



# Wohnen am Berg

Neue Wohnformen für Salzgitter-Bad

# Städtebaulicher Bebauungsentwurf

## „Wohnen am Berg- Neue Wohnformen für Salzgitter-Bad“

### Auftraggeber:

Stadt Salzgitter  
Fachdienst Stadtplanung,  
Umwelt, Bauordnung  
und Denkmalschutz



Joachim-Campe-Straße 6 – 8  
38226 Salzgitter  
Frau Dipl.-Ing. Krause

Tel.: 05341 – 839 4061  
E-Mail: [planung@stadt.salzgitter.de](mailto:planung@stadt.salzgitter.de)

### Auftragnehmer:

Architektur und Stadtplanung  
Dipl.-Ing. Stadtplaner Grundmann



Reichsstraße 35  
38100 Braunschweig

Tel.: 0531 6171604  
E-Mail: [grundmann@as-grundmann.de](mailto:grundmann@as-grundmann.de)

### In Zusammenarbeit mit:

SABI Architekten PartGmbB  
Schwake Aslan Beck  
Dipl.-Ing. Architektin BDA Ayse Aslan-Beck  
Mitarbeit: Anne-Katharina Döhle (M.Sc.)



Ölschlägern 29  
38100 Braunschweig

Tel.: 0531 2257317  
E-Mail: [aslan@sabi-architekten.de](mailto:aslan@sabi-architekten.de)

Juli 2016

Wohnen am Berg

*„Irgendwo hoch hinaufzusteigen, von wo aus man hinunterschauen und die eigene Welt erblicken kann, scheint ein grundlegender menschlicher Instinkt zu sein.“*

Christopher Alexander

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b>	<b>6</b>
<b>2.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>8</b>
	2.1 Das Plangebiet	8
	2.2 Baustruktur	9
	2.3 Erschließung	10
	2.4 Freiraum, Biotope und Altlasten	11
	2.5 Höhenentwicklung und Fernwirkung	12
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche Ziele und Inhalte</b>	<b>14</b>
	3.1 Allgemeines	14
	3.2 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	14
	3.3 Robuster Städtebau	14
	3.4 Verträgliche Mobilität	15
	3.5 Akzeptanz und soziale Qualitäten	15
	3.6 Kostengünstiges Bauen	16
	3.7 Ökologisches Bauen	16
<b>4.</b>	<b>Der städtebauliche Entwurf</b>	<b>17</b>
	4.1 Baugebiete und Baufelder	17
	4.2 Die städtebauliche Idee	18
	4.3 Der städtebauliche Bebauungsentwurf	19
	Lageplan	
	Freiraum	
	Erschließung	
	Gebäudetypologie	
	Geländeschnitt	
	Art der Baulichen Nutzung	
	Modellbaufotos	
	Skizzen	
	4.4 Städtebauliche Werte	33

<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Varianten</b>	<b>34</b>
	5.1 Am Berg	34
	5.2 Am Plateau	34
	5.3 Unterm Berg	34
	5.4 Der städtebauliche Bebauungsentwurf Variante II	35
	Lageplan Variante II	
	Geländeschnitt Variante II	
	5.5 Städtebauliche Werte Variante II	37
<b>6.</b>	<b>Ausblick</b>	<b>38</b>

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Das im Jahr 1966 errichtete Klinikum im nördlichen Stadtbereich von Salzgitter-Bad steht nach seiner Aufgabe im Jahr 2009 weitestgehend leer und soll 2018 abgerissen werden. Auch die südlich angrenzende Kleingartenanlage Königsberg wird nur noch teilweise genutzt, sodass für dieses weitestgehend brachliegende Areal durch die Erarbeitung eines übergreifenden städtebaulichen Konzeptes die Chance zu einem Neubeginn besteht.

Unter Berücksichtigung dieser Ergebnisse soll ein realisierungsfähiger städtebaulicher Entwurf erstellt werden, welcher Grundlage für das daran anschließende Bauleitplanverfahren bilden soll.

Aufgrund der attraktiven Lage – u.a. mit Fernblick bis zum Harz - soll der Standort für ein attraktives Wohngebiet entwickelt werden.



Das Plangebiet

Aufgabe der Planung ist es, einen städtebaulichen Bebauungsentwurf mit folgenden Zielen zu erarbeiten:

- Räumliche, funktionale und freiräumliche Qualitäten entwickeln, die das städtebauliche und freiräumliche Umfeld berücksichtigen.
- Potenziale des Bestandes zur umgebenden Landschaft sind städtebaulich zu nutzen. Insbesondere sind die Sichtbeziehungen zu berücksichtigen.
- Eine städtebauliche Qualität als Voraussetzung für ein Alleinstellungsmerkmal ist für Salzgitter-Bad zu entwickeln.
- Kulturelle, soziale und sportliche Angebote sind zu schaffen, soweit diese mit dem zukünftigen Wohngebiet verträglich sind
- Standorte für Dienstleistungs-, Nahversorgungsangebote und Gemeinbedarf sollen vorgeschlagen werden, soweit das Wohnen nicht beeinträchtigt wird.
- Städtebauliche Voraussetzungen für unterschiedliche integrative Wohnformen wie z.B. „Generationenübergreifendes Wohnen“, „Wohnen mit Kindern“ sollen geschaffen werden.
- Unterschiedliche Wohntypen sollen konzeptionell vorgeschlagen werden, wie z. B. für
  - barrierefreies Wohnen für die ältere Generation mit Assistenz in der Wohnung
  - Wohnen im Geschoß (Servicewohnen, Wohnen in der Gemeinschaft)
  - Wohnen auf der Parzelle (Stadthaus, Patiohaus, Reihenhaus, Einfamilienhaus)



Blick vom Hospiz zum Harz; ehemaliger Hubschrauberlandeplatz mit der Siedlung an der Straße „Am Hang“

## 2. Rahmenbedingungen

### 2.1 Das Plangebiet

Das ca. 11 ha große Plangebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet von Salzgitter-Bad und umfasst das Gelände des ehemaligen Krankenhauses und der Kleingartenanlage an der Breiten Straße.

Die topographischen und ökologischen Gegebenheiten ermöglichen zwei Gebiete, die sich für eine Bebauung eignen:

Das Baugebiet 1 umfasst im Wesentlichen die Bereiche des ehemaligen Krankenhauses und des Hospizes.

Das Baugebiet 2 beinhaltet das Gelände des Kleingartens.

Zwischen beiden Baugebieten befindet sich ein Biotop, das zum Plangebiet gehört.

