Anlage zur DS V/195

Integriertes Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Neubrandenburg

Aufhebung der Stadtteilkonzepte

- Lindenberg-Alt,
- Südstadt,
- Vogelviertel

(Begründung, Stand 23.03.10 – Beschluss 29.04.10)

Fachbereich Stadtplanung, Umwelt, Wirtschaft und Soziales
Abteilung Stadtplanung

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) - Stadtteilkonzept Lindenberg-Alt

Zielaussagen aus dem ISEK 2002

Im ISEK 2002 war das Gebiet Lindenberg-Alt - bestehend aus dem plattenbaudominierten Wohngebiet Lindenberg und einzelnen Wohnhäusern an der Lindenstraße – als **Strukturverbesserungsgebiet** eingestuft worden.

Als wesentliche Mängel aus städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Sicht wurden ein in Teilbereichen geringer Modernisierungsstand der Wohnungen, eine mangelhafte Aufenthalts- und Gestaltungsqualität von Freiflächen sowie einzelne Nutzungsbrachen benannt. In der Prognose wurde bei anhaltendem Einwohnerverlust und ohne steuernde Eingriffe ein deutlicher Anstieg des Wohnungsleerstandes von ca. 6 % = 90 WE (2001) auf ca. 10-16 % bzw. 145-226 WE im Jahr 2010 angenommen (vgl. ISEK Gesamtstadt 2002).

Ziele der angestrebten Strukturverbesserung des Gebietes waren deshalb vor allem die Steigerung der Qualität des Wohnumfeldes, die Neuordnung und Aufwertung von Stellplatzflächen und die Modernisierung älterer Wohnsubstanz. Außerdem sollten einzelne städtebauliche Missstände beseitigt und ein ergänzendes Angebot neuer Wohnformen in Randlage geschaffen werden.

Stand der Umsetzung (2002-2009)

Die daraus abgeleiteten Maßnahmevorschläge wurden wie folgt umgesetzt:

Nr.	Maßnahme	vorgeschlagener Zeithorizont	Umsetzungsstand
1	Abriss ehem. Gastronomie-/Einzelhandelseinrichtung Kirschenallee und Neuanlage durchgrünter Stellplätze	bis 2005	nicht erfolgt – wegen Privateigentum/Insolvenzgründen derzeit nicht umsetzbar
2	Neuordnung Parkplatz Kirschenallee/Wohngebietsmitte - Neugestaltung Fußweg, Pflanzung Baumreihe - Neugestaltung Bushaltestelle	 bis 2005 bis 2010	 - nicht erfolgt - für 2010/2011 vorgesehen insg. Übertragung/Verkauf öffentl. Teilflächen an Anlieger in Diskussion
3	Neuordnung und Gestaltung Höfe Birkenstr./Eichenstr. - Neuordnung Stellplätze/Grünanlagen	bis 2010	Stellplätze teilweise entwidmet und den Wohnungseigentümern zugeordnet, Umsetzung eigentümerabhängig nur bedarfsweise vorgesehen
4	Aufwertung und Wohnumfeldgestaltung Höfe Birkenstr. 2-24 – teilweise Neuanlage von Grünflächen, Spiel- und Freiflächen, Wegen, Verbesserung des Ausstattungsgrades	bis 2010	bisher nicht erfolgt - zukünftig bedarfsabhängige Instandsetzung in Verantwortung des Wohnungsunternehmens
5	Sanierung der Bebauung und Wohnumfeldgestaltung am Fuß des Lindenbergs (Lindenstr./Ahornstr.)	bis 2010	nach teilw. erfolgter Privatisierung bzw. durch Wohnungsunternehmen 2009 abgeschlossen (insg. 234 WE seit 2001 modernisiert)
6	Ergänzungsbebauung südl. Kirschenallee – Neubau Dienstleistungs-/Gewerbe- bzw. Versorgungseinrichtung	bis 2010	wg. mangelnder Nachfrage bisher nicht umgesetzt, Fläche in Privateigentum
7	Abriss Schulkomplex und Garagen, Eventualplanung kleinteilige Bebauung/neue Wohnformen	ab 2010	nach Leerzug der Schule (2003) inzw. Teilfläche für Neubau eines Nahversorgers verkauft, weitere Teilfläche

			per Erbbaurecht für gewerbliche und gemeinnützige Nutzung übertragen (ehem. KITA), Fortbestand Turnhalle derzeit in Prüfung, Umsetzung des Angebots ergänzender Wohnformen nur noch sehr eingeschränkt möglich

Unabhängig von den im ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgten seit 2001 der Neubau eines Nahversorgers (am vorher bestehenden Standort Lindenstr.) und die Veräußerung von ca. 280 ehemals kommunalen Wohnungen.

