



**Nordsee Stadt**  
**Wilhelmshaven**

**Stadt Wilhelmshaven**  
**Der Oberbürgermeister**

**Sanierungsgebiet westliche Südstadt**

**QUARTIERSENTWICKLUNGSPLAN**  
**KURZFASSUNG**

**Inhalt:**

- 0 Vorbemerkung
- 1 Aufgabe des Quartiersentwicklungsplanes
- 2 Situation im Quartier
- 3 Entwicklungschancen / Entwicklungsziel
- 4 Planungskonzepte
  - 4.1 Konzept Wohnungsentwicklung
  - 4.2 Konzept Entwicklung der sozialen Infrastruktur
  - 4.3 Entwicklung der lokalen Ökonomie
  - 4.4 Städtebauliches Konzept
  - 4.5 Neuordnungs- und Ergänzungszonen
  - 4.6 Gestaltungskonzepte
- 5. Umsetzung der Konzepte

Karten: Nutzungs- und Erschließungskonzept  
Neuordnungs- und Ergänzungsbereiche  
Modernisierungszonen

**Auftraggeber:**

Stadt Wilhelmshaven  
Der Oberbürgermeister  
Fachbereich Stadtplanung und Stadterneuerung  
Rathausplatz 9  
26382 Wilhelmshaven

**Ansprechpartner: Herr Winde Tel: 04421/16-2679**

---

**Hinweis:** Dem QEP lagen folgende Lärmgutachten zugrunde:  
1.) Nr. LL 177.1/01 vom 24.04.2003  
2.) Nr. LL 0293/01 vom 20.12.1999  
3.) Nr. 0293.1/01 vom 21.10.1999  
Textänderungen in kursiver Schrift gegenüber der Fassung vom 01.10.03 nach der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.



## **0 Vorbemerkung**

Im Frühsommer 2002 hat die NWP GmbH Oldenburg den Auftrag zur Erarbeitung eines Quartiersentwicklungsplanes für das Sanierungsgebiet „Westliche Südstadt“ erhalten.

In einem ausführlichen Bericht sind die wichtigsten Aussagen zu Beginn in einer Kurzfassung dargestellt. Diese Kurzfassung wird hier, ergänzt um die Pläne für die städtebauliche Entwicklung des Quartiers, als Kurzbericht zusammengefasst.

Dieser Kurzbericht diente als Grundlage der Beratung im Stadtteilbeirat. In ihm sind in mehreren Sitzungen die Ergebnisse der Bestandsanalyse und der Ableitung der Planungskonzepte in Zwischenberichten ausführlich vorgestellt und erörtert worden. Am 14.10.2003 hat er dem Rat der Stadt empfohlen, den Quartiersentwicklungsplan als Grundlage für weitere Planungen und Maßnahmen im Sanierungsgebiet zu beschließen.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 06.10.03 bis 28.10.03.

Der Rat der Stadt Wilhelmshaven hat dem Quartiersentwicklungsplan (Kurzfassung vom 01.12.2003) zur Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung westlichen Südstadt am 17.12.2003 zugestimmt.

## **1 Aufgabe des Quartiersentwicklungsplanes**

Die Aufgabe, einen Quartiersentwicklungsplan zu erstellen, ergab sich aus dem Erfordernis einer Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet "westliche Südstadt" (im Förderprogramm "Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt"). Diese Rahmenplanung zielt auf ein integriertes Sanierungskonzept, in dem die Planung für die städtebauliche Erneuerung mit den Konzepten für weitere soziale Entwicklung des Quartiers und die Überlegungen zur Stärkung und Entwicklung der lokalen Ökonomie aufeinander abgestimmt sind.

Der Quartiersentwicklungsplan setzt an diesen Sanierungsabsichten an, geht aber sowohl in seiner zeitlichen Perspektive als auch hinsichtlich des derzeit absehbaren finanziellen Rahmens über die Sanierung hinaus. Er soll die Grundlage für eine umfassende Neuorganisation der westlichen Südstadt bilden, die nur über einen längeren Zeitraum und über ein erweitertes Instrumentarium erreicht werden kann.

