



# Stadt Rinteln

## Machbarkeitsstudie

### Areal „Steinanger“

**infraplan**

Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle  
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31

E-Mail: [info@intrap.de](mailto:info@intrap.de), Internet: [www.intrap.de](http://www.intrap.de)



## Impressum

**Auftraggeber:**

**IDB Schaumburg mbH & Co.KG**

• Klosterstraße 11 • 31737 Rinteln

**GBG Grundstücksgesellschaft mbH**

• Marktplatz 1 • 31675 Bückeberg

**Auftragnehmer:**

**infraplan Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH**

• Südwall 32 • 29221 Celle

• Tel. 05141 / 99169-30 • Fax 05141 / 99169-31

**Bearbeitung:**

Dr.-Ing. S. Strohmeier

Dipl.-Ing. E. Pieczyk

**Stand:**

07.11.2006

---

# Inhalt

- Einleitung
- Bestandsanalyse
  - Das Plangebiet und seine Umgebung
  - Bevölkerung und Wohnungsmarkt
- Konzeptionierung
  - Ziele
  - Städtebauliche Konzepte
- Konkretisierung
  - Bereich Stadthaus
  - Bereich Stadtvilla
  - Kleinhaus
  - Auswertung der Haustypen



---

# Einleitung

## **Anlass und Ziel der Studie**

### **(aus: Beschlussvorlage 15-06 der Stadt Rinteln)**

„Aufgrund der besonderen städtebaulichen Bedeutung des Areals „Steinanger“ sollten nachstehende Rahmenbedingungen und Zielsetzungen für die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie Berücksichtigung finden:

#### 1. Rahmenbedingungen:

Das Plangebiet liegt südlich der Weser und wird zur Zeit als Freizeitanlage mit Sport- und Spielplätzen sowie einer Reithalle und Schießsportanlage genutzt. Dieser Bereich soll künftig, wie im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rinteln dargestellt, einer Wohnnutzung zugeführt werden. Nördlich des Plangebietes befindet sich die stark frequentierte Entlastungsstraße West (L 435), östlich und südlich davon freistehende Einfamilienhäuser sowie im Westen mehrgeschossige Wohnhäuser. In unmittelbarer Nähe und fußläufiger Erreichbarkeit liegt die Innenstadt mit Fußgängerzone mit umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Infrastruktur in geschlossener Bauweise.

#### 2. Städtebauliche Zielsetzung:

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie sollen die gestalterischen Vorgaben des Gebietes durch ein städtebauliches Konzept dargelegt werden, das später Eingang in eine noch durchzuführende Bauleitplanung finden soll.

Hier sollen alle wesentlichen Faktoren des städtebaulichen Entwurfes bis hin zur Systematik möglicher Hausformen dargestellt werden.

Insbesondere ist auch die demographische Entwicklung in Bezug auf künftige Wohnansprüche zu untersuchen. Hierbei ist die Frage des Wohnens im Alter, generationsübergreifendes Wohnen und Familienfreundlichkeit im Städtebau zu berücksichtigen. Ebenfalls sollte der Trend zu kleineren Haushalten (Singlewohnungen) und die Erhöhung der Wohnfläche pro Kopf in die Studie mit einfließen.

Im Rahmen der städtebaulichen Konzeption wird besonderer Wert auf eine Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldqualität gelegt. Dem Gesichtspunkt des barrierefreien/-armen Bauens sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich ist ebenfalls besondere Bedeutung beizumessen. Insgesamt sollte die Planung und spätere Ausführung Innovationscharakter haben und den künftigen Ansprüchen an das Wohnen in der Innenstadt entsprechen.

In diesem Zusammenhang wird die Bildung von Quartieren begrüßt, die u.a. eine effizientere Erschließung als auch eine abschnittsweise Realisierung des Baugebietes ermöglichen.

Die verkehrliche Anbindung an die L 435 sollte nicht allein über die „Kunterschafft“ abgewickelt werden. Zu- und Abgangsverkehre sind möglichst zu splitten und in den zu planenden städtebaulichen Quartieren aufzufangen. Öffentlicher Parkraum ist in ausreichender Zahl vorzuhalten, wobei davon auszugehen ist, dass der vorhandene Parkplatz an der „Hartler Straße“ erhalten bleibt.

Ergänzende Infrastrukturmaßnahmen, die der Versorgung des zu planenden Gebietes sowie dessen Umfeldes dienen (evtl. Nahversorger), sollten auf ihre Realisierbarkeit überprüft werden.

Der im Planbereich vorhandene Großbaumbestand ist auf seine Vitalität zu überprüfen und in die Plankonzeption zu übernehmen.

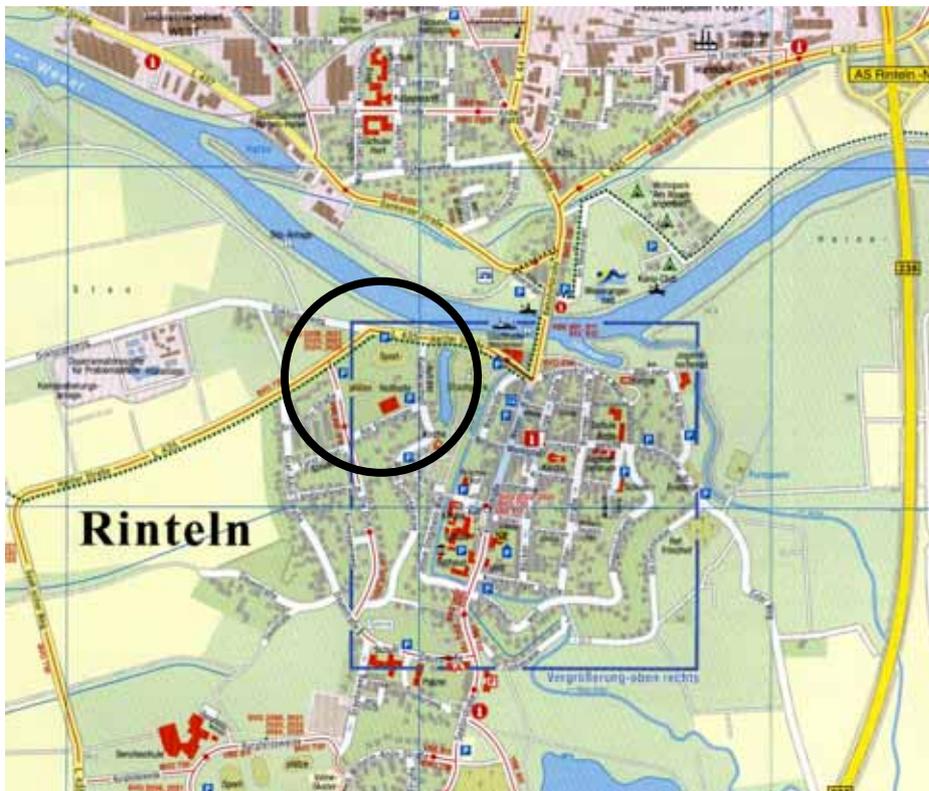
Die hier formulierten Kriterien können im Rahmen des geplanten Workshops, dessen Teilnehmerkreis noch festzulegen ist, ergänzt werden. Hierbei sollte es sich aber lediglich zielgerichtet um Fragen der Durchführung der Machbarkeitsstudie zum Zwecke der Wohnbebauung handeln und nicht um die Frage der Aussiedlung der vorhandenen Nutzungen. Diese sind parallel zur Durchführung der Machbarkeitsstudie an anderer Stelle zu klären.“



