

11. April 2019  
1 von 2

### **Städtebauliche Konzepte für den Bereich "Blüthlinde"**

Herr Büsscher vom Amt für Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz führt in das Thema ein. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan V/11 „Wolfhager Straße/Blüthlinde“ dient die Vorstellung des Projekts dazu, den Ortsbeirat frühzeitig zu informieren. Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch kein Gremienbeschluss notwendig. In dem Areal ist gewerbliche Nutzung und eine lockere Wohnbebauung im Innenbereich vorgesehen. Ziel ist es, eine Durchwegung der Liegenschaft sicherzustellen sowie großzügige Grünzüge und Freiräume zu erhalten.

Herr Möller vom Büro für Architektur und Stadtplanung (BAS) stellt drei Varianten eines städtebaulichen Konzepts vor. Im derzeitigen Stadium handelt es sich um erste Ideenskizzen, die im weiteren Verfahren durch die Hinweise bspw. des Ortsbeirats und Stadtteilbewohnern weiter konkretisiert werden. Alle drei Entwürfe sehen im Zentrum des Quartiers eine Kita und einen Spielplatz vor, eine verkehrliche Erschließung sowohl über die Wolfhager Straße als auch über die Maybachstraße sowie einen Hochweg/Fußweg entlang der Bahnlinie, der kombiniert werden kann mit einem Lärmschutzwall.

Die Variante A (Grüne Achse) ist gekennzeichnet durch einen Gewerberiegel und einem Quartiersparkhaus entlang der Wolfhager Straße und der Gleisanlagen, die gleichzeitig als Immissionsschutz dienen, um die Belastungen für die Wohnbebauung, Spielplatz und Kita zu minimieren. Städtebauliche Kennwerte: 31.560 qm Bruttogeschossfläche (Gewerbe/Mischnutzung) und ca. 117 Wohneinheiten.

Die Variante B sieht als städtebauliche Geste einen Quartiersplatz im Zentrum vor. Die gewerbliche Nutzung konzentriert sich entlang der Wolfhager Straße. Wohnen findet vom Bahndamm (dort durch eine Lärmschutzwand gesichert) bis zur Maybachstraße statt. Städtebauliche Kennwerte: Ca. 33.630 qm Bruttogeschossfläche Gewerbe/Mischnutzung und ca. 189 Wohneinheiten.

Die Variante C schafft eine organisch geschwungene Grünverbindung durch das Quartier; hier wird der Grünbereich besonders betont. Auch hier liegen die gewerblichen Immobilien im südlichen Bereich entlang der Wolfhager Straße. Im Westen könnte ein Teil der Kleingärten bestehen bleiben. Im Zentrum und an der Maybachstraße sollen attraktive Wohnanlagen entstehen. Städtebauliche Kennwerte: Ca. 24.240 qm Bruttogeschossfläche Gewerbe/Mischnutzung und ca. 107 Wohneinheiten.

In der anschließenden Diskussion werden u.a. folgende Hinweise und Anregungen gegeben: keine Beeinträchtigung der Frischluftzufuhr, wünschenswert wäre Erhalt der Kleingärten, möglichst keinen Durchgangsverkehr durch das Quartier, Notwendigkeit eines Verkehrskonzepts. Der Ortsvorsteher kritisiert, dass in allen drei Entwürfen die bestehenden Kleingärten so gut wie keine Berücksichtigung finden und andere Varianten möglich sind. Herr Möller macht darauf aufmerksam, dass das Quartier in mehreren Bauabschnitten verwirklicht werde. Der Ortsbeirat wird das Thema in der nächsten Sitzung erneut auf die Tagesordnung nehmen und eine Stellungnahme abgeben. Die verschiedenen Varianten werden dem Ortsbeirat zur Verfügung gestellt.

2 von 2

Hans Roth  
Ortsvorsteher

Michael Schwab  
Schriftführer