Für die Sanierung im engeren Sinne stellt der Quartiersentwicklungsplan nur die Grundzüge der Planung dar, welche in weiteren Planungsschritten konkretisiert werden müssen.

## 2 Situation im Quartier

Das als "westliche Innenstadt" bezeichnete Gebiet liegt mit seinen wesentlichen Teilen zwischen dem Bahnhof in der Kernstadt und dem Handelshafen im Süden, und reicht im Westen bis an die Werftstraße. *Im Osten reicht das Gebiet im wesentlichen bis an die Jadestraße bzw. Virchowstraße.* Das nördliche Teilgebiet zwischen der Bahnlinie und der Peterstraße grenzt an das bisherige Sanierungsgebiet „Innenstadt“ und an die Fußgängerzone der Kernstadt.

Das Gebiet stammt überwiegend aus der Gründungszeit der Stadt in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. Dabei weisen die östlichen Gebietsteile auch die Züge des gründerzeitlichen Städtebaus auf: Die typischen Blockrandbebauungen mit teilweise auch überbauten Blockinnenbereichen. Die westlichen Bereiche, die dem Stadtteil "Bant" zuzurechnen sind, weisen dagegen eine stärker aufgelockerte Bebauung auf. In den östlichen Bereichen dominiert der Geschosswohnungsbau, in den westlichen ist der Anteil der selbstnutzenden Eigentümer größer.

Charakteristisch für ein innenstadtnahes Gründerzeitgebiet ist die Durchmischung von Wohnbebauung mit gewerblichen Nutzungen, die sich teilweise in den Bauzeilen, teilweise in den Blockinnenbereichen befinden.

Das Besondere an dem Gebiet ist die überwiegend gewerblich genutzte Zone entlang des Handelshafens, die unterschiedlich weit in die Wohngebiete hineinreicht. Wesentliche Teile dieses Gewerbes weisen einen ursprünglichen Hafenbezug auf, dessen Dominanz heute jedoch nicht mehr besteht.

Der Zustand des Plangebietes ist charakterisiert durch jahrzehntelange Desinvestition. Diese unterbliebene bzw. unterlassene Investition gilt sowohl im Wohn- als auch im Gewerbebereich. Das hat zur Folge:

### Im Wohnsektor

- ❖ Die Bausubstanz weist zu rund 55 % einen mittleren und zu rund 34 % einen hohen Modernisierungsbedarf auf; rund 20 % der Wohnungen stehen leer.
- ❖ Angesichts der massiven Bevölkerungsverluste der Gesamtstadt werden die vorhandenen Wohnungsbestände auch bei Modernisierungen nicht wieder vollständig aufzufüllen sein. Ein Teil der Wohnungsbestände wird also dauerhaft überschüssig sein.
- ❖ Im Gebiet hat sich eine Konzentration von problembehafteten Bevölkerungsgruppen mit weit über durchschnittlichen Anteilen von Empfängern von Transferleistungen, von Migranten und Aussiedlern eingestellt, für die es in der Gesamtstadt kaum andere Angebote an Wohnraum gibt.

### Im Gewerbesektor

- ❖ Tatsächlich hafen-affine Betriebe gibt es im *nennenswerten Umfang* nicht mehr; die Kaianlagen werden schon seit Jahren nicht mehr *adäquat* genutzt.
- ❖ In der vorwiegend gewerblich genutzten Zone nördlich des Hafenbereiches liegen inzwischen Flächen brach und stehen Gebäude leer; der große Flächen einnehmende Schlachthof bereitet die Schließung (zum 31.12.2004) bzw. Verlagerung vor.

