

Städtebauliche Entwicklungsstudien

# Steinhaufenacker II Wittingen

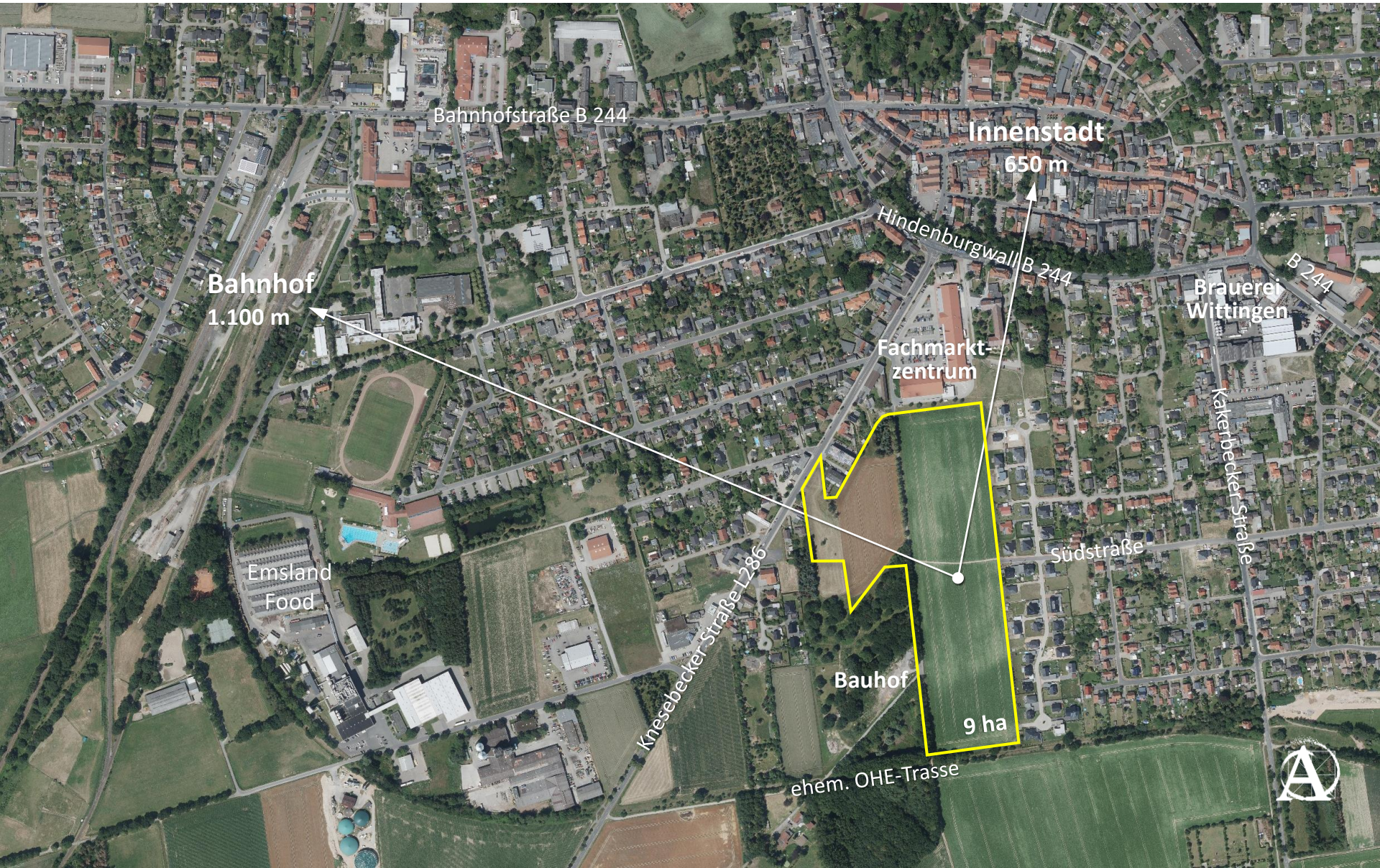
Fachausschuss, 07.03.2022





# Analyse

## Lage des Entwicklungsbereichs

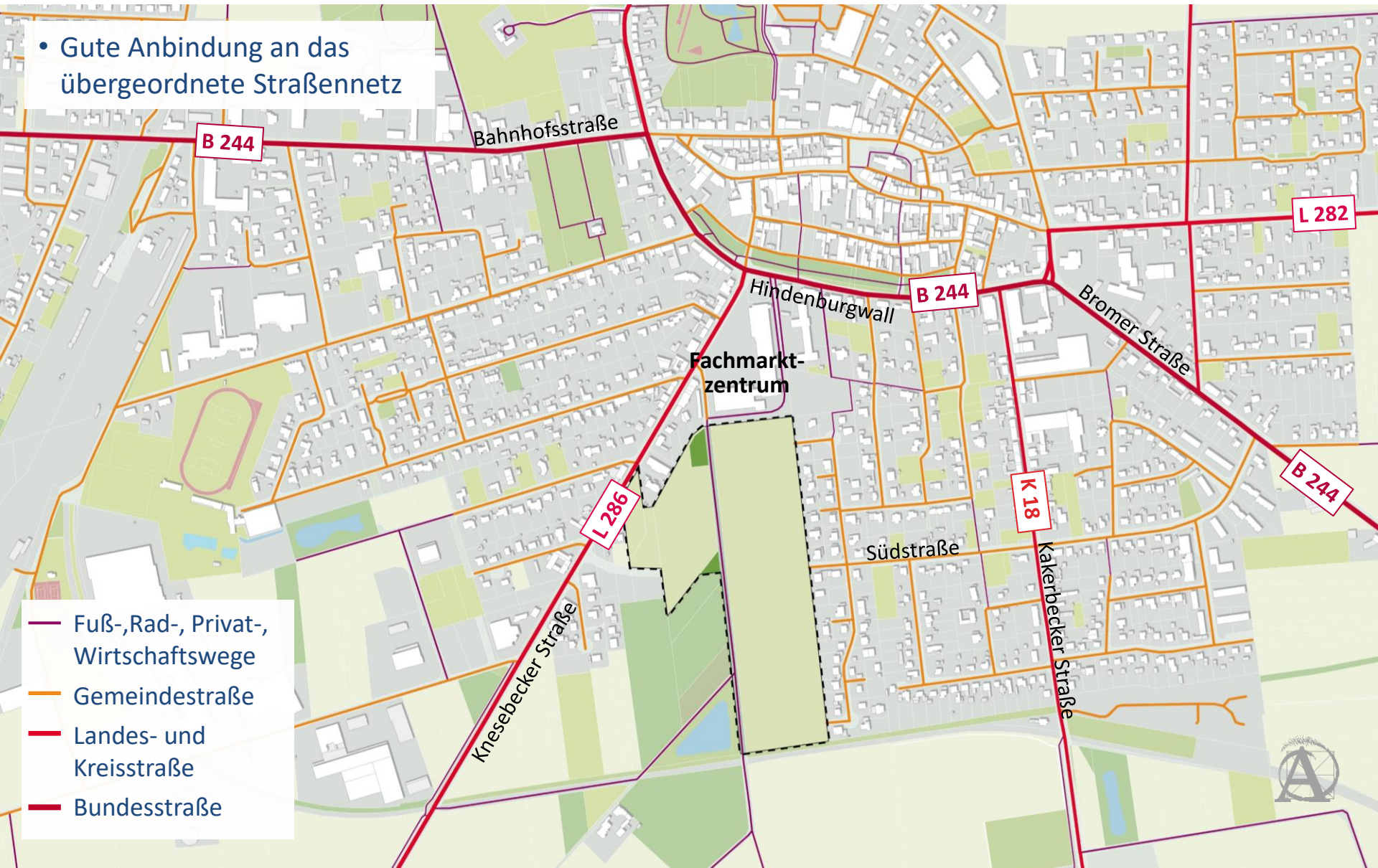




# Analyse

## Einbindung in das Straßen- und Wegenetz

- Gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz



- Fuß-, Rad-, Privat-, Wirtschaftswege
- Gemeindestraße
- Landes- und Kreisstraße
- Bundesstraße

## Analyse

### Erreichbarkeit: MIV, F+R



MIV\*\*\*

- Südstraße als durchgängige Ost-West-Erschließung möglich
- **Querverbindung zwischen der L 286 und der K 18 / B 244: Gefahr von Schleichverkehr**
- Von Osten: 3 mögliche Anknüpfungspunkte
- Von Norden und Süden: Keine Anknüpfung für den MIV



Fuß- und Radverkehr\*\*

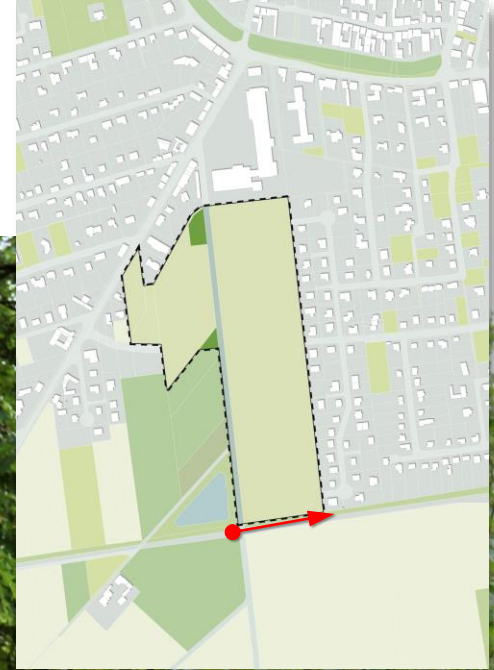
- Aschhorstweg als wichtige Nord-Süd-Verbindung
- „Trampelpfade“ zeigen Bedarfe auf (in Richtung Fachmarktzentrum und Aschhorstweg)
- **Ziel: attraktives Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer schaffen**





## Analyse

# Steinhäufacker II



Trampelpfad entlang der ehemalige OHE-Trasse





# Analyse

## Steinhäufacker II



Aschhorstweg

Anlieferung  
Fachmarktzentrum

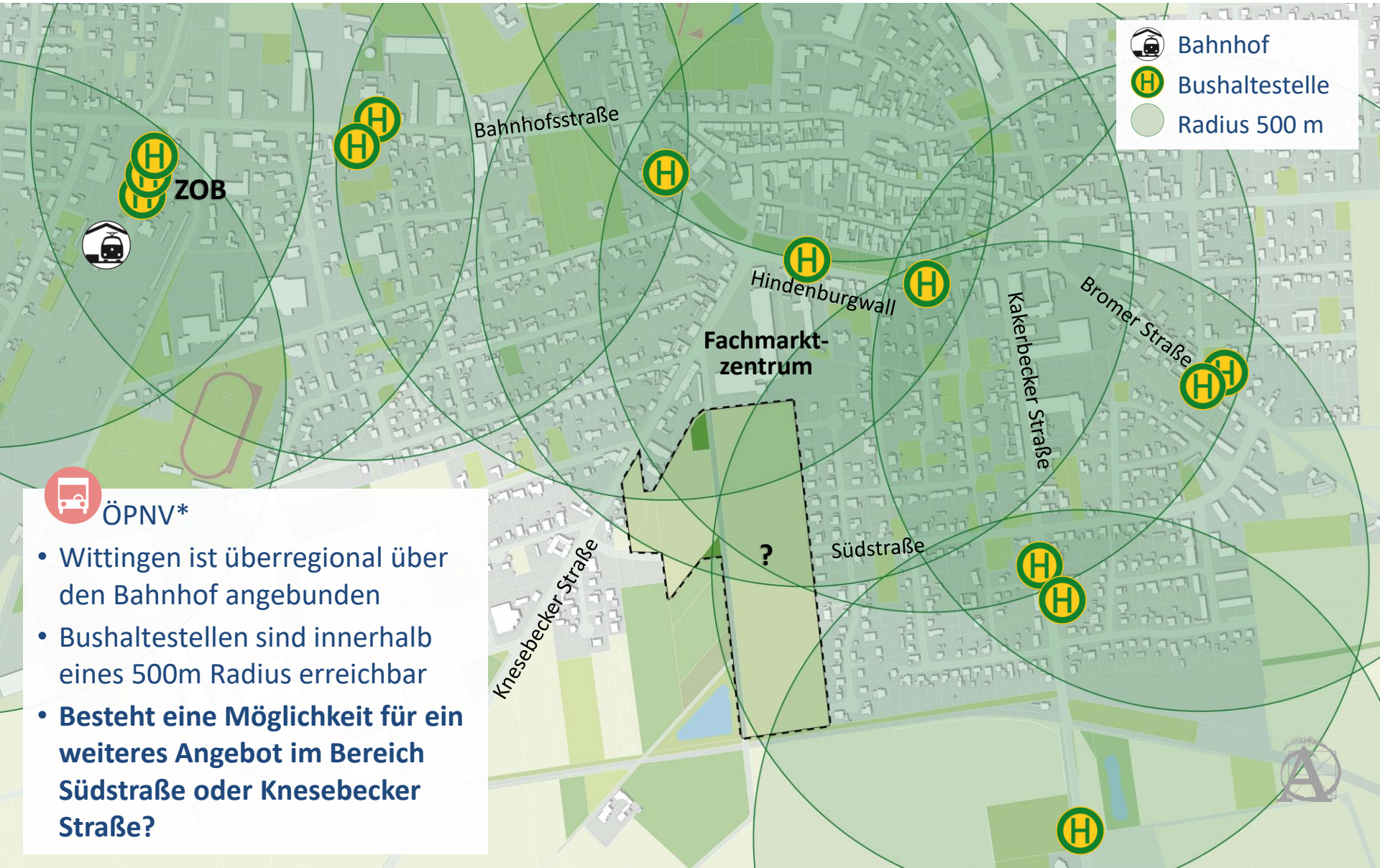
Entwicklungsbereich, Blick Richtung Süden





# Analyse

## Erreichbarkeit: ÖPNV



### ÖPNV\*

- Wittingen ist überregional über den Bahnhof angebunden
- Bushaltestellen sind innerhalb eines 500m Radius erreichbar
- **Besteht eine Möglichkeit für ein weiteres Angebot im Bereich Südstraße oder Knesebecker Straße?**



