

Lutherstadt Wittenberg

Städtebauliche Rahmenplanung „Lindenfeld“

Entwurf



Zusammenfassung

Auftraggeber:

Lutherstadt Wittenberg
Der Oberbürgermeister
Lutherstraße 56
06886 Lutherstadt Wittenberg

Auftragnehmer:

Wallraf & Partner
Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung
Humperdinckstraße 16
06844 Dessau-Roßlau

Buchenweg 3
14547 Fichtenwalde

Dessau-Roßlau
03. April 2014

1. Planungsanlass und Aufgabenstellung

In der 4. Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts (Teilfortschreibung Stadtumbau) wurden die Gründerzeitquartiere im Lindenberg auf Grund des bestehenden städtebaulichen Handlungsbedarfs erstmals als Fördergebiet im Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost ausgewiesen. Dies entspricht auch der Orientierung der Nationalen Stadtentwicklungspolitik, die Förderinstrumente des Stadtumbaus stärker auf die kleinteiligen innerstädtischen Altbauquartiere auszurichten. Aufgabe der Rahmenplanung war, die Vorgaben des Stadtentwicklungskonzepts in konkrete städtebauliche Festlegungen für die Entwicklung von Wohnen, Gewerbe, Infrastruktur, Gemeinwesen und Freiraum zu übersetzen.

2. Untersuchungsbefunde

Ende 2012 wurden im statistischen Bezirk Lindenberg 6.316 Einwohner gezählt. Dies entspricht in etwa der Einwohnerzahl von 2001, wobei im vergangenen Jahrzehnt einige Schwankungen zu verzeichnen waren. Seit Mitte des vergangenen Jahrzehnts sind Wanderungsgewinne und ein leicht sinkendes Geburtendefizit zu verzeichnen. Im Vergleich zur Gesamtstadt sind die Altersgruppen gleichmäßiger verteilt. Nach der vorliegenden Prognose wird die Einwohnerzahl im Lindenberg bis 2025 eher stabil bleiben, wobei die Altersgruppen über 45 Jahre auf Kosten der Jugendlichen (15-24 Jahre) und jungen Erwerbsfähigen (26-44 Jahre) anteilig stärker wachsen werden. Setzt sich der Trend fort, werden 2025 etwa 23 % der Einwohner zwischen 65 und 79 Jahren und 9 % über 80 Jahre alt sein.

Das Lindenberg weist eine breite soziale Durchmischung der Bewohnerschaft auf, was vorrangig auf die Vielfalt der Wohnangebote wie auch der Dichte und Vielfalt der sozialen Infrastruktur zurückzuführen ist. Der Stadtteil weist ein sehr gutes Image als Wohnadresse auf. Kleinräumige soziale Konfliktpunkte konzentrieren sich auf Nutzer und Umfeld stark vernachlässigter Wohngebäude und einige Freiräume (zweckentfremdete Nutzung von Spielplätzen, Bereich um die Stadthalle).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,3 Personen und liegt damit über dem städtischen Durchschnitt von 2,1 Personen. Überdurchschnittlich viele Haushalte bestehen aus 3 und mehr Personen (38 %). Das Lindenberg ist ein vergleichsweise familienfreundliches Stadtquartier, das für jüngere Haushalte mit Kindern attraktiv ist, aber auch von Senioren und Haushaltsgründern nachgefragt wird.

Zum 31.12.2010 wurden im Rahmenplangebiet insgesamt 2.762 Wohnungen gezählt. Davon entfielen 2.417 Wohnungen auf gründerzeitliche Strukturen und 345 WE auf den industriellen Wohnungsbau an der Stadthalle. Die gründerzeitlichen Strukturen werden durch drei- bis fünfgeschossigen Mietwohnungsaltbau in geschlossener Quartiersrandbebauung dominiert. Innerhalb der Quartiere befinden sich als Ergänzung oder Ersatzneubau noch einige Mietwohnhäuser aus DDR-Zeit in Blockbauweise, einige Geschosswohnbauten aus der Zeit nach 1990 (u.a. Pflegeheim mit 172 Plätzen) sowie 28 freistehende Einfamilienhäuser bzw. Stadtvillen mit unterschiedlichem Baualter (überwiegend Altbau).