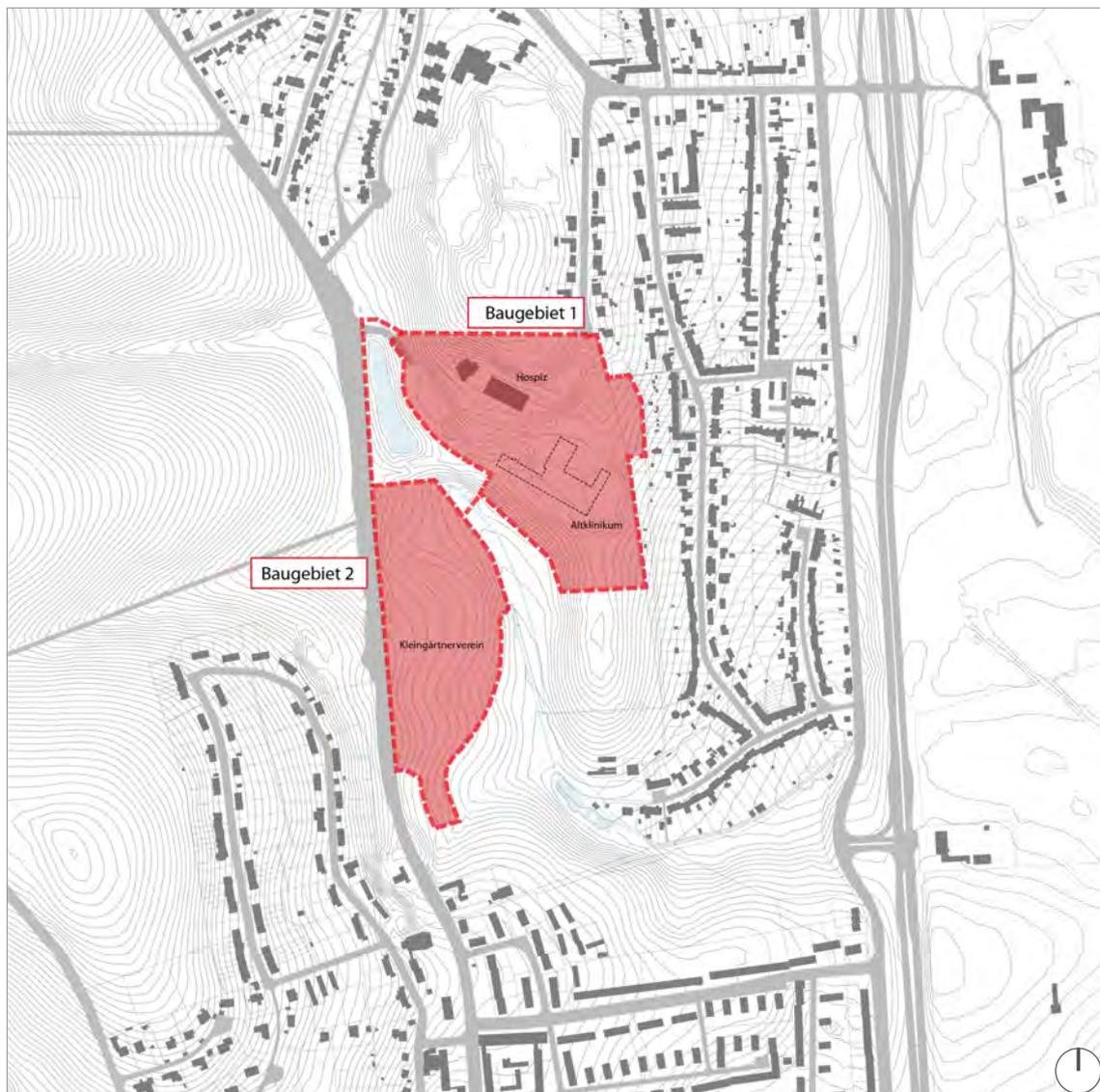


Abb. 1: Das Plangebiet und Baugebiete

## 2.2 Baustruktur

Die Baustruktur der Siedlung an der Paracelsusstraße und der Straße Am Hang ist durch eine kleinteilige Parzellenstruktur mit überwiegend Einfamilien- und Reihenhäusern geprägt.

Das Hospiz und ein leerstehendes Einfamilienhaus sind Solitäre innerhalb des Baugebietes 1. Das sechsgeschossige ehemalige Krankenhaus wird abgerissen.



Abb. 2: Baustruktur des Bestandes

## 2.3 Erschließung

Das Baugebiet 1 wird von der Paracelsusstraße aus erschlossen. Sie bindet westlich an die Breite Straße an und erschließt die nördlich zum Baugebiet 1 gelegene Siedlung.

Von der Paracelsusstraße aus zweigt die Virchowstraße zum Hospiz und einem Einfamilienhaus ab, die innerhalb des Baugebietes 1 liegen.

Ein Fußweg verbindet das Krankenhaugelände mit der Straße Am Hang.

Das Baugebiet 2 wird von der Breiten Straße aus erschlossen. Über sie ist die südlich gelegene Innenstadt von Salzgitter-Bad zu erreichen. Im weiteren Verlauf bindet sie im Norden an die L 472 an. Im Süden wird über die B 248 das regionale, bzw. überregionale Verkehrsnetz erreicht.

An der Breiten Straße befindet sich eine ÖPNV-Bushaltestelle.



Abb. 3: Erschließung des Plangebietes

## 2.4 Freiraum, Biotope und Altlasten

Das Umfeld des ehemaligen Krankenhauses bildet mit dem ehemaligen Hubschrauberlandeplatzes eine relativ ebene Fläche. Die Flächen sind überwiegend versiegelt - Baumbestand gibt es nur vereinzelt.

Waldbestände grenzen im Norden und Süden an das Plangebiet an. Insbesondere befinden sich südlich, bzw. südwestlich zum Krankenhausbauwerk wertvolle Gehölzbestände, die Lebensraum für unterschiedliche Tierarten sind.

Ein naturnaher Bachlauf und eine Nasswiese befinden sich in der Talsenke unterhalb des Krankenhausbauwerkes, die nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz als Biotop geschützt sind. Diese sind von Bebauung und Kfz-Erschließung frei zu halten.

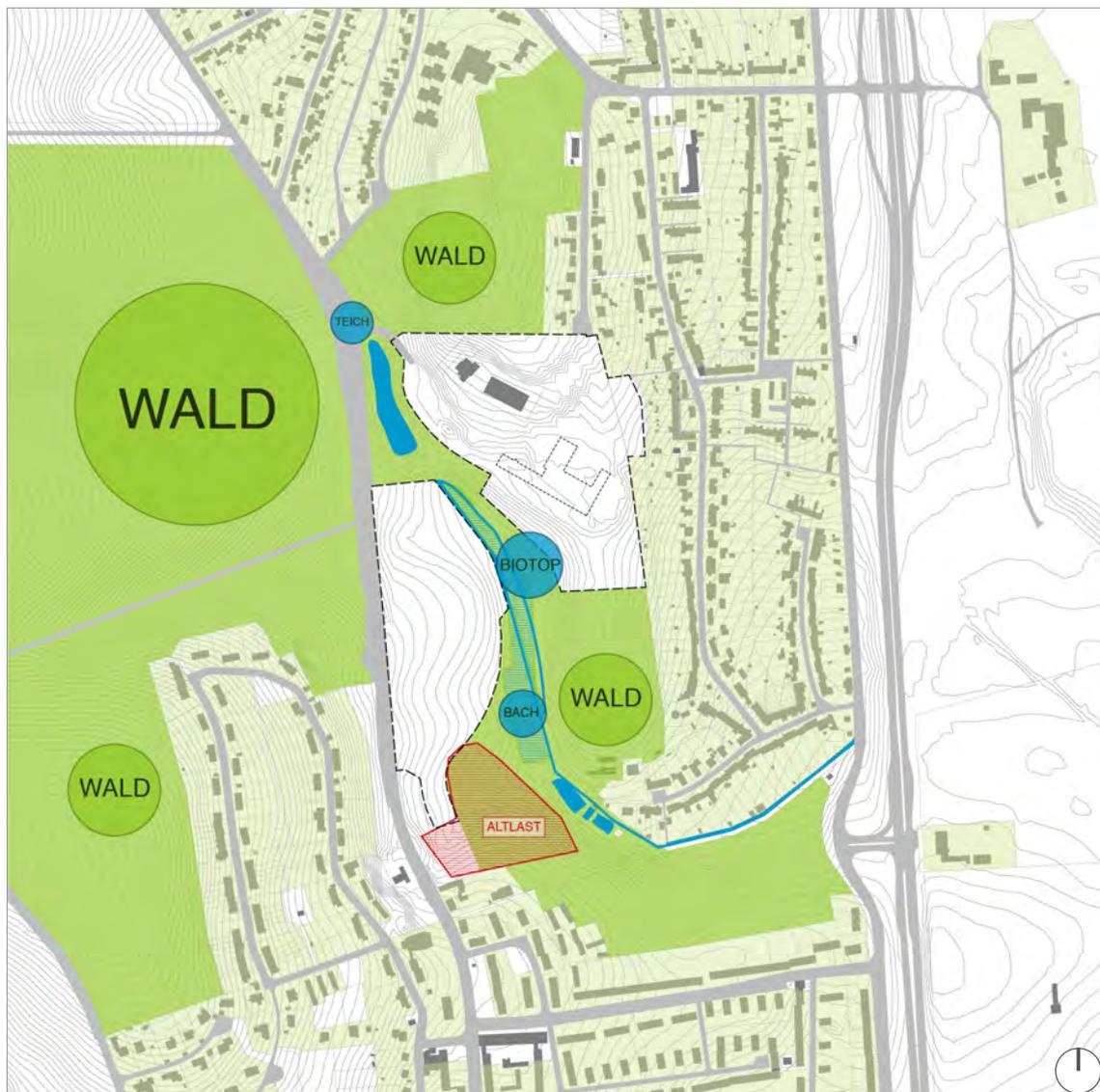


Abb. 4: Freiraum

Der Bach mündet in den Krankenhausteich, der sich unmittelbar am Kreuzungsbereich der Paracelsus-, bzw. Breiten Straße befindet. Der Teich bietet die Möglichkeiten der Kompensation für den Eingriff und Ausgleich, der durch das Planvorhaben entstehen wird.

Eine Altlastenverdachtsfläche befindet sich südlich des Plangebietes und grenzt unmittelbar an das Baugebiet 2 an.

## 2.5 Höhenentwicklung und Fernwirkung

Das Höhenrelief unterteilt das Plangebiet in zwei Baugebiete:

Das nördliche Baugebiet 1 liegt auf einem Höhenzug, der ca. 13 m über einer Talsohle liegt. Dieses Gelände ist relativ eben und erstreckt sich bis zu einer ca. 200 m nach Süden reichenden Bergwiese.

