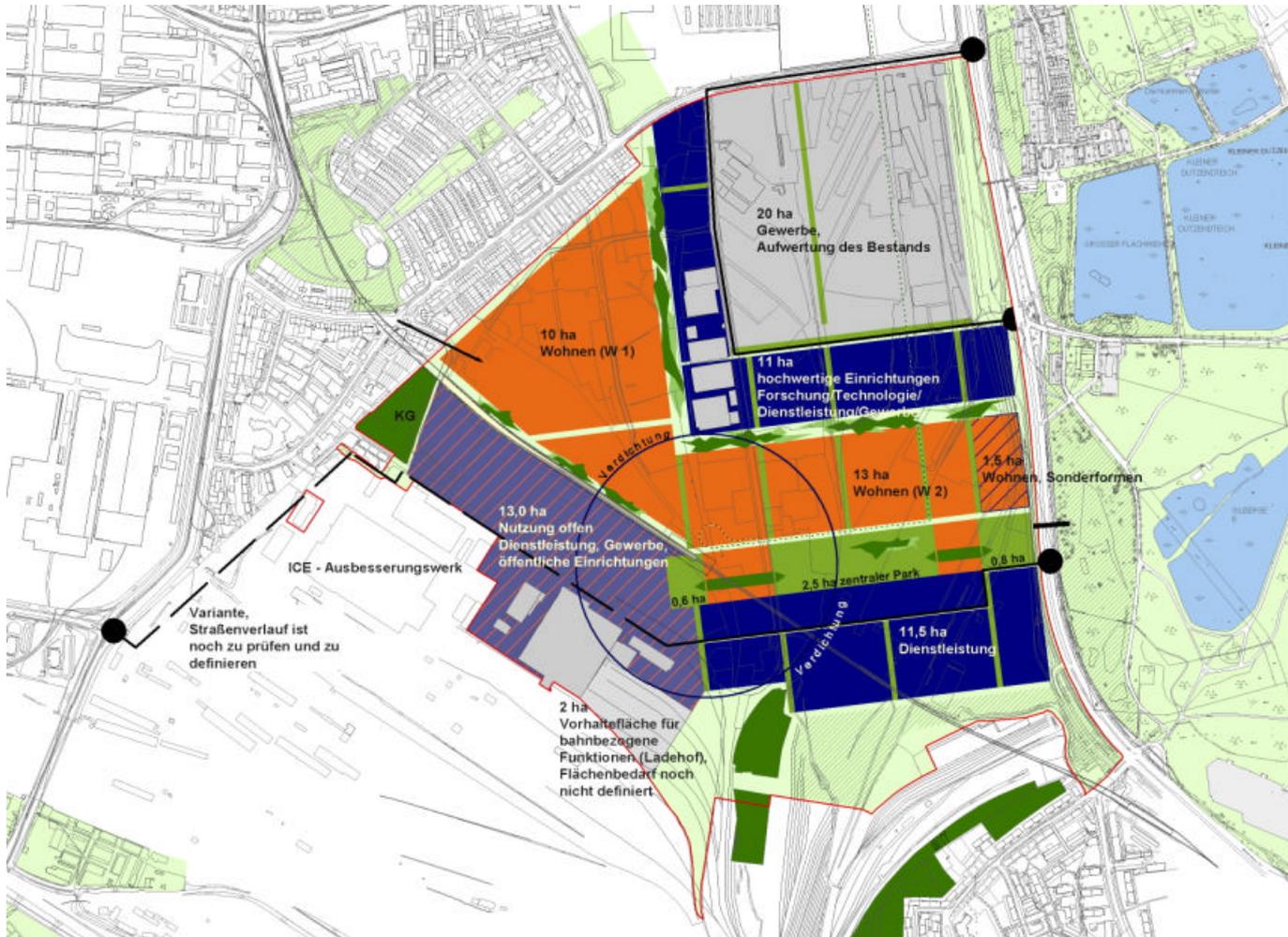


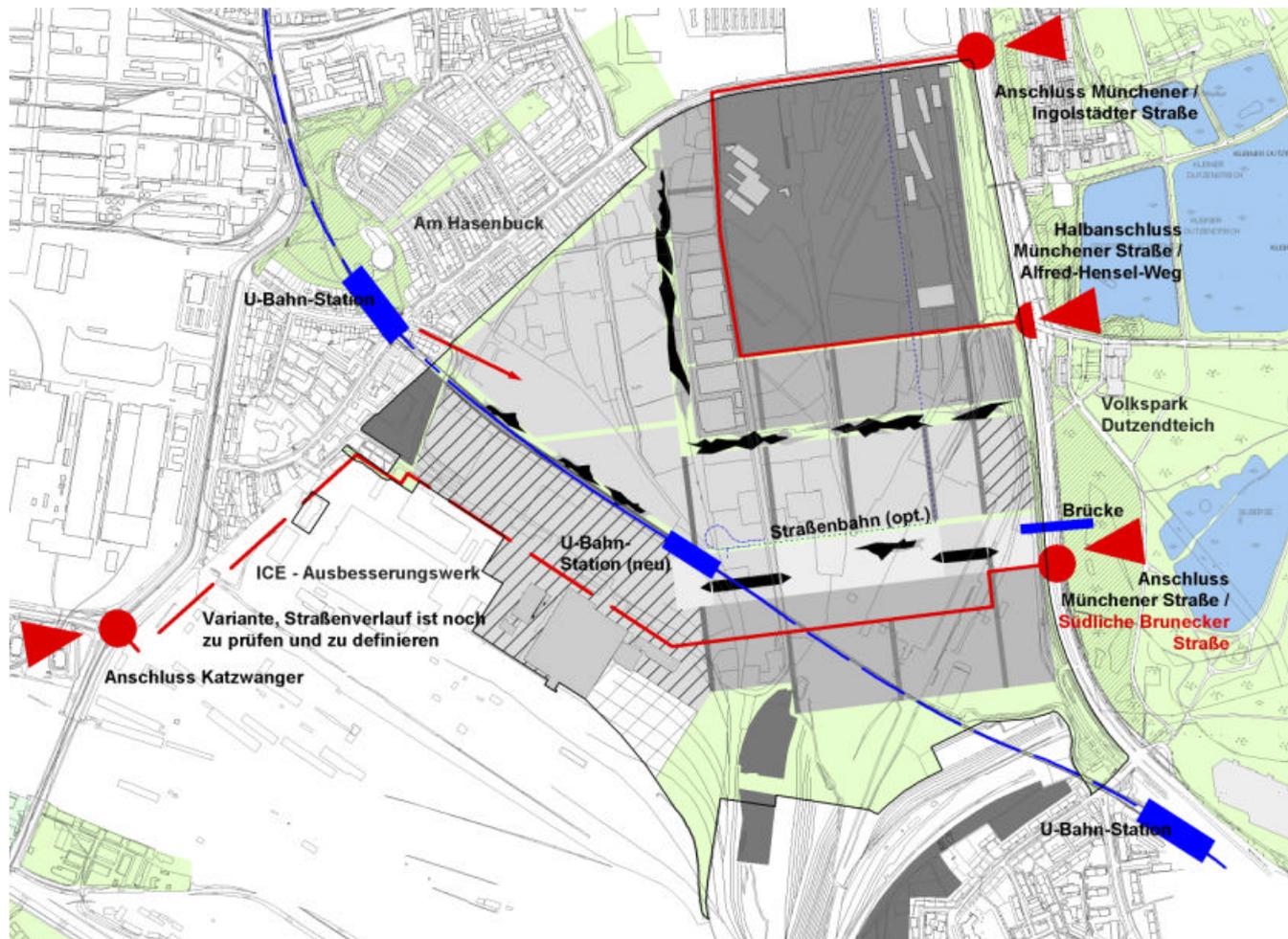
# Anlage 1.1

## Szenario 1: „Horizontale Schichtung“



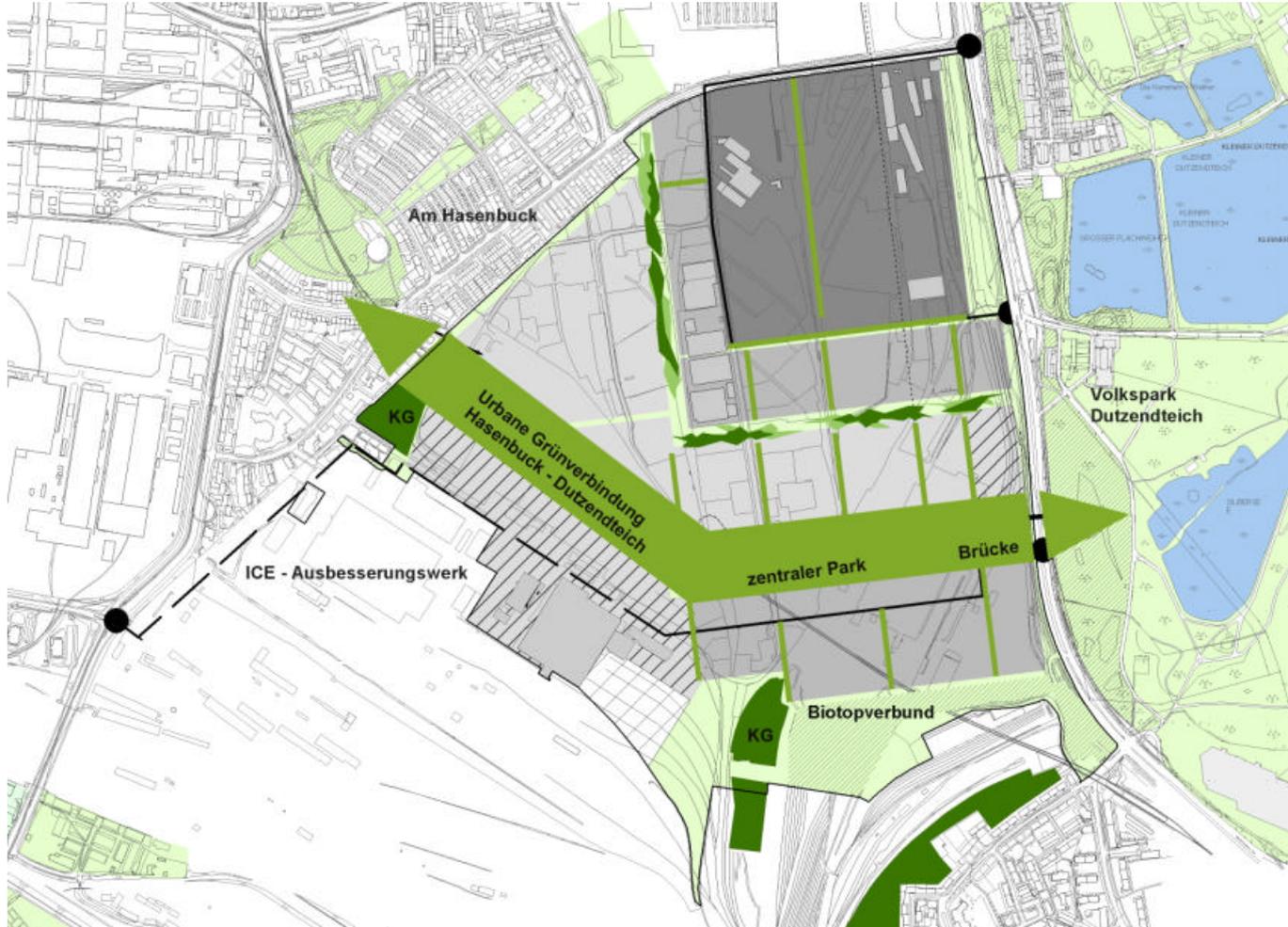
# Anlage 1.2

## Szenario 1: Skizze Haupterschließung



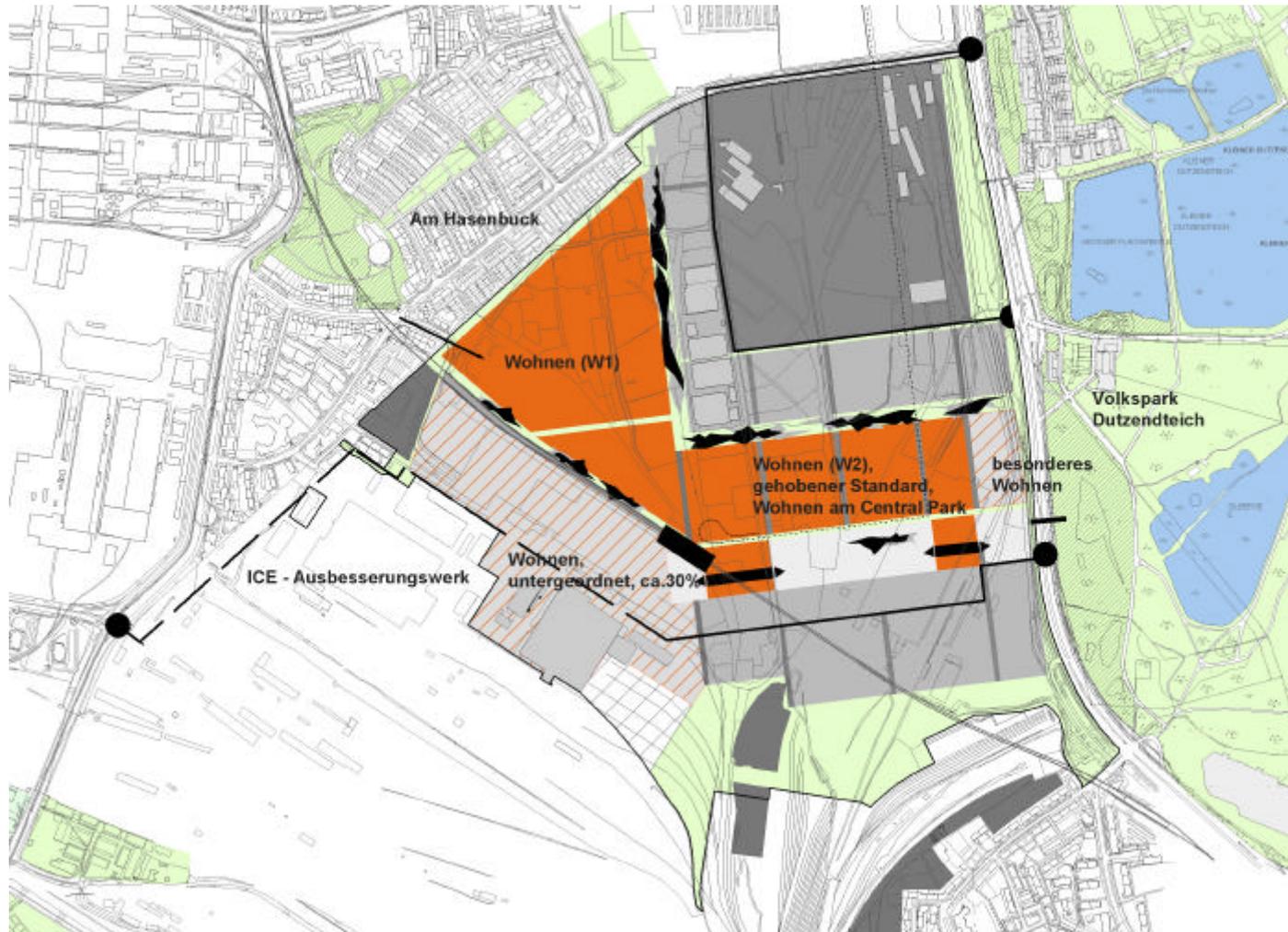
# Anlage 1.3

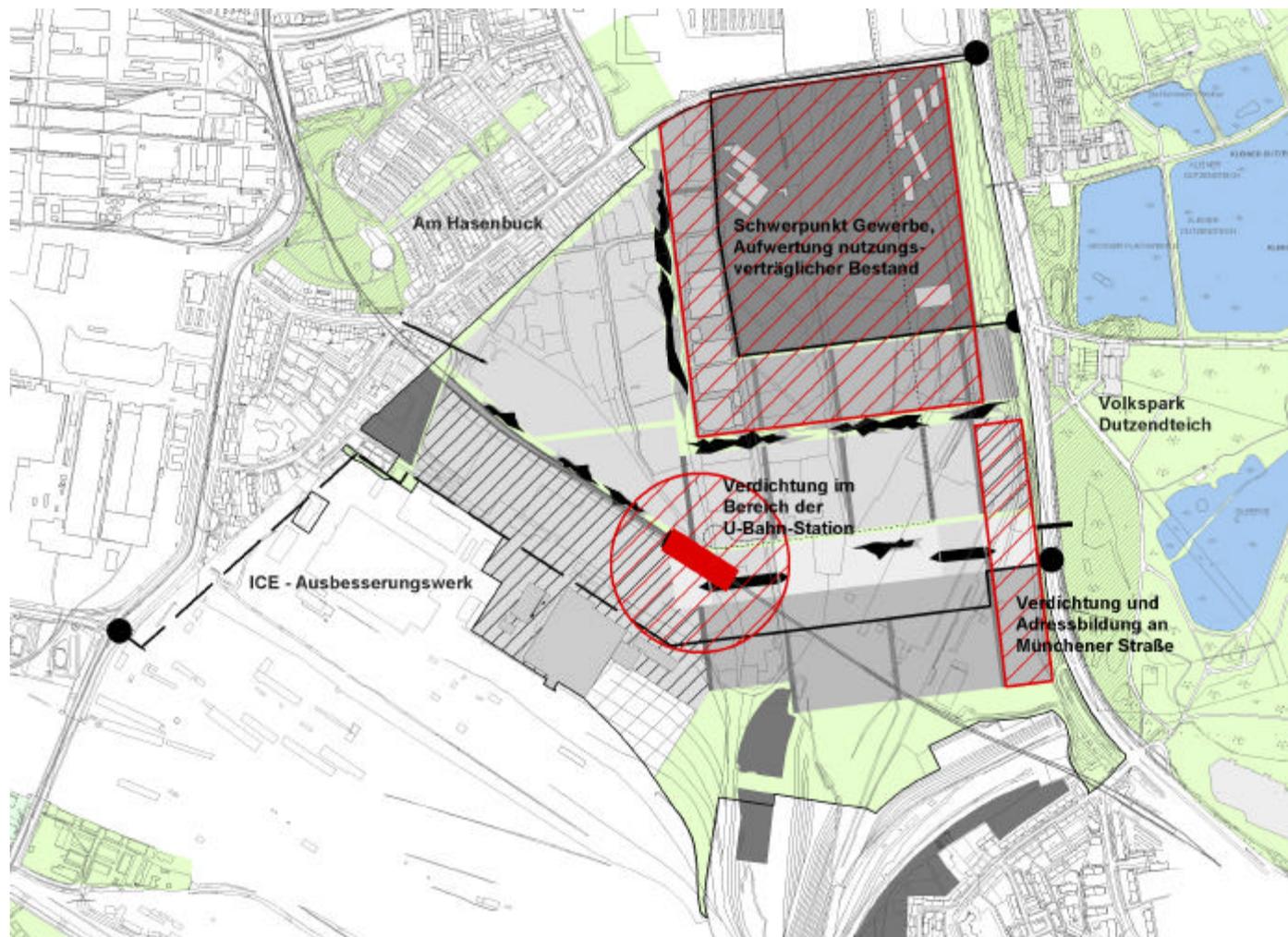
## Szenario 1: Skizze Freiraum



# Anlage 1.4

## Szenario 1: Skizze Wohnen





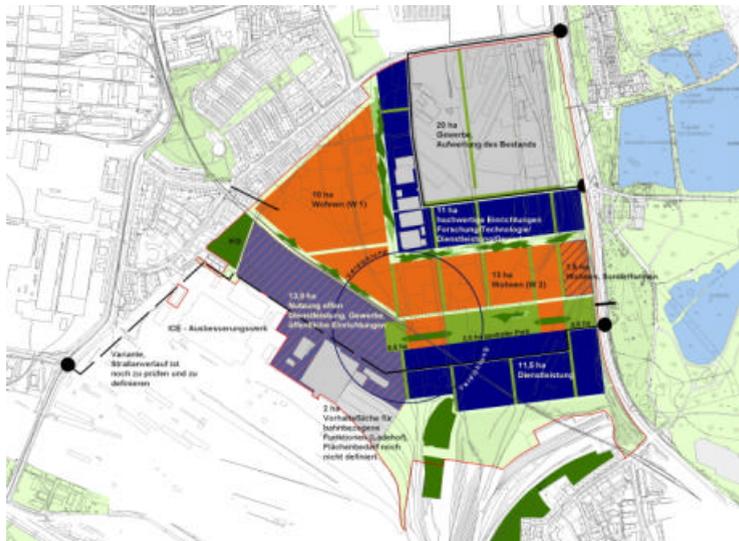
# Anlage 1.6

## Szenario 1: Flächenbilanz

|          |   |                  | Bruttobauland und zentrale Grünfläche, einschließl. Park | Erschließung    | %-Anteil von