Im Ergebnis durchgeführter Maßnahmen sank die Einwohnerzahl nur moderat – von 2.796 EW (2001) auf 2.705 EW (2009). Mit –3,2 % lag der Einwohnerverlust deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert (-8,3 %). Dabei war in den Jahren 2006-2008 sogar ein zwischenzeitlicher leichter Anstieg der Einwohnerzahlen zu beobachten. Die Zahl und der Anteil der Senioren (65 Jahre und älter) stiegen im gleichen Zeitraum deutlich – von 400 (14,3 %) auf 681 (25,2 %), womit die Entwicklung etwa im Gesamtstadttrend liegt (21,9 %/2009).

Zielerreichung und Fazit

Insgesamt wurden die 2002 beschlossenen Ziele teilweise erreicht.

Hervorzuheben ist die Umsetzung wesentlicher wohnungswirtschaftlicher und wohnungspolitischer Ziele durch Modernisierung und Teilprivatisierung von Wohnungsbeständen. Der Wohnungsleerstand konnte von 90 WE (6,2 %) im Jahr 2001 auf 42 WE = 2,7 % (2009) gesenkt werden. Die Wohnungssubstanz ist durchgängig modernisiert, die Wohnungsnachfrage stabil. Der angestrebte Erhalt als hochwertiger Mietwohnungsstandort ist somit gelungen.

Die Beseitigung freiraumgestalterischer Mängel und städtebaulicher Missstände ist nur teilweise gelungen. Gründe sind eingeschränkte finanzielle Spielräume der Eigentümer, mangelnde Nachfrage im gewerblichen Bereich und geänderte Prioritäten bezüglich der Entwicklung kommunaler Grundstücke.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass sich die noch bestehenden städtebaulichen, stadtgestalterischen und grünordnerischen Mängel in Verantwortung der jeweiligen Eigentümer schrittweise über „normale" Instandhaltungs- und Bewirtschaftungsregularien beheben lassen. Dazu wird zukünftig auch der durch die Privatisierungen entstandene und wohnungspolitisch positiv zu bewertende Eigentümermix beitragen (Wettbewerbsgedanke, Aktivierung von Fremd- und Eigenkapital).

Aus stadtplanerischer Sicht wird langfristig unverändert die Entwicklung kleinteiliger Bebauungsstrukturen im Übergang zum südlich gelegenen Behördenzentrum vorgeschlagen. Diese würden ein vielfältigeres Wohnungsangebot und die bessere Verwertung innerstädtischer Baulandpotenziale ermöglichen. Eine bedarfsweise Umsetzung wäre über entsprechende Bauleitplanverfahren möglich.

Aufgrund der insgesamt positiven Entwicklung des Stadtteils ist im gesamtstädtischen Maßstab die Einstufung als **stabiles Gebiet** gerechtfertigt. Auch bei zukünftig anhaltendem moderaten Einwohnerrückgang sind keine gravierenden Eingriffe städtebaulicher oder wohnungswirtschaftlicher Art erforderlich. Die aus dem Monitoring zur Stadtentwicklung bekannten Entwicklungstrends zur Alters- und Sozialstruktur lassen ebenfalls keine besonderen oder deutlich vom Gesamtstadtdurchschnitt abweichenden Problemlagen erkennen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) - Stadtteilkonzept Südstadt

Zielaussagen aus dem ISEK 2002

Im ISEK 2002 war das Gebiet Südstadt - bestehend aus dem Kernbereich der „alten" Südstadt (Am Anger/ Kaufhof Süd) – als **Strukturverbesserungsgebiet** eingestuft worden.