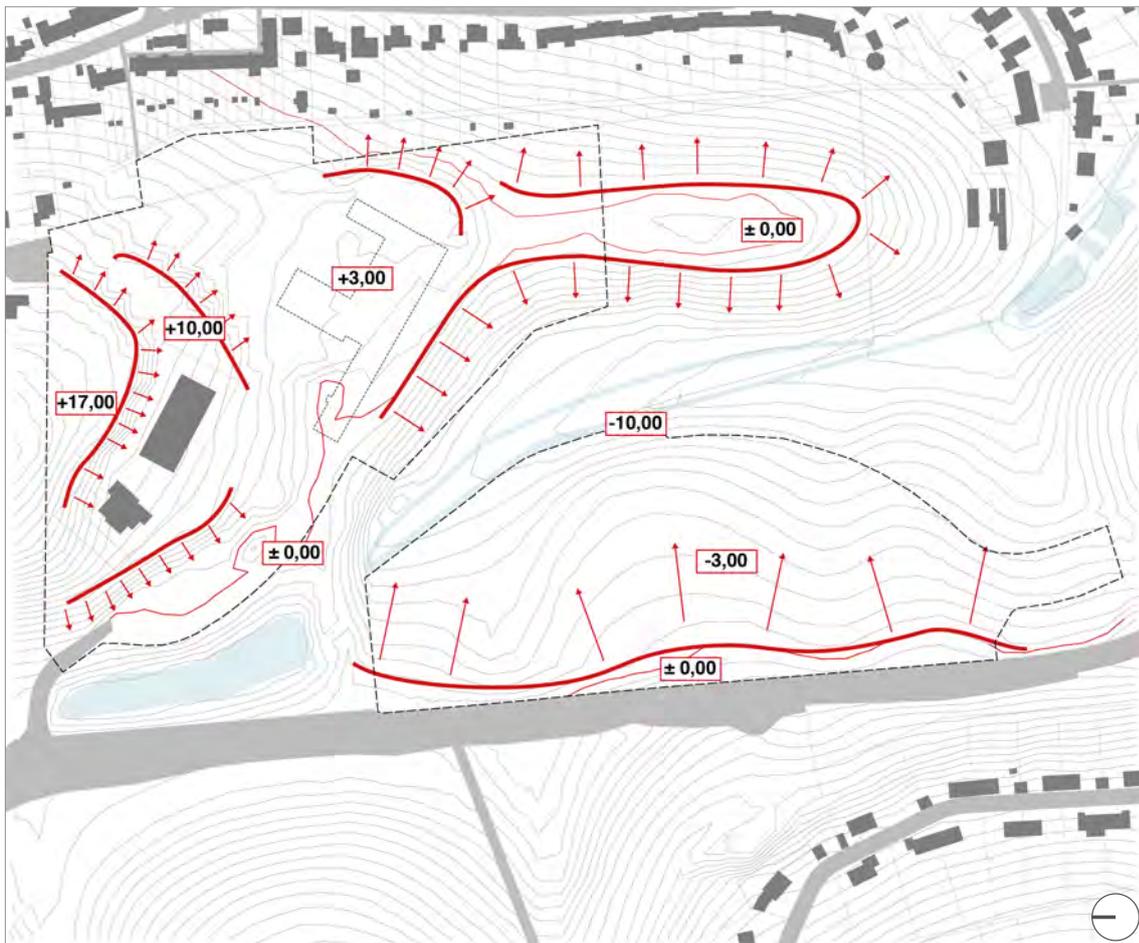


Abb. 5: Höhenentwicklung

Von den Freiflächen des ehemaligen Krankenhausgeländes steigt das Gelände nach Norden um weitere 7 Höhenmeter bis zum Hospiz und darüber hinaus um weitere 7 m an.

Ein relativ starkes Gefälle befindet sich südwestlich unterhalb des Krankenhausgeländes, das im weiteren Verlauf flacher wird und bis zur Talsohle reicht.

Besonders schöne Fernblicke ergeben sich sowohl vom Plateau des ehemaligen Krankenhauses aus, als auch von vom höchsten Punkt des Plangebiets im Bereich des Hospizes. Die bewaldete Berglandschaft des Salzgitter Höhenzuges und in der Ferne der Harz mit seinem höchsten Berg, dem Brocken, geben dem Standort eine besondere Atmosphäre und Qualität.

Das Baugebiet 2 liegt in der Talsenke zwischen den Biotopen und der Breiten Straße. Das Gelände steigt gleichmäßig nach Westen bis zur Breiten Straße an - liegt aber dennoch ca. 3 m unterhalb der Breiten Straße.

Auf der gegenüberliegenden westlichen Seite führt ein Wanderweg in ansteigende Waldgebiete des Salzgitter Höhenzuges.

### **3. Städtebauliche Ziele und Inhalte**

#### **3.1 Allgemeines**

Um die Aufgabenstellung für das „Wohnen am Berg“ für ein kulturelles, soziales und ökologisches Bauen zu konkretisieren, werden folgende „Qualitätsbausteine“ dem städtebaulichen Entwurf zugrunde gelegt und Hinweise für die zukünftige Umsetzung gegeben:

- **Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**
- **Robuster Städtebau**
- **Verträgliche Mobilität**
- **Akzeptanz und soziale Qualitäten**
- **Kostengünstiges Bauen**
- **Ökologisches Bauen**

#### **3.2 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist aus ökologischen, ökonomischen und sozialen Gründen das wesentliche Ziel der städtebaulichen Planung für das Baugebiet 1.

Der sparsame Umgang mit Grund und Boden bedeutet kleinere Grundstücke und kleinere Gärten. Um trotzdem ausreichend Raum für Begegnung, Spiel und Bewegung zu schaffen, werden größere, öffentliche Flächen im Wohnumfeld berücksichtigt.

Im Baugebiet 2 werden diese Ziele modifiziert angewendet, um dem aktuellen Bedarf auf dem Wohnungsmarkt nach Einfamilienhäusern auf eigener Parzelle zu berücksichtigen.

Ein schonender Umgang mit Grund und Boden erfordert, dass die zulässige bauliche Dichte im Bebauungsplan möglichst ausgenutzt wird, um im Umfeld wiederum Flächen von Bebauung frei halten zu können.

Daraus folgt, dass je mehr Eigenheime und Wohnungen im Plangebiet errichtet werden, umso kleiner werden die Baugrundstücke zugeschnitten.

#### **3.3 Robuster Städtebau**

Ein weiteres Ziel der städtebaulichen Planung für das „Wohnen am Berg“ ist die Gewährleistung einer individuellen Ausgestaltung und Modifikation der Gebäude- jedoch ohne Aufgabe des übergeordneten Entwurfsgedankens.

Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt den Geschoßwohnungsbau, die verdichtete und die z. Zt. konjunkturrell bevorzugte Einfamilienhausbebauung mit moderaten Grundstückszuschnitten.

Durch das Angebot unterschiedlicher Haustypen kann entsprechend der zukünftigen Nachfragesituation in der Realisierung einzelner Baufelder reagiert werden.

Eine quartiersweise Umsetzung und Erschließung ist durch die vorgegebenen Baugebiete, bzw. Baufelder gegeben.

Zum ersten Abschnitt sollte die Baufelder des Baugebietes 1 mit der zentralen Mitte am Quartiersplatz realisiert werden. Die weiteren sollten sich nach Bedarf und Marktlage orientieren.

Zeitlich unabhängig von der Realisierung des Baugebietes 1 kann das Baugebiet 2 realisiert werden. Auch hier sind abschnittsweise Realisierungen z. B. der jeweiligen Quartiershälften denkbar.

### **3.4 Verträgliche Mobilität**

Die Zufahrtsmöglichkeit mit dem PKW auf das eigene Grundstück scheint eine unverzichtbare Anforderung zu sein. Dem gegenüber stehen Überlegungen zur wirtschaftlichen Erschließung, zu einem qualitätsvollen Umfeld und übergeordnete ökologische Zielsetzungen.

Der städtebauliche Entwurf „Wohnen am Berg“ strebt einen Ausgleich zwischen den fachlichen Zielvorgaben einerseits und den Bedürfnissen der Bürger nach Mobilität und Bequemlichkeit andererseits an.

Trotz uneingeschränkter Erreichbarkeit soll die Qualität des öffentlichen Raums nicht durch Fahrzeugbewegungen, Lärm und Abgase übermäßig gestört werden.

Dazu gehört ein konfliktarmes Nebeneinander von Fußgängern, Radfahrern und motorisiertem Individualverkehr, um den Aufenthalt, die Begegnung und das Spielen im Freien zu ermöglichen.

So eine Lösung könnte darin bestehen, dass durch eine „Entkoppelung“ von Wohnung und Stellplatz umweltverträglichere, kostengünstigere und flexiblere Angebote gemacht werden können.

Um dieses Ziel zu erreichen, wird vorgeschlagen, pro Wohneinheit 1 Stellplatz in einer Garage am/im Gebäude oder in einem Carport auf dem Grundstück und alle weiteren Stellplätze in einer Sammelanlage unterzubringen.

