



# Integrierte Stadtentwicklung

Potenzielles Baugebiet Wasserkamp  
Informationen und Rahmenbedingungen



STEBA 24.01.2018  
OR Itzum / Marienburg  
OR Marienburger Höhe / Galgenberg

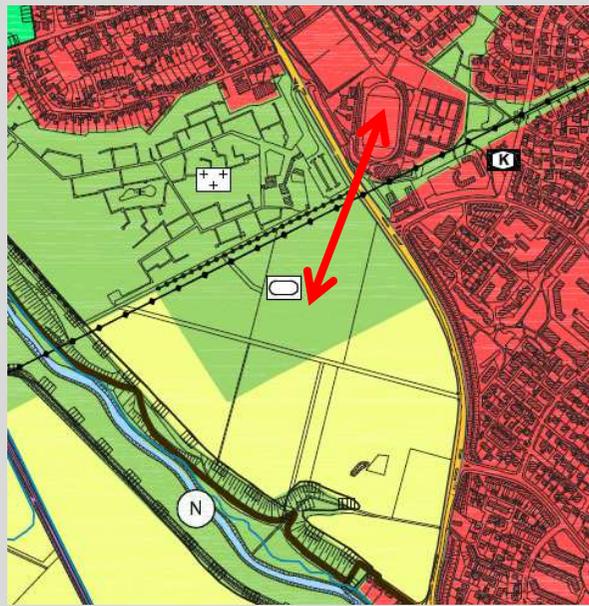
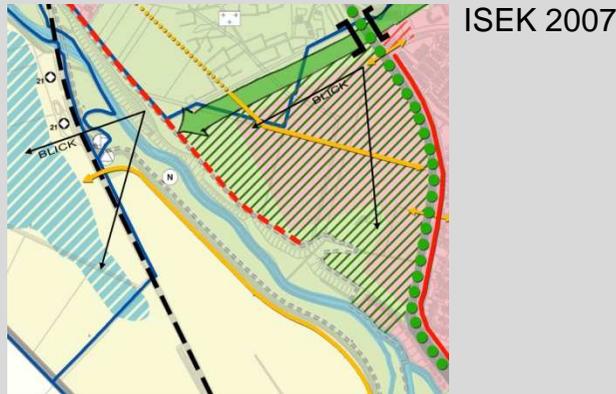


## Informationen / Rahmenbedingungen



- Siedlungsflächenentwicklung ISEK / FNP
- Wohnraumbedarfsentwicklung
- Naturraum / Landschaft
- Blickbeziehungen
- Flächen / Anbindung
- Verkehr
- Weiteres Verfahren

