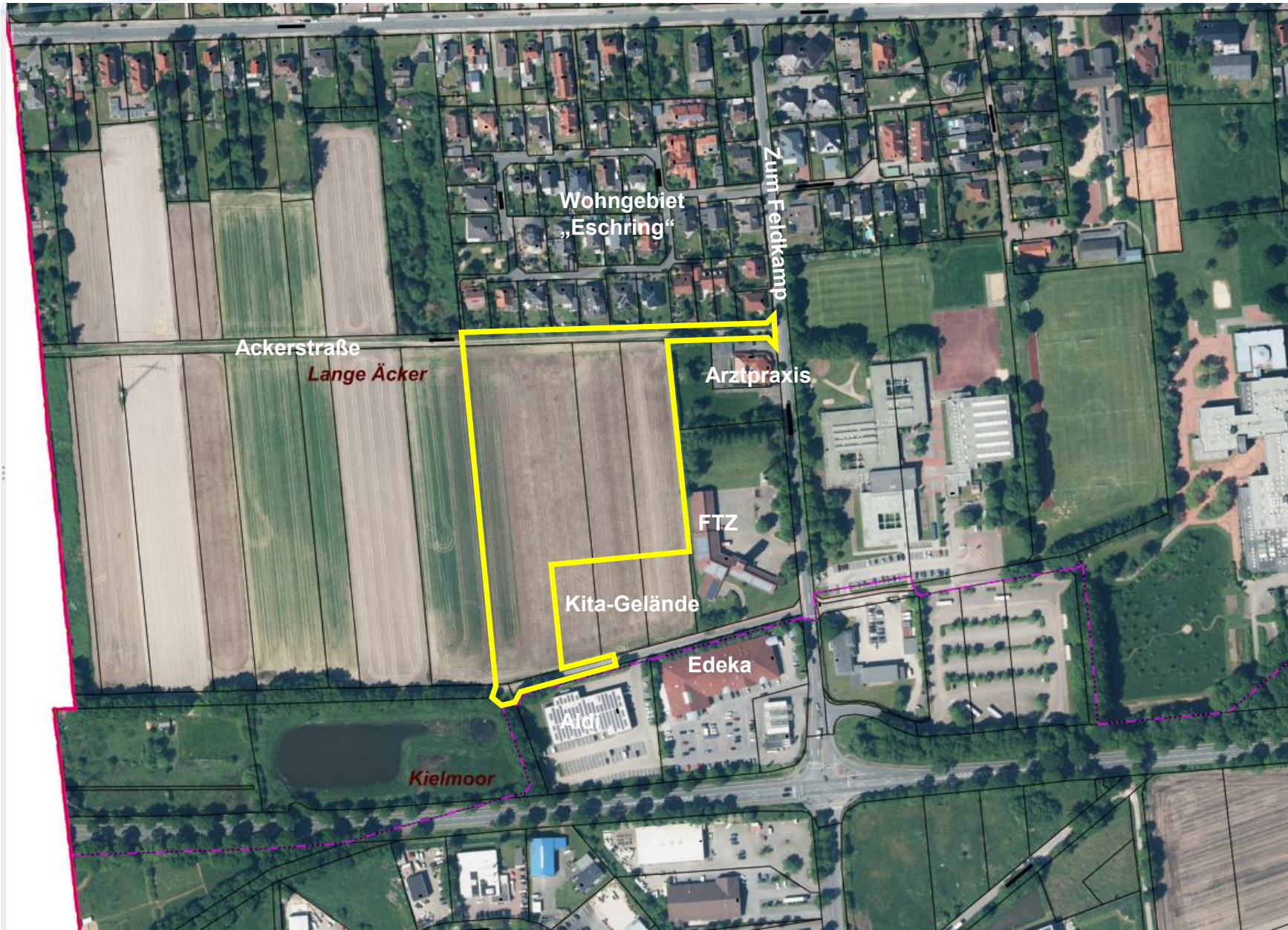


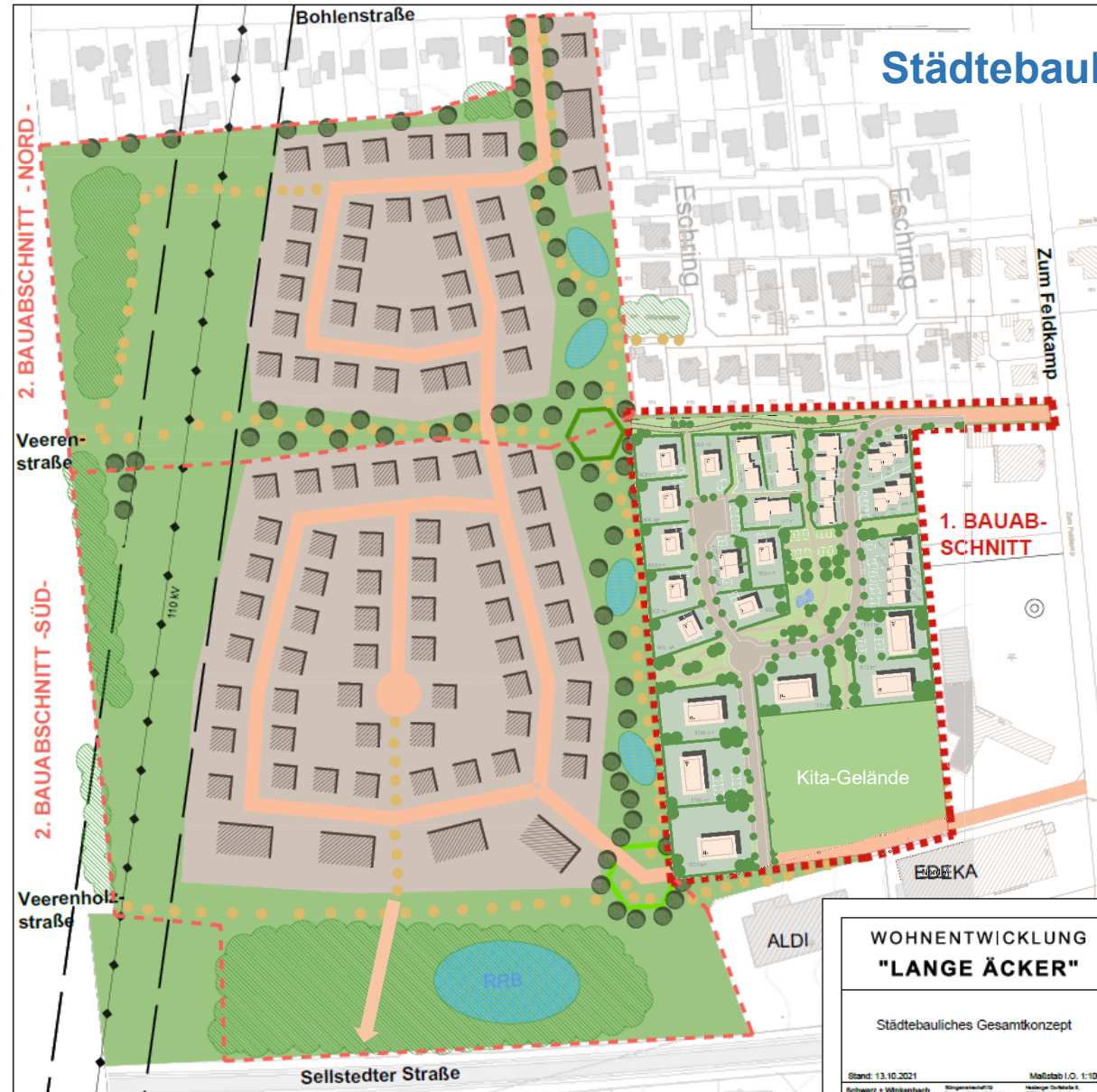


# Leitbildentwicklung für die Ortschaft Schiffdorf

Entwicklung eines Neubaugebietes „Westlich der FTZ“



## Städtebauliches Gesamtkonzept



## Städtebauliche Entwurfsvarianten



Entwurf Projektentwickler



Variante A (Verwaltung)



Variante B (Verwaltung)

## Städtebauliche Eckdaten Entwurf Projektentwickler

### Einzelhäuser (6WE)

- GRZ 0,3
- Eingeschossig + DG
- Höhe max. 8,5m / 10m
- max. 1 Wohn. / EH
- Grundstück mind. 600 m<sup>2</sup>

