

2.2.1 Bevölkerungsstrukturen und -entwicklung

Methodische Anmerkungen

Die Auswertungen zur Bevölkerungsstruktur basieren auf Daten, die im Rahmen des Stadtbeobachtungssystems der Stadt Aschaffenburg zur Verfügung gestellt werden konnten. Das kleinräumige Beobachtungssystem der Stadt differenziert dabei nach Stadtteilen, Planungsbezirken und Distrikten.

Das Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchungen liegt im Stadtteil Damm und beinhaltet Teile der Planungsbezirke 10, 11 und 13. Die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes wurde nach städtebaulichen Kriterien vorgenommen. Die Zuordnung der statistischen Distrikte zum Untersuchungsgebiet ist deshalb im Grenzverlauf nicht voll umfänglich kongruent (siehe Tabelle). Eine Sonderauswertung für das Untersuchungsgebiet war im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen von der Stadt Aschaffenburg nicht zu leisten.

Die Distrikte 101 und 131 wurden für die Auswertungen nicht herangezogen, da diese nur marginale Über-

schneidungen mit dem Untersuchungsgebiet aufweisen. Die soziodemographischen Eckdaten der Distrikte 110 und 112 werden in der Auswertung berücksichtigt, sind jedoch von eingeschränkter Aussagekraft für das Untersuchungsgebiet, da diese Distrikte auch außerhalb des Untersuchungsgebietes über eine nennenswerte Wohnbebauung verfügen.

Einwohnerstand u. Einwohnerentwicklung

Die Stadt Aschaffenburg und mit ihr der Stadtteil Damm verzeichnen im Zeitraum vom 1. Januar 2012 bis zum 1. Januar 2017 ein Einwohnerwachstum von 3,2 bzw. 3,7 Prozent. In der Summe der 5 relevanten Distrikte ist im selben Zeitraum ein Einwohnerzuwachs um 3,3 Prozent zu verzeichnen. Die Einwohnerentwicklung vollzog sich im Untersuchungsgebiet im Zeitraum 2012 bis Anfang 2017 also mit einer ähnlichen Dynamik, wie in der Gesamtstadt und im Stadtteil Damm.

Die der Innenstadt am nächsten gelegenen Distrikte 100 und 110 weisen dabei deutlich überdurchschnitt-

Tabelle: Zuordnung der Gebietseinheiten zum abgegrenzten städtebaulichen Untersuchungsgebiet
Quelle: Salm & Stegen 2017

Planungsbezirk	Distrikt	Bezug zum Untersuchungsgebiet	Behandlung im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen	
Untersuchungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen Damm 2016/2017	100	vollständig im Untersuchungsgebiet gelegen	Berücksichtigung in der Auswertung	
	10	101	wird vom Untersuchungsgebiet angeschnitten; keine relevante Bebauung im Untersuchungsgebiet	keine Berücksichtigung in der Auswertung
		102	liegt teilweise und mit einem überwiegenden Teil der Bebauung im Untersuchungsgebiet	Berücksichtigung in der Auswertung
	11	110	liegt teilweise und mit einem großen Teil der Bebauung im Untersuchungsgebiet	Berücksichtigung in der Auswertung
		112	liegt zu einem kleinen Anteil und einem untergeordneten Anteil der Bebauung im Untersuchungsgebiet	Berücksichtigung in der Auswertung
		113	vollständig im Untersuchungsgebiet gelegen	Berücksichtigung in der Auswertung
13	131	wird vom Untersuchungsgebiet angeschnitten; keine relevante Bebauung im Untersuchungsgebiet	keine Berücksichtigung in der Auswertung	

Tabelle: Einwohnerentwicklung
OK.EWO Stadt Aschaffenburg 2017; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2017

	Distrikte im Untersuchungsgebiet VU Damm					Vergleichsräume	
	100	102	110	112	113	Stadtteil Damm	Stadt Aschaffenburg
Einwohnerstand zum 1.1.2017 absolut	1.006	1.019	1.505	953	674	13.530	70.925
Einwohnerstand zum 1.1.2012 absolut	946	1.032	1.359	968	685	13.050	68.758
Einwohnerstand zum 1.1.2002 absolut	989	995	1.440	943	701	13.331	68.068
Einwohnerentwicklung 1.1.2012 bis 1.1.2017 in Prozent	6,3	- 1,3	10,7	- 1,5	- 1,6	3,7	3,2
Einwohnerentwicklung 1.1.2002 bis 1.1.2017 in Prozent	1,7	2,4	4,5	1,1	-3,6	1,5	4,2

liche Einwohnerzuwächse auf. Im Distrikt 100 liegt das Einwohnerwachstum mit 6,3 Prozent rund doppelt so hoch wie auf gesamtstädtischer Ebene. Der Distrikt 110 verzeichnet im Betrachtungszeitraum ein Bevölkerungswachstum von 10,7 Prozent. Die Wachstumsrate ist dort rund dreimal so hoch wie in der Gesamtstadt. Auffällig ist, dass in den Distrikten 102, 112 und 113 – entgegen dem gesamtstädtischen Trend – ein leichter Rückgang der Einwohnerzahlen im Zeitraum 2012 bis Anfang 2017 zu beobachten war.

