



Leitbildentwicklung für die Ortschaft Schiffdorf

Entwicklung eines Neubaugebietes „Westlich der FTZ“
– Arbeitskreis Baukultur / Verkehr

- August 2025-

Leitbildentwicklung – Neubaugebiet „Westlich FTZ“



Städtebauliches Gesamtkonzept



Städtebauliche Entwurfsvarianten



Entwurf Projektentwickler



Variante A (Verwaltung)



Variante B (Verwaltung)

Einzelhäuser (6WE)

- GRZ 0,3
- Eingeschossig + DG
- Höhe max. 8,5m / 10m
- max. 1 Wohn. / EH
- Grundstück mind. 600 m²

Dichtes Wohnen (DH KH) (11 WE)

- GRZ 0,45
- Eingeschossig
- Höhe max. 6 m
- 1 Wohn. je Wohngebäude

Städtebauliche Eckdaten Entwurf Projektentwickler

Einzel- und Doppelhäuser (4WE)

- GRZ 0,3
- Eingeschossig + DG
- Höhe max. 10 m
- max. 1 Wohn. / EH
- max. 1 Wohn. / DH

Reihenhäuser (11 WE)

- GRZ 0,4
- Zweigeschossig + DG
- Höhe max. 10 m
- 1 Wohn. / RH

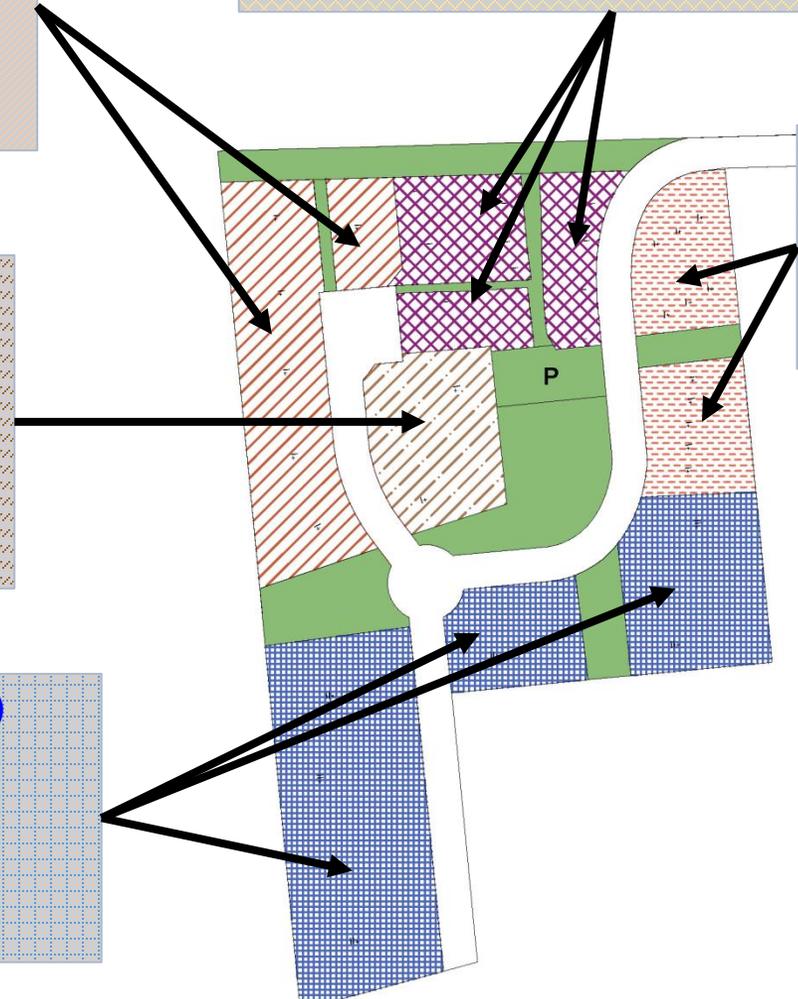
Mehrfamilienhäuser (60 WE)

- GRZ 0,35
- Zweigeschossig +DG
- Höhe max. 12,5 m
- max. 10 Wohnungen
je Einzelhaus

Bilanz

Σ 92 Wohneinheiten

- 60 WE MFH
- 8 WE EFH
- 6 WE DH
- 7 WE KH
- 11 WE RH





Modul Flachdach-Doppelhäuser 8 WE

- GRZ 0,4
- eingeschossig
- Höhe max. 3,5m
- max. 1 Wohn. / DHH
- Grundstück mind. 300 m²

Städtebauliche Eckdaten Entwurf Verwaltung (a)

Dichtes Wohnen (DH KH) (11 WE)

- GRZ 0,45
- Eingeschossig
- Höhe max. 6 m
- 1 Wohn. je Wohngebäude

Reihenhäuser (11 WE)