Bei der letzten Erhebung im Jahr 2011 wurden im Geschosswohnungsaltbau 44 Prozent des Bestands als voll saniert, 46 Prozent als teilsaniert, 8 Prozent als unsaniert und 2 Prozent als ruinös eingeschätzt. Der industrielle Wohnungsbau ist voll- oder teilmodernisiert. Die Leerstandsquote lag bei 12 %. Der Leerstand konzentrierte sich auf die unsanierten Wohngebäude.

In den Wohnquartieren herrscht die gründerzeittypische Funktionsmischung von Wohnen und kleinteiligem Gewerbe in den Untergeschossen bzw. Innenbereichen vor. Die Ladenlokale werden überwiegend genutzt, allerdings vollzieht sich ein Funktionswandel vom kleinteiligen Einzelhandel mit Angeboten des täglichen Bedarfs hin zu personen- und unternehmensbezogenen Dienstleistungen. Es gibt 14 Betriebe des produzierenden Gewerbes, 19 Einzelhandelseinrichtungen und 63 Dienstleister.

Im Gebiet gibt es 26 größere gewerbliche, öffentliche bzw. gemeinnützige Eigentümer, darunter die BrüggemannAlcohol Wittenberg GmbH, die HOMA Pumpenfabrik GmbH, die DB Netz AG, das Land Sachsen-Anhalt, den Landkreis Wittenberg, die Lutherstadt Wittenberg, die Paul Gerhardt Diakonie Krankenhaus & Pflege GmbH, die Klinik Bosse Wittenberg Alexianer Brüdergemeinschaft GmbH, das Augustinuswerk e.V. Wittenberg, 7 Immobilienunternehmen und 5 kirchliche Einrichtungen.

Leitbild der Stadtteilentwicklung

Der Stadtteil Lindenfeld soll sich als vitales Innenstadtquartier profilieren, dass sich durch eine dichte Funktionsmischung von Wohnen, Gewerbe und Infrastruktur, durch vielfältige Freizeit- und Gemeinwesenangebote sowie durch Gestalt und Flair der gründerzeitlichen Bebauungsstrukturen auszeichnet. Die Wohnquartiere sollen familienfreundliche Qualitäten weiter ausprägen und attraktiv für alle Generationen, Einkommenschichten und Lebensstile sein. Dies gilt für Wohnungsangebot und Freiraum, Versorgung und Gemeinwesen.

Einsatz von Förderinstrumenten

Stadtumbau Ost

Handlungsfeld / Fördertatbestand	Insbesondere / Förderprioritäten
Städtebauliche Stabilisierung der Quartiersrandbebauung	Sanierung stark vernachlässigter Bausubstanz Ersatzneubau und Lückenschluss
Profilierung des Stadtteils als Bildungs- und Gesundheitsstandort	Ausbau des Klinikstandorts Paul-Gerhardt Stift Ausbau des Bildungszentrums Lindenfeld
Vordringliche Behebung städtebaulicher Missstände durch Sanierung/Neuordnung/Neubau	Standort Phönix-Theaterwelt Standort ehemalige Bosse-Klinik
Entwicklung des gewerblich geprägten Bereichs zwischen Friedrichstraße und Hauptbahnhof	Grundhafter Ausbau der Bahnstraße Ertüchtigung der Innenerschließung
Verbesserung der städtebaulichen Anbindung des Hauptbahnhofs an die Innenstadt	Gestaltung attraktiver Wegeverbindung Aufwertung der bahnhofsseitigen Stadteingänge
Anhebung der Nutzungs- und Freiraumqualität in den Quartiersinnenbereichen	Abriss leer stehender / maroder Bausubstanz
Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum	Aufwertung des Straßenraums Falkstraße Umfeldgestaltung Bildungszentrum Lindenfeld Umfeldgestaltung im Quartier An der Stadthalle Erneuerung und Pflege der Spielplätze

Eine Unterstützung von Förderanträgen im Programm Stadtumbau Ost für Maßnahmen, die obigen Kriterien entsprechen, wird von der Lutherstadt Wittenberg nach Maßgabe der konkreten Ausgestaltung der Förderrichtlinien von Bund und Land sowie der kommunalen Haushaltssituation gewährt.