- ❖ Im übrigen Gebiet dünnt sich die ursprüngliche Nutzung durch kleines Gewerbe, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gastronomie aus.
- ❖ Nennenswerte gewerbliche Neuansiedlungen sind z. Z. nicht erkennbar; expansiv verhält sich gegenwärtig lediglich das Willehad-Krankenhaus.

Das Plangebiet weist überwiegend die Merkmale eines klassischen Sanierungsgebietes auf, wie sie sich seit Ende der 60er Jahre des vorigen Jahrhunderts in innenstadtnahen Mischgebieten gezeigt haben. Die Merkmale, die zu einer Klassifizierung als Aufgabenfall „Soziale Stadt“ geführt haben, sind hinsichtlich der Struktur der Wohnbevölkerung ebenfalls für solche Gebiete typisch.

Grundlegende Unterschiede gegenüber dem klassischen Sanierungsgebiet sind:

- ❖ die Situation durch den erheblich bisherigen und absehbaren anhaltenden Bevölkerungsverlust im Gebiet wie in der Gesamtstadt und der damit einhergehende Bedeutungsverlust der Wohnbausubstanz und
- ❖ die sich verschärfende ökonomische Polarisierung in der städtischen Wohnbevölkerung sowie die damit einhergehenden innerstädtischen Segregationprozesse, bei denen sich die Bevölkerungsgruppen mit geringem ökonomischen und sozialen Handlungsspielraum vorwiegend in vernachlässigten Gebieten konzentrieren.

### 3 Entwicklungschancen / Entwicklungsziele

Für das Plangebiet bestehen Entwicklungschancen, die sich aus folgenden Gesichtspunkten ergeben:

- ❖ der besonderen Lagequalität zwischen der unmittelbar angrenzenden Kernstadt und dem Wasser, die infolge der nicht mehr intensiven Hafennutzung die Chance enthält, das Quartier auch in seinen städtebaulichen Feinstrukturen „ans Wasser zu bringen“,
- ❖ die Vielfältigkeit der innerstädtischen Mischnutzung des Gebietes, die das Quartier zumindest teilweise zu einem Wohn- und Dienstleistungsstandort entwickelbar machen,
- ❖ die Chancen der Neustrukturierung und Umnutzung überholter Gewerbenutzungen zu höherwertigem modernen Gewerbe und Dienstleistungen,
- ❖ die für die Region einmaligen und attraktiven baulichen und städtebaulichen Qualitäten aus der Gründerzeit,
- ❖ die auch soziale Vielfältigkeit als Alternative zu eher monostrukturierten Wohnstandorten.

Ziel der Quartiersentwicklung muss es sein, diese Qualitäten in ihrer Grundstruktur zu sichern, sie weiter zu entwickeln, im Erscheinungsbild aufzuwerten und im Stadtraum erfahrbar zu machen.

Die städtebauliche Sanierung des Quartiers darf eben nicht einseitig als Therapie eines teils realen, teils potentiellen sozialen Brennpunktes im Programm „Soziale Stadt“ interpretiert werden. Vielmehr geht es angesichts der Chancen, die das Gebiet bietet, um seine wesentlich umfassendere Revitalisierung im Interesse der Entwicklung der Gesamtstadt.



## 4 Planungskonzepte

Die Entwicklungsmöglichkeiten des Quartiers / Plangebietes sind in den folgenden Konzepten ausgedrückt.

### 4.1 Konzept Wohnungsentwicklung

Die Entwicklung des Wohnens im Plangebiet muss auf zwei unterschiedliche Sektoren des Wohnungsmarktes ausgerichtet sein:

- ❖ Zum einen auf die Stabilisierung und Verbesserung der Wohnsituation der ökonomisch und sozial schwächeren Bewohnergruppen, wie sie sich in den vergangenen Jahrzehnten hier angesammelt haben. Diese Gruppen haben einerseits wenig Möglichkeiten, sich beliebig auf dem Wohnungsmarkt zu bewegen; sie sind weitgehendst auf den Standort angewiesen. Andererseits bedürfen diese Gruppen einer Versorgung mit sozialer Infrastruktur, die hier in wesentlichen Teilen bereits vorhanden ist und weiter entwickelt werden kann. Diese Infrastrukturen können - aus stadtwirtschaftlicher Sicht - nicht an beliebigen anderen Standorten vorgehalten werden.
  