# Analyse

## Lärmimmissionen

### Fachmarktzentrum

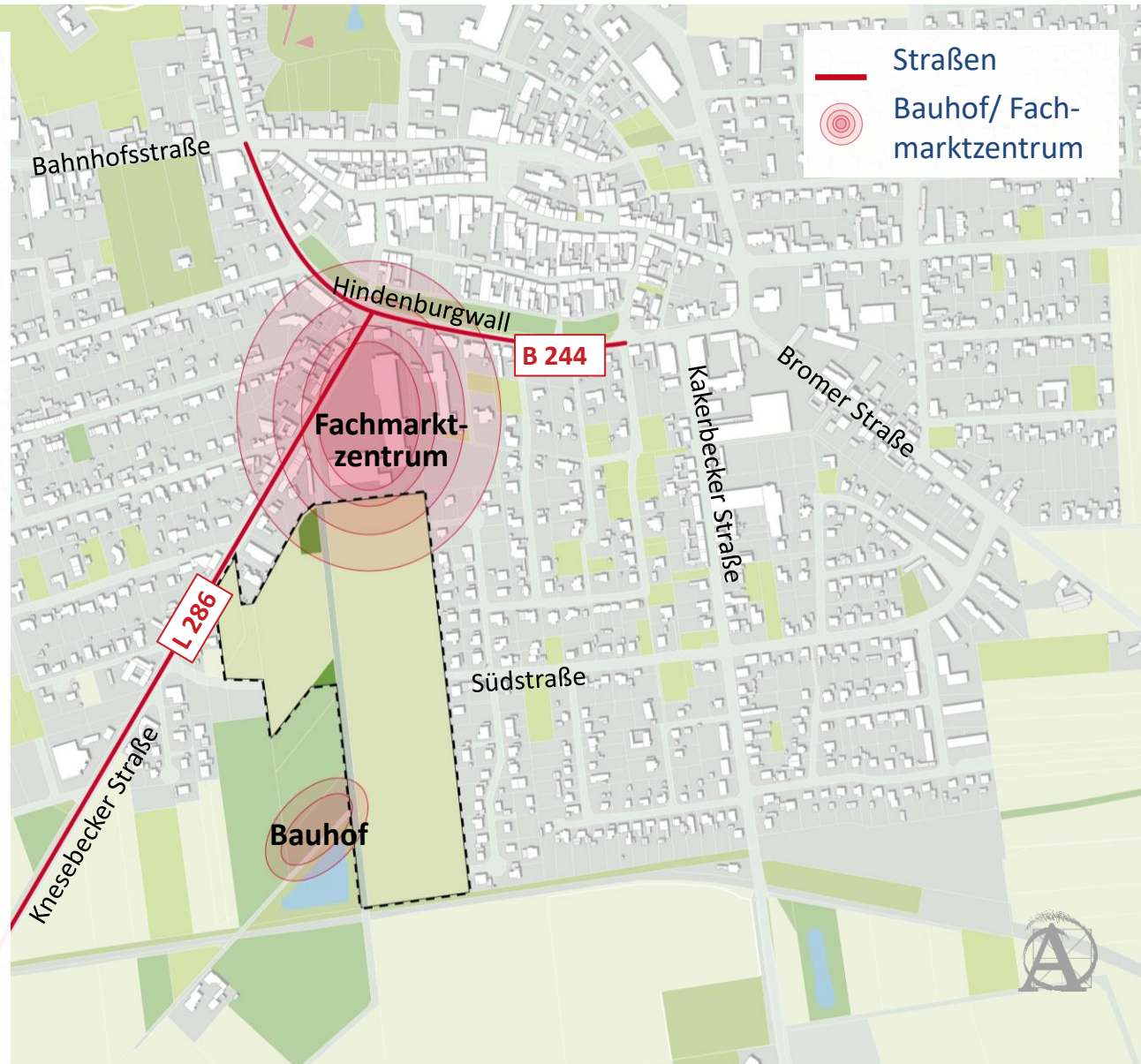
- Lärmeintrag durch Anlieferung und Glascontainer wahrscheinlich über der Zulässigkeit für ein allgemeines Wohngebiet
- Klärung ob aktiver oder passiver Lärmschutz sowie Gebietskategorie

### Straßenlärm

- Durch die vorhandene Bebauung nicht von Relevanz

### Bauhof

- Keine wesentlichen Lärmemissionen
- Wird der Bauhof perspektivisch betrachtet an dem Standort bleiben?
- **Potenzial für Naherholung?**



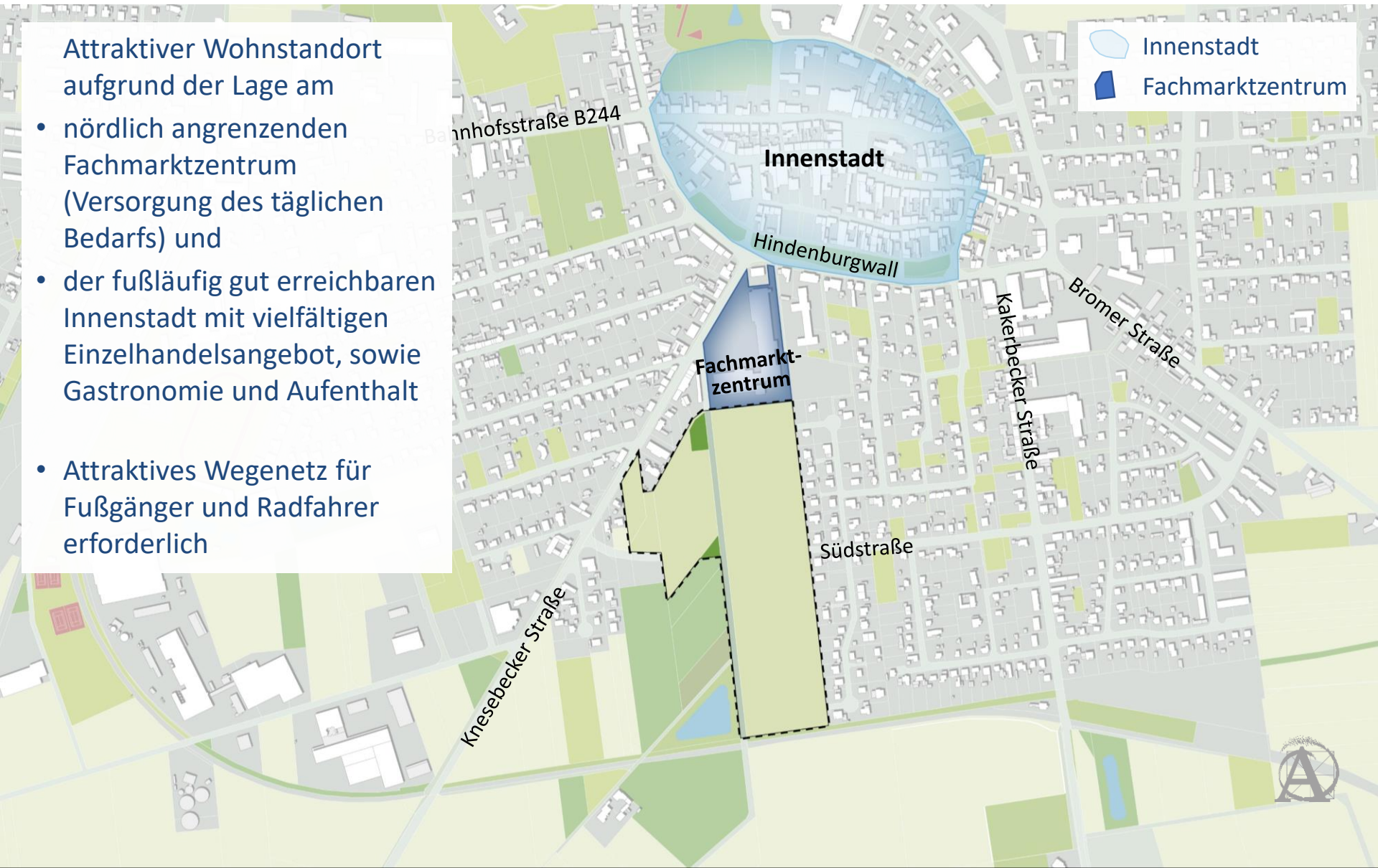


## Analyse

### Nahversorgung

Attraktiver Wohnstandort aufgrund der Lage am

- nördlich angrenzenden Fachmarktzentrum (Versorgung des täglichen Bedarfs) und
- der fußläufig gut erreichbaren Innenstadt mit vielfältigen Einzelhandelsangebot, sowie Gastronomie und Aufenthalt
- Attraktives Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer erforderlich





## Analyse

# Nahversorgung

Blick von Südosten aufs Fachmarktzentrum





## Analyse

# Soziale Infrastruktur: Betreuungs- und Bildungseinrichtungen

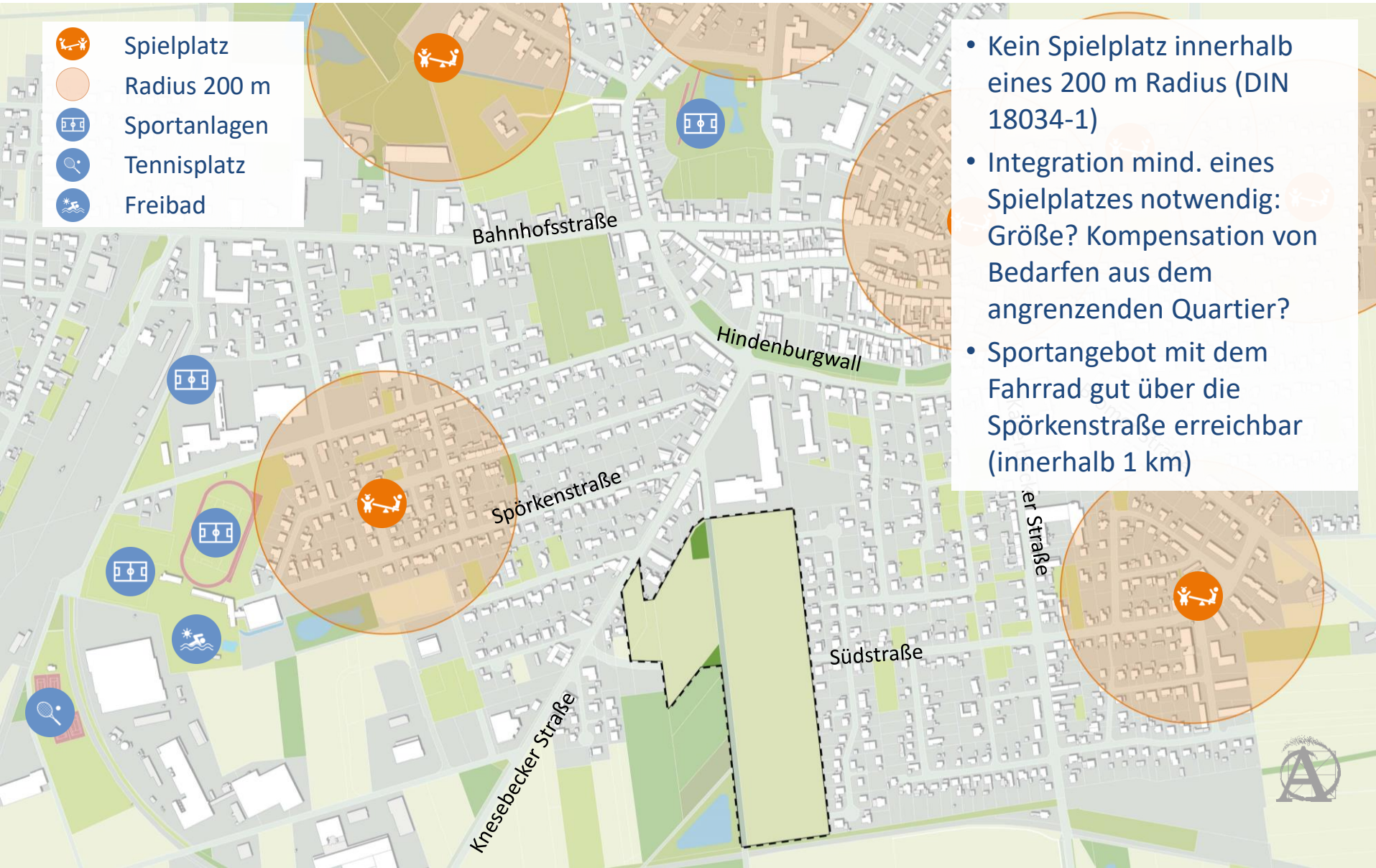




# Analyse

## Freizeit und Erholung

-  Spielplatz
-  Radius 200 m
-  Sportanlagen
-  Tennisplatz
-  Freibad



- Kein Spielplatz innerhalb eines 200 m Radius (DIN 18034-1)
- Integration mind. eines Spielplatzes notwendig: Größe? Kompensation von Bedarfen aus dem angrenzenden Quartier?
- Sportangebot mit dem Fahrrad gut über die Spörkenstraße erreichbar (innerhalb 1 km)



## Analyse

### Natur und Landschaft

#### Zwei Grünverbindungen

- 1. Nord-Süd: Verbindung der Innenstadt mit der Natur/ den Feldern
- 2. Ost-West: ehemalige OHE-Trasse als Verbindung der Ortschaften und zukünftige touristische Attraktion
- Von Südwesten aus zieht sich die „Natur“ in die Stadt
- Südwesten: Wald (bisher: Schutz/ Pflege / Entwicklung Natur und Landschaft) – Hier besteht Potential zur Naherholung

Öffentliches Grün

Grünachsen

Weg

Wald

Landwirtschaft







Aschhorstweg, von Süden / von der ehemalige OHE Trasse





## Analyse

# Steinhäufacker II



Südstraße, Blick nach Süden Richtung Felder und Regenrückhaltung



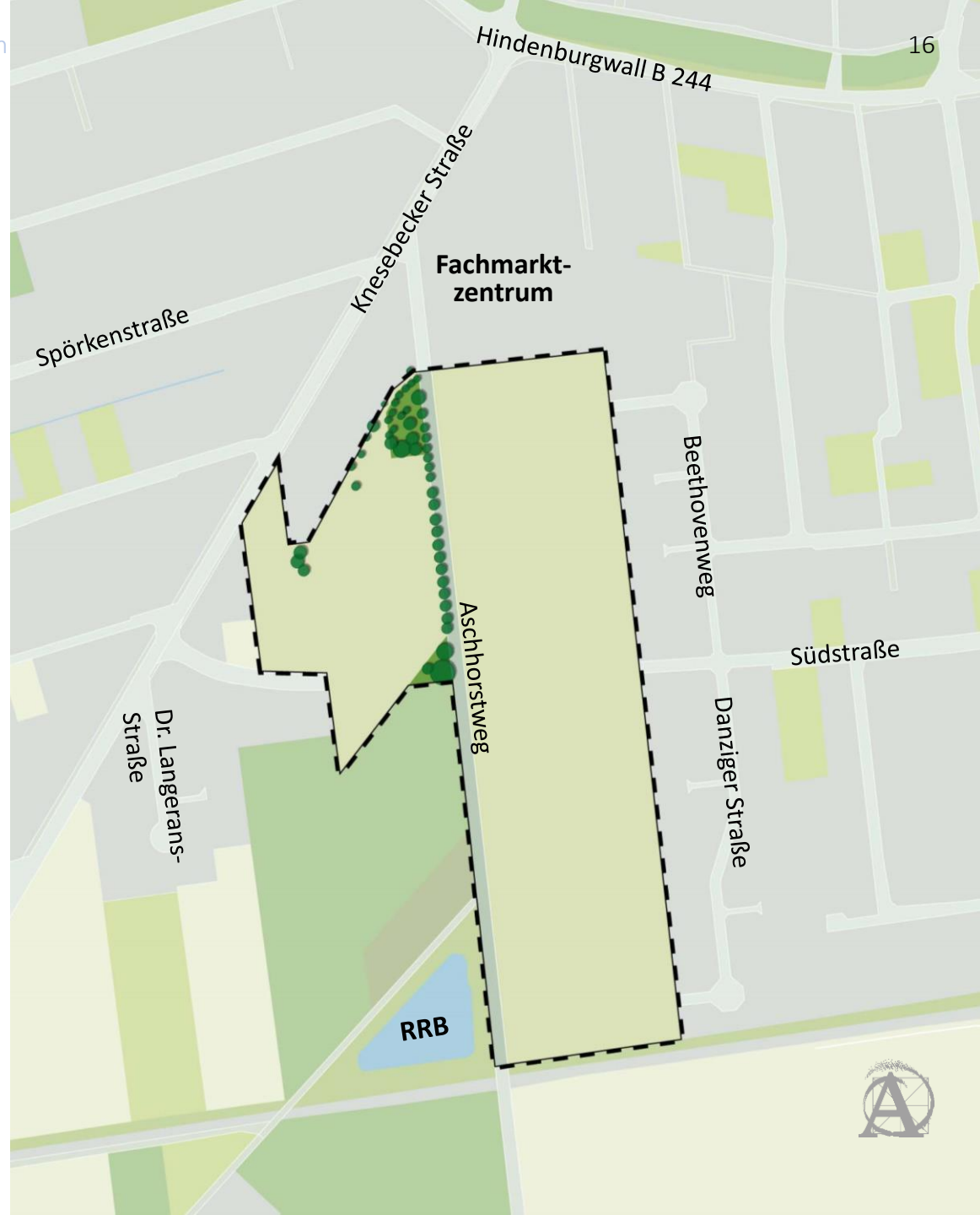


## Analyse

### Baumbestand

- Kleiner waldartiger Baumbestand im Norden: Kombination mit Spielplatz?
- Aschhorstweg ist raumbildend einseitig mit Bäumen gesäumt (Abschnittsbildung)