### **3.5 Akzeptanz und soziale Qualitäten**

Die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs sollte sich nicht nur auf das bereits bewährte, vielfach Erprobte konzentrieren, sondern neben den funktionalen Zusammenhängen, konstruktiven und energetischen Erfordernissen insbesondere auch die Gestaltqualitäten berücksichtigen, die ein wesentlicher Faktor der Identifikation der Bewohner mit ihrem Wohnquartier sind.

Die sozialen Qualitäten zeigen sich im Angebot unterschiedlicher Haus- und Wohnform, die für den kleinen und größeren Geldbeutel geeignet sind. Die Mischung unterschiedlicher Wohnformen, der Einbindung der Wohnung, des Hauses in das Umfeld, die Infrastruktur und Ergänzungsangebote wie Bewegungs- und Begegnungsräume machen die besondere Wohnqualität aus und schaffen Voraussetzungen für das soziale Miteinander.

### **3.6 Kostengünstiges Bauen**

Auf den sparsamen Umgang mit Grund und Boden im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und der zulässigen Dichte wurde bereits eingegangen. Auf diese Weise werden auch die Baukosten reduziert.

Durch kostengünstige Baumethoden, insbesondere durch Verwendung von Baukonstruktionen mit preiswerten Baustoffen, vorgefertigter und standardisierter Bauteile (Massivbauweise, Holzbau, Mischkonstruktionen), können niedrige Baukosten erzielt werden.

Im Bereich der Haustechnik liegen ebenfalls erhebliche Einsparpotenziale wie

z. B. gemeinsame Technikzentralen für Heizung, Strom- und Wasserversorgung anstatt individueller Hausanschlüsse und Haustechnik.

Grundsätzlich sollten nachwachsende Rohstoffe verwendet und z. B. Tropenholz vermieden werden. Für alle problematischen Baustoffe steht heute ein leistungsfähiger Ersatz zur Verfügung.

### **3.7 Ökologisches Bauen**

Das Biotop in der Talsohle bleibt erhalten und kann im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde durch geeignete Maßnahmen ergänzt, bzw. vor übermäßigem Nutzungsdruck geschützt werden.

Der Baumbestand ist in weiten Teilen als Naherholungsgebiet zu erhalten. Neupflanzungen werden vor allem im Bereich der Erschließungsstraßen, der Wege und des Quartiersplatzes erfolgen.

Der Umgang mit dem Niederschlagswasser kann sicherstellen, dass das Wasser weitestgehend auf den Grundstücken wieder zur Versickerung gebracht und so zur Grundwasserneubildung in den Wasserkreislauf zurück geführt wird.

Die Leitungen und Versickerungen des anfallenden Niederschlagswassers sollten sichtbar über offene Rinnen in Sickermulden geführt werden. (Ein Bodengutachten wird Aussagen zur Versickerungsfähigkeit und Belastung des Untergrundes geben.)

Für Starkregenfälle sollten Flächen in den öffentlichen Grünflächen und, soweit möglich, in der Talsohle im Bereich der Nasswiesen und/oder des Krankenhausteiches zum Rückstau und verzögerten Abfluss des Wassers vorgehalten werden.

Weitere ökologische Zielsetzungen bestehen darin, das Regenwasser in Zisternen auf den privaten Grundstücken aufzufangen, zu speichern und als „Grauwasser“ im Haus für die WC- Spülung und für die Gartenbewässerung zu nutzen.

Auch Maßnahmen über Energieeinsparung, die über dem Standard der Wärmeschutzverordnung hinausgehen, oder Installationen von Systemen mit Wärmerückgewinnung sollten bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden.

## 4. Der städtebauliche Entwurf

### 4.1 Baufelder und Baugebiete

Eingangs wurde bereits erwähnt, dass aufgrund der *allgemeinen* topographischen und ökologischen Besonderheiten das Plangebiet in das Baugebiet 1 und das Baugebiet 2 unterschieden und städtebaulich differenziert beurteilt wird.

Beide Baugebiete werden im zweiten Schritt der Analyse aufgrund der *besonderen* topographischen Gegebenheiten in Baufelder aufgeteilt:

#### Baugebiet 1 mit den Baufeldern

- **Am Teich** - eine besondere Situation, die einmal den Zugang zum neuen Baugebiet „Wohnen am Berg“ städtebaulich verdeutlicht und zum anderen die naturräumliche Lage des Krankenhausteiches berücksichtigt.
- **Zum Berg** - ein relativ leicht ansteigendes Gelände parallel zum Straßenverlauf der Paracelsusstraße
- **Plateau** - ein relativ ebenes Gelände mit dem ehemaligen Krankenhaus und dem Hubschrauberlandeplatz
- **Am Plateau** – liegt östlich zum Plateau und westlich zur Siedlung Am Hang
- **Bergwiese** - eine nach Süden reichende Fläche, die höhenmäßig mit dem Plateau verbunden ist. Obwohl sie außerhalb des Plangebietes liegt, wirkt sie naturräumlich auf das geplante Baugebiet ein und ist daher Bestandteil des städtebaulichen Entwurfs.
- **Bergkrone** - der höchst gelegenen Bereich des Plangebietes mit dem Hospiz
- **Am Berg** - ein relativ steil nach Südwesten abfallendes Gelände

#### Baugebiet 2 mit dem Baufeld:

- **Unterm Berg** - ein unterhalb des Plateaus liegendes, relativ gleichmäßig nach Westen ansteigendes Gelände.

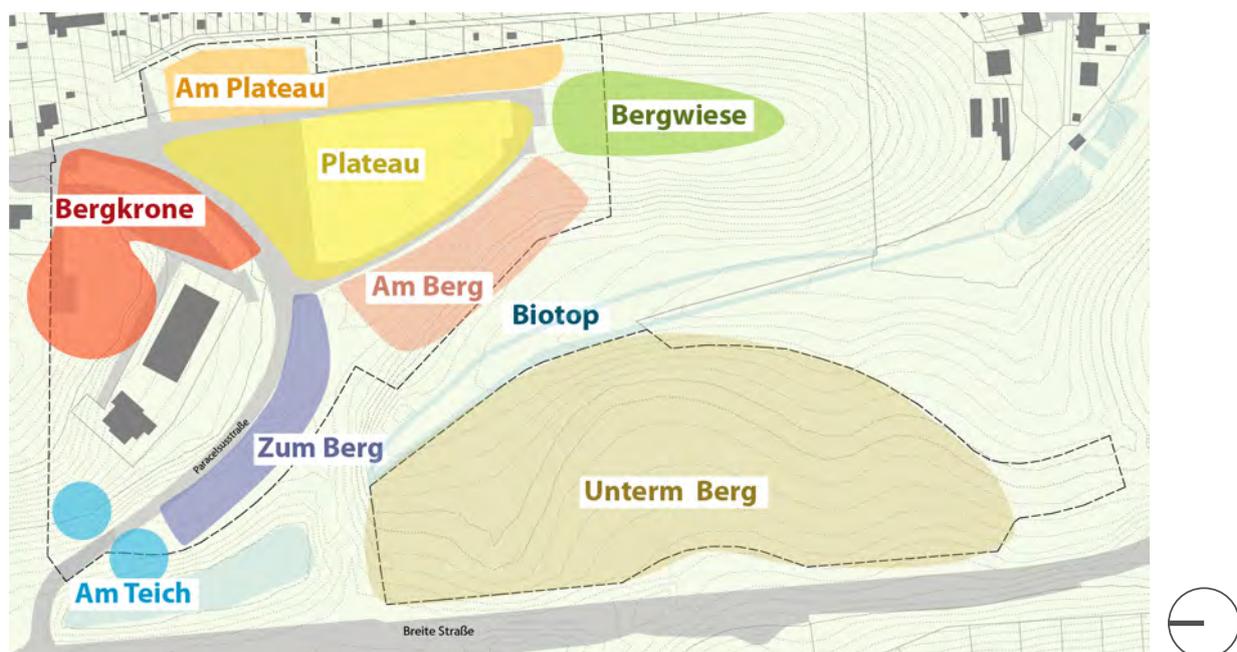


Abb. 6: Genius Loci



## 4.3 Der städtebauliche Bebauungsentwurf

### Am Teich

Der optische Auftakt zum „Wohnen am Berg“ soll durch eine „Torsituation“ städtebaulich betont werden. Sie erfolgt im Zufahrtsbereich von der Breiten Straße in die Paracelsusstraße.

Im Zusammenhang mit dem Teich soll dieser städtebaulich und naturräumlich besondere Bereich ein Ort der „Begrüßung“ sein.

Der Krankenhausteich liegt an einem Netz von Spazier- und Wanderwegen, die am Biotop vorbeiführen und mit beiden Baugebieten verbunden sind. Diesem Ort zugeordnet wird ein Restaurant/Cafe vorgeschlagen, das als Begegnungsstätte für die Naherholung genutzt werden kann.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Paracelsusstraße wird ein Boardinghaus, Studentenwohnheim o. ä. vorgeschlagen. Dieser Ort ist Orientierungspunkt für Bewohner und Besucher.