Interessant ist der langjährige Vergleich mit den Einwohnerzahlen zum Stand 1. Januar 2002 – also dem Zeitpunkt der erstmaligen vorbereitenden Untersuchungen im Quartier Damm in den Jahren 2002/2003:

- Im Zeitraum zwischen den Jahren 2002 und 2017 sank im Distrikt 113 die Einwohnerzahl um 3,6 Prozent.
- In den Distrikten 100 und 110 sank die Zahl der Einwohner im Zeitraum 2002 bis 2012 sogar um 4,3 bzw. 5,6 Prozent. In diesen beiden Distrikten fand wie gezeigt ab dem Jahr 2012 ein starkes Bevölkerungswachstum statt, so dass beide Distrikte heute mehr Bewohner haben als noch zum 1.1.2002.

- Der Abriss des Wohnblocks Schneidmühlweg 58-62 im Distrikt 102 im Jahr 2010 lässt sich in dieser Gegenüberstellung nicht mehr ablesen.
- In der Zusammenschau der Distrikte 100, 102, 110, 112 und 113 fand in den Jahren 2002 bis 2017 mit 1,5 Prozent nur ein sehr moderates Bevölkerungswachstum statt, welches unter dem gesamtstädtischen Wachstum (4,2 Prozent) lag.

Dem aus den Daten hervorgehenden moderaten Bevölkerungswachstum steht das aus den Befragungen der Grundeigentümer hervorgehende subjektive Gefühl einer zunehmenden Nachverdichtung im Untersuchungsgebiet gegenüber.

Hier ist zu unterscheiden zwischen einer baulichen Nachverdichtung und der realen Einwohnerentwicklung. So kann es durchaus sein, dass eine bauliche Nachverdichtung auch mit einer stagnierenden bis mäßigen Einwohnerentwicklung einhergeht.

Die Gründe hierfür können in einem zunehmenden Wohnflächenbedarf pro Kopf sowie in einer Zunahme an Wohnungsleerständen einerseits und Neubauten andererseits zu suchen sein.

Altersstruktur

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung liegt im Untersuchungsgebiet tendenziell unter den Vergleichswerten des Stadtteils Damm und der Stadt Aschaffenburg. Während das Durchschnittsalter in Aschaffenburg zum Jahresbeginn 2017 bei 43,6 Jahren lag, weisen die Distrikte 100 (39,9 Jahre), 113 (40,3) und 102 (41,7) sogar ein deutlich geringeres Durchschnittsalter der Bevölkerung auf. Der „älteste“ Distrikt im Untersuchungsgebiet ist der Distrikt 112. Das Durchschnittsalter der Einwohner übersteigt jedoch auch dort mit 43,8 Jahren nur geringfügig das Niveau der gesamtstädtischen Bevölkerung.

Ein niedrigeres Durchschnittsalter weist nicht zwangsläufig auf einen höheren Anteil an Kindern und Jugend-

lichen hin. Als beschreibende Größen sind zusätzlich der Jugend- und der Altenquotient heranzuziehen. So weist der Distrikt 100 als der Teilraum mit dem niedrigsten Durchschnittsalter keineswegs einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen auf. Der Jugendquotient liegt auf dem Niveau der Gesamtstadt. Das niedrige Durchschnittsalter resultiert vielmehr aus einem geringeren Anteil der Über-65-Jährigen.

Als Teilräume mit den höchsten Altenquotienten und dem höchsten Anteil Hochbetagter (85 Jahre und älter) weisen die Distrikte 110 sowie der Distrikt 113 mit dem höchsten Jugendquotienten besondere spezifische Bedarfe auf (bspw. im Bereich der Kinderbetreuung oder der seniorengerechten Infrastruktur)..

Abb.: Altersstruktur in den Distrikten und in der Gesamtstadt im Vergleich
Quelle: OK.EWO Stadt Aschaffenburg 2017; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2017