- ● ● ● Bäume
- ■ Wald

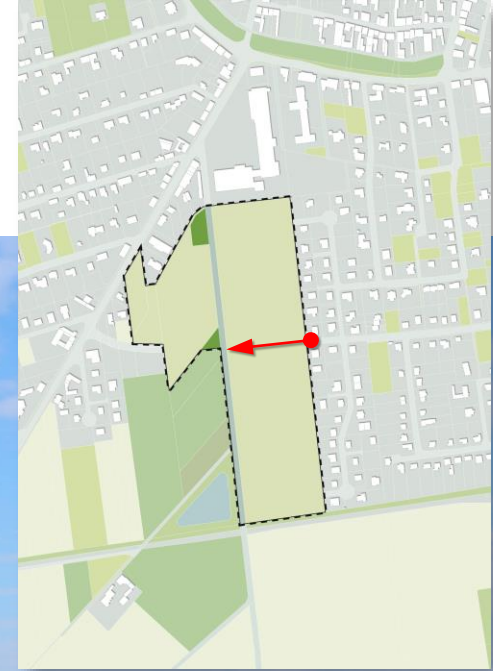




## Analyse

# Natur und Landschaft

Südstraße - Blick auf den Baumbestand  
entlang Aschhorstweg

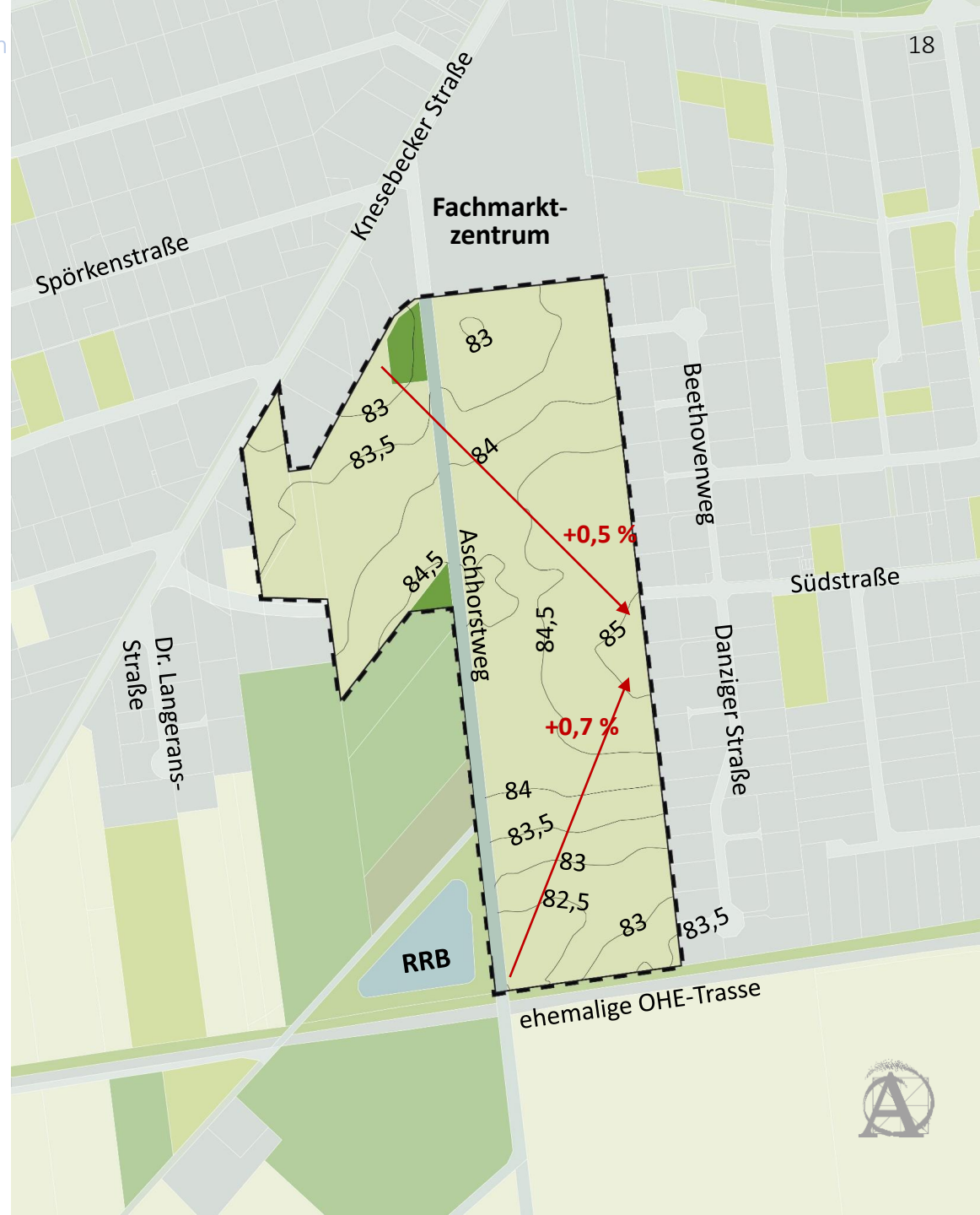




# Analyse

## Topographie

- Geringe Höhenunterschiede ermöglichen einfache Erschließung
- Südhälfte leicht abfallend zum RRB
  
- Versickerung kann laut dem Bautechnischem Bodengutachten auf den Grundstücken stattfinden
- Kleinräumige Prüfungen jedoch trotzdem notwendig wegen örtlichen Schluff- und Lehmlinsen



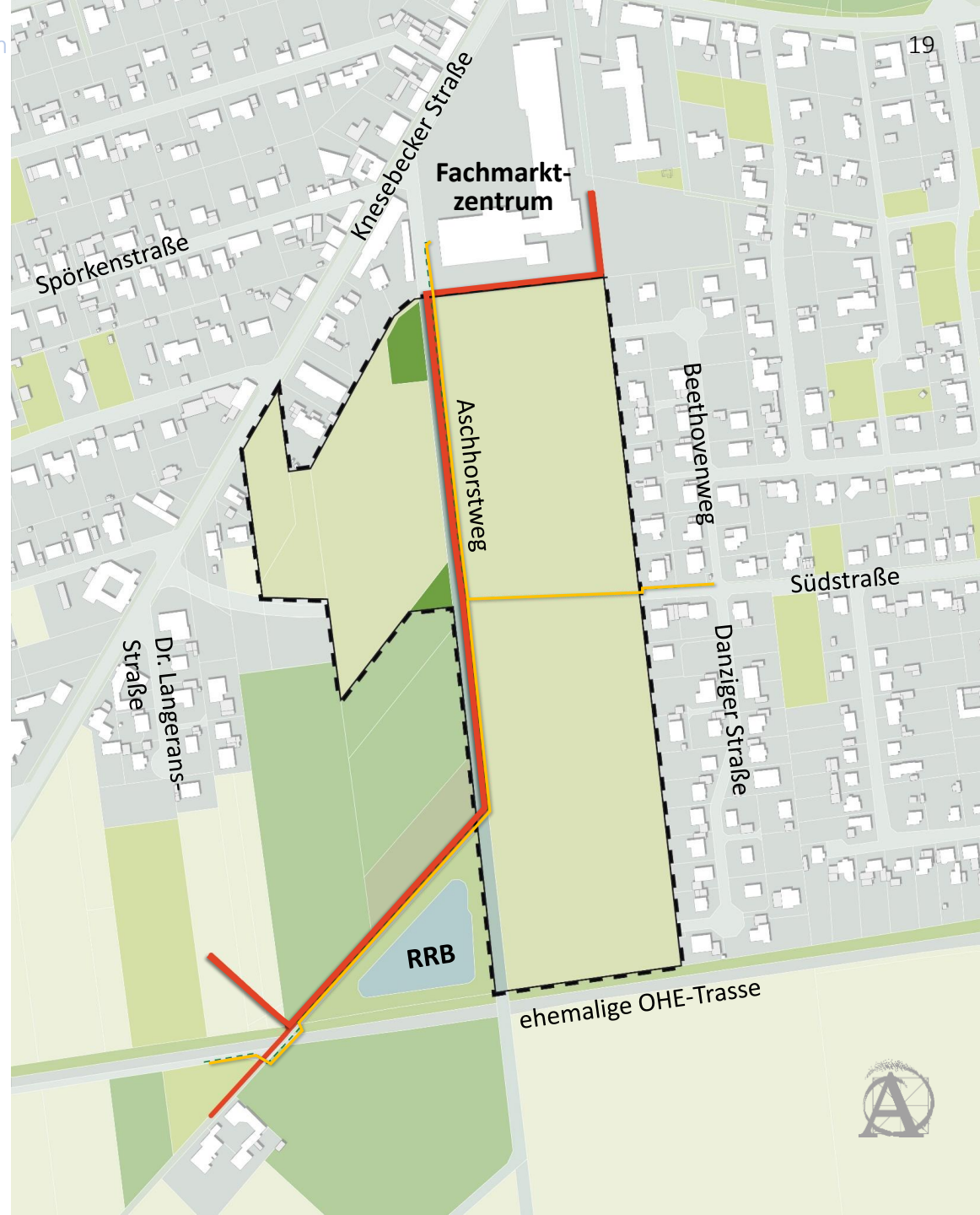


## Analyse

### Leitungstrassen Bestand

- Trassenbreite Gasleitung: 6 m
- Trassenbreite Stromleitung: 2 m

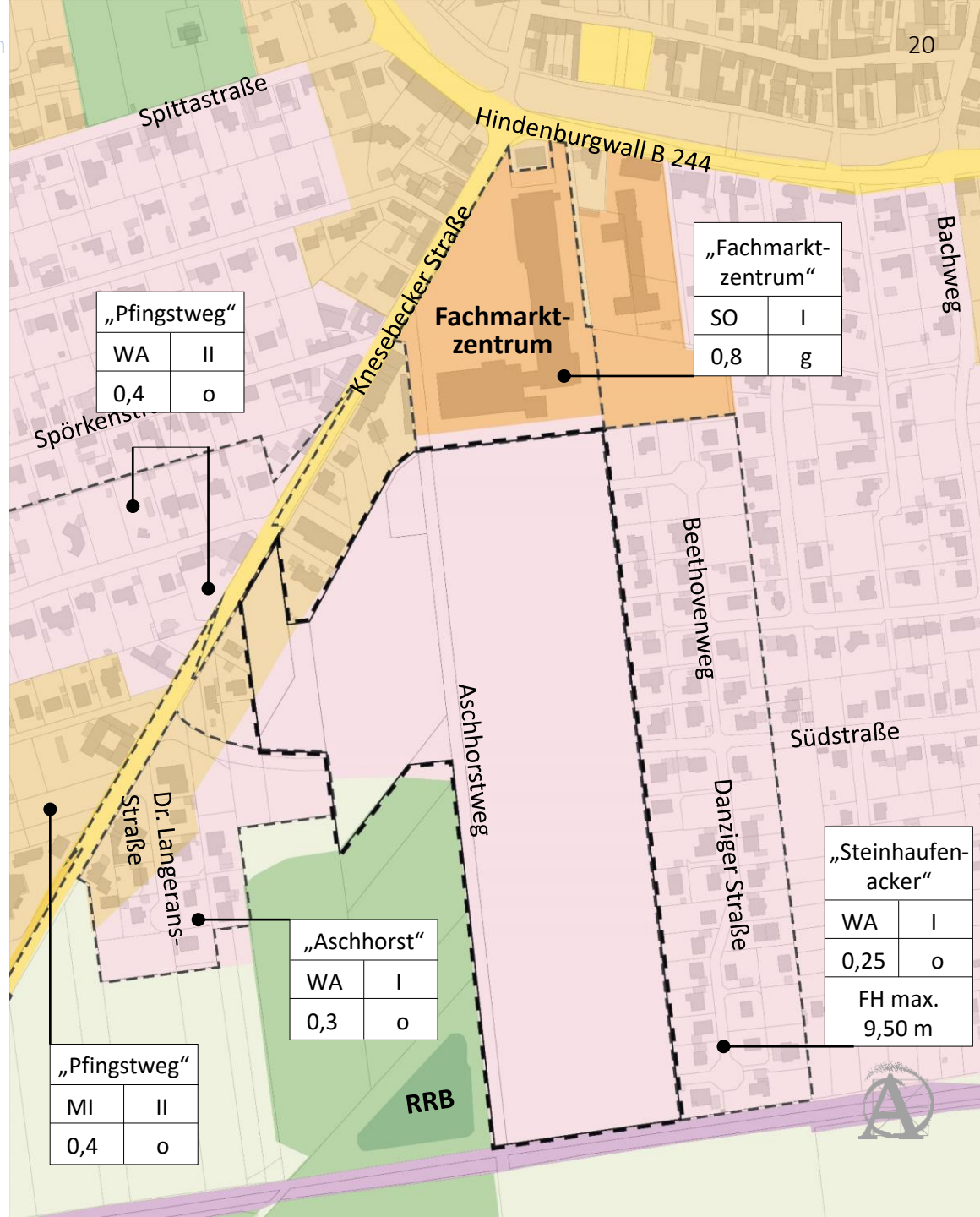
- Geltungsbereich
- Gasleitung
- Stromleitung