Energetische Sanierung

Das Rahmenplangebiet wird von Altbausubstanz dominiert. Der Bedarf an energetischer Sanierung ist hoch. Hierfür kann das KfW-Programm 432 aktiviert werden. Das Programm fördert Integrierte Quartierskonzepte (mit Schwerpunkt energetische Sanierung) und (energetische) Sanierungsmanager. Um das Programm im Stadtteil Lindenfeld zu realisieren, muss eine Organisationsform aufgebaut werden, die auf die kleinteilige Eigentümerstruktur eingestellt ist. Der kommunale Eigenanteil kann von privaten Partnern übernommen werden. Die Lutherstadt Wittenberg unterstützt über das Stadtumbaumanagement private Initiativen zur Antragstellung, zum Aufbau einer geeigneten Trägerstruktur für die Programmumsetzung und zur Sicherung des Eigenanteils.

Städtebauliche Sanierung

Die beiden Bereiche nördlich der Zeppelinstraße (Quartier Köppsche Häuser) und der Straße An der Stadthalle (Quartier mit Schwerpunkt Versorgung und Dienstleistung) sind Bestandteil des Sanierungsgebietes „Nördliches Lindenfeld - östlich und westlich Berliner Straße“. Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB durchgeführt („Normalverfahren“). Für bauliche Maßnahmen zur Behebung von Missständen an Gebäuden und Umfeld können Zuschüsse aus der Städtebauförderung beantragt werden. Zugleich unterliegen die Eigentümer der Genehmigungspflicht für wesentliche eigentumsrechtliche Vorhaben und Rechtsvorgänge sowie für bauliche Änderungen und/oder Nutzungsänderungen an Haus bzw. Grundstück. Zudem unterliegen die Eigentümer der Pflicht zur Zahlung von Ausgleichbeiträgen, wenn ihr Grundstück durch die städtebauliche Sanierungsmaßnahme an Wert gewonnen hat.

Städtebauliche Vorgaben für die Weiterentwicklung der Wohnquartiere

- Maßnahmen zur nachhaltigen Bestandsbewahrung durch Modernisierung, Schaffung von Barrierefreiheit und altersgerechtem Wohnraum sowie die energetische Sanierung genießen Vorrang.
- Abrisse in der Quartiersrandbebauung werden nur dann genehmigt bzw. gefördert, wenn ein städtebaulich kompatibler Ersatzneubau gesichert ist.
- Dachausbau soll nach Möglichkeit unterbleiben bzw. nur genehmigt werden, wenn die zugehörigen Stellflächen auf dem Privatgrundstück nachgewiesen sind.
- Für Nachverdichtungen durch Wohngebäude sollen ausschließlich Baulücken in der Blockrandbebauung genutzt werden. Wohnungsneubau in den Quartiersinnenbereichen soll unterbleiben.
- Aufwertungsmaßnahmen in den Hofbereichen sollen Aufenthaltsqualität, Grünraum und Stellflächenbedarf gleichermaßen beachten. Gebäudeabrisse zur Auflockerung werden unterstützt.

Aussagen zum kleinteiligen Gewerbe in den Quartiersstrukturen

- Vorrangig zu unterstützen und nach Möglichkeit zu fördern sind Umbau-, Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in Wohn- und Geschäftsgebäuden in der Quartiersrandbebauung, die neue gewerbliche Ansiedlungen ermöglichen oder bestehende Betriebe stabilisieren.
- Bauliche Veränderungen, Modernisierungsinvestitionen und maßvolle Erweiterungen von bestehenden Gewerbebetrieben auf den heutigen Grundstücken in den Quartiersinnenbereichen sollen ermöglicht werden, solange keine erheblichen Nutzungskonflikte drohen.
- Eine Neuansiedlung von Gewerbebetrieben in den Quartiersinnenbereichen ist aus städtebaulicher Sicht nicht gewünscht. Der Abriss dauerhaft ungenutzter Gewerbebauten in den Quartiersinnenbereichen wird unterstützt und nach Maßgabe der relevanten Kriterien auch gefördert.