### Dichtes Wohnen (DH KH) (11 WE)

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

### 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

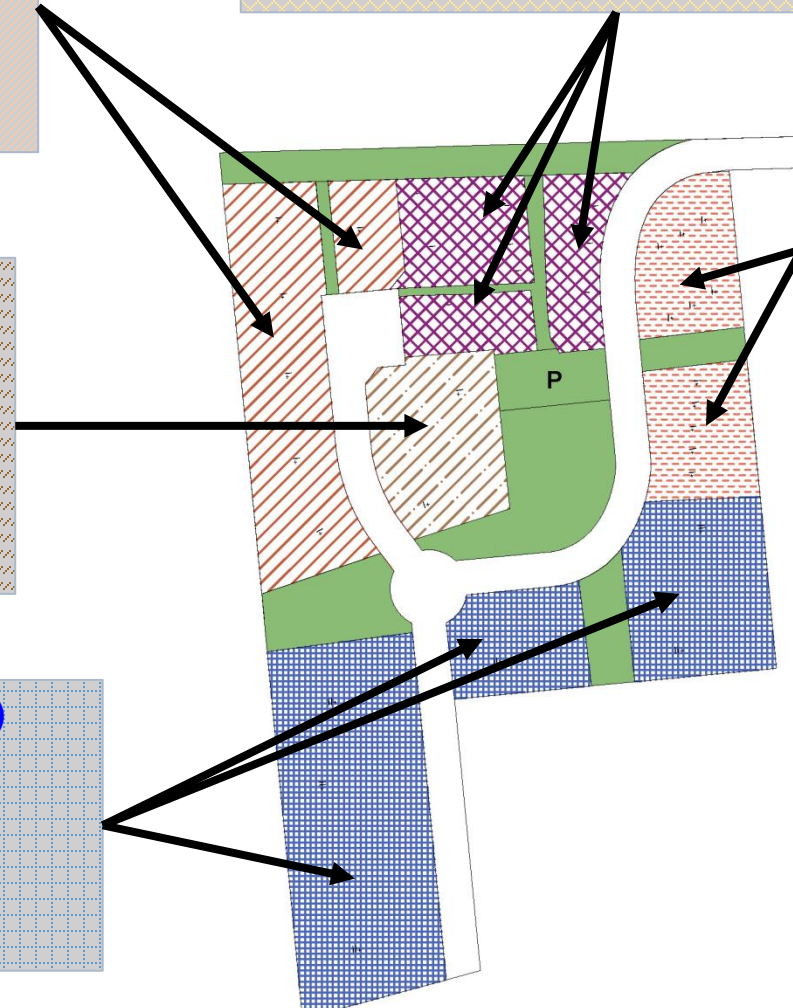
### Mehrfamilienhäuser (60 WE)

- 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 m<sup>2</sup>

## 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 m<sup>2</sup>

**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

## 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

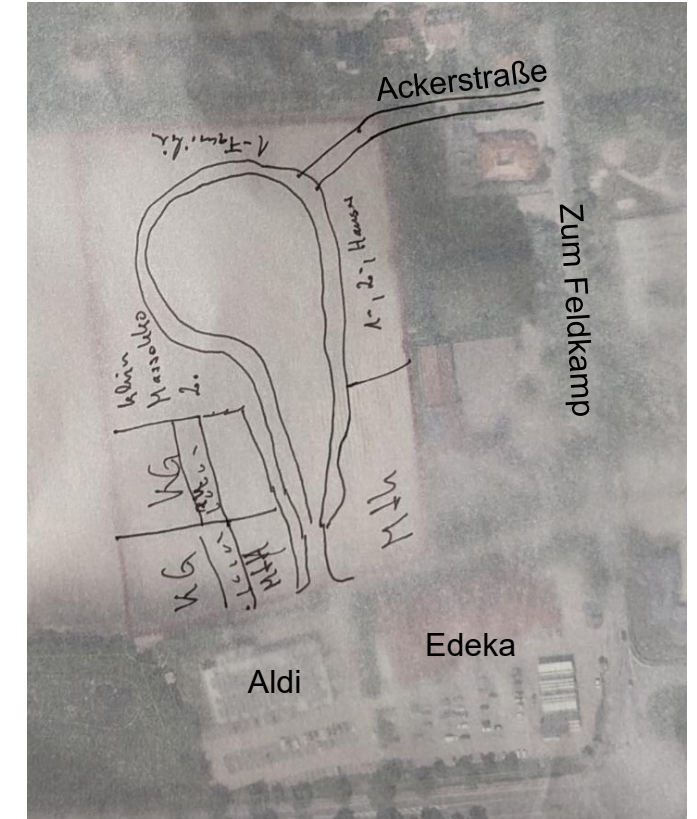
### Mehrfamilienhäuser (60 WE)

