

# Städtebauliche Untersuchung zum Baugebiet „Heinland“

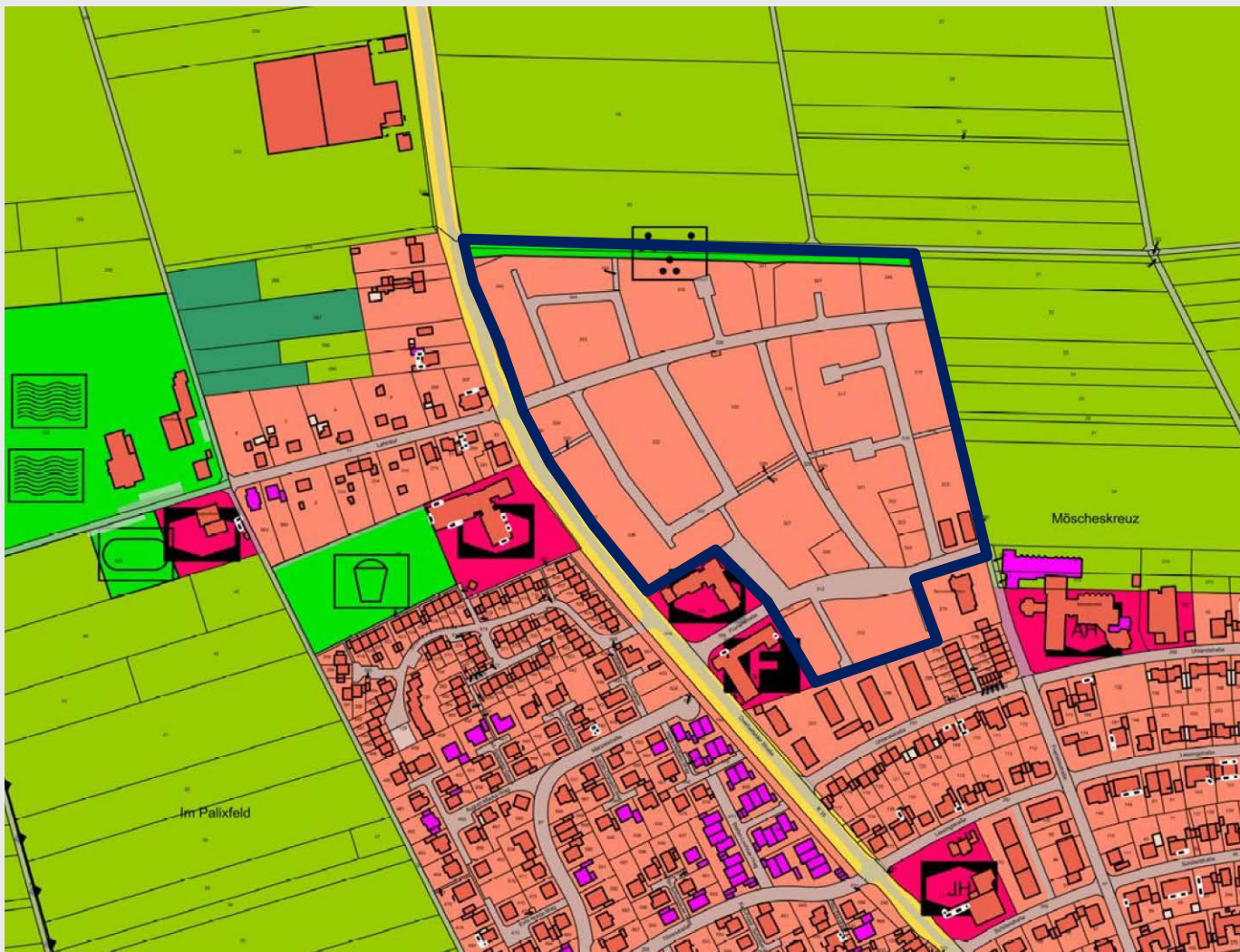


# Städtebauliche Untersuchung zum Baugebiet „Heineland“

## ➤ Historie

FNP-Darstellung

BP Elm-83  
vom 22.09.2000





# Städtebauliche Untersuchung zum Baugebiet „Heineland“

## ➤ Standort Einzelhandel

Entscheidung für einen EDEKA Lebensmittelmarkt

- Grundstück 9.000 m<sup>2</sup>
- Verkaufsfläche 1.800 m<sup>2</sup>
- Kundenparkplätze 120 St
- Anbindung an die Overhetfelder Straße



