

Hansestadt Lüneburg



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 174 „Am Wienebütteler Weg“



Verfahrensstand:  
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden  
gemäß § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB)



## Inhalt:

1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes.....	1
2	Räumliche und strukturelle Situation.....	1
2.1	Flächennutzungsplan.....	2
2.2	Landschaftsplan.....	2
2.3	Regionales Raumordnungsprogramm (RROP).....	2
2.4	Besondere fachrechtliche Vorgaben .....	3
3	Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung .....	3
4	Verfahren.....	3
5	Erforderliche Fachgutachten .....	4
6	Geplante Festsetzungen .....	4
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	4
6.2	Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung .....	4
6.3	Baugrenzen .....	5
6.4	Erschließung.....	5
6.5	Grünflächen / Natur und Landschaft .....	5
7	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung.....	6
8	Planungsalternativen .....	6

## Anlagen:

- 1 Protokolle des vorgeschalteten informellen Beteiligungsverfahrens
- 2 Biotoptypenkartierung und Potenzialanalysen für Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse
- 3 Bestandsanalyse zum Thema Verkehr
- 4 klimaökologisches Gutachten
- 5 städtebauliche Vorentwurfsskizze

## 1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt nördlich des Psychiatrischen Klinikums Lüneburg (PKL) und westlich des Sportparks am Kreideberg. Der Geltungsbereich verläuft im Nordosten entlang der Kreisstraße 21 „Am Wienebütteler Weg“. Im Nordwesten wird er durch die dort verlaufende Hochspannungsleitung plus weiteren 20 m Abstand abgegrenzt. Ein Bereich der K 21 (Wienebütteler Weg), der zwecks Erschließung des Neubaugebietes voraussichtlich als Kreisverkehr ausgebaut und daher als öffentliche Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan gesichert werden soll, ist in den Geltungsbereich einbezogen. Ebenso die bestehenden Wohnbereiche nördlich des Brockwinkler Weges (ohne Pfliegerdorf) und ein Teil des Brockwinkler Weges als erschließende Straße.

Entsprechend dem Kartenausschnitt auf dem Deckblatt liegen die folgenden Flurstücke bzw. Teile von folgenden Flurstücken der Flur 56 im Geltungsbereich: 42/10, 43/12, 46/3, 46/4, 46/11, 46/13, 46/14, 46/15, 46/16, 46/17, 48/3, 48/5, 48/7, 48/8, 49/50, 49/52, 50/1, 50/2, 52/6. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 24 ha.

Ein kleiner Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 130 „Brockwinkler Weg“ wird aus zeichentechnischen Gründen überlagert. Betroffen ist eine Fläche von ca. 5 m Breite und 8 m Länge, die als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist und auch als solche genutzt wird und daher ebenso festgesetzt bleiben wird. Andere Bebauungspläne grenzen nicht unmittelbar an. Die angrenzenden Flächen sind planungsrechtlich nach § 34 oder § 35 BauGB zu beurteilen.

## 2 Räumliche und strukturelle Situation

Das Plangebiet liegt im Stadtteil „Weststadt“.

Nordwestlich außerhalb des Plangebietes liegt das ehemalige Gut Wienebüttel das heute für ein Pflege- und Therapiezentrum, Wohnen und das Kulturforum genutzt wird.

Südwestlich außerhalb des Plangebietes befindet sich ein Standort der JVA Uelzen mit einer „Abteilung Lüneburg“ des offenen Vollzugs. Südlich davon liegt das Neubaugebiet Brockwinkler Weg.

Südöstlich außerhalb des Plangebietes grenzt das sogenannte Pfliegerdorf an, bestehend aus kleinteiliger Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einzelgebäuden.

Südlich des Brockwinkler Weges, außerhalb des Planbereichs, liegen das Psychiatrische Klinikum Lüneburg (PKL), ein Gemeinschaftswohnprojekt und eine Kita, östlich der K 21 (Am Wienebütteler Weg) der Sportpark Kreideberg und der Bauwagenplatz.

Der weit überwiegende Teil des Geltungsbereichs wird derzeit als Ackerfläche landwirtschaftlich genutzt. An der Nordwestgrenze innerhalb des Plangebietes verläuft eine Hochspannungsleitung mit 110 kV. Ein Maststandort liegt im Geltungsbereich.