## Siedlungsflächenentwicklung FNP / ISEK



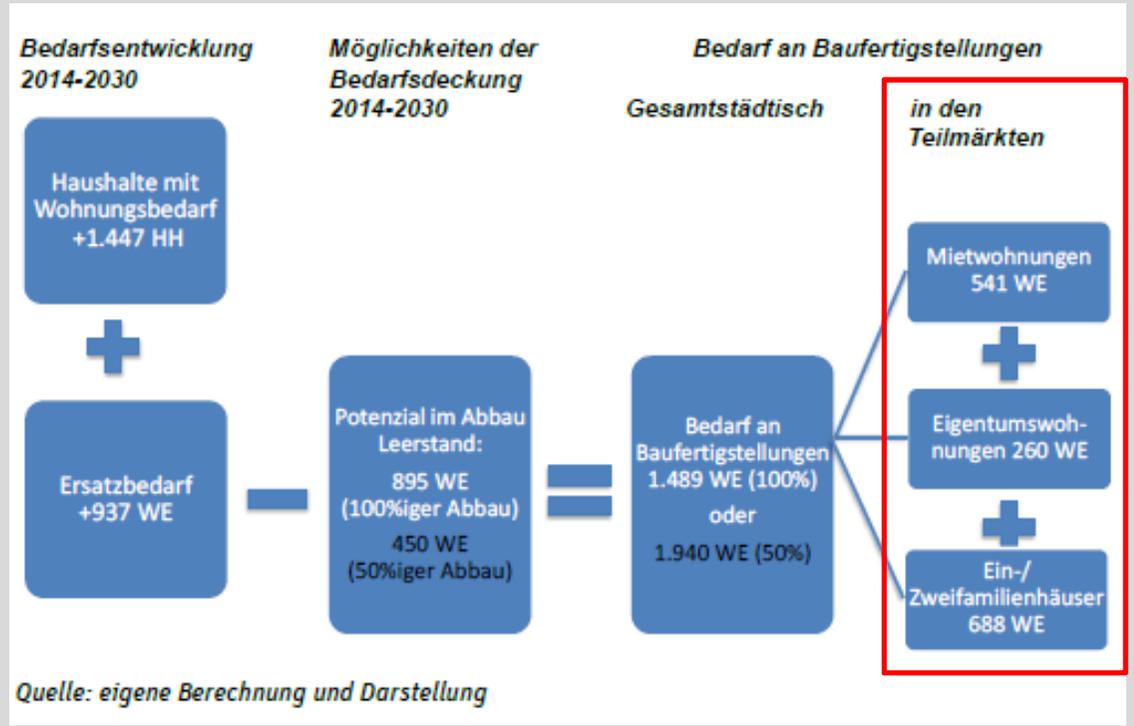
ISEK 2014

Projekt	Ziel FNP <sup>a</sup>
<b>Innen – Größere (Brach-) Flächen</b>	<b>1.130</b>
1 Phoenixgelände	115
2 Weinberg	285
3 Mackensen-Kaserne	240
4 Sportplatz Pappelallee	120
5 Schulstandort Alter Markt	
6 Sportplatz Marienburger Höhe	105
7 Frankenfeld	160
8 Wohnen am Steinberg	105



- ISEK 2007:  
Ca. 250 Wohneinheiten
  
- FNP 2011/ ISEK 2014:  
Verlagerung Sportflächen  
Wohnbauflächen  
Ca. 100 WE für 2017 – 2020
  
- Aktuell :
  - Erhalt Sportflächen
  - Bauliche Erweiterung ggf. durch UNI-Nutzungen

