

# Sachstand

## „Quartier Buddestraße“

### Vorbereitende Untersuchungen gemäß 141 BauGB

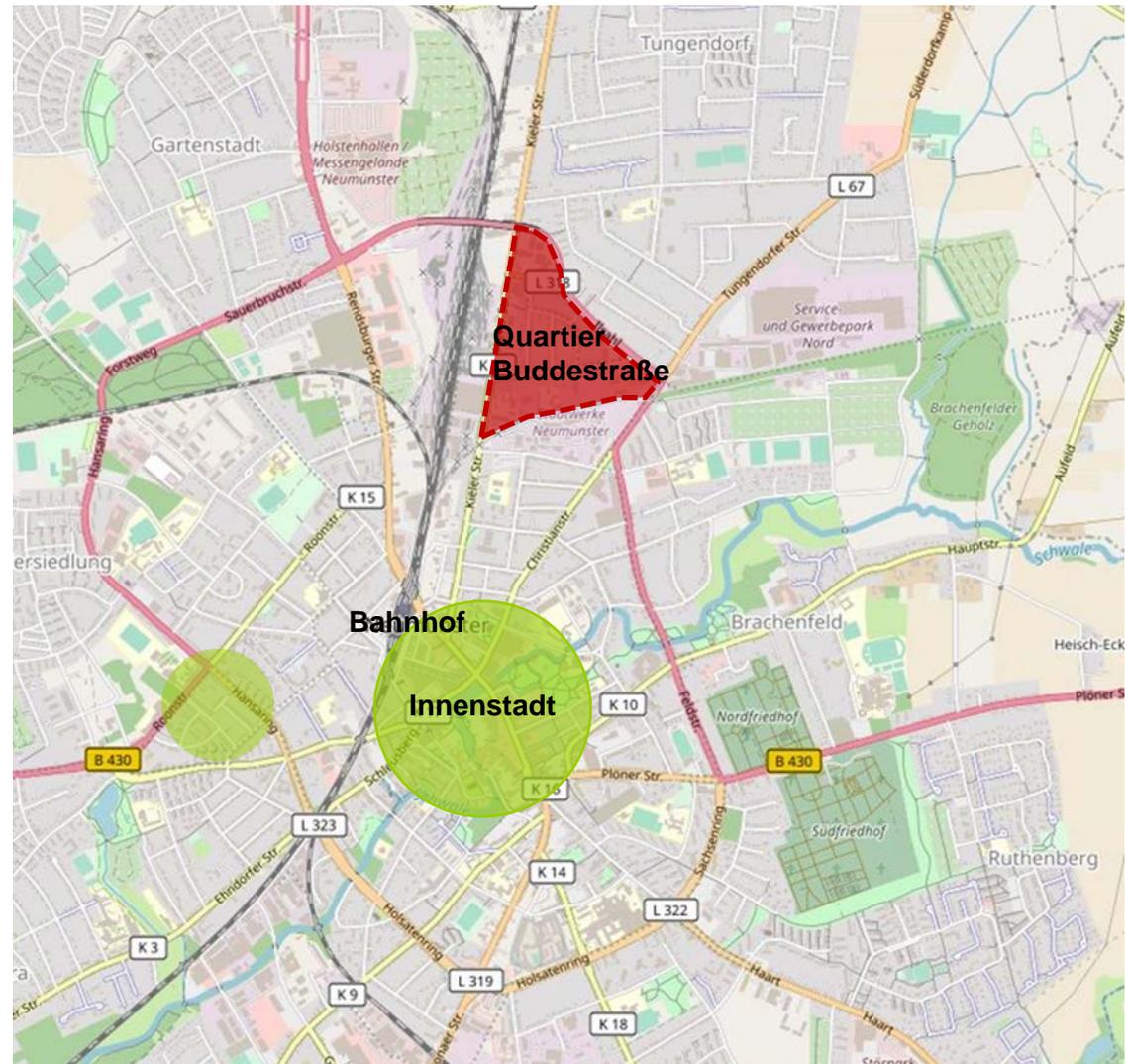
Sitzung des  
Planungs- und Umweltausschusses  
am 01. September 2021

## Vortragsgliederung

1. Einführung:  
Plangebiet und Planungsanlass
2. Planerische Ausgangslage:  
Bestand und Analyse
3. Beurteilung:  
verfahrensrechtliche Abwägung

## Lage / Eckdaten

- rd. 1,8 km nördlich der Innenstadt / innerhalb des Stadtrings
- Größe: 25,8 ha
- rd. 1.000 Einwohner



