



04.09.2024



Seelze Süd 4. BA

Ausschuss für Bau und
Umwelt

Vorstellung des
Städtebaulichen Entwurfs

plan
zwei



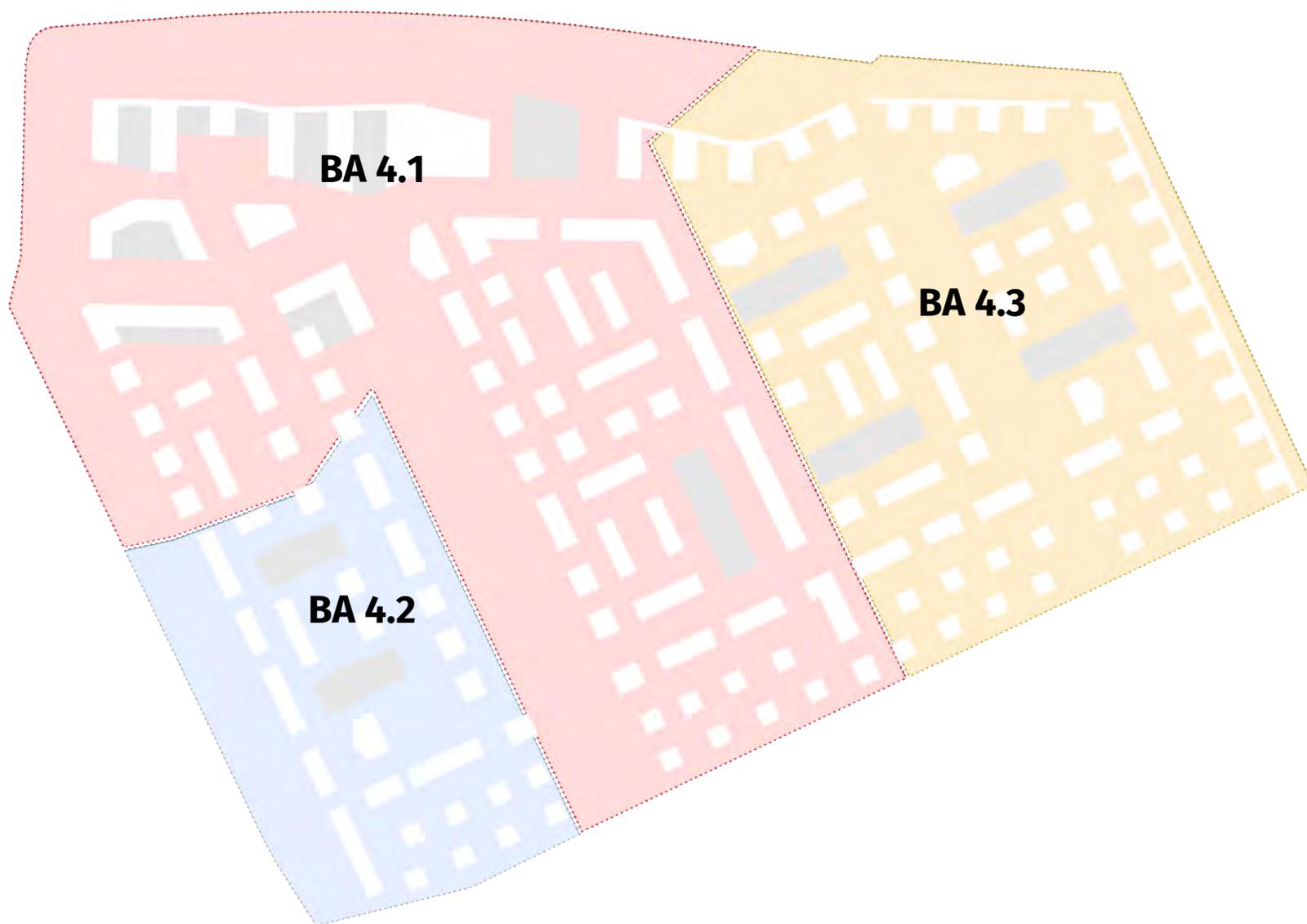
Ablauf Vorstellung städtebaulicher Entwurf

- I. Rückblick
Mehrfachbeauftragung
- II. Entwurfsstand
 1. Gliederung in Teilbauabschnitte
 2. Straßenhierarchie & -Querschnitte
 3. Mobilität
 4. Öffentliche Räume
 5. Entwässerung
 6. Gebäudetypologien
 7. Lärmschutz
 8. Nördlicher Bereich
 - Nutzungskonzept
 - Erschließungskonzept
 9. Kennzahlen
- III. Ausblick



Aktueller Entwurfsstand

Gliederung in Teilbauabschnitte



1. Teilbauabschnitt

Nordbereich

Teil Südbereich mittig
mit Lärmschutz

2. Teilbauabschnitt

Teil Südbereich westlich
bereits lärmgeschützt

3. Teilbauabschnitt

Teil Südbereich östlich
mit Lärmschutz

Straßen- und Wegehierarchie

1. Haupterschließung
2. Erschließungsstraße mit Pkw-Vorrang
3. Erschließungsring mit Fahrradvorrang
4. Wohnweg
5. Fußweg
6. Verbindung aus bestehenden Bauabschnitten Seelze-Süd
7. Realverbandsweg



Verbindungen in den Süden

Charakterstarke Verbindungen in den Süden stiften Identität und Orientierung



Erschließungsring als Fahrradstraße



- Fahrradstraße mit erhöhtem Mittelbereich (5,5 m)
- Beidseitiger Grünstreifen (2,5 m) mit Baumbepflanzung, an ausgewählten Stellen breiter als z.B. Stellplatz für Car-Sharing-Fahrzeuge mit gleichzeitiger Fahrbahnverengung
- Beidseitiger Gehweg (2,5 m)
- Beidseitige private Vorzone (3 m)
- Einrichtungs-Abschnitt am Park

