



3.5.2 Variante von Norden

ohne Maßstab

Die Entwicklung des Baugebietes von Norden weist ebenfalls Vor- und Nachteile auf. Ein Vorteil ist die gute Umsetzbarkeit der Entwässerung. Diese kann in einem oberirdischen Graben erfolgen und direkt in die Seebek eingeleitet werden.

Dennoch ist diese Variante von der endgültigen Aufgabe des Opernfundus abhängig, dessen Zeitpunkt derzeit noch unklar ist. Zudem müssen in diesem Fall schon zu Beginn der Umsetzung ein Großteil der Kleingärten umgesiedelt werden.

Situation der Kleingärten bei der Entwicklung von Norden

- Verlegung von 21 Kleingärten bei Bauabschnitt 1
- Verlegung von 14 Kleingärten bei Bauabschnitt 2, Wegfall von 2 Kleingärten
- Wegfall von 9 Kleingärten bei Bauabschnitt 3

- 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

4. Städtebaulicher Entwurf mit Sportplatzverlagerung

4.1 Varianten

Der bisher entwickelte Entwurf basierte auf der Annahme, dass der Sportplatz innerhalb des Entwurfsgebietes an seinem Standort auch zukünftig verbleiben würde. Aufgrund einer alternativen Flächenverfügbarkeit in der Nähe des Untersuchungsgebiets ist eine Umlegung des Sportplatzes nun jedoch denkbar. Diese geänderte Grundvoraussetzung ermöglicht ein Überdenken des bisherigen städtebaulichen Entwurfs. Durch die zusätzliche Fläche entstehen neue Wohnbauflächen, die in den Entwurf integriert werden können. Der Wegfall des Sportlärms trägt zudem zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität innerhalb des Gebietes bei. Der Erhalt von Kleingärten steht dabei weiterhin im Vordergrund der Überlegungen.

Die geänderten Rahmenbedingungen machen ein Überdenken der städtebaulichen Struktur notwendig, die in Varianten geprüft wird. Die entwickelten Varianten unterscheiden jeweils Flächen für Bebauung und Freiraum und stellen die Vor- und Nachteile dieser Variante gegenüber. Zusätzlich werden mögliche Standorte einer KITA untersucht. Die sich daraus ergebende Vorzugsvariante stellt die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf dar. Einzelne Details wie Feuerwehrzufahrten und Abstandsflächen werden anhand eines Schemaplanes dargestellt. Daran anschließend werden verschiedene Realisierungsmöglichkeiten erörtert. Eine Berechnung der Ausgleichserfordernisse schließt das Kapitel ab.



4.1.1 Variante A

- Bebauung
- Kleingärten
- Freiflächen

Maßstab 1:2.500



Die Variante A sieht eine Bebauung der südlichen Teilgebiete in direkter Nähe zur U-Bahnhaltestelle Habichtstraße vor. Die Bebauung entlang der Steilshooper Straße ermöglicht eine städtebauliche Raumbildung und damit Qualifizierung des Straßenraumes. Gleichzeitig müssen diese Gebäude als Lärmschutz für die dahinterliegende Bebauung dienen. Die Kleingärten schließen im nördlichen Bereich direkt an die Grünanlage Langenfort an und bilden damit einen zusammenhängenden Grünraum.

Eine Kindertagesstätte (KITA) wäre als Integration in das Erdgeschoss eines neuen Gebäudes an der Steilshooper Straße denkbar. Dies bietet den Vorteil einer zentralen Lage im Quartier sowie einer Zusammenlegung von Lärmquellen. Nachteilig wirken sich bei diesem Standort die Entfernung zu öffentlichen Grünanlagen sowie die entstehenden Konflikte mit der Wohnbebauung aus.

Vorteile:

- direkte Nähe des Wohngebietes zur U-Bahnhaltestelle Habichtstraße
- städtebauliche Raumbildung an der Steilshooper Straße
- direkter Bezug der Kleingärten zur Parkanlage Langenfort

Nachteile:

- Wohnbebauung muss als Lärmschutz fungieren
- hoher Erschließungsaufwand
- keine Gliederung der Siedlungsbereiche
- Erhalt von nur 66 Kleingärten möglich (davon 30 am selben Standort)
- Kitastandort bietet keinen Bezug zu Grünflächen und schafft Konflikte mit der Wohnbebauung

4.1.2 Variante B

- Bebauung
- Kleingärten
- Freiflächen

Maßstab 1:2.500

Die Variante B sieht eine Teilung der Baugebiete in einen nördlichen und einen südlichen Bereich vor. Der nördliche Bereich schließt unmittelbar an die Grünanlage Langenfort an. Der südliche Teil befindet sich in direkter Nähe der U-Bahnstation Habichtstraße. Der Erschließungsaufwand für die entstehenden Baugebiete ist aufgrund der möglichen Nutzung bestehender Infrastruktur gering.

In der Mitte des Gebietes entsteht ein zusammenhängender Grünraum, der die ehemalige Sportfläche miteinbezieht. In diesem Bereich können insgesamt 65 Kleingärten erhalten bleiben, davon jedoch nur 17 am selben Standort.