# Analyse

## Flächennutzungsplan und umliegende Bebauungspläne



-  Geltungsbereich
-  Wohngebiet
-  Sondergebiet
-  Mischgebiet

„Pfungstweg“

WA	II
0,4	o

„Fachmarktzentrum“

SO	I
0,8	g

„Aschhorst“

WA	I
0,3	o

„Steinhafenacker“

WA	I
0,25	o
FH max. 9,50 m	

„Pfungstweg“

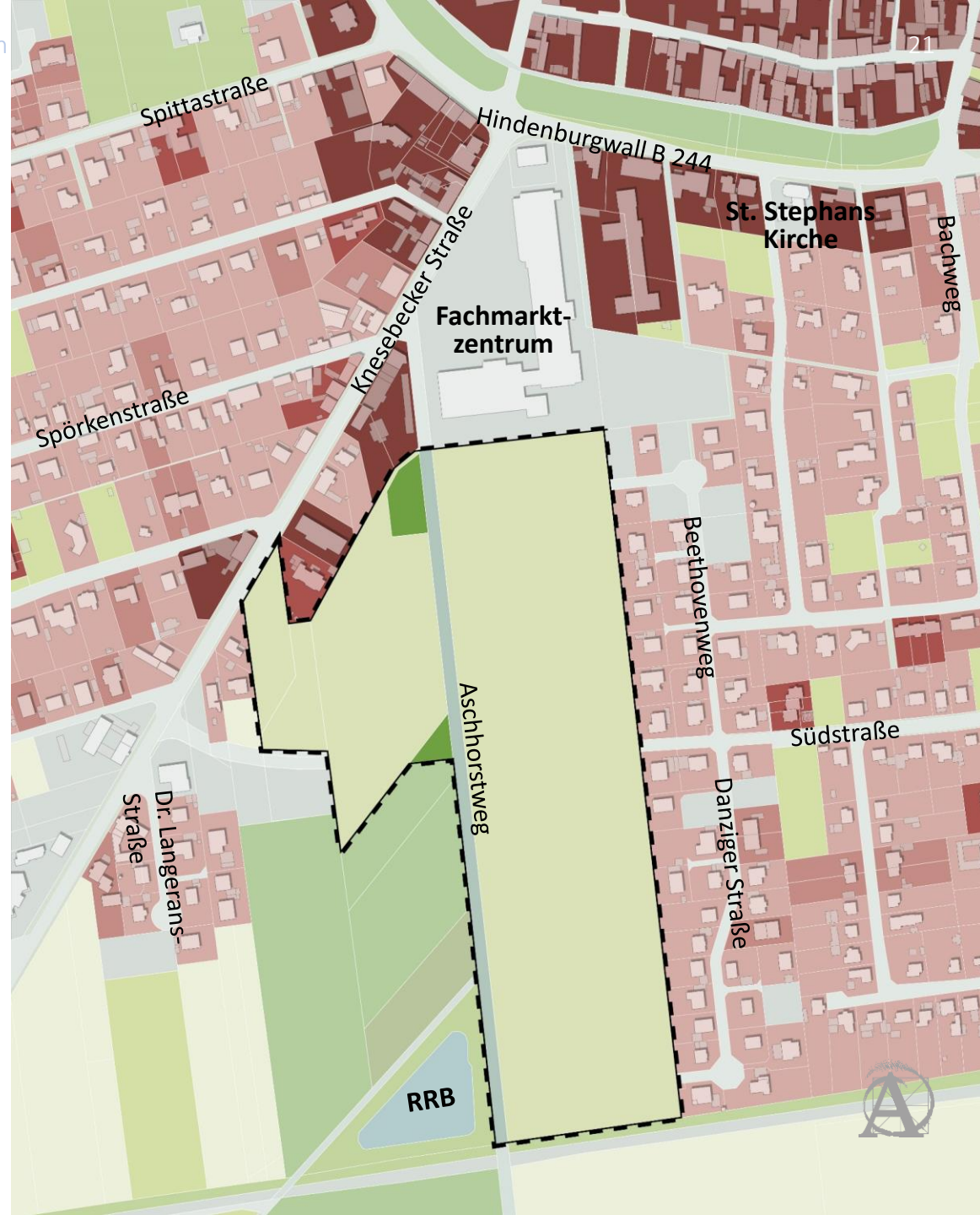
MI	II
0,4	o





## Analyse

# Bautypologie des Umfelds



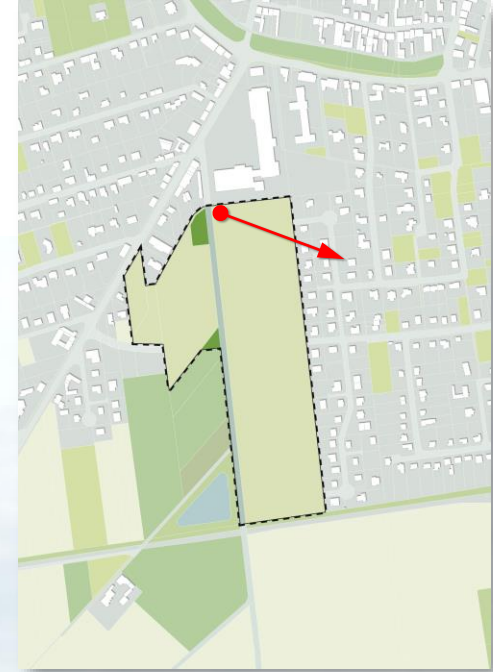
- freistehende Einfamilienhäuser
- Doppelhäuser
- verdichtete Einfamilienhäuser
- Geschosswohnen



## Analyse

# Baustrukturen und Zielgruppen

- Welche Bautypologie ist für den Entwicklungsbereich denkbar?
- Welche Dichte soll erzielt werden?
- Für wen soll gebaut werden?
- Zielsetzungen Umwelt/ Ökologie/  
Klima: Solarenergie, Gründächer,  
Geothermie



Blick Richtung Osten





## Kriterien für die Entwicklung

# Baustrukturen und Zielgruppen: Angebotsvielfalt und Dichte erhöhen

### Baustrukturen



Einfamilienhaus



Hausgruppe (DH, RH)



Geschosswohnen

Sonderformen:



Wohnen mit Assistenzbedarf



Service-Wohnen



Mehrgenerationen Wohnen

### Zielgruppen



Familien



Paare



Alleinerziehende



Single



Personen mit Assistenz-  
oder Servicebedarf

- einfach/preiswert, gehoben, exklusiv
- Eigentum/ Miete



# Kriterien für die Entwicklung Quartierscharakter

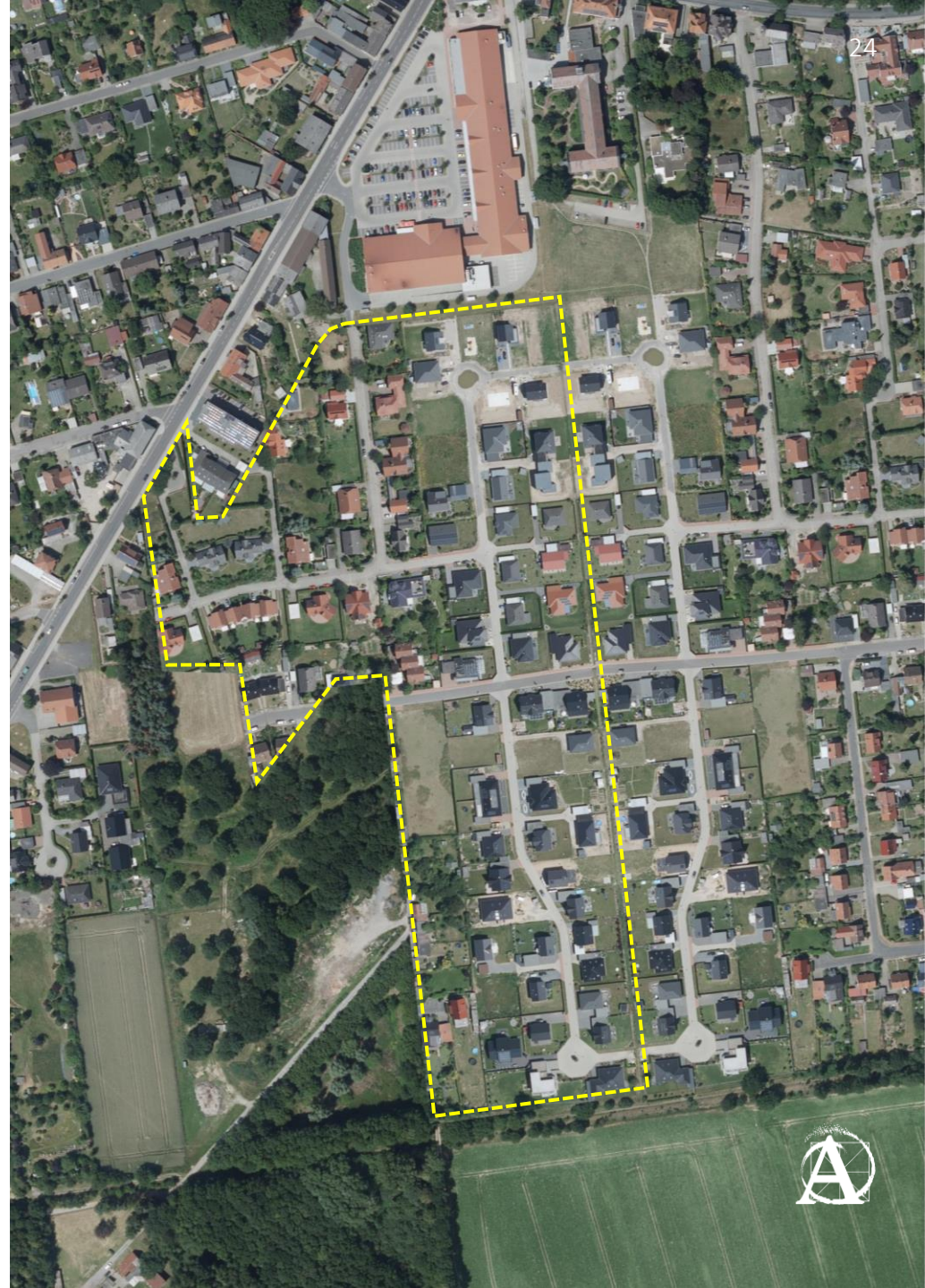
Fortführung wie die Nachbarschaft?

Hoher Grad an Privatheit

Minimierung des öffentlichen Raums

Einfamilien- und Doppelhäuser

Collage: Wittingen –  
Steinhäufacker





# Kriterien für die Entwicklung Quartierscharakter

Höhere Dichte im Sinne einer Reduzierung  
des Flächenverbrauchs?

Öffentliche Räume mit Bedeutung über  
die reine Erschließung hinaus?  
Grünräume? Vernetzung?

Collage: Wittingen –  
Innenstadt





# Kriterien für die Entwicklung Quartierscharakter

Höhere Dichte im Sinne einer Reduzierung  
des Flächenverbrauchs?

Öffentliche Räume mit Bedeutung über  
die reine Erschließung hinaus?  
Grünräume? Vernetzung?

Collage: Braunschweig –  
Sankt-Leonhards-Garten

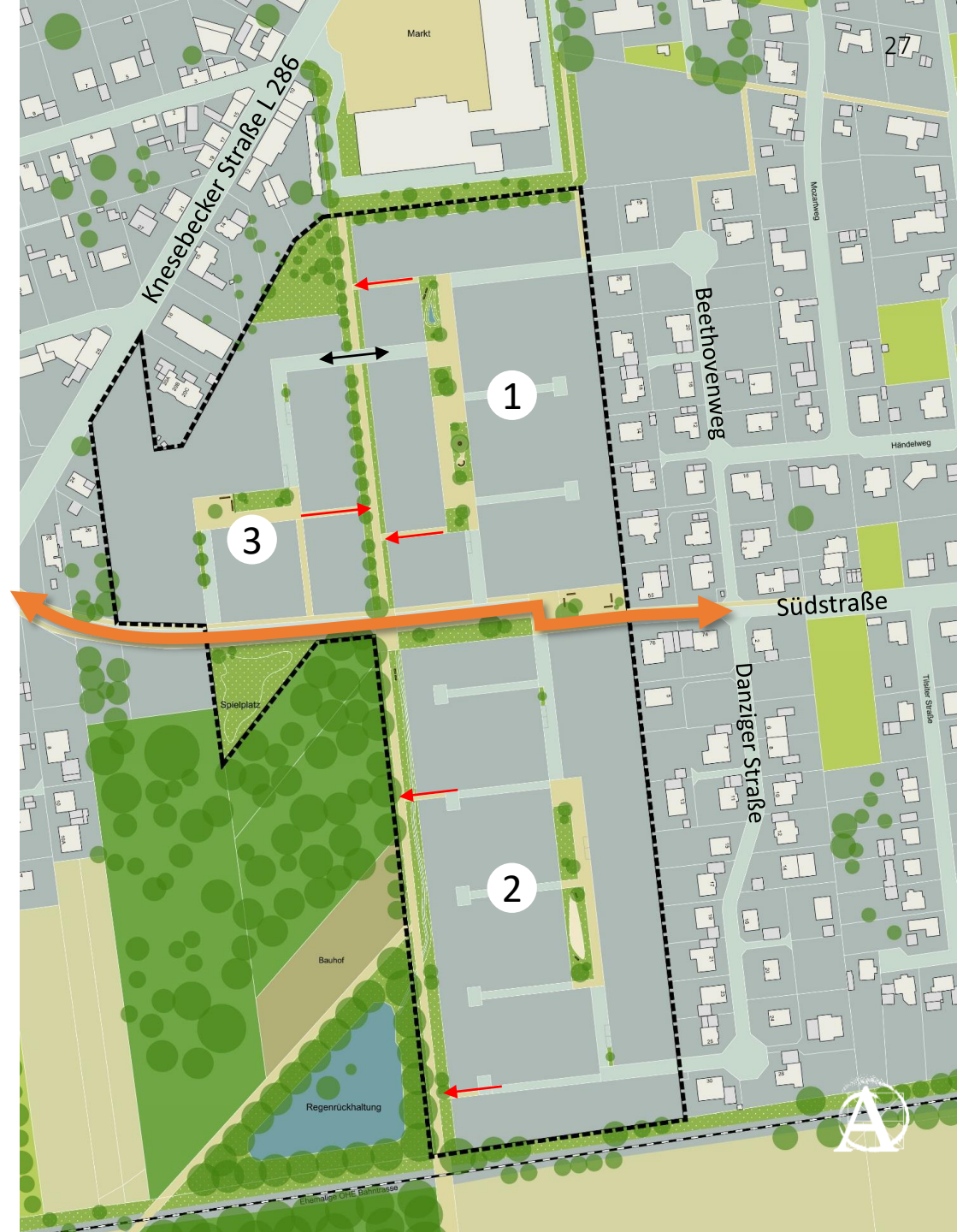




## Konzept A

# Öffentlicher Raum

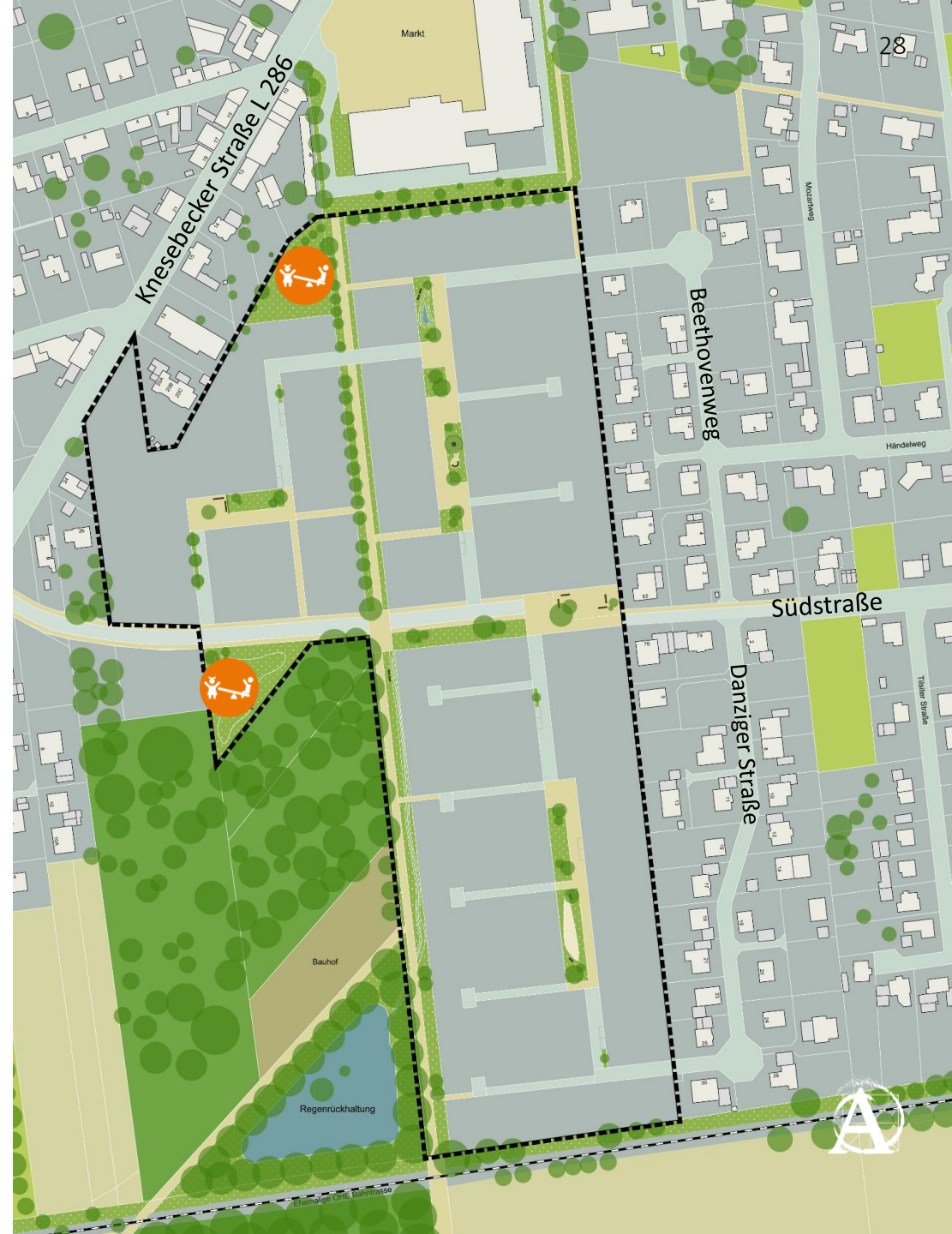
- HAUPTERSCHLIEßUNG DER SÜDSTRAßE WIRD GESTALTERISCH GEBROCHEN: PLATZ
- 3 Quartiere mit jeweils einem zum Platz aufgeweiteten Straßenraum [1,2,3]
- Vernetzung der Quartiere 1 und 3 untereinander
- Erschließung der Quartiere mit jeweils einer Hauptachse und Stichstraßen
- ASCHHORSTWEG ALS ZENTRALE RAD- UND FUßWEGACHSE IN NORD-SÜD-RICHTUNG: ANBINDUNG AN DAS FMZ, DIE INNENSTADT UND DIE EHEMALIGE OHE-TRASSE
- FUß- UND RADWEGE AUS DEN QUARTIEREN BINDEN AN DIE NORD-SÜD-ACHSE AN