Wohnweg



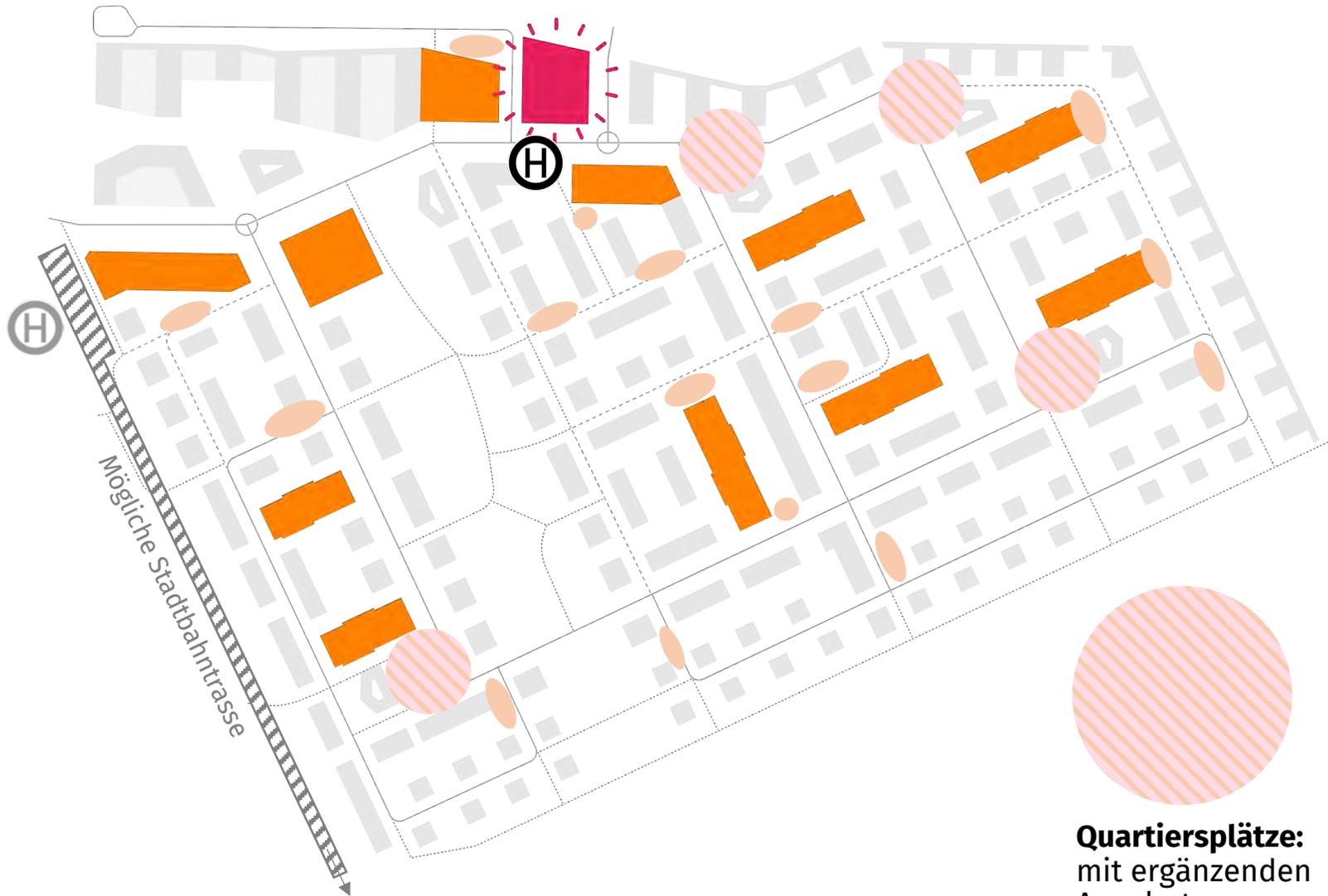
- Fahrbahn als Pflasterband (3,50 m)
- Beidseitig Rasenfugensteine (1 m)
- Feuerwehr: 3,50 m + 1 m + 1 m
- Keine Bäume
- Teilweise Privatstraße



chora blau Architekturvisualisierung

Mobilität und Logistik im Quartier

Bushaltestelle zentral am großen
Mobility-Hub im Norden



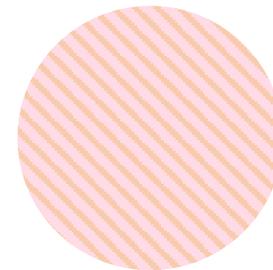
Mobilität und Logistik



Quartiersgaragen:
Pkw-Stellplätze,
Carsharing-Stellplätze,
Gäste-Stellplätze,
Lastenräder, E-Bikes



**Logistikpunkte,
Quartiersplätze:**
Paket- &
Recycling-
Station,
kleinere
Mobilitäts-
angebote



Quartiersplätze:
mit ergänzenden
Angeboten



Quelle: Deutsches Architektenblatt



Quelle: Landezine

Fahrrad-Stellplätze im Quartier

- Im öffentlichen Raum und auf privaten Grundstücken
- Für unterschiedliche Rad-Typen:
 - > Lastenrad, Leihrad, E-Bike etc.



Quelle: Connected Mobility Düsseldorf



Quelle: Connected Mobility Düsseldorf



Quelle: Karlsruher Verkehrsverbund

Öffentliche Plätze und Freiräume

1. Platz im nördlichen Bereich
Aufenthalt und Begegnung
2. Quartiersplätze
Spielplätze & Mobilität
3. Grünflächen
Erholung, Entwässerung, Klima,
Sport & Spiel
4. Logistikplätze
Fahrradstellplätze, Paket- &
Recyclingstation