Die JVA ist nördlich und östlich von einer kleinen Waldfläche umgeben, die in das Plangebiet einbezogen ist. Das Wäldchen ist mit Fußwegen erschlossen. Richtung Gut Wienebüttel ist eine markante Alleestruktur ausgebildet. Daran anschließend am Brockwinkler Weg Richtung Osten liegen ein Doppel- und ein Einfamilienhaus, die über einen kleinen Stichweg erschlossen sind. Daran schließen nördlich des Brockwinkler Weges vier zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise aus den 60er Jahren an. Östlich davon befindet sich ein Parkplatz des PKL mit ca. 70 Stellplätzen. Diese Bereiche sind ebenfalls in den Geltungsbereich einbezogen. Die bestehende Wohnbebauung wird von der Ackerfläche durch mehr oder weniger dichte Randeingrünungen mit zum Teil großen Laubbäumen begrenzt.

Im Plangebiet liegen zwei Feldwege, die das Plangebiet durchqueren. Einer führt Richtung Norden / Schwarzer Berg und schließt vom Brockwinkler Weg kommend an die K 21 an und führt weiter nach Norden Richtung Ochtmissen. Der Zweite ist kaum nutzbar (Trampelpfad noch erkennbar) und führt entlang eines kleinen Grabens zum Kulturforum Gut Wienebüttel.

## **2.1 Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Hansestadt Lüneburg stellt für den Geltungsbereich dieses Bauungsplans überwiegend landwirtschaftliche Fläche dar. Am Westrand im Geltungsbereich sind mehrere Hochspannungsleitungen und eine geplante überörtliche Straße (Westumgehung) dargestellt. Im Norden ist der Rand eines Rohstoffsicherungsgebietes 2. Ordnung (Rohstoffe, für die keramische Industrie) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Geplant ist die Darstellung von Wohnbauflächen (W). Zudem sollen im Nordwesten des Plangebietes Freiflächen erhalten bleiben und je nach noch zu ermittelndem Ausgleichsbedarf als Acker beibehalten oder als Ausgleichsflächen entwickelt werden. Die Darstellung erfolgt entsprechend. Die noch bestehende Hochspannungsleitung wird als solche dargestellt.

## **2.2 Landschaftsplan**

Der Landschaftsplan der Hansestadt Lüneburg stammt aus dem Jahr 1996 und befindet sich derzeit in der Neuaufstellung. Die Ergebnisse der Neuaufstellung liegen noch nicht vor und können daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht berücksichtigt werden.

Der aktuelle Landschaftsplan (1996) stellt das Plangebiet überwiegend als Ackerfläche dar, mit dem Ziel eine Ersatz- oder Entwicklungsfläche mit den Funktionen Arten- und Biotopschutz, Erholungsfunktion / Landschaftsbild und Klima zu entwickeln. Die beiden Feldwege sind im Bestand als Wege mit Wildstauden- und Krautsaum dargestellt. Als Ziel ist für den in Nord-Süd-Richtung zwischen Ochtmissen und dem PKL verlaufenden Feldweg ist eine Allee angedacht. Zudem ist im Plangebiet ein Symbol für eine Frisch- oder Kaltluftabflussgebiet oder -schneise dargestellt. Das Wäldchen zwischen JVA und den ersten Wohnhäusern nördlich des Brockwinkler Weges ist zur Straße hin als Brach- und Ruderaland, ansonsten als Nadelwald dargestellt. Nördlich des Wäldchens, auf dem jetzigen Acker, ist ein kleines Dreieck als Grünland dargestellt. Die bebauten Bereiche nördlich des Brockwinkler Weges sind als Zeilen- und Punktbebauung dargestellt, der Parkplatz als Parkplatz.