# Bestandsanalyse

## Das Plangebiet und seine Umgebung

Das Plangebiet liegt zentral am westlichen Rand der historischen Altstadt von Rinteln und hat eine Größe von fast 5 ha. Die attraktive Fußgängerzone mit einem guten Angebot an kleinteiligen Geschäften ist über den Stadtpark/alte Wallanlage vom Mittelpunkt des Plangebietes in weniger als 500 m fußläufig gut zu erreichen.



*Lage des Gebietes in der Stadt*

## Verkehr/Erschließung

Im Norden verläuft zwischen der Weser und dem Plangebiet die vielbefahrene L 435 (Hartler Straße). Die Straße hat im Bereich des Plangebietes eine innerörtliche Geschwindigkeitsbegrenzung von 50 km/h. Ein schalltechnisches Gutachten liegt für den Planbereich nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass innerhalb eines Abstandes von ca. 50 m eine Lärmbeeinträchtigung stattfindet, sofern kein aktiver Schallschutz erfolgt.

Westlich des Plangebietes grenzt die Wohnsammelstraße „Die Drift“ an, von der das Gebiet gut mit erschlossen werden könnte. Südlich und Östlich befinden sich wenig befahrene Wohnerschließungsstraßen, die zur Erschließung mit herangezogen werden können.

## **Nutzung**

Zzt. wird das Gelände durch verschiedene Freizeiteinrichtungen (Sportplatz, Reithalle, Schießstand) genutzt, die zugunsten einer Wohnnutzung verlegt werden sollen. Westlich, südlich und östlich grenzen bereits Wohnnutzungen an, die im Westen verdichtet sind (Mehrgeschosswohnungsbau). Im Süden und Osten befinden sich freistehende Ein-(z.T. Zwei-)Familienhäuser.

## **Gestaltung**

Die westlich angrenzende, mehrgeschossige Wohnbebauung ist mit bis zu 8 geschossigen, großvolumigen Baukörpern stark überdimensioniert und setzt sich als eigenständiger Bereich gegenüber den angrenzenden Einfamilienhäusern ab. Diese sind 1-2-geschossig und weisen keinen einheitlichen Baustil auf.

## **Topographie/Vegetation**

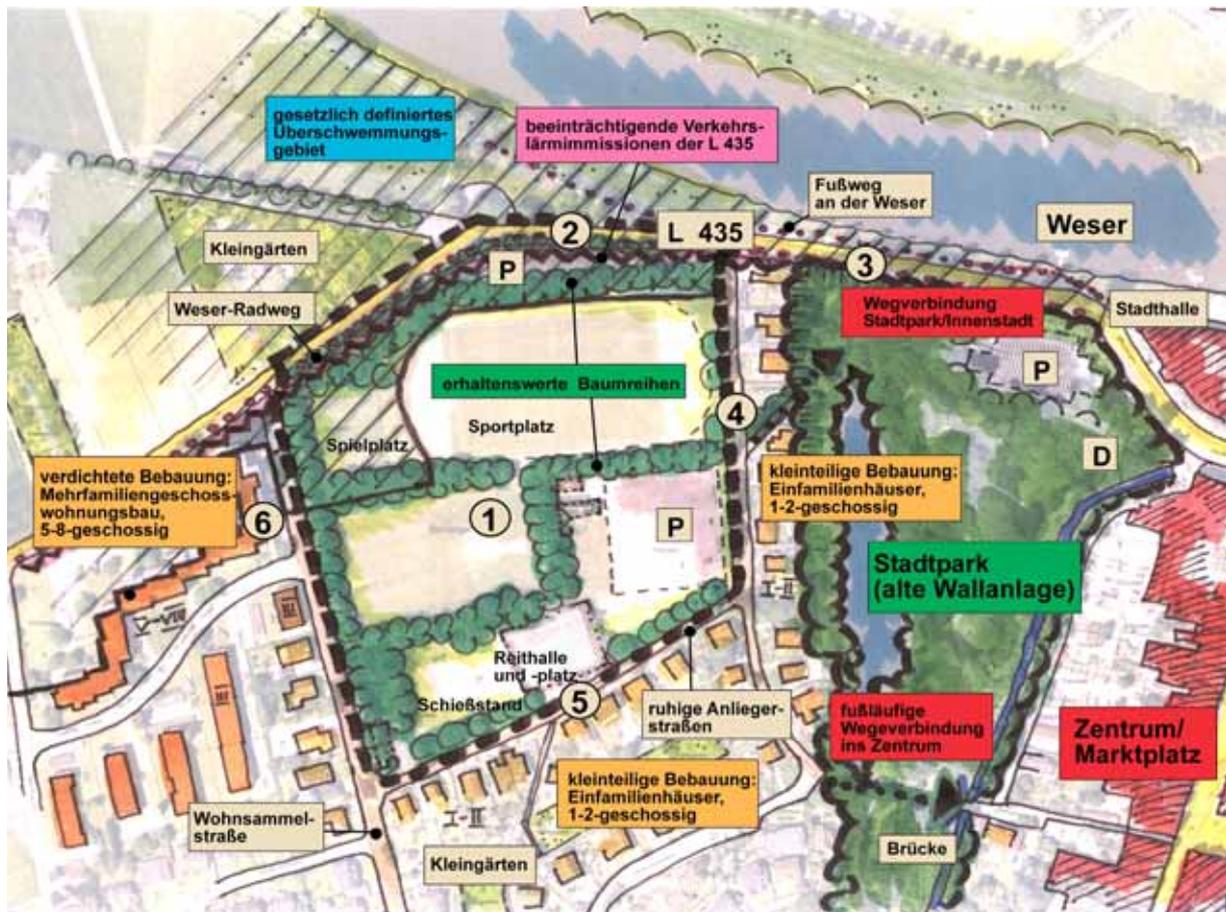
Das Gelände ist relativ eben. Es fällt nach Norden/Nordwesten hin um ca. 50 cm leicht ab. Prägnant sind die Baumreihen, die die einzelnen Freizeitnutzungen voneinander trennen. Die Baumreihen sind grundsätzlich erhaltenswert, ein Vitalitätsgutachten sollte jedoch erstellt werden.