### Zum Berg

Der weitere Straßenverlauf der Paracelsusstraße wird auf der Südseite durch eine kompakte zweigeschossige Zeilenhausbebauung räumlich gefasst.

Die insgesamt ca. 10 Wohneinheiten und deren Garagen werden von der Paracelsusstraße aus erschlossen. Werden die Garagen den Gebäuden zugeordnet, können sie als Dachterrassen von den oberen Geschossen genutzt werden. Die Orientierung der Wohnungen ist sowohl zur Paracelsusstraße, als auch zum Tal nach Südwesten möglich.

Ein Sockelgeschoß wird aufgrund der Hanglage erforderlich und kann für Hobby, Gästezimmer, Einliegerwohnung u.a. genutzt werden.

Die Zeilenbebauung wird in zwei Abschnitte unterteilt um eine stufenweise Realisierung zu ermöglichen. (s: „Robuster Städtebau“)

Im weiteren Straßenverlauf wird der Bewohner auf einen Platz geführt, der schon von weitem in der Blickachse liegt und das ideelle Zentrum des neuen Wohnquartiers „Wohnen am Berg“ deutlich macht.

### Plateau

Der Platz liegt zentral zu den angrenzenden Wohnquartieren Plateau, Am Plateau, Bergkrone und Am Berg. Da der Platz an der Paracelsusstraße liegt, wird er Paracelsusplatz genannt.

Der Platz sollte möglichst frei von Einbauten und Stadtmobiliar sein, um Voraussetzungen für unterschiedlichste Nutzungen und die Benutzung durch die Bewohner zu ermöglichen. Er soll ein Platz für das öffentliche Leben sein.

Lediglich ein Servicehaus sowie eine untergeordnete Nahversorgung, wie z. B. einem Bäcker oder Kiosk sind dem Platz seitlich zugeordnet.

Durch eine Zeilenbebauung auf der gegenüberliegenden Platzseite wird er räumlich gefasst und erhält einen menschlichen Maßstab.

Auch eine Belebung des Platzes kann durch die Nutzung dieser Zeilenbebauung erfolgen. Im Erdgeschoß und in Richtung des Quartiersplatzes sind Büros, private Dienstleistungen oder ähnliche Nutzungen möglich. Sie können aber auch den darüber liegenden Wohnungen zugeordnet werden.

Paracelsusstraße und Paracelsusplatz sollten eine gestalterische Einheit bilden, um die Bedeutung der Quartiersmitte zu verdeutlichen und den Verkehr zu entschleunigen.

In zentraler Lage und dem Platz zugeordnet sind mehrgeschossige Wohnhäuser geplant. Sie sind die bauliche Mitte des gesamten Wohnquartiers „Wohnen am Berg“.

Eine orthogonal ausgerichtete Bebauung gibt dem Städtebau Klarheit und Ordnung und berücksichtigt die besondere topographische Lage des Ortes.

Die bauliche Dichte ist hier am höchsten und je nach Gebäudetyp sind jeweils 8 bis 12 Wohneinheiten pro Gebäude möglich. Die Grundrisse orientieren sich nach Süden oder Westen und beziehen den Außenraum der umgebenden Landschaft mit Fernblick ein. Individuelle Gestaltungen der Grundrisse für Familien, ältere und behinderte Menschen oder Alleinstehende sind möglich.

Die Gebäude sollten vier Geschosse nicht überschreiten, da höhere Gebäude das soziale Leben nachhaltig (zer-)stören und die Kontaktaufnahme unter den Kindern erschweren. Die Nähe zum Außenraum geht verloren und die Teilhabe am alltäglichen Gesellschaftsleben wird erschwert.

Eine Höhendifferenz von ca. 2 m auf einer relativ ebenen Fläche des Plateaus ermöglicht eine optimale Unterbringung des ruhenden Verkehrs. Halb in die Erde versenkt ist eine offene, natürlich be- und entlüftete Sammelgarage möglich.

Diese ermöglicht es, neben den erforderlichen Stellplätzen der Geschosswohnungsbauten auch weitere Zweitstellplätze für die Quartiersbewohner vorzuhalten.

Diese Konzeption ermöglicht die Freihaltung weiter Bereiche der Wohnquartiere vom Verkehr. Die obere Plattform des Wohnquartiers Plateau kann für ungestörtes Spielen und Nachbarschaftstreffen genutzt werden.

### **Am Plateau**

Seitlich zu einer nordsüdlich verlaufenden Wohnstraße sind in der Nachbarschaft zum Quartiersplatz Mehrgenerationen-Wohnhäuser geplant. Die Gliederung der Baukörper ermöglicht separate Bereiche für unterschiedliche Nutzer oder Generationen.

Südlich folgend sind Doppelhausgrundstücke mit Hanglage nach Osten mit Bezug zur bestehenden Siedlung Am Hang geplant.

Die städtebauliche Struktur greift die Strukturen der bestehenden Siedlung Am Hang auf und stellt über eine Wohnstraße die wichtige Verbindung zwischen Paracelsusplatz und Bergwiese her.

Die sehr tiefen Grundstücke der Siedlungsbebauung Am Hang könnten bei Bedarf den Doppelhausgrundstücken zugeschlagen werden. Der vorhandene Graben wäre eine „natürliche“ Grenze.

### **Bergwiese**

Die Bergwiese kann als Spielplatz und Naherholungsraum von Jung und Alt in freier Natur genutzt werden. Von hier aus führen Wander- und Spazierwege in das Tal zu den Biotopen, dem Bachlauf, und weiter zum Baugebiet 2- und weiter bis zum Krankenhausteich oder über die Breite Straße zum Salzgitter Höhenzug.

## **Die Bergkrone**

Die Bergkrone ist die höchste topographische Erhebung im Umfeld des Plangebietes. Für diese hervorragende Lage wird in Nachbarschaft zum Hospiz eine Gemeinbedarfseinrichtung, wie z. B. eine Kindertagesstätte oder ein Gemeinschaftshaus, vorgeschlagen. Synergiewirkungen zwischen Hospiz und der neuen Gemeinbedarfseinrichtung sind gewünscht und möglich.

Von einem mittig gelegenen Hof, südlich vom Hospiz gelegen, wird die bereits erwähnte Zeilenbebauung am Platz mit ca. 15 Wohneinheiten erschlossen. Die Wohntypen eignen sich auch hier für unterschiedliche Nutzergruppen wie Familien, ältere und behinderte Menschen und Alleinstehende.

Die Wohnungen liegen in den Obergeschossen und orientieren sich mit Wohn- und Kinderzimmern nach Südosten. Die Erdgeschosse erhalten entweder einen Zugang vom Paracelsusplatz für Hobby, Dienstleistung Büro, Einlieger o.ä. oder können im Zusammenhang mit den Wohnungen der oberen Geschosse genutzt werden.

## **Am Berg**

Die außergewöhnliche Topographie verlangt hier besondere hochbauliche Lösungen. An einem relativ steil nach Südwesten abfallenden Gelände lässt sich mit einer gestaffelten Zeilenbebauung eine Dichte erreichen, die über der ortsüblichen liegt. Die Gebäudezeilen werden von der Wohnstraße aus erschlossen, an der die Stellplätze teilweise überdacht und in zwei Ebenen angeordnet sind.

Die Vordergebäude grenzen an die öffentliche Verkehrsfläche an und fassen diese räumlich. In den Gebäudezeilen sind die jeweiligen Häuser gegeneinander versetzt und zum Hang senkrecht gestaffelt.

Sie werden von ihrer Nordwestseite über getrennte Wege erschlossen. An der Südostseite hat jedes Haus einen kleinen, umschlossenen Gartenhof, der einen Zugang zum Erschließungsweg der nächsten Zeile erhält. Wie der Garten, so kann auch der Hauszugangshof durch mannshohe Hecken oder Gabionen gegen Einblicke geschützt werden.

Insgesamt sind 19 Wohneinheiten möglich, die jedoch weniger für behinderte Menschen geeignet sind.

## **Unterm Berg**

Das frei stehende Einfamilienhaus mit Garten ist nach wie vor der Wohnwunsch eines großen Teils der Bevölkerung. Individualität, größere Gestaltungsfreiräume und ungestörte Privatsphäre lassen das Einfamilienhaus gegenüber der Etagenwohnung besonders attraktiv erscheinen. Diese stark flächenbeanspruchte Siedlungsform sollte jedoch die Ausnahme sein.

Im Baufeld Unterm Berg sind insgesamt 30 bis 40 Wohneinheiten in eingeschossiger Bauweise mit moderaten Grundstücksgrößen von 400 bis 800 m<sup>2</sup> möglich.

Zwei Stichstraßen mit jeweiligem Wendehammer erschließen die Grundstücke. Zur Breiten Straße müssen zweigeschossige Gebäude und Gabionen auf den Lärm der Straße reagieren und die östlich gelegenen Häuser und deren Gärten vor dem Lärm schützen.