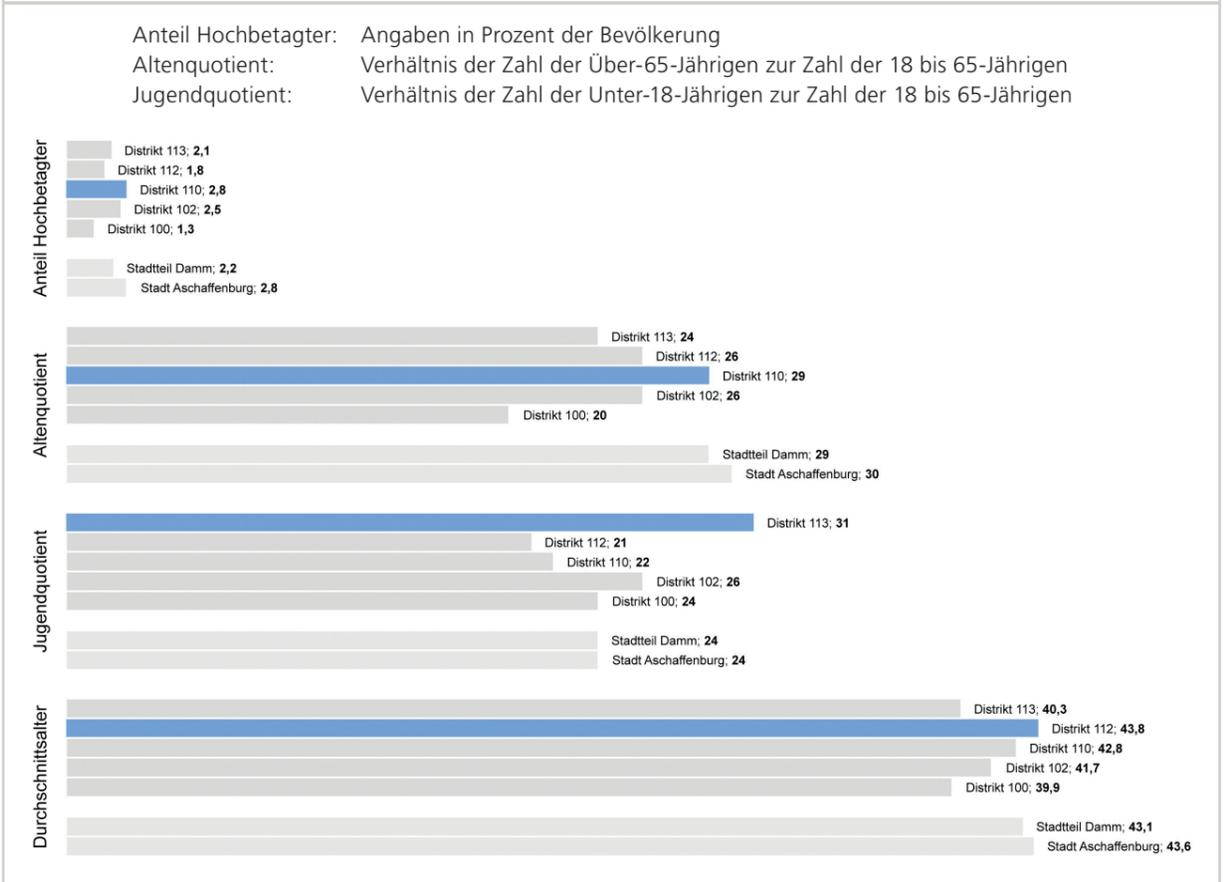
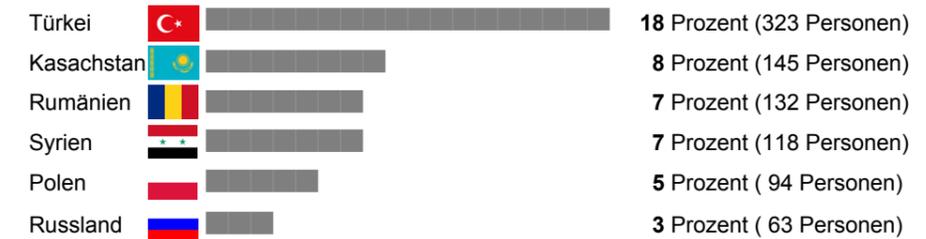


Abb.: Nationalitäten und ethnische Herkunft

Quelle: OK.EWO Stadt Aschaffenburg 2017; Berechnungen und Darstellung Salm & Stegen 2017



Sozioökonomische Merkmale

Zur weiteren Beschreibung der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der Bevölkerung im Sinne von §1 Absatz 6 Nr. 2 und §171e Absatz 2 BauGB konnte im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchungen auf Daten des Einwohnermeldeamtes der Stadt Aschaffenburg und der Agentur für Arbeit (ARGE) zurückgegriffen werden.

Ausländeranteil und Anteil von Migranten

Der Ausländeranteil im Stadtteil Damm liegt mit 21,2 Prozent fast 5 Prozent über dem gesamtstädtischen Ausländeranteil (16,4 Prozent).

In drei (100, 102, 113) der fünf näher untersuchten Distrikte liegt der Ausländeranteil sogar über dem Niveau des Stadtteils Damm.

Mit 24,5 Prozent weist hier der Distrikt 113 den höchsten Ausländeranteil im Untersuchungsgebiet auf.

Analog dazu liegt im Distrikt 113 der Anteil von Einwohnern mit Migrationshintergrund mit 48,8 Prozent ebenfalls auf einem sehr hohen Niveau.

Nationalitäten und ethnische Herkunft

Unter den ethnischen Gruppierungen bilden Personen türkischer Abstammung mit 18 Prozent der insgesamt 1.805 Migranten die größte Untergruppe. Die ehemaligen GUS-Staaten Kasachstan und Russland bilden mit zusammen 11 Prozent eine weitere große ethnische Untergruppe. In den Jahren 2015 und 2016 war ein starker Zuzug von Flüchtlingen aus Syrien zu verzeichnen. Inzwischen bilden Personen syrischer Herkunft mit 7 Prozent die viertgrößte Gruppierung im Untersuchungsgebiet.

Die Gestaltung von Integrationsmaßnahmen muss diesen unterschiedlichen ethnischen Gruppierungen Rechnung tragen. Hier sind teilweise zielgruppenspezifische Ansprachen und Angebote erforderlich. Auch die Integration in den Arbeitsmarkt unterscheidet sich innerhalb der Gruppen teilweise deutlich.

Dies ist unter anderem auf den Status (EU-Bürger, Asylbewerber, Flüchtlinge etc.) und die Aufenthaltsdauer am jetzigen Wohnstandort zurückzuführen. In der Regel sind unter anderem EU-Migranten aus Polen und Rumänien bereits gut in den Arbeitsmarkt integriert.

**Wirtschaftliche Situation:
Leistungsempfänger nach SGB**

Der Anteil der Empfänger von Leistungen des SGB II liegt im Stadtteil Damm höher als in der Gesamtstadt. Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind es wiederum die Distrikte 102 und 113, die einen besonders hohen Anteil von Leistungsempfängern haben.

