

Betreff:

**Neue Mitte Lamme**

Organisationseinheit:

Dezernat III  
61 Fachbereich Stadtplanung und Umweltschutz

Datum:

07.07.2015

Beratungsfolge

Planungs- und Umweltausschuss (Entscheidung)

Sitzungstermin

08.07.2015

Status

Ö

**Sachverhalt:**

In Lamme ist die Weiterentwicklung des westlich der Neudammstraße bereits in Ansätzen vorhandenen Ortsmittelpunktes östlich der Neudammstraße vorgesehen („Neue Mitte Lamme“). Da die Einwohnerzahl von Lamme in den letzten Jahren stark zugenommen hat, ist eine tragfähige Basis für weitere private Versorgungs- und Dienstleistungsangebote vorhanden. Ferner sollen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet werden, um ergänzende Angebote zu den bisher dominierenden Einfamilienhausgebieten zu schaffen.

Zur Realisierung dieser Planungen hat die GGB Ende September 2014 ihre Flächen in diesem Bereich öffentlich zum Verkauf ausgeschrieben. Im Rahmen dieser Ausschreibung hat ein Wolfsburger Bauunternehmen mit dem eingereichten Bebauungskonzept überzeugt. Der Kaufvertrag ist vorbereitet und soll dem Aufsichtsrat der GGB in Kürze zur Zustimmung vorgelegt werden.

Die Projektplanung wurde am 24. Juni 2015 im Stadtbezirksrat 321 – Lehdorf-Watenbüttel vom Investor vorgestellt und dort positiv aufgenommen.

Nördlich der Straße Lammer Busch im Bereich des Kreisverkehrsplatzes sind kleinere Dienstleistungs- und Versorgungsangebote vorgesehen, die den hier geplanten öffentlichen Platz einrahmen und beleben werden. Ferner ist auf der Südseite der Straße Lammer Busch ein Lebensmittelmarkt (Vollversorger) geplant. In den Obergeschossen sowie nördlich des öffentlichen Platzes entstehen insgesamt ca. 136 Wohnungen.

Die Bebauung ist insgesamt mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant. Diese werden teilweise als Mietwohnungen und teilweise als Eigentumswohnungen vermarktet werden. Es werden die unterschiedlichsten Wohnungsgrößen- und typen für alle Zielgruppen angeboten. Alle Wohnungen verfügen über einen Freibereich (Balkon, Terrasse, Dachgarten).

Aus Sicht der Verwaltung ist die Planung zu begrüßen, da sie dem Neubaugebiet das bisher fehlende städtebauliche Rückrat verleihen wird.