- GRZ 0,4
- Zweigeschossig + DG
- Höhe max. 10 m
- 1 Wohn. / RH

Mehrfamilienhäuser (60 WE)

- GRZ 0,35
- Zweigeschossig +DG
- Höhe max. 12,5 m
- max. 10 Wohnungen
je Einzelhaus

Modul Kleine Mehrfamilienhäuser 26 WE

- GRZ I 0,25 / GRZ II 0,48
- ein- und zweigeschossig
- Höhe max. 9m bzw. 12m
- 4 – 6 Wohn. / Einzelhaus

Bilanz

Σ 91 Wohneinheiten



**Modul
Flachdach-Doppel +
Einzelhäuser**
10 WE (+ 5 WE)
- GRZ I 0,40 / GRZ II 0,1
- GRZ I 0,64 / GRZ II 0,1
- Eingeschossig
- Höhe max. 3,5m
- max. 1 Wohn. / EH/DHH
- Grundstk. mind. 150 m²

Städtebauliche Eckdaten Entwurf Verwaltung (b)

Dichtes Wohnen (DH KH) (11 WE)
- GRZ 0,45
- Eingeschossig
- Höhe max. 6 m
- 1 Wohn. je Wohngebäude

Reihenhäuser (11 WE)
- GRZ 0,4
- Zweigeschossig + DG
- Höhe max. 10 m
- 1 Wohn. / RH

**Modul
Kleine Mehrfamilienhäuser**
26 WE
- GRZ I 0,25 / GRZ II 0,48
- ein- und zweigeschossig
- Höhe max. 9m bzw. 12 m
- 4 – 6 Wohn. / Einzelhaus

Mehrfamilienhäuser (60 WE)
- GRZ 0,35
- Zweigeschossig + DG
- Höhe max. 12,5 m
- max. 10 Wohnungen
je Einzelhaus

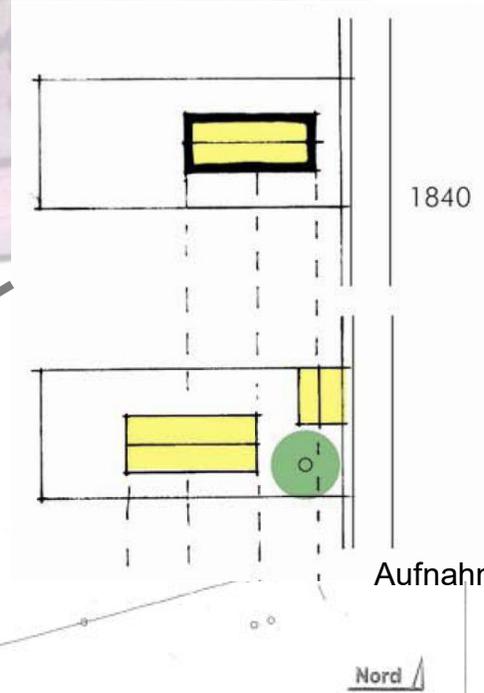
Bilanz
Σ 93 Wohneinheiten

Modul Flachdach-Doppel + Einzelhäuser
10 WE (+ 5 WE)
 - GRZ I 0,4 / GRZ II 0,1
 - GRZ I 0,6152*0,6
 - / GRZ II 0,1
 - Eingeschossig
 - Höhe max. 3,5m
 - max. 1 Wohn. / EH/DHH
 - Grundstk. mind. 150 m²

Modul Kleine Mehrfamilienhäuser
26 WE
 - GRZ I 0,25 / GRZ II 0,48
 - ein- und zweigeschossig
 - Höhe max. 9m bzw. 12m
 - 4 – 6 Wohn. / Einzelhaus