Im Distrikt 113 lebt jeder fünfte Einwohner in einem Haushalt bzw. in einer Bedarfsgemeinschaft, in der mindestens ein Mitglied zum Bezug von Leistungen gemäß SGB II berechtigt ist.

Im Distrikt 102 liegt der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften mit 14,7 Prozent zwar etwas niedriger, aber immer noch über dem Niveau des Stadtteils und rund doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt.

Besonders bedenklich ist, dass im Distrikt 113 fast jedes zweite Kind (42 Prozent) unter 15 Jahren Mitglied einer Bedarfsgemeinschaft ist. Mit 35,3 Prozent liegt dieser Anteil im Distrikt 102 nur geringfügig niedriger.

Zahlreiche Studien belegen, dass in Deutschland Bildung und der spätere Werdegang auf dem Arbeitsmarkt „vererbt“ werden. Hier weist die Datenlage im Untersu-

chungsgebiet auf einen hohen Handlungsbedarf im Bereich spezifischer bildungs- und integrationspolitischer Maßnahmen für Kinder und Jugendliche hin.

Bezüglich der Auswertungen für den Distrikt 102 ist zu beachten, dass wesentliche Anteile der Wohnbebauung dieses Distriktes nicht im Untersuchungsgebiet liegen. Insbesondere die Wohnblöcke zwischen Bopp- und Paulusstraße gehören nicht zum Untersuchungsgebiet. Die Belegung dieser Wohnblöcke dürfte jedoch wesentlich zu den hohen Merkmalsausprägungen im Bereich Ausländer- und Migrantanteil sowie Transferleistungen beitragen.

Im Distrikt 113 lässt sich der hohe Ausländer- und Migrantanteil insbesondere auf die Belegung des so genannten „Hochhauses“ in der Mühlstraße 38 (104 Bewohner, 46% Ausländeranteil, 79% Migrantanteil insgesamt) und den Baublock Wörnerstraße 4, 6, 8, 10, 12 mit Schillerstraße 86 (93 Bewohner, 23% Ausländeranteil und 71% Migrantanteil insgesamt) zurückführen.

Eine Auswertung sozioökonomischer Daten der ARGE (Transferleistungen etc.) lag auf Baublockebene nicht vor.

Tabelle: Überblick über sozioökonomische Merkmale im Untersuchungsgebiet

Quelle: OK.EWO Stadt Aschaffenburg 1.1.2017; *Agentur für Arbeit Stichtag 30.06.2016; Auswertungen und Berechnungen Salm & Stegen 2017

Anmerkung: Der Anteil der Arbeitslosen wurde berechnet als Quotient aus der absoluten Fallzahl der SGB II- bzw. SGB-III Empfänger und der Zahl der zivilen Erwerbstätigen (ziv. ET: Personen zwischen 15 und 66 Jahren). Eine Bereinigung der ziv. ET um Auszubildende, Minijobber, Rentner etc. konnte auf der Basis des zur Verfügung stehenden Datenmaterials nicht erfolgen. Insofern ist der Anteil der Arbeitslosen SGB II nicht mit einer amtlichen Arbeitslosenquote zu vergleichen bzw. zu verwechseln.

	Distrikte im Untersuchungsgebiet VU Damm					Vergleichsräume	
	100	102	110	112	113	Stadtteil Damm	Stadt Aschaffenburg
Einwohnerstand zum 1.1.2017 absolut	1.006	1.019	1.505	953	674	13.530	70.925
Ausländeranteil	21,5	21,4	19,4	14,2	24,5	21,2	16,4
Migrantanteil	32,5	39,3	34,3	23,2	48,8	36,2	28,3
Anzahl Arbeitslose SGB II*	27	46	30	12	32	409	1.428
Anteil Arbeitslose SGB II an ziv. ET	3,7	6,5	2,9	1,8	6,8	4,4	2,9
Anzahl Arbeitslose SGB III*	15	22	17	11	10	155	746
Anteil Arbeitslose SGB III an ziv. ET	2,1	3,1	1,6	1,6	2,1	1,7	1,5
Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften an EW	9,0	14,7	8,6	5,8	20,0	11,3	7,5
Anzahl Kinder U15 in Bedarfsgemeinschaften*	29	49	32	11	42	423	1.358
Anteil Kinder U15 in Bedarfsgemeinschaften	20,0	35,3	18,8	10,1	42,0	25,5	16,0

Erläuterungen zur Tabelle

- SGB II: (seit dem 1. Januar 2005 in Kraft) Förderung erwerbsfähiger Personen ab 15 Jahren bis zum Erreichen der Regelaltersgrenze, sowie deren Angehöriger, soweit diese ihren Lebensunterhalt nicht aus eigenen Mitteln bestreiten können.
- SGB III: (seit dem 1. Januar 1998 in Kraft) Nachfolger des Arbeitsförderungsgesetzes. Leistungen und Maßnahmen zur Arbeitsförderung (Berufsberatung, Weiterbildungsmaßnahmen der ARGE etc.).
- Bedarfsgemeinschaft (§7 Absatz 3 SGB II): Haushalt mit mindestens einem erwerbsfähigen Leistungsberechtigten des SGB II und deren Partner sowie eigene Kinder unter 25 Jahre ohne Einkommen und Vermögen.