## **Sonstige Einflüsse: Hochwasser**

Im Norden/Nordwesten befindet sich entlang der Weser das gesetzlich definierte Überschwemmungsgebiet, welches Teile des Planbereiches einnimmt (L 435, jetziger Kinderspielfeld, Parkplatz an der L 435). Bei Hochwasser besteht jedoch für das ganze Plangebiet die Gefahr der Überschwemmung. Hierbei sind jedoch schon wenige Zentimeter Höhenunterschied entscheidend, so dass vermutlich schon durch geringfügige Maßnahmen ein Hochwasserschutz erreicht werden kann (weiträumiger Plan zum Hochwasserschutz in Rücksprache mit der unteren Wasserbehörde erforderlich). Inwieweit das Gebiet in seiner Nutzung durch das gesetzliche oder natürliche Überschwemmungsgebiet beeinträchtigt wird und welche Maßnahmen ergriffen werden können, sollte vor einer weiteren Planung mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt werden.

## **Planungsvorgaben: Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für das Gebiet eine Wohnbaufläche dar. Der nördliche Bereich ist als Parkplatz dargestellt, im nördlichen und nordwestlichen Teil ist das gesetzliche Überschwemmungsgebiet gekennzeichnet. Direkt angrenzend befinden sich im Westen, Süden und Osten Wohnbauflächen, im Norden Grünflächen/Kleingärten und daran anschließend die Weser. Die Straßen „Hartler Str.“ (L 435) und „Die Drift“ sind als Hauptverkehrsstraßen gekennzeichnet.



1. Das Plangebiet (Blick von Westen auf den Sportplatz)



2. Die L 435, links der Parkplatz des Plangebietes



3. Die L 435, angrenzend Weser und Wallanlage



4. Einfamilienhäuser an der „Kunterschaft“



5. Wohngebäude „Am Steinanger“, 1-2-geschossig



6. Mehrgeschosswohnungen westlich des Plangebietes

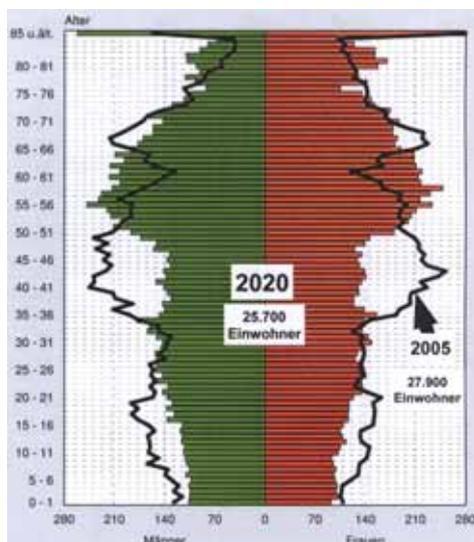
## Bevölkerung und Wohnungsmarkt

Zu „Beschäftigung, Bevölkerung und Wohnungsmarkt: Die Entwicklung der Stadt Rinteln bis 2020 mit einem demographischen Ausblick bis 2050“ wurde im Feb. 2006 vom Pestel Institut für Systemforschung e.V. eine Untersuchung fertiggestellt, deren für die Entwicklung des Areals „Steinanger“ relevante Aussagen im Folgenden zusammengefasst werden:

- Für Rinteln besteht ein Einpendlerüberschuss: Fast 45 % der Beschäftigten wohnen nicht in Rinteln. Dagegen gibt es kaum Personen, die in Rinteln wohnen und außerhalb arbeiten (große Entfernung/ungünstigen Anbindung zu Oberzentren).
- Einwohner werden an das unmittelbare niedersächsische Umland verloren.
- Es gibt nur wenige Neubauten (nur 12 % der Wohngebäude sind nach 1990 fertig gestellt, ca. 80 % vor 1978). Bei den Neubauten handelt es sich überwiegend um Einfamilienhäuser. Seit 1999 wurden fast gar keine Mehrfamilienhäuser oder sonstige Bauformen erstellt.
- Wegen Wohnungsmangels sind die Haushaltsgrößen/Anzahl der Haushalte seit 1987 nahezu gleich geblieben (1-2 Erwachsene + ½ Kind/Haushalt). Der „Singularisierungstrend“ anderer Städte findet daher in Rinteln verzögert statt.
- Seit 2002 liegt der Wohnungsleerstand in Rinteln über dem rechnerischen „Soll“ [die Wohnungen entsprechen nicht den Bedürfnissen, Personen wandern ab].

Für den Zeitraum bis 2020 werden folgende Entwicklungen prognostiziert:

- Bevölkerungsabnahme um ca. 8 %, da mehr Sterbefälle als Geburten und Wanderungsgewinne zunehmend ausbleiben (Spätaussiedler und Ostdeutschland).
- „Ausbildungsabwanderung“: weniger junge Erwachsene.
- Leicht abnehmende Haushaltsgröße (fortsetzender Singularisierungstrend), leicht abnehmende Anzahl Haushalte (- 260 Haushalte = ca. 2 %).
- Verschiebung der Alterspyramide: weniger Personen bis 50 J., mehr Personen zwischen 50-65 und über 80 J. (unter 50-Jährige sind kontinuierlich leicht abnehmend).