## **2.3 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)**

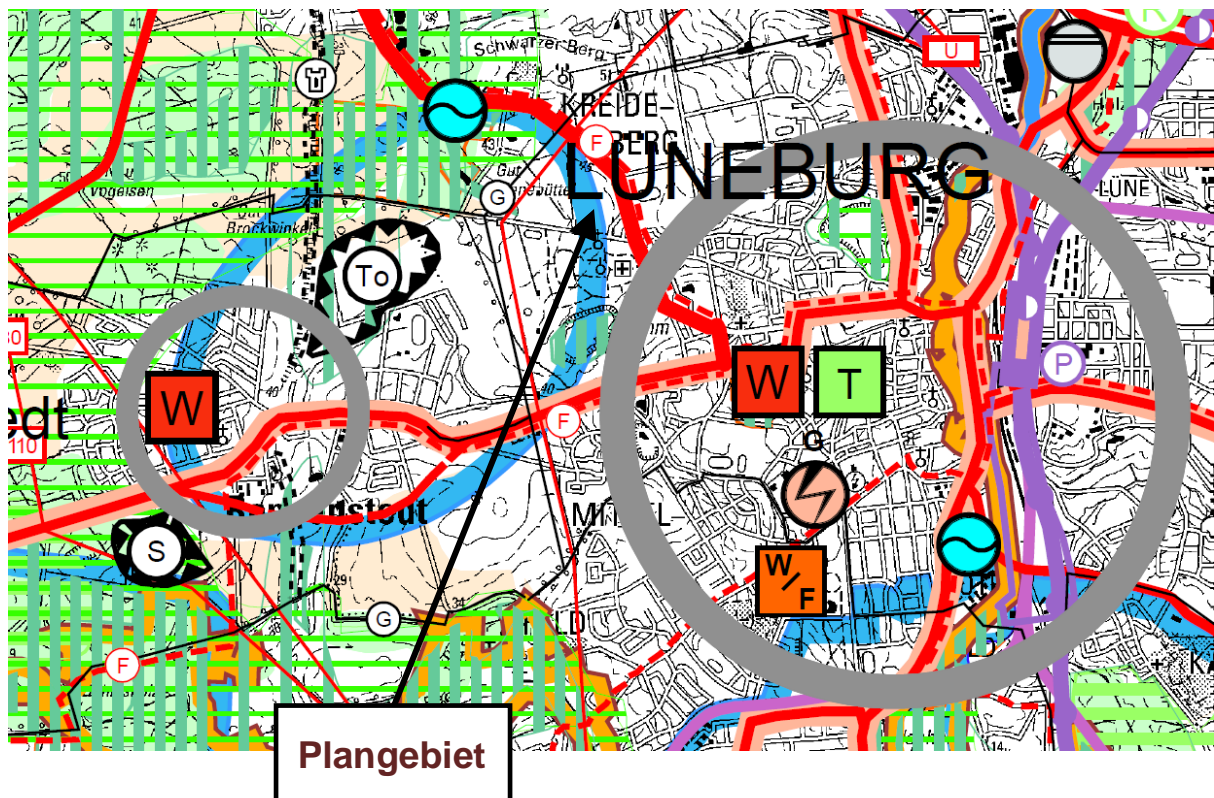
Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg (Fassung 2010) ist der Geltungsbereich als Siedlungsbereich ohne besondere Kennzeichnung dargestellt. Die Hansestadt Lüneburg wird insgesamt als Oberzentrum mit den Schwerpunkten Sicherung und Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie wissenschaftliche Lehre und Forschung ausgewiesen (RROP LK Lüneburg, beschreibende Festsetzungen S. 16).

Das Plangebiet ist Teil eines als Vorranggebiet für die Trinkwassergewinnung dargestellten Bereichs. Zudem sind eine Gasfernleitung und eine Eitleitung (110 kv) dargestellt.

Die Planungen als Wohngebiet entspricht den Aussagen des Regionalplans.

Ausschnitt aus dem RROP ( ohne Maßstab):



## 2.4 Besondere fachrechtliche Vorgaben

Sonstige besondere fachrechtliche Vorgaben für die Fläche sind nicht bekannt.

## 3 Anlass, allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Derzeit liegt für das Plangebiet kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Beurteilung von Bauvorhaben wäre bisher aufgrund der Regelungen für Bauvorhaben im Außenbereich (§ 35 BauGB) vorzunehmen. Im Plangebiet soll ein neues Wohngebiet geschaffen werden.

Die derzeit überwiegend als Acker genutzte Fläche soll im neuen Bebauungsplan als Wohnbaufläche entwickelt werden. Die vorhandenen Fußwegeverbindungen zum Schwarzen Berg und zum Gut Wienebüttel sollen wenn möglich erhalten und ggf. aufgewertet und ergänzt werden. Erforderlicher Ausgleich soll wenn möglich im Gebiet erfolgen. Daher wird der Geltungsbereich in Nordwestrichtung relativ weit ausgedehnt. Zudem soll die bestehende Hochspannungsleitung und deren Einwirkungsbereich miterfasst werden.

Um die betroffenen Belange und verschiedensten Anforderungen z.B. aus Wohnbedarf, Landwirtschaft und Naturschutz zu ermitteln und gerecht untereinander abzuwägen sowie eine geregelte städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich abzusichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich und die parallele Änderung des Flächennutzungsplans.