Zusammenfassung

- moderates Bevölkerungswachstum von 1,5 Prozent im Zeitraum 2002 bis 2017 in den 5 Distrikten des Untersuchungsgebietes
- innenstadtnahe Distrikte 100 und 110 verzeichnen überdurchschnittlichen Einwohnerzuwachs im Zeitraum 2012 bis 2017
- das Untersuchungsgebiet ist hinsichtlich der Bevölkerungsstrukturen sehr heterogen
- die Distrikte 110 und 112 weisen ein hohes Durchschnittsalter der Bevölkerung, einen hohen Altersquotienten und einen hohen Anteil Hochbetagter auf
- die Distrikte 100, 102 und 113 weisen „typische“ Merkmale eines Soziale-Stadt-Gebietes auf: eine vergleichsweise junge Bevölkerungsstruktur mit einem hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen, einem hohen Anteil von Ausländern und Menschen mit Migrationshintergrund sowie einem hohen Anteil von Menschen, die auf staatliche Unterstützung zum Lebensunterhalt angewiesen sind

Die heterogene Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsgebiet stellt eine Herausforderung im Hinblick auf die Umsetzung integrativer Maßnahmen dar. Neben den eher klassischen Integrationsmaßnahmen (Integration ethnischer Gruppierungen, Bildungs- und Arbeitsmarktintegration benachteiligter Bevölkerungsgruppen) werden in den nächsten Jahren Beratungs-, Bildungs- und Betreuungsangebote für Senioren an Bedeutung gewinnen und sollten in der Umsetzung der Sozialen Stadt Örsleben-Damm entsprechend berücksichtigt werden.

2.2.2 Soziale Infrastruktur und Institutionen

Das Untersuchungsgebiet Ostkern-Damm profitiert von der hohen Dichte sozialer Einrichtungen in der Stadt Achaffenburg im Allgemeinen und den bereits umgesetzten Aktivitäten der Sozialen Stadt im Gebiet Damm-Mitte im Besonderen.

Vor allem in Bezug auf die besonderen Aufgaben der Integration haben sich spezielle Angebote und Organisationsstrukturen herausgebildet und etabliert. Eine Vernetzung unter den einzelnen Einrichtungen und Trägern hat bereits begonnen. Darauf können die Aktivitäten im neuen Sozialen Stadt-Gebiet Ostkern-Damm aufbauen. Das künftige Quartiersmanagement findet bereits eine Vielzahl an Kooperationspartnern im Quartier vor.

Im Rahmen dieser Sozialraumanalyse sollen die wichtigsten Einrichtungen und Träger kurz vorgestellt werden. Die Auflistung erhebt aufgrund der vorhandenen Ausdifferenzierung der Angebote keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Einen umfassenden Überblick über Akteure und Einrichtungen bietet der Evaluationsbericht zur Sozialen Stadt Achaffenburg-Damm der DSK aus dem Jahr 2015.

Kirche St. Michael

Die katholische Pfarrgemeinde St. Michael ist in sozialen Belangen ein wichtiger Akteur und Ansprechpartner im Quartier. Neben den klassischen Aufgaben und Angeboten der kirchlichen Seelsorge richten sich die Angebote der Pfarrgemeinde an Kinder, Jugendliche, Familien und Senioren. In der Umsetzung der Projekte der Sozialen Stadt Damm-Mitte war die Kirchengemeinde St. Michael ein wichtiger Partner.

Der Förderverein Michi e.V. ist aus dem Projekt Jugendtreff der Pfarrei St. Michael hervorgegangen. Zu den Projekten des Michi e.V. gehört das Projekt FreiraumRosenberg. Auf dem Rosenberg in Achaffenburg-Damm, rund 2 Kilometer nördlich des Untersuchungsgebietes, hat sich der Verein ein 16.000 qm großes Gelände für interkulturelles und soziales Lernen, Naturerfahrungen und ökologische Bewusstseinsbildung gesichert.

Die Pfarrgemeinschaft heilige Dreifaltigkeit, die die Pfarrgemeinde St. Michael angehört, ist unter anderem Trägerin der Kindertagesstätte St. Michael¹ mit dem Familienstützpunkt Damm.

Familienstützpunkt Damm

Der Familienstützpunkt Damm ist einer von drei Familienstützpunkten in der Stadt Achaffenburg und richtet sich mit seinen Angeboten an Familien und bietet Unterstützung und Entlastung bei der Bewältigung des Familienalltags. Zudem interkulturellen Angeboten gehören insbesondere Sprachkurse für Frauen mit Migrationshintergrund.

Schüler-Grundschule

Seit dem Schuljahr 2015/16 nimmt die Schüler-Grundschule als einzige Grundschule im Stadtgebiet Achaffenburg am Pilotprojekt „Offene Ganztagschule an Grundschulen“ des bayerischen Kultusministeriums mit acht von bayernweit 300 Gruppen teil. Das „Förderkonzept Deutsch“ der Schüler-Schule richtet sich als Angebot an künftige und jetzige Schulkinder mit und ohne Migrationshintergrund.

Kinderbetreuung Kleines Königreich

Die Kinderbetreuung Kleines Königreich ist in privater Trägerschaft und richtet sich mit individuellen Betreuungskonzepten an Kinder jeder Alters. Die Kinderbetreuung Kleines Königreich befindet sich in der Melozstraße.

Krippe Regenbogenstern

In der Mühltstraße befindet sich die Kinderkrippe Regenbogenstern. Auch dieses Angebot der Kinderbetreuung befindet sich in privater Trägerschaft.