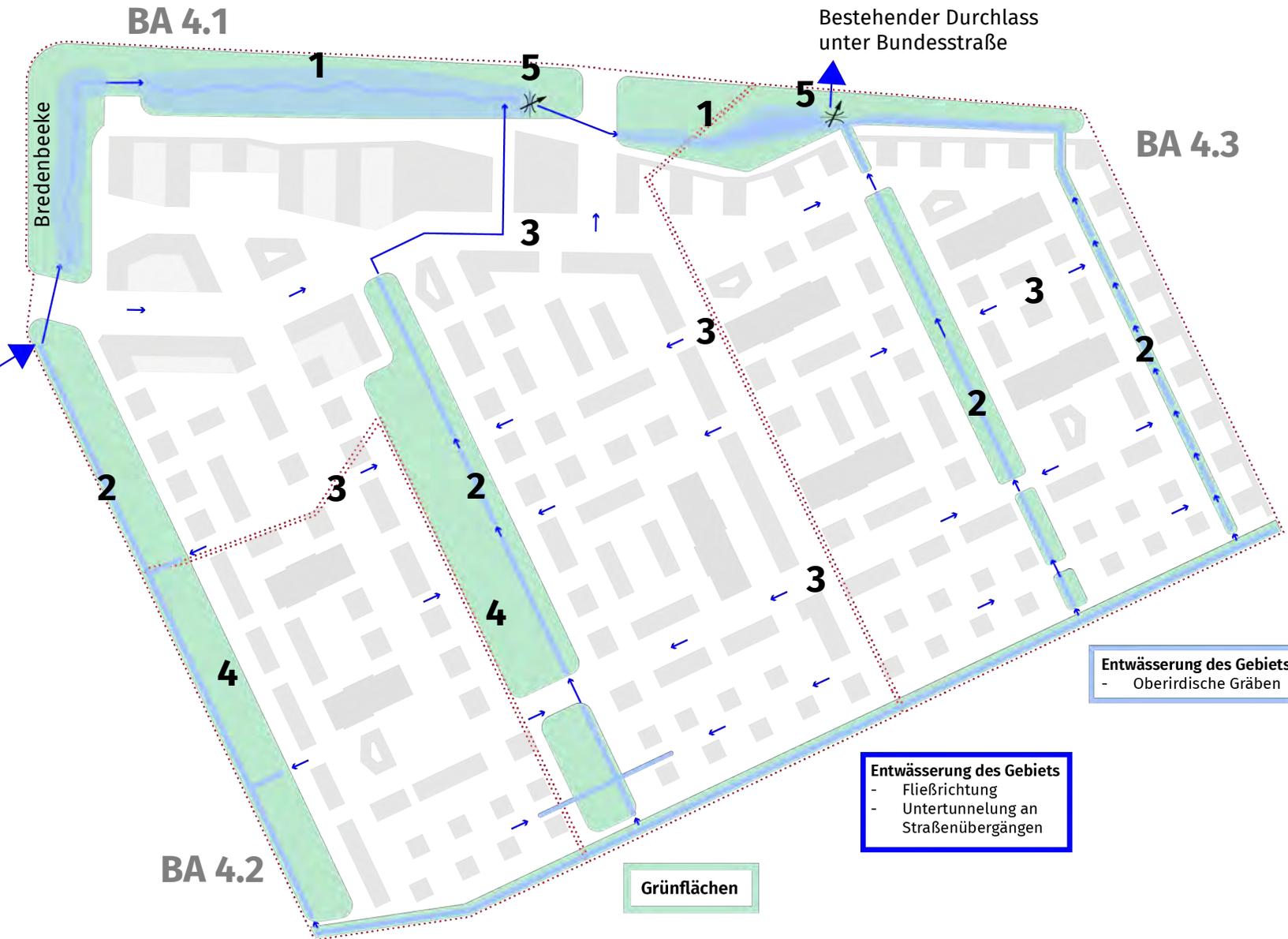


Ausgestaltung der Grünfinger zur Freizeitnutzung

1. Berücksichtigung der Belange der Entwässerung
2. Angliederung an das Spielplatzkonzept und ISEK der Stadt Seelze



Entwässerungssystem Schwammstadt



1. Regenrückhaltebecken
-> Zwei unabhängige RRB für Realisierung in Bauabschnitten
2. Oberirdische Gräben
-> Vier Gräben: je RRB zwei angeschlossen
3. Unterirdische Kanäle
4. Grünflächen
5. Drosselpunkte

Schwammstadtprinzip:

- > Überflutungsvorsorge in öffentlichen Grünflächen und Straßen
- > Verringerter/verzögerter Abfluss bspw. durch Gründächer & Baumrigolen