Bruttobauland | Grünfläche, Soz. Infra. (ha) | %-Anteil von Bruttobauland | Nettobauland, gerundet |             |
|----------|---|------------------|--|-----------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|------------------------|-------------|
| <b>1</b> | <b>Szenario I - Horizontale Schichtung</b>  |                  |  |                 |                            |                              |                            |                        |             |
|          | <b>Wohnen (W 1)</b>   | 80% RHH, 20% MFH | 10,0 ha  | 1,50 ha         | 15%                        | 1,00 ha                      | 10%                        | <b>7,5 ha</b>          |             |
|          | <b>Wohnen (W 2)</b>   | 60% RHH, 40% MFH | 14,5 ha  | 2,18 ha         | 15%                        | 0,73 ha                      | 5%                         | <b>11,6 ha</b>         |             |
|          | <b>Dienstleistung</b>   |                  | 11,5 ha  | 1,73 ha         | 15%                        | 0,58 ha                      | 5%                         | <b>9,2 ha</b>          |             |
|          | <b>Gewerbe</b>  |                  | 20,0 ha  | 2,00 ha         | 10%                        | 1,00 ha                      | 5%                         | <b>17,0 ha</b>         |             |
|          | <b>höherwertiges Gewerbe</b>  |                  | 11,0 ha  | 1,10 ha         | 10%                        | 0,55 ha                      | 5%                         | <b>9,4 ha</b>          |             |
|          | <b>Multifunktionale Fläche (Nutzung offen)</b>  |                  | 15,0 ha  | 2,25 ha         | 15%                        | 0,75 ha                      | 5%                         | <b>12,0 ha</b>         |             |
|          | <b>Grünflächen</b>  |                  | 27,5 ha  |                 |                            | 27,5 ha                      |                            |                        |             |
|          | <b>Untersuchungsgebiet</b>  |                  | <b>109,5 ha</b>  | <b>10,75 ha</b> | <b>9.8%</b>                | <b>32,1 ha</b>               | <b>29,3%</b>               | <b>66,7 ha</b>         | <b>60,9</b> |
|          | * alle Werte sind gerundete Ca.-Werte<br>eventuell weitere soziale Infrastruktur erforderlich (z.B. Schule) |                  |  |                 |                            |                              |                            |                        |             |