## 4 Verfahren

Dem Bebauungsplanverfahren vorgeschaltet war ein informelles Bürgerbeteiligungsverfahren. Darin wurden mit Hilfe eines Moderators mehrere Veranstaltungen zur Information und Beteiligung abgehalten (u.a. zwei sogenannte Fokusgruppen und eine Planungswerkstatt). Die Ergebnisse wurden in Protokollen festgehalten und werden soweit möglich in der Planung berücksichtigt (Anlage 1).



Der Bebauungsplan wird im „normalen“ Verfahren gemäß § 1 ff. BauGB aufgestellt. Die Flächennutzungsplanänderung wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel durchgeführt.

## **5 Erforderliche Fachgutachten**

Aufgrund der Überplanung von bisher unbebauten Ackerflächen und bestehenden Baum- und Gehölzbeständen wird zur Ermittlung ggf. erforderlicher Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Fachgutachten zur Beurteilung der bestehenden Flora und Fauna und des entstehenden Eingriffs erstellt. Eine Biotoptypenkartierung und Potenzialanalysen für Brutvögel, Amphibien und Fledermäuse wurde bereits erstellt (Anlage 2, 23.11.2016, EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH).

Zur Beurteilung des Baugrunds und der Oberflächenentwässerung sowie der Verkehrs- und Schallsituation wird ebenfalls eine fachgutachterliche Beurteilung eingeholt. Erste Ergebnisse der Bestandsanalyse zum Thema Verkehr liegen ebenfalls bereits vor (Anlage 3, 18.10.2016 und 21.11.2016, Ingenieurgemeinschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover).

Außerdem wird – als Bestandteil der Begründung – ein Umweltbericht erarbeitet.

Ein klimaökologisches Gutachten liegt bereits vor (Anlage 4, 19.10.2016, GEO-NET Umweltconsulting GmbH). Die Ergebnisse sind in den städtebaulichen Vorentwurf eingeflossen.

Zudem wird ein Energiekonzept erstellt.

## **6 Geplante Festsetzungen**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Zur Sicherung des geplanten Wohngebietes und der gewünschten Möglichkeit des Wohnens und Arbeitens im Quartier werden allgemeine Wohngebiete (WA 1-3) festgesetzt. In den WA 1 und 2 sind der Gebietsversorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig gem. § 4 Abs. 2 BauNVO. Und es sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausnahmsweise zulässig.

Da Tankstellen nur an gut erreichbaren Lagen der Hauptverkehrsstraßen neu zugelassen werden sollen und die Lage am Wienebütteler Weg aufgrund des freizuhaltenen Frischluftkorridors nicht in Frage kommt, werden Tankstellen in allen Wohngebieten per textlicher Festsetzung explizit ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe werden explizit ausgeschlossen, da diese auch im Außenbereich zugelassen werden können und in den Wohngebieten in erster Linie Wohnraum geschaffen werden soll.

Im zentralen Bereich des Neubauquartiers (WA 3) wird für einen Teilbereich festgesetzt, dass im Bereich von 50 % der straßenzugewandten Erdgeschossgrundflächen nur der Gebietsversorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass der Bereich als zentrale Mitte (Quartierszentrum) besondere Begegnungspunkte und eine gewisse urbane Qualität schafft und entsprechend das Quartier belebt.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung und Gestaltung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird zum Gebietsrand bzw. zur freien Landschaft hin in den WA 1 auf maximal 2 Vollgeschosse und eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3

begrenzt. Darin finden die geplanten, kleineren Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser den erforderlichen Nebenanlagen und Stellplätzen ausreichend Spielraum. Zugleich wird eine übermäßige Versiegelung von vorneherein ausgeschlossen. Um einen abgestaffelten Ortsrand zu entwickeln und die Höhen zur freien Landschaft zu begrenzen werden als Dachformen nur Satteldächer zugelassen mit einer Neigung zwischen 30 und 50 Grad. Die Trauf- und Firsthöhen werden auf maximal 6 m bzw. 10 m begrenzt.

In den WA 2 werden ebenfalls maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt und die GRZ auf 0,4 begrenzt. Hier wird lediglich die Gesamtgebäudehöhe auf 10 m begrenzt. Staffelgeschosse mit Flachdach oder andere Dachformen sind dadurch möglich, sofern die Gebäudehöhe 10 m nicht überschreitet.