## ➤ Aufgabenstellung

- Planung eines neuen Wohnquartiers im „Heineland“
- Standortuntersuchung zur Integration des Lebensmittelmarktes

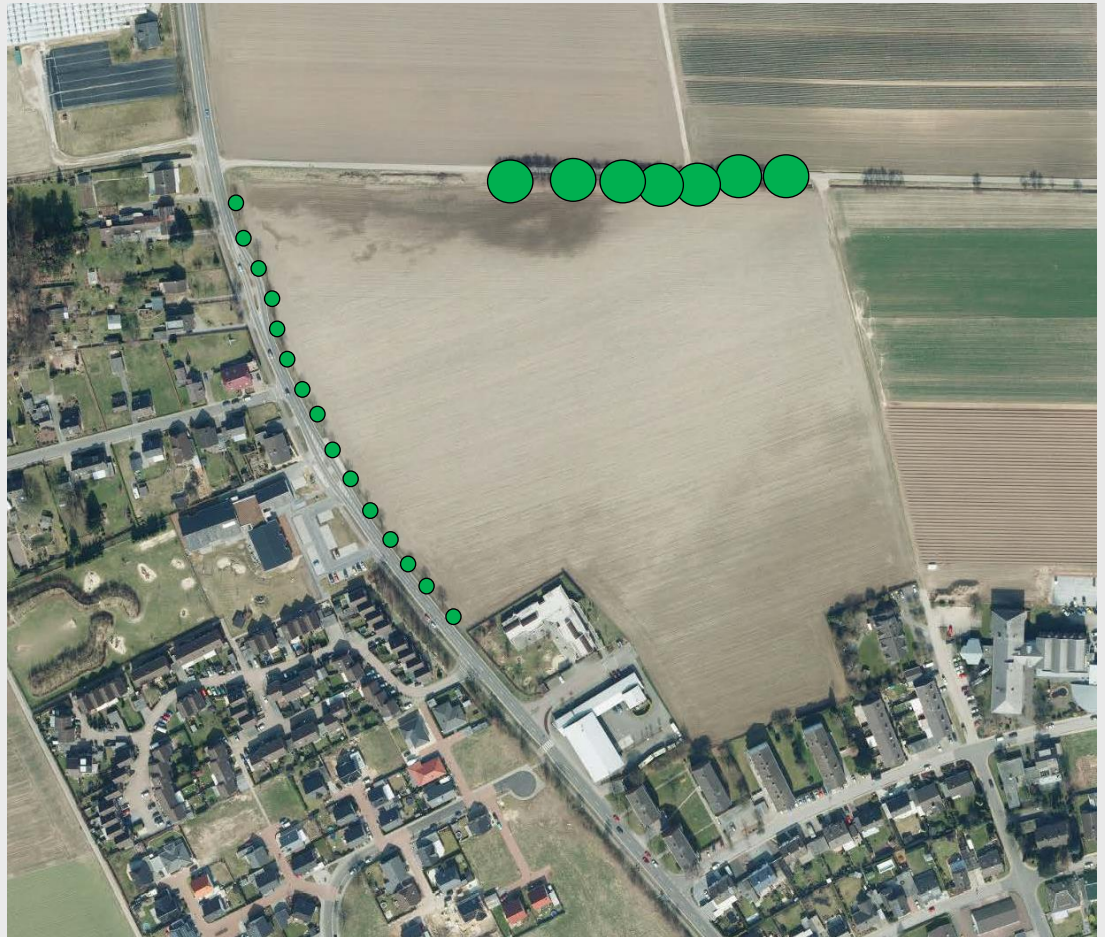
### Städtebauliche Aspekte:

- Ortsbild, Ortseingang
- Erschließung und Struktur des Wohngebietes i. V. m. der Lage des Marktes
- Erschließung des Marktes (Pkw, Fußgänger)
- Störungen des Wohnumfeldes (Bestand/Planung)





## ➤ Ortsbild / Ortseingang / Ortsrand





## ➤ Ortsbild / Ortseingang



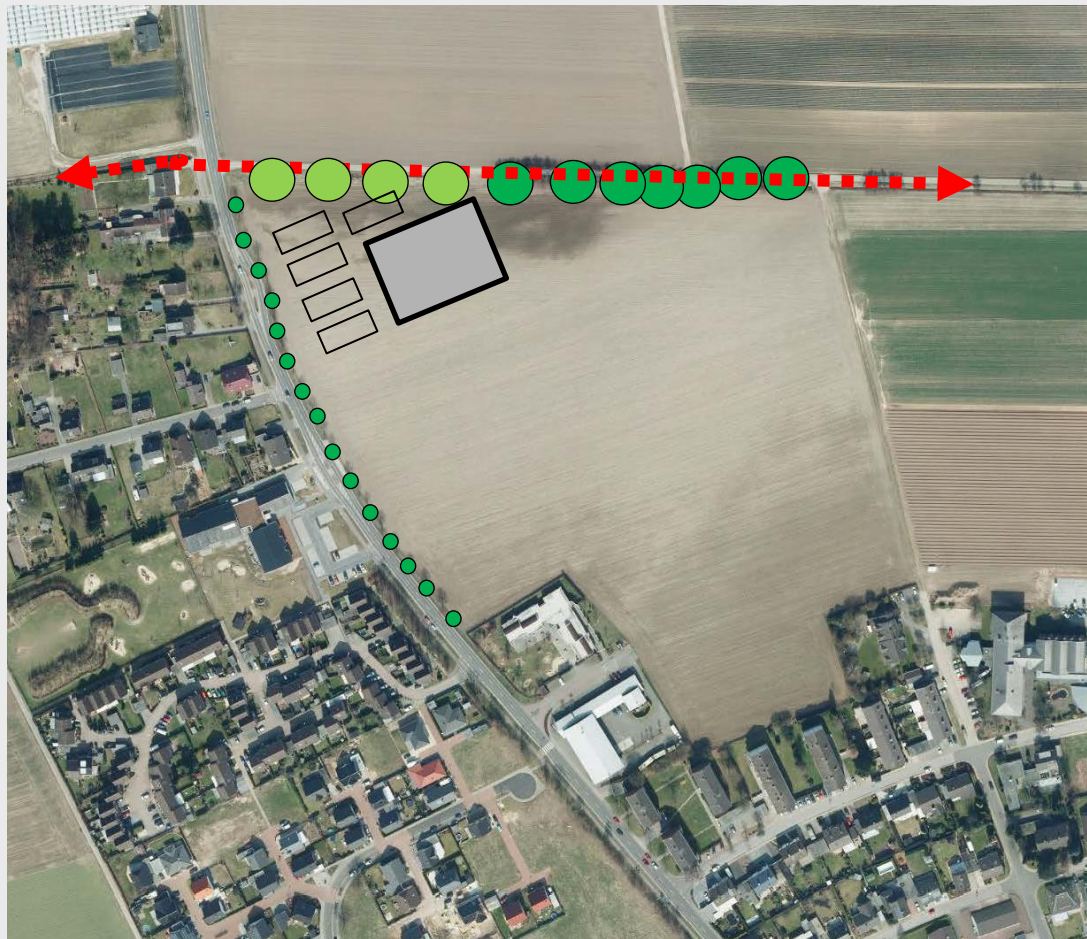