Eine attraktive Grünachse in zentraler Lage dieses Wohnquartiers führt zum Biotop mit dem Bachlauf. Der Erholungsraum kann z. B. im Bereich der Querung durch eine Aufweitung des Baches attraktiviert werden. Der Weg führt weiter hinauf bis zur Bergwiese und stellt eine Verbindung zum hoch gelegenen Baugebiet 1 her.



# Freiraum



- öffentl. Grünfläche
- private Grünfläche
- öffentl. Freifläche
- Gewässer
- Wasserlauf
- offene Regenwasser ableitung
- Fußgänger (Radfahrer)
- Fußgänger privat



# Erschließung



-  Hauptstraße
-  Nebenstraße
-  Wohnstraße  
(verkehrsberuhigt)
-  „Shared Space“
-  Fußgänger  
(Radfahrer)
-  Fußgänger privat
-  PD Parkdeck
-  Stellplätze
-  Carsharing/  
E-Ladestation



## Gebäudetypologie und funktionale Verknüpfungen



**I** AUFTAKT QUARTIER:  
CAFÉ AM TEICH  
BORDINGHAUS

**II** KETTENHÄUSER ZUM  
BERG

**III** MFH AUF DEM PLATEAU

**IIIa** SERVICEWOHNEN AM  
PLATZ

**IV** HANGHÄUSER AM  
BERG

**V** WOHNEN AN DER  
BERGWIESE

**VI** DOPPELHÄUSER AM  
PLATEAU

**VII** GENERATIONSWOHNEN  
BETREUTES WOHNEN  
AM PLATEAU

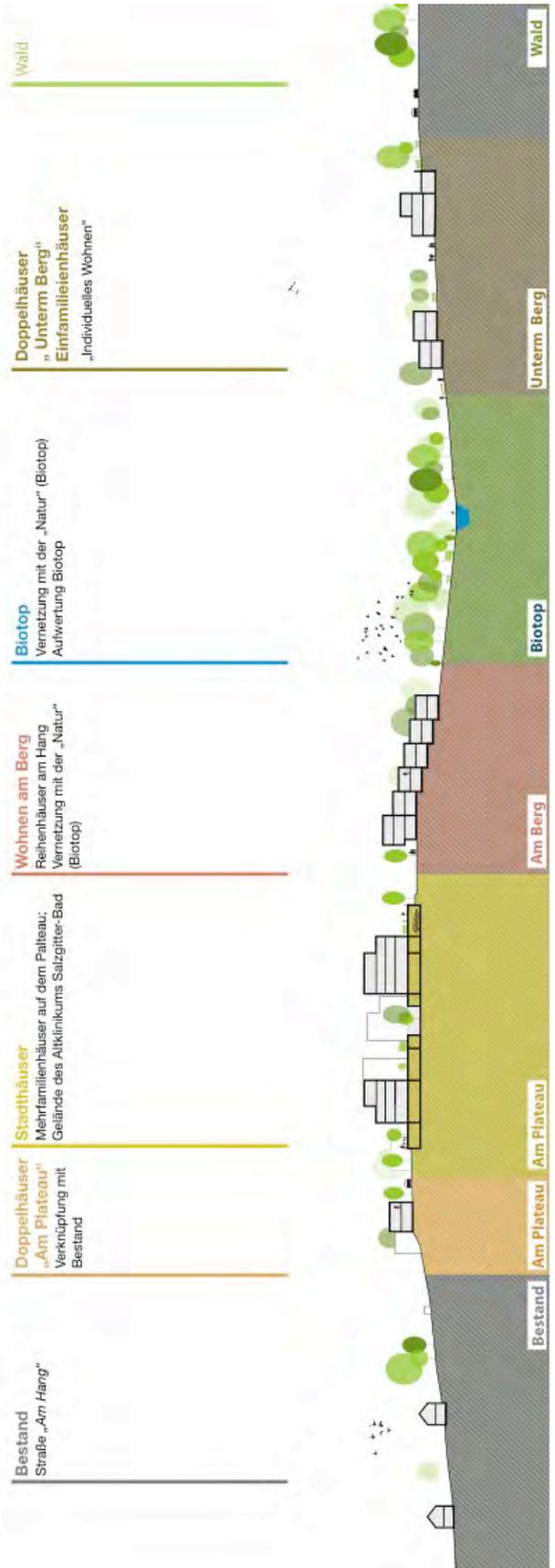
**VIII** WOHNEN U. ARBEITEN  
AN DER BERGKRONE