# Wohnraumbedarfsentwicklung Prognose 2015:

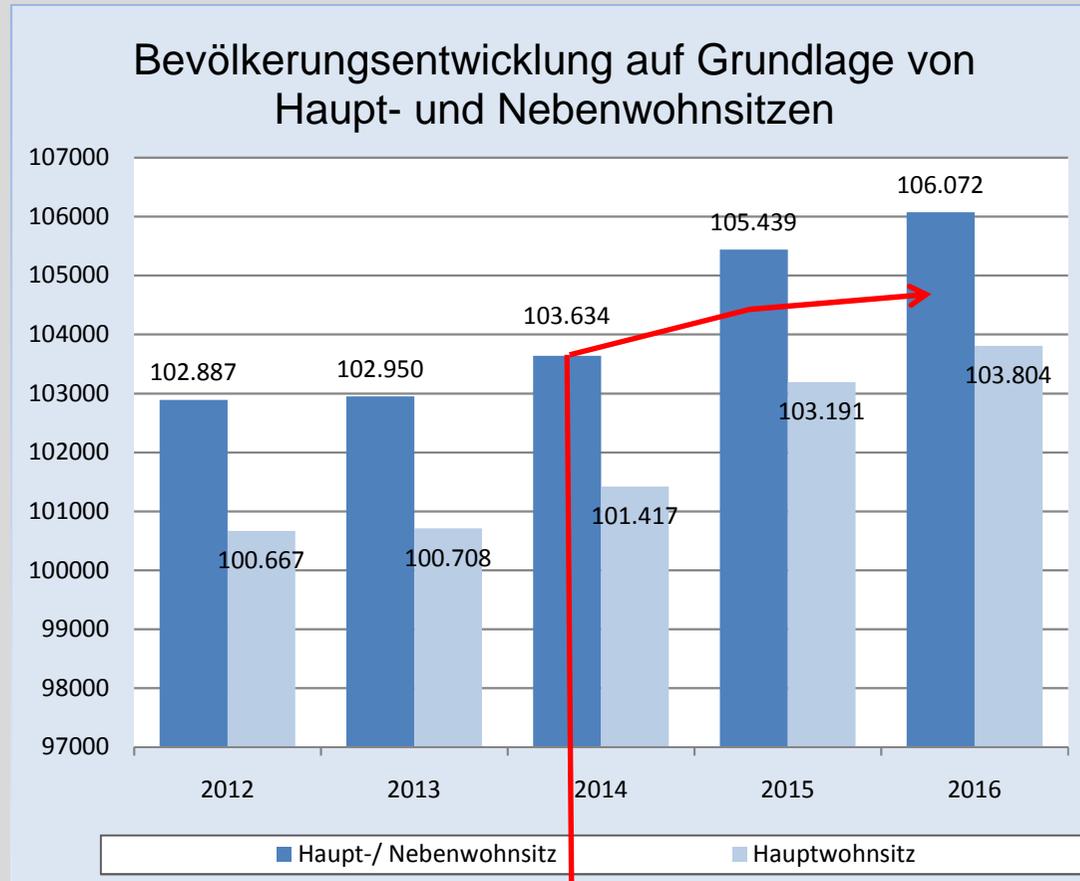


- Wohnraumversorgungskonzept 2015
- Analysedaten 2014
- Dynamische Variante
- Bedarf in allen Teilmärkten

	Wohnungsbedarf in WE (dynamische Variante)		Bisherige Bauleistungen WE pro Jahr	
	Gesamtbedarf	pro Jahr	Neubau + Ausbau	nur Ausbau im Bestand
2014-2020	1.067	178	2003-2013	175
2014-2030	1.490	93	2009-2013	109



