



Unterstützt durch



Region Hannover

Kooperatives städtebauliches Workshop-Verfahren  
**BERENBOSTEL - WOHNEN 2020**



Betreuung und Gesamtkonzept



Ackers Partner Städtebau  
Prof. Walter Ackers  
Sandra Morese  
Adolfstraße 15, 38102 Braunschweig

info@ackerspartner.de  
www.ackerspartner.de

Projektbearbeitung

Prof. Dipl.- Ing. Walter Ackers, Architekt und Stadtplaner  
Dipl.- Ing. Sandra Morese, Architektin und Stadtplanerin  
Dipl.- Ing. Christina Kuczyk, Stadt- und Regionalplanerin

Auftraggeberin und Herausgeberin



Stadt Garbsen  
Abteilung 41.2 Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Rathausplatz 1, 30823 Garbsen

www.garbsen.de  
stadtplanung@garbsen.de

Dr. Christan Grahl, Bürgermeister  
Frank Hauke, Stadtbaurat  
Katharina Over, FB 41 Stadtentwicklung, Stadtplanung, Bauberatung  
Thomas Henrici, Abteilung 41.2 Stadtentwicklung und Stadtplanung  
Philipp Albrecht, Abteilung 41.2 Stadtentwicklung und Stadtplanung

Unterstützt durch



**Region Hannover**

Prof. Dr. Axel Priebes, Erster Regionsrat der Region Hannover  
Sonja Beuning, Fachbereich 61 Planung und Raumordnung  
Dr. Wolfgang Jung, Team 61.01 Regionalplanung  
Cornelia Klimach, Team 61.03 Städtebau und Planungsverwaltung  
Martina Rühnick, Team 61.01 Regionalplanung

Gestaltung  
Ackers Partner Städtebau

Bildnachweis

S. 2 Mirko Bartels/ Region Hannover 2015  
S. 6-9 yellow<sup>2</sup> berlin mit lad+ und Kartenbeck und Lang  
S. 10-13 kellner schleich wunderling Architekten + Stadtplaner  
S. 14-17 Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH  
Alle weiteren Abbildungen und Fotos Ackers Partner Städtebau

Stand  
Dezember 2017

Kooperatives städtebauliches Workshop-Verfahren  
**BERENBOSTEL - WOHNEN 2020**





# Inhalt

Vorwort

1. Anlass, Zielsetzung und Ausblick	3
2. Verfahren	4
3. Aufgabe	5
4. Workshop-Ergebnisse	6
5. Gesamtkonzept	18
6. Handlungsempfehlungen	30





*Dr. Christian Grahl*

*Prof. Dr. Axel Prieb*

Mehr Menschen, mehr Haushalte – mehr Bedarf an Wohnraum. Die Region Hannover wächst in allen ihren Teilräumen, besonders aber in ihrem »Kern«. Im Rahmen der WohnBaulnitiative Region Hannover wird bis zum Jahr 2025 von einem Bedarf von 28.300 Wohnungen ausgegangen. Garbsen als zweitgrößte Stadt in der Region Hannover ist von der Nachfrage besonders betroffen, der starke Mangel insbesondere an bezahlbarem Wohnraum ist auch in der Stadt Garbsen deutlich spürbar.

Dieser Herausforderung stellt sich die Stadt Garbsen. Mit Unterstützung der Region Hannover beschreitet sie bei der Erschließung neuer Bauflächen neue Wege: in einem kooperativen städtebaulichen Workshop-Verfahren wurden in intensivem Dialog der Fachverwaltungen, Stadtplanungs-, Architektur- und Landschaftsplanungsbüros sowie externer Berater unter Einbeziehung der Bürgerschaft und der gewählten Kommunalpolitik beispielhafte Lösungen für ein 24 Hektar großes Areal östlich von Berenbostel aufgezeigt.

Durch das Büro Ackers Partner Städtebau, welches das Verfahren betreute, wurden die besten Elemente zu einem Masterplan zusammengefasst.

Wir erhoffen uns von diesem Verfahren und seinen Ergebnissen nicht nur eine gute und zukunftsweisende Basis für die weitere Planung und Entstehung dieses neuen Stadtteils und die städtebauliche Entwicklung Garbsens insgesamt, sondern auch hervorragende Beispiele für andere Städte und Gemeinden der Region Hannover.

Daher sind das in vorliegender Broschüre dokumentierte kooperative Verfahren und dessen Ergebnisse nicht nur im Interesse Garbsens, sondern auch der Region Hannover, welche dieses im Rahmen der WohnBaulnitiative fachlich und finanziell unterstützte.

Wir danken allen Beteiligten für ihr reges Engagement und freuen uns auf ein neues, lebendiges Quartier und seine künftigen Bewohner.

  
Dr. Christian Grahl

Bürgermeister

  
Prof. Dr. Axel Prieb

Erster Regionsrat der Region Hannover

# 1 Anlass, Zielsetzung und Ausblick

Nach Abschätzungen im Rahmen der WohnBaulinitiative der Region Hannover werden in der Region Hannover bis zum Jahr 2025 bis zu 28.000 neue Wohnungen benötigt. Der Bedarf entsteht neben der Landeshauptstadt Hannover besonders in den angrenzenden Kommunen wie Garbsen. Dabei ist der Bedarf an preiswerten Wohnungen besonders hoch, da auf dem Markt bezahlbarer Wohnraum heute nicht ausreichend vorhanden ist. Dies betrifft auch die Stadt Garbsen, deren Bedarf zum Beispiel auch durch die Ansiedlung des Maschinenbaucampus sowie auch durch den starken Anstieg allgemeiner Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum sehr groß ist.

Die Stadt Garbsen wird aus diesem Grund selber aktiv und will durch die Entwicklung von kommunalen Bauflächen den lokalen Wohnungsmarkt in Bereich Miete und Eigentum nachhaltig unterstützen. Es geht darum, den Wiedereinstieg in die aktive städtische Wohnungspolitik zu gestalten.

Den ersten Schritt hat die Stadt mit der Wohnbauoffensive und dem dazugehörigen Wohnbauflächenprogramm gemacht, dass der Rat im vergangenen Jahr beschlossen hat.

Weiterführend wurden im Wohnraumversorgungskonzept, erstellt durch die CIMA, geklärt, wieviel (preisgünstiger) Wohnraum vorhanden ist, aber auch zukünftig benötigt wird. Daraus konnten folgende Schlüsse für das weitere städtische Handeln gezogen werden:

- Quote für preisgünstigen Wohnraum bei der Neuausweisung von Wohnbauflächen festlegen und im Rahmen städtebaulicher Verträge Investoren verpflichten, einen bestimmten Anteil an preisgebundenen Wohnraum zu realisieren
- differenzierte Angebote für die verschiedenen Nachfrager schaffen und bei der baulichen Entwicklung in den einzelnen Ortsteilen die unterschiedlichen Bedarfe vor Ort berücksichtigen

Diese übergeordneten Rahmenbedingungen und Zielsetzungen wurden der Aufgabenstellung zu dem kooperativen städtebaulichen Workshop-Verfahren zu Grunde gelegt und durch die teilnehmenden Planungsbüros berücksichtigt, kritisch reflektiert und diskutiert.

In der anschließenden Synthese zum Gesamtkonzept wurden die Resultate des Workshops (s. S. 6 ff) und die weiterführend formulierten Entwurfparameter (s. S. 18) als Basis für das Gesamtkonzept (s. S. 19 ff) zu Grunde gelegt und durch das Büro Ackers Partner Städtebau ausgearbeitet.

Dieses Verfahren war ein weiterer Schritt für die Stadt Garbsen, neuen und auch preisgünstigen Wohnraum zu schaffen. Um die Realisierung der Entwicklungsflächen voranzubringen sind jedoch noch viele Aufgaben zu bewältigen und unterschiedliche Ansprüche, z.B. ökonomische und ökologische, zu untersuchen und weiterzuentwickeln (s. Kapitel 6 Handlungsempfehlungen, S. 30 f).

*Gesamtkonzept, Ackers Partner Städtebau*



## 2 Verfahren

Für die Entwicklung der Wohnbauflächen in Berenbostel-Ost wurden im Rahmen eines kooperativen städtebaulichen Workshops beispielhafte Lösungen zur Entwicklung dieses Gebietes gesucht. Dieses modellhafte und transparente Verfahren wurde in Kooperation mit der Region Hannover gestaltet und im Rahmen der WohnBauInitiative der Region Hannover gefördert.

Für die Teilnahme an dem Workshop-Verfahren wurden drei Büros beauftragt: kellner schleich wunderling architekten mit stadtplaner gmbh aus Hannover, yellow<sup>z</sup> berlin aus Berlin und Ferdinand Heide Architekt Planungsgesellschaft mbH aus Frankfurt am Main.

