

Zwätzen-Nord

Städtebauliche Einschätzung des Konzeptes aus dem Samstagstreifen BI – Fa. Drösel (betreffend die Bereiche Immanuel-Kant-Ring, Arthur-Schopenhauer-Ring und Joachim-Darjes-Straße¹)

Städtebauliche Gestalt:

- Die städtebauliche Gestalt des Areals Immanuel-Kant-Ring, Arthur-Schopenhauer-Ring und Joachim-Darjes-Straße unterscheidet sich erheblich sowohl vom 3. als auch vom verworfenen 4. Planentwurf.
- Während der 3. Planentwurf stärker auf die Ausbildung unterschiedlich ausgeprägter Quartiere ausgerichtet war, wird im Abstimmungsergebnis die Differenzierung in die Quartiere hinein verlagert, insbesondere entlang der Leibnizstraße.
- Dabei soll entlang der Ostseite der Leibnizstraße die geringste Gebäudehöhe des gesamten Wohngebietes ausgewiesen werden. Eine städtebauliche oder gestalterische Zweckmäßigkeit hierfür ist nicht erkennbar.
- Generell kritisch zu hinterfragen ist die Absicht, straßenbegleitend entlang der Ostseite der Leibnizstraße in einem längeren Abschnitt weniger Gebäudehöhe zuzulassen als an der gegenüberliegenden Ostseite zulässig bzw. bereits vorhanden ist.
- Um die benötigten Wohnungen realisieren zu können, beinhaltet das Konzept stärker verdichtete Baustrukturen und verzichtet auf größere zusammenhängende Freiflächen innerhalb der Quartiere. Dies erschwert die Nutzbarkeit der Freiflächen durch die Bewohner.

Räumliche Fassung der Straßen:

- Die Mehrfamilienhäuser entlang von Immanuel-Kant-Ring, Arthur-Schopenhauer-Ring und Joachim-Darjes-Straße gewährleisten eine angemessene räumliche Fassung dieser Straßen.
- Die Leibnizstraße weist – außer im südlichsten Abschnitt – keine ausgeprägte räumliche Fassung auf. Dies ist die Folge der dort vorgeschlagenen sehr kleinteiligen und niedrigen Bebauung.
- Damit wird die Chance vertan, zwischen dem längerfristig angestrebten städtebaulichen Auftakt an der Brückenstraße und dem räumlich gefassten Platzensemble Am Oelste eine städtebaulich-räumlich wirksame Verbindung zu schaffen.
- Die Ansiedlung etlicher, gegenüber der Bauflucht der Wohnhäuser erheblich hervortretender Garagen entlang der Ostseite der Leibnizstraße bewirkt einen eher ungeordneten Eindruck und ist für die Leibnizstraße als zentraler Achse des Wohngebietes nicht angemessen.
- Die Anordnung von Garagen an zwei Quartierecken an der Leibnizstraße lässt eine räumliche Fassung vollständig vermissen.

Höhenentwicklung:

- Mit einer differenzierten Höhenentwicklung wird ein lebendiges Erscheinungsbild des gesamten Gebietes unterstützt, wobei jedoch keine stärkere, solitäre Höhenakzentuierung erfolgt.
- Höhenstaffelungen innerhalb der Gebäude verstärken diese Lebendigkeit.
- Allerdings fällt die nur zweigeschossig konzipierte Bebauung entlang der Leibnizstraße durch ihre geringe Höhe aus dem Rahmen.
- Es ist zweckmäßig, die verschiedenen Formen der Höhenstaffelung durch gestalterische Festsetzungen zu sichern, da es die frühere Rechtsgrundlage, wonach Staffelgeschosse bei Einhaltung bestimmter Kriterien keine Vollgeschosse waren, nicht mehr gibt.

Öffentliche Flächen:

- Gegenüber dem 3. Planentwurf weisen die Straßenräume von Immanuel-Kant-Ring, Arthur-Schopenhauer-Ring und Joachim-Darjes-Straße eine stärkere Begrünung auf. Sie werden durch straßenbegleitende Baumreihen aufgewertet.
- Die Lindenallee mündet an der Leibnizstraße in eine Straßenaufweitung. Diese ist erheblich kleiner als der Platz im verworfenen 4. Planentwurf, stellt jedoch als räumlicher Abschluss der Lindenallee eine Verbesserung der städtebaulichen Qualität gegenüber dem 3. Planentwurf dar, welcher kein derartiges räumliches Angebot beinhaltete.

¹ Die Straßennamen stehen noch nicht endgültig fest.

Angebote zur Nutzungsmischung:

- Durch den weitgehenden Wegfall des im verworfenen 4. Planentwurf enthaltenen Platzes besteht kein oder fast kein Anreiz, auf eine besondere städtebauliche Lösung mit andersartigen Nutzungsangeboten – wie Spielen, Handel, Gastronomie, Betreuung, Dienstleistung oder Beherbergung zu antworten.

Erreichbare Wohnungsanzahl:

- Das vorgesehene Maß der Bebauung erlaubt die Realisierung von ca. 20 Wohnungen weniger als dies der verworfene 4. Planentwurf ermöglicht hätte.
- Dabei werden die Wohnungen auf eine größere Anzahl von Gebäuden verteilt.
- Gegenüber dem baulichen Konzept, welches dem verworfenen 4. Planentwurf zugrunde lag, werden dabei sowohl die Größe vieler Gebäude als auch etliche Abstände zwischen den Gebäuden verringert.
- Insgesamt steht die Zahl von ca. 340 erreichbaren Wohnungen im Einklang mit den Planungszielen der Stadt, wobei durch die Umverteilung in die Fläche weniger Grün- und Freiflächen entstehen (verglichen mit dem verworfenen 4. Planentwurf).

Hausarten:

- Der gegenüber dem 3. Planentwurf wesentlich erhöhte Anteil an Flächen für Mehrfamilienhäuser entspricht den Planungszielen der Stadt.
- Die Integration von Einfamilienhäusern an der Leibnizstraße ist städtebaulich nicht angemessen. Sofern auch in den Quartieren Immanuel-Kant- und Arthur-Schopenhauer-Ring Einfamilienhäuser angeordnet werden sollen, wären sie zweckmäßigerweise nicht entlang der zentralen Erschließungsachse und zudem in kompakterer, flächensparenderer Weise zu konzipieren.