Leuer

**Anlage:**

Lageplan







Blick von Markthalle auf Marktplatz

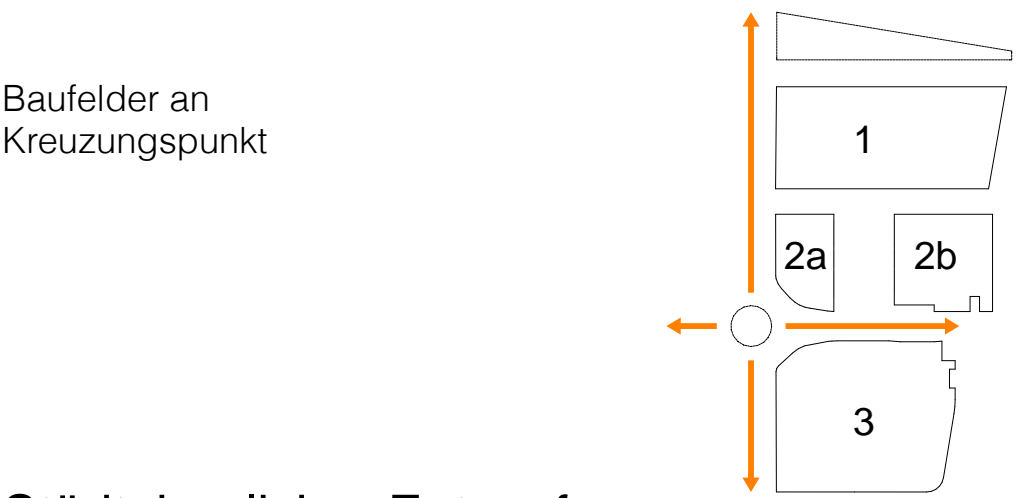


Analyse Städtebau

Das Neubaugebiet Braunschweig Lamme ist geprägt durch Einfamilienhäuser, Doppelhäuser und vereinzelt Geschosswohnungsbau. Das Baugebiet weist ein relativ heterogenes Erscheinungsbild auf. Es zeichnet sich zugleich durch ein sehr gutes individuelles (KFZ/Fahrrad/Fußwege) als auch öffentliches (ÖPNV) Erschließungsangebot aus. Es wird eine Stadtbahntrasse mit möglichem Anschluss "Neue Mitte Lamme" erwartet. An dem wichtigen Kreuzungspunkt der beiden Haupteerschließungsstraßen Lammer Busch (Ost-West Richtung) und Neudammstraße (Nord-Süd Richtung) liegen die vier Baufelder.

Grundstücke

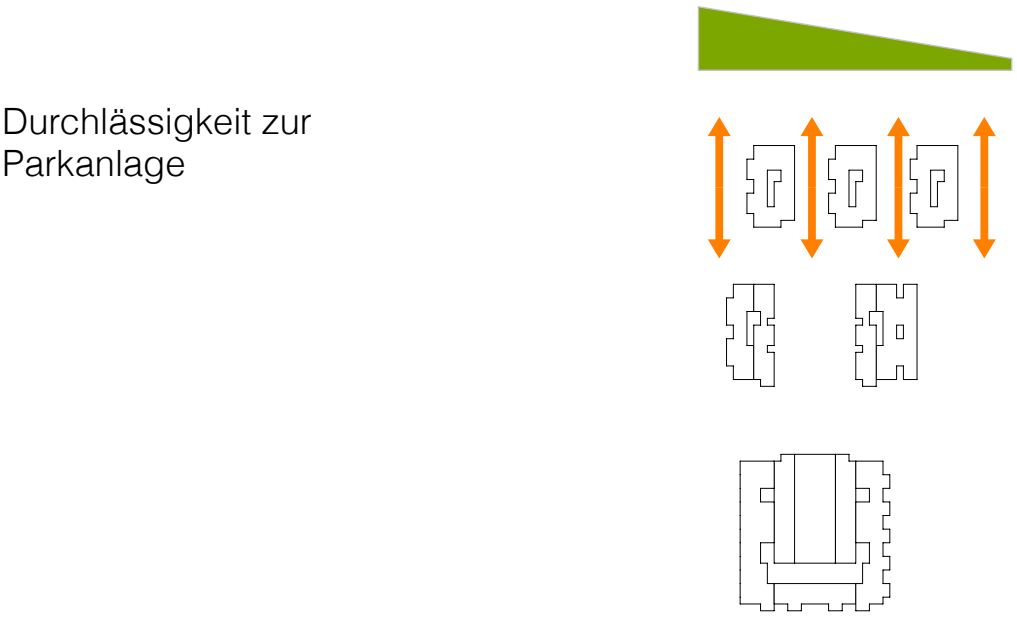
Die Bauflächen 1, 2a, 2b, 3 haben unterschiedliche städtebauliche "Aufgaben" zu erfüllen und werden durch die ÖPNV-Trasse, Geh-/ und Radweg (BF 1/ 2a bzw. b) und die Planstraße A (BF 2a bzw. 2b/BF 3) voneinander getrennt. Die Baufelder 2a, 2b und 3 sollen den "Marktplatz" für die Neue Mitte Lamme bilden. Baufeld 1 ist dem Wohnen vorbehalten, während die Baufelder 2a / 2b und 3 ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen, Gewerbe und unterschiedlichster Wohnformen bieten sollen. Dies ist durch eine maximale Ausnutzung der städtebaulichen Parameter GRZ/GFZ auf 3 Vollgeschossen zu erreichen.



Städtebaulicher Entwurf

Das BF 1 wird mit gleichen Geschosswohnbauten bebaut. Durch "Schaltbarkeit" der Wohnungen kann ein Nachfrage orientiertes, flexibles Wohnungsangebot von 2 bis 5 Zimmer Wohnungen erreicht werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Tramm (ÖPNV) zur "Neuen Mitte Lamme" geführt wird und somit eine Stellplatzanzahl von 1:1 ausreichend sein wird. Falls jedoch die Trasse nicht erstellt wird, könnten wir mit einer Tiefgarage reagieren, die alle 3 Baukörper verbindet.