Im Anschluss an den Workshop erstellte das Büro Ackers Partner Städtebau auf Basis von ausgewählten Workshop-Ergebnissen und Entwicklungskriterien einen Masterplan als Gesamtdarstellung für die drei Teilbereiche als Grundlage für die planerische Weiterbearbeitung in der Bauleitplanung.

Das Verfahren wurde durch die Fachverwaltungen der Stadt Garbsen und der Region Hannover unter Teilnahme von Bürgermeister Dr. Grahl und Regionsdezernent Prof. Dr. Priebs begleitet. Zur Ergänzung des fachlichen Diskurses und der Beurteilung der Eignung der Konzeptsansätze nahmen zwei externe Berater, Dr.



Impressionen vom Workshop-Wochenende

Habermann-Nieße, plan zwei, zum Thema Städtebau und Quartiersentwicklung sowie Prof. Dr. Spars, Universität Wuppertal, zum Thema Planungsökonomie, an dem Verfahren teil. Die Ausgestaltung des kooperativen Workshop-Verfahrens zur Entwicklung von Planungskonzepten für die Wohnbauflächen Berenbostel-Ost erfolgte im Austausch mit der Architektenkammer Niedersachsen.

### Verfahrensablauf

12.10.17	Auftaktveranstaltung mit Ortsbesichtigung
26.10.17	Erste Konzepte und Rückfragen
10. / 11.11.17	Workshop-Wochenende mit öffentlicher Präsentation im Rathaus
13.11. - 14.12.17	Erstellung des Masterplans
15.12.17	Abschlusspräsentation mit Ausstellungseröffnung im Rathaus
15.12. - 29.12.17	Ausstellung im Rathaus

Planungsbereich 1



Planungsbereich 2



Planungsbereich 3





### 3 Aufgabe

In der Stadt Garbsen fehlen Wohnformen aller Art – Wohnungen für Singles, Alleinerziehende sowie Familien, für Studenten-WGs und für Senioren. Die Stadt Garbsen wird aus diesem Grund selber aktiv und möchte durch die Entwicklung von kommunalen Bauflächen den lokalen Wohnungsmarkt in Bereich Miete und Eigentum nachhaltig unterstützen.

In diesem Zusammenhang rückt der Stadtteil Berenbostel in den Fokus. Die Stadt Garbsen möchte dort ein ca. 24 ha großes Areal am östlichen Siedlungsrand für Wohnungsbau entwickeln.

Für die drei Entwicklungsbereiche sind Vorschläge für ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten. Die Vernetzung mit den umliegenden Stadtbereichen soll dabei sowohl über die verkehrliche Anbindung (Fußgänger, Radfahrer und ÖPNV), über eine abgestimmte städtebauliche Struktur



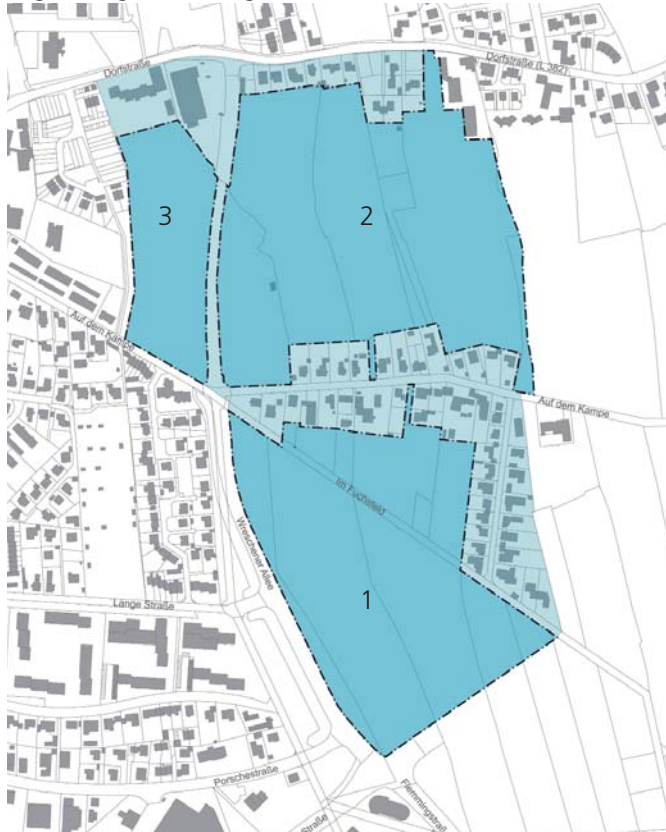
*Blick nach Norden «Im Fuchsfeld», Richtung Bebauung entlang »Auf dem Kampe«*

zwischen den Teilflächen 1 - 3 und eine Anknüpfung an bestehende Strukturen aus dem direkten Umfeld erreicht werden. Dabei ist auf eine qualitätvolle städtebauliche Entwicklung der Flächen zu achten, damit ein lebenswertes Wohnquartier entstehen kann. Neben den sozialen, ökologischen und ökonomischen Zielen wird bei der Wohngebietsentwicklung auch eine emotionale und ästhetische Dimension eine bedeutende Rolle spielen. Somit werden wesentliche Aspekte für eine nachhaltige Baukultur Berücksichtigung finden.

Zur Stärkung der Stadtteilidentität und positiven Quartiersentwicklung soll eine adäquate in das Stadtbild integrierte städtebauliche Figur gefunden, gute Orientierungsmöglichkeiten innerhalb des Quartiers ermöglicht sowie die Mischung von Bautypologien aufgezeigt werden. Außerdem wird die Einbindung zentraler Bereiche mit hoher Aufenthaltsqualität und Spielmöglichkeiten, ein Quartierplatz, erwartet.

Die Stärke und Beschaffenheit des Gebietes als Vernetzung von Berenbostel und der angrenzenden Landschaft darf nicht beeinträchtigt werden. Die besonderen freiräumlichen Qualitäten durch die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen auch zukünftig ein tragendes Element des Ortes bleiben.

*Abgrenzung der Planungsbereiche*



## 4 Workshop-Ergebnisse\*

### 4.1 yellow<sup>z</sup> berlin mit lad+ und Kartenbeck und Lang

#### Zoom Berenbostel Ost

Das Baugebiet wird von großen Baumgruppen und -linien geprägt, die landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzen. Aufgrund ihrer ökologischen Qualität und raumbildenden Wirkung gelten diese als erhaltenswert und können als identitätsstiftende Ausgangspunkte einer baulichen Entwicklung genutzt werden. Prägend ist auch die vorhandene Bebauung der Dorfstraße und der Straße auf dem Kampe. Es finden sich kräftige landwirtschaftliche Gebäude genauso wie Wohngebäude verschiedener Größen. Sie geben den Maßstab einer kommenden Entwicklung vor.

Die Wreschener Allee als Hauptstraße wirkt als »Verbinder« und »Trenner«. Sie verbindet im Sinne einer sehr guten Anbindung von Berenbostel Ost an die übergeordnete Erschließung. Sie trennt aber aufgrund des heutigen Straßenprofils der Umgehungsstraße und der auf sie zukommenden Anforderungen mit dem Stadtbahn-Korridor beide Straßenseiten deutlich voneinander. In dieser Form ist sie kaum geeignet, um als »Stadtstraße« integriert zu werden.



Modellfoto Entwurf yellow<sup>z</sup> berlin

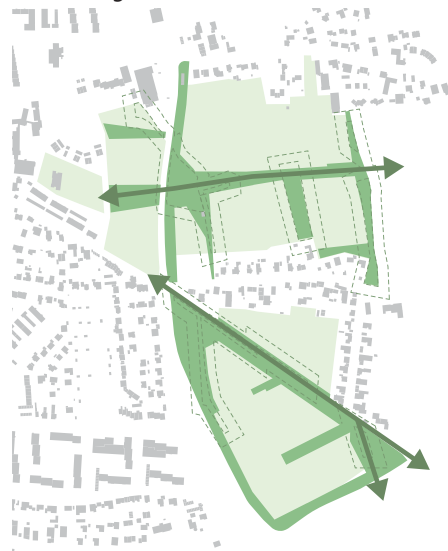
#### Barrieren überwinden

Das Konzept versucht, die beiden Seiten der Wreschener Allee zu verbinden. Es nimmt den vorhandenen Grünraum der Ratschule als Ausgangspunkt für eine Grünverbindung in Ost-West-Richtung. Auch der vorhandene Fahrradweg wird als Grünzug qualifiziert. Es entstehen zwei lineare Räume, die Berenbostel Ost mit der Landschaft verweben.