Energie- und Wärmeversorgung

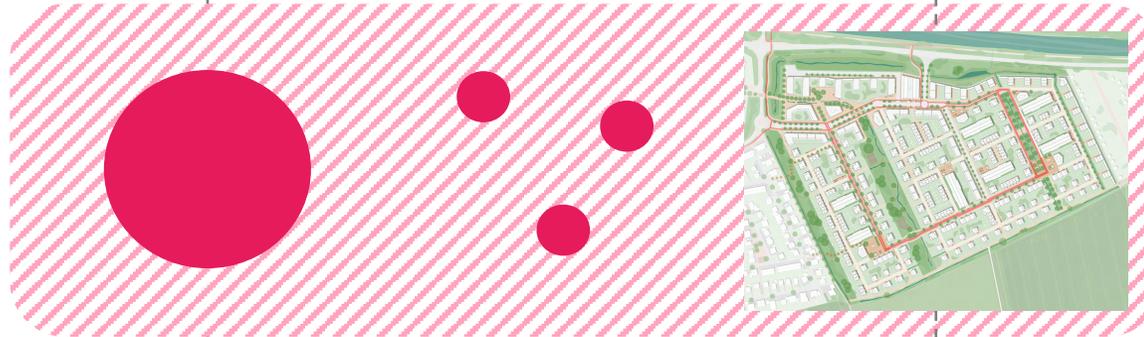
2020



**Ergebnis
Mehrfachbeauftragung**

Jul 2022

Ausarbeitung Städtebaulicher Entwurf



**Fachgespräch
Klimaschutz &
Klimaanpassung**

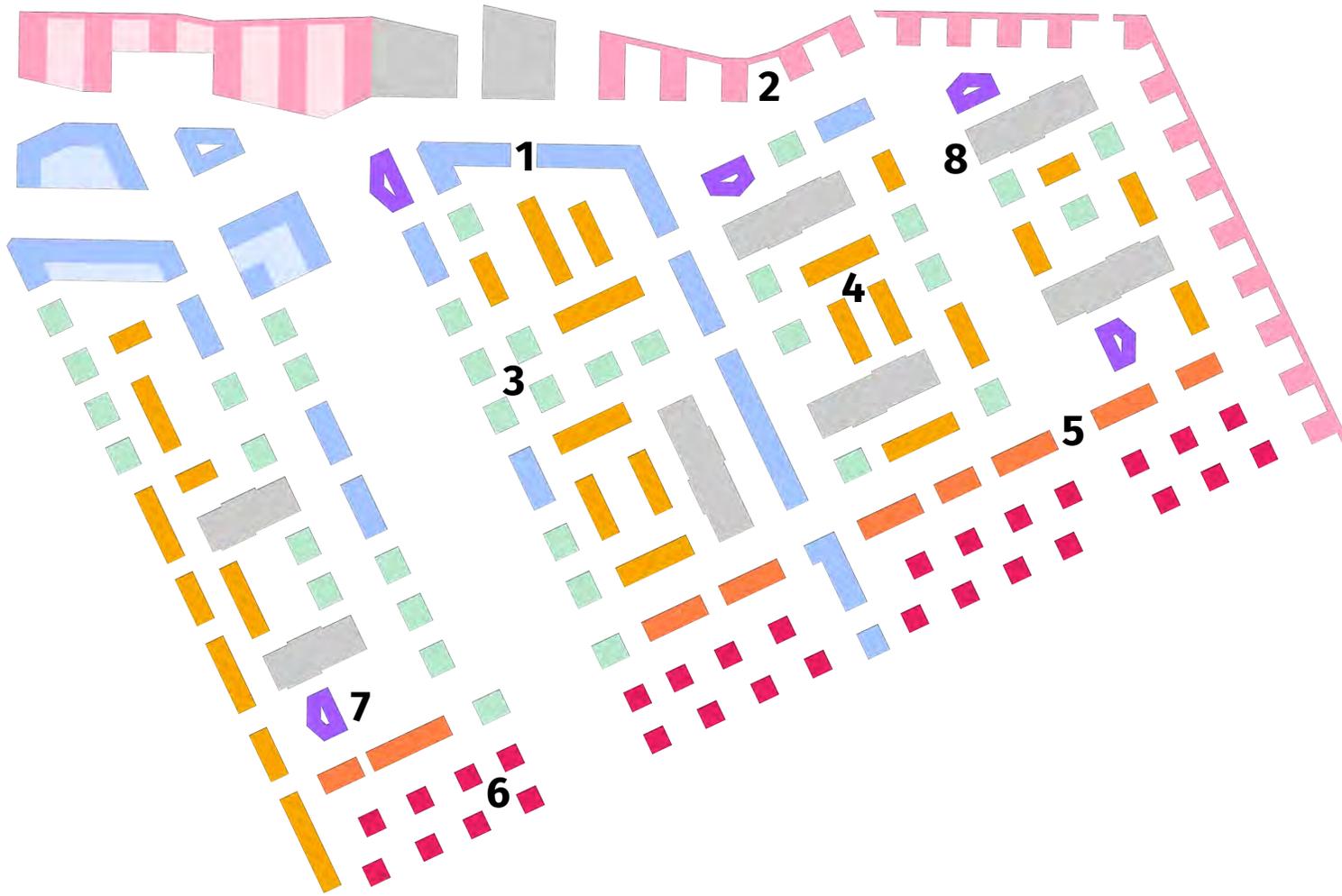
**Gespräche mit
Betreiber der
Energieversorgung**

**HEUTE
Vorstellung
Entwurf**

**Weitere
Absprachen mit
Betreibern**

Sep 2024

Gebäudetypologien



-  1. Geschosswohnungsbau
-  2. Laubengangtypologie
-  3. MFH Punkthäuser
-  4. Reihenhäuser
-  5. Doppelhaushälften
-  6. EFH
-  7. Sonderbauten
-  8. Quartiersgaragen

Die Gebäudehöhen und die Dichte nehmen von Nord nach Süd ab.



KOPPERROTH, Entwicklung Wohngebiet „Nägelesee-Nord“ in Gundelfingen
Quelle: competitionline

