16.04.2026/ae

VU Krankenhaus Areal

Ergebnisse der Beteiligung und Mitwirkung

V3. Schriftliche Befragung der Bewohner:innen und Eigentümer:innen

Mitwirkung

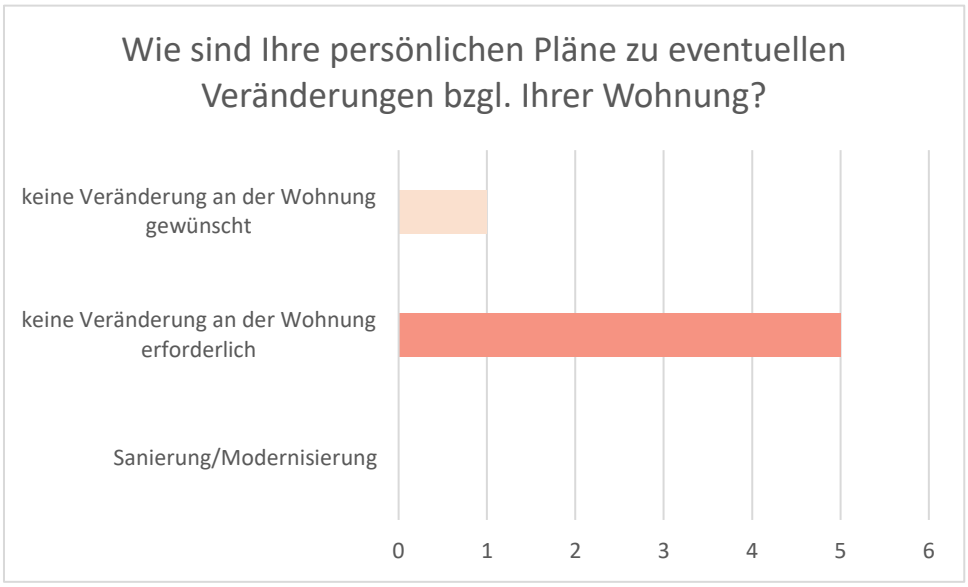
Im Sinne von § 137 BauGB, der Regelungen zur Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen bei Maßnahmen des Besonderen Städtebaurechts enthält, wurden die Eigentümer:innen und Bewohner:innen im Untersuchungsgebiet durch eine schriftliche Befragung im Prozess beteiligt. Darüber hinaus wurden auch Bewohner:innen und Eigentümer:innen, die aufgrund ihrer besonderen Lage mit den umgebenden Gebäuden des Krankenhauses angrenzend an das abgrenzte VU-Gebiet (Röntgenstraße 11 + 12) freiwillig beteiligt. Diese werden im Folgenden als Anlieger:innen bezeichnet.

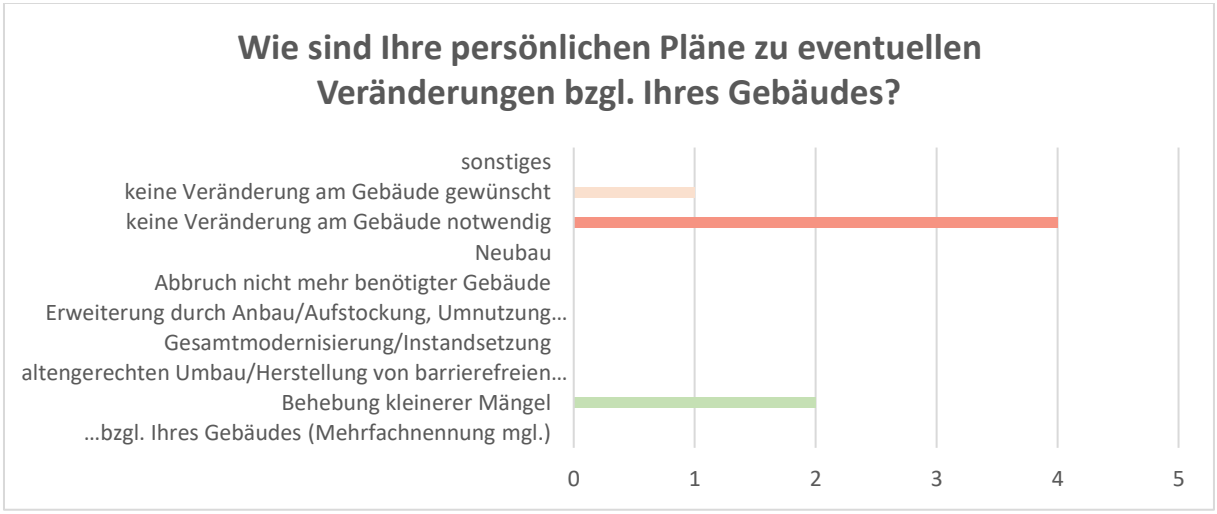
Die Befragung erfolgte im Zeitraum von 22.01.2026 bis 27.02.2026. Die Fragebögen wurden von 9 Bewohner:innen (von insgesamt 38) sowie von 4 betroffenen Eigentümer:innen (von insgesamt 6) zurückgesendet. Zusätzlich haben 5 Bewohner:innen und 7 Eigentümer:innen, die an das VU-Gebiet angrenzen, eine Rückmeldung abgegeben.