Altersstruktur der Bevölkerung in der Stadt Rinteln  
im Jahr 2020 im Vergleich zur Altersstruktur des Jahres 2005

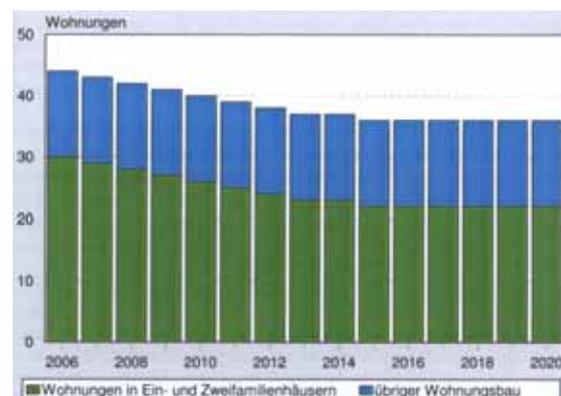
Für die Positionierung von Rinteln werden als grundlegende Ziele für die Stadtentwicklung genannt:

- Infrastrukturangebote erhalten, Attraktivität insbesondere der Kernstadt steigern, Erweiterung des Wohnungs-, Handels- und Dienstleistungsangebotes.
- Zielgerichtete Ausweisung von Wohnbaulandflächen.
- Verbesserung des Image der Stadt.

Bis 2020 wird folgende Nachfrage prognostiziert:

- Ca. 370 neue Einfamilienhäuser (ca. 30 EFH/Jahr):  
Nachfrage bei Haushalten mit erwachsenen Personen zwischen 30 und 45 J. (80 % aller Haushalte würde am liebsten in einem frei stehenden Einfamilienhaus wohnen).
- Ca. 230 neue Geschosswohnungen (max. 14 Whg./Jahr):  
Nachfrage bei sich neu bildenden Haushalten, Zuzüglern aus dem Ausland und älteren „Stadtrückkehrern“ aus dem Umland. Bei den „Stadtrückkehrern“ konzentriert sich die Nachfrage auf hochwertige Objekte in Innenstadtlagen. Gerade in der Besetzung von Marktnischen wie barrierefreien und innenstadtnahen Wohnungen speziell für ältere Menschen wird eine Belebung gesehen, die wirtschaftlich (auch im Mietwohnungsbau) umsetzbar sein kann. Ansonsten wird davon ausgegangen, dass wegen geringer Renditen, fehlender neuer staatlicher Förderung und fehlender Aussicht auf wesentliche Wertsteigerung voraussichtlich kaum in den Mietwohnungsneubau investiert wird.
- Grundsätzlich dienen neue Wohnungen nicht mehr zur Deckung eines notwendigen Wohnraumbedarfes, sondern zur Deckung der kaufkräftigen Nachfrage. [D.h., es werden insbesondere Einfamilienhäuser als auch hochwertige, vor allem altersgerechte Eigentumswohnungen in Zentrumsnähe nachgefragt.]

*Neubaunachfrage nach Wohnungen  
in der Stadt Rinteln bis 2020*



# Konzeptionierung

## Ziele

### Verkehr/Erschließung

Im Rahmen eines Sicht- und Lärmschutzes zur L 435 sollte der bestehende Parkplatz mit seinen Baumreihen als Abstandsfläche erhalten bleiben und Garagenanlagen als zusätzlicher Schutz nach Norden hin angeordnet werden. Hierbei ist auf eine ansprechend gegliederte Gestaltung zu achten. Auf eine Lärmschutzwand oder einen Wall sollte verzichtet werden.

Die Erschließung des Plangebietes eignet sich von der Straße „Die Drift“ als Sammelstraße besonders gut, muss jedoch nicht hierauf begrenzt werden.

Fußläufige Wegebeziehungen können entlang der Baumreihen geschaffen werden. Diese können im Notfall auch für Rettungsfahrzeuge mit herangezogen werden.

### Nutzung

Aufgrund der zentrumsnahen Lage in Verbindung mit der bestehenden Nachfrage nach qualitativem Wohnraum und aufgrund des Einfügens in die umgebende Wohnnutzung sollte auf dem Plangebiet Wohnraum entwickelt werden (Bewohnerstruktur u. Wohnungs-/Haustypen s.u.).

Die Ansiedlung einer Versorgungseinrichtung (Einzelhandel) wird nicht empfohlen. Kleinteiliger Einzelhandel sollte sich im Zentrum der Stadt Rinteln konzentrieren, wohingegen großflächiger Einzelhandel an weniger zentralen und für das Wohnen weniger geeigneten Lagen präferiert werden sollte. Sollte sich dennoch Einzelhandel zur Versorgung des Gebietes und dessen Umgebung ansiedeln sollen, so sollte aus verkehrstechnischen Gründen der Standpunkt im Nordwesten (jetziger Kinderspielplatz) gewählt werden.

Der neue Kinderspielplatz für das Plangebiet sollte im Südwesten angesiedelt werden, um die bestehende Eingrünung mit Bäumen sinnvoll erhalten/nutzen zu können.