**IX** SOLITÄR AUF DER BERG-  
KRONE, KINDERGARTEN

**X** INDIVIDUELLES  
WOHNEN  
EFH „UNTERM BERG“



# Geländeschnitt



Wohnen am Berg

## Art der baulichen Nutzung



WA Allg. Wohngebiete  
Reines Wohnen  
gem. § 4 BauNVO

W/DL Gebäude + Räume  
für freie Berufe  
gem. § 4+§ 13  
BauNVO

WA Flächen für den  
Gemeinbedarf  
gem. § 4 BauNVO

SO/WA Nahversorgung  
gem. § 4 BauNVO

Verkehrsflächen

Wasserflächen

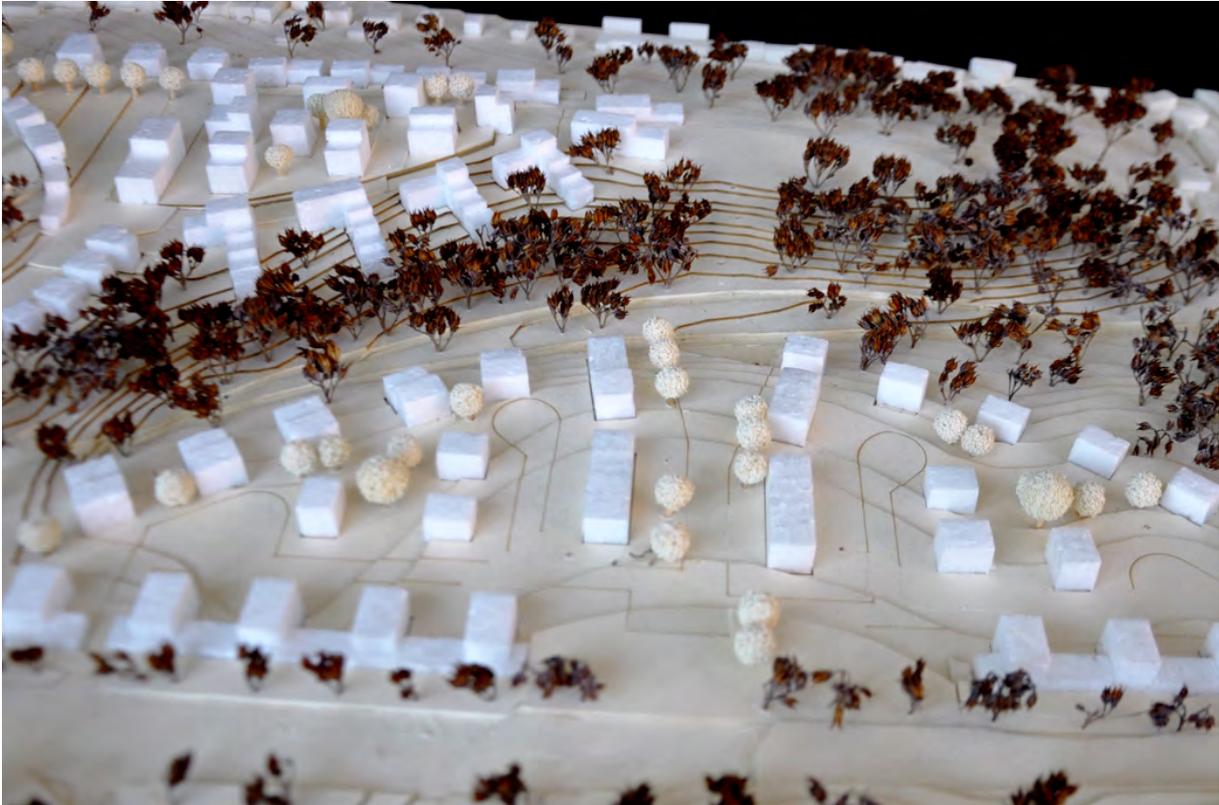
Grünflächen



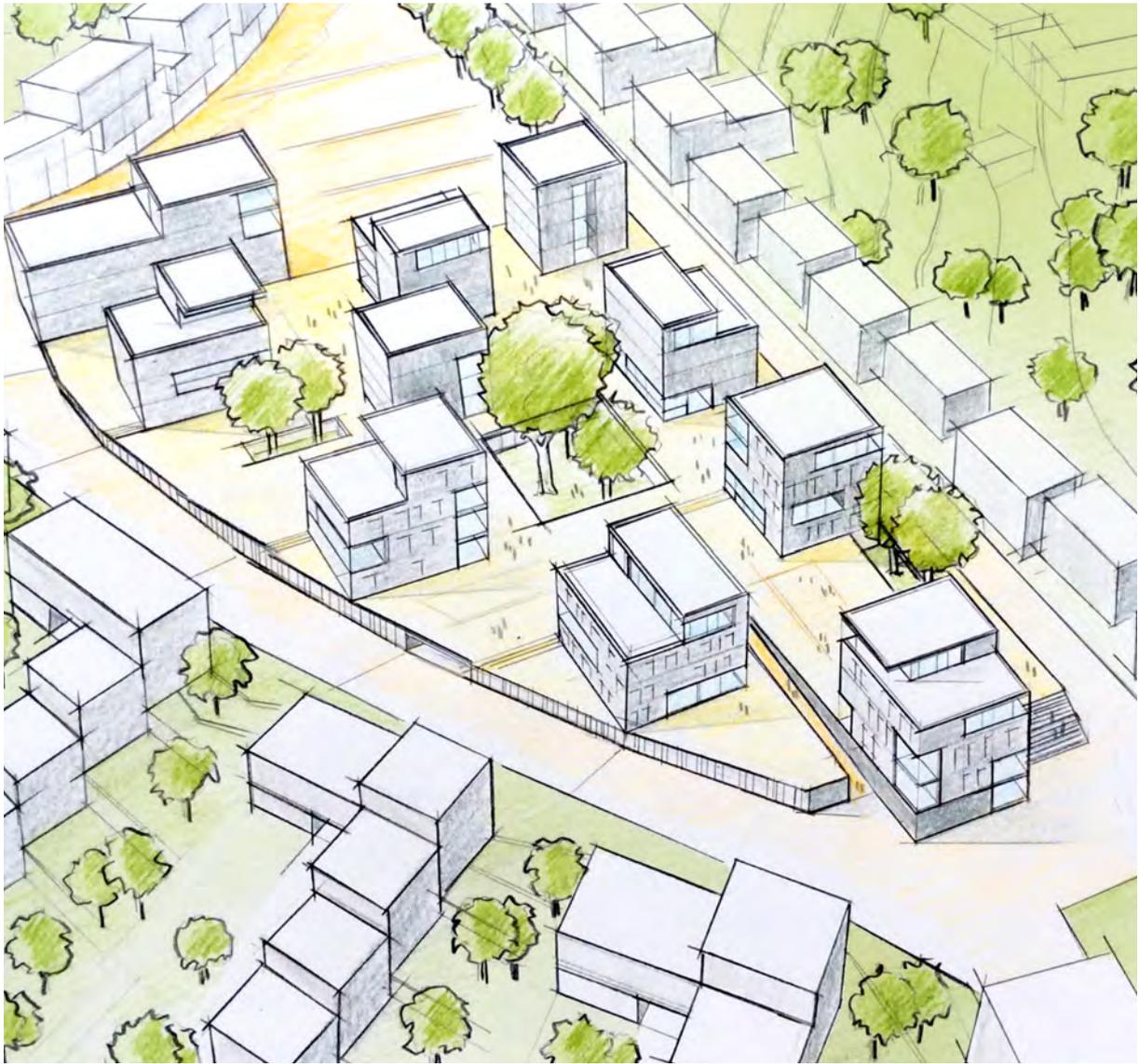
Modellbaufotos



Modellbaufotos



## Skizzen



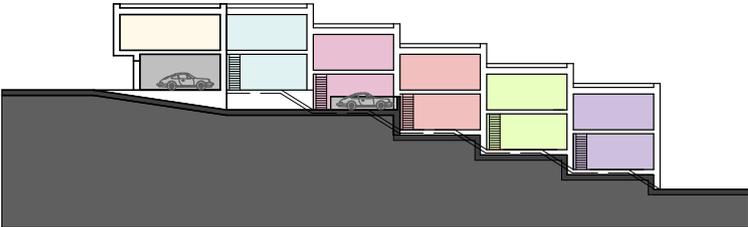
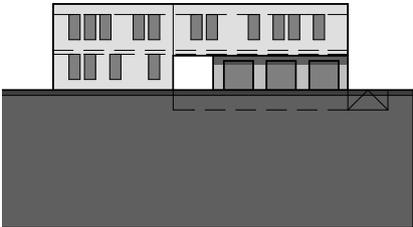
Stadhäuser am Paracelsusplatz

Skizzen



Paracelsusplatz

Skizzen



Reihenhäuser „Am Berg“

#### 4.4 Städtebauliche Werte

<b>Größe des Plangebietes (inkl. Biotop)</b>	<b>112.270 m<sup>2</sup></b>
<b>Größe des Plangebietes (exkl. Biotop)</b>	<b>90.110 m<sup>2</sup></b>

<b>Baugebiet 1</b>	<b>51.300 m<sup>2</sup></b>
--------------------	-----------------------------

davon Netto-Wohnbauland	ca. 32.100 m <sup>2</sup>
-------------------------	---------------------------

Anzahl der Wohneinheiten in den Baufeldern des Baugebietes 1

Plateau ca. 54 WE (6-8 WE pro Gebäude)

Am Plateau ca. 13 WE (+3 WE)

Bergkrone ca. 9 WE

Am Berg ca. 24 WE

Zum Berg ca. 10 WE

(insgesamt ca. 110 – 130 WE)

<b>Baugebiet 2</b>	<b>34.930 m<sup>2</sup></b>
--------------------	-----------------------------

davon Netto-Wohnbauland	ca. 26.890 m <sup>2</sup>
-------------------------	---------------------------

Anzahl der Wohneinheiten im Baufeld des Baugebietes 2

Unterm Berg ca. 41 WE

#### Größe der öffentlichen Verkehrsflächen

Baugebiet 1	ca. 8.890 m <sup>2</sup>
-------------	--------------------------

Baugebiet 2	ca. 4.680 m <sup>2</sup>
-------------	--------------------------

#### Größe der öffentlichen Grün- und Freiflächen

Baugebiet 1	ca. 10.530 m <sup>2</sup>
-------------	---------------------------

Baugebiet 2	ca. 3.400 m <sup>2</sup>
-------------	--------------------------

## **5. Städtebauliche Varianten zu den Baufeldern „Am Berg“, „Am Plateau“ und „Unterm Berg“**

### **5.1 Am Berg**

Als Option für eine rückwärtige Bebauung des Baufeldes „Am Berg“ mit EFH ergeben sich theoretisch drei Möglichkeiten:

1. Planung klassischer EFH auf Hinterliegergrundstücken in Hanglage
2. Berücksichtigung einer zusätzlichen Erschließungsstraße
3. Einfamilienhäuser mit höhengleicher Erschließung

Zu 1. Hinterliegergrundstücke sind durch die Anliegergrundstücke von der Anliegerstraße getrennt. Die Voraussetzung für eine wegmäßige Erschließung wären z. B. die Eintragung einer Baulast zugunsten des Hinterlegers auf dem anliegenden Grundstück oder eine Abparzellierung einer schmalen Grundstückszufahrt zum Hinterlieger. Entsprechende Erschließungen wären nicht alten- und behindertengerecht.

Diese Variante wird nicht weiter verfolgt.

Zu 2. Die Berücksichtigung einer zusätzlichen Erschließungsstraße parallel zu den Höhenlinien in Hanglage würde, bei der zur Verfügung stehenden Baufeldtiefe von ca. 40 m, nur eine einseitige Erschließung ermöglichen. Eine beidseitige Erschließung würde eine Baufeldtiefe von ca. 70 m erfordern und in das angrenzende hochwertige Waldgebiet und Biotop eingreifen.

Diese Ansätze werden ebenfalls nicht weiter verfolgt.

Zu 3. Der Lösungsansatz für EFH in Hanglage besteht in der höhengleichen Erschließung von der Anliegerstraße aus zu zehn EFH. Von den straßenbegleitenden Doppelhäusern führen Brückenstege zu den jeweiligen EFH. Alle erforderlichen Stellplätze werden unterhalb der Doppelhäuser nachgewiesen. Die Wohnräume der EFH befinden sich in der Höhe der Baumwipfel des angrenzenden Waldes und werden deshalb „Baumhäuser“ genannt. Ein weiteres Untergeschoß und ein Souterrain vervollständigen die Wohnnutzung. Unterschiedliche Abknickungen der Stege ermöglichen differenzierte Freiräume der EFH untereinander und freie Ausblicke in die Tallandschaft.

### **5.2 Am Plateau**

Im städtebaulichen Entwurf sind vier Doppelhäuser mit zwei zweigeschossigen „Torhäusern“ zur Bergwiese geplant. Statt dieser Haustypen werden sechs EFH und zwei in ihrer Kubatur differenzierte Wohnhäuser an der Bergwiese vorgeschlagen.