- ❖ Zum anderen bildet insbesondere der östliche Bereich (s. Karte „Modernisierungszonen“: hier *Modernisierungsgebiet I*) die Möglichkeit, die städtebaulichen und baulichen Qualitäten für eine Klientel aufzuwerten, die an dem Typus des eher großstädtischen Wohnens zwischen dem nahen Stadtkern und dem Wasser interessiert ist. Hier wird es sich überwiegend um jüngere Bewohner mit höherem Einkommen und Sozialstatus handeln. Diese Gruppen erwarten von einem innerstädtischen Wohnen insbesondere eine Umgebung mit vielfältiger Nutzungsstruktur – insbesondere auch die Nähe zu Arbeitsplätzen im gehobenen Dienstleistungssektor.

Für diese Bewohnergruppen ist in erster Linie die Modernisierung der Altbausubstanz (als Miet- oder Eigentumswohnungen) im östlichen Bereich von Bedeutung; daneben aber auch deren Umwandlung in Stadthäuser bzw. der Neubau von Stadthäusern auf freien oder durch Abbruch frei werdenden Flächen.

- ❖ Die heutige Menge der Wohnungsbestände wird auch bei dieser Entwicklung des Wohnens nicht mehr in vollem Umfang benötigt. Es muss mit dem Abbruch oder – soweit dieses die jeweilige Bausubstanz hergibt – mit der Umnutzung von rund 20 % des heutigen Bestandes gerechnet werden. Angesichts der komplexen Verhältnisse von Wohnungsqualitäten, modernisierungsbedürftigem Bauzustand und Eigentumsverhältnissen lassen sich die abzubrechenden bzw. umzunutzenden oder zu ersetzenden Gebäude nicht im vorab verorten; dieses muss den Detailkonzepten für die Straßenblöcke bzw. den Einzelentscheidungen überlassen bleiben.

Für die Modernisierungsförderung ist eine Richtlinie mit drei unterschiedlichen Bereichen der Fördermodalitäten entworfen worden (siehe Plan Modernisierungszonen).

#### **4.2 Konzept Entwicklung der sozialen Infrastruktur**

Das Konzept für die Entwicklung der sozialen und kommunikativen Infrastruktur geht von einem Bedarf aus, der drei Komponenten aufweist:

- ❖ Die heute schon bestehenden Angebote der unterschiedlichen Einrichtungen im Gebiet werden stabilisiert und erweitert. Die einzelnen Maßnahmen ergeben sich aus den Bedarfsanmeldungen der Einrichtungen. Der ggf. erforderliche Abstimmungsbedarf wird durch das Quartiersmanagement koordiniert.
- ❖ Zusätzlich zu bestehenden Einrichtungen befindet sich ein Konzept für die Einrichtung eines „Stadtteilhauses“, das die Funktionen eines offenen Stadtteiltreffpunktes, einer Jugendfreizeitstätte und eines Ortes für Aktivitäten selbstorganisierter Bewohnergruppen bündelt.

- ❖ Im Stadtteil besteht ein Bedarf an öffentlichen Spielplätzen. Im Nutzungskonzept für das Quartier sollen entsprechende Flächen ausgewiesen werden. Inwieweit sich die räumliche Möglichkeit zur Einrichtung eines Spielhauses (mit der Funktion eines Wetter unabhängigen Spielplatzes unter Dach) ergibt, ist z. Z. noch offen.

