

FLÄCHEN 1. BANAUSCHNITT

Städtebauliche Entwürfe Wasserstadt Limmer - Gegenüberstellung städtebaulicher Werte

Bauabschnitt	Entwurf alt (2014)	Entwurf neu (2015)	Bemerkungen
Bruttobauland (in m ²)	89.691	89.691	
öffentliche Grünflächen (in m ²)	26.363	26.373	
öffentliche Straße, Plätze, Wege (in m ²)	11.835	12.994	
Nettobauland (in m ²)	51.493	50.324	
davon Gewerbe (in m ²)	6.536	6.737	
davon Wohnen (in m ²)	44.957	43.587	
Grundfläche Gebäude (in m ²)	23.401	18.916	
GRZ	0,45	0,38	
Bruttogeschossfläche (in m ²)	76.778	58.679	
Bruttogeschossfläche Wohnen (inkl. Kita u. Seniorenwohnen)	67.468	49.511	1a
Anzahl der WE	671 WE	515 WE (469 WE)	1b
davon Geschosswohnungsbau	625 WE	462 WE	Bezugsgröße 90 qm/BGF entspricht 67,5 qm Wohnfläche im Durchschnitt
davon Geschosswohnungsbau, wenn größere Wohnungen		(416 WE)	Bezugsgröße 100 qm/BGF entspricht 76 qm Wohnfläche im Durchschnitt
davon Reihenhäuser	46 WE	53 WE	Entwurf alt: Bezugsgröße 180 qm/BGF entspricht 136 qm Wohnfläche im Durchschnitt/ Entwurf neu: Bezugsgröße 150 qm/BGF entspricht 120 qm Wohnfläche im Durchschnitt
Anteil Reihenhäuser	7%	10%	bezogen auf die Zahl der WE

1

Funktion			Projektbeteiligte / Ansprechpartner / Adresse / Kontakt				Kürzel
Anwaltsplaner			Sid Auffarth 0511 - 664589 Mark Hömke 0511 -1612650				Auffarth Hömke
09.07.21	A	0	Gespräch im Vorfeld der 2. Veranstaltung zum Verkehrskonzept				
09.07.21	A	1	Online 9.00 - 10.15; Teilnehmer:	Vielhaber	Schlesier	Reith	
09.07.21	A			Auffarth	Staade	Berus	
09.07.21	A	2	Vortrag Herr Schlesier zur Aufgabenstellung Gutacherverfahren; Aufgabenstellung wird ab heute auf Hannover.de veröffentlicht.	Schlesier			
09.07.21	A	3	Herr Schlesier stellt die zugrundeliegenden Parameter zur Dichte auf Basis der für den 2. Bauabschnitt konzipierten Bruttogeschossfläche vor.				
09.07.21	A	4	190000 m² BGF; Nettobauland: 70 % vom Bruttobauland(?)				190000
09.07.21	A	5	Abzug von BGF für Gewerbe im EG				3200
09.07.21	A	6	Abzug Kitas				2600
09.07.21	A	7	Abzug Parkhäuser				20000
09.07.21	A	8	Abzug Fahrradabstell (im EG)				11200
09.07.21	A	9	BGF mit Wohnnutzung				153000
09.07.21	A	44	Austeller: Mark Hömke, Verteiler:	Auffarth Staade	Hömke	Berus	

2

AUFGABENSTELLUNG GUTACHTER VERFAHREN 9/2021

36

4.1 STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

- Die Einwohnerzielzahl soll soweit begrenzt werden, dass die Verkehrsbelastung für Limmer und die angrenzenden Stadtteile verträglich bleibt.
- In der Wasserstadt soll auch preisgünstiger Wohnraum, der für Familien und untere Einkommensgruppen erschwinglich ist, entstehen.
- Die Wasserstadt soll Wohnraum für Familien bieten.
- In der Wasserstadt soll eine kleinteilige Mischung unterschiedlicher Kulturen und Lebensstilgruppen angestrebt sowie aktiv gestaltet werden.