Gesellschaftliche Teilhabe für alle (GESTA) e.V.

Der Verein für Gesellschaftliche Teilhabe für alle (GESTA) e.V. bietet in seinen Räumen in der Häldstraße unter anderem eine Fahrrad-Jugendwerkstatt, eine Näherwerkstatt und eine Jugendgruppe an. Ziel ist die Begegnung zwischen Migranten und „deutschen Achaffenburgern“. Es ist angedacht, das künftige Quartiersmanagement der Sozialen Stadt Ostkern Damm zusätzlich an den GESTA e.V. anzuschließen.

**Gesundheitsamt Achaffenburg
Sachgebiet S3 Kinder- und Jugendpflege**

Das Gesundheitsamt befindet sich in der Melozstraße im Untersuchungsgebiet. In der Umsetzung der Sozialen Stadt könnte das Gesundheitsamt ein wichtiger Kooperationspartner u.a. im Bereich Suchtberatung, Schwangerschafts- und Mütterberatung, Erziehungsberatung und allgemein in der Gesundheitsförderung sein.

Sportvereine

Die beiden Sportvereine TuS Achaffenburg Damm e.V. und SV Einigkeit 05 Achaffenburg Damm e.V. bieten neben einem umfangreichen Angebot an Sportarten zahlreiche weitere soziale und kulturelle Angebote.

¹ Der neue Bedarfplan der Stadt Achaffenburg nach dem Bayerischen Kinderbildungs- und -betreuungsgesetz BayKiBiG wird am 19. Oktober 2017 zum Entwurf vorgelegt. In den vorliegenden Untersuchungen können deshalb noch keine aktuellen Aussagen zu Ausstattungszahlen und Ausbaubedürfnis im Bereich der Kinderbetreuung getroffen werden.

2.2.2 Soziale Infrastruktur und Institutionen

Vereinigung Achaffenburg-Damm e.V.

Der Zusammenschluss der Dämmer Vereine im Vereinigung Achaffenburg-Damm e.V. versteht sich als Bindeglied zwischen den Vereinen. Der Vereinigung koordiniert und verknüpft vereinsübergreifende Interessen.

Eine neue Aufgabe ist die Weiterführung des Quartiersbeirats als Stadtteilbeirat unter dem Dach des Vereins. Damit wird der Vereinigung auch Sprachrohr aller Dämmer Stadtteilbewohner und ist Förderer von Projekten und Initiativen.

Diese Struktur ist in dieser Form einmalig in Deutschland und gewährt künftig das aktive Einbringen der Bürgerschaft in die Gestaltung des größten Stadtteils Achaffenburgs. Das sportliche und kulturelle Wirken des Vereins wird durch das bürgerschaftliche Engagement des Stadtteilbeirats abgerundet. Die Kontaktstelle des Vereins befindet sich im Jugend- und Beiratstreff B4. (vgl. www.vereinigung-damm.de)

Stadtteilmiträter

Das Angebot der Stadtteilmiträter richtet sich an Familien, die in ihrer Erziehungskompetenz gestärkt werden wollen. Sie begleiten Zuwanderer bei der erfolgreichen Integration in die Gesellschaft. Die Stadtteilmiträter sind Mitarbeiterinnen des Jugendamtes und arbeiten mit dem Integrationsmanagement zusammen. Sie unterstützen beispielsweise bei Behördengängen. Kontaktstellen der Stadtteilmiträter befinden sich im Familienstützpunkt Damm in der Schulstraße und im Jugend- und Beiratstreff B4 in der Lehlestraße.

Paritätischer Wohlfahrtsverband Außenstelle Achaffenburg mit Jugendmigrationsdienst

Der Jugendmigrationsdienst unterstützt Jugendliche und junge Erwachsene mit Migrationshintergrund zwischen 12 und 27 Jahren bei Schwierigkeiten im schulischen oder beruflichen Alltag. Er unterstützt bei der Ausbildungs- und Berufsorientierung, bei der Suche nach Sprachkursen oder auch bei der Anerkennung ausländischer Zeugnisse und Berufschlüsse. Die Außenstelle Achaffenburg befindet sich in der Buchholzstraße.

Außerhalb, aber in unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebietes, befinden sich weitere wichtige soziale Einrichtungen, die auch für die Umsetzung der Sozialen Stadt im Ortskern Damm von Bedeutung sind:

Fachakademie für Sozialpädagogik

Die Fachakademie für Sozialpädagogik Achaffenburg (kurz: FaSo) ist eine Ausbildungsstätte für angehende Erzieher/innen im südlichen Rhein-Main-Gebiet. Derzeit besuchen ca. 200 junge Menschen in fünf Ausbildungsphasen die Fachakademie in fünf Ausbildungsjahren werden die angehenden Erzieher und Erzieherinnen auf unterschiedliche Berufsfelder in der Arbeit mit Kleinkindern, Schulkindern oder Erwachsenen vorbereitet. Zu prüfen wäre, ob in Kooperation mit der FaSo spezielle Ausbildungsangebote oder Orientierungswochen für künftige Erzieher/innen mit Migrationshintergrund aufgelegt werden könnten.

Dalberg Grund- und Mittelschule

Vor allem im Rahmen der Jugendsozialarbeit an Schulen leistet auch die Dalberg Grund- und Mittelschule wichtige Integrationsarbeit. Da der Schulpfenzel der Dalberg-Schule auch Teile des Untersuchungsgebietes und potenziellen Sanierungsgebietes umfasst, ist sie ein wichtiger Kooperationspartner in der Umsetzung der Sozialen Stadt Ortskern Damm.