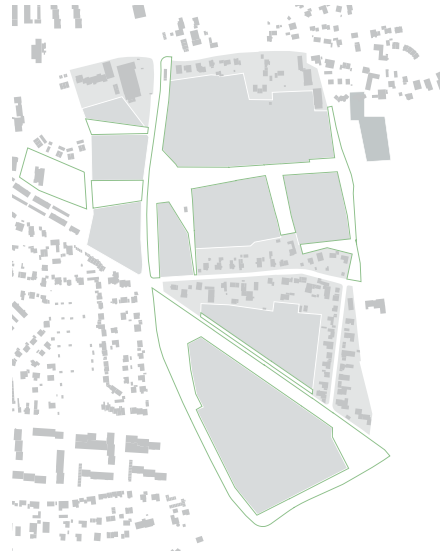
Bestehende Bäume



Verbindungen herstellen



Resultierende Baufelder



# yellow<sup>2</sup> berlin mit lad+ und Kartenbeck und Lang



Lageplan Gesamtgebiet

## Moderat verdichten

Es werden individuelle, moderat verdichtete Baustrukturen vorgeschlagen. Das südliche Baugebiet (Teilgebiet 1) wird aufgrund der möglichen Flächen, der exponierten Lage und der etwas höheren Umgebungsbebauung intensiver ausgenutzt als die nördlichen Teile.

## Nachbarschaften bilden

Innerhalb der Baufelder entstehen kompakte Nachbarschaften, die jeweils den Raum von der Wreschener Allee bis zur umgebenden Landschaft besetzen. Zur Wreschener Allee hin und zur Landschaft begrenzen etwas höhere Gebäude die Nachbarschaften. Im Zentrum entlang der Grünzüge werden zweigeschossige Gebäude vorgesehen. In der Mitte der Teilgebiete entsteht jeweils ein zum Anger aufgeweiteter Straßenraum, der notwendige Funktionen wie Besucherstellplätze aufnimmt aber auch zum Aufenthalt einlädt und den Nachbarschaften eine Mitte verleiht.

## Kompakt entwickeln

Die Realisierung beginnt auf den verfügbaren Flächen in Teilbereich 2. Ausgehend von diesem Baustein werden kompakte weitere Realisierungsabschnitte vorgeschlagen, die in sich jeweils ein konsistentes Bild ergeben. Ziel ist es, mit jedem weiteren Abschnitt auch einen sinnvollen möglichen Endzustand zu erreichen.



Verteilung der Verdichtung der Baufelder



Freiraum und Landschaft

Schnitt Teilgebiet 2 und 3, M 1:1000





Erschließung/ Verkehr und ruhender Verkehr



Funktionsverteilung

## Sparsam erschließen

Die vorgeschlagenen Zufahrten nach Berenbostel Ost werden genutzt und ein sparsames Straßennetz vorgeschlagen, das die vorhandenen kurzen Stichstraßen integriert. Es entsteht eine durch alle Teilgebiete durchgängige Verbindungen. Der ruhende Verkehr ist teilweise innerhalb der Bautypologien auf der Parzelle vorgesehen. Im Süden werden zusätzlich Sammelgaragen vorgesehen. Besucherparken kann in den Straßenräumen integriert werden.

## Typologien mischen

Die Nachbarschaften sollen in Bezug auf das Wohnungsangebot möglichst durchmisch werden. Die gewählte Bandbreite reicht von kompakten städtischen Typologien von bis zu 4 Geschossen im Süden bis hin zu kleinmaßstäblichem Wohnen an der Alten Ratschule mit Reihen- und Doppelhäusern und einzelnen Einfamilienhausgrundstücken.

Die notwendige KiTa ist an der Schnittstelle der Teilgebiete an der Straße »Auf dem Kampe« situiert. Sie ist so auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln verkehrsgünstig zu erreichen.



## 4.2 kellner schleich wunderling

Eingespannt zwischen alter Dorfstraße und neuer Langenhagener Straße wird ein Quartier entwickelt, das drei Schwerpunkte für den öffentlichen Raum setzt: die alte Dorfstraße, das Fuchsfeld und die Langenhagener Straße.

Als Schwerelinie, einer Perlenkette gleich, reihen in der alten Dorfstraße ortstypische Gehöfte, hoher Baumbestand und freies Feld aneinander, die allesamt in die Tiefe des Raums wirkende Blicke in die Feldmark zulassen und damit als ortstypisch und identitätsstiftend für das ehemalige Dorf Berenbostel angesehen werden können. Das dort vorgefundene, besondere Raumgefüge erlaubt es, aufgrund der aktuellen wie künftigen Nutzungsanforderungen an den Ort, den städtebaulichen Impuls eines neuen eigenständigen Quartiers, hier, im Kontext mit der Umgebung verständlich, signifikant und dauerhaft auszuformulieren - unter Anwendung einer adressbildenden Baustruktur und Landschaftsgestaltung, die über das neue Quartier hinaus Wirkung entfaltet.

Gegenüber der Zu- und Ausfahrt des Edeka-Marktes erfolgt die Anbindung des neuen Quartiers aus gutem Grund: Auf der Platzfläche kann im vis-à-vis zum Einkaufsmarkt ein Café oder eine Bäckerei die Außengastronomie auf dem Platz bespielen und damit ein Angebot generieren, das als Gegenspieler zum Edeka-Markt fungiert, und alle Berenbosteler zum Aufenthalt ansprechen, und der Quartiersplatz damit zu einem neuen Attraktivitätsort und zentralem Abseits Berenbostels werden kann.

Über ein enges Wegestück gelangt man auf einen in Ostwest-Richtung aufgespanntes, "grünes Pendant", das strukturiert als Spiel- und Erholungsraum entwickelt werden soll und auf der Ostseite von der Kita seinen räumlichen Abschluss erfährt. Mit seinem Volumen und seinem architektonischen Ausdruck interpretiert dieses Gebäude als öffentlicher Ort die



Modellfoto Entwurf kellner schleich wunderling

vorgefundene, zurückhaltende Sprache des nördlich anschließenden Gehöftes in zeitgemäßer Weise - um von dort wieder auf die alte Dorfstraße zu gelangen.

Diese entwurfsrelevante, räumliche Abfolge verwebt sich eng mit der alten Dorfstraße, öffnet das Quartier in die bestehenden Nachbarschaften und vernetzt sich in allen Himmelsrichtungen mit den neu zu entwickelnden Baufeldern: zur Dorfstraße wie auch zur Straße auf dem Kampe stehen die zweigeschossigen Wohnhäuser mit Mauern und Hecken verbunden senkrecht zur Straße, um den gewohnten "freien Blick" aus den bestehenden Straßen aufrecht erhalten zu können.



Lageplan Gesamtgebiet

# Workshop-Ergebnisse

Zum Anger, der die vorhandenen Gehölzstrukturen ökologisch wertvoll mit neu hinzukommenden, nutzbaren Freiflächen verbindet und den Zugang in den nach Osten offenen Landschaftsraum sichert, gewinnt die Bebauung an Dichte und bildet mit ihren Traufkanten die Begrenzung des öffentlichen Raumes. Diese ortsprägende, mit Großgrün begleitete Wegeverbindung im Fuchsfeld zielt aus der Dorfmitte in die freie Landschaft und wird als Erholungs- und Freiraum von der Wreschener Allee bis in auf das freie Feld beibehalten.

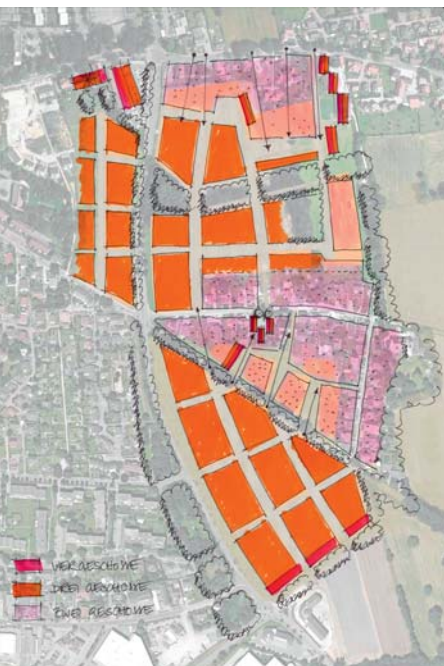
Die Basis des südlichen Quartieres, die Langenhagener Straße, bildet den urbanen Auftritt, hin zur verdichteten, gewerblich genutzten Bandstruktur längs der Bremer Straße. Die Wohngebäude können hier vorwiegend viergeschossig ausgebildet werden und über ein leicht angehobenes Erdgeschoss zur Sicherung der optischen Diskretion mit halbgeschossig abgesenkter Tiefgarage verfügen. Studentisches Wohnen oder Wohnen für Senioren mit Gemeinschafts- und Serviceeinrichtungen



Skizzen zur Ausbildung von Hochpunkten und Reihenhäusern

im Erdgeschoss ist hier gut vorstellbar. Zwischen diese tragenden, öffentlichen Räume spannen sich Baufelder und Straßen, die das vorhandene Wegenetz Berenbostels aufnehmen und im neuen Quartier weiterführen.