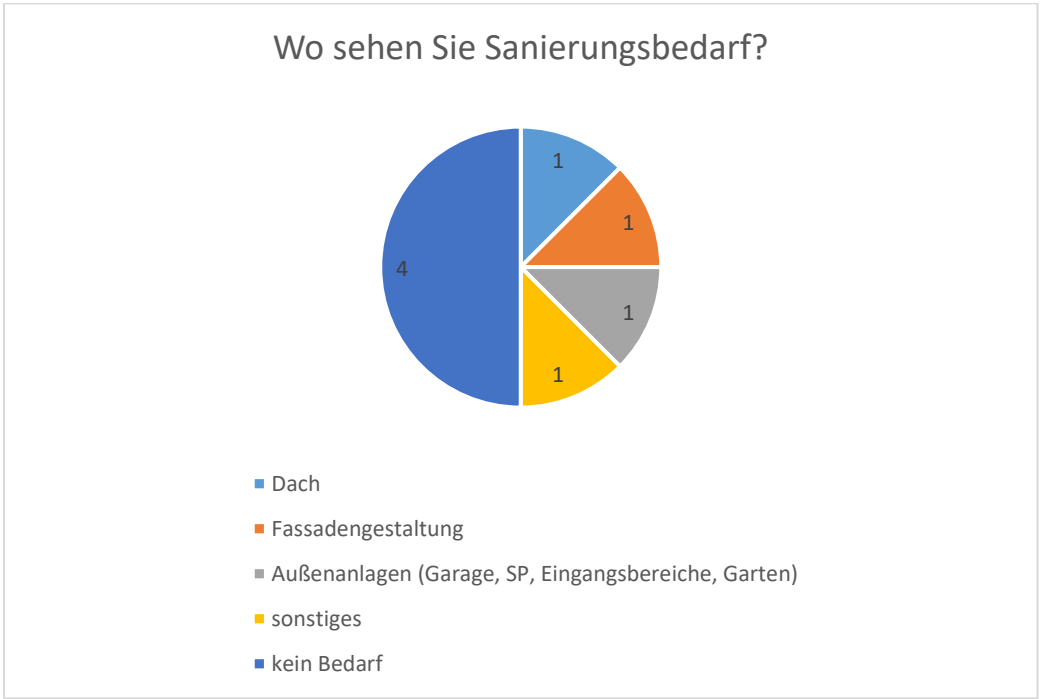
Die Ergebnisse aus der Befragung innerhalb des VU-Gebiets lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die befragten Eigentümer:innen gaben an, eine Wohnnutzung, ein Krankenhaus sowie eine Dienstleistungsnutzung (1) oder Sonstiges (1) (Gewerbekanal) im VU-Gebiet zu besitzen. Die Gebäude wurden zwischen 1949-1969, 1970-1979 sowie 2000-2015 errichtet. Der Gewerbekanal wurde vor 1900 hergestellt. Die Gebäude umfassen dabei jeweils mehrere Wohneinheiten mit Betriebsstätten, während das Krankenhaus eine Betriebsstätte darstellt.

Der Zustand aller Gebäude wird von den befragten Eigentümer:innen mit gut (2) und sehr gut (1) beurteilt. Der Zustand des Gewerbekanals wird mit befriedigend angegeben. Die Eigentümer:innen der Gebäude sehen daher auch keinen Sanierungsbedarf am Gebäude/der Wohneinheit. Bei dem Gewerbekanal sind Maßnahmen an der Uferböschung bzw. den Ufermauern erforderlich. Ein/e Eigentümer:in gibt an, bereit und in der Lage zu sein, Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude/Wohnung vorzunehmen. Jeweils ein/e Eigentümer:in ist nicht in der Lage dazu bzw. ungewiss darüber. Der Kostenaufwand für Sanierungen wird einmal zwischen 5.000 und 10.000 € und einmal über 250.000 € geschätzt.