### 4.3 Entwicklung der lokalen Ökonomie

Das Plangebiet als Wirtschaftsstandort ist konstitutiv für das Quartiersentwicklungskonzept. Infolge der Verringerung der Wohnungsbestände wird der Anteil an gewerblicher Nutzung im Gebiet langfristig eher zunehmen.

Die Entwicklung der lokalen Ökonomie umfasst folgende Bereiche:

- ❖ die Neuordnung und Neunutzung der gewerblichen Zone südlich der Admiral-Klatt-Straße. Voraussetzungen für eine zukunfts-trächtige gewerbliche Entwicklung werden die Verbesserung der Erschließung dieser Flächen, ihre Neuordnung und eine aktive Vermarktung sein. Dabei wird sich die bisherige gewerbliche Struktur stärker in Richtung Dienstleistung verändern.
- ❖ die Pflege der Bestände und die Sicherung von Voraussetzungen für die Entwicklung von Betrieben, den Ersatz von nicht mehr für Wohnzwecke benötigten Grundstücken und Gebäuden, die Umnutzung und kleinteilige Neubebauung. Das bedarf einer detaillierten Konzeptentwicklung und Betreuung.
- ❖ Die Entwicklung von Arbeitsplätzen durch stadtteilbezogene Service-Einrichtungen.
- ❖ Das Einbeziehen von Qualifizierungs- und Beschäftigungsmaßnahmen bei der Umsetzung von öffentlichen Investitionen im Zuge der Sanierung.

Es ist vorgesehen, die Möglichkeiten der Weiterentwicklung (Potentiale und Ansatzpunkte) durch einen Gutachter untersuchen und die Umsetzung von Modellprojekten in der Startphase fachlich betreuen zu lassen.

#### **4.4 Städtebauliches Konzept**

Aus den Überlegungen zur Entwicklung des Quartiers ergibt das folgende städtebauliche Konzept:

##### ***Nutzungs- und Erschließungskonzept***

Das Nutzungs- und Erschließungskonzept ist in einem Plan zusammengefasst.

##### ***Nutzungen***

Die bisher überwiegend gewerblich genutzten Bereiche nördlich des Handelshafens bleiben auch zukünftig der gewerblichen Nutzung vorbehalten. Im Übergangsbereich zu den angrenzenden, überwiegend wohngenutzten Bereichen erhalten sie den Charakter eines eingeschränkten Gewerbegebietes.

Der übrige Bereich des Plangebietes wird als Mischgebiet ausgewiesen. Das dient neben der Sicherung der vorhandenen Mischstrukturen insbesondere auch der zu erwartenden Umnutzung aufzugebender Wohnnutzung.

Die Flächen südlich der Straße „Am Handelshafen“ werden als hafenbezogene Sonderflächen für gewerbliche Bau- und öffentliche Verkehrsnutzung ausgewiesen; ausgeschlossen ist die Nutzung als Wohn- oder Lagerfläche.

### ***Freiflächen***

Um dem Mangel an öffentlichen Freiflächen im Quartier zu begegnen, sollen ungenutzte oder frei werdende Flächen für Spiel- und Erholungszwecke genutzt werden. Im Nutzungsplan sind dafür schon vorhandene und mögliche Standorte angegeben; aus dem Abbruch von abgängiger Bausubstanz können sich andere oder weitere Standorte ergeben, die jedoch z. Z. nicht absehbar sind und auf der Blockplanungsebene geklärt werden müssen.

### ***Erschließung***

Grundsätzlich wird die vorhandene Erschließungsstruktur beibehalten. Sie wird jedoch in wesentlichen Punkten ergänzt:

- ❖ Die Straße "Am Handelshafen" wird im Westen an die Havermonikenstraße und im Osten an den Kreuzungspunkt Jadestraße/Weserstraße angebunden. Diese neue städtische Haupterschließungsstraße soll zukünftig die bisherige Funktion der Weserstraße als Durchgangsstraße und für den Ziel-/Quellverkehr zu den Gewerbebereichen ersetzen und damit die empfindlichen Nutzungen (Wohnen, Krankenhaus) entlasten.
- ❖ Zukünftig soll der gesamte Gewerbebereich von der Straße "Am Handelshafen" aus erschlossen werden. Dafür werden die Straßenzüge Rüderstraße und Seediekstraße neu und die Kurze Straße wieder an die Straße „Am Handelshafen“ angeschlossen.