In den zentralen WA 3 wird ebenfalls eine GRZ von maximal 0,4 festgesetzt, damit die Versiegelung u.a. klimaökologisch vertretbar bleibt. Die Geschossigkeit wird auf maximal 3 Vollgeschosse begrenzt bei einer maximalen Gebäudehöhe von 13 m, sodass wie in den WA 2 verschiedene Dachformen möglich sind.

Die bereits bebauten Gebiete werden bestandssichernd mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt.

Bezüglich der Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen werden im weiteren Verfahren zusätzliche Festsetzungen getroffen, z.B. zu Fassaden- und Dachfarben, Materialien und Einfriedungen (Örtliche Bauvorschriften).

### **6.3 Baugrenzen**

Die Baugrenzen sollen je nach Lage unterschiedlich große Vorgartenzonen freihalten und Abstände zu bestehenden Strukturen. Die werden im nachfolgenden Entwurf dargestellt werden. Erste Anhaltspunkte können aus der anliegenden städtebaulichen Vorentwurfsskizze entnommen werden (Anlage 5).

### **6.4 Erschließung**

Die Kfz-Erschließung erfolgt über die K 21 (Wienebütteler Weg). Das erforderliche Verkehrsgutachten soll aufzeigen, ob ein Kreisverkehr sinnvoll ist. Die künftige Straßenführung wird als Ringerschließung mit untergeordneten Stichwegen die Wohngebiete erschließen.

Um eine zweite Kfz-Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz grundsätzlich zu ermöglichen und in erster Linie eine Erschließung durch den ÖPNV (Bus) zu ermöglichen, wird eine zweite Anbindung an den Brockwinkler Weg vorgehalten.

Als Fuß- und Radweganbindungen werden zusätzliche Wege von dem bestehenden Stichweg am Brockwinkler Weg sowie vom Ebelingweg aus geplant, die das Neubaugebiet teils straßenunabhängig, teils entlang der Straßen durchqueren und so auch die Weiterführung in die landschaftliche Umgebung sichern (s. städtebauliche Vorentwurfsskizze).

Weitere Fußwegeverbindungen werden im Laufe des Verfahrens geprüft (z.B. entlang der bisherigen Bebauungsgrenze nördlich der bestehenden Gebäude am Brockwinkler Weg).

Rückhalte- und Versickerungsflächen sollen voraussichtlich westlich des Neubaugebietes, nördlich der JVA untergebracht werden sowie sofern möglich in den Straßenräumen. Hierzu wird das erforderliche Entwässerungskonzept Infos liefern.

Um das Quartier energetisch sinnvoll zu erschließen, wird ein Energiekonzept erstellt.

Die vorhandene Hochspannungsleitung wird entsprechend festgesetzt.

### **6.5 Grünflächen / Natur und Landschaft**

Die Baum- und Gehölzbestände sollen möglichst erhalten bleiben. Um die geplante Erschließung zu ermöglichen und auch städtebaulich eine angemessene Anbindung an den

Brockwinkler Weg zu erhalten, wird ein Teil des Wäldchens zwischen JVA und Bestandsbebauung überplant. Möglichst innerhalb des Geltungsbereiches sollen entsprechende Ausgleichs- / oder Ersatzmaßnahmen erfolgen, die zugleich der weiteren Freiflächengestaltung oder Eingrünung dienen. Im weiteren Verfahren werden die Baum- und Gehölzbestände genau ermittelt und weit möglichst gesichert, bzw. für sinnvollen Ausgleich und Ersatz gesorgt. Die Maßnahmen und Eingriffe werden im Umweltbericht und dem erforderlichen Fachbeitrag dargestellt. Das Neubaugebiet soll zur freien Landschaft hin abgestaffelt werden und es soll eine Randeingrünung vorgenommen werden.

## **7 Voraussichtliche Auswirkungen der Planung**

Die bestehende Ackerfläche sowie Teile des Baum- und Gehölzbestandes werden zukünftig teilweise versiegelt und überbaut. Da lediglich Teile der im Plangebiet liegenden Ackerflächen überplant werden, können die geplanten Eingriffe voraussichtlich innerhalb des Plangebietes durch entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden. Ggf. ist für zusätzlichen Ersatz außerhalb des Plangebietes zu sorgen.

Die künftige Bebauung und Versiegelung wird auf das notwendige Maß begrenzt. Es wird bisher unversiegelter Boden versiegelt. Das Landschaftsbild wird sich durch die Bebauung verändern. Das Neubaugebiet soll zur freien Landschaft hin abgestaffelt werden und es soll eine Randeingrünung vorgenommen werden.