Zur nördlichen öffentlichen Parkanlage wird durch die Stellung der Baukörper eine aufgelockerte Kante gebildet, die einen abgestuften räumlichen Übergang zum Park darstellt und die Durchlässigkeit wahrt. Die BF 2 und b werden im Zusammenhang gesehen, da sie den Marktplatz westlich und östlich flankieren, und die Stellplatzproblematik von BF 2a nur im Zusammenhang mit BF 2b wirtschaftlich gelöst werden kann. Das BF 2b stellt auch weitere Stellplätze für den Marktplatz zur Verfügung.

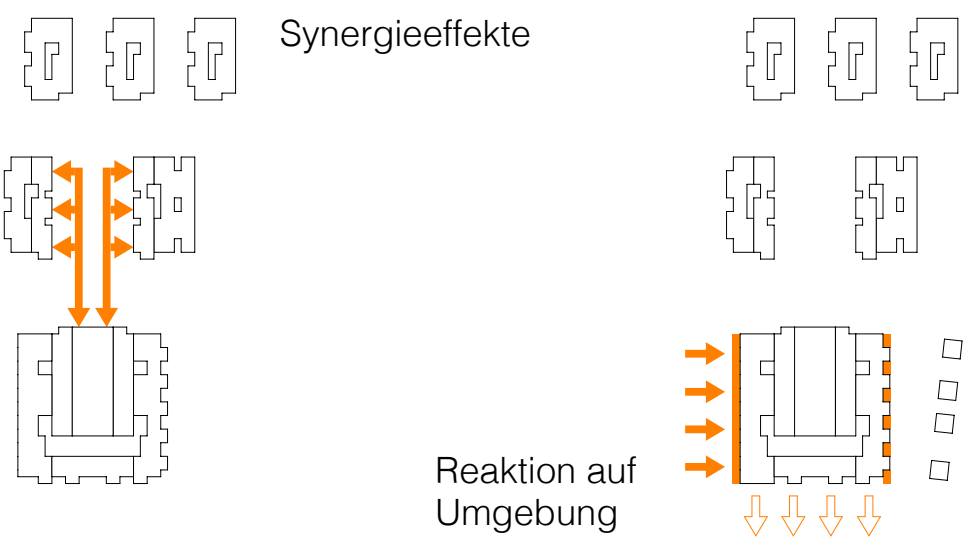


Gebäudetypologie

Auf BF 2a wird ein Gebäude vorgeschlagen, das im EG flexible Gewerbeflächen zur Verfügung, die u.U. durch Wohnungen / Lagerflächen ergänzt oder erweitert werden können. In den Obergeschossen befindet sich ein flexibler Wohnungsmix aus Geschosswohnungen, "Studioapartments" und Dachgeschosswohnungen.

Das Gebäude auf BF 2b ist im Erdgeschoss analog zum Gebäude auf 2a aufgebaut, wobei hier die Erweiterungsflächen reine Gewerbeflächen sind. Es wird teilweise im EG unter dem Haus geparkt.

Auf dem Baufeld 3 wird ein hybrides Gebäude vorgeschlagen, das den Hauptattraktor für die "Neue Mitte Lamme" aufnimmt - die Markthalle mit einem Vollversorger und einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m2. Dieses Gebäude bildet die südliche Kante des Marktplatzes und soll Synergieeffekte für das kleinteiligere Gewerbe am Marktplatz bieten. Es werden oberirdisch Stellplätze für die Markthalle angeboten, unterirdisch befinden sich die Bewohner- und Mitarbeiterstellplätze in einer Tiefgarage. Auf dem Dach der Markthalle befinden sich "Reihenhäuser" mit eigenen Gärten. Umrahmt wird die Markthalle im Westen und Osten von Geschosswohnungen, während sich im Süden Senioren-Apartments und Terrassenmaisonnetten befinden. Ergänzt wird das Angebot durch attraktive Dachgeschosswohnungen.



Architektur

Die Markthalle stellt mit seinen Ausmaßen sicher eine Ausnahme in der städtebaulichen "Körnung" im Neubaugebiet dar. Es reagiert differenziert auf seine Umgebung - im Westen auf die zur Neudammstraße auf Lärmemissionen, im Süden auf die Aussicht und die Südlage und im Osten auf die kleinteilige Bebauungsstruktur. Der heterogenen Umgebung wird eine klar strukturierte und differenzierte Architektur gegenübergestellt. Die "Neue Mitte Lamme" soll so einen kraftvollen Fixpunkt für das gesamte Neubaugebiet bilden.