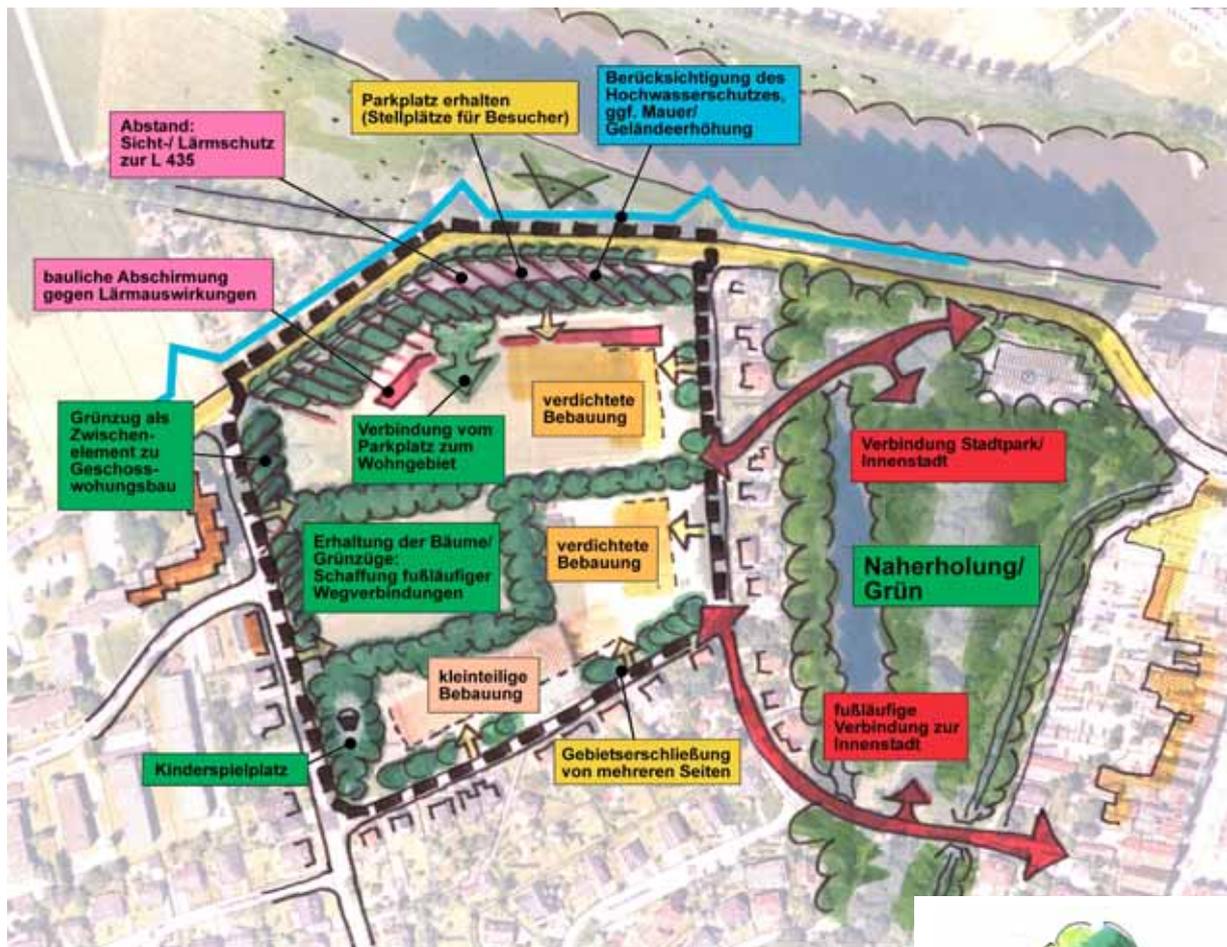
### Gestaltung

Die bestehenden Baumreihen entlang der Gebietsgrenze sollten als verbindendes und zugleich zäsierendes Element grundsätzlich erhalten bleiben (s.u.). Eine direkte Anpassung an angrenzende bauliche Bereiche wird nicht für erforderlich erachtet. Vielmehr sollte die Bebauung wegen der attraktiven zentralen Lage zwar verdichtet, jedoch im kleinstädtischen Maßstab nicht über 3 Geschosse betragen. In Richtung Stadtmitte (Osten) und L 435 (Norden) ist eine 3-geschossige, dichte Bebauung (Stadhäuser) denkbar, in Richtung Südwesten eine 1-2-geschossige Bebauung (Kleinhäuser). Ansonsten sollte das Gebiet in sich durch gleiche Dachneigungen, aufeinander abgestimmte Einfriedungen und Fassadenmaterialien/-farben eine harmonische Einheit bilden.

### Ökologie/Vegetation

Umweltschonende und energiesparende Aspekte sollten in der weiteren Planungsphase beachtet werden. Die Erstellung eines Blockheizkraftwerkes sollte geprüft werden.

Die vorhandenen Baumreihen sollten weitmöglichst erhalten bleiben. Der Baumerhalt ist jedoch bzgl. der Vitalität und bzgl. einer Nutzung von Solar- bzw. Photovoltaik-Anlagen zu überprüfen.



## Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz und dessen Folgen sind unbedingt frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen!

- Mauer nördlich der L 435 (s. nebenstehende Skizze)  
Mit einer wasserhaltenden Mauer würde neben den Wohngebieten auch die Straße vor Hochwasser geschützt. Die Mauer könnte ansprechend mit Ausbuchtungen gestaltet werden (Anlehnung an Wehranlage) und damit den Fußweg noch aufwerten. Die erforderliche Höhe ist zu ermitteln (ca. 80 cm gut ausreichend?).
- Geländeerhöhung  
Die Wohnnutzung wird auf die Bereiche außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes begrenzt. Um auch den Bereich des jetzigen Spielplatzes nutzen zu können, sollte eine Geländeerhöhung erfolgen (mit o.g. Mauer nicht erforderlich).
- Tore  
Bei einer nahezu geschlossenen Bebauung durch Garagen im Norden könnten die Öffnungen bei Bedarf durch Tore geschlossen werden (mit o.g. Mauer nicht erforderlich).



L 435    Grün    Mauer    Fußweg    Weser



## Bewohnerstruktur

Aufgrund der allgemeinen Entwicklung und der Untersuchung des Pestel Institutes (s. vorn) wird folgende Bewohnerstruktur für das Areal „Steinanger“ angenommen und in Nutzer-Scenarien vorgestellt:



Single ohne feste Partnerschaft, bisher Wohnung in anderer Stadt, neue Arbeitsstelle in Rinteln

Ziel: repräsentative Wohnung, großzügig geschnitten, ggf. geeignet für Zuzug einer zweiten Person, Balkon/Dachterrasse (kein Garten)

2-Zi.-Wohnungen:  
ca. 17 %



Ehepaar „50+“, 2 Kinder außer Haus, bisher Einfamilienhaus im Umland

Ziel: 3-4-Zi.-Whg., zentrumsnah, Balkon/kl. Garten, gehobener Standard, großzügiger Grundriss, ggf. Gästezimmer, behindertengerecht für das Alter

3-Zi.-Wohnungen:  
ca. 50 %



Senioren-Ehepaar, 1 Kind u. 2 Enkelkinder außer Haus, Mobilität gesundheitlich leicht eingeschränkt, bisher Eigentumswohnung in Altbau

Ziel: barrierefreies Wohnen, zentrumsnah, 2-3-Zi.-Whg., ggf. Gästezimmer, Balkon/kleiner, pflegeleichter Garten/gr. Balkon



Junge Familie mit 1 Kleinkind, bisher 2-Zi.-Mietwohnung

Ziel: 3-4-Zi.-Whg., Garten/geschützter Spielbereich für (Klein-) Kind, Eigentumsbildung

4-Zi.-Wohnungen:  
ca. 33 %



Familie mit 2 Kindern, bisher Altbau-Mietwohnung

Ziel: Komfortable 4-Zi.-Wohnung, kleiner Garten, Eigentumsbildung

## Wohnungs-/Haustypen

Für die Wohnungen/Häuser bestehen folgende Zielsetzungen:

- Qualitativ hochwertige Eigentumswohnungen/-häuser
- Großzügig geschnittene Wohnungen/vergleichsweise hohe Wohnfläche ab 90 m<sup>2</sup>
- Behindertengerecht/barrierefrei u.a. für „Senioren-Wohnen“ (bei mehreren Geschossen Fahrstuhl, Eingänge ebenerdig, Wohnungen auf einer Ebene ohne Treppen, Türen 1 m breit, Gästezimmer m. WC für periodische Pflegeperson,...)
- Kein Keller (wg. hohem Grundwasserstand), Abstellraum in der Wohnung
- Verschiedene Wohnungsgrößen: 2-4-Zimmer-Wohnungen (Singles, Paare, Familien mit 1 oder 2 Kindern)
- Schwerpunkt auf 3-Zi.-Wohnungen (flexibel nutzbar in Lebensphasen Single, Paar, Paar mit 1 Kind)
- 2. OG flexibel 1 große/2 kleinere Wohnungen
- Wegen bestehender Nachfrage nach EFH neben Geschosswohnungen auch Angebot von „Kleinhäusern“
- Erdgeschoss-Wohnungen mit Garten, andere Wohnungen mit Balkon/Dachterrasse
- Wohnungen mit Garage/Carport am Haus

# Städtebauliche Konzepte

## Konzept A: Querverschließung an Allee

### Daten

- 14 Stadthäuser x 6 WE = 84 WE
- 11 Stadtvillen x 5 WE = 55 WE
- 12 Kleinhäuser x 1 WE = 13 WE
- Summe: 152 WE
- 330 lfm Str.  
(220 lfm Str., 110 lfm Stichwege)

### Merkmale

- Haupterschließung entlang bestehender Baumreihe (Allee)
- Keine Erschließungsstraße von Norden
- Vergleichsweise hohe Verdichtung (viele Wohneinheiten)
- Stadthäuser im Norden, Osten und in der Mitte
- Schwerpunkt der Wohnungen in Stadthäusern u. Stadtvillen, Kleinhäuser untergeordnet



## Konzept B: Ringerschließung

### Daten

- 9 Stadthäuser x 6 WE = 54 WE
- 11 Stadtvillen x 5 WE = 55 WE
- 25 Kleinhäuser x 1 WE = 25 WE
- Summe: 134 WE
  
- 510 lfm Str.  
(440 lfm Str., 70 lfm Stichwege)

### Merkmale

- Straßenführung und Grünzüge voneinander getrennt
- Keine Erschließungsstraße von Norden
- Vergleichsweise hoher Anteil Erschließungsfläche
- Stadthäuser nach Norden und Osten
- Räumlich ausgewogenes Verhältnis der 3 Haustypen



## Konzept C: Quartierserschließung

### Daten

- 5 Stadthäuser x 6 WE = 30 WE
- 18 Stadtvillen x 5 WE = 90 WE
- 4 Kleinhäuser x 1 WE = 4 WE
- Summe: 124 WE
- 320 lfm Str. (Stichwege)

### Merkmale

- Quartiersbildung durch Stichstraßen und Grünzüge
- Quartiere nicht durch Straßen verbunden
- Schwerpunkt Stadtvillen (wenige Stadthäuser, sehr wenige Kleinhäuser)
- Stadthäuser an Eckpunkten



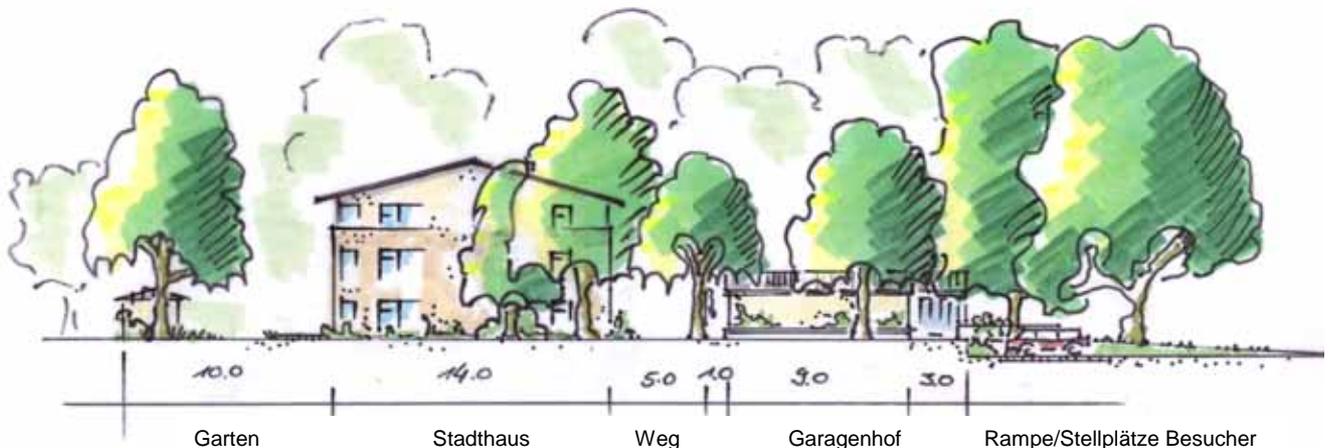
# Konkretisierungen

## Bereich Stadthaus

- 3-geschossig
- EG: 3- + 4-Zi.-Whg.  
1. OG: 3- + 4-Zi.-Whg..  
2. OG: 3- + 4-Zi.-Whg. (alternativ  
2- + 3-Zi.-Whg. m. Dachterr.)
- Bewohner: (Single)/Paar/Paar mit  
1-2 Kindern
- EG-Wohnungen mit kleinem Garten  
OG-Wohnungen mit 2 Balkonen (im DG  
ggf. Penthouse mit Dachterrasse)
- Fahrstuhl möglich
- Vorgelagerte Garagenhöfe zur Abschir-  
mung von Verkehrslärm



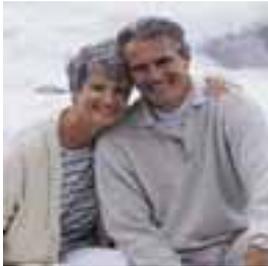
Bsp. Stadthaus,  
2. Foto mit Erschließungsweg



