

# Lageplan Nutzungskonzept, Fortschreibung Stand 11.2023

## Erläuterung Städtebaulicher Ansätze & Aspekte

Quartier Festungspark - Flitsch  
Ellinger Höhe

**Entwicklungsabschnitte und Bautypologien:**  
Städtebaulich ablesbar in den drei Bändern („Nord“, „Mitte“, „Süd“), flexibel und auf zukünftige Ansprüche ausgelegt

**Nachbarschaften**  
Berücksichtigung von bestehenden Strukturen

**Konversion**  
Grundstücksentwicklung als zielgerichtete Transformation einer ehemaligen, auf eine militärische Nutzung ausgelegte, marode Brachfläche in ein ziviles, zukunftsfähiges und nachhaltiges Quartier. Basis: Nutzungsvorgaben Expose „Wohnen und Arbeiten auf dem Festungsplateau“, BlmA, 07.04.2017:

Modell 2 (Mischung Wohnen und Arbeiten)		Nutz. art	max. Voll- gesch.	Sebaub. GfZ	Bruttodfl.		
10% Grundstücke für EFH- und Doppelhausbebauung	7.758	WA	0,4	0,8	3109	6209	
20% Grundstücke Wohnen und Arbeiten unter einem Dach	15.517	Mi	0,4	0,8	6209	12418	
10% Geschosswohnungsbau (Eigenheim)	7.758	WA	0,3	IV	3327	7758	
10% Geschosswohnungsbau (Miete)	7.758	WA	0,3	IV	3327	7758	
20% Geschosswohnungsbau (sozialer Wohnungsbau)	15.517	WA	0,3	IV	3	4655	15517
30% Mischgebäudenutzung* (davon 50 % Wohnen, Rest: Mischnutzung)	23.275	Mi	0,3	IV	3	6982	23275
<b>SUMME</b>	<b>77.583</b>				<b>25602</b>	<b>72928</b>	
davon 50 % WA	38.791	WA			12413	37240	
davon 50 % Mi	38.791	Mi			13189	35688	

Basisangaben sind pauschale Annahmen

**Niederberger Höhe:**  
Zufahrt zum Quartier

**Niederberger Höhe / Friesenstraße:**  
Ausbildung einer identitätsbildenden Quartiermitte, Treffpunkt und lebendiger öffentlicher Raum

**Entlang der Niederberger Höhe:**  
Ausbildung von klaren, erkennbaren städtebaulichen Bebauungsstrukturen, Verbindungen in das Umfeld

**Niederberger Höhe:**  
Zufahrt zum Quartier

**Entlang der General-Allen-Straße:**  
Ausbildung des städtebaulichen Übergangs zum angrenzenden Landschaftsraum und der bestehenden Nachbarschaft

**Nachbarschaften**  
Berücksichtigung von bestehenden Strukturen

Der Lageplan enthält das Strukturkonzept mit der Erschließung und einer möglichen Bebauung.

Im weiteren Planungsprozess sind Anpassungen der Gebäudekubaturen innerhalb der vorgegebenen Planungsvorgaben und Rahmenparameter möglich.

Die Planung und Errichtung der Hochbauten erfolgt in einzelnen Bauabschnitten.

Ebenfalls erfolgen noch die Detailplanungen für die öffentliche Erschließung und Grünflächen.

Fortschreibung auf Basis der Erkenntnisse aus der 1. Offenlage sowie aus weiterführenden Fachplanungen und Konzeptüberlegungen für die Bebaubarkeit des öffentlichen Raums und der privaten Baufelder.