Als wesentliche Mängel wurden punktueller Wohnungsleerstand, ein in Teilbereichen bestehendes Stellplatzdefizit und eine teilweise mangelhafte Aufenthalts- und Gestaltungsqualität von Freiflächen benannt. Hingewiesen wurde auf den überdurchschnittlich hohen Anteil älterer Bewohner (65 Jahre und älter). In der Prognose wurde bei anhaltendem Einwohnerverlust und ohne steuernde Eingriffe ein deutlicher Anstieg des Wohnungsleerstandes von ca. 5 % = 220 WE (2001) auf ca. 12-20 % bzw. 564-911 WE im Jahr 2010 angenommen (vgl. ISEK Gesamtstadt 2002). Die punktuell erforderliche Wohnraumminderung war daraufhin mit ca. 230 WE bis 2010 quantifiziert worden. Andererseits wurde das Wohngebiet insgesamt aufgrund seiner Lage, des Wohnungsangebotes und des hohen Modernisierungsstandes als guter Wohnstandort mit langfristig sehr guter Perspektive eingeschätzt.

Ziele der angestrebten Strukturverbesserung des Gebietes waren der Erhalt als hochwertiger Mietwohnungsstandort, die Steigerung der Qualität des Wohnumfeldes (Freianlagen und Stellplätze) und die Wiederherstellung ursprünglicher städtebaulicher Strukturen und Wegebeziehungen. Außerdem sollte die soziale und Versorgungsinfrastruktur für Familien und Senioren erhalten und gestärkt werden.

Stand der Umsetzung (2002-2009)

Die daraus abgeleiteten Maßnahmevorschläge wurden wie folgt umgesetzt:

Nr.	Maßnahme	vorgeschlagener Zeithorizont	Umsetzungsstand
1	Aufwertung des Wohngebietszentrums und Wiederherstellung städtebaulicher Strukturen Am Anger/ Kaufhof Süd:		
	- Abriss Hochhaus Am Anger 17 und Neuanlage von Wegen, Grünflächen, Stellplätzen	bis 2005	- Abriss von 132 WE (2003) erfolgt, Wiederbebauung der Fläche mit Turnhalle aufgrund geänderter Prioritäten zur Schulentwicklung;
	- Abriss Drogerie-Fachmarkt und Neuanlage von Wegen, Grünflächen, Stellplätzen	bis 2010	- nicht erfolgt (kein Interesse seitens Privateigentümer)
2	Hochhäuser Neustrelitzer Str. – Rückbau und Aufwertung Wohnumfeld:		
	- Abriss Hochhaus Neustrelitzer Str. 51-53 (100 WE)	nach 2010	- nicht erfolgt, auch nicht mehr beabsichtigt (geänderte Prioritäten des Wohnungseigentümers, gute Nachfrage)
	- Bau von Anwohnerstellplätzen und Anlage eines öffentlichen Grünzuges (alte Neustrelitzer Str.)	nach 2010	- teilw. erfolgt (75 neue Stellplätze nach Verkauf öffentl. Teilflächen an Anlieger), öffentl. Grünzug nur über Einzelmaßnahmen im Zuge von Straßeninstandhaltung bzw. Ausgleichsmaßnahmen umsetzbar

3	Schulkomplex – Anpassung/Ergänzung von Nutzungsstrukturen Gemeinbedarf im zentralen Bereich: - Abriss Sporthalle, Hortgebäude und Ergänzungsbau - Neubau Sporthalle, Ergänzungsbauten und Aufwertung durch Neuordnung von Flächen und Gebäuden	bis 2010 bis 2010	- erfolgt (2008/2009 Neubau Sporthalle, Sanierung Ganztagsschule/IGS und Sportplatz) bzw. vor dem Abschluss (Straßeninstandsetzung und Stellplätze Geschwister-Scholl-Str., Vereinshaus)

Teilweise in Änderung der im ISEK vorgeschlagenen Ziele und Maßnahmen erfolgten seit 2001 die Schließung der Stadtteilbibliothek Süd (2002), der Erhalt und die Sanierung eines KITA-Gebäudes (Geschwister-Scholl-Str., 2005/2006 nach Privatisierung) und der Neubau eines Vereinshauses Am Anger (Fertigstellung 2010).

Trotz durchgeführter Maßnahmen sank die Einwohnerzahl kontinuierlich – von 7.637 EW (2001) auf 7.075 EW (2009). Mit rund – 7 % (-562 EW) lag der Einwohnerverlust leicht unter dem gesamtstädtischen Wert (- 8,3 %). Der Einwohnerrückgang verlangsamte sich aber im Vergleich zum Zeitraum 1992-2001 (-23 %) deutlich und erreichte trotz des überproportional hohen Seniorenanteils bei weitem nicht die 2001 prognostizierten Werte (Prognose 2001/optimistische Variante -18 %).