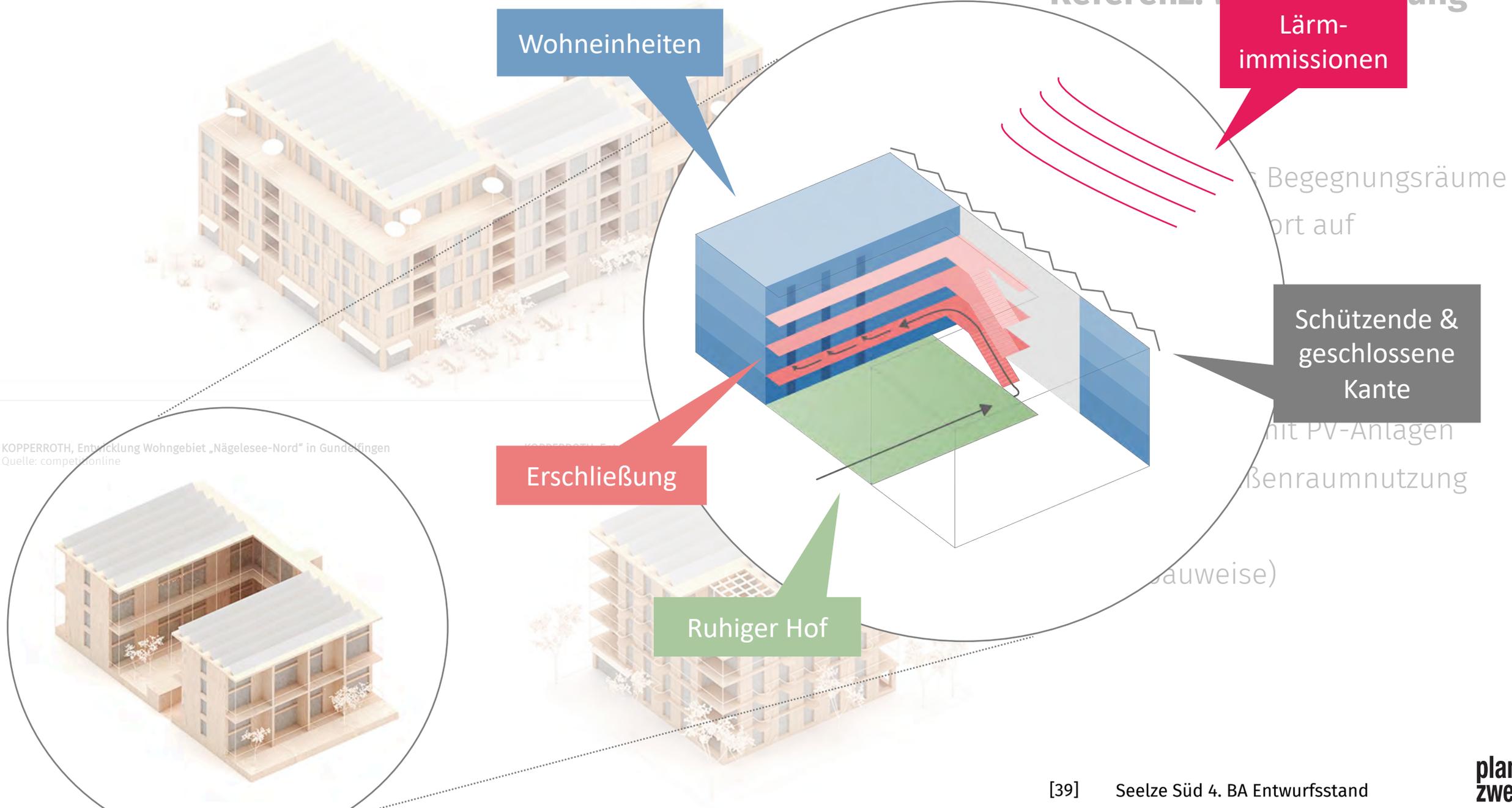


KOPPERROTH, Entwicklung Wohngebiet „Nägelesee-Nord“ in Gundelfingen
Quelle: competitionline

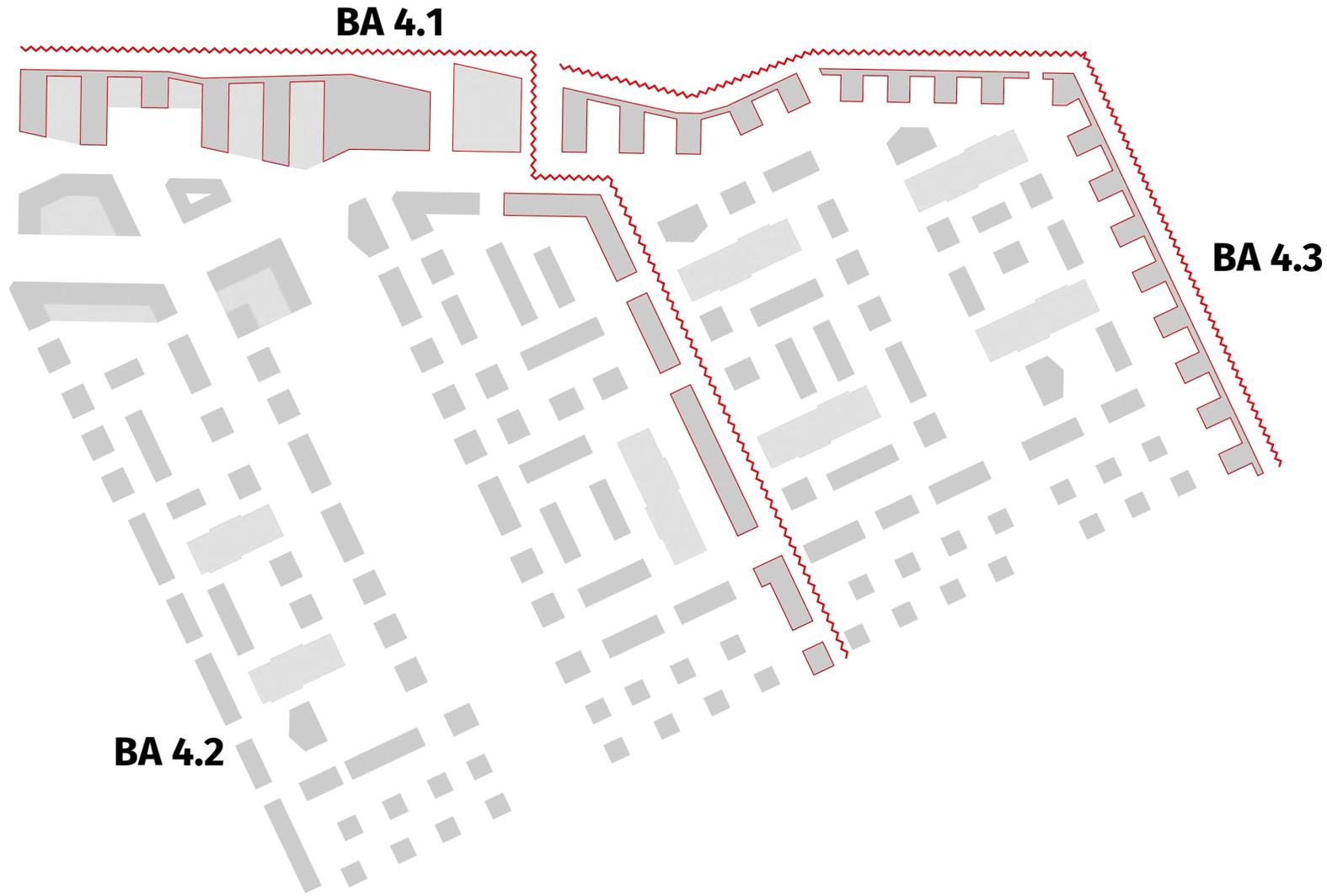


Referenz: Wohnbebauung

- Innenhöfe als Begegnungsräume
- Mögliche Antwort auf Schallsituation
- Dachlandschaft vielseitig nutzbar oder mit PV-Anlagen
- Attraktive Außenraumnutzung
- (Holzbauweise)