### **5.3 Unterm Berg**

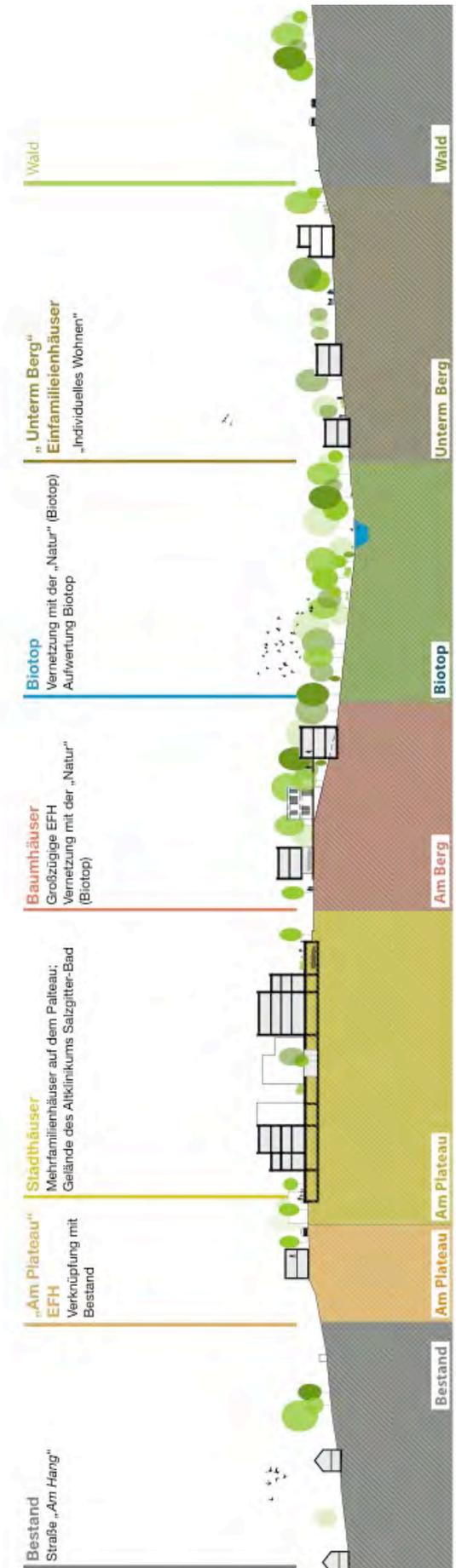
Die städtebauliche Struktur des Baufeldes „Unterm Berg“ bleibt erhalten. Dazu gehören die Erschließung, die Abgrenzung zur Breiten Straße und die Öffnung der mittigen Grünachse zum Biotop. Zusätzliche Parkplätze und ein Standort für eine Carsharing- und E-Ladestation werden ebenfalls berücksichtigt. Auf dem Nettowohnbauland sind ca. 40 EFH realisierbar.

Verbindungswege vernetzen beide Baugebiete miteinander und dem Biotop als „Grüne Lunge“ in ihrer Mitte.

# Lageplan Variante II



# Geländeschnitt Variante II



## 5.4 Städtebauliche Werte Variante II

<b>Größe des Plangebietes (inkl. Biotop)</b>	<b>112.270 m<sup>2</sup></b>
<b>Größe des Plangebietes (exkl. Biotop)</b>	<b>90.110 m<sup>2</sup></b>

<b>Baugebiet 1</b>	<b>51.300 m<sup>2</sup></b>
--------------------	-----------------------------

davon Netto-Wohnbauland *ca.* 32.100 m<sup>2</sup>

Anzahl der Wohneinheiten in den Baufeldern des Baugebietes 1

Plateau *ca.* 54 WE (6-8 WE pro Gebäude)

**Am Plateau** *ca.* **12 WE (+3 WE)**

Bergkrone *ca.* 9 WE

**Am Berg** *ca.* **21 WE**

Zum Berg *ca.* 10 WE

(insgesamt *ca.* 105 – 125 WE)

<b>Baugebiet 2</b>	<b>34.930 m<sup>2</sup></b>
--------------------	-----------------------------

davon Netto-Wohnbauland *ca.* 26.890 m<sup>2</sup>

Anzahl der Wohneinheiten im Baufeld des Baugebietes 2

**Unterm Berg** *ca.* **40 WE**

### Größe der öffentlichen Verkehrsflächen

Baugebiet 1 *ca.* 8.890 m<sup>2</sup>

Baugebiet 2 *ca.* 4.680 m<sup>2</sup>

### Größe der öffentlichen Grün- und Freiflächen

Baugebiet 1 *ca.* 10.530 m<sup>2</sup>

Baugebiet 2 *ca.* 3.400 m<sup>2</sup>

## 6. Ausblick

### Baukultur

Mit dem städtebaulichen Bebauungsentwurf „Wohnen am Berg“ erhält die Stadt Salzgitter ein Planwerk, das die Grundlage für ein gut gestaltetes, baulich-räumliches Wohnquartier in Salzgitter Bad schafft.

In Planungsprojekten stehen üblicherweise funktionale oder ökonomische Kriterien im Vordergrund, die es zu berücksichtigen gilt. Defizite bei der Gestaltung werden dagegen kaum bemängelt. Baukultur ist jedoch nicht nur auf ästhetische Aspekte wie „schön oder hässlich“ zu reduzieren. Viel entscheidender steht in diesem Zusammenhang der qualitätsvolle Nutzwert des Projektes und langfristige Werthaltigkeit, die z. B. durch Identität der Bürger mit ihrem Wohnquartier entsteht.

Zur Umsetzung der Planungsziele gehört auch das Verfahren, das notwendig ist, um die Baukultur zu realisieren. Dieses liegt in der Verantwortung der Kommune.

### Verbindlicher Bauleitplan

Der Bebauungsplan schafft Baurecht für Bauvorhaben. Die Inhalte von Bebauungsplänen sind in § 9 BauGB abschließend geregelt. Viele der dort aufgeführten Inhalte sind baukulturell bedeutsam und konkretisieren die in § 1 (6) BauGB formulierten Belange der Baukultur.

### Gestaltungsfibel / Gestaltungssatzung

Da die Festsetzungen eines Bebauungsplanes abstrakt sind und einen breiten Interpretationsraum ermöglichen, ist es insbesondere bei einem anspruchsvollem Vorhaben wie „Wohnen am Berg“ sinnvoll, ihn durch eine Gestaltungsfibel oder besser noch durch eine Gestaltungssatzung zu ergänzen.

### Vorhaben bezogener Bebauungsplan

Eine weitere Möglichkeit, die städtebaulichen Ziele für das „Wohnen am Berg“ zu realisieren, besteht darin, in einem Vorhaben bezogenen Bebauungsplan detailliertere Festsetzungen als in einem „gewöhnlichen“ Bebauungsplan festzusetzen.

Der Vorhaben bezogene Bebauungsplan ist eine Sonderform des Bebauungsplans, der immer dann Anwendung findet, wenn ein exakt geplantes Bauprojekt von einem Bauträger beziehungsweise Investor in die Tat umgesetzt werden soll. Er besteht aus drei verschiedenen Komponenten:

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Bebauungsplan
- Durchführungsvertrag

Mit der Erstellung eines Vorhaben bezogenen Bebauungsplans macht die Gemeinde deutlich, dass für diesen ergänzend zu bzw. in Abweichung von den allgemeinen Regelungen für „normale“ Bebauungspläne die Sonderregelungen des § 12 BauGB gelten sollen.

### Freie Bauherrengemeinschaft

Hat ein Bebauungsplan für das Baugebiet „Wohnen am Berg“ die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, stellt sich für den privaten Bauherrn die Frage, wie es weiter geht. Werden die Gebäude und Wohnungen über einen

Bauträger oder Investor auf dem Markt angeboten und veräußert oder beauftragt jeder Bauherr seinen „persönlichen“ Architekten?

In einer freien Bauherrngemeinschaft besteht eine weitere Möglichkeit, sowohl die städtebaulichen Ziele des Bebauungsentwurfs als auch die individuellen Interessen der Bauherren in ein Bauvorhaben umzusetzen.

Mit der Gründung einer freien Bauherrngemeinschaft fallen die Kosten z. B. gegenüber einem Kauf vom Bauträger wesentlich günstiger aus. Darüber hinaus kann bei der freien Bauherrngemeinschaft der einzelne Bauherr in sehr hohem Maß auf die gesamte Baugestaltung, die Architektur, die Größe und Anordnung der Wohnungen, die Wahl der Baumaterialien, die Ausstattung der gemeinschaftlichen Einrichtungen wie des Treppenhauses, des Eingangsbereiches und eventueller Gemeinschaftsräume, die Haustechnik und die Freiraumgestaltung Einfluss nehmen.

Wenn die Menschen das Gefühl haben, dass sie selbst es waren, die an dem baulichen Ergebnis mitgewirkt haben, führt dies zu nachhaltiger Identifikation- sie werden sich um ihre Umwelt kümmern!