## Konzept A

# Öffentlicher Raum





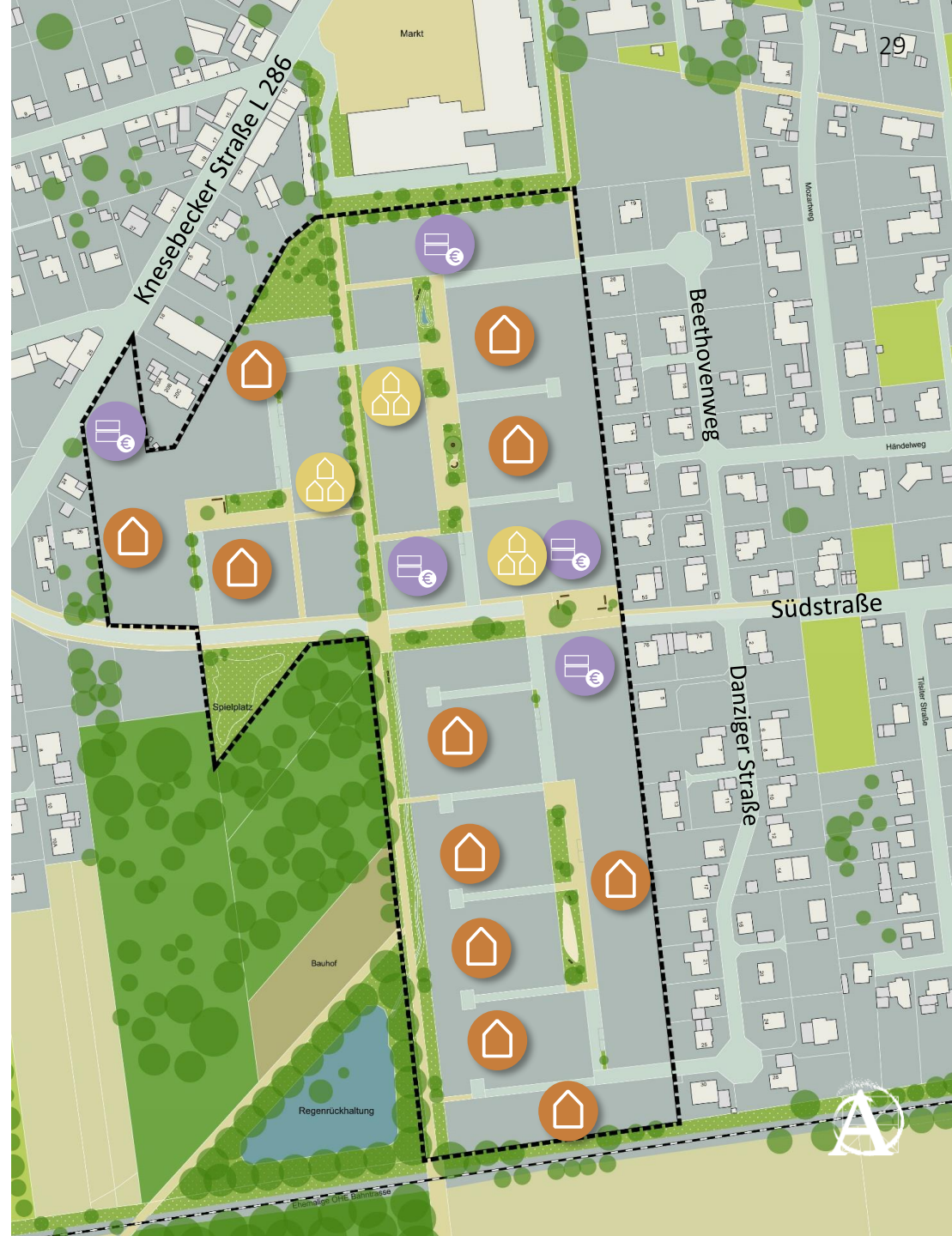
## Konzept A

# Bautypologie

 Bauherr I-II  
Einfamilienhaus/ Doppelhaus

 Baugruppe II-II+  
Reihenhaus

 Investor III  
Geschosswohnen

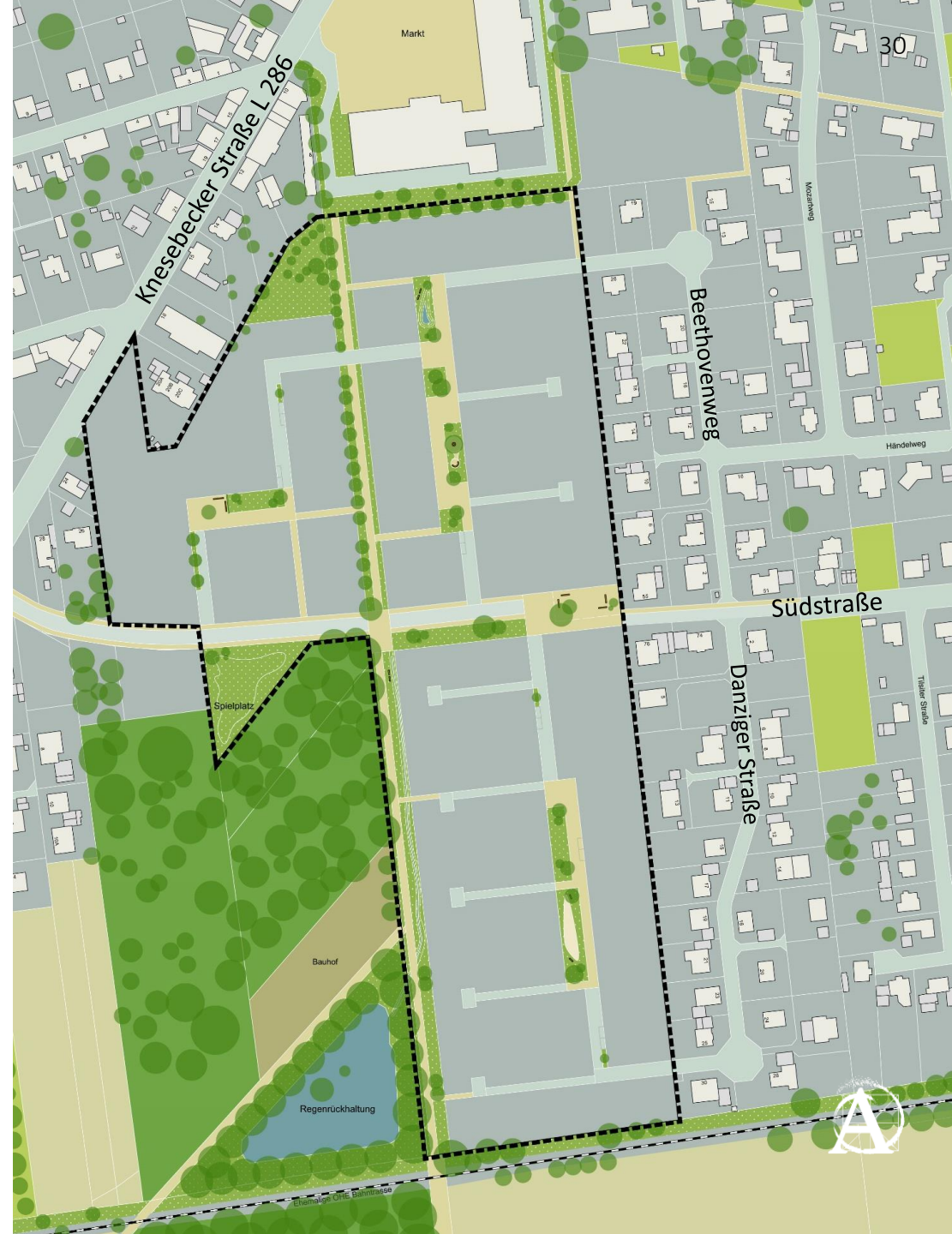




## Konzept A

# Städtebauliche Kennwerte

Nutzung	Konzept A	
	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Nettobauland</b>		
Wohnbaufläche	67.231	74,6%
<b>gesamt</b>	<b>67.231</b>	<b>74,6%</b>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>		
öffentliche Straßenverkehrsfläche (einschl. Platzflächen)	12.033	
Fuß- und Radwege	2.488	
<b>gesamt</b>	<b>14.521</b>	<b>16,1%</b>
<b>Grünflächen</b>		
Begleitgrün Fuß- und Radweg	3.759	
Spielplatz/ Abstandsgrün Markt	4.553	
<b>gesamt</b>	<b>8.312</b>	<b>9,2%</b>
<b>Geltungsbereich*</b>	<b>90.064</b>	<b>100%</b>