Zielerreichung und Fazit

Die wesentlichen Stadtumbauziele sind erfüllt bzw. aufgrund positiv geänderter Rahmenbedingungen (Schulentwicklung, Wohnungsnachfrage) nicht mehr umsetzbar.

Die Südstadt hat sich aus wohnungswirtschaftlicher Sicht stabilisiert und auch weiterhin sehr gute Perspektiven als Mietwohnungsstandort. Der Wohnungsleerstand konnte von 4,7 % (220 WE/2001) auf 3,4 % (151 WE/2009) gesenkt werden, was im Rahmen der allgemein üblichen Fluktuationsreserve liegt. Mit dem Abschluss der Baumaßnahmen Schule/Turnhalle/Vereinshaus und der erfolgten Modernisierung einer Kindertagesstätte sind im Bereich der sozialen Infrastruktur attraktive Angebote gesichert und ausgebaut worden.

Einzelne städtebauliche Missstände sowie Defizite in der Stellplatzversorgung und Freiraumgestaltung bestehen in Teilbereichen unverändert fort. Sie können in Verantwortung der jeweiligen Eigentümer im Rahmen von Einzelvorhaben und Instandhaltungsmaßnahmen behoben werden. Zum Teil ist das mit der Anlage von 75 Stellplätzen im Bereich der alten Neustrelitzer Straße bereits gelungen – eine aktuelle städtebauliche Studie für den Bereich Am Kaufhof Süd enthält diesbezüglich weitere Prämissen.

Aufgabe aus stadtplanerischer Sicht bleibt die Gewährleistung ausreichender Rahmenbedingungen zur Erhaltung und Stärkung des Wohngebietszentrums Am Kaufhof Süd (Sicherung der Nahversorgungsfunktion gemäß Einzelhandelskonzept).

Aufgrund der positiven Entwicklung des Stadtteils seit 2001 ist im gesamtstädtischen Maßstab die Einstufung als **stabiles Gebiet** gerechtfertigt. Auch bei zukünftig anhaltendem moderaten Einwohnerrückgang sind keine gravierenden Eingriffe städtebaulicher oder wohnungswirtschaftlicher Art erforderlich. Punktuell kann sich langfristig das Erfordernis des Rückbaus einzelner Hochhäuser an der Neustrelitzer Straße ergeben. Die Umsetzung ist im Einzelfall über einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer regelbar. Die aus dem Monitoring zur Stadtentwicklung bekannten Entwicklungstrends zur Alters- und Sozialstruktur lassen keine besonderen oder deutlich vom Gesamtstadtdurchschnitt abweichenden Problemlagen erkennen. Ausnahme ist der deutlich über dem Durchschnitt liegende und weiter steigende Seniorenanteil, auf den die Wohnungsunternehmen bereits mit speziellen Service- und Betreuungsangeboten reagiert haben. Die schrittweise Ausweitung dieser Angebote ist bedarfsweise vorgesehen.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) - Stadtteilkonzept Vogelviertel

Zielaussagen aus dem ISEK 2002

Im ISEK 2002 war das Gebiet Vogelviertel – mit Ausnahme des Bereichs südlich der Greifstraße (heutiges Sanierungsgebiet) – als **Strukturverbesserungsgebiet** eingestuft worden.

Als wesentliche Mängel aus städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Sicht wurden ein in Teilbereichen geringer Modernisierungsstand der Wohnungen, unmaßstäbliche Nachverdichtungen von Blockinnen- und Randbereichen und eine teilweise mangelhafte verkehrliche Erschließung bzw. Verbindung zu Nachbargebieten benannt. In der Prognose wurde bei anhaltendem Einwohnerverlust und ohne steuernde Eingriffe ein deutlicher Anstieg des Wohnungsleerstandes von ca. 5 % = 150 WE (2001) auf ca. 8-15 % bzw. 258-455 WE im Jahr 2010 angenommen (vgl. ISEK Gesamtstadt 2002). Die daraus resultierende erforderliche Wohnraumminderung wurde mit rund 280 WE vorgesehen.