## ➤ Ortsbild / Ortseingang





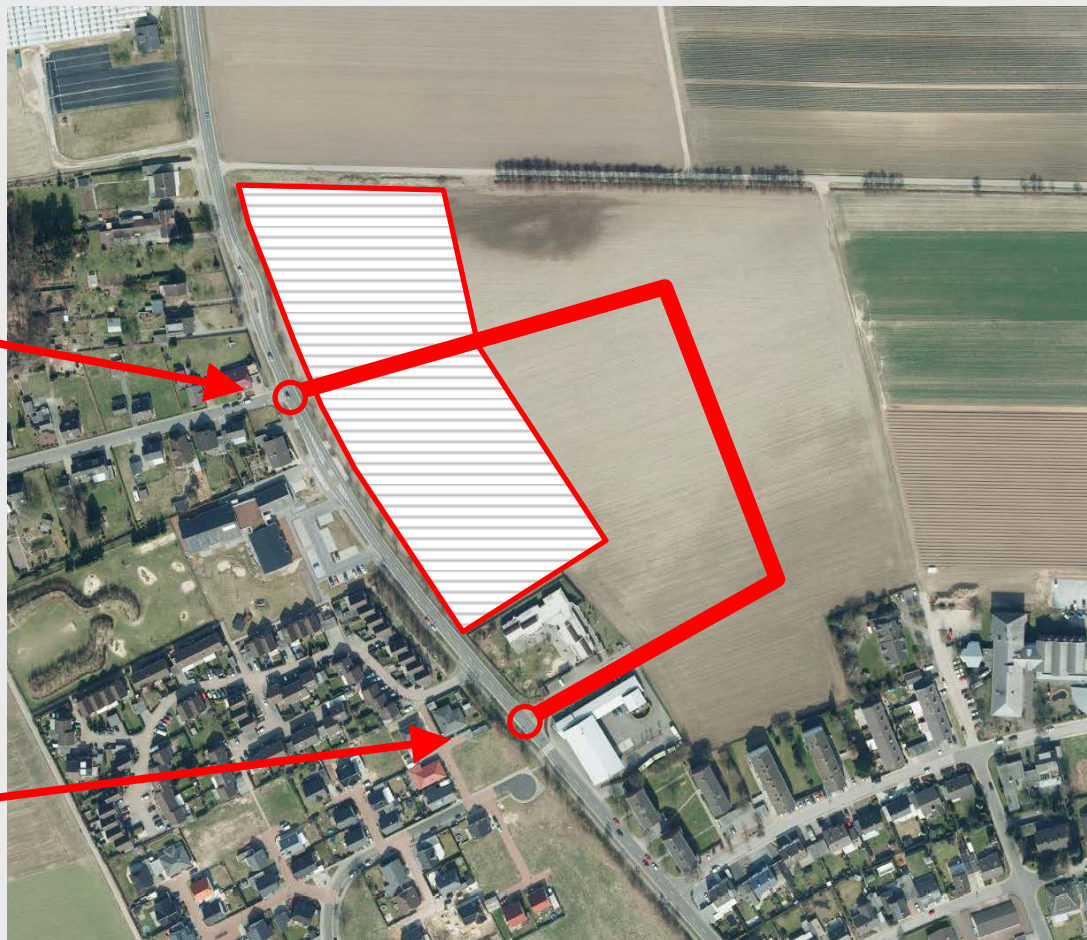
## ➤ Ortsbild / Ortseingang



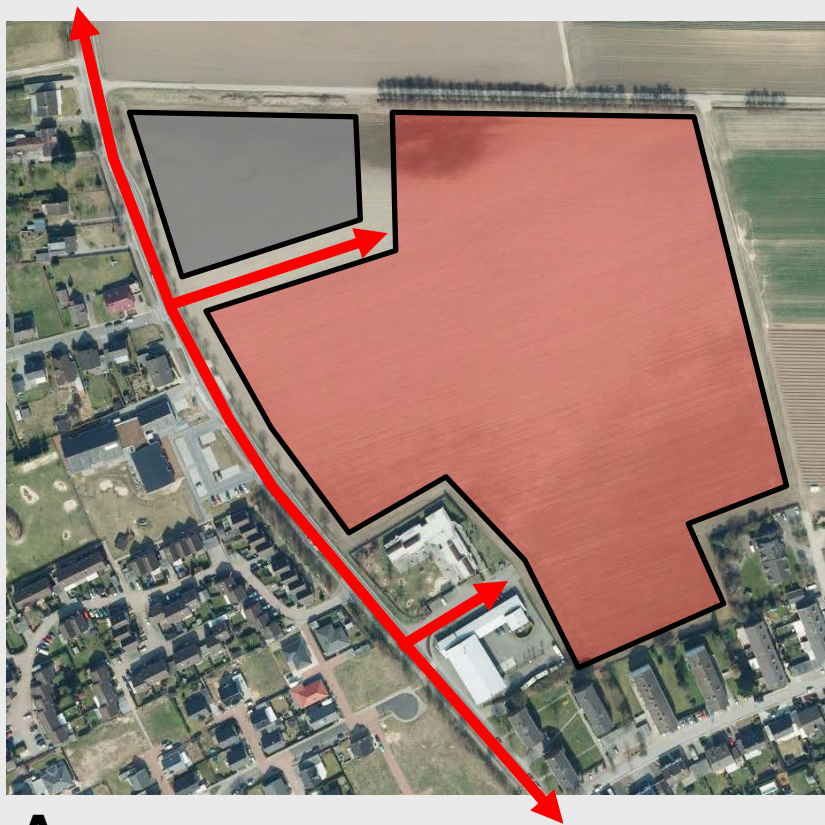


# Städtebauliche Untersuchung zum Baugebiet „Heineland“

## ➤ Lage des Marktes und Struktur