Durch eine fehlende Bebauung an der Steilshooper Straße, nördlich des Umspannwerkes, ist eine städtebauliche Raumbildung entlang der Straße nicht gegeben. Der Lärm der Hauptverkehrsstraße reicht in das neue Gebiet hinein.

Die KITA befindet sich bei dieser Variante mittig des Plangebietes in direkter Nähe zum Grünraum. Die nutzbaren Außenflächen sind jedoch aufgrund der überwiegenden Nutzung als Kleingärten auf ein geringes Maß reduziert. Zudem ist die Nähe zum Umspannwerk aufgrund nicht definierter Umweltauswirkungen als kritisch anzusehen.

KITA

Vorteile:

- Wohnbebauung überwiegend in lärmabgewandter Lage
- Keine Lärmschutzbebauung mit Wohnfunktion nötig
- Gliederung der Siedlungsbereiche
- geringer Erschließungsaufwand

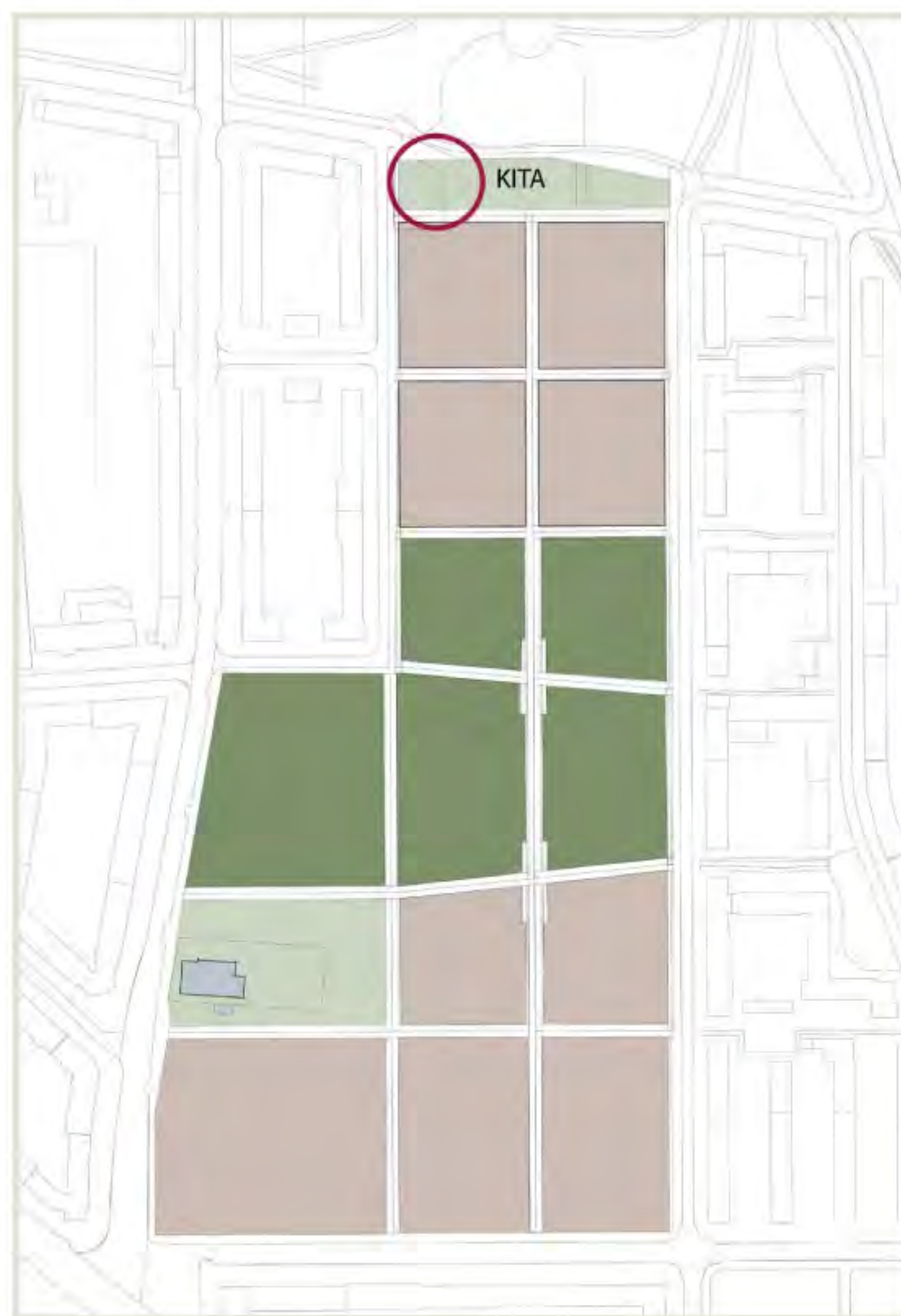
Nachteile:

- keine städtebauliche Raumbildung an der Steilshooper Straße
- Erhalt von nur 65 Kleingärten, davon nur 17 am selben Standort
- Kitastandort bietet nur wenig Freiraum

4.1.3 Variante C

- Bebauung
- Kleingärten
- Freiflächen

Maßstab 1:2.500



Die Variante C sieht ebenfalls wie die Variante B eine Teilung der Bebauung in zwei Bereiche vor. Die ‚Grüne Mitte‘ liegt hierbei um ein Baufeld nach Norden verschoben. Die Vor- und Nachteile dieser beiden Varianten sind daher identisch.