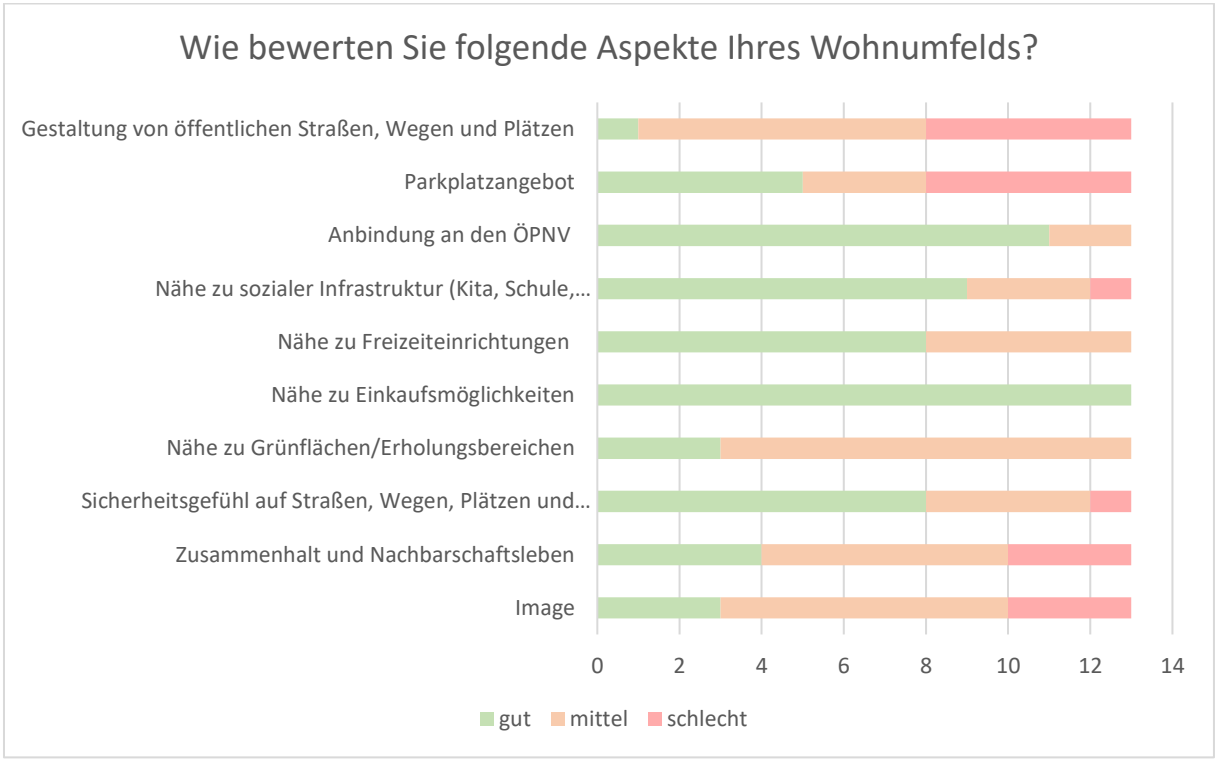


Grafik 1-3: Abfrage Sanierungsbedarf (Eigentümer:innen im VU-Gebiet & Anlieger:innen (Eigentümer:innen))