Lärmschutz

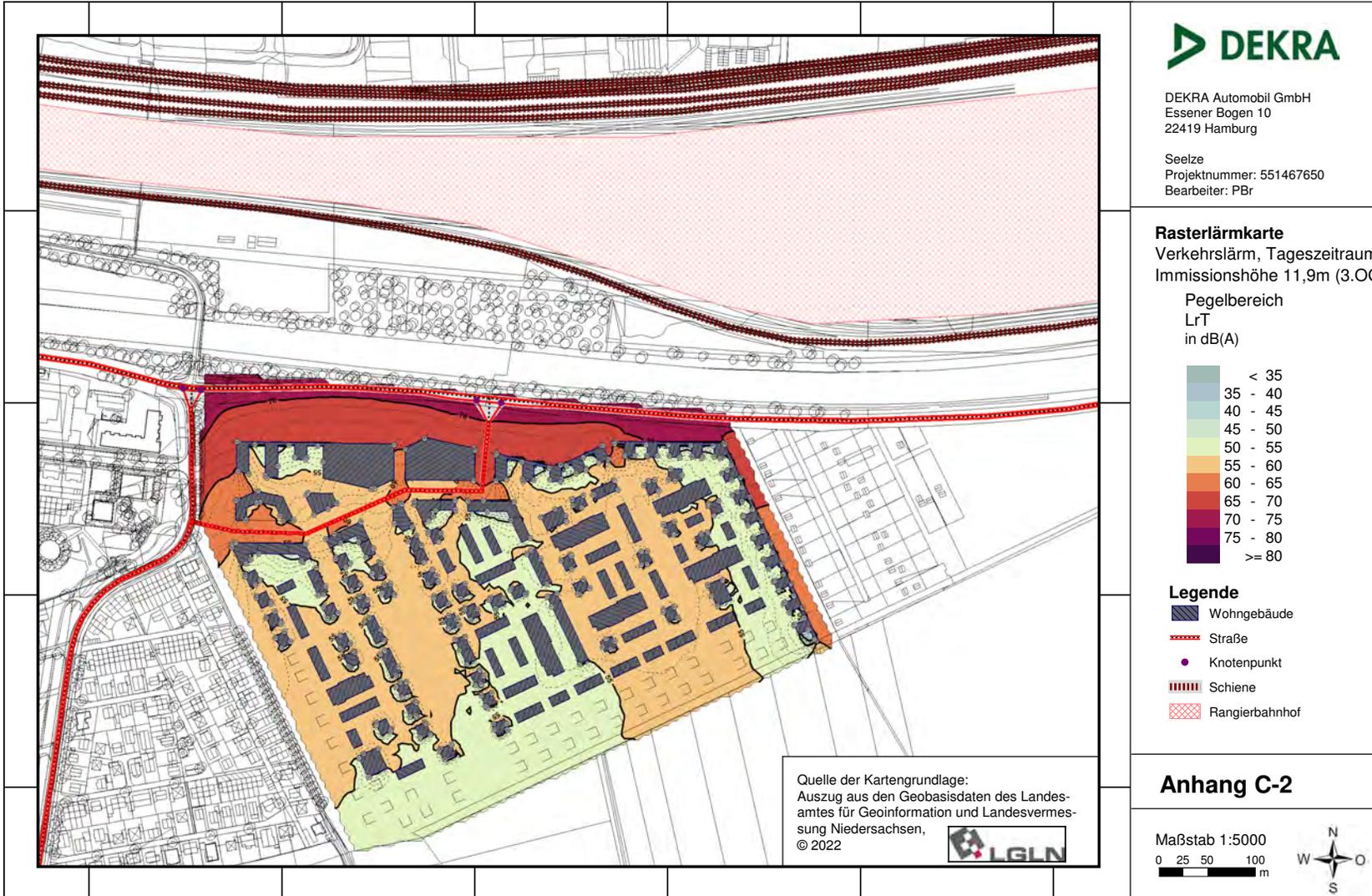


- Das Quartier ist in drei Teilbauabschnitte geteilt
- Der BA 4.2 wird durch den BA 4.1 geschützt
- Entlang der Außenkanten und der Teilbauabschnittsgrenze: geschlossene Bebauung mit Lärmschutz-optimierten Grundrissen
 - > Gebäudehöhe 18 m
(Sockelgeschoss plus vier Obergeschosse)

Lärmschutz

Verkehrslärm

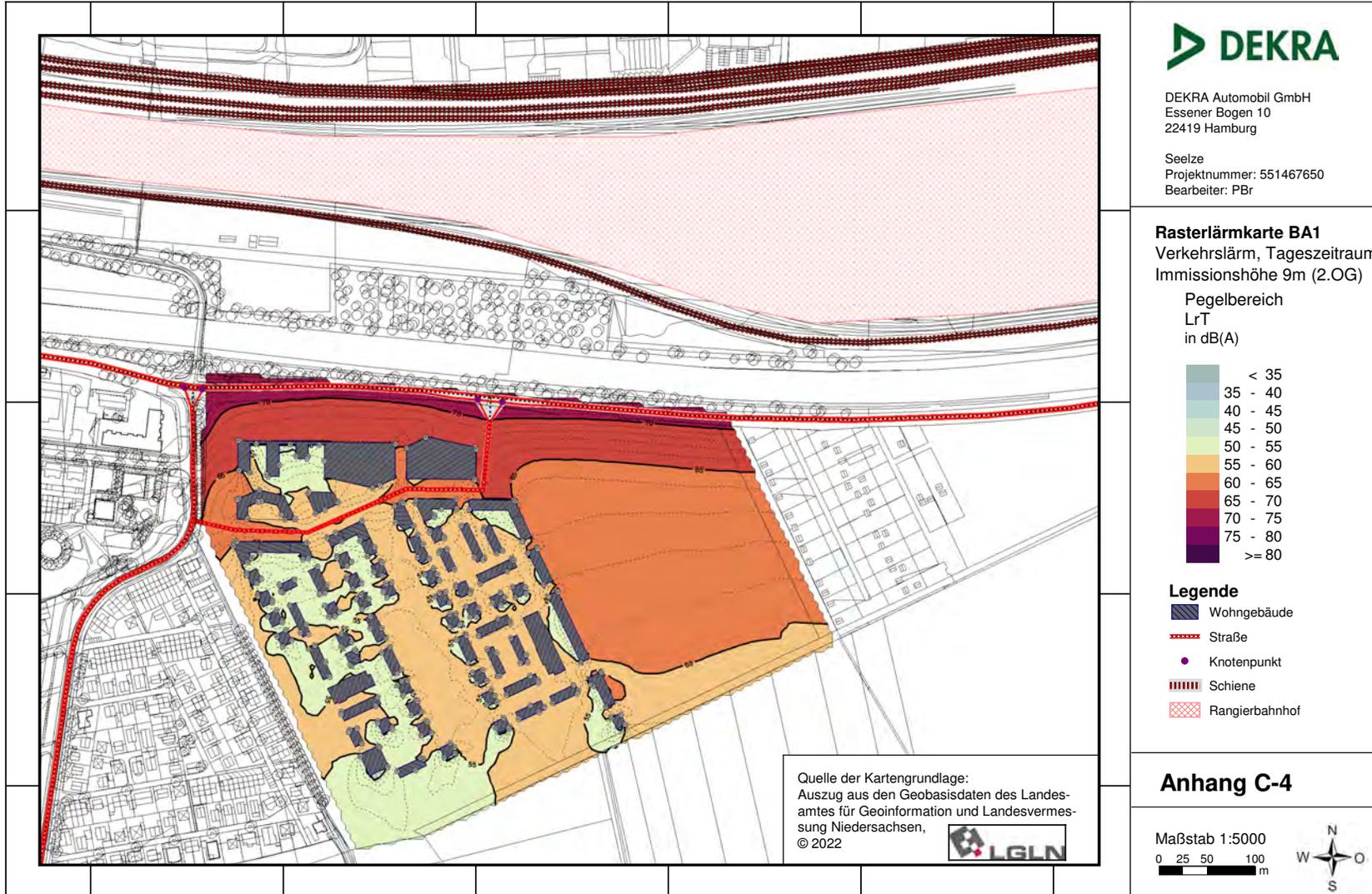
- Berechnungsergebnisse zeigen:
 - Schwierigkeiten bei Lärmschutz
 - Wirksamkeit der städtebaulichen Formen
- Aussage des Gutachters:
Lärmbelastung ist handhabbar mit geeigneten zusätzlichen Maßnahmen – z.B.:
 - Lärmschutzfenster
 - Ausrichtung der Aufenthalts- und Schlafräume
 - Evtl. Mischgebiet im Norden
- Gute Begründung der Stadt notwendig, weshalb an diesem Ort gebaut werden soll