102 PLANUNGSZIELE

haltend hohen Wohnbedarf, steigender Baukosten und damit gefährdeter Wirtschaftlichkeit erscheint es aus Sicht der Wohnungswirtschaft nahelegend, eine unter den oben genannten Konditionen um bis 40.000 m² höhere BGF (R) auf ihre städtebauliche Verträglichkeit zu überprüfen. Eine so erhöhte Ausnutzung muss mit einer adäquaten Ausstattung mit sozialer Infrastruktur korrelieren und muss zwingend von Individualverkehr minimierenden Maßnahmen flankiert werden. Diese Öffnung speist sich aus der Annahme, dass sich eine höhere Dichte dämpfend auf das Niveau der zu erwartenden Durchschnittsmiete auswirken wird. Eine intensive Flächenausnutzung muss dabei aber eine hohe Qualität für die Wohnungen, des Mobilitätskonzeptes als auch die Freiflächen des Planungsgebietes generieren. Im Rahmen des Verfahrens ist das endgültige, für das Umfeld und die inneren Funktionen angemessene Maß der baulichen Nutzung ein wichtiges Erkenntnisziel.

In Anbetracht der Entwicklung von günstigem Wohnraum und einer Mischung aus verschiedenen Wohnformen ist die Anzahl der Wohnungen in ein Verhältnis zur sozialen Nachhaltigkeit und dem vorgesehenen fahrradfreundlichen Quartier, sowie neuartigen Mobilitätsformen zu stellen. Die Wohnungs- und Bewohnerzahl gilt als notwendige kritische Masse für eine gute soziale und verkehrstechnische Infrastruktur. Die Entwurfskonzepte sollen städtebaulich-freiraumplanerische sowie verkehrliche Lösungen für eine verträgliche Entwicklung des Plangebietes aufzeigen und dazu beitragen, die Ziele hinsichtlich Anzahl von Wohnungen und Wohnformen zu konkretisieren.

Die öffentlichen Freiflächen sollen nördlich der Wunstorfer Straße insgesamt 3,5 ha umfassen. Südlich der Wunstorfer Straße ist der Grünraum gemäß Flächennutzungsplan entlang des Ufers abzubilden (siehe Anlage C.07). Die Gewichtung der Verteilung der Grünflächen ist Verfahrensaufgabe. Neben den öffentlichen Freiflächen sind angemessen proportionierte private Freiflächen zu planen. Diese inkludieren öffentlich zugängliche Privatflächen, wohnungsbezogene Freiflächen (Freizeit- und Spielflächen gem. § 10 HBauO) und private Kita-Außenspielflächen.

4.1.1 Maß der baulichen Nutzung.

Die Zielgröße für den Städtebau umfasst ca. 190.000 m² BGF (R) (basierend auf der Annahme von ca. 70% Nettobauland). Die Gesamt BGF (R) umfasst Kindertagesstätten, Gewerbe sowie sämtliche Flächen von Quartiersgaragen und Fahrradabstellmöglichkeiten, exklusive der Flächen der Bestandsgebäude. Es sollen 30% öffentlich geförderte Wohnungen geplant werden. Es besteht darüber hinaus ein besonderer Bedarf an bezahlbarem, günstigen Wohnraum - insbesondere für Familien. Ziel ist es insgesamt, sowohl günstigen und geförderten Wohnraum zu schaffen als auch 40% Mietwohnungen für ein mittleres Preissegment, aber auch Mietwohnungen für einkommensstärkere Haushalte und Wohnraum für eigentumsorientierte Wohnformen vorzusehen, um hierüber eine Durchmischung in den Nachbarschaften zu unterstützen.

Um die gewünschte „Durchmischung“ in den Nachbarschaften zu erzielen, sind die Auftraggeberinnen unter dem Vorbehalt einer städtebaulich qualitätsvollen Konzeption offen, eine höhere Ausnutzung des Planareals zu prüfen. Wegen des an-

3c

+20.000
210.000
GES. -
FLÄCHE

3a

ANNAHME:

190.000 → 15.000 WOHNEN
+ 20.000 ALTBAU → 5.000 SONSTIGES
210.000 m² GF

3