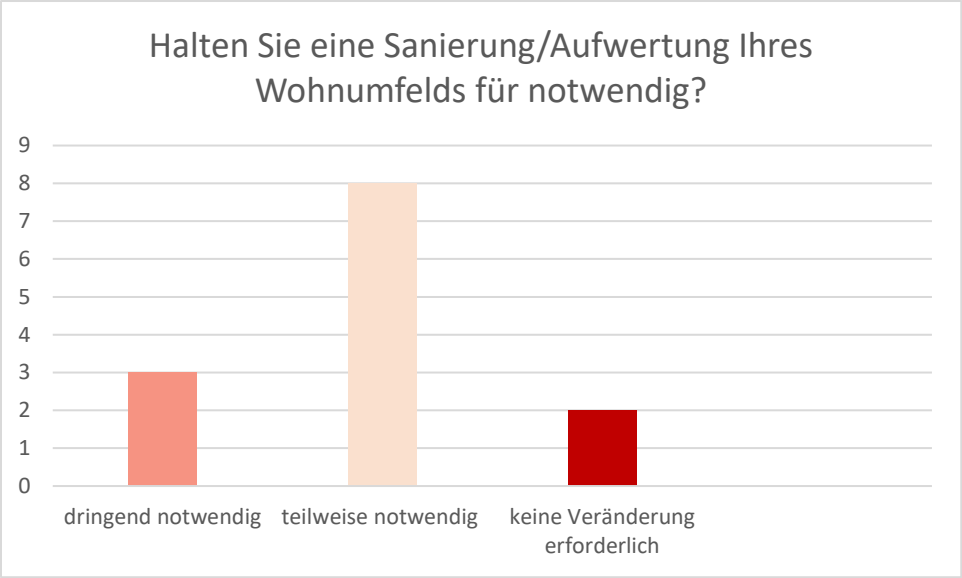
Von den Bewohner:innen im VU-Gebiet, die einen Fragebogen oder eine Rückmeldung abgegeben haben, wohnen alle in einem Gebäude mit fünf oder mehr Wohneinheiten. Zwei Drittel der Bewohner:innen (6) besitzt keinen PKW, zwei Bewohner:innen besitzen einen PKW, welcher jeweils im öffentlichen Straßenraum abgestellt wird. Ein/e Bewohner:in gibt, an mehr als 3 PKW zu besitzen, die jeweils in einer Garage/Carport/hauseigener TG/privater SP abgestellt werden.

Mehr als die Hälfte der Bewohner:innen (5) plant in den nächsten 2 Jahren keinen Umzug. Die restlichen Befragten planen einen Umzug eventuell (1) oder ja, aufgrund einer beruflichen Veränderung (2), der Wohnungsgröße (1), des Zustands des Wohnumfelds (1) oder Sonstiges (2).

Die Mehrheit der Bewohner:innen bewertet das Image des Wohnumfelds als mittel (5). Der Zusammenhalt und das Nachbarschaftsleben werden von fast der Hälfte als mittelmäßig (4) und vereinzelt als gut (2) oder schlecht (3) beurteilt. Außerdem fühlen sich die Bewohner:innen größtenteils (6) sicher auf den Straßen, Wegen, Plätzen und Grünflächen. Die Nähe zu Grünflächen/Erholungsbereich wird als mittelmäßig (6) angesehen. Alle Bewohner:innen (9) waren sich einig, dass die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten gut ist. Die Nähe zu Freizeiteinrichtungen wird mit gut (4) und mittel (5) bewertet. Die Nähe zu sozialer Infrastruktur wie beispielweise Kita, Schule oder Beratungsstellen bewerten die Bewohner:innen mehrheitlich gut (5). Besonders wird auch die gute Anbindung an den OPNV hervorgehoben (7). Eher als mittelmäßig (6) bis schlecht (2) wird die Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen von den Bewohner:innen bewertet. Das vorhandene Parkplatzangebot wird ganz unterschiedlich bewertet: so schätzen vier Bewohner:innen dieses, während die restlichen es mittelmäßig (3) oder schlecht (2) beurteilen. Insgesamt sehen zwei Bewohner:innen die Sanierung/Aufwertung des Wohnumfelds als dringend erforderlich, während die Mehrheit dies teilweise erforderlich. Ein/e Bewohner:in sieht überhaupt keinen Handlungsbedarf.

