

LSG/FFH-Gebiet

Nördlich des Schnatzgrabens

- Darstellung FNP/Festsetzung BP als Fläche für Frei-/Hallenbad
- Im Bestand kleinteilige Struktur aus Acker-/Wiesen- und Kleingartenflächen
- Nördlich und westlich angrenzend Landschaftsschutzgebiet bzw. westlich angrenzend FFH-Gebiet

Schnatzgraben

- Beengtes Bachbett, unnatürlicher Gewässerverlauf
- Klassifizierung als stark bis sehr stark verändertes Gewässer
- Angrenzende Flächen tlw. im HQ100-/Überschwemmungsgebiet

Bestehende Sportanlagen

- Tlw. Sanierungs-/ bzw. Neuordnungsbedarf
- Zusätzlicher Flächenbedarf für Sportentwicklung

Streusiedlung/ Grüne Fuge

- Sportbezogene Nutzungen
- Gemeinbedarfsbezogene Nutzungen
- Wohnnutzung
- Gebäudebestand Walz-Areal
- Gebäude/Freiraum
- Parkplatz
- Nutzungsüberlagerung/ Gemengelage
- Wichtige Fuß-/Radwegeverbindung bzw. Querung
- Fehlende Wegeverbindung
- Best. Erschließung Kfz
- Lärm/Barriere/Gestaltungsdefizit
- Lückenhafter Baumbestand

LSG

nach WEILIMDORF

B 295

Walz-Areal und Umfeld westlich der Solitudestraße

Planerische Rahmenbedingungen/ Städtebauliche Analyse

Amt für Stadtplanung und Stadterneuerung | 61-5 No | Dezember 2018

BEREICH D

Kleingärten/
Landwirtschaftliche Fläche

Schnatzgraben

Jugendhaus

Gewicht-
heberhalle

Kita

U
Stadtbahn

Standort temporäre Kindertagesstätte (städt. Flurstück)

- Frühere Nutzung: Beachvolleyballfeld
- Nutzung Kindertagesstätte voraussichtlich befristet bis 2025

Gewichtsheberhalle (städt. Flurstück)

- Sanierungs-/Erneuerungsbedarf
- Räumliche Zweiteilung des Sportgeländes der SG Weilimdorf durch Neubau von Flüchtlingsunterkunft und Kita

Standort temporäre Flüchtlingsunterkunft (städt. Flurstück)

- Frühere Nutzung: Vereinsheim SG Weilimdorf (ehem. "Blick Solitude")
- Nutzung Flüchtlingsunterkunft voraussichtlich befristet bis 2025
- Vorschlag Bezirksbeirat: Bürgerhaus als Nachnutzung

Solitudestraße 111 (städt. Flurstück)

- Frühere Nutzung: Sitz der Geschäftsstelle SG Weilimdorf
- Gebäudeabriss erfolgt
- Lage an wichtigem Auftakt-/Gelenkpunkt

Walz-Areal (private Flurstücke)

- Langjähriger Leerstand mit Trading Down-Ansätzen
- Verschiedene Nachnutzungsvorschläge, u. a. für Sport, Wohnen
- Komplexe schalltechnische Rahmenbedingungen (Sport-/Verkehrslärm)
- In einem Teilbereich Zwischennutzung durch Urban Gardening (Chloroplast e. V.)
- Entfall der besteh. Erschließung bei Betriebsaufgabe

BEREICH B

Sportplatz

Sportplatz

Klein-
spiel-
feld

Kunstrasen-
spielfeld

Klein-
spiel-
feld

Flüchtlings-
unterkunft

P

BEREICH A

Besteh.
Wohngebäude

Bestehende
Zu-/Abfahrt MIV

WOLFBUSCH

Entfall der Zu-/Abfahrt bei
Aufgabe Gärtnereibetrieb

Wohnbebauung

Städtebauliche Analyse

- Areal in mittlerer Lage im Stadtbezirk mit wichtiger Naherholungs-/ Freizeitfunktion
- Potenzialflächen in entsprechender Größe in Weilimdorf nicht vorhanden
- Räumliche Trennung von zusammengehörigen Nutzungsbereichen und heterogene Gemengelage
- Tlw. Defizite im Orts-/Landschaftsbild (u. a. Trading-Down-Ansätze im Bereich Walz-Areal)
- Solitudestraße als Kulturdenkmal und zentrale Erschließungsachse im Stadtbezirk mit hoher städtebaulicher Bedeutung und Visitenkartenfunktion, gleichzeitig in Teilabschnitten (mit der Stadtbahntrasse) mit Barrierewirkung
- Errichtung von Interimsbauten ohne städtebauliches Gesamtkonzept
- Schwierige Erschließungssituation für MIV, gleichzeitig gute ÖPNV-Anbindung
- Teils erhebliche Lärmbelastungen durch Sportnutzung bzw. Verkehr
- Teil eines Kaltluftentstehungsgebiets mit erheblicher klimatischer Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen

nach GIEBEL

BEREICH C

Besteh.
Wohngebäude
(LW-Betrieb)

U
Stadtbahn

Fehlende Wegeverbindung
in Richtung Stadtbahnhaltestelle

Solitude-
gymnasium
mit Sporthalle

Wohnbebauung

BERGHEIM