des Wohngebietes

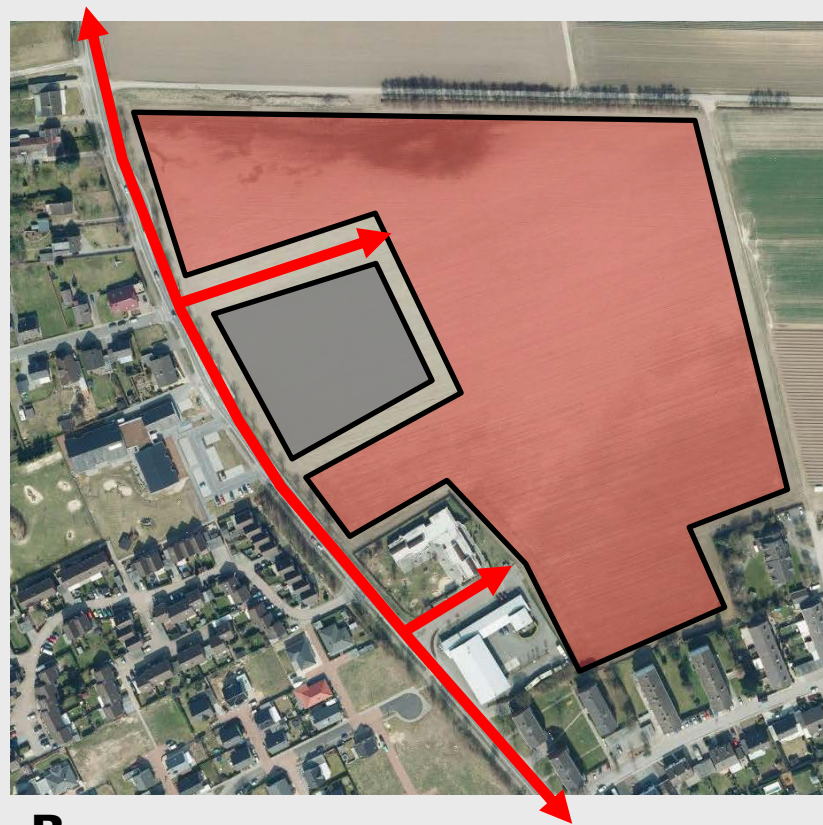


## ➤ Lage des Marktes und Struktur des Wohngebietes



**A**

- + klare Abgrenzung der Baugebiete
- + kompakte Struktur des Wohngebietes
- Beeinträchtigung des Ortsrandes
- Entfernung zur Ortslage (Autostandort)