### Komplementärszenario 1: Bewertung

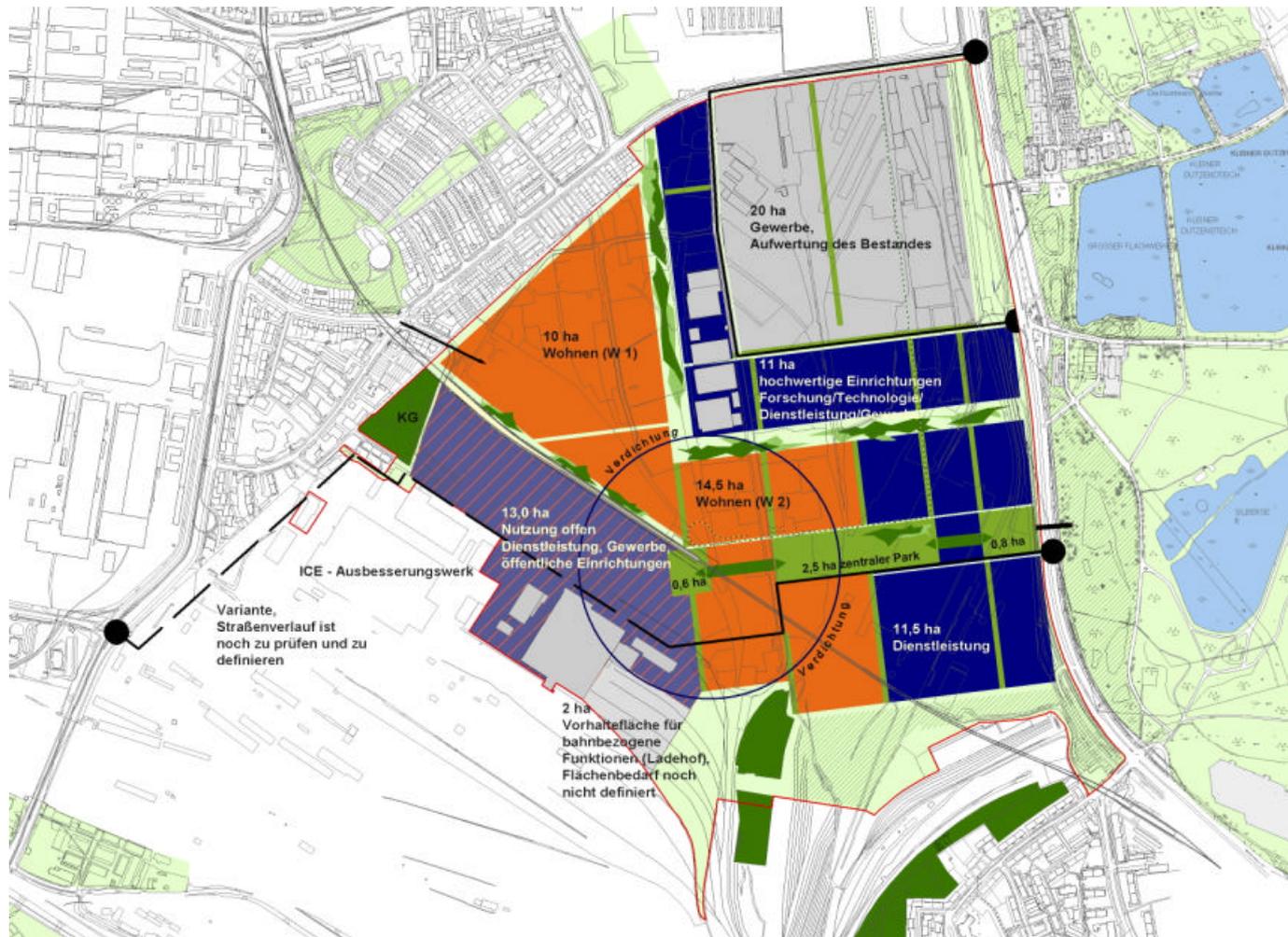


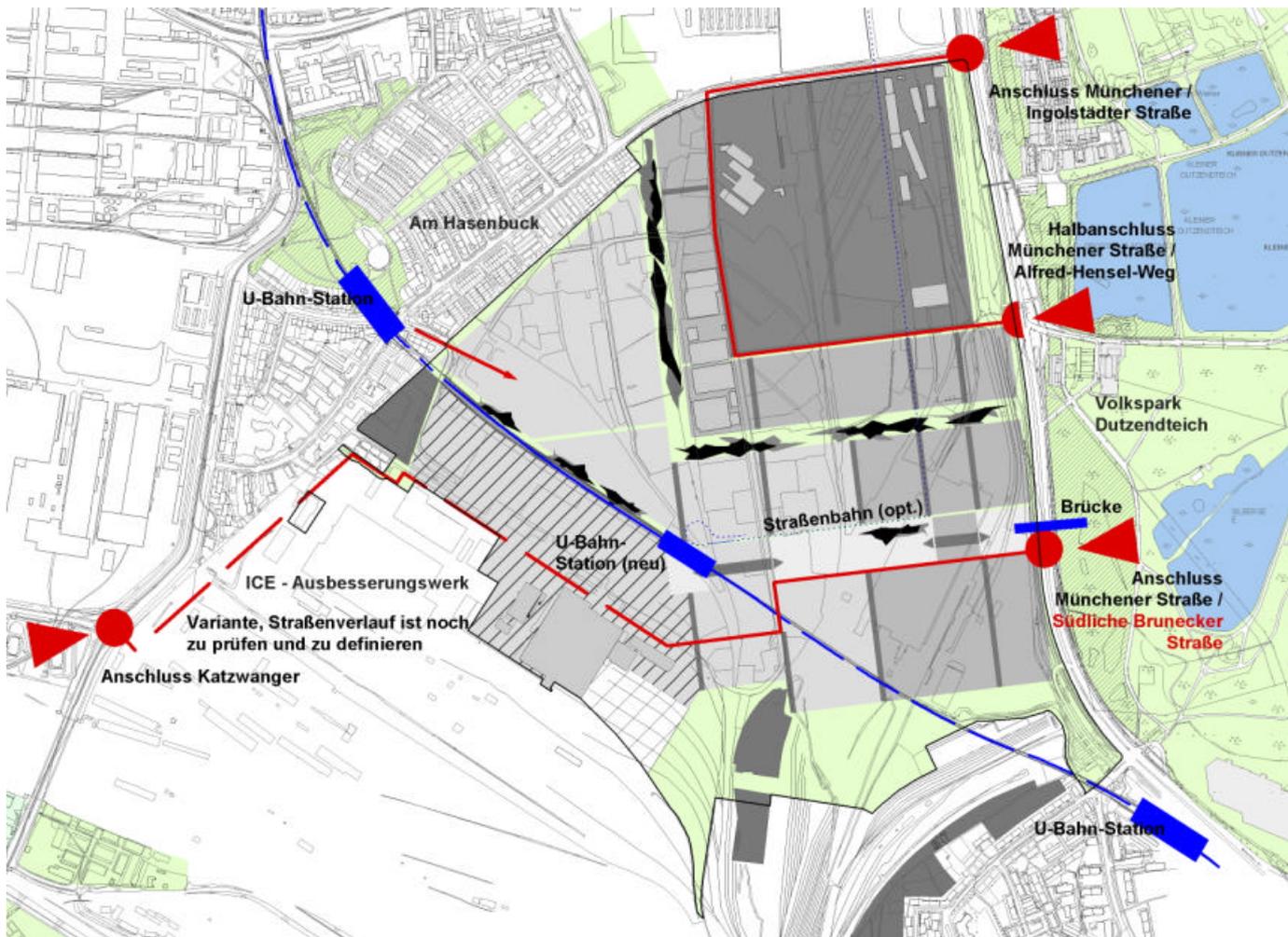
#### + Positive Aspekte

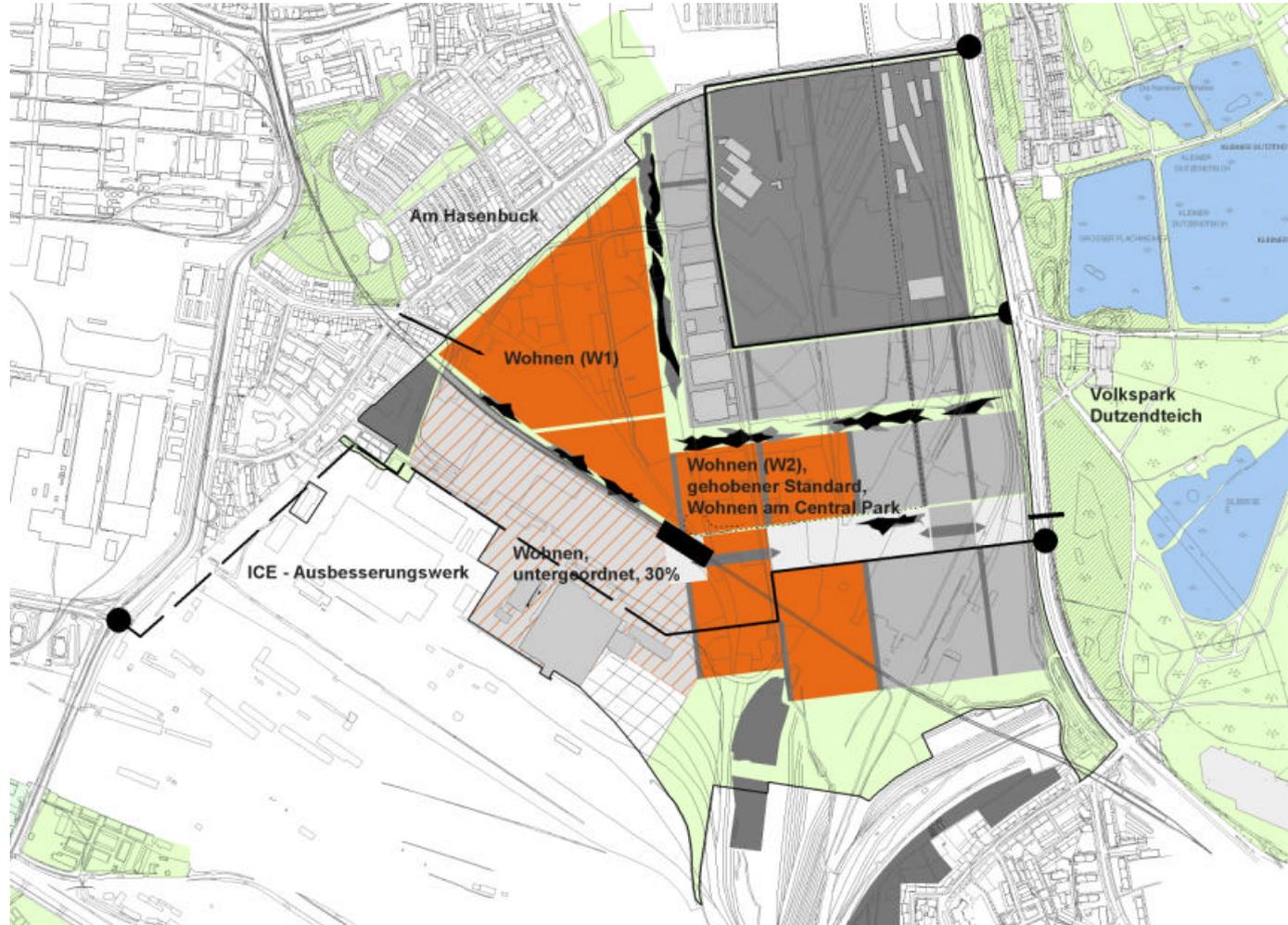
- Verknüpfung unterschiedlicher Wohngebiete und – adressen zwischen Hasenbuck und Dutzendteich
- Unterschiedliche Quartiere und Standortqualitäten
- Adressbildung für Wohnen und Dienstleistung
- Haupterschließung führt nicht durch Wohnbebauung
- Schutz der Wohngebiete durch schallunempfindlichere Nutzungen
- Erweiterung des DI-Bereiches nach Westen