## Ansicht von Osten

**3-Zimmer, Küche, Bad, WC**

z.B. 100 m<sup>2</sup>



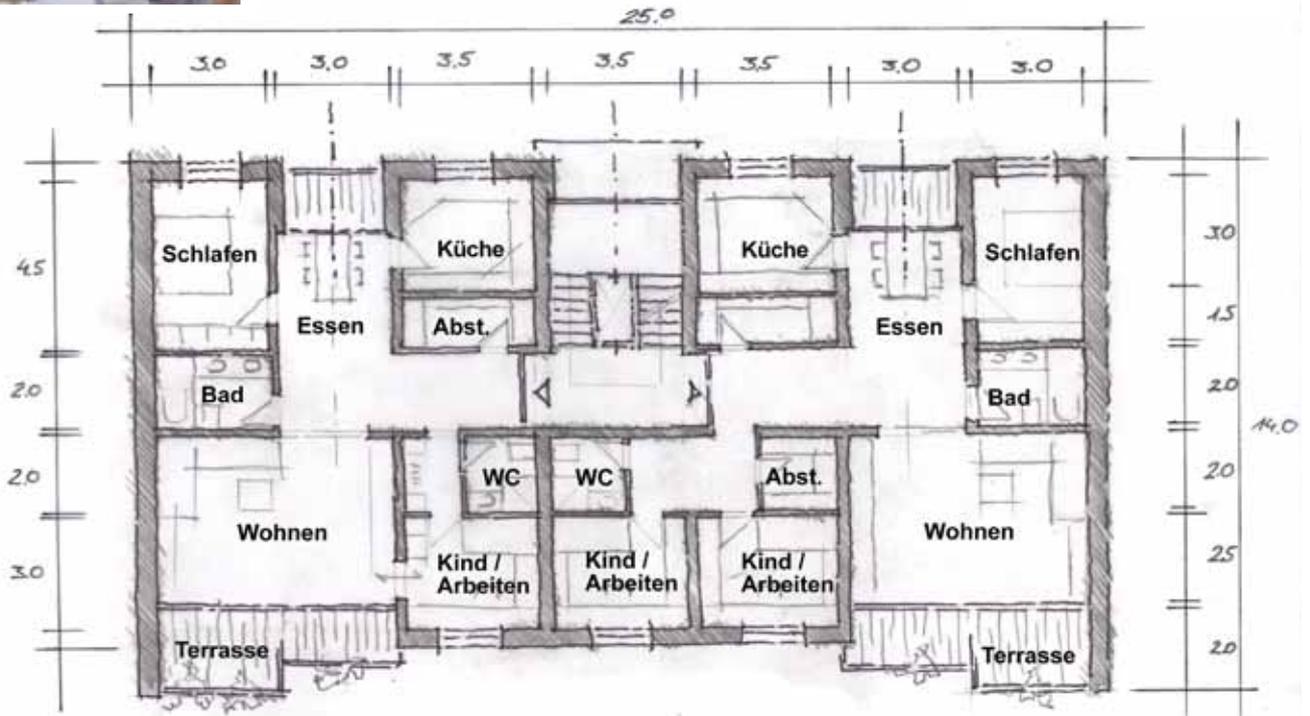
(Single), Paar,  
Familie m. 1 Kind  
(im EG Garten)

**4-Zimmer, Küche, Bad, WC**

z.B. 123 m<sup>2</sup>



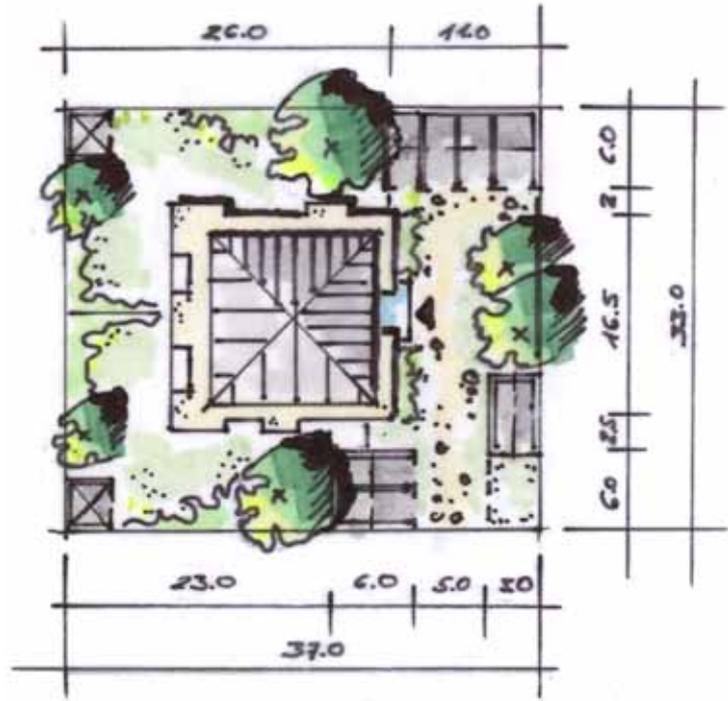
Paar, Familie  
m. 1-2 Kindern  
(im EG Garten)



**Ansicht vom Besucherparkplatz im Norden**

## Bereich Stadtvilla

- 3-geschossig
- EG: 2- und 3-Zi.-Whg.  
1. OG: 2- und 3-Zi.-Whg.  
2. OG: Penthouse (z.B. 4-Zi.-Whg.)
- Bewohner: Single, Paar, Paar mit 1 Kind
- EG-Wohnungen mit Garten  
OG-Wohnung mit Balkon  
DG Wohnung mit Dachterrasse
- Fahrstuhl möglich