**B**

- gestörte Struktur des Wohngebietes
- Heterogene Nutzungsabfolge an der Overhetfelder Straße



## ➤ Lage des Marktes und Struktur des Wohngebietes



**C**

- + Nähe zur Ortslage
- + homogene Nutzungsabfolge an der Overhetfelder Straße
- gestörte Struktur des Wohngebietes



**D**

- + Nähe zur Ortslage
- + homogene Nutzungsabfolge an der Overhetfelder Straße
- (+) kompakte Struktur des Wohngebietes möglich

## ➤ Entwicklung von Strukturvarianten



### A



### B

- Untersuchung der verkehrlichen Anforderungen zur Erschließung des Lebensmittelmarktes für Kfz und Fußgänger/Radfahrer sowie Bewertung der Immissionsbelastung im vorhandenen und geplanten Wohnumfeld



## ➤ Verkehrliche Situation



## ➤ Strukturvariante A

Kfz-Verkehr





## ➤ Strukturvariante A

### Kfz-Verkehr

### Erschließung Lebensmittelmarkt:

- Umbau und Verlegung der Fahrbahnverschwenkung
- Ggf. Einrichtung einer Linksabbiegespur



## ➤ Strukturvariante A

### Kfz-Verkehr

#### Erschließung Lebensmittelmarkt:

- Umbau der Fahrbahnverschwenkung
- Ggf. Einrichtung einer Linksabbiegespur

#### Erschließung Wohngebiet Nord:

- Ggf. Einrichtung einer weiteren Linksabbiegespur nach nur 50 m





## ➤ Strukturvariante A

### Kfz-Verkehr

#### Erschließung Lebensmittelmarkt:

- Umbau der Fahrbahnverschwenkung
- Ggf. Einrichtung einer Linksabbiegespur

#### Erschließung Wohngebiet Nord:

- neuer Knotenpunkt
- ggf. Einrichtung einer weiteren Linksabbiegespur nach nur 50 m

#### Erschließung Wohngebiet Süd:

- Umbau der Florianstraße
- Schaffung von Ersatzparkplätzen für KiTa-Verkehre



# Städtebauliche Untersuchung zum Baugebiet „Heineland“

## ➤ Strukturvariante A

### Fußgänger-Verkehr





## ➤ Strukturvariante A

### Fußgänger-Verkehr

- Ergänzung des Fuß-/Radweges auf der östlichen Straßenseite der Overhetfelder Straße:
  - + Anbindung an den Lebensmittelmarkt
  - + Erreichbarkeit der Bushaltestelle aus dem Neubaugebiet



## ➤ Strukturvariante A

### Fußgänger-Verkehr

- Ergänzung des Fuß-/Radweges auf der östlichen Straßenseite der Overhetfelder Straße:
  - + Anbindung an den Lebensmittelmarkt
  - + Erreichbarkeit der Bushaltestelle aus dem neuen Wohngebiet
- Sichere Querung des neuen Knotenpunktes zur Anbindung des Wohngebietes an die Freizeiteinrichtungen westlich Lehmkul