## **4.5 Neuordnungs- und Ergänzungszonen**

Aus dem Konzept der Nutzung und Erschließung ergeben sich Bereiche, die einer Neuordnung bzw. der Strukturergänzung bedürfen, um ihre Funktion für die Entwicklung des Gebietes zu erfüllen. Die beiden Hauptbereiche sind:

- ❖ Die Neuordnungszone entlang des Handelshafens zwischen Werftstraße und Jadestraße. Im Norden umfasst dieser Bereich weite Teile der bisher schon überwiegend gewerblich genutzten Flächen bis an die Admiral-Klatt-Straße; im östlichen Gebiet ist auch der Bereich nördlich der Einmündung der Jadestraße in die Weserstraße eingeschlossen. Kernpunkte der Neuordnung sind der Ausbau der Erschließung, das Herstellen der Wiedernutzbarkeit brachliegender Flächen bzw. von Gebäudeleerständen und die Neuordnung des Sondergebietes südlich des Nebenbahngleises.
- ❖ Die Hauptzone, die einer strukturellen Ergänzung bedarf ist der Bereich südlich der Hauptbahnlinie OL-WHV. Ziel ist einerseits die Nutzbarkeit für eine kleinteilige bauliche Ergänzung mit Stadthäusern und kleinteiliger Mischnutzung. Nur in diesem Bereich, der von seiner Kleinmaßstäblichkeit und Orientierung her Alternativen zum Geschosswohnungsbau bietet, ist Wohnungsneubau im Quartier denkbar. Andererseits dient diese Ergänzung auch der Verbesserung des Erscheinungsbildes und der „Ablesbarkeit“ des Quartiersrandes. In diesem Zusammenhang soll der wichtige Zugangs- und Verbindungspunkt am Bahnübergang Luisenstraße städtebaulich-gestalterisch markiert werden (Torbildung).
- ❖ Weitere Bereiche für die teilräumliche Feinplanung sind im Konzept angedeutet, werden aber im weiteren Planungsgang noch korrigiert und ergänzt (z.B. Blockplanungen).

In den übrigen Bereichen des Plangebietes sind vorrangig Einzelmaßnahmen baulicher Ergänzung, Umnutzung, Modernisierung und die Aufwertung des Straßenraumes erforderlich.

#### **4.6 Gestaltungskonzepte**

Für die beiden Hauptbereiche der städtebaulichen Neuordnung und Strukturergänzung zeigen Gestaltungskonzepte die mögliche zukünftige städtebauliche Form; die Konzepte verstehen sich als Testentwürfe.

### ***Bereich „Am Handelshafen“***

Für den Ausbau der Straße „Am Handelshafen“ wird davon ausgegangen, dass die Trasse der Nebenbahn zumindest mittelfristig noch benötigt wird. Sie bleibt vorerst erhalten. Für die Führung der Straße „Am Handelshafen“ ergeben sich zwei Lösungsmöglichkeiten:

- ❖ Die Lage der Bahntrasse wird so verändert, dass sie insgesamt südlich der Straße „Am Handelshafen“ geführt wird. Nur die Schnittpunkte zwischen Straße und Nebenbahntrasse im westlichen Bereich bleiben bestehen. In dieser Lage kann die Bahntrasse bei einer ggf. späteren Aufgabe für die Weiterentwicklung der Nebenanlagen der parallelen Straße genutzt werden. Dies ist die anzustrebende Variante, die auch in Schritten realisiert werden kann. Dabei liegt die zeitliche Priorität auf der Realisierung des westlichen Abschnittes.
- ❖ Eine Variante besteht darin, dass die heutige Lage der Bahntrasse unverändert bleibt. Im mittleren Abschnitt sind beide Varianten gleich, im östlichen wie im westlichen Abschnitt jedoch schneidet die Straße die – zeitlich gesehen wenig genutzte - Bahntrasse häufiger als bisher. Das beeinträchtigt zwar zeitweise den Straßenverkehr, erspart aber Investitionen in die Gleisanlagen.

### ***Bereich Ebertstraße***

Die Neugestaltung des Bereichs "Ebertstraße" umfasst den Straßenraum mit der (im westlichen Abschnitt) nördlich angrenzenden Freifläche, dem Süden des Übergangsbereichs der Luisenstraße über die Bahnlinie sowie südlich der Ebertstraße gelegene Bauflächen.

Das Gestaltungskonzept richtet sich hauptsächlich auf folgende Ziele:

- ❖ Dieser Bereich, der bereits durch kleinteilige Bauweise gekennzeichnet ist, eignet sich in Baulücken bzw. auf minder genutzten Grundstücken für eine ergänzende Bebauung mit kleineren Stadthautypen, die im Stadtteil eine alternative Wohnform zum vorherrschenden Geschosswohnungsbau darstellen.

- ❖ Gegenüber den Flächen der Bahn soll ein qualifizierter Stadtteilrand durch Straßengestaltung und ergänzende Grünflächen hergestellt werden. Das bildet zugleich eine angemessene Umgebung für die ergänzende Wohnbebauung.
- ❖ Am Bahnübergang Luisenstraße soll nördlich der Ebertstraße eine Eingangssituation in den Stadtteil mit Tor-Charakter entstehen. Dafür sind mögliche Alternativen dargestellt:
  - Eine eng an den Straßenraum gerückte beidseitige Bebauung, bei der die Fußwege durch Arkaden in den Gebäuden geführt werden;
  - eine vom Straßenraum abgesetzte beidseitige Bebauung, die einen Eingangsplatz bildet;
  - ein Eingangsplatz, der durch eine dreiseitig doppelte Baumreihe gebildet wird (Lösung für den Fall, dass für eine Bebauung keine geeignete Nutzung gefunden werden kann).

Im Zusammenhang mit diesen Lösungen sollte die heute offene Blockecke Luisenstraße/Ebertstraße geschlossen werden. Als Ersatz sind alternativ Stellplatzflächen am nördlichen Straßenrand möglich.

Punktuell ergeben sich noch Flächen für das Stadtteilhaus im Bereich Ebertstraße/Kreuzstraße sowie eine Spielplatzfläche in einem der Blockinnenbereiche.

## **5 Umsetzung der Konzepte**

Für die Umsetzung der Konzepte des Quartiersentwicklungsplanes sind erforderlich:

- ❖ weitere Planungen auf teilräumlicher Ebene (insbesondere Blockkonzepte) Gutachten für einzelne Sachbereiche (z.B. Potentiale und Ansatzpunkte zur Entwicklung der lokalen Ökonomie), Beratung und Betreuung von Modellprojekten



- ❖ ein erweitertes Instrumentarium: Finanzielle Mittel für die sozialen Projekte (Sozialhaushalt), Verfügungsfond für Bewohnerprojekte, ein insgesamt wesentlich erweitertes Volumen der Städtebaufördermittel (längere Laufzeit der Sanierung), eine Entwicklungsgesellschaft für die Übernahme von abbrechender bzw. umzuwandelnder Wohnbausubstanz und die Wiederverwertung der Grundstücke
  
- ❖ ein intensives Stadtteilmanagement für die gesamte Laufzeit der Sanierung
  
- ❖ Aufstellung von Jahresprogrammen für die Maßnahmen