Gewerbebereich zwischen Friedrichstraße und Hauptbahnhof

Das Areal östlich der Friedrichstraße soll im Quartiersinnenbereich dauerhaft durch gewerbliche Nutzungen geprägt sein. Die Wohn- bzw. Mischnutzungen an den Quartiersrändern sollen bewahrt werden. Die vorhandenen Kleingartenstrukturen sollen im Kernbestand bedarfsgerecht erhalten bleiben. Es werden folgende städtebauliche Instrumente und Maßnahmen vorgeschlagen:

- Verbesserte verkehrliche Erschließung der Gewerbestandorte durch den grundhaften Ausbau der Bahnstraße und den Bau einer durchgängigen Wegeverbindung zwischen Bahnstraße und Lutherstraße (in Abhängigkeit von den konkreten Investorenplanungen auch als Privatstraße).
- Planungs- bzw. baurechtliche Unterstützung für den Abriss maroder bzw. ruinöser Bausubstanz, Flächenneuordnung und Vermarktung. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden bzw. zu minimieren, sollen gewerbliche Nutzungen gegenüber anderen baulichen Vorhaben bevorzugt werden.
- Der Quartiersrand entlang der Friedrichstraße kann durch Reaktivierung bzw. Abbruch und Ersatzneubau der noch verbliebenen verschlissenen Bausubstanz in Verantwortung der ansässigen Unternehmen aufgewertet werden und das Bild eines vitalen Gewerbestandorts abgeben.
- Die Baulücken auf beiden Seiten der Lutherstraße mindern die Gestaltqualität des Stadteingangs. Lückenschlüsse sollen planungs- bzw. baurechtlich unterstützt bzw. nach Maßgabe der Vorgaben und Kriterien von Stadtumbau Ost gefördert werden.
- Alternativ zur bevorzugten Nachnutzung des Standorts Leuchtenbau mit gewerblichen Funktionen wird bei Investoreninteresse eine Entwicklung für den Wohnungsbau planungs- und baurechtlich unterstützt, wenn keine realistischen Aussichten auf eine gewerbliche Reaktivierung bestehen und etwaige Nutzungskonflikte nicht zu Lasten der umliegenden Gewerbebestanden gehen.

Soziale Infrastruktur, Kultur- und Freizeiteinrichtungen

Quartier Bildungszentrum Lindenfeld

Das Quartier beherbergt eine vielfältige Bildungslandschaft. Hierzu zählen das Bildungszentrum Lindenfeld mit Kreisvolkshochschule, Kreismusikschule und Kreismedienzentrum, die Grundschule Diesterweg und die Evangelische Gesamtschule sowie die Einrichtungen des Internationalen Bunds.

- Das Bildungszentrum wurde zwischen 2010 und 2012 saniert und für seine heutigen Aufgaben baulich ertüchtigt. Funktional bleibt die Aufgabe bestehen, sich als Kernstruktur, Vermittler und Lotse einer gesamtstädtischen und zentralörtlichen Bildungslandschaft zu profilieren, was ein engeres Zusammenwirken der Einrichtungen sowie von Stadt und Landkreis erfordert.
- Am Gebäude, das gegenwärtig von der Grundschule Diesterweg und der Evangelischen Gesamtschule genutzt wird, besteht weiterhin erheblicher Sanierungsbedarf. Zu erneuern sind die Sportaußenanlagen und die Turnhalle (STARK III). Falls sich die Evangelische Gesamtschule für einen anderen Standort entscheiden sollte, ist die Nachnutzung zu klären. Vorbehaltlich der baulichen Eignung wird vorgeschlagen, hier eine städtische bildungs- bzw. kulturell relevante Funktion anzusiedeln, die im Zuge der Umstrukturierungen im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen der Lutherdekade in der Altstadt keinen bzw. keinen hinreichenden Platz finden kann. Damit würde das Profil des Bildungsstandorts Lindenfeld weiter gestärkt.
- Der Internationale Bund unterhält an seinem Standort in der Sternstraße 16 mehrere Bildungseinrichtungen. Das Gebäude im Eigentum des Liegenschafts- und Immobilienmanagement Sachsen-Anhalt wurde 2004 im Innenbereich teilsaniert. Faktisch ist eine Grundsanierung erforderlich.

Standort Krankenhaus Paul-Gerhardt-Stift und Umfeld

Das Krankenhaus Paul Gerhardt Stift hat über den Stadtteil Lindenfeld hinaus eine gesamtstädtische sowie zentralörtliche Funktion. Nach dem Abriss von Nebengebäuden entsteht ein 2-stöckiges Funktionsgebäude mit einer eigenen Produktionsküche. Mittelfristig steht der Bau eines Ärztehauses zur Verbesserung der ambulanten Betreuung sowie Vor- und Nachsorge an. Wegen Synergieeffekten wird eine krankenhaushnahe Lösung bevorzugt.