## ➤ Strukturvariante B

Kfz-Verkehr



## ➤ Strukturvariante B

### Kfz-Verkehr

### Erschließung Lebensmittelmarkt:

- ggf. Einrichtung einer Linksabbiegespur





## ➤ Strukturvariante B

### Kfz-Verkehr

#### Erschließung Lebensmittelmarkt:

- ggf. Einrichtung einer Linksabbiegespur

#### Erschließung Wohngebiet Nord:

- ggf. Einrichtung einer Linksabbiegespur



## ➤ Strukturvariante B

### Kfz-Verkehr

#### Erschließung Lebensmittelmarkt:

- ggf. Einrichtung einer Linksabbiegespur

#### Erschließung Wohngebiet Nord:

- ggf. Einrichtung einer Linksabbiegespur

#### Erschließung Wohngebiet Süd:

- Umbau der Florianstraße
- Angebot von Ersatzparkplätzen für KiTa-Verkehre auf dem Kundenparkplatz





## ➤ Strukturvariante B

### Kfz-Verkehr

#### Erschließung Lebensmittelmarkt:

- ggf. Einrichtung einer Linksabbiegespur

#### Erschließung Wohngebiet Nord:

- ggf. Einrichtung einer Linksabbiegespur

#### Erschließung Wohngebiet Süd:

- Umbau der Florianstraße
- Angebot von Ersatzparkplätzen für KiTa-Verkehre auf dem Kundenparkplatz

#### Ergänzende Erschließung des Lebensmittelmarktes aus dem Wohngebiet:

- Verbesserung der Erreichbarkeit des Marktes
- Vermeidung von Umwegfahrten über die Overhelfelder Straße



# Städtebauliche Untersuchung zum Baugebiet „Heineland“

## ➤ Strukturvariante B

### Fußgänger-Verkehr





## ➤ Strukturvariante B

### Fußgänger-Verkehr

- Ergänzung des Fuß-/Radweges auf der östlichen Straßenseite der Overhelfelder Straße:  
Anbindung an den Lebensmittelmarkt



## ➤ Strukturvariante B

### Fußgänger-Verkehr

- Ergänzung des Fuß-/Radweges auf der östlichen Straßenseite der Overhetfelder Straße:  
+ Anbindung an den Lebensmittelmarkt
- Erreichbarkeit der Bushaltestelle und des Lebensmittelmarktes aus dem Neubaugebiet





## ➤ Strukturvariante B

### Fußgänger-Verkehr

- Ergänzung des Fuß-/Radweges auf der östlichen Straßenseite der Overhetfelder Straße:  
+ Anbindung an den Lebensmittelmarkt
- Erreichbarkeit der Bushaltestelle und des Lebensmittelmarktes aus dem Neubaugebiet
- Sichere Querung des neuen Knotenpunktes zur Anbindung des Wohngebietes an die Freizeiteinrichtungen westlich Lehmkul



## ➤ Immissionsbelastungen im Wohnumfeld

- **Verkehrslärm** auf der Overhetfelder Straße durch zusätzliches Verkehrsaufkommen:
  - Erhöhung um ca. 3-6 dB/A im Bereich der vorhandenen Wohnnutzung
  - detaillierte Untersuchung im Bebauungsplanverfahren erforderlich