Jugendtreff B4

Der Jugendtreff B4 existiert seit dem Jahr 2007. Im Dezember 2011 wurde das Quartiersmanagement für das Soziale Stadt Gebiet Achaffenburg Damm-Mitte in das B4 verlegt. Dort befand es sich bis zum Abschluss dieses Sozialen Stadt Gebietes im Jahr 2015. Das B4 ist auch heute noch ein wichtiger Anlaufpunkt für Jugendliche und Bewohner im Stadtteil Damm.

Kirche St. Paulus

Die evangelische Kirchengemeinde St. Paulus hat sich insbesondere als wichtiger Ansprechpartner für bzw. als Vermittler zu Spätsiedlern russlanddeutscher Herkunft etabliert.

Fachoberschule und Berufoberschule

Zur Fachoberschule und Berufoberschule in der Oststraße können sich vielfältige Anknüpfungspunkte zur beruflichen Orientierung und Weiterbildung der Zielgruppen der Sozialen Stadt ergeben.

2.2.3 Kommunale Gesundheitsarbeit

Die Stadt Aachenburg engagiert sich stark in der kommunalen Gesundheitsarbeit. Ziele der kommunalen Gesundheitsarbeit sind eine gründliche Sensibilisierung der Bevölkerung und der Entscheidungsträger für diesen Themenbereich sowie die bedarfsgerechte Ausgestaltung präventiver Angebote.

Insbesondere in den Programmbereichen der Sozialen Stadt wurden bereits niederschwellige Angebote geschaffen und erste Projekte umgesetzt (bspw. Urban-Gardening-Projekte).

Aspekte einer spezifischen Gesundheitsberatung bieten zahlreiche Anknüpfungspunkte an die Ziele des Programms Soziale Stadt und lassen sich gut in die Quartiersarbeit einbinden.

Wissenschaftliche Studien belegen (bspw. den Zusammenhang zwischen dem sozioökonomischen Status und den individuellen Gesundheitschancen und Krankheitsrisiken. Innerhalb von Gesellschaften sind sozialbenachteiligte Personen gegenüber sozial besser gestellten in der Regel auch gesundheitlich benachteiligt:

- Frauen mit niedrigem Einkommen haben eine um acht Jahre geringere Lebenserwartung als Frauen mit hohem Einkommen; bei Männern beträgt der Unterschied elf Jahre.
- Ein niedriger sozioökonomischer Status geht häufiger mit Krankheiten wie Herzinfarkt, Schlaganfall, Diabetes und Depression einher.
- Bereits im Kindes- und Jugendalter ist die gesundheitliche Entwicklung mit der sozialen Herkunft assoziiert.
- Entwicklungsrisiken wie ungesunde Ernährung, Übergewicht oder Verhaltensauffälligkeiten treten bei sozial benachteiligten Kindern und Jugendlichen häufiger auf.

Eine soziallagenbezogene Prävention und Gesundheitsförderung kann helfen, gesundheitliche Ungleichheiten abzubauen (vgl. dazu Robert Koch-Institut (Hrsg.) (2015) Gesundheit in Deutschland. Gesundheitsberichterstattung des Bundes. Gemeinsam getragen von RKI und Destatis. RKI, Berlin).

Auch im künftigen Sanierungsgebiet Orskarn Damm soll das Thema Gesundheit aktiv angegangen werden. Daher wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen 1.500 Haushalte im Untersuchungsgebiet schriftlich befragt. An der anonymen Befragung haben sich 8,6 Prozent (n=120) der Haushalte beteiligt.

Trotz der geringen Rücklaufquote und der überproportionalen Beteiligung älterer Befragter lassen sich Rückschlüsse für einen Handlungsbedarf im künftigen Programmbereich Orskarn Damm ziehen.

So rücken Aspekte einer barrierefreien bzw. –armen Gestaltung des Wohnumfeldes und öffentlicher Räume noch stärker in den Fokus: 15 Prozent der Befragten gaben an, dauerhaft auf Gehhilfen im Alltag angewiesen zu sein.

Mit einem hohen Anteil älterer Menschen in den Distrikten 110/112 sowie einem hohen Anteil wirtschaftlich Benachteiligter in den Distrikten 100, 102 und 111 können wichtige Zielgruppen für Angebote einer spezifischen Gesundheitsberatung und für präventive Angebote im Sport-, Freizeit- und Ernährungsbereich angesprochen werden.

Einordnung als zentraler Versorgungsbereich

Der Ökumen Darm wird im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Achaffenburg aus dem Jahr 2010 als zentraler Versorgungsbereich des Typs Nahversorgungszentrum definiert.

Das Nahversorgungszentrum umfasst gemäß der Abgrenzung im Einzelhandelskonzept den St.-Michaels-Platz, die südliche Mittelstraße und die Burchardstraße bis in Höhe der Abzweigung der Zobel- bzw. Theisenstraße.

Nahversorgungssituation im Quartier

Als relevante Nahversorgungsbetriebe wurden von der BBE Köln im Jahr 2010 ein plus Lebensmittelcenter in der Schillerstraße, ein Schlecker Drogeriemarkt sowie ein Devo's Süßwarenbakery in der Burchardstraße erfasst. Diese Nahversorgungsbetriebe sind heute nicht mehr im Untersuchungsgebiet ansässig bzw. überhaupt nicht mehr am Markt präsent.