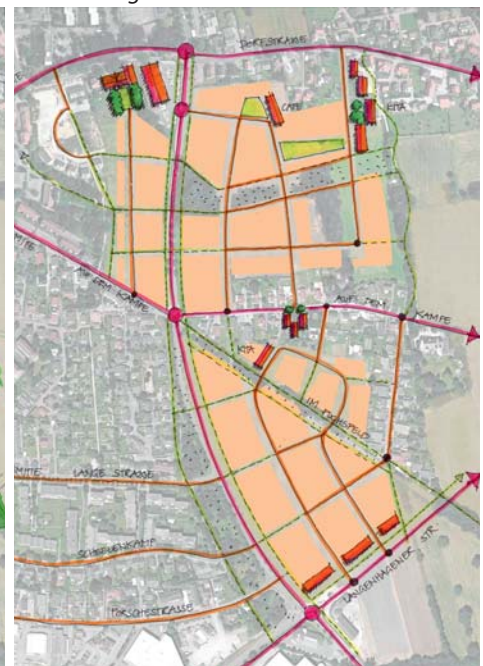
Geschosse



Baufelder



Erschließung







*Luftperspektive, Blick Richtung Südosten*

Über die Wreschener Allee hinweg werden die Straßen auf der Ostseite als Fuß- und Radwege weitergeführt. Das Profil der Wreschener Allee wird ihrem Namen gemäß zur Stadtstraße umgewidmet und mit einer Allee begleitet. Die vorzuhaltende Straßenbahntrasse wirkt als grüner Puffer vor den Erschließungszonen und Hauszugangsbereichen des östlichen Wohnquartiers verkehrs- und lärmdämpfend. Übergeordnetes Ziel ist es, den öffentlichen Raum als multicodierten, sozialen Raum für die Stadtgesellschaft zurückzugewinnen und auch die Wreschener Allee mit Erschließungsfunktionen und ihr zugeordneten Hauseingängen auszustatten. Es geht dabei nicht um die Verdrängung des motorisierten Individualverkehrs, sondern um die Harmonisierung der Verkehre untereinander - mit den Mitteln des städtebaulichen Entwurfs.

Unter der Prämisse eines sich immer deutlicher abbildenden, unbedingt erforderlichen Wandels im Mobilitätsverhalten von Stadtbewohnern - im Wechsel vom Auto zum Fahrrad, vom eigenen Pkw zum Stadtteilauto, vom Privat-KFZ zum öffentlichen Personennahverkehr - soll diesem Sachverhalt im Planungsgebiet u.a. mit intelligent vernetzten Systemen integraler Mobilität Rechnung getragen werden und der Bevorrangung der langsamen Verkehre,

ohne die Erfordernisse des motorisierten Individualverkehrs zu vernachlässigen. Mit Gebäuden, Hecken oder Mauern geschlossene Raumkanten bewirken eine klare Trennung öffentlicher und privater Räume im Quartier. Aus Zeilen werden räumlich wirksame Ensemble, die an städtebaulich hervorzuhebenden Ecken als bauliche, bis zu viergeschossige Hochpunkte ausgebildet werden und damit aneinandergebaute, gemischte Typologien innerhalb der Baufelder ermöglichen - mit Reihen- oder Stadthäusern und Geschosswohnungsbauten, bevorzugt an den Ecken.

Die Vorzüge einer im Ganzen sorgsam hierarchisierten Ensemble- und Adressbildung eines zeitgemäßen und nachhaltigen Wohnquartiers, einhergehend mit einer ganzheitlich geprägten baulich-räumlichen Fügung, gestalterisch abgestimmt aufeinander in der Materialität und Architektur, liegen auf der Hand und gehen einher mit den städtebaulichen Notwendigkeiten der Entwurfsidee. Nur so vermag der unverwechselbare, erinnerebare Charakter der neu hinzugefügten, in Materialität und Ausprägung zurückhaltenden, aber gleichwohl vielstimmigen architektonischen Elemente, eine notwendige authentische und adressbildende Gestaltung im Kontext der Umgebung nachvollziehbar und entschieden zu begründen.

## 4.3 Ferdinand Heide Architekt

Wir verstehen das neue Wohnquartier am östlichen Rande von Berenbostel als Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen. Die bisherigen Feldfluren werden mit einem neuen städtebaulichen Gewebe überlagert, das die wesentlichen vorhandenen Qualitäten stärkt und fortschreibt. Das sind zum einen die vorhandenen Gehölzstrukturen, die teilweise schon zu kleinen Wäldchen herangewachsen sind und wie Inseln in der freien Landschaft schwimmen und zum anderen sind das die der Dorfstraße mit ihren schönen Höfen, die Straße auf dem Kampe sowie die Allee im Fuchsfeld, die als Diagonale das Plangebiet durchzieht.

So besteht unsere städtebauliche Figur aus drei klar ablesbaren Bereichen, die über Schnittstellen besonderer Prägung miteinander verwoben sind.

Beim Quartier Nord handelt es sich um eine ausgewogene Struktur aus blockartigen Baufeldern, die ihre besondere Ausrichtung und Identität über zwei große Binnenräume erhalten: an der Wreschener Allee durch einen Grünraum, der im Westen und Osten von einer klaren baulichen Kante viergeschossiger Häuser gefasst wird und im Osten durch zwei Bänder das Areal durchziehender hoher Eichen.



Modellfoto Entwurf Ferdinand Heide Architekt

Der zentrale Grünraum – der Anger – verläuft in unserer Arbeit in Nord-Süd-Richtung und übernimmt die wichtige Funktion die Quartiersbereiche westlich und östlich der Wreschener Allee miteinander zu verbinden. Zu diesem Grünraum weisen die dreiseitig angrenzenden Gebäude hochwertige viergeschossige Adressen auf.

Konzeptherleitung: Übergänge (1), Adressen (2), Inseln (3), Synthese Schritt 1 (4)





Lageplan Gesamtgebiet



Entwurfskonzept: Synthese Schritt 2

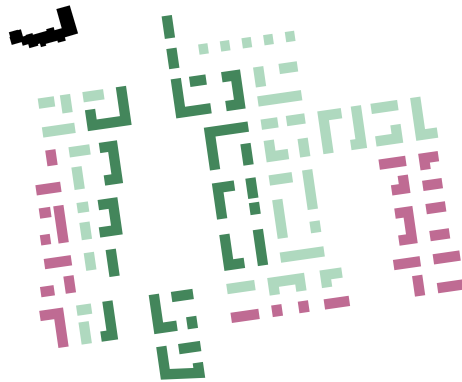
Die Schnittstelle im Norden zur Dorfstraße wird gebildet durch einen Platz, der die Freifläche vor dem Edeka einbezieht und durch eine großzügige Zuwegung neben dem schönen Gehöft im Osten. Die Schnittstelle im Süden ist gleichzeitig der Übergang zum südlichen Quartier und der Eingang zur Allee Im Fuchsfeld. Hier erfolgt eine bauliche Einengung und eine funktionale Akzentuierung durch eine neue Kita.

Das Quartier Süd entwickelt sich aus der Logik und Struktur der angrenzenden Straßen. Die neue Zufahrt an der Langenhagener Straße wird mit der Straße Am Steinkamp verbunden und durch einen Ring ergänzt. Dieser ist die Adresse für

nahezu alle Blöcke / Baufelder, die sich in diesem Quartier – infolge der Nichtanbaubarkeit an die Langenhagener Straße und die Wreschener Allee mit ihren Adressen nach innen wenden. Dies unterstreicht ein kleiner Platz im Zentrum der Struktur. Nach außen zeigt sich das südliche Quartier trotz der Erschließung von Innen in kraftvollen viergeschossigen Volumina. Deutlich weniger Höhe und wesentlich kleinteiliger ist die Bebauung in dem Dreieck zwischen Fuchsfeld und Auf dem Kampe. In einer kleinteiligen Erschließungsstruktur kann man sich sehr gut individuelle Einzel-, Doppel und Reihenhäuser vorstellen, die sich an dem kleinteiligen baulichen Umfeld orientieren.