Ziel der angestrebten Strukturverbesserung des Gebietes war deshalb vor allem die Verbesserung der städtebaulichen Qualität des Gebietes. Durch punktuellen Abriss von Plattenbauten in nachverdichteten Blockinnenbereichen und am Nordrand des Gebietes, ersatzweisen kleinteiligen Wohnungsneubau und ergänzende Aufwertungs-/Modernisierungsmaßnahmen sollten ursprüngliche und maßstäbliche Bebauungsstrukturen wiederhergestellt und das Wohnungsangebot dem Bedarf angepasst werden.

Stand der Umsetzung (2002-2009)

Die daraus abgeleiteten Maßnahmevorschläge wurden wie folgt umgesetzt:

Nr.	Maßnahme	vorgeschlagener Zeithorizont	Umsetzungsstand
1	Abriss 3 Blöcke Lerchenstr. 21-29 (72 WE) und Abriss Kaufhalle Kranichstr. Neubau von Reihenhäusern (17 WE)	bis 2005 langfristig	nach Konzeptänderung (Beschluss 2007) Abriss von 2 Blöcken (48 WE), Modernisierung der verbliebenen 24 WE; Bestandssicherung für den Nahversorger/ Stabilisierung der Einzelhandelsfunktion im Wohngebietszentrum neues Planungsziel gem. Einzelhandelskonzept (2009), verbliebenes Wiederbebauungspotenzial (6 WE) zurzeit nicht nachgefragt
2	Abriss Wohnblock Kranichstr. 29-29b (24 WE) und Neubau von 2 Stadthäusern (8 WE)	bis 2010	nach Konzeptänderung (Beschluss 2007) nicht erfolgt, dafür Modernisierung aufgrund hoher Nachfrage
3	Abriss 2 Wohnblöcke Elsterweg 3a-c/5a-c (48 WE) und Neubau von 2 Stadtvillen (24 WE)	bis 2010	nach Konzeptänderung (Beschluss 2007) Abriss von nur einem Block (24 WE), aufgrund hoher Nachfrage Modernisierung der verbliebenen 24 WE, Neuanlage von Stellplätzen, Freiflächengestaltung; Positivbescheid für Bauvoranfrage zu ein- bis zweigeschossiger Wiederbebauung der Restfläche

4	Abriss Wohnblock Eulenstr. 7-7d (40 WE), Flächenneuordnung, Freiflächenvergrößerung	bis 2010	Abriss (2008) und teilweise Flächenneuordnung erfolgt, Positivbescheid für Bauvoranfrage zu ein- bis zweigeschossiger Wiederbebauung, B-Plan-Vorentwurf
5	Abriss Wohnblock Fasanenstr. 23a-c (24 WE), Flächenneuordnung, Freiflächenvergrößerung	bis 2005	nicht erfolgt, nach Verkauf und Modernisierung (2003) inzw. voll vermietet
6	Abriss 2 Wohnblöcke Habichtstr. 1-23 (150 WE), davon - Habichtstr. 13-23 (75 WE) - Habichtstr. 1-11 (75 WE) Wiederbebauung mit Laubenganghäusern, Verbesserung der Erschließung	bis 2010 nach 2010	erfolgt (vorgezogen 2004) Neubebauuung mit Reihenhäusern ab 2008 (28 WE), Fertigstellung 4 WE 2010
7	Willi-Bredel-Straße – Aufwertung und Anbindung an die Fasanenstr.	bis 2010	nicht erfolgt (nachrangige Priorität, alternativ auch Bebauung an der Fasanenstr. möglich)
8	Anbindung zum Wohngebiet Reitbahnweg Adlerstraße – Ponyweg, Abbruch Garagenkomplex, Neubau Straße		mit leicht geänderter Trassenführung erfolgt (2008, URBAN II)
9	Verlängerung der Adlerstraße – Abbruch Dienstleistungsgebäude, Neubau Straße		nicht erfolgt (Kosten/Nutzen, nachrangige Priorität)
10	Abriss Schule Bertolt-Brecht-Str. nach Freizug durch Berufsschule, Neubau von Stellplätzen und Erschließungsanlagen für ansässiges Gewerbe, langfristig Neubau (kommerzielle) Sport- und Freizeiteinrichtung	bis 2005	nicht erfolgt (Verlängerung der zeitweiligen Nutzung durch Berufsschule, neue Planungsalternative: Privatschule oder Wohnungsbau/vgl. Entwurf Rahmenplan Sanierungsgebiet Nordstadt)
11	Abriss ehemalige SERO-Annahmestelle Kranichstr. und Anlage von Stellplätzen		erfolgt (für Arztpraxen)
12	Sanierung Curie-Gymnasium (jetzt Albert-Einstein-Gymnasium) – Anbau, Abriss und Neubau Turnhalle, Abriss Schulgebäude Adlerstr., Neuanlage Sportplatz, Stellplätze, Freiflächen	bis 2005	erfolgt (2005-2008)