Für den Standort der ehemaligen Bosseklinik wird das Vorhaben des Grundstückseigentümers unterstützt, nach Abriss der maroden Bausubstanz einen Neubau mit einer Gesundheits- und Sozialeinrichtung (Ärztehaus und betreutes Wohnen) zu errichten (ggf. auch als Einrichtung des PGS). Sollte dieses Vorhaben nicht realisiert werden können, bietet sich das Grundstück für eine ergänzende Blockrandbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Kontext der umliegenden städtebaulichen Strukturen an.

Weitere Themen und Standorte

Das Augustinuswerk plant am Standort Zimmermannstraße 25 einen Neubau mit Werkstatt für etwa 40-60 Bewohner auf dem eigenen Grundstück. Aus städtebaulicher Sicht werden Sanierung, Nachnutzung und Erhalt des Bestandsgebäudes befürwortet.

Die WIWOG plant im Wohnhaus an der Stadthalle 2/3 in Zusammenarbeit mit dem Augustinuswerk und der Paul Gerhardt Diakonie ein integriertes Wohn- und Sozialprojekt. Projektbestandteil ist der Neubau eines barrierefreien Pavillons, der als integrativer Gemeinschaftstreff genutzt werden soll.

Für den Standort der Phönix Theaterwelt wird eine Umsetzung des Konzepts für ein Haus der Vereine unterstützt. Sollte die hierfür nötige Sanierung des Gebäudes nicht gelingen und ein Abriss nicht zu vermeiden sein, ist eine Ergänzung der Blockrandbebauung anzustreben. Neben Zeilenbauten sind auch frei stehende mehrgeschossige Stadtvillen in verdichteter Anordnung am Quartiersrand denkbar.

Das Central Kino (Sternstraße 12/13, Baudenkmal) ist das einzige Kinotheater in der Lutherstadt Wittenberg und weist den Vorzug einer guten städtebaulichen Integration auf. Um den dauerhaften Erhalt zu unterstützen, werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen: Genehmigungen zum Betrieb einer temporären Außengastronomie sowie für die Aufstellung von Fahrradständern, Anlage zusätzlicher öffentlicher Parkplätze in unmittelbarer Nähe.

Entwicklung der Verkehrsinfrastruktur

Handlungsschwerpunkte des Straßenausbaus

Vorrang im Planungszeitraum hat der grundlegende Ausbau der Bahnstraße. Das Vorhaben hat strategische Bedeutung für die Entwicklung des gewerblich geprägten Gebiets östlich der Friedrichstraße sowie für die Aufwertung der Quartiers- bzw. Stadtkante gegenüber dem Hauptbahnhof.

Der vorgeschlagene Ausbau bzw. partielle Neubau der Verbindung von Bahnstraße (östlich der Dialyseeinrichtung) und Lutherstraße (östlich des Physiozentrums) stellt ein Planungsangebot für eine private Investition zur Reaktivierung des Standorts Leuchtenbau dar (kein vorrangiges Projekt).

Im Entwurf der STEK-Teilfortschreibung Verkehr wurde die Berliner Straße (B 2) in die oberste Priorität bei den Bundes- und Landesstraßen eingeordnet. Innerhalb des Vorbehaltsnetzes ist die Heubnerstraße in der 4. Priorität der Straßensanierung enthalten. Außerhalb der Vorbehaltsnetzes liegen die Wichernstraße in der 2. Priorität und die Geschwister-Scholl-Straße, Katharinenstraße, Zimmermannstraße, Thomas-Müntzer-Straße, Paul-Gerhardt-Straße und Bachstraße in der 4. Priorität der Straßensanierung. Alle anderen Straßen im Rahmenplangebiet sind auf Grund ihres mittleren Erhaltungszustands und ihrer nachrangigen Bedeutung in keiner Prioritätsstufe gelistet. Mit Vorrang saniert werden sollen die Geh- und Radwege der Lutherstraße sowie die Gehwege der Katharinenstraße.

Ruhender Verkehr

Insgesamt liegt der Versorgungsgrad mit 0,5 Stellplätzen je Wohnung deutlich unter der Norm. Die städtebauliche Struktur und das Maß der Überbauung in vielen Quartiersinnenbereichen lassen eine konsequente Umsetzung des Prinzips, das Anwohnerparken auf Stellflächen in den Privatgrundstücken zu platzieren, nicht zu. Probleme gibt es besonders dort, wo Einrichtungen mit starkem Publikumsverkehr über keinen adäquaten Parkraum verfügen.