#### – Negative Aspekte

- Wohnbereich zwischen Dienstleistungsbereichen
- Wenig flexible Grenzziehung zwischen W und DI







# Anlage 2.4

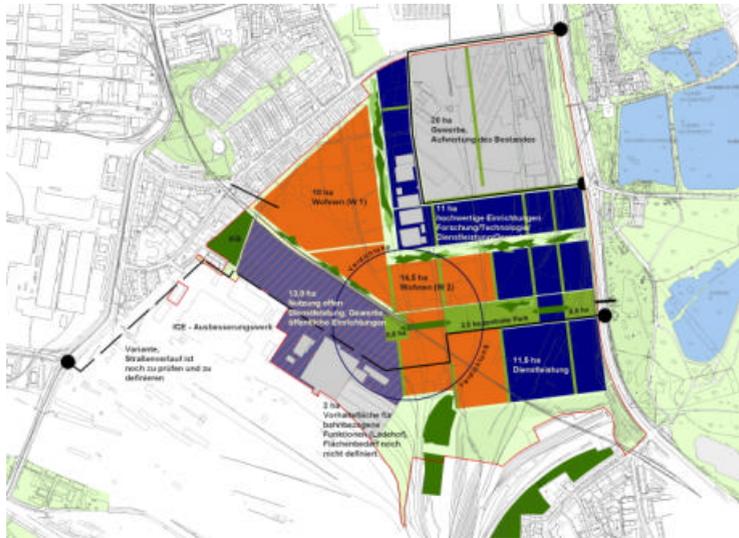
## Szenario 2: Flächenbilanz

|          |  |                  | Bruttobauland und zentrale Grünfläche, einschließl. Park |  | Erschließung    |  | %-Anteil von Bruttobauland | Grünfläche, Soz. Infra. (ha) |  | %-Anteil von Bruttobauland | Nettobauland, gerundet | %-Anteil von Bruttobauland |
|----------|--|------------------|--|--|-----------------|--|----------------------------|------------------------------|--|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| <b>2</b> | <b>Szenario II - Vertikale Gliederung</b>                          |                  |  |  |                 |  |                            |                              |  |                            |                        |                            |
|          | <b>Wohnen (W 1)</b>  | 80% RHH, 20% MFH | 10,0 ha  |  | 1,50 ha         |  | 15%                        | 1,00 ha                      |  | 10%                        | 7,5 ha                 |                            |
|          | <b>Wohnen (W 2)</b>  | 60% RHH, 40% MFH | 14,5 ha  |  | 2,18 ha         |  | 15%                        | 0,73 ha                      |  | 5%                         | 11,6 ha                |                            |
|          | <b>Dienstleistung</b>  |                  | 11,5 ha  |  | 1,73 ha         |  | 15%                        | 0,58 ha                      |  | 5%                         | 9,2 ha                 |                            |
|          | <b>Gewerbe</b>   |                  | 20,0 ha  |  | 2,00 ha         |  | 10%                        | 1,00 ha                      |  | 5%                         | 17,0 ha                |                            |
|          | <b>höherwertiges Gewerbe</b>                                       |                  | 11,0 ha  |  | 1,10 ha         |  | 10%                        | 0,55 ha                      |  | 5%                         | 9,4 ha                 |                            |
|          | <b>Multifunktionale Fläche (Nutzung offen)</b>                     |                  | 15,0 ha  |  | 2,25 ha         |  | 15%                        | 0,75 ha                      |  | 5%                         | 12,0 ha                |                            |
|          | <b>Grünflächen</b>   |                  | 27,5 ha  |  |                 |  |                            | 27,5 ha                      |  |                            |                        |                            |
|          | <b>Untersuchungsgebiet</b>   |                  | <b>109,5 ha</b>  |  | <b>10,75 ha</b> |  | <b>9,8%</b>                | <b>32,1 ha</b>               |  | <b>29,3%</b>               | <b>66,7</b>            | <b>60,</b>                 |
|          | * alle Werte sind gerundete Ca.-Werte                              |                  |  |  |                 |  |                            |                              |  |                            |                        |                            |
|          | eventuell weitere soziale Infrastruktur erforderlich (z.B. Schule) |                  |  |  |                 |  |                            |                              |  |                            |                        |                            |



# Anlage 2.5

## Szenario 2: Bewertung



### + Positive Aspekte

- Eigenständige, kompakte Bereiche
- Flexibilität bei Veränderungen der Rahmenbedingungen (Grenze nach Westen)

### - Negative Aspekte

- Kein Bezug Wohnen zum Volkspark Dutzendeich
- Schallimmissionen Rangierbahnhof und Ausbesserungswerk
- Evtl. Schwierigkeiten mit Nutzung der Bahnhalle
- HAUPTerschließung führt durch Wohngebiete