgaragenzufahrten für die Wohngebäude befinden. Die milieuprägenden Heckenstrukturen sollen erhalten werden und zwischen den Stellplätzen und den Gehwegen verlaufen.

Nutzungen	Fläche
Straßenverkehrsflächen (vorhanden)	10.800 m ²
Grünflächen (inkl. Wege und Entwässerung)	12.900 m ²
Sportflächen	12.600 m ²
Kitafläche	1.400 m ²
Versorgungsfläche	2.100 m ²
Parkplatzfläche (zu Kleingärten)	2.900 m ²
Mischbaufläche	10.100 m ²
Wohnbaufläche	27.500 m ²
Kleingartenfläche	24.200 m ²
Plangebiet	104.500 m²
Anzahl Kleingärten*	70-80
BGF Gewerbe**	5.770 m ²
BGF Wohnen***	42.910 m ²
Wohneinheiten****	429
GFZ	ca. 1,2
GRZ	ca. 0,4

* 70 bei 50% je 300m² und 50% je 400m² Parzellengröße

80 bei 100% je 300m² Parzellengröße

** BGF Nahversorger 1600-1800 m² (Nahversorger plus kleinere Fachgeschäfte)

*** mittlere Geschosshöhe: IV (ohne Staffel)

**** 100 m² BGF pro WE

3.3 Städtebauliche Berechnungen

In dem 10 ha großen Plangebiet entstehen durch den städtebaulichen Entwurf ca. 27.000 m² Wohnbau- sowie ca. 10.000 m² Mischbaufläche. Somit entstehen ca. 5.700 m² BGF für Gewerbe und ca. 43.000 m² BGF für Wohnen. Bei einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100m² können damit 429 WE entstehen.

Die Straßenverkehrsflächen liegen jeweils am Rand der Bauflächen und sind bereits vorhanden.

Auf der ca. 24.000 m² großen Kleingartenfläche können bei vollständiger Neuordnung und Verkleinerung auf 300m² pro Parzelle insgesamt ca. 80 Kleingärten entstehen. Bei Erhalt von 50% der Kleingärten am selben Standort und in ihrer aktuellen Größe bleiben ca. 70 Kleingärten innerhalb des Plangebietes erhalten.



3.4 Gartenhof / Wohnhof

ohne Maßstab

Das städtebauliche Grundgerüst erlaubt in seiner Ausformung zwei Typologien der Hofbildung.

Zum Einen können Gartenhöfe gebildet werden, die sich jeweils zur ‚Grünen Achse‘ öffnen und somit eine Großzügigkeit der Grünräume bewirken. Die Erschließung der Gebäude erfolgt von außen über die vorhandenen Straßen und die neu zu schaffenden Ost-West-Wege.

Zum Anderen können Wohn- bzw. Erschließungshöfe gebildet werden, die sich jeweils zu den Straßen öffnen und somit eine klare Adressbildung bzw. Nachbarschaften ermöglichen. Die den Wohnungen zugeordneten Gärten befinden sich auf der Außenseite der Gebäudeblöcke unmittelbar an den Grünzügen.

In beiden Varianten sind Tiefgaragen in den Höfen vorgesehen um eine Störung durch den ruhenden Verkehr zu minimieren. Parkplätze befinden sich jeweils am Ivensweg und an der Dieselstraße.

Ausnutzung, Dichte und Anzahl der Wohneinheiten sind in beiden Varianten identisch.

Vorzugsvariante

Im Vergleich der beiden Varianten wird der Gartenhof als Vorzugsvariante angesehen. Er ermöglicht durch die stärkere Öffnung zur ‚Grünen Achse‘ hin eine optische Vergrößerung des Freiraums und schafft fließende Übergänge zwischen Bebauung und Freiraum.

Bei der folgenden Bearbeitung wird daher nur noch die Gartenhofvariante dargestellt und weiterentwickelt.



3.5 Realisierungsschritte 3.5.1 Variante von Süden

ohne Maßstab

Die Realisierung der Bebauung kann sowohl von Norden als auch von Süden erfolgen. Die Varianten weisen jeweils sowohl Vor- als auch Nachteile auf. Ein Vorteil der Variante von Süden stellt der städtebauliche Beginn mit der Lärmschutzbebauung dar. So wirkt sich der Lärm von der Habichtstraße und der Steilshooper Straße nicht mehr direkt auf den 2. Bauabschnitt aus. Zudem kann durch den geplanten Einzelhandel ein Impuls für die weitere Entwicklung des Gebietes entstehen. Ein weiterer Vorteil ist die Unabhängigkeit des Baubeginns von der Aufgabe des Opernfundus. Die Hallen, in denen die Requisiten und Bühnenbilder der Oper lagern, befinden sich erst im dritten Bauabschnitt. Ein weiterer positiver Aspekt dieser Variante ist die zunächst nur kleine Anzahl an Umlegungen von Kleingärten.

Ein Nachteil dieser Variante ist, dass aufgrund der bestehenden Mietverhältnisse mit dem Autohändler erst ab 2013 mit dem Bau begonnen werden kann. Zudem ist die Entwässerung schwierig, da diese in einem Grabensystem über den Norden des Gebietes in die Seebek eingeleitet werden sollte. Es wäre demnach ein vorläufiges Entwässerungssystem zu entwickeln bis zum Bau des 3. Bauabschnitts.

Situation der Kleingärten bei der Entwicklung von Süden

- Verlegung von 9 Kleingärten bei Bauabschnitt 1
- Verlegung von 16 Kleingärten bei Bauabschnitt 2
- Verlegung von 10 Kleingärten bei Bauabschnitt 3, Wegfall von 11 Kleingärten
- insgesamt bleiben 35 Kleingärten am selben Ort erhalten, 35 werden umgelegt, 11 fallen weg
- bei Bedarf nach einer höheren Anzahl an Kleingärten müssten die vorhandenen Parzellen ebenfalls neu angeordnet und auf die Normgröße verkleinert werden