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

### Bilanz

**Σ 93 Wohneinheiten**

## Ergebnis AK Baukultur / Verkehr vom 22.02.2024



## Ergebnis AK Baukultur / Verkehr vom 20.08.2025

- Prüfung: Verkehrsführung direkt hinter dem Grundstück der Arztpraxis
- Berücksichtigung ausreichender Grünflächen
- Begegnungsmöglichkeiten schaffen (Sitzflächen, Gemeinschaftsgarten / Urban Gardening, Wildblumenwiese)
- Mix unterschiedlicher Bautypen
- Moderne und traditionelle gestalterische Merkmale berücksichtigen
  - ⇒ Moderne Bauweise: im Norden (wie „Klein Marokko“);  
Traditionelle Bauweise: im Süden (Mehrfamilienhäuser eventuell mit rotem Klinker)



## Ergebnis AK Baukultur / Verkehr vom 20.08.2025



- Zu dichte Bebauung im westlichen Randbereich
- Kein Heckenzwang im verdichteten westlichen Bereich
- Grüngestaltung mit Hundewiese, Begegnungsbänke, Obstbäume
- Entwicklung eines Konzeptes für Patenschaften zur Pflege von öffentlichen Freiflächen
- Wohnungen ab 40m<sup>2</sup> bis 70m<sup>2</sup> für Berechtigungsscheinempfänger
- Nur 3 freistehende Einfamilienhäuser
- Einstellplätze am Wohnhaus für Lademöglichkeit E-Auto

Variante A

Nord

## Ergebnis AK Baukultur / Verkehr vom 20.08.2025



- Prüfung Erschließung über den südlichen Teil des Grundstückes der Arztpraxis
- Zu dichte Bebauung im westlichen Randbereich
- Kein Heckenzwang im verdichteten westlichen Bereich
- Grüngestaltung mit Hundewiese, Begegnungsbänke, Obstbäume
- Entwicklung eines Konzeptes für Patenschaften zur Pflege von öffentlichen Freiflächen
- Wohnungen ab 40m<sup>2</sup> bis 70m<sup>2</sup> für Berechtigungsscheinempfänger
- Nur 3 freistehende Einfamilienhäuser
- Einstellplätze am Wohnhaus für Lademöglichkeit E-Auto

### Ergebnis AK Baukultur / Verkehr vom 20.08.2025

#### Fazit:

Insbesondere unter Berücksichtigung folgender Anregungen wird der **Entwurf der Projektentwickler favorisiert:**

- Sicherstellung, dass die Knotenpunkte mit den äußeren Erschließungsstraßen nicht zu Unfallschwerpunkten werden (Anm.: Ein Verkehrsgutachten wird erstellt)
- Ackerstraße soll als Fuß- und Radweg ausgebaut werden (=> landwirtschaftl. Verkehr frei)  
keine Durchgangsstraße!
- Pkw-Stellplätze im öffentlichen Raum möglichst mit Ladesäulen
- Eingeschossige Bebauung Richtung des nördlich angrenzenden Wohngebietes „Eschring“
- Berücksichtigung eines Spielplatzes – eventl. auch im Wohngebiet „Eschring“
- Grüngestaltung mit Hundewiese, Begegnungsbänke, Obstbäume
- Entwicklung eines Konzeptes für Patenschaften zur Pflege von öffentlichen Freiflächen
- Wohnungen ab 40m<sup>2</sup> bis 70m<sup>2</sup> für Berechtigungsscheinempfänger
- Einstellplätze am Wohnhaus für Lademöglichkeit E-Auto
- Mix unterschiedlicher Bautypen
- Moderne und traditionelle gestalterische Merkmale berücksichtigen
  - ⇒ Moderne Bauweise: im Norden (wie „Klein Marokko“);
  - Traditionelle Bauweise: im Süden (Mehrfamilienhäuser eventuell mit rotem Klinker)

Danke für Ihre Aufmerksamkeit.  
Haben Sie noch Fragen?