

Sanierungsziele

Im Rahmen der geplanten Sanierungsmaßnahmen sollen die städtebaulichen und funktionalen Mängel behoben werden, um das Medizinerviertel als funktions- und Nutzungsgemischten Wohnstandort zu stabilisieren und eine selbsttragende Entwicklung zu initiieren. Ausgehend von den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung werden folgende Ziele für eine Sanierung des Medizinerviertels formuliert, die die Grundlage für weitergehende Planungen und für die Beurteilung von Einzelvorhaben darstellen.

Sicherung, Erhalt und Weiterentwicklung der Bausubstanz und der städtebaulichen Strukturen zur Wahrung der städtebaulichen Identität des Quartiers

- > Nachnutzung leerstehender Gebäude und Brachflächen
- > Erhalt und Sicherung strukturgebender Bausubstanz durch Erhalt und Sanierung
- > (Wieder-) Herstellung von Raumkanten durch bauliche Ergänzung
- > Sicherung identitätsbildender Sichtachsen (Wasserturm)
- > Funktionale und städtebauliche Integration nicht maßstäblicher Großstrukturen
- > Schaffung attraktiver Rahmenbedingungen für private Investitionen
- > Schaffung bleibender Werte durch Etablierung anspruchsvoller sich einfügender Architektur

Aufwertung und Begrünung der öffentlichen Räume im Sinne eines attraktiven, klimagerechten Stadtquartiers

- > Qualifizierung des öffentlichen Raumes und der Fußwegebeziehungen
- > Schaffung grüner Quartiersachsen und -räume zur Erhöhung der Wohn- und Aufenthaltsqualität (z. B. Forsterstraße)
- > Verbesserung der räumlichen Orientierung und der Gestaltqualität durch Akzentuierungen im öffentlichen Raum und von markanten Standorten
- > Verbesserung des Mikroklimas im Quartier

Verbesserung der räumlichen Bezüge zu angrenzenden Funktionsbereichen

- > Entwicklung von sicheren und intuitiv nutzbaren fußläufigen Anbindungen an den Stadtpark und an die Altstadt

Qualifizierung des Medizinerviertels als funktions- und Nutzungsgemischtes Stadtquartier

- > Ergänzung quartiersbezogener Versorgungsangebote durch (Zwischen-) Nutzung leerstehender Ladenlokale
- > Sicherung, Erweiterung und Qualifizierung des Schulstandortes Friesenstraße
- > Bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Kinderbetreuungsinfrastruktur
- > Etablierung soziokultureller Angebote

Stärkung der Wohnfunktion im Medizinerviertel

- > Sicherung und Stärkung der Wohnfunktion durch Modernisierung, Sanierung und bauliche Ergänzung der Gebäudestrukturen
- > Verhinderung der Verdrängung der bestehenden Wohnbevölkerung
- > Sicherung einer sozialen Mischung durch Erhalt und Qualifizierung eines differenzierten Angebotes an Wohnraum durch unterschiedliche Wohnformen
- > Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität im Quartier

Etablierung des Schulstandortes Friesenstraße als Ort der Kommunikation für die Quartiersbewohnerschaft

- > Gestaltung einer Quartiersmitte als Treffpunkt und Verweilort

- > Aufwertung des Schulhofes des Hans-Dietrich-Genscher-Gymnasiums. Prüfung einer stadträumlichen Öffnung als Option.
- > Einbindung der straßenseitigen öffentlichen Flächen vor der Grundschule Karl Friedrich Friesen in den Quartiersplatz
- > Prüfung zur Öffnung der Schulhöfe in den Randzeiten des Unterrichts als Option (Doppelnutzung)
- > Prüfung zur Schaffung einer öffentlichen Wegeverbindung zur Forsterstraße, um die Vernetzung der Quartiersmitte über kurze Wege zu gewährleisten

Stärkung einer klimafreundlichen und zeitgemäßen Mobilität

- > Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Fuß- und Radverkehr
- > Sicherung attraktiver Wohn- und Lebensbedingungen durch Reduzierung des Kfz-Verkehrs

Unterstützung des bürgerschaftlichen Engagements und Einbindung der lokalen Akteurinnen und Akteure

- > Finanzielle Unterstützung von Kooperationsprojekten lokaler Akteurinnen und Akteure
- > Anschub von Eigeninitiative-Projekten für Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum
- > Weiterführung der Quartiersrunde > Verstetigung Aktionstage

Im Rahmen der Sanierungsmaßnahmen sind durch die öffentliche Hand die nachfolgend aufgeführten Kernaufgaben durchzuführen:

- die erforderlichen städtebaulichen Planungen mit einem integrierten Ansatz und dessen regelmäßige Fortschreibung im Zuge der Sanierung.
- Die Steuerung der integrierten Gebietsentwicklung durch Abstimmung der konkreten Ordnungs- und Baumaßnahmen mit den planbetroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern, Mieterinnen und Mietern, Pächterinnen und Pächtern und anderen Fachbehörden.
- Die räumliche Koordination aller öffentlichen und privaten Einzelmaßnahmen auf ihre Vereinbarkeit mit den Sanierungszielen, die Fortschreibung der Sanierungsziele sowie die Beurteilung der öffentlichen Förderung von Sanierungsmaßnahmen.
- Die Sicherung der Finanzierung der Schlüsselmaßnahmen öffentlicher Bauinvestitionen.
- Der Dialog mit den Gebietsakteurinnen und -akteuren und deren Beratung hinsichtlich der Bewältigung von Missständen und der Förderung von konkreten Sanierungsmaßnahmen.
- Die Verantwortung für einen sozialgerechten Ablauf von Sanierungsmaßnahmen durch Beratung und Betreuung der Bürgerschaft und Gewerbetreibenden.
- Die Planung und Ausführung der Anbindung des Plangebietes an angrenzende Frei- und Erholungsflächen.
- Die Kontrolle genehmigungsbedürftiger und nicht genehmigungsbedürftiger Vorhaben und Rechtsvorgänge nach § 144 BauGB.
- Ggf. in Einzelfällen Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnisse nach §§ 182 – 186 BauGB und generell der Einsatz von Städtebaufördermitteln nach §§ 164 a, 164 b BauGB.
- Aufnahme eines Sanierungsvermerks nach § 143 (2) BauGB in das Grundbuch und ggf. die Vorbereitung der vorzeitigen Entlassung aus dem besonderen Städtebaurecht bei Sanierungsabschluss einzelner Grundstücke nach § 143 (3) BauGB.
- Ggf. die Konkretisierung und die Sicherung der Sanierungsziele durch die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen nach § 30 BauGB.
- Kontrolle und ggf. Anwendung der allgemeinen städtebaurechtlichen Vorschriften (Vorkaufsrecht, Enteignung).
- Bescheinigung der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG), wonach Modernisierungs- und Instandsetzungskosten innerhalb von 12 Jahren steuerlich abgesetzt werden können.