Nur für einen dieser ehemaligen Nahversorgungsbetriebe konnte eine nahversorgungsrelevante Nachfolgersuche gefunden werden: der L&M-Lebensmittelmärkte in der Mülnerstraße folgte als Nutzung dem Devo's Süßwarenbakery. Neben oserapächlichen Lebensmittel und Spezialitäten bietet L&M auch ein Grundsortiment an Frischwaren an.

Darüber hinaus existieren zum Zeitpunkt der Bestandserhebungen im Juni 2017 im Untersuchungsgebiet keine größeren Nahversorgungsbetriebe mehr. Angebote der Nahversorgung beschränken sich insofern aktuell auf kleinfächliche Anbieter des Lebensmittelhandwerks sowie auf Apotheken.

Der Rückzug der Nahversorgung aus dem Quartier wird von den Bewohnern sehr kritisch wahrgenommen. Es ist jedoch keine Besonderheit des Untersuchungsgebietes, dass das ehemals sehr engmaschige Netz aus eher kleinen bis mittelgroßen Nahversorgungsbetrieben zu Gunsten weniger großfächiger Anbieter zunehmend weiträumiger wird. Dadurch vergrößern sich für den Kunden die Wege zu den einzelnen Nahversorgungsgabebieten. Dies ist auch im Untersuchungsgebiet der Fall.

Größere Lebensmittelanbieter sind aktuell nur außerhalb des Untersuchungsgebietes zu finden. Beispielsweise erfüllen die Märkte in der Lange Straße (L&M), in der Schönborn- und Sengstraße (Norma, Rewe), in der Mülnerstraße südlich der Bahnhofs (Rewe, Penny) sowie natürlich im neuen Dämmert Tor Carri (Aldi, dena) wichtige Versorgungsfunktionen für das Untersuchungsgebiet.

Diese Einzelhandelsbetriebe reichen mit ihrem fälligen Einzugsbereich (mit Ausnahme Norma und Rewe in der Schönborn- und Sengstraße) bis weit in das Untersuchungsgebiet hinein (als akzeptable fällige Distanzen werden 400 Meter Luftlinienentfernung angenommen).

Mit der geplanten und vom Stadtrat beschlossenen Ansiedlung eines großfächigen Lebensmittelmarktes auf dem sogenannten „Löwen-Areal“ in der Schillerstraße (ehemals Gärtner's Löwe) könnte die Nahversorgungssituation im Untersuchungsgebiet deutlich verbessert werden.

Eine gefühlte Verbesserung der Nahversorgungssituation im Quartier könnte künftig auch durch eine Verbesserung der fälligen Anbindung sowie der Radwegverbindungen der Siedlungsbereiche an die Standorte der Nahversorgung zu erzielen sein.

Die größeren Märkte im Umfeld des Untersuchungsgebietes können einen Verlust der Nahversorgungsfunktion im Untersuchungsgebiet teilweise kompensieren. So stehen dem einzelnen Bewohner heutzutage zwei- bis dreifach mehr Quadratmeter Verkaufsfläche pro Kopf zur Verfügung, als noch vor einigen Jahren. Jedoch hat der Rückzug der Nahversorgungsbetriebe aus dem gewachsenen Handels- und Geschäftsbereich auch einen Frequenzverlust in diesen Lagen zur Folge.

Zudem erfüllen Nahversorgungsbetriebe in der Regel auch eine soziale Funktion als Treffpunkte und Orte der sozialen Interaktion. Traditionsbetriebe tragen zudem zur Identifikation mit einem Quartier bei. Der Verlust solcher Betriebe wird dann zum Teil sehr kritisch und teilweise auch emotional aufgenommen.

Einzelhandel und Leitbetriebe

Im Juni 2017 waren 24 Einzelhandelsbetriebe im Untersuchungsgebiet ansässig. Als Leitbetriebe sind unter

anderem Dekro Süß in der Burchardstraße, Hi-o-Hi, Möbel Madhof und Lichtraum in der Mittelstraße sowie Schreibwaren Babylon und M&D in der Schillerstraße zu nennen.

Bemerkenswert ist, dass einige dieser Leitbetriebe ein teilweise sehr spezialisiertes und hochwertiges Sortiment führen und auch die Betriebsaktivitäten (Lagerung, Schaufenstergestaltung) als ausnehmend gut zu bewerten sind.

Ethische Ökonomie

In Anbetracht des hohen Ausländeranteils bzw. des hohen Anteils von Bewohnern mit Migrationshintergrund in Teilen des Untersuchungsgebietes überschreitet die geringe Präsenz von Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen der „ethischen Ökonomie“.

Ebenfalls bei der ethischen Ökonomie nur der erwähnte L&M-Lebensmittelmärkte in der Mülnerstraße sowie einige wenige gastronomische Angebote (bspw. Kitap-Haus) und Dienstleistungen (Reinigung, Massagepraxis) zuzurechnen.

Räumliche Schwerpunkte

Räumlich konzentriert sich das Einzelhandelsangebot rund um den St.-Michaels-Platz mit den anraineren Bereichen der Schillerstraße und von dort ausgehend in die Mittelstraße bis zur Einmündung Schulstraße sowie in die Burchardstraße bis zur Einmündung Merlostraße.