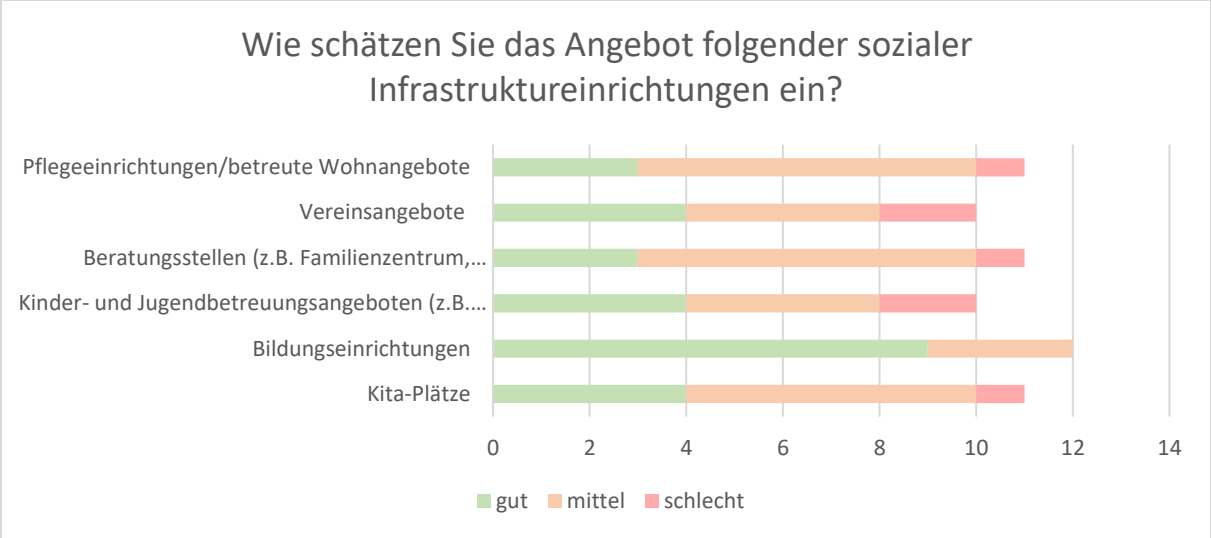


Grafik 4: Bewertung Wohnumfeld aller Befragten (Bewohner:innen im VU-Gebiet & Anlieger:innen (Bewohner:innen))



Grafik 5: Sanierungsbedarf Wohnumfeld (Ergebnis aller Bewohner:innen im VU-Gebiet & Anlieger:innen (Bewohner:innen))

Das Angebot an Kita-Plätzen, Kinder- und Jugendbetreuungsangeboten sowie Vereinsangebote wird gut (3) bis mittel (4) bewertet. Die Mehrheit sieht ein gutes Angebot an Bildungseinrichtungen (5). Ungefähr die Hälfte der Befragten bewertet das Angebot an Beratungsstellen z.B. Familienzentrum oder Stadtteilmanagement (4) sowie Pflegeeinrichtungen bzw. betreute Wohnangebote (4) als mittelmäßig.



Grafik 6: Angebotsbewertung (Ergebnis aller Bewohner:innen/Eigentümer:innen im VU-Gebiet & Anlieger:innen)

Die Ergebnisse aus der Befragung der Anlieger:innen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Bei dem Eigentum angrenzend an das VU-Gebiet handelt es sich vorwiegend um Wohnnutzung (4), daneben sind auch Nutzungen wie Dienstleistungen (1) sowie Gewerbe/Handel (1) vorhanden. Die Gebäude wurden zwischen 2000-2015 (1) sowie nach 2015 (4) errichtet und umfassen jeweils mehrere Wohneinheiten.

Der Zustand aller Gebäude wird von den befragten Anlieger:innen (Eigentümer:innen) mit sehr gut (3) bis gut (1) beurteilt. Die Mehrheit der der Anlieger:innen (Eigentümer:innen) sieht daher auch keinen Sanierungsbedarf generell bzw. am Gebäude/der Wohneinheit. Vereinzelt wird

Sanierungsbedarf am Dach, der Fassade oder der Außenanlage angegeben. Daraus resultiert auch, dass keine Veränderungen an den Wohnungen bzw. den Gebäuden geplant oder gewünscht sind. Leidglich die Behebung kleinerer Mängel am Gebäude wird von zwei Anlieger:innen (Eigentümer:innen) als erforderlich gesehen. Von den betroffenen Anlieger:innen (Eigentümer:innen) ist ein/e in der Lage, Modernisierungen durchzuführen. Die restlichen Anlieger:innen (Eigentümer:innen) sind nicht der Lage (2) oder ungewiss (1) darüber. Der Kostenaufwand hierfür wird einmal zwischen 5.000-10.000 € eingeschätzt.

Die Anlieger:innen (Bewohner:innen) wohnen alle in einem Gebäude mit 5 fünf oder mehr Wohneinheiten. Ungefähr die Hälfte der Anlieger:innen (Bewohner:innen) (3) besitzt einen PKW und ein/e Bewohner:in gab an, zwei PKW zu besitzen, die alle in einer Garage/Carport/hauseigener TG/privater SP abgestellt werden.