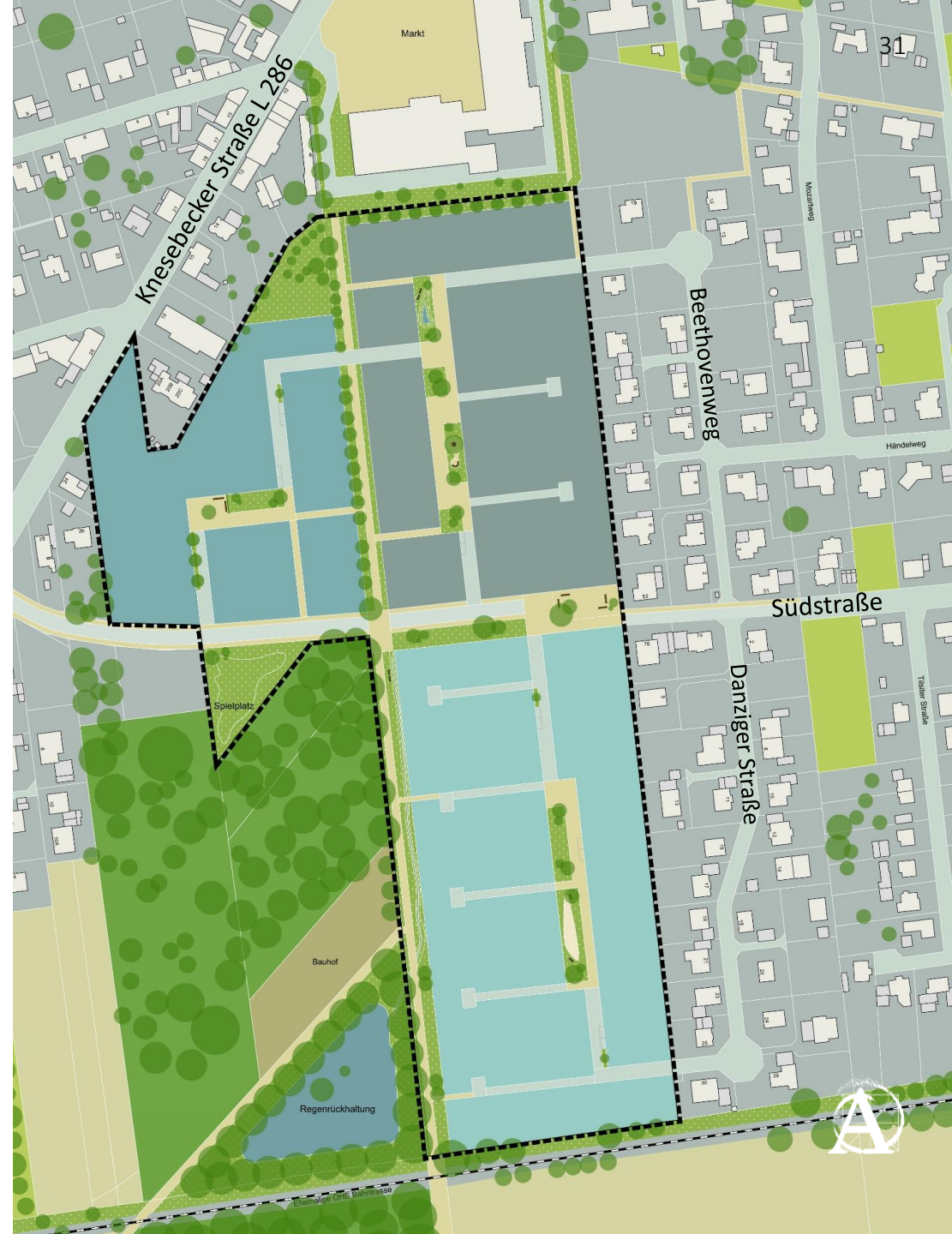




## Konzept A

# Bauphasen

- PHASE 1
- PHASE 2
- PHASE 3





## Konzept B

# Öffentlicher Raum

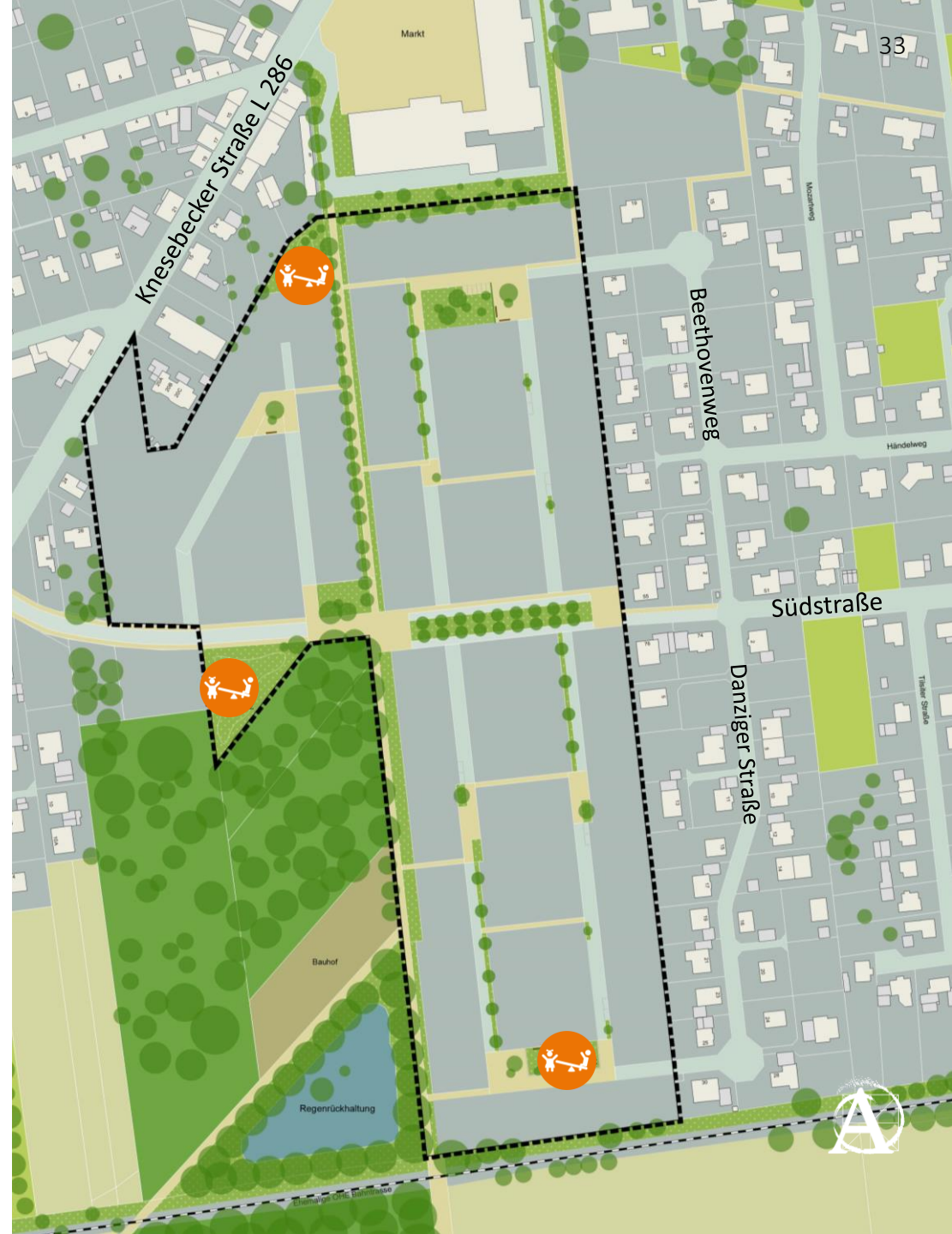
- Hapterschließung der Südstraße wird gestalterisch gebrochen: Mittelallee
- 3 eigenständige Quartiere mit jeweils einem öffentlicher Platz [1, 2, 3]
- Erschließung der Quartiere mit einer Ringstraße
- Rad- und Fußwege in Nord-Süd-Richtung zur Anbindung an das NVZ, die Innenstadt und die ehemalige OHE-Trasse
- Fuß- und Radwege aus den Quartieren binden an die Nord-Süd-Achse an





## Konzept B


# Öffentlicher Raum





## Konzept B

# Bautypologie

 Bauherr I-II  
Einfamilienhaus/ Doppelhaus

 Baugruppe II-II+  
Reihenhaus

 Investor III  
Geschosswohnen

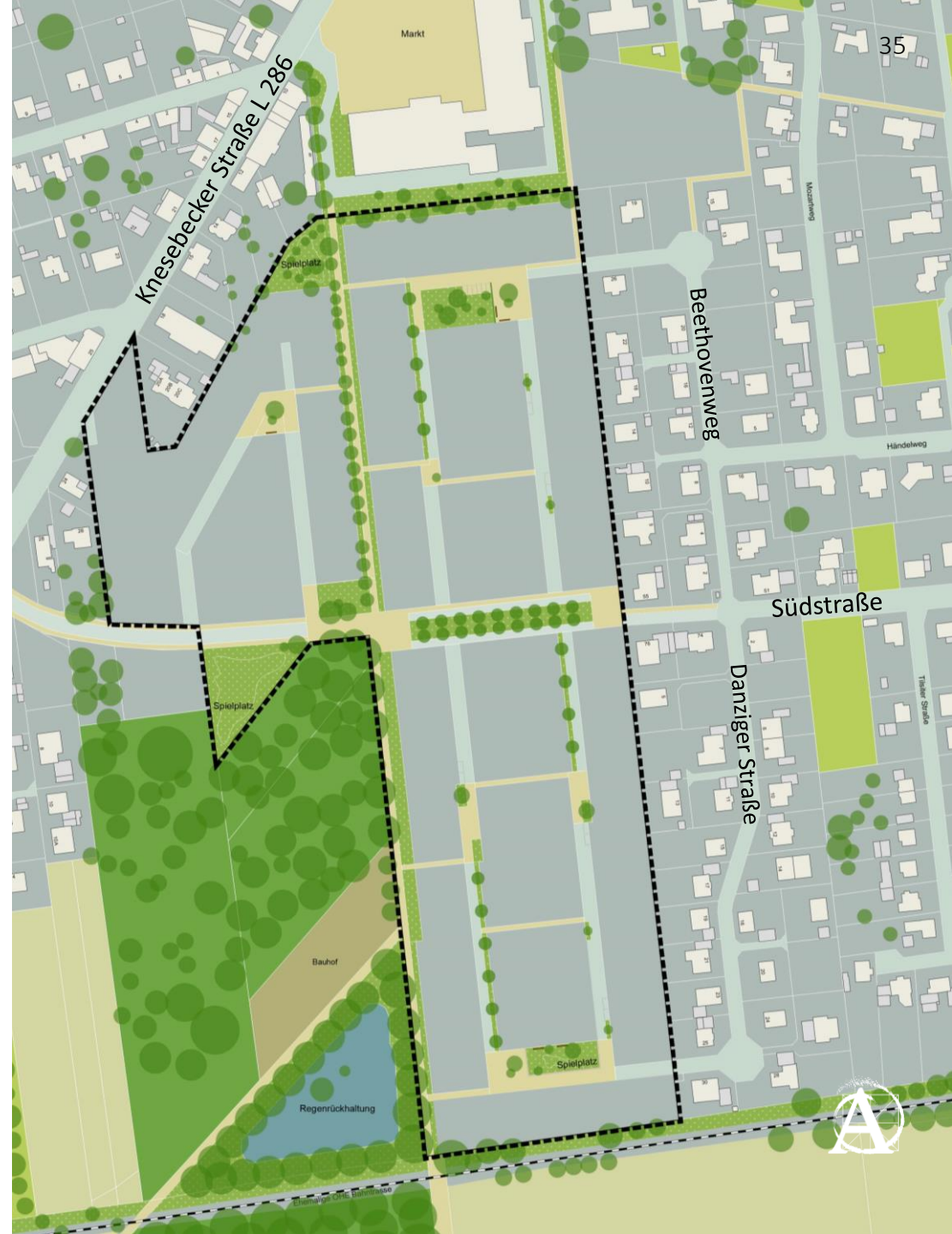




## Konzept B

# Städtebauliche Kennwerte

Nutzung	Konzept B	
	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Nettobauland</b>		
Wohnbaufläche	65.488	72,7%
<b>gesamt</b>	<b>65.488</b>	<b>72,7%</b>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>		
öffentliche Straßenverkehrsfläche (einschl. Platzflächen)	16.171	
Fuß- und Radwege	2.590	
<b>gesamt</b>	<b>18.761</b>	<b>20,8%</b>
<b>Grünflächen</b>		
Begleitgrün Fuß- und Radweg	3.238	
Spielplatz/ Abstandsgrün Markt	2.577	
<b>gesamt</b>	<b>5.815</b>	<b>6,5%</b>
<b>Geltungsbereich*</b>	<b>90.064</b>	<b>100%</b>