Es wird zusätzlicher Verkehr entstehen. Die Auswirkungen werden im erforderlichen Verkehrsgutachten ermittelt.

Erheblich störende Nutzungen sind nicht zu erwarten, da nur Nutzungen geplant werden, die auch in Wohngebieten zulässig sind. Ob Maßnahmen zum Schallschutz etc. im Neubaugebiet erforderlich werden, wird durch ein entsprechendes Gutachten ermittelt.

Im weiteren Verfahren werden eine Eingriffsbilanzierung und ein Umweltbericht erstellt.

## **8 Planungsalternativen**

Für die Entwicklung von Wohnbebauung an diesem Standort sprechen verschiedene Gründe:

1. Es wird dringend Wohnraum benötigt. Die Mieten und Immobilien- bzw. Grundstückskosten in Lüneburg steigen. Die Wohnraumnachfrage übersteigt das Angebot deutlich. Dies geht auch aus verschiedenen Studien hervor (z.B. Wohnungsmarktanalyse Landkreis Lüneburg, GEWOS, 21.06.2016, LBS-Immobilienmarktatlas 2017 Hamburg und Umland, Wohnbaulandumfrage NBank November 2016). Die bereits entwickelten (z.B. Wittenberger Bahn, Hanseviertel 1) bzw. noch in Entwicklung befindlichen Baugebiete (z.B. Hanseviertel II, Lucia) können den Bedarf nicht decken. Ein wichtiges Instrument gegen weitere Preissteigerungen ist die Ermöglichung von Neubebauung in größerem Umfang.

2. Einige angedachte Neubaugebiete können derzeit nicht oder nicht in vollem Umfang weiterentwickelt werden oder lassen deutliche Verzögerungen in der Entwicklung erkennen. Das Baugebiet „An den Sandbergen“ z.B. wird vermutlich nicht entwickelbar sein. Auch das geplante Baugebiet „Am Raderbach“ verzögert sich und zudem wird es voraussichtlich nicht in dem ursprünglich geplanten Umfang entwickelt werden können. Mögliche Bauflächen Am Waldfriedhof/Klosterkamp wurden bereits vor einigen Jahren als unbebaubar eingestuft. Auch in Hagen wurde die Planung eines neuen Baugebietes verschoben. Im Süden Lüneburgs wurde in den letzten Jahren einiges bebaut. Weitere Neubaugebiete sind hier im Moment nicht in Planung. Und auch ansonsten befinden sich im Stadtgebiet derzeit keine größeren zusammenhängenden Flächen, für die in absehbarer Zeit Baurecht entsteht.



3. Die Flächen im Plangebiet sind theoretisch und praktisch verfügbar, da sie der Stadt gehören. Die Vergabe der Grundstücke ist gezielt steuerbar, sodass z.B. bestimmte Nutzergruppen oder Projektinhalte begünstigt werden können. So können z.B. geförderter Wohnungsbau und Grundstücke für Baugemeinschaften gezielt forciert werden.

4. Das geplante Baugebiet liegt vergleichsweise innenstadtnah, sodass grundsätzlich eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt und der umliegend vorhandenen sozialen Infrastrukturen per ÖPNV oder nicht motorisiert (Fahrrad/Fuß) gegeben ist.

Im Vergleich zu den oben genannten sind jedoch verschiedene alternative Festsetzungen denkbar:

So wurde erwogen im Zentrum ein Mischgebiet (MI) festzusetzen, um eine gewisse Urbanität zu erreichen. Da es sich jedoch um ein Quartier handelt, indem auch im Zentrum die Wohnnutzungen überwiegen sollen, fiel die Wahl auf die Festsetzung von Wohngebieten (WA), in denen begrenzt bestimmte gewerbliche und andere soziale/kulturelle Nutzungen zulässig sind.

Zudem wurden mehrere Varianten der Erschließung und unterschiedliche Baukörperanordnungen sowie Freiflächenstrukturen erwogen. Die klimaökologische Untersuchung und städtebauliche Überlegungen führten zu Veränderungen. Und im vorgeschalteten Beteiligungsverfahren wurden einige Varianten erläutert. Im Schluss wurde die in der Vorentwurfsskizze dargestellte Erschließungsvariante gewählt. Details sind noch zu modifizieren und die Gestaltung des Straßenraums wird noch entwickelt.

Weitere Planungsalternativen werden im weiteren Verfahren erwogen.