Angesichts dieser Ausgangssituation werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Ordnung und Markierung: Bei allen zukünftigen Straßenerneuerungen, wie z. B. bei der Wichernstraße oder Falkstraße, werden Markierungen angebracht.
- Kooperative Nutzung von öffentlichen bzw. bewirtschafteten Parkplätzen: Handlungsschwerpunkt ist der Parkplatz des Paul-erhardt-Stifts in der Zimmermannstraße mit ca. 164 Stellflächen.
- Bessere Ausnutzung der Fahrbahnquerschnitte: Rückbau von Fahrradwegen in Tempo-30-Zonen, Verbreiterung der Fahrbahnen, Anordnung von beidseitigem Parken (plus 50 Stellplätze).
- Nutzung von Flächen in Quartiersinnenbereichen für das Anwohnerparken: Erarbeitung von Freiraumkonzepten für einzelne Innenhöfe, um die Nutzungen besser zu ordnen (plus 177 Stellplätze).
- Parkeinrichtung in der Geschwister-Scholl-Straße: Bei Sanierung der Sportaußenanlagen der GS Diesterweg werden nicht benötigte Flächen als Parkplatz ausgebaut (plus 20 Stellplätze).
- Parkraumpotenziale im Umfeld der Phönix Theaterwelt: Auf dem Grundstück gibt es Flächenpotenziale für insgesamt 50 Stellplätze, die im Kontext eines ohnehin notwendigen Gesamtkonzepts für die nachhaltige Sicherung von Gebäude und Funktion erschlossen werden können.

Schwerpunkte der Freiraumgestaltung

Durch Beratung, Koordinierung, Moderation und Unterstützung bei der Fördermittelakquisition wird die Erarbeitung und Umsetzung von Freiraumkonzepten für einzelne Quartiersinnenbereiche durch das Stadtumbaumanagement unterstützt.

Der Spielplatz Falkstraße / Ecke An der Stadthalle bedarf einer Aufwertung bzw. Neugestaltung. Zu prüfen ist der Bedarf für einen „Mehrgenerationen-Aktivitätsbereich“. Der Spielplatz Falkstraße / Ecke Wichernstraße soll als Treffpunkt für Familien mit ihren Kindern gestärkt werden.


Vorgeschlagen wird eine Gestaltaufwertung der Fußwegeverbindung vom neuen (geplanten) Bahnhofsgebäude zur Innenstadt bzw. direkt in die Altstadt. Die Anbindung der Lutherstraße an die Straße Am Hauptbahnhof soll als Stadteingang prägnanter und einladender gestaltet werden.

Städtebaulicher Rahmenplan "Lindenfeld"

Integrierter Zielplan

-  Erhalt / Sicherung öffentlicher Grünflächen /
Aufwertung öffentlicher Grünflächen
-  Privates Wohnumfeld - Erhalt, Sicherung /
Privates Wohnumfeld - Neugestaltung
-  Neugestaltung in Abhängigkeit der
baulichen Nachnutzung
-  Kleingartenanlage /
Neugestaltung Außensportanlagen Grundschule
-  Gestaltung als Grünachse
-  Bäume - Vorschlag Neupflanzung
-  Wohnen - Bestand / Neuplanung
-  Gewerbe - Bestand / Neuplanung
-  Gemeinwesen - Bestand / Neuplanung
-  Versorgung - Bestand / Neuplanung
-  Bestand - Kultur -/ Freizeiteinrichtungen /
Nebengebäude
-  Neugestaltung Straßenquerschnitt
-  Fußwegsanieerung (barrierefrei)
-  Ruhender Verkehr - Bestand / Neuplanung
-  Ruhender Verkehr - Neuordnung des
öffentlichen Bestands
-  Geplante Maßnahmen zur Wohnraummodernisierung
Geplante Maßnahmen zur energetischen Sanierung
-  Bäume - Bestand
-  Faule Bach frei / eingeroht
-  Versiegelte Fläche / Gehwege
-  Gebietsabgrenzung

Stand 15. Dezember 2013

 Wallraf & Partner
Stadt- und Regionalforschung, Stadtplanung

 25 50 75 100m