Als möglicher Standort der KITA ist hier der nördliche Bereich an der Grünanlage Langenfort dargestellt. Dies bietet den Vorteil, dass ein direkter Übergang von der KITA zu den nutzbaren Freiräumen der Grünanlage mit nahe liegendem Spielplatz gegeben ist.

Vorteile:

- keine Lärmschutzbebauung mit Wohnfunktion notwendig
- Gliederung der Siedlungsbereiche
- Kitastandort mit direktem Bezug zur Parkanlage Langenfort und dem Spielplatz

Nachteile:

- Erhalt von nur 65 Kleingärten, davon nur 17 am selben Standort
- keine städtebauliche Raumbildung an der Steilshooper Straße

4.1.4 Empfehlungsvariante ‚Grüne Mitte‘ mit Sportplatzverlagerung

- Bebauung
- Kleingärten
- Freiflächen

Maßstab 1:2.500



Die Empfehlungsvariante zur Lage der Wohnbereiche und Grünräume vereint die Vorteile der bereits vorgestellten Varianten. Durch eine Teilung der Baufelder ist eine Gliederung der Siedlungsbereiche möglich. Die Bebauung an der Steilshooper Straße auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes ermöglicht eine städtebauliche Raumbildung entlang der Straße.

Die Lage der Kleingärten im mittleren Bereich ermöglicht einen Erhalt von 75 Kleingärten (derzeitiger Bestand: 80). Zudem können bei dieser Variante im Vergleich zu den Varianten B und C viele Kleingärten am selben Standort erhalten bleiben und müssen nicht mit hohen Kosten umgelegt werden.

Der Standort der KITA im Norden des Gebietes weist mit der unmittelbaren Nähe zur Grünanlage Langenfort einen Vorteil auf und wird daher in die Empfehlungsvariante übernommen.

Vorteile:

- geringer Erschließungsaufwand
- Erhalt von 75 Kleingärten (davon 28 am selben Standort)
- städtebauliche Raumbildung an der Steilshooper Straße
- Gliederung der Siedlungsbereiche
- Kitastandort mit direktem Bezug zur Parkanlage Langenfort und dem Spielplatz

Nachteile:

- Wohnbebauung an der Steilshooper Straße muss als Lärmschutz fungieren

ohne Sportplatzverlagerung



mit Sportplatzverlagerung



4.2 Städtebaulicher Entwurf 'Grüne Mitte und Grüne Achse' mit Sportplatzverlagerung

4.2.1 Unveränderte Entwurfsüberlegungen

ohne Maßstab

Der städtebauliche Entwurf mit der Einbeziehung der Sportplatzfläche basiert auf der Flächenzuordnung der Vorzugsvariante. Die Grundstruktur des Entwurfes mit einem Kleingartenpark als 'Grüner Mitte' und einer umliegenden Bebauung aus dem 'Entwurf: Grüne Mitte und Grüne Achse' ist somit erhalten geblieben. Die Struktur wird weiterhin durch eine mittig gelegene Nord-Süd Achse geprägt, die eine attraktive Wegeverbindung durch das Gebiet darstellt. Begrenzt wird diese Achse im Norden und Süden jeweils durch eine Platzsituation, der ein Gebäude mit öffentlicher Nutzung zugeordnet ist. Dies ist im Norden die KITA, im Süden eine kulturelle Nutzung im erhaltenswerten Kopfgebäude der ehemaligen Schiffsbauversuchsanstalt.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt weiterhin über die bereits vorhandenen Straßen Schlickweg, Dieselstraße, Ivensweg und Steilshooper Straße. Die Erschließung der Gebäude erfolgt über die den Gärten abgewandten

Seiten, so dass ein ruhiger Gartenbereich im Inneren der Blöcke entsteht. Tiefgaragen unter den Gartenhöfen stellen die benötigten Stellplätze bereit. Die neuen Wegeverbindungen sowohl in Ost-West, als auch in Nord-Süd Richtung ermöglichen eine Durchlässigkeit des Gebietes. Dies verbessert die Wegebeziehungen auch für die Anwohner der umliegenden Gebiete.

Der Freiraum ist weiterhin geprägt durch eine in einer Mulde geführte Oberflächenentwässerung, die das Gebiet entlang der Gefällrichtung in Nord-Süd-Verlauf durchzieht. Wertvolle Bestandsbäume sowie die prägenden Hecken an der Dieselstraße und dem Ivensweg bleiben erhalten.

Der Entwurf zeichnet sich weiterhin durch ein flexibles, städtebauliches Gerüst aus, welches auf Veränderungen in den städtebaulichen Voraussetzungen leicht reagieren kann.