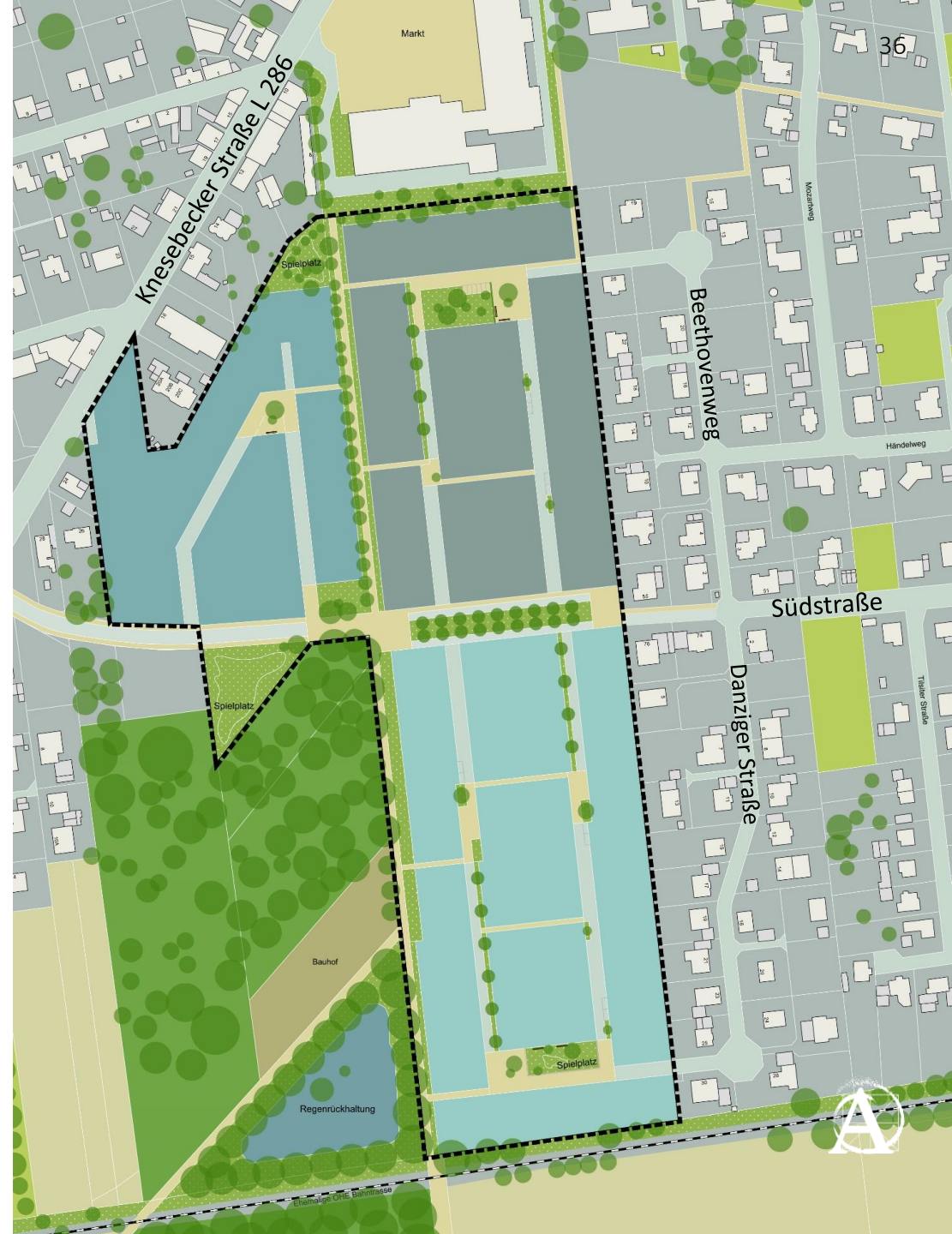




## Konzept B

# Bauphasen

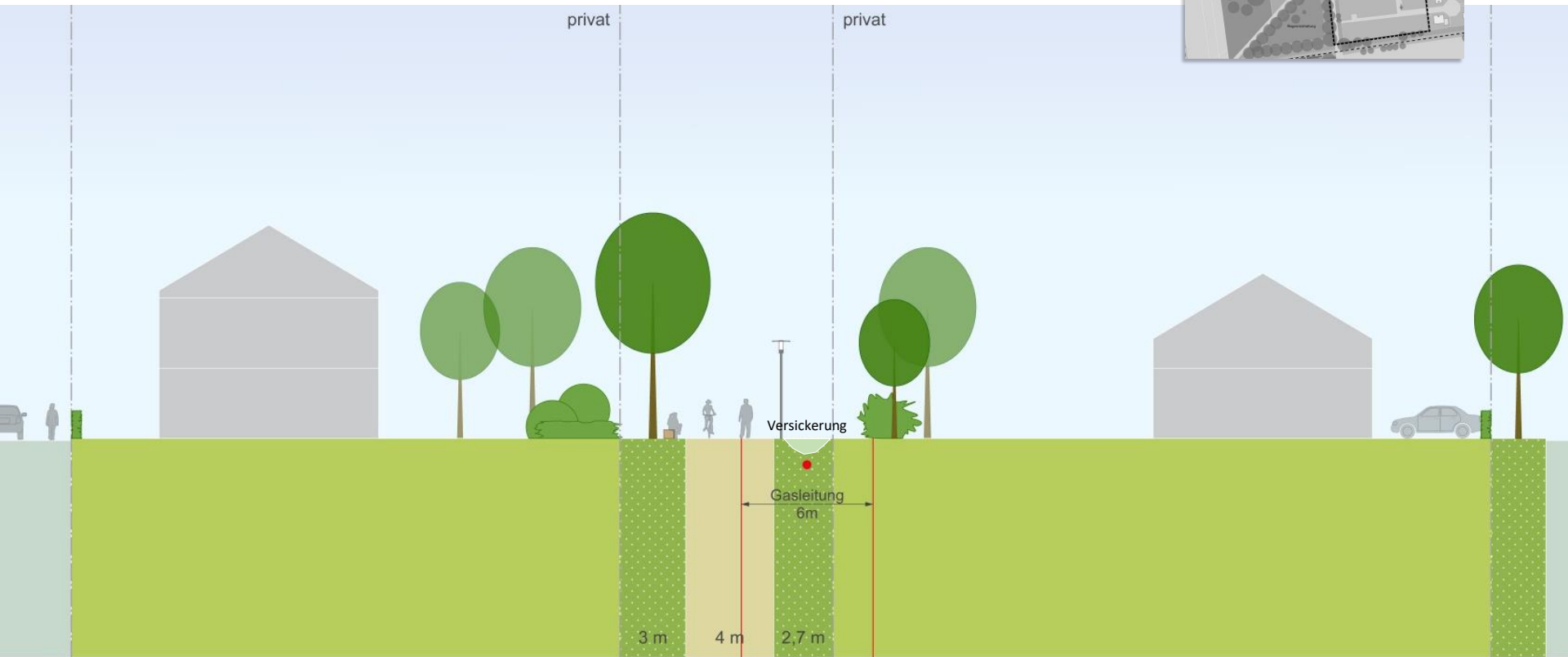
- PHASE 1
- PHASE 2
- PHASE 3





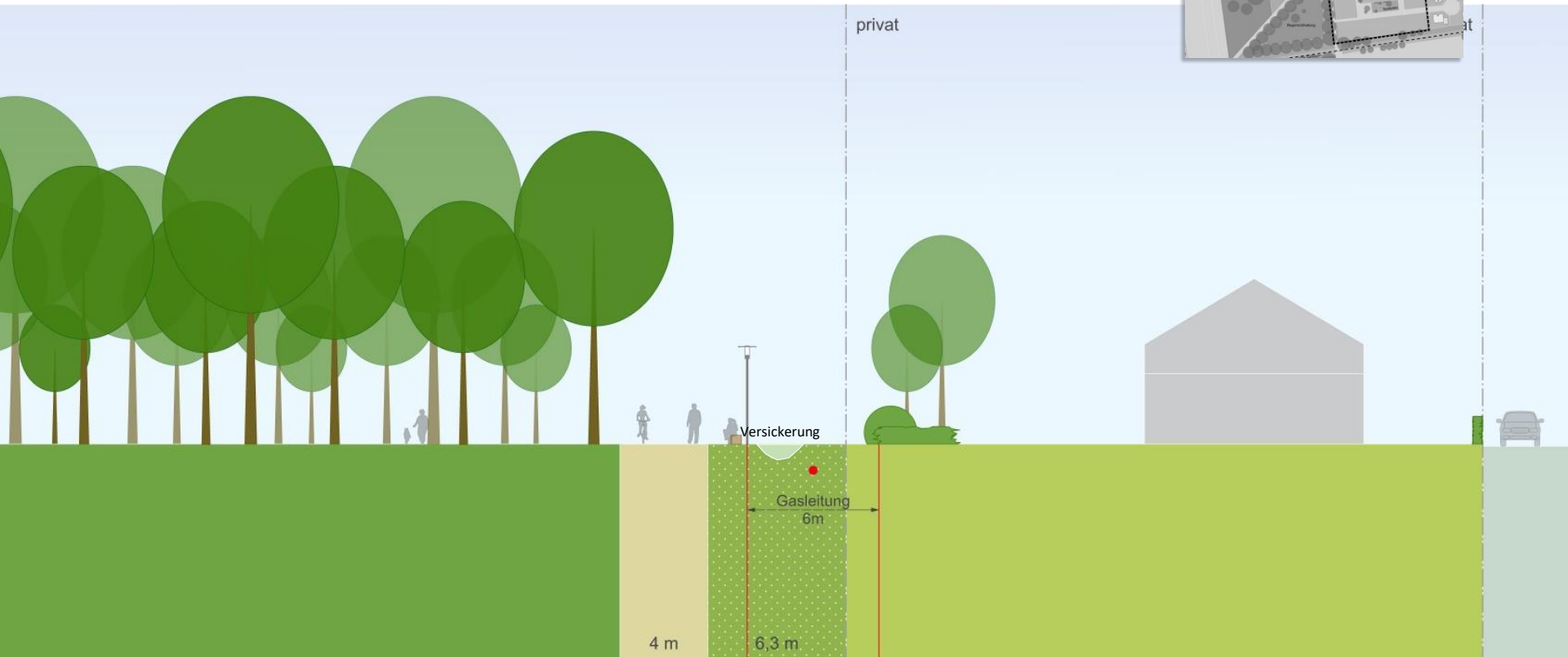
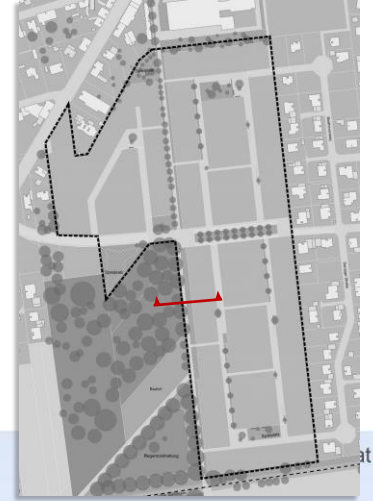
# Konzept A und B

## Schnitt



# Konzept A und B

## Schnitt

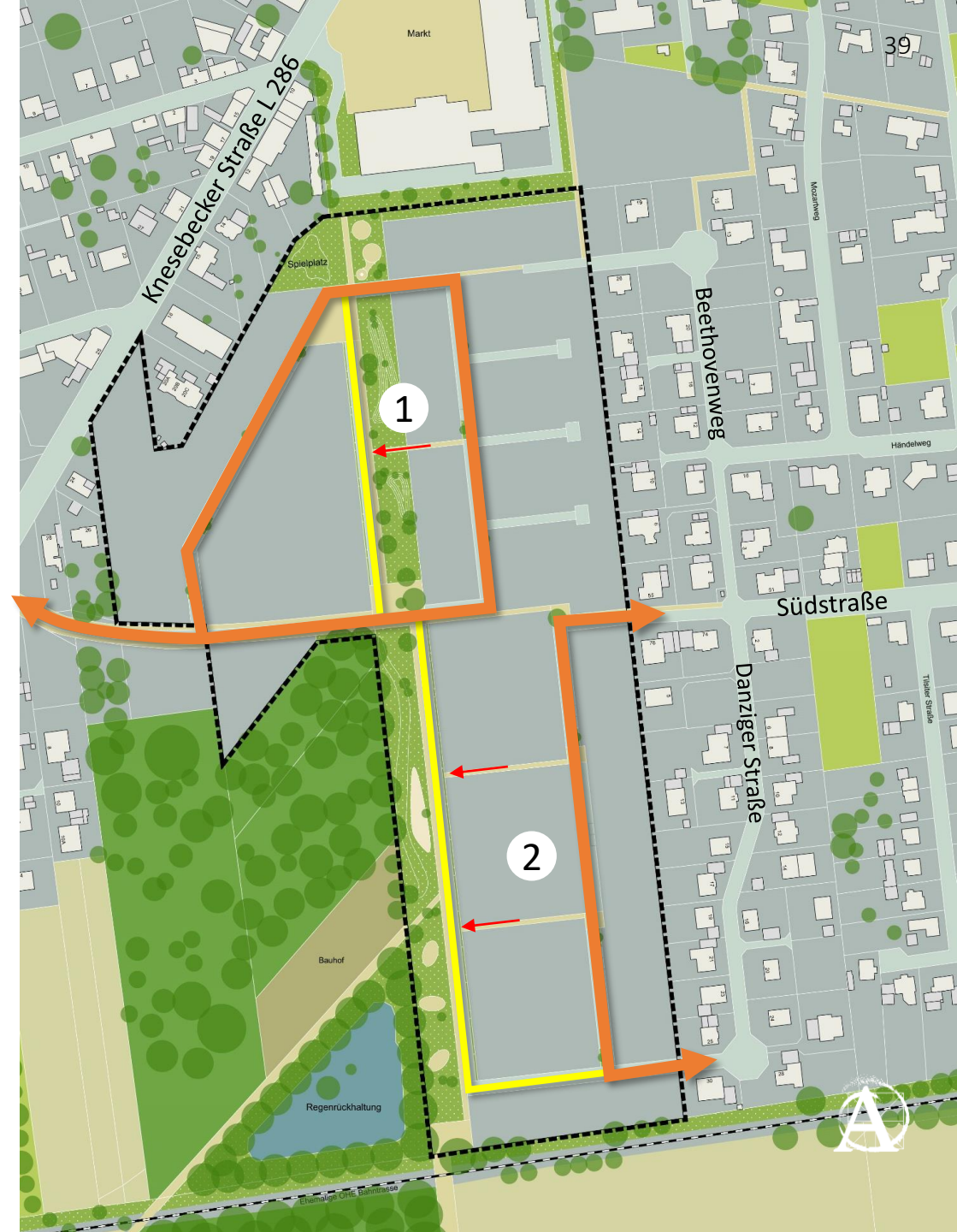




## Konzept C

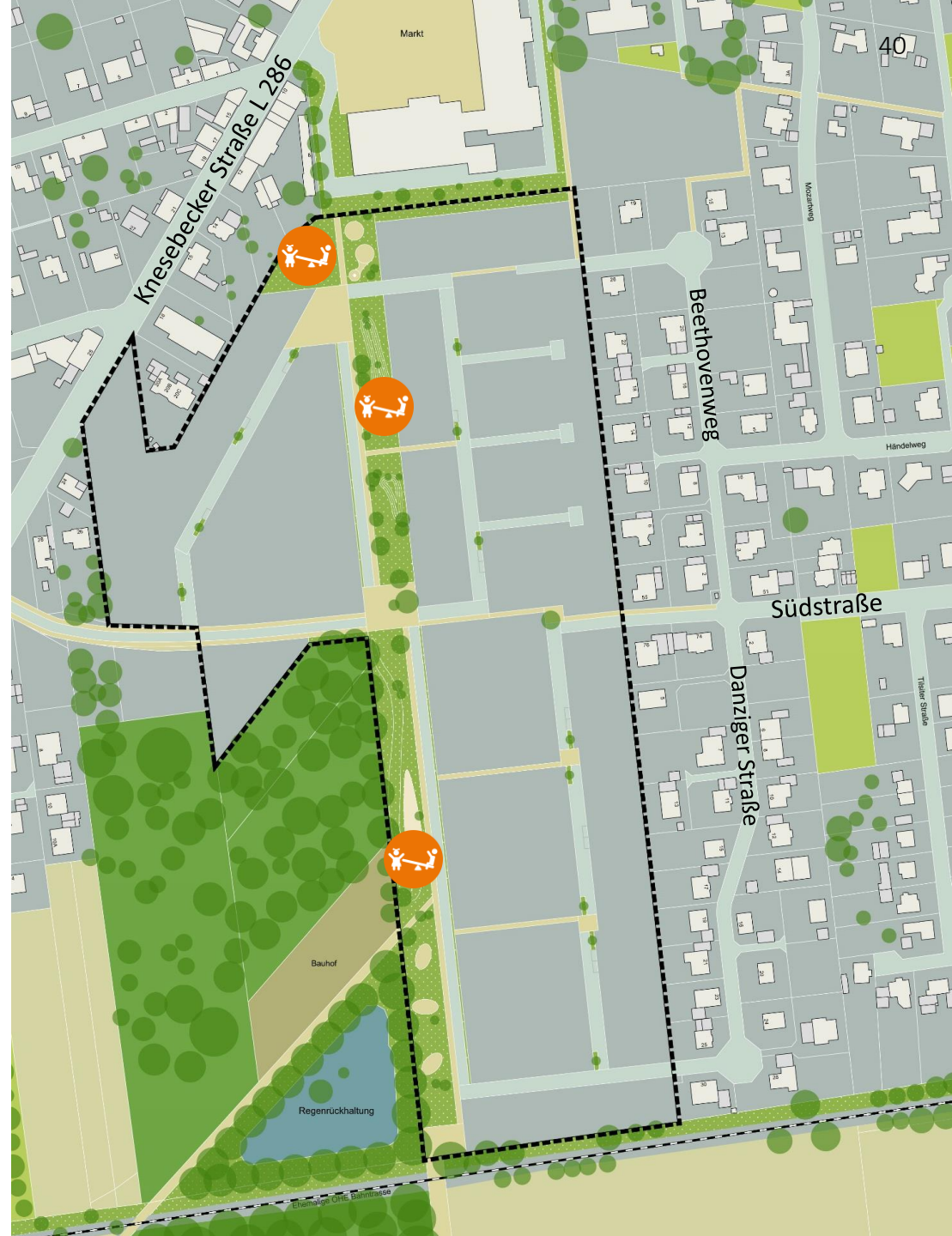
# Öffentlicher Raum

- Haupterschließung der Südstraße wird unterbrochen: nur Rad- und Fußwegverbindung
- zentrale „Grünachse“ mit Freizeit- und Erholungsangeboten sowie Erschließungsfunktion für den motorisierten Verkehr
- 2 Quartiere: Erschließung der Quartiere jeweils mit einer Ringstraße
- Fuß- und Radwege aus den Quartieren binden an die Nord-Süd-Achse an