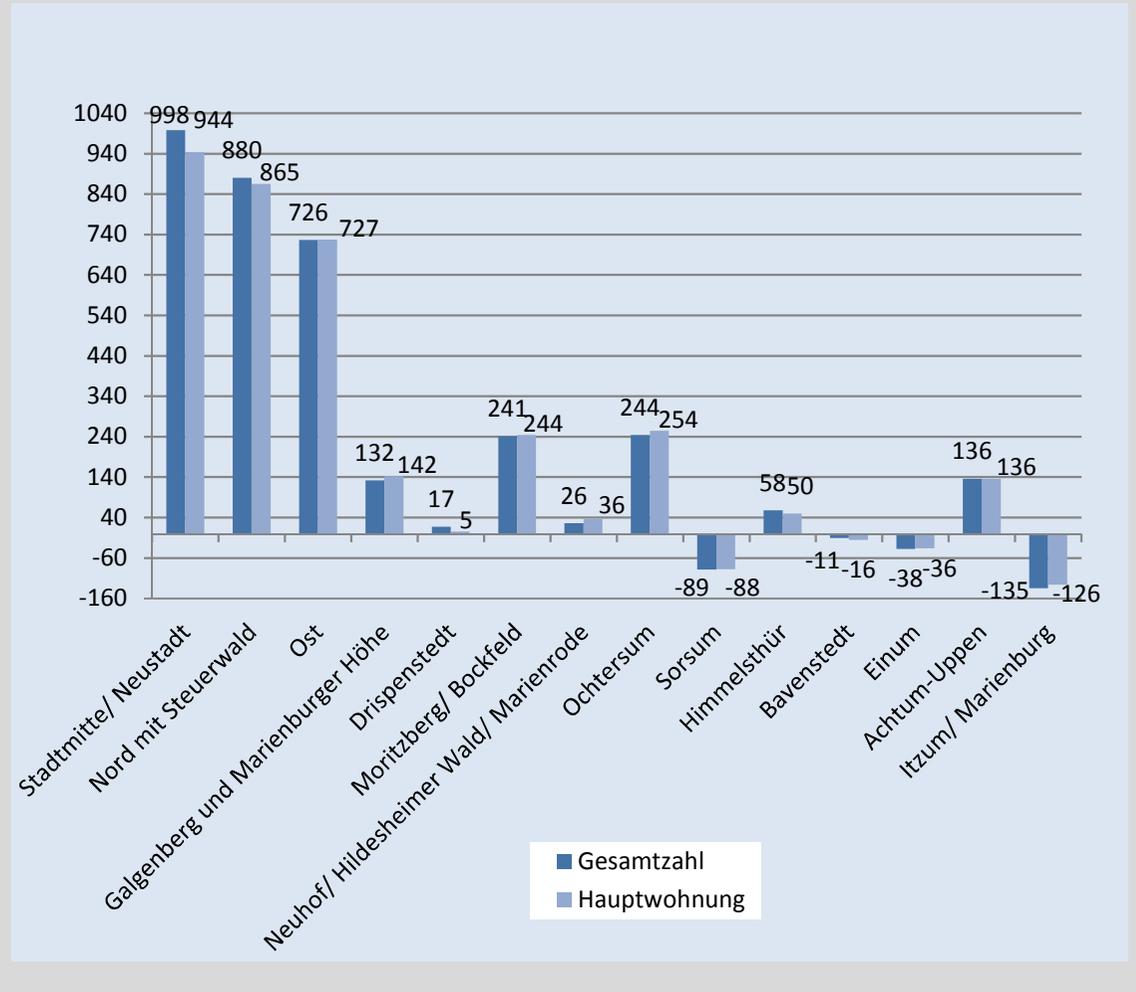
## Bevölkerungsentwicklung 2012-2016



Prognose 2014 „Dynamische Variante“

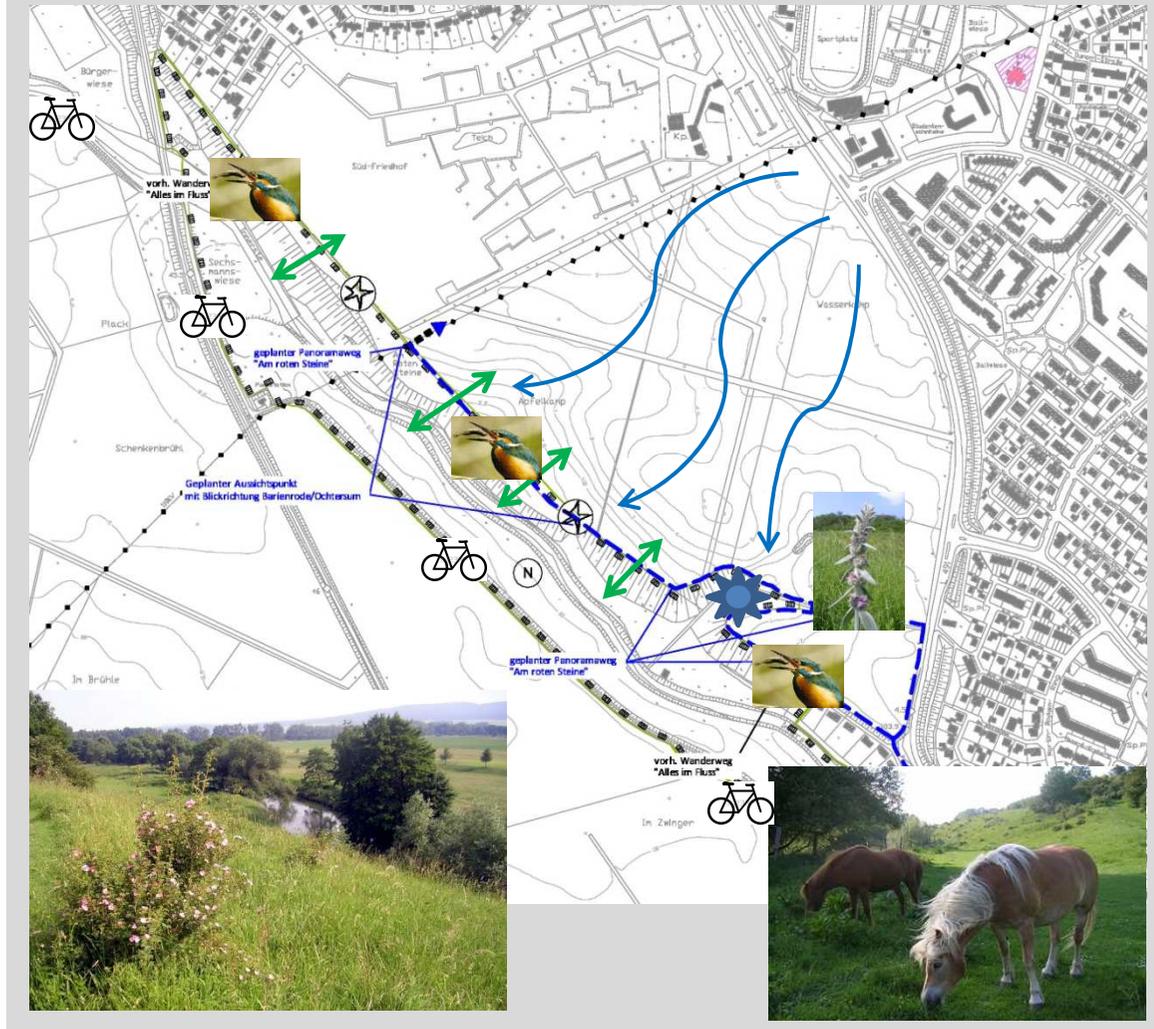
- Deutliche Zunahme gegenüber Prognose 2015
- Wohnraumbedarf steigt
  - insgesamt
  - für EFH, RHH / DHH
  - für Studenten
  - für mobilitätseingeschränkte Personen
  - preiswerten Wohnraum
- Ausgeglicherer bis angespannter Wohnungsmarkt

## Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung 2012-2016



- Bevölkerungsentwicklung höheres Niveau als Prognose 2015
- Größter Zuzug Innenstadtquartiere
- Nachfrage nach Bauflächen steigt
- Ostend, Bernwardshof, Pappelallee
- Kleegarten, Nordfeld Rosenhang I ausgebucht
- Großer Kamp, Hafersiek, Rosenhang II, Nordfeld II
- > 200 Anfragen für EFH

## Naturraum / Landschaft



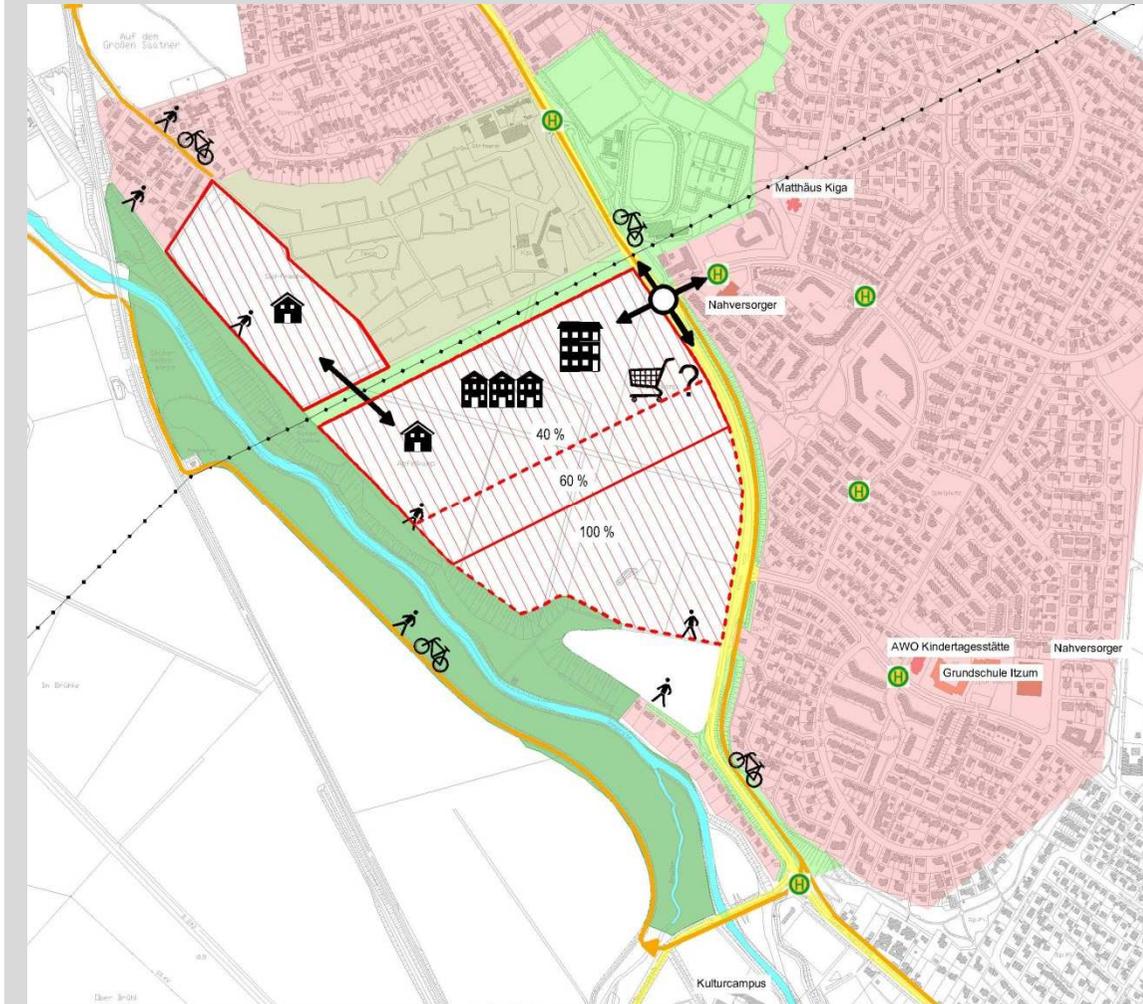
- Naturschutzgebiet „Am roten Steine“ 
- Naturerlebnisweg „Alles im Fluss“ 
- Schutzabstände 
- Quelle 
- Gebietsbezogenes Wassermanagement 
- Ausgleichs- und ersatzmaßnahmen 
- Biodiversifizierung
- Freizeitnutzung 