Aufnahme der Charakteristik „Klein Marokko“



1840



Bramelerstraße 19



Bramelerstraße 8-4, Holms/ Krüger/Grauerhof



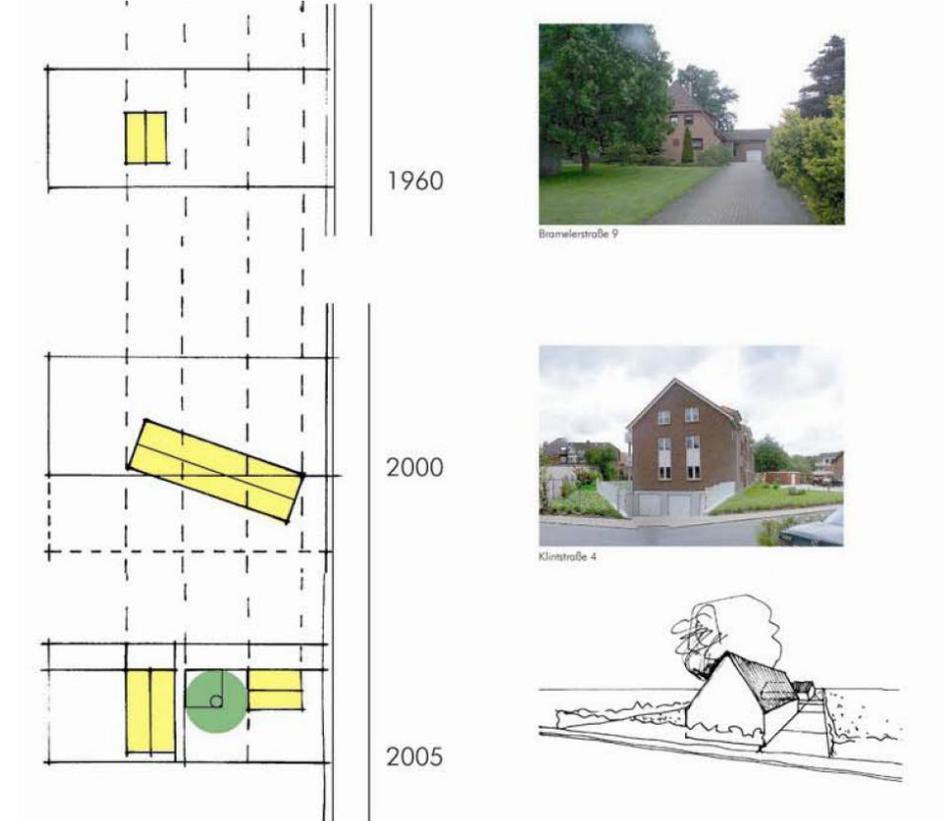
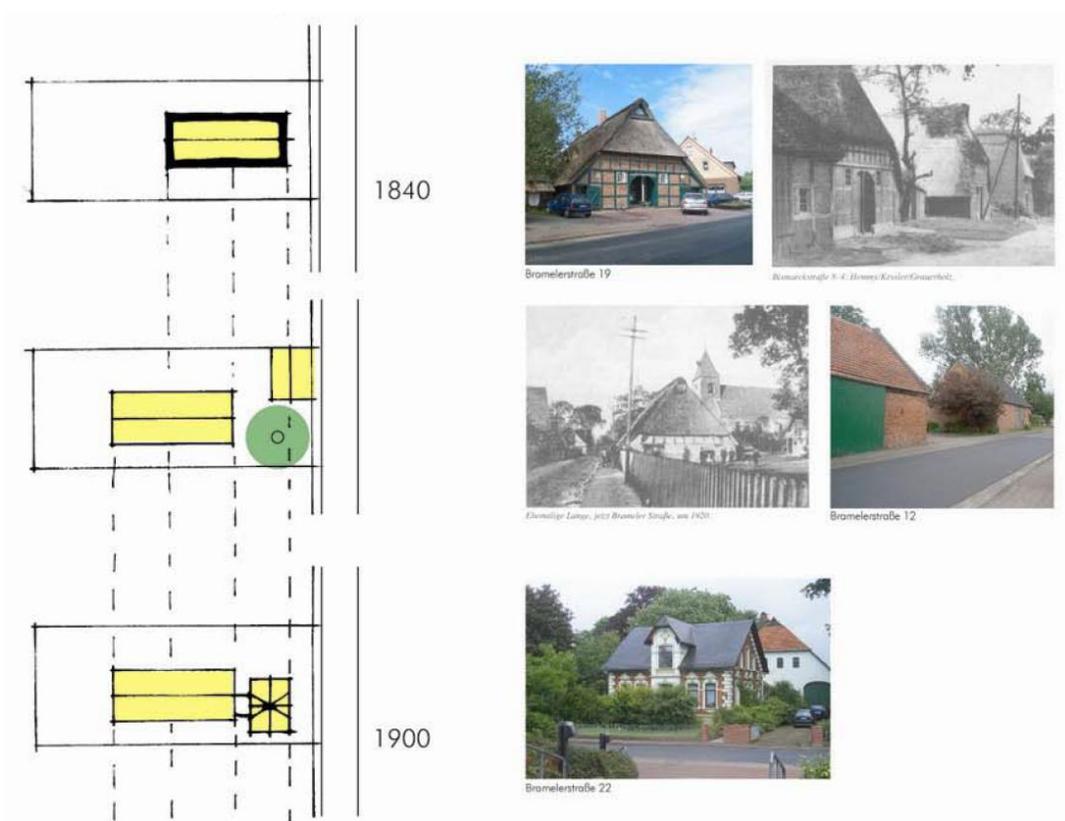
Ehemaliger Lampe, jetzt Brameler Straße, um 1920