Unabhängig von den im ISEK vorgeschlagenen Maßnahmen erfolgten seit 2001 der Neubau eines Gemeindezentrums (Straußstr., am vorher bestehenden Standort), die Erweiterung des Kinder- und Jugendnotdienstes (beides URBAN II-Maßnahmen) und die Modernisierung von ca. 900 Wohnungen (u. a. Adlerstr., Lerchenstr., Elsterweg, Fasanenstr./Kranichplatz, Kranichstr.). Das Wohngebietszentrum konnte durch die Umnutzung ehemals leerstehender Läden zu Arztpraxen stabilisiert werden.

Trotz durchgeführter Maßnahmen sank die Einwohnerzahl – von 5.452 EW (2001) auf 4.766 EW (2009). Mit – 12,6 % lag der Einwohnerverlust deutlich über dem gesamtstädtischen Wert (– 8,3 %). Im Gegensatz zu anderen Stadtgebieten verlief die Entwicklung nur geringfügig besser als in der für das ISEK zugrunde gelegten Prognose (2001/optimistische Variante: – 4.555 EW für 2010). Dabei war bis 2006 ein kontinuierlicher Einwohnerrückgang, danach eine leicht schwankende Entwicklung zu verzeichnen (dämpfender Einfluss von Modernisierungen und Neubau). Die erwartete Alterung der Bevölkerung ist eingetreten – inzwischen sind fast 34 % der Bevölkerung im Vogelviertel 65 Jahre und älter (2001 noch 22 %).

Zielerreichung und Fazit

Insgesamt wurden die 2002 beschlossenen Ziele teilweise erreicht.

Hervorzuheben ist die Umsetzung wesentlicher wohnungswirtschaftlicher und wohnungspolitischer Ziele durch Abriss (262 WE), Modernisierung und Teilprivatisierung von Wohnungsbeständen. Der Wohnungsleerstand konnte von 150 WE (5 %) im Jahr 2001 auf 27 WE = 1 % (2009) gesenkt werden. Die Wohnungssubstanz ist überwiegend modernisiert, die Wohnungsnachfrage stabil. Der angestrebte Erhalt als hochwertiger Mietwohnungsstandort ist somit gelungen. Ergänzend konnte das Eigentumssegment über kleinteiligen Wohnungsneubau (Habichtstr.) gestärkt werden.

Auch die verkehrliche Erschließung und Verknüpfung mit Nachbargebieten (Ihlenfelder Vorstadt, Reitbahnviertel) konnte für den motorisierten Verkehr, Fußgänger und Radfahrer deutlich verbessert werden.

Mit der umfassenden Sanierung des Schulkomplexes Albert-Einstein-Gymnasium wurden auch im Bereich soziale Infrastruktur/Bildung und Sport die Bedingungen deutlich verbessert und gebietsübergreifende Ausstrahlung erzielt.

Die Beseitigung städtebaulicher Mängel ist nur teilweise gelungen. Gründe sind v. a. geänderte Prioritäten der Eigentümer aufgrund deutlich verbesserter Wohnungsnachfrage und verminderte Investitionsmöglichkeiten der öffentlichen Hand. Die Sicherung noch umsetzbarer städtebaulicher Ziele zur Entdichtung von Wohnhöfen und Steuerung gebietsverträglicher Nachnutzungen soll zukünftig über verbindliche Bauleitpläne erfolgen (Bsp. B-Plan Nr. 106 „Eulenstraße").

Insgesamt wird eingeschätzt, dass die noch bestehenden städtebaulichen, stadtgestalterischen und grünordnerischen Mängel aufgrund des erreichten Entwicklungsstandes und der Lagevorteile im Stadtgefüge von der Mehrheit der Bevölkerung akzeptiert werden. Der durch die Privatisierungen entstandene und wohnungspolitisch positiv zu bewertende Eigentümermix wird zur weiteren Imageverbesserung beitragen (Wettbewerbsgedanke, Aktivierung von Fremd- und Eigenkapital). Das Gebiet wird deshalb als **stabiles Gebiet** eingestuft.