Lärmschutz

Verkehrslärm

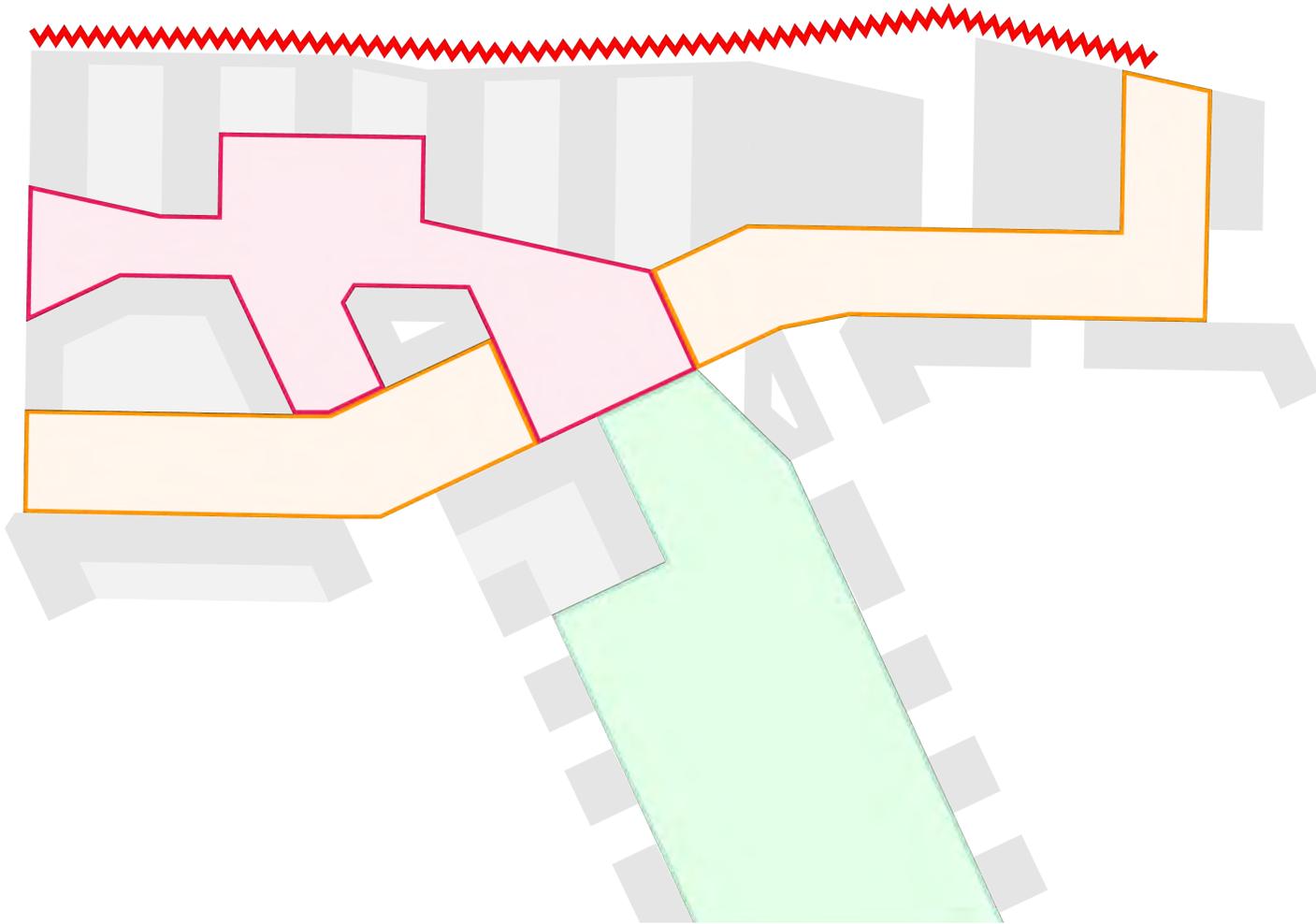
- Auch erste Teilbauabschnitt ist ausreichend gut vor Lärmimmissionen geschützt



Nutzungskonzept Nördlicher Bereich

Lärmschutz nach außen

Raumbildung nach innen



Nutzungskonzept Nördlicher Bereich

Akzentuierung der Räume

1. Grünfinger
 - Vegetation, Sport, Wasser
2. Zentraler Platz
 - Bäcker, Gastronomie, Supermarkt
3. Straßenraum
 - Verbindungselement, Mobilität und Haltestelle