Die Mehrheit der Anlieger:innen (Bewohner:innen) (3) plant in den nächsten 2 Jahren keinen Umzug. Die restlichen Befragten planen einen Umzug eventuell (1) oder ja, aufgrund der hohen Miete (2) oder des Zustands des Wohnumfelds (1).

Jeweils zwei Anlieger:innen (Bewohner:innen) bewerten das Image des Wohnumfelds, den Zusammenhalt und das Nachbarschaftsleben sowie das Sicherheitsgefühl auf Straßen, Wegen Plätzen und Grünflächen als gut oder mittel. Alle Anlieger:innen (Bewohner:innen) waren sich einig, dass die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeiteinrichtungen und die Anbindung an den ÖPNV gut ist. Die Nähe zu Grünflächen/Erholungsbereich wird von allen Anlieger:innen (Bewohner:innen) als mittelmäßig (4) eingestuft. Die Nähe zu sozialer Infrastruktur wie beispielweise Kita, Schule oder Beratungsstellen bewerten die Anlieger:innen (Bewohner:innen) mehrheitlich gut (3). Eher als mittelmäßig (1) bis schlecht (3) wird die Gestaltung von öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen von den Anlieger:innen (Bewohner:innen) bewertet. Das vorhandene Parkplatzangebot wird konträr bewertet: so schätzt eine Anlieger:innen (Bewohner:innen) dieses, während die restlichen drei es als schlecht beurteilen. Die Sanierung/Aufwertung des Wohnumfelds wird von einer/m Bewohner:in als dringend notwendig, von zwei als teilweise erforderlich gesehen, wohingegen eine/r keine Veränderung sieht.

Das Angebot an Bildungseinrichtungen wird von allen Anlieger:innen (Bewohner:innen) als gut (4) angesehen. Angebote an Kita-Plätzen, Kinder- und Jugendbetreuungsangeboten sowie Vereinsangebote werden von gut bis schlecht bewertet. Fast alle Befragte (3) bewerten das Angebot an Beratungsstellen z.B. Familienzentrum oder Stadtteilmanagement sowie Pflegeeinrichtungen bzw. betreute Wohnangebote als mittelmäßig.

Zusammengefasst haben die Befragten im VU-Gebiet sowie die Anlieger:innen nachfolgende Ideen und Anregungen für die Weiterentwicklung des Quartiers:

- Begehbare Grünflächen mit Bäumen
- Attraktivere Gestaltung des öffentlichen Raums (Straßen, Wege, Plätze)
- Gewerbekanal zugänglich machen
- Soziale Treffpunkte wie beispielsweise Dachterrassencafé
- Günstiger Wohnraum / sozialgeförderter Wohnraum
- Mix aus hochwertigem und bezahlbaren Wohnraum
- Generationenwohnen
- Pflegeeinrichtungen wie betreutes Wohnen oder Seniorenwohnanlage
- Dienstleistungen und Gastronomie
- Einbindung der angrenzenden Bereiche
- Neuorganisation des motorisierten Verkehrs

Vereinzelt wurden Bedenken im Hinblick auf den anstehenden Baulärm, den Lärm der angrenzenden Fabrik oder auf das künftige Parkplatzangebot vereinzelt geäußert. Die Wuhrgenossenschaft (Eigentümerin Gewerbekanal) weist zudem darauf hin, dass die Aufwertung des Gewerbekanals (Zugänglichkeit) sicherheitskritisch bewertet wird.

Die Ergebnisse der Befragungen sowie die hieraus gewonnenen Einschätzungen decken sich somit in der gesamthaft betrachtenden Einschätzung der städtebaulich-freiräumlichen Ausgangslage mit den Ergebnissen der Bestandsanalyse.

1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 139 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 1 bis 4 und 6 BauGB (mit Schreiben der Verwaltung vom 22.01.2026) bei der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen mit einbezogen. Im Zeitraum vom 22.01.2026 bis 27.02.2026 wurden insgesamt 29 Träger öffentlicher Belange Stellen um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Anregungen wurden in einem Dokument gebündelt zusammengetragen, abgewogen und gewertet. Wo erforderlich wurden die Anregungen, Äußerungen und Hinweise der Träger und verwaltungsinternen Stellen in die vorliegende vorbereitende Untersuchung mit aufgenommen. Keine der eingegangenen Stellungnahmen erfordert eine Beschlussfassung.