## Blickbeziehungen



## Flächen / Anbindung



- Wohngebiet
- 330 - 600 WE
- EFH / MFH
- Kita
- Nahversorgungsstandort
- Spielplatz / Freizeitnutzung
  
- Themen
- Archäologie  
Sondagen / Bergung
- Technische Erschließung
- Immissionsschutz  
 $V_{max} 50 \text{ Km/h}$
- Wohnraumförderung

## Verkehrsuntersuchung



- 400 WE (60 %), Kita (60 Plätze), Nahversorgung (2.000 qm)
- Kfz-Anbindung über Marienburger Straße / Hansering
- Ca. 2.200 KFZ / Tag Spitzenstunde max. 160 KFZ
- Kreisverkehr mit guten Verkehrsqualitäten (Stufe B)
- Verkehr erfordert im weiteren Verlauf der Marienburger Straße keine Ausbaumaßnahmen

## Verkehrszählung Nov. 2017



## Verkehr



Innenstadt / Hbf. Fahrzeit ca. 15-17 min  
Linien 1 + 4 → 10/12 Abfahrten / Stunde  
Neue Linienführung zur Verbesserung der  
Angebotsqualität

Innenstadt / Hbf. ca. 4 km  
Fahrzeit ca. 15 – 20 min.  
Pedelec ca. 10 – 15 min.

Streckenausbau /  
Verbesserung der  
Radverkehrsanlagen



### ■ ÖPNV

Linie 1

10-/20Min-Takt

Linie 4

10-Minuten Takt

Linie 10

Stundentakt 8.30 –

19.30 Uhr

Vorlesungszeit

### ■ Radverkehr

Marienburger Straße /  
Am Roten Steine

## Weiteres Verfahren

Grundsatzentscheidung Projektstart	2018
Archäologie Sondagen / Bergung	2018/2019
Festlegung Gebietskulisse Wettbewerb städtebauliche Entwicklung Start Bebauungsplanverfahren	2019
Start Erschließung 1. Bauabschnitt	2020
Start Vermarktung	2020
Baubeginn Hochbau	2021



- Ursprünglicher Entwicklungsplan 1999 (wurde am 24.01.2018 nicht gezeigt)