Vertiefung mit möglicher Grundrissaufteilung



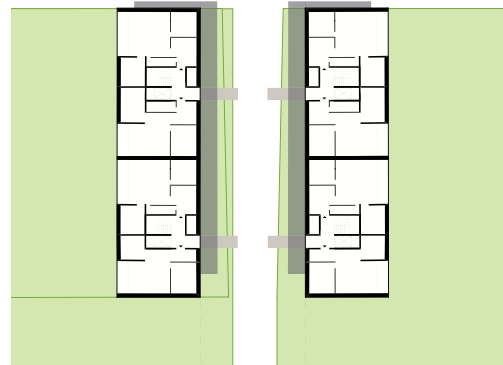
- MFH IV
- MFH III
- RHH, EFH, DHH II
- Sondernutzung

Bautypologien

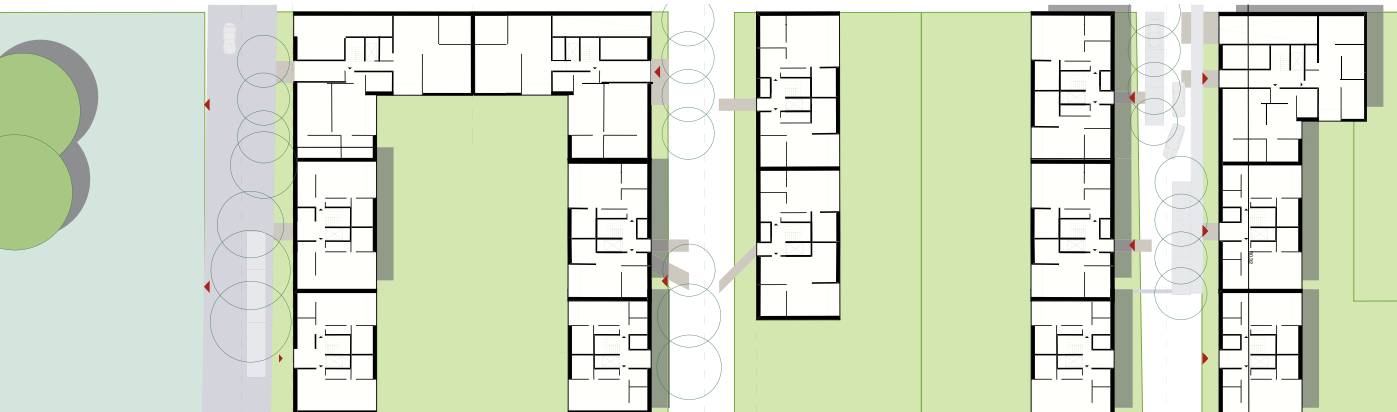
### Bauliche Typologien

Vorgesehen sind je nach Lage im Quartier drei- oder viergeschossige Geschosswohnungsbauten, bzw. Reihen- oder Doppelhäuser. Grundsätzlich werden alle Häuser von der Straße erschlossen d.h. es gibt eine klare Trennung zwischen öffentlichen Straßenräumen und privaten Gärten im Blockinnenbereich.

Vertiefung mit möglicher Grundrissaufteilung



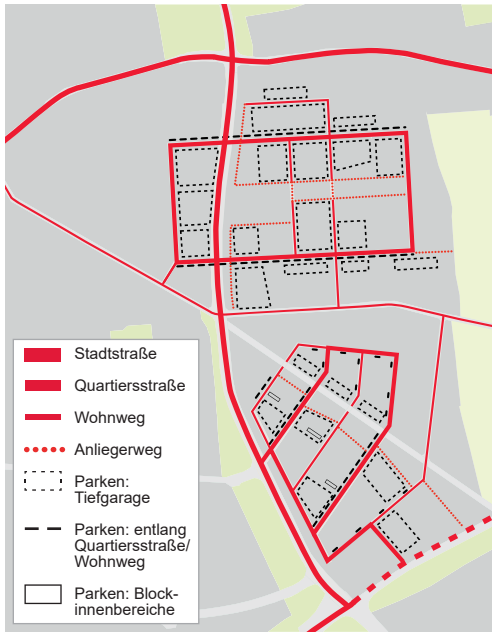
Vertiefung mit möglicher Grundrissaufteilung



# 5 Gesamtkonzept

## 5.1 Entwurfsparameter

Bei der Synthese zum Gesamtkonzept geht es darum, die Erkenntnisse aus den Diskussionen im Workshop als Entwurfsparameter zugrunde zu legen, die Vorgaben kritisch zu reflektieren, aber insgesamt frei zu ordnen und zu entwerfen.



Quartierserschließung



Fuß- und Radwegenetz

- Ost-West-Raumfolge im nördlichen Teilbereich als Vernetzung zwischen Siedlung und Landschaft herausbilden
- Grünverbindung Im Fuchsfeld als Hauptadresse und Rückgrat des südlichen Bereichs herausarbeiten
- Erhalt und Integration der vorhandenen Gehölzstrukturen ggf. zugunsten einer höheren Ausnutzung des Quartiers abwägen
- Charakter der Wreschener Allee als Stadtstraße, nicht als Umgehungsstraße, besonders im nördlichen Abschnitt herausarbeiten
- Langenhagener Straße angenommen als nicht anbaufreie Stadtstraße entwickeln
- Wohnqualität durch eine adäquate Baustruktur in Kombination mit einer guten Grundrissgestaltung ermöglichen
- gut durchmischtes Quartier im Hinblick auf die Wohn- bzw. Eigentumsformen ermöglichen
- Korridor für die Stadtbahn von 8,5 m auf 11 m Breite vergrößern und als baumbestandene temporäre Wegeverbindung ausbilden

Profilschnitt AA: Entwicklungsvariante Wreschener Allee (nördlicher Teilbereich)



# Synthese Masterplan Ackers Partner Städtebau



Gesamtkonzept

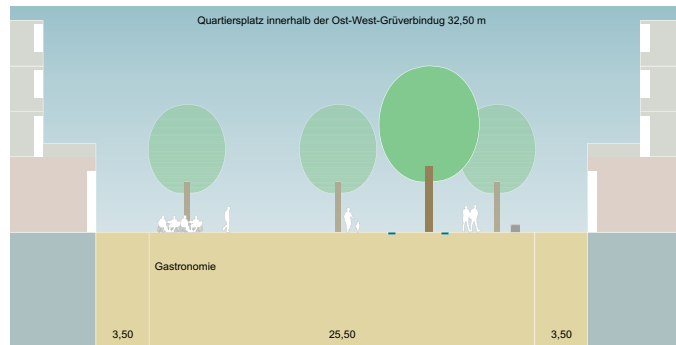
## 5.2 Städtebauliches Konzept

### Freiraum

Die Freiraumstrukturen sind im nördlichen und im südlichen Teilbereich hierarchisch gegliedert. Es entstehen zwei innere, zentrale Grünzüge, die durch öffentliche Freiflächen und Plätze geprägt sind und einen eigenständigen Charakter ausbilden. Im Norden findet städtischeres Leben und Treiben statt, während im Süden Verweilen und Freizeitvergnügen im Vordergrund stehen. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sollen hier soweit möglich integriert und erhalten bleiben. Daneben besteht die Möglichkeit Spielplätze, einen Bolzplatz und auch Jugendtreffpunkte in zentraler Lage zu schaffen.

Die Blockinnenbereiche sind tagsüber zugänglich und können durch die Anlieger zusätzlich zu den öffentlichen Flächen als Ruhe- und Rückzugsort genutzt und begangen werden.

Die Einfamilienhäuser, die in die Blockstrukturen integriert sind, verfügen über eigene private Grünflächen. Daneben werden Teile der vorhandenen Gehölzstrukturen erhalten und als private Grünräume in die Blockinnenbereiche integriert.



Profilschnitt BB: Quartiersplatz innerhalb der Ost-West-Raumfolge

### Erschließung

Die äußere Erschließung der Planungsbe-reiche erfolgt über drei Anschlüsse von der Wreschener Allee und im südlichen Bereich zusätzlich über die möglicherweise verlängerte Langenhagener Straße.

Die Wreschener Allee wird als städtisch integrierte Straße mit erlebbaren Übergängen im Inneren der nördlichen Entwicklungsflächen und dem Stadtteil Berenbostel gestaltet. Dadurch wird der Charakter als Umgehungsstraße aufgebrochen. Die Dimensionierung der Fahrbahnen und somit die Leistungsfähigkeit der Straße bleiben jedoch erhalten.