Bramelerstraße 12

Aufnahme der historischen städtebaulichen Typologien

Städtebauliche Typologien in Schiffdorf



Wohnquartier „Klein Marokko“ als Beispiel für einen Gegenentwurf zum klassischen Einfamilienhausquartier

Charakteristika:

- hoher Grad an Dichte und Kompaktheit durch enges Zusammenrücken und kleinere Grundstücksgrößen
- hohe Wohnqualität und Privatsphäre
- gemeinsame Stellplatzanlagen an den Rändern => Befreiung der Binnenbereiche des Quartiers
- beruhigte Gemeinschaftsflächen und Privatgärten in den einzelnen Höfen der Gartenhofhäuser
- gemeinschaftliche Plätze oder Höfe mit Begegnungs- und Sitzmöglichkeiten => Stärkung des Miteinanders

bestimmende Merkmale:

- kleinräumig
- unterschiedliche Bautypologien
- einzelnes Baugrundstück abgrenzbar
- meist ausreichende Größe für nicht mehr als eine Wohnung
- innerörtliche Lage
- Bebauungszusammenhang zweifelsfrei vorhanden
- planungsrechtlich abgesichert und erschlossen



Städtebauliche Grundlage: B-Plan Nr. 10 „Wulsdorfer Straße“, 1974

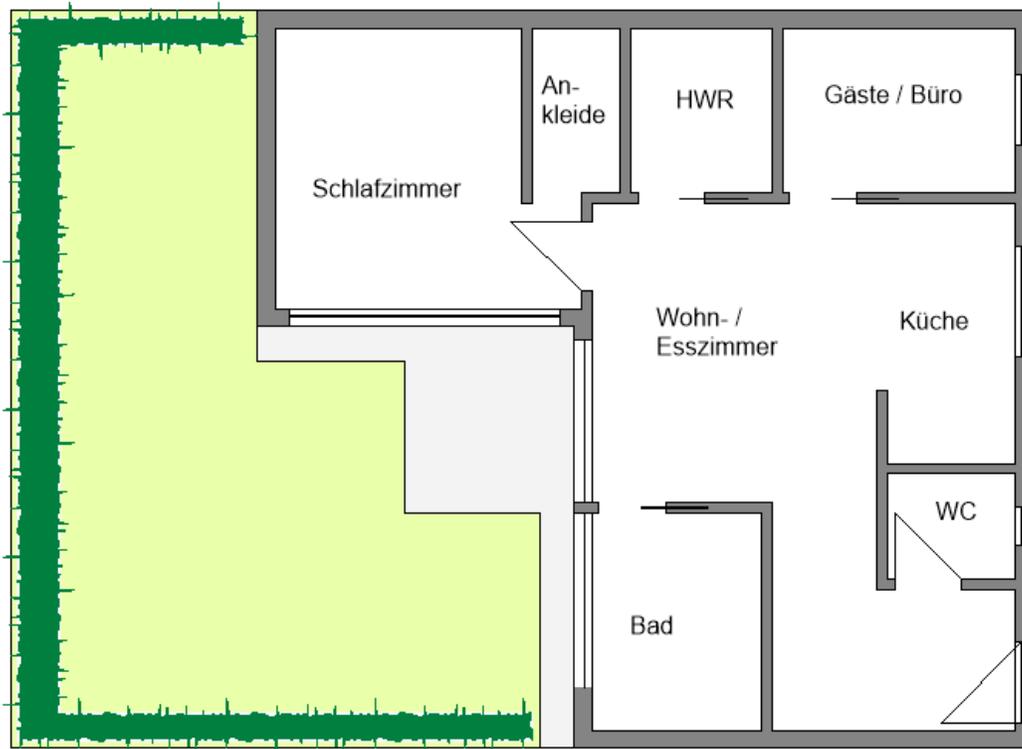


Blumenweg



Wulsdorfer Straße

Verdichtetes Bauen als Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus Beispiel für modulares und serielles Bauen



Größe:

Grundstück:	ca. 152m ²
Grundfläche:	ca. 87m ²
Gartenfläche:	ca. 65m ²
Wohnfläche:	ca. 80m ²

Vorteile:

- kompakte Bauweise
- gute Integration in den nördlichen Wohngebäudebestand
- barrierearmer Wohnraum
- Durch die Aneinanderreihung mehrerer gleicher Wohngebäude: klein-serielle Bauweise mit Vorfertigung möglich => Reduzierung der Baukosten
- Kleine Baugrundstücke reduzieren die Gesamtbaukosten erheblich
- Geringer Pflegeaufwand für den Garten

Danke für Ihre Aufmerksamkeit.
Haben Sie noch Fragen?