## ➤ Immissionsbelastungen im Wohnumfeld

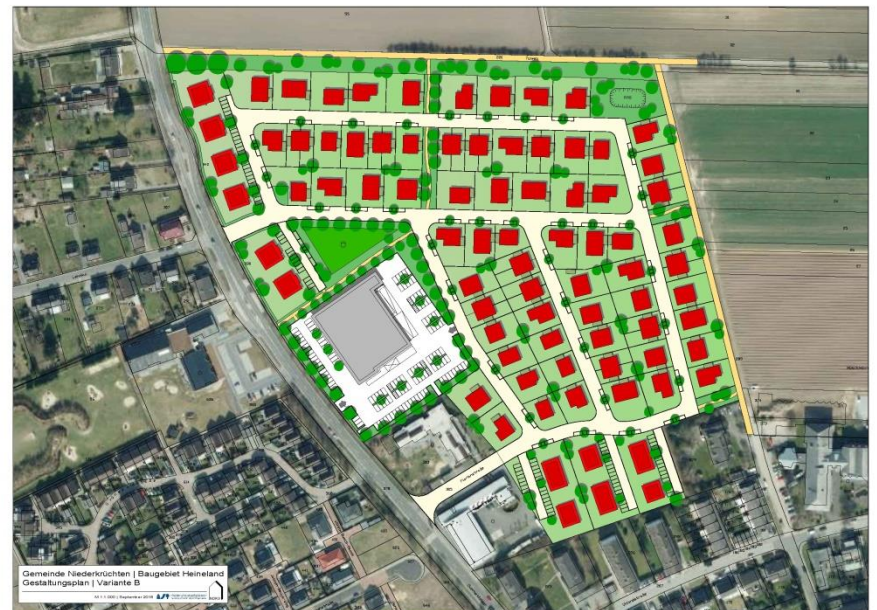
- **Geräuschimmissionen** durch den Lebensmittelmarkt (**Kundenparkplatz/Anlieferung**)
  - Städtebauliche Maßnahmen zur Vermeidung (Abstand von den Lärmquellen)
  - Ergänzende technisch-bauliche Maßnahmen (Abschirmwände)
  - Ergänzende zeitliche Beschränkungen (Betriebszeiten)
  - Festsetzungen im Bebauungsplan / ergänzende Regelungen im Vertrag



## ➤ Gestaltungskonzepte



**A**



**B**



# Städtebauliche Untersuchung zum Baugebiet „Heineland“



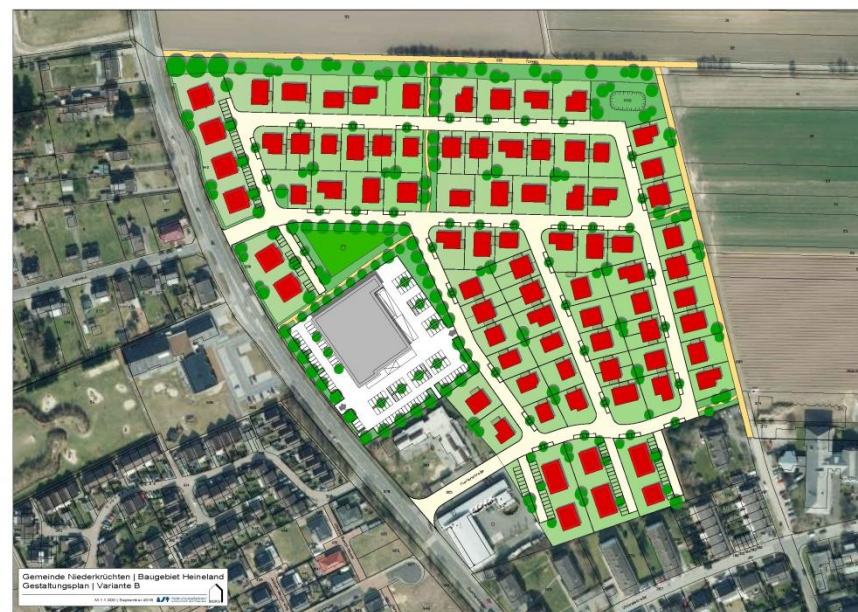


# Städtebauliche Untersuchung zum Baugebiet „Heineland“





## ➤ Bilanzdaten Wohnen



### **A / B**

#### MFH

Nettobauland 11.000 m<sup>2</sup>  
Wohneinheiten 80 WE

#### EFH

Nettobauland 39.000 m<sup>2</sup>  
Baugrundstücke 70 (EFH), Ø 560 m<sup>2</sup>



## ➤ Zusammenfassende Bewertung



**A**

- + Klare Trennung der Strukturen
- Umbau des Zufahrtbereiches zum Markt
- enge Kreuzungsabfolge
- > Kostenintensität des Straßenumbaus



**B**

- + Ortsrandqualität
- + attraktives zusammenhängendes Wohnquartier am nördlichen Ortsrand
- + Integration des Marktes in das Ortsgefüge