### Öffentliche Räume



### Freiraum







**Kennwerte: Teilfläche 3**

	von	bis
<b>Wohnungen</b>		
EFH	10 WE	
MFH	90 WE	115 WE
Gesamt	100 WE	125 WE
<b>Stellplatzbedarf</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Privat (1 STP/ WE)	100 STP	125 STP
Öffentlich (10%)	10 STP	13 STP
<b>Stellplatzangebot</b>		
Tiefgarage	200 STP	
Privat	10 STP	
Entlang Straße	8 STP	
<b>Flächenübersicht</b>		
Bruttobauland	3,8 ha	
Erschließung	1,3 ha	
öffentliches Grün	0,2 ha	
Nettobauland	2,3 ha	

**Kennwerte: Teilfläche 2**

	von	bis
<b>Wohnungen</b>		
EFH	30 WE	
Stadtvilla	85 WE	
MFH	300 WE	485 WE
Gesamt	415 WE	600 WE
<b>Stellplatzbedarf</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Privat (1 STP/ WE)	415 STP	600 STP
Öffentlich (10%)	42 STP	60 STP
<b>Stellplatzangebot</b>		
Tiefgarage	700 STP	
Privat	30 STP	
Entlang Straße	42 STP	
<b>Flächenübersicht</b>		
Bruttobauland	11,6 ha	
Erschließung	2,4 ha	
öffentliches Grün	2,3 ha	
Nettobauland	6,9 ha	

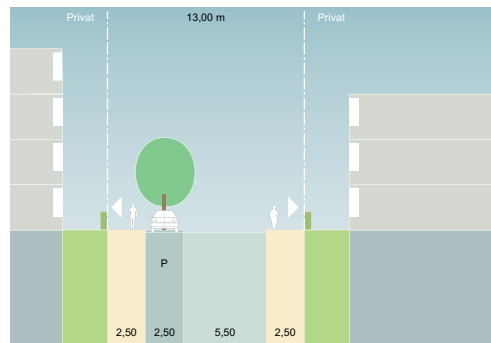
Aufgrund von Entwicklungen im Umfeld wird angenommen, dass die Langenhagener Straße zukünftig auch als nicht anbaufreie Stadtstraße ausgebaut wird. Dies bedeutet, dass eine städtische Straße entstehen wird.

Intern entsteht ein hierarchisches Verkehrssystem, bei dem der gesamte nördliche Bereich über einen Ring und der südliche Bereich über eine Schleife erschlossen werden. Diese Haupterschließung, sogenannte Quartiersstraßen, wird einseitig von Bäumen und öffentlichen Stellplätzen begleitet. Sie verfügt über beidseitige Gehwege.

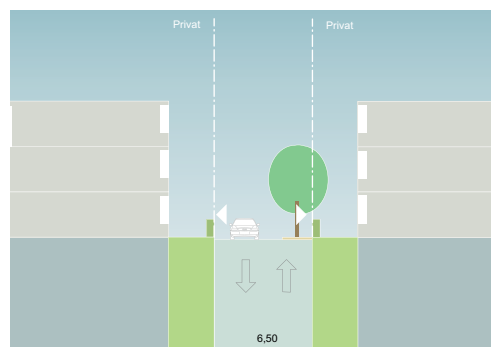
Wohnwege und Anliegerwege ergänzen die PKW-Erschließung zu einem feinmaschigen Verkehrsnetz innerhalb des Quartiers. Die Wohnwege sind als Mischflächen mit 6,50 m Breite ausgebaut. Anliegerwege ermöglichen mit einer Breite von 3,5 m außerdem die Zuwegung für die Feuerwehr.

## Ruhender Verkehr

Der Bedarf nach privaten und öffentlichen Stellplätzen ist bei einem Quartier dieser Größenordnung, Lage in der Stadt und ÖPNV-Anbindung enorm hoch. Allerdings befindet sich aufgrund von neuen Verkehrsformen, wie E-Mobilität und Car-sharing-Konzepten und zukünftiger Stadtbahn-Anbindung unser Anspruch an die individuelle Mobilität im Wandel. Angebote hierfür werden durch sogenannte Mobilitätsstandpunkte/ Quartiersgaragen geschaffen. An wichtigen Knotenpunkten der Haupterschließung bzw. in der Nähe von



Profilschnitt CC: Quartiersstraße



Profilschnitt DD: Wohnweg

Quartiersplätzen sollen diese gut erreichbar platziert und vor allem gestalterisch gut integriert werden.

Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfes werden dadurch mindestens 1 Stellplatz pro Wohnung berücksichtigt.

Zur Integration des ruhenden Verkehrs werden im Rahmen von Tiefgaragen (halbes Geschoss unterirdisch und Sockelgeschoss zur Straße) realisiert und bei den Einfamilienhäusern auf dem privaten Grundstück untergebracht.

## Profilschnitt EE: Grünes Band entlang Im Fuchsfeld





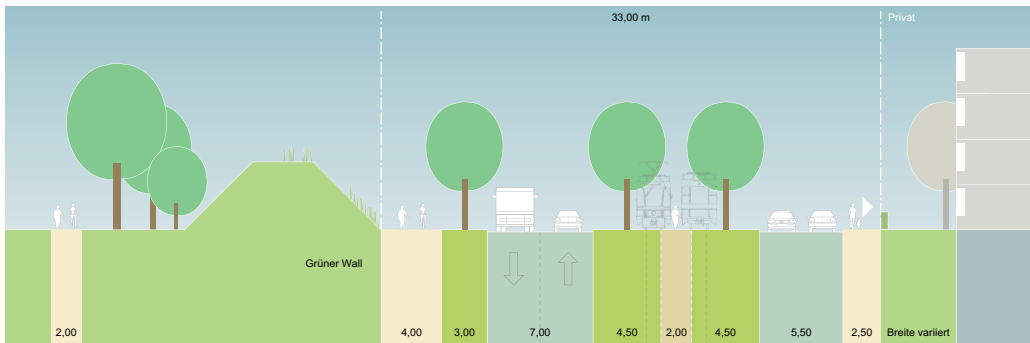
## Kennwerte: Teilfläche 1

Wohnungen		von	bis
EFH			65 WE
Stadtvilla			40 WE
MFH	150 WE		345 WE
Gesamt	325 WE		450 WE

Stellplatzbedarf		von	bis
Privat (1 STP/ WE)	325 STP		450 STP
Öffentlich (10%)	33 STP		45 STP

Stellplatzangebot			
Tiefgarage		600 STP	
Privat		65 STP	
Entlang Straße		55 STP	

Flächenübersicht			
Bruttobauland		10,4 ha	
Erschließung		1,9 ha	
öffentliches Grün		1,9 ha	
Nettobauland		6,6 ha	



Profilschnitt FF: Entwicklungsvariante Wreschener Allee (südlicher Teilbereich)

Entlang der Quartiersstraßen, Wohnwege und tlw. im Blockinneren werden straßenbegleitend bzw. punktuell öffentliche Besucherstellplätze angeboten.

## Wegenetz

Die Vernetzung für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Stadtteil Berenbostel und der Landschaft, aber auch zwischen den einzelnen Teilbereichen wird gestärkt und feinteilig ausgebaut. Entlang der Wreschener Allee soll über den gesamten Verlauf beidseitig eine Fuß- und Radwegverbindung ergänzt werden. Die somit entstehende öffentliche Wirksamkeit der Straße unterstützt zusätzlich den neuen Charakter als Stadtstraße.

Auf dem 11 m breiten Grünstreifen östlich der Wreschener Allee wird der freizuhaltenen Stadtbahn-Korridor mit einem



Wreschener Allee ohne Fuß- und Radweg, westlich Planungsbereich 1

beidseitig von Bäumen gesäumtem Weg temporär genutzt. Die Bäume sollen so gesetzt werden, dass eine spätere Integration der Stadtbahn ohne Verlust der beiden Baumreihen erfolgen kann.