Zentraler Platz

- Wasser und Grün zentrales Gestaltungsmittel
- Trinkbrunnen
- Bäckerei, Café
- Sitzmöglichkeiten

Geplant: Workshop zu möglichen Nutzungen und Angeboten







Zentraler Platz



Referenz: Supermarkt

- Integrierter zentraler Supermarkt
- Positiver Beitrag zur städtebaulichen Struktur
- Wohneinheiten o.ä. in den Obergeschossen
- (Holzbauweise)



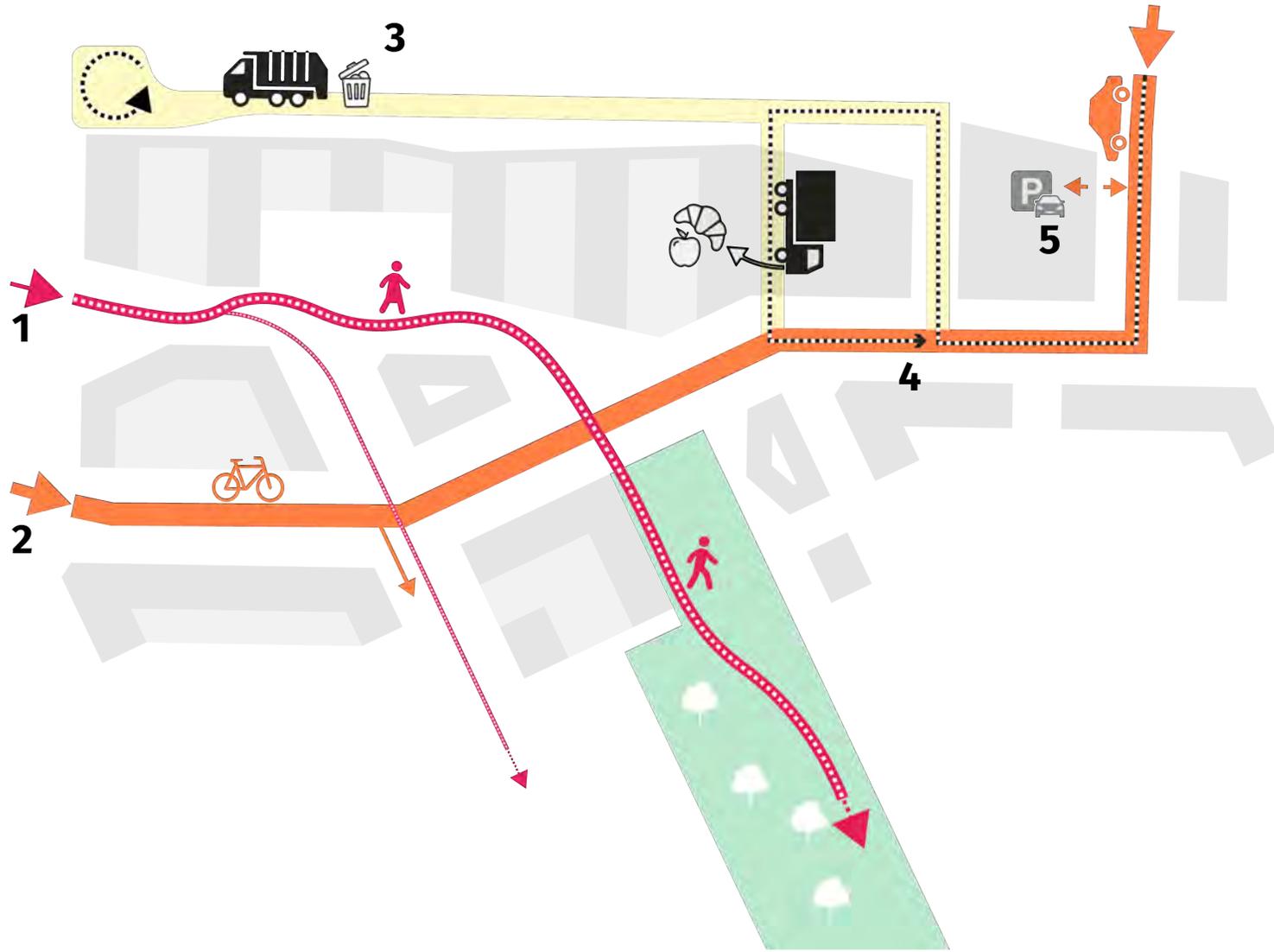
$$\begin{array}{r}
 1500 \text{ m}^2 \\
 + \\
 2200 \text{ m}^2 \\
 \hline
 3700 \text{ m}^2
 \end{array}$$

- Vergleich:
- Rathausplatz Seelze 1300 m²
 - Markt An den Grachten 1000 m²
 - Alter Krug Seelze 2000 m²
 - Ballhofplatz Hannover 1750 m²
 - Weißekreuzpl. Hannover 9800 m²

Seelze-Süd 4. BA
 Titel: Platz im Nordbereich
 Auftrag: G&S
 Datum: 07.09.24
 Maßstab: 1:200

plan
zwei

Erschließungskonzept Nördlicher Bereich



1. Fußmobilität entlang der Platzabfolge ins Gebiet
2. Haupterschließung
3. Anfahrt Wohngebäude + Wertstoffabholung
4. Ausschließlich Anlieferung Supermarkt
5. Quartiersgarage / Mobility-Hub



Aktueller Entwurfsstand

Kennzahlen

Gesamter 4. BA

Wohneinheiten	928
davon MFH	469
davon MFH Punkthäuser	247
davon Reihenhäuser	182
davon EFH	30

Flächen

Bauland	123.920 m² (58%)
Erschließung Cluster	11.508 m² (5,4%)
Erschließung öffentlich	26.340 m² (12,3%)
Grünraum & Plätze	51.876 m² (24,3%)
davon Entwässerung	~29.000 m ²

**Aktueller Stand:
Maximal mögliche Anzahl
WE, um funktionsfähige
Mobilität umzusetzen**

**In detaillierter Planung
wird die Anzahl WE etwas
weniger werden**

**Flexible Cluster, die
gewünschte Variationen
an Wohnformen
ermöglichen**

Wie geht es weiter...