## Konzept C

# Öffentlicher Raum





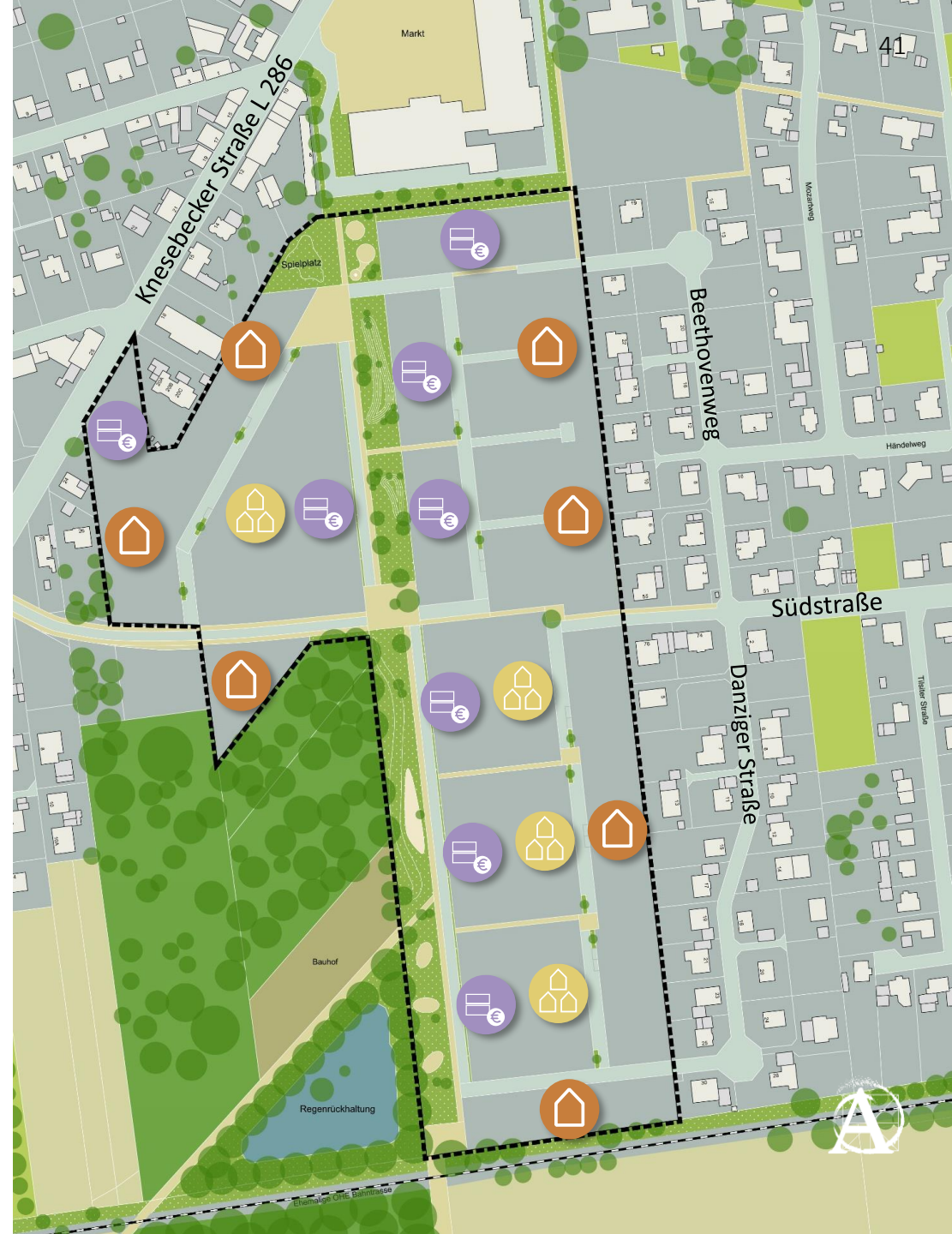
## Konzept C

# Bautypologie

 Bauherr I-II  
Einfamilienhaus/ Doppelhaus

 Baugruppe II-II+  
Reihenhaus

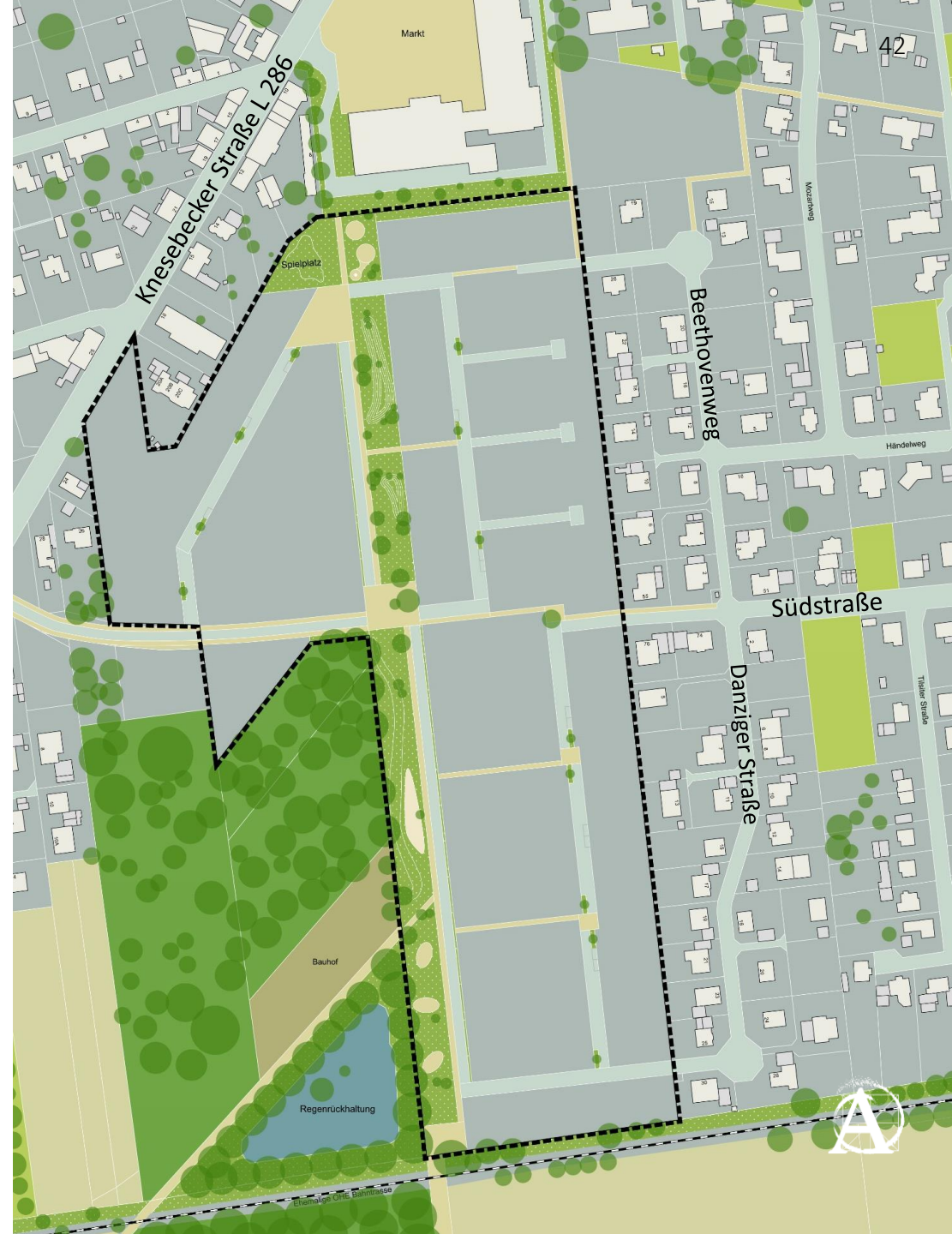
 Investor III (III+)  
Geschosswohnen



## Konzept C

# Städtebauliche Kennwerte

Nutzung	Konzept C	
	Fläche in m <sup>2</sup>	Anteil in %
<b>Nettobauland</b>		
Wohnbaufläche	66.351	73,7%
<b>gesamt</b>	<b>66.351</b>	<b>73,7%</b>
<b>Straßenverkehrsfläche</b>		
öffentliche Straßenverkehrsfläche (einschl. Platzflächen)	12.346	
Fuß- und Radwege	1.245	
<b>gesamt</b>	<b>13.591</b>	<b>15,1%</b>
<b>Grünflächen</b>		
Begleitgrün Fuß- und Radweg	8.426	
Spielplatz/ Abstandsgrün Markt	1.696	
<b>gesamt</b>	<b>10.122</b>	<b>11,2%</b>
<b>Geltungsbereich*</b>	<b>90.064</b>	<b>100%</b>

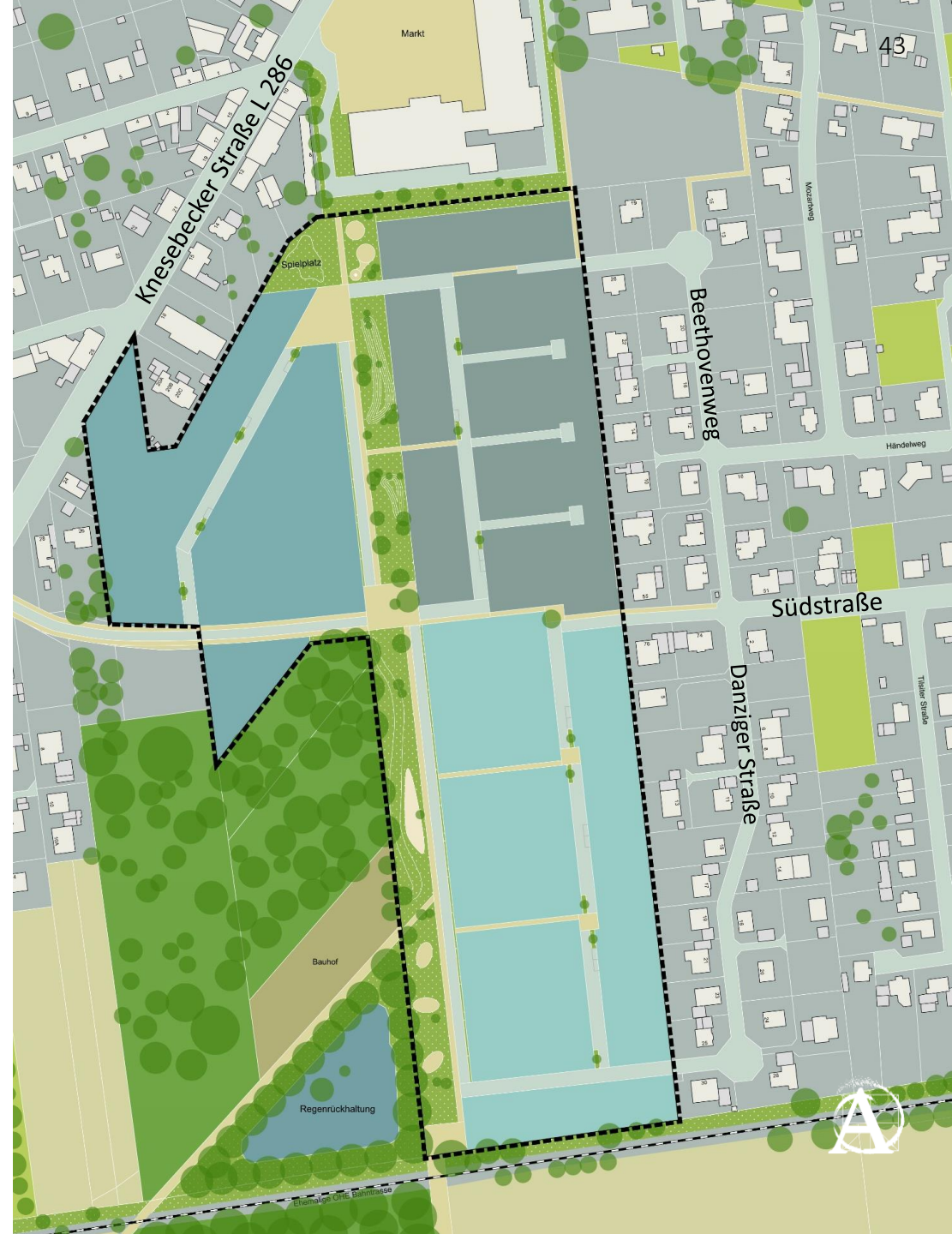




## Konzept C

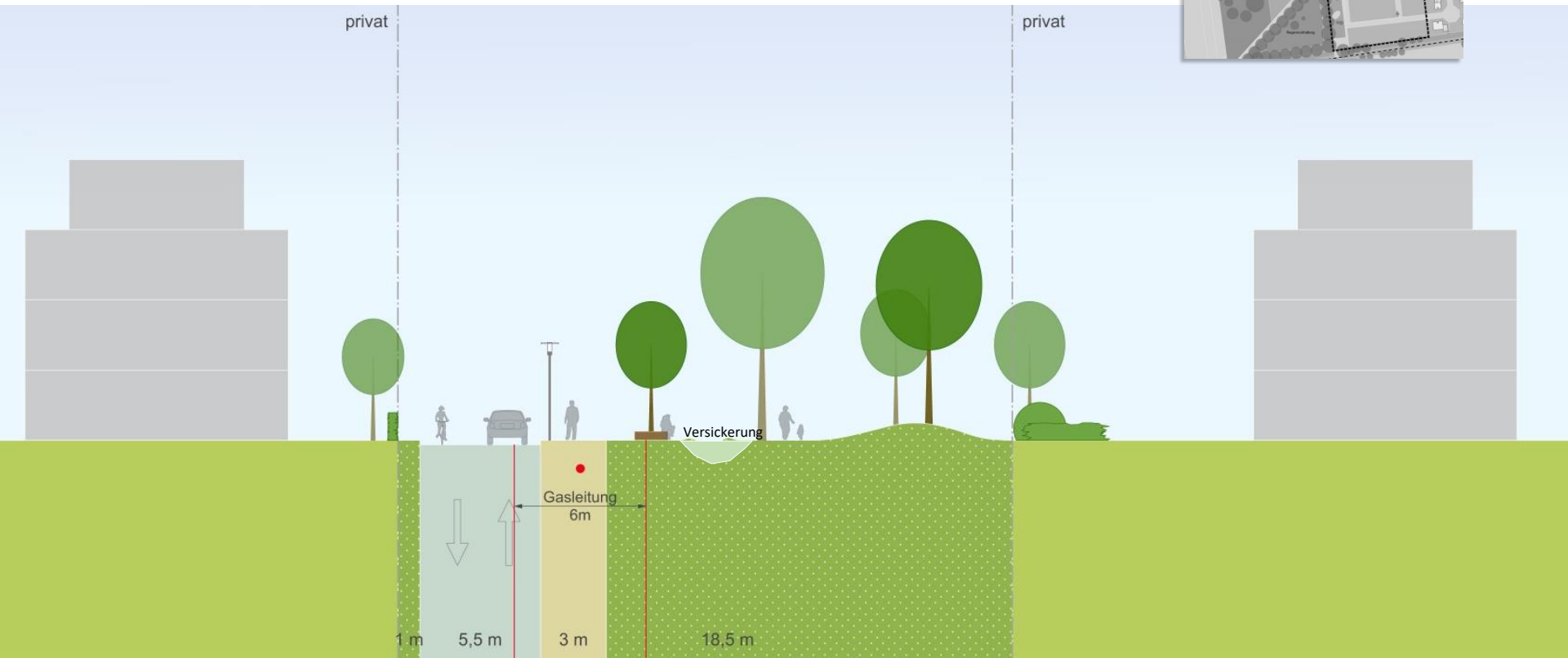
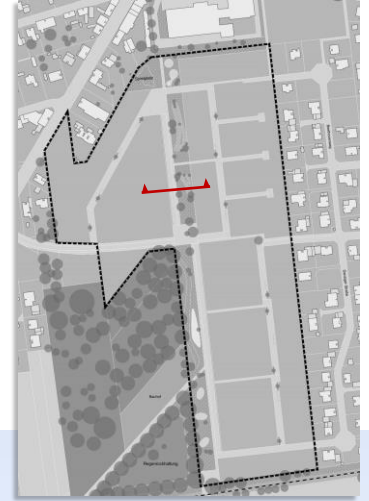
# Bauphasen

- PHASE 1
- PHASE 2
- PHASE 3



# Konzept C

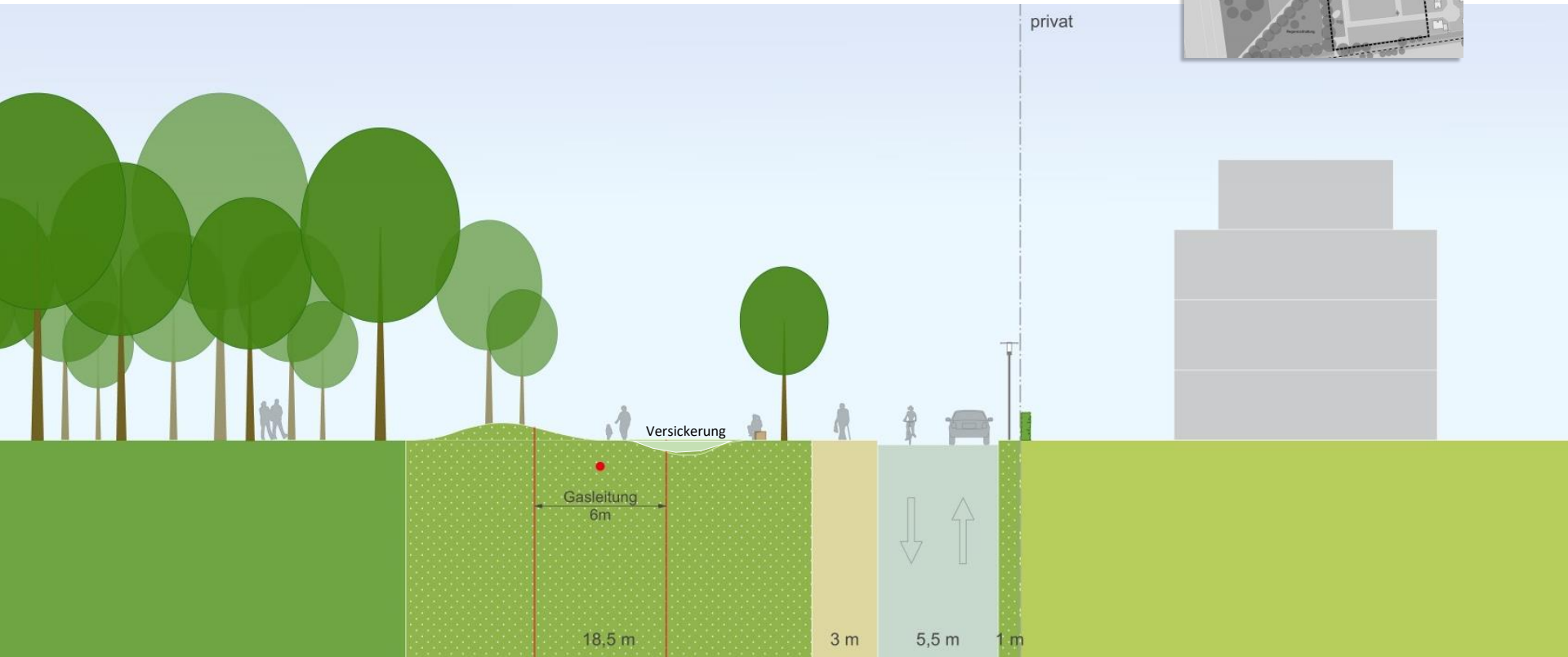
## Schnitt





# Konzept C

## Schnitt



# Städtebauliche Studien



Konzept A



Konzept B



Konzept C





ACKERS  
PARTNER  
STÄDTEBAU

Prof. Dipl.-Ing. Walter Ackers  
Dipl.-Ing. Sandra Morese  
Adolfstraße 15  
38102 Braunschweig