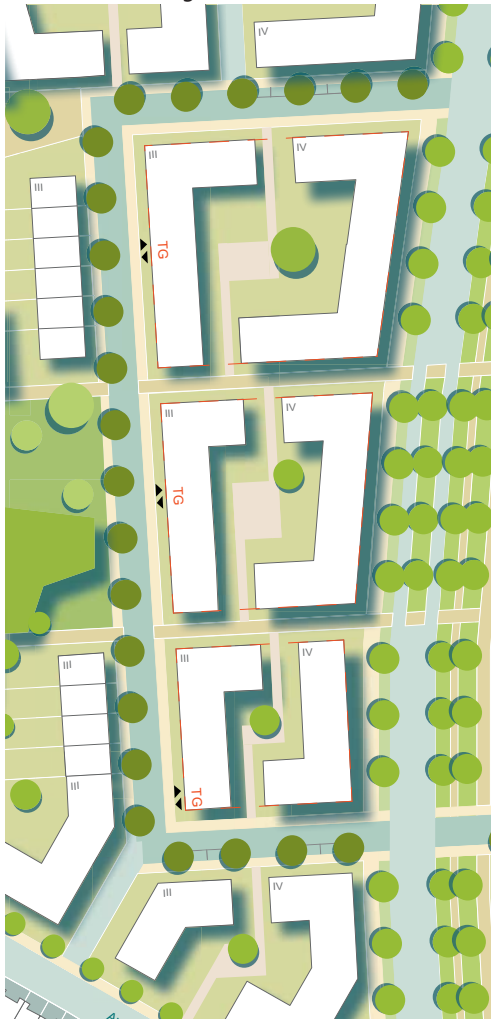
Wreschener Allee ohne östlichen Fuß- und Radweg, zwischen Planungsbereich 2 und 3





*Regionaler Radweg Im Fuchsfeld*

*Durchwegung im Blockinneren,  
Ausschnitt Planungsbereich 3*



Der regionale Radweg Im Fuchsfeld bleibt erhalten und wird aufgrund der daran befindlichen Plätze und Grünräume in seiner Bedeutung zusätzlich gestärkt.

Entlang der verlängerten Langenhagener Straße wird ein Rad- und Fußweg ergänzt, der die regionale Einbindung des Quartiers, aber auch der Stadt Garbsen ausbaut. Über die zahlreichen Wegeverbindungen entlang der nördlichen Ost-West-Raumfolge wird der nördliche Bereich über die Wreschener Allee hinweg an den Stadtteil Berenbostel gut angebunden. Auf dem Kampe und die nach Norden bzw. Süden führenden Stützen dienen zudem als Wegeverbindung zwischen dem nördlichen und südlichen Teilbereich.

Die Blockinnenbereiche sind zudem mit gemeinschaftlichen, tagsüber begehbaren, Wegen versehen, die zusätzliche quartiersinterne Wegeverbindungen ermöglichen.

## Mobilität

Der Masterplan Mobilität sieht eine Ringbuslinie vor, die entlang der Wreschener Allee geführt wird und die Anbindung an die Stadtbahnhaltestelle am Rathaus und Uni-Campus verbessert. Um die zukünftigen Bewohner angemessen in dieses ÖPNV-Netz einzubinden werden drei Haltepunkte für die Ringbuslinie vorgesehen. Insgesamt entsteht dadurch ein fußläufig gut erreichbares Konzept für die Quartiere.

Für eine weitere Stadtbahnentwicklung wird ein Korridor von 11 m vorgehalten, der durch seine temporäre Nutzung als zusätzliche Wegeverbindung östlich der Wreschener Allee dient.

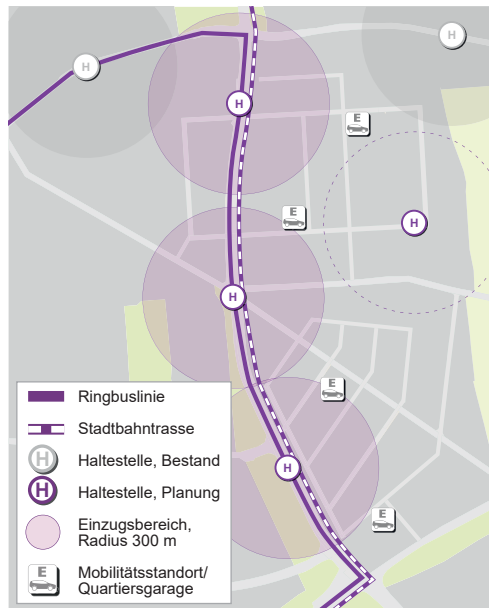
Das zugrundeliegende Verkehrskonzept in Verbindung mit den daran angelagerten Quartiersplätzen und Schnittstellen zu übergeordneter städtischer Erschließung bietet die Möglichkeit, an verschiedenen Stellen Mobilitätsstandpunkte für E-Mobilität und ggf. notwendige Quartiersgaragen flexibel zu integrieren.

## Eigentumsformen

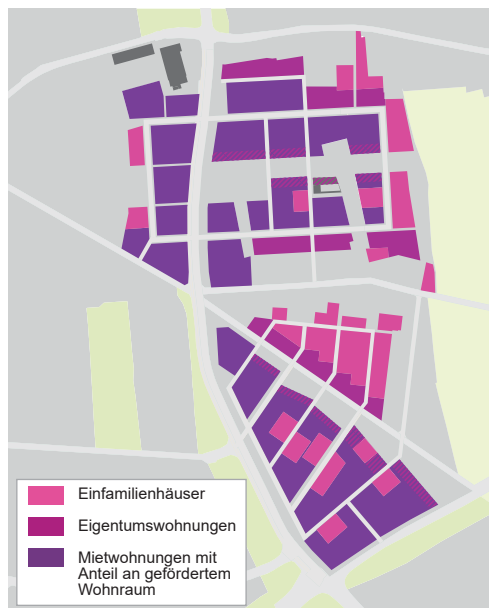
Für die Entwicklung des Gebietes wird ein Mix aus verschiedenen Bautypologien und auch Wohn- und Eigentumsformen ermöglicht. Es entsteht ein gut durchmischtes Quartier mit einer möglichst großen Bandbreite von Mietwohnungen, Eigentumswohnungen sowie Einfamilienhäuser (Eigentum). Auch innerhalb eines Baufeldes besteht das Potential Eigentumsformen an mehreren Stellen zu kombinieren.

Die Bereiche mit Geschosswohnungsbau bieten sich zudem an, geförderten Wohnraum wie auch Eigentumswohnungen anteilig zu integrieren. Der Handlungsspielraum der Stadt Garbsen ist innerhalb dieser Gebiete besonders hoch.

Die zentrale und attraktive Lage entlang der öffentlichen Grünzüge ist in hohem Maße geeignet, neben den Stadtvillen auch Eigentumswohnungen anzubieten.



Mobilität



Eigentumsformen

Im südlichen rückwärtigen Bereich auf dem Kampe entsteht mit Einfamilienhäusern (Doppel- und Reihenhäuser) und anschließenden Stadtvillen ein adäquater Übergang zu den Blockstrukturen südlich im Fuchsfeld. Auch an den nördlichen und westlichen Rändern wird über Einfamilienhäuser bzw. Stadtvillen ein sanfter Übergang zur vorhandenen Bebauung und am östlichen Rand zur offenen Landschaft möglich.

## Geschosse und Standortpotentiale

Die Ausbildung von baulichen Hochpunkten und die Integration verschiedener Nutzungen entlang der Wreschener Allee, Langenhagener Straße und den beiden Grünachsen stehen in Zusammenhang zueinander.

In den beiden nördlichen Teilbereichen entstehen, auch aus Gründen des Lärmschutzes, beidseitig der Wreschener Allee viergeschossige Gebäude, die im Erdgeschoss die notwendige kleinteilige Infrastruktur enthalten können.

Auch entlang des in Ost-West-Richtung verlaufende Grünzug soll aufgrund seines städtischeren Charakters Gebäude mit vier Geschossen den öffentlichen Raum begrenzen und ausbilden. Im Bereich des zentralen Quartiersplatzes können sich gastronomische Einrichtungen ansiedeln und das Quartier somit beleben.

Im südlichen Teilbereich sind entlang der Wreschener Allee in Verbindung mit der Haupteerschließung punktuell viergeschossige Gebäude zur städtebaulichen Ausformulierung des Straßenraumes als Stadtstraße vorgesehen. Nach Süden zur verlängerten Langenhagener Straßen werden straßenbegleitend Gebäude mit vier Geschossen angeordnet. Diese bilden ein Gesicht und gleichzeitig eine Abgrenzung zum nahegelegenen Gewerbegebiet aus. Der Grünzug entlang Im Fuchsfeld wird teilweise von viergeschossigen Gebäuden begleitet. Im Gegensatz zum nördlichen Grünzug soll eine weichere, vor- und zurückspringende Gebäudekante den Freizeitcharakter der Grünverbindung unterstützen. Auch hier sind im Bereich des Quartiersplatzes gastronomische Einrichtungen zur Belebung des Quartiers wünschenswert und möglich.

Standortpotential



Geschossigkeit



Ausbildung von tagsüber begehbaren Höfen, Ausschnitt Planungsbereich 1





## Bauabschnitte

Die Stadtentwicklungsabschnitte sollen in zeitlicher Staffelung zur ortsbezogenen und wirtschaftlich unabhängigen Entwicklung der Flächen realisiert werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Eigentumsstruktur der drei Entwicklungsflächen differenziert darstellt. Weite Flächen von Teilbereich 2 befinden sich bereits in städtischem Besitz. Die Flächen der Teilbereiche 1 und 3 sollen ebenfalls erworben und in den vorgeschlagenen Bauabschnitten entwickelt werden.