## Struktur des Gebiets

- durch Verkehrsstrassen begrenzt
- Rand: gewerbliche Nutzung
- Kern: Wohnen





Kieler Straße



Ilsahl



Kieler Straße / Max-Johannsen-Brücke



Ilsahl / Gutenbergstraße



Rosenstraße



Buddestraße



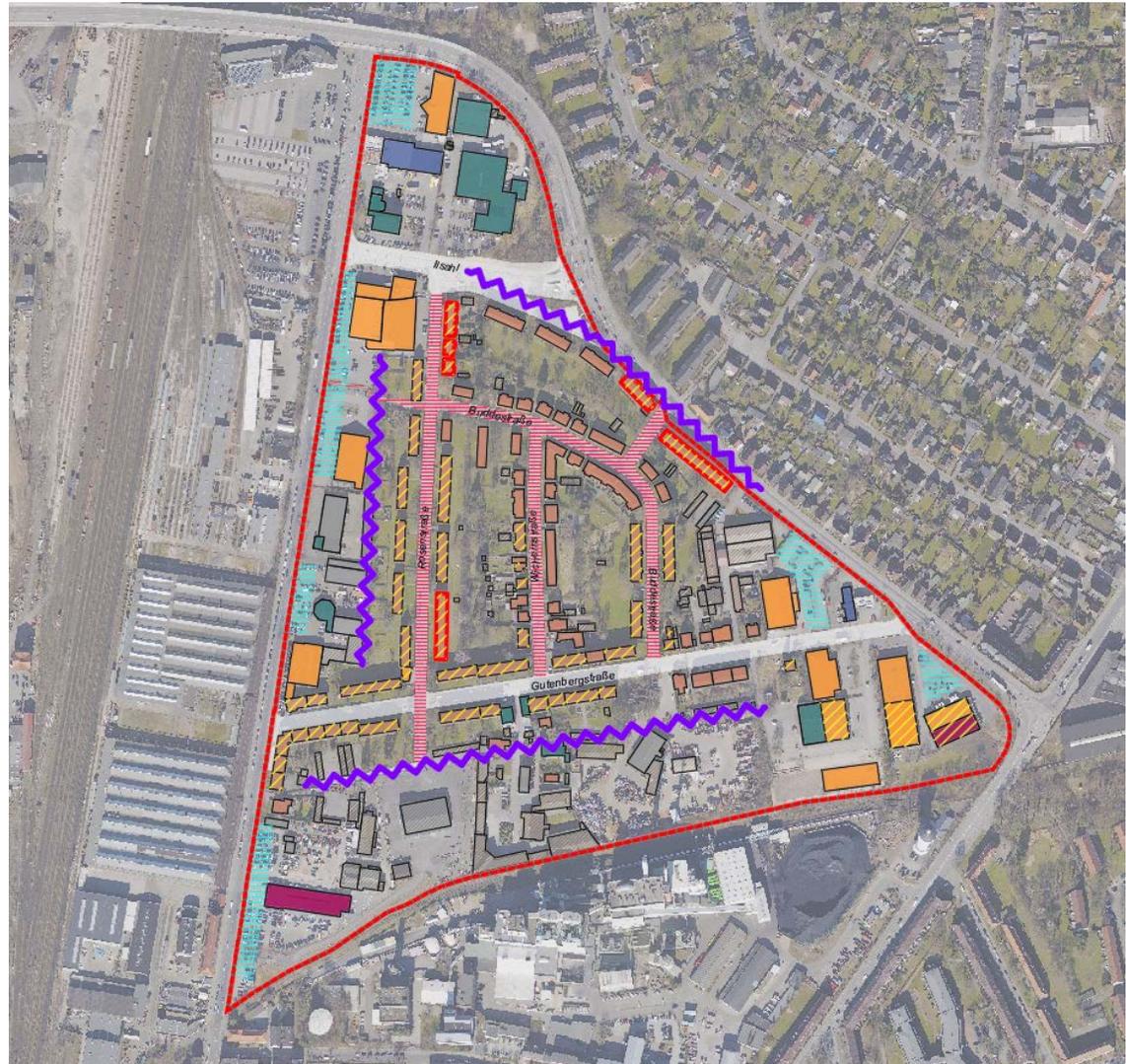
Wichernstraße



Gutenbergstraße

## Schwächen / Defizite

- inselartige Lage der Wohnbebauung umgeben von gewerblichen Nutzungen bzw. Verkehrsstrassen
- Immissionsbelastung (Verkehr / Gewerbe) des Wohnens
- instandsetzungs-/modernisierungsbedürftiger Wohngebäudebestand
- Leerstände im Wohnungsbestand
- erneuerungsbedürftige Straßen und Wege
- gestaltungsbedürftige gewerbliche Freifläche
- Mangel an freizeitbezogener, kultureller und sozialer Infrastruktur



## Stärken / Potenziale

- ruhige Wohnlage im inneren Kern
- im Kern: hoher Anteil an Grünflächen mit gebietsbildprägendem alten Baumbestand
- identitätstiftender sanierter Gebäudebestand
- neu gestaltete Außenbereiche
- Nachverdichtungspotential
- direkte Querungsmöglichkeit Richtung Tungendorf
- Teil des Suchraums für den neuen Bahnhofspunkt „Christianstraße“



## Entwicklungsziele

- Erhalt und Stärkung des Wohnens
- Erhalt und weitere Aufwertung der Grünflächen / des Wohnumfeldes
- verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe



Grünfläche südlich Ilsahl / modernisiertes Gebäude



saniertes Gebäudebestand nördlich Buddestraße



Grünfläche zwischen Wichern-/Buddestraße

## Verfahrensrechtliche Abwägung

- Untersuchungsgebiet weist sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen auf
- keine Festsetzung eines Sanierungsgebietes im umfassenden Verfahren gemäß § 142 (3) BauGB
- mit Ausnahme der Verkehrsflächen sind keine Flächen im städtischen Besitz
- zügige Umsetzung von Maßnahmen, insbesondere die Errichtung einer Gemeinbedarfseinrichtung (Kindertagesstätte), ist nicht realistisch

**Herzlichen Dank  
für Ihre  
Aufmerksamkeit!**