*Bsp. Stadtvilla, hier jedoch 4-geschossig*

**3-Zimmer, Küche, Bad, WC**

z.B. 113 m<sup>2</sup>



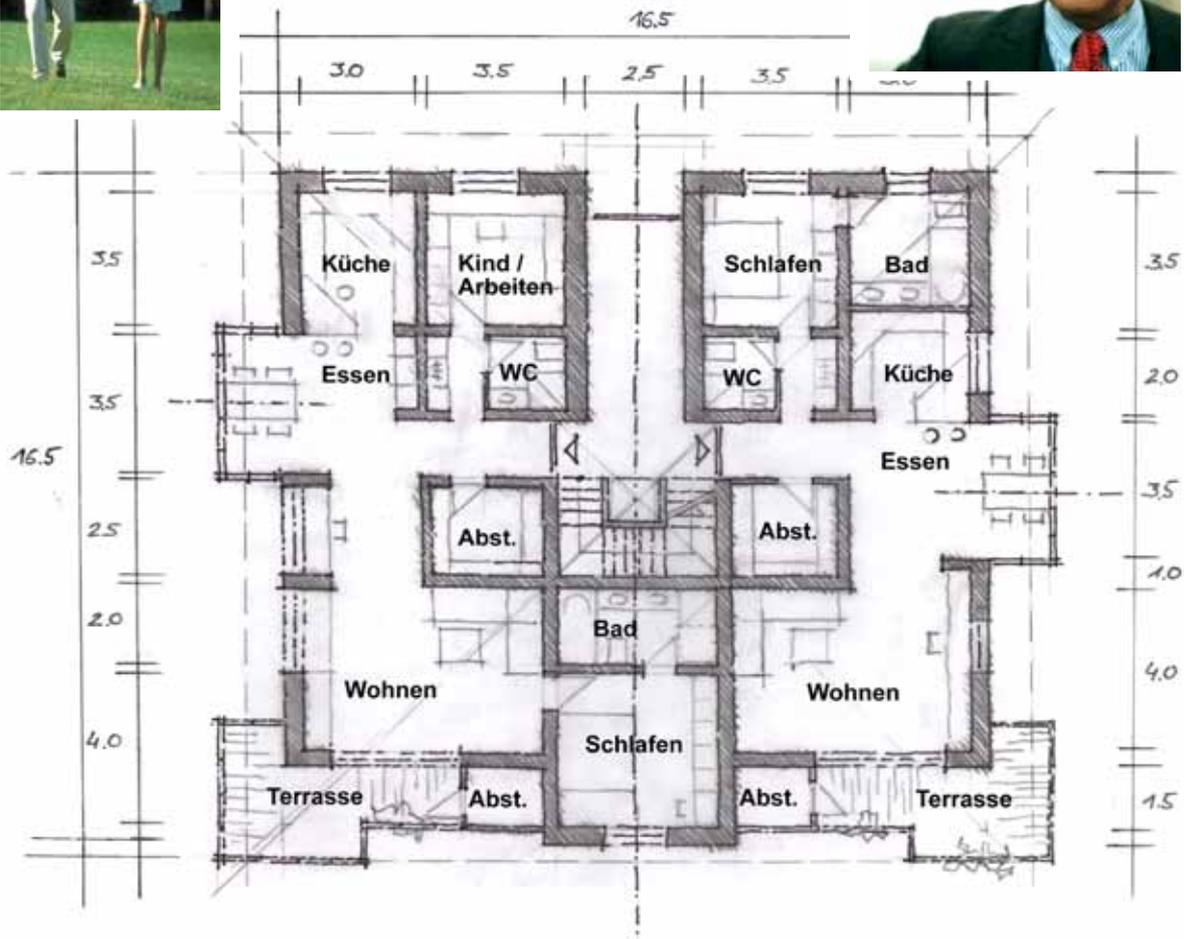
(Single), Paar,  
Familie m. 1 Kind

**2-Zimmer, Küche, Bad, WC**

z.B. 92 m<sup>2</sup>

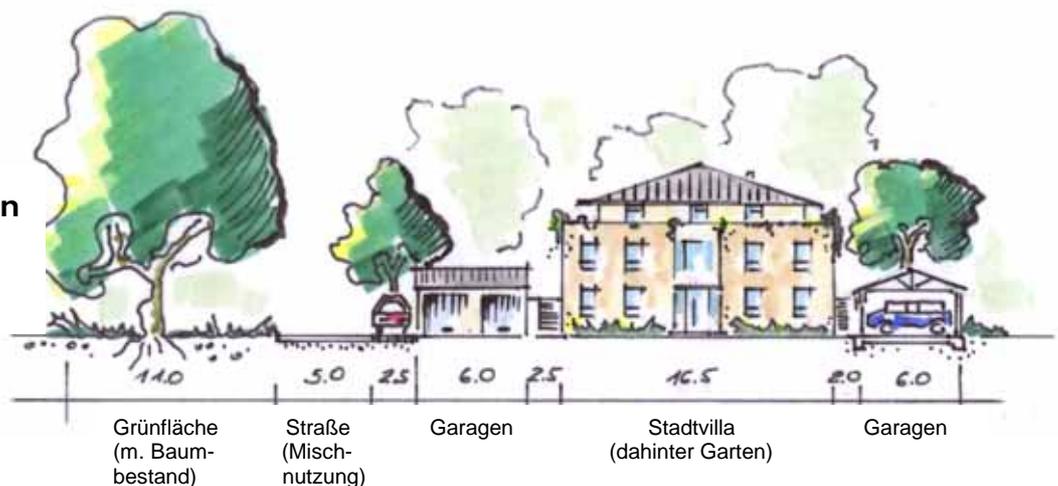


Single, Paar



**Ansicht von Osten**

(Bsp. Konzept A an  
der Baumallee)



## Kleinhaus

- 1-geschossig
- 3-Zi.-Whg. m. kl. Garten, Innenhof und Wintergarten
- Bewohner: (Single), Paar, Paar mit 1 Kind
- Garage und Stellplatz am Haus
- Verschiedene Haustypen/Grundstücksgrößen leicht möglich



### **3-Zimmer, Küche, Bad, WC**

z.B. 93 m<sup>2</sup> (ohne Innenhof/Wintergarten)

(Single), Paar, Familie mit 1 Kind

## Auswertung der Haustypen

Bei gleicher Anzahl an Stadthäusern, Stadtvillen und Kleinhäusern ergeben sich in der zuvor dargestellten Form die u.a. Wohnungen. Hiernach sind entsprechend der Zielsetzung ca. 50 % 3-Zimmer-Wohnungen, 33 % 4-Zimmer-Wohnungen und 17 % 2-Zimmer-Wohnungen. Ein hoher Anteil von ca. 40 % der Wohnungen befindet sich im Erdgeschoss und hat einen eigenen, kleinen Garten. Die anderen Wohnungen haben große Balkone bzw. Dachterrassen.

Bei einem höheren Anteil an Stadthäusern nehmen die 4-Zi.-Wohnungen prozentual zu, bei einem höheren Anteil an Stadtvillen nehmen die 2-Zi.-Wohnungen zu.

In den städtebaulichen Konzepten lassen sich jedoch sowohl einzelne Haustypen als auch in den Grundrissen die Wohnungsgrößen variieren.

	Stadthaus	Stadtvilla	Kleinhaus	Summe WE
2-Zi.-Whg.	-	2		2 = 17 %
3-Zi.-Whg.	3	2	1	6 = 50 %
4-Zi.-Whg.	3	1		4 = 33 %
Summe WE	6	5	1	12 = 100 %