### Bauabschnitt I:

- temporäre verkehrliche Anbindung Auf dem Kampe und Anschluss Wreschener Allee für eine tragfähige Erschließung
- benötigte KiTa kann an zwei Stellen, je nach Flächenverfügbarkeit, sinnvoll integriert werden

### Bauabschnitt II:

- Baugebiet wird an die Wreschener Allee (2. Anbindung) angeschlossen
- Anbindung Auf dem Kampe wird zur Rad- und Fußwegeverbindung zurückgebaut

### Bauabschnitt III:

- Teilbereich 3, westlich der Wreschener Allee, Erschließung Auf dem Kampe West/ Wreschener Allee wird vollständig realisiert

### Bauabschnitt IV:

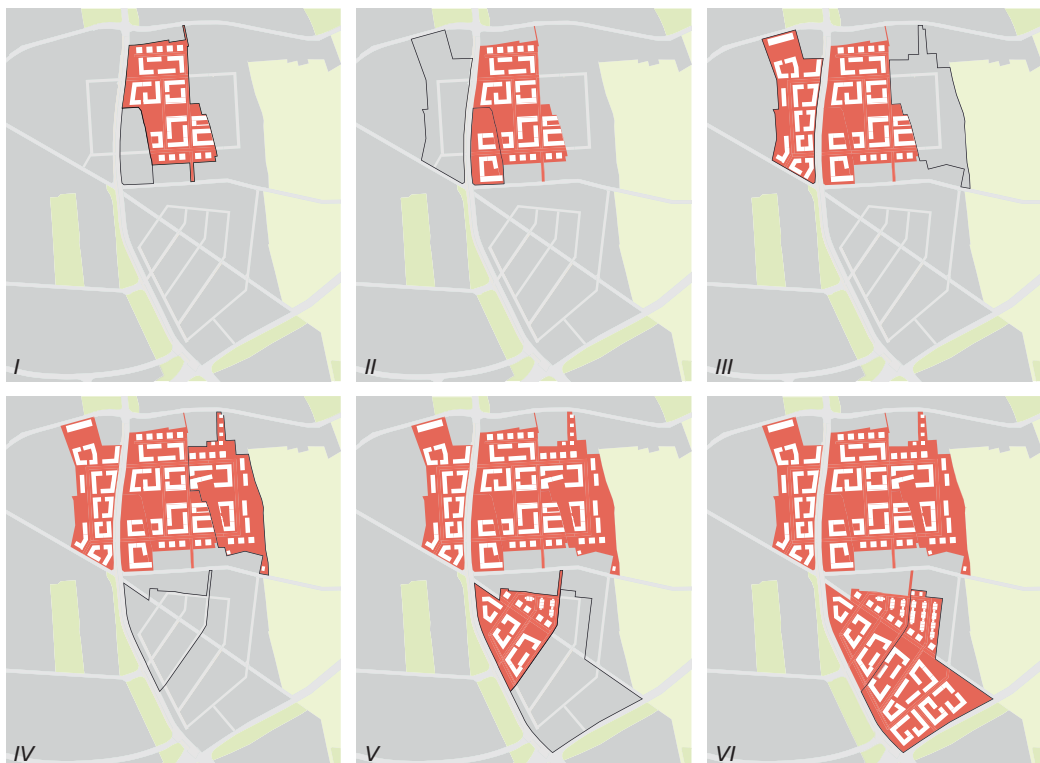
- letzter Abschnitt der Teilfläche 2, östlich der Wreschener Allee, wird zeitlich unabhängig realisiert

### Bauabschnitt V:

- nordwestlicher Teilbereich der südlichen Entwicklungsfläche mit Anschluss an die Wreschener Allee wird realisiert
- eine dauerhafte und eine temporäre Querung Im Fuchsfeld werden errichtet

### Bauabschnitt VI:

- In Abhängigkeit der Entwicklung Langenhagener Straße wird der südöstlicher Teilbereich der südlichen Entwicklungsfläche mit Anschluss an die verlängerte Langenhagener Straße realisiert
- zweite dauerhafte Querung Im Fuchsfeld wird errichtet und die Haupteerschließung als Schleife vervollständigt



## 6 Handlungsempfehlungen

Für die Realisierung der Entwicklungsflächen ergeben sich für die Stadt Garbsen weitere Aufgaben, die zu prüfen sind. Die Verwirklichung der Baugebiete soll ca. 2020 starten und voraussichtlich 2035 abgeschlossen sein.

Im Folgenden werden neben der stufenweisen Entwicklung in Bauabschnitten (s. S. 29) weitere Meilensteine der Entwicklung aufgezeigt:

### **Erwerb der Entwicklungsflächen**

- nachhaltige Entwicklung der Stadt Garbsen aktiv gestalten
- kontinuierliches Monitoring der wirtschaftlichen Tragfähigkeit der Gesamtmaßnahme

### **Bauleitplanung schrittweise angehen und flexibel gestalten**

- Entwicklung von Norden (Teilflächen 2 und 3) nach Süden (Teilfläche 1) anstreben
- Festlegen von großzügig überbaubaren Grundstücksflächen und Mindestanzahl von Geschossen

- Trauf- bzw. Firsthöhen festlegen, aber ein Spektrum an Vollgeschossen ermöglichen
- Gestaltungshandbuch erstellen, um Zielsetzungen zu Fassadengestaltung, Einfriedungen und Materialitäten der Baukörper festzulegen
- Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB bzw. bei der Neuaufstellung berücksichtigen
- Biotoptypenkartierung und Kartierungen im Rahmen des Artenschutzrechtes (spezielle Arten) als Basis für den Umweltbericht Bauabschnitt IV erstellen
- Diverse Gutachten als Basis für die verbindliche Bauleitplanung erstellen, z.B. Lärmgutachten, (hier besonders die verkehrlichen Emissionen der Wreschener Allee), Baugrundgutachten, Altlasten, Kampfmittel, etc.
- Ausgleichsflächen innerhalb bzw. ortsnah der Entwicklungsflächen ermöglichen
- Flächen für die externe Kompensation vorhalten

*Blick auf die bestehende Bebauung Auf dem Kampe von Norden*



### **Erhalt und Integration der vorhandenen Gehölzstrukturen abwägen**

- Abstandsflächen zu Gehölzbestand abschließend festlegen
- Erhalt als private Grünbereiche im Blockinneren prüfen

### **Vertiefendes Mobilitätskonzept für das Quartier erarbeiten**

- Standorte für Quartiersgaragen/ Mobilitätspunkte vertiefend prüfen und festlegen
- Notwendigkeit eines möglichen Bushaltespunktes im Inneren der Teilfläche 2 prüfen
- Verlängerung der Stadtbahntrasse Richtung Berenbostel als wichtiges Entwicklungsziel weiterverfolgen

### **Erschließung und ruhenden Verkehr weiter ausformulieren**

- Gestaltung der Kreuzungspunkte bzw. Anschlussstellen an die Wreschener Allee weiterführend prüfen
- Standorte für Stellplätze im öffentlichen Raum konkretisieren

### **Entwässerungskonzept abschließend prüfen**

- Optionen einer zentralen bzw. dezentralen Regenrückhaltung abschließend prüfen
- Führung der Entwässerungstrasse besonders im südlichen Teilbereich mit dem städtebaulichen Konzept abgleichen

### **Qualitätssicherung durch Wettbewerbe (Hochbau und Landschaft) betreiben**

- Grundrissgestaltung, besonders der Gebäude mit Orientierung zur Wreschener Allee, prüfen
- Gestaltungskonzepte der Quartiersplätze und der Freiflächen entlang der beiden Grünachsen
- Integration und Gestaltung von Quartiersgaragen/ Mobilitätspunkten im öffentlichen Raum
- Eigentumsanteile und Wohnformen für die Flächen ausgestalten



*Bauabschnitte*

### **Wohnungsdichteszenarien für die einzelnen Bauabschnitte**

<b>Wohnungen</b>	<b>von</b>	<b>bis</b>
Bauabschnitt I	240 WE	330 WE
Bauabschnitt II	85 WE	120 WE
Bauabschnitt III	80 WE	115 WE
Bauabschnitt IV	110 WE	155 WE
Bauabschnitt V	105 WE	145 WE
Bauabschnitt VI	220 WE	310 WE
<b>Gesamt</b>	<b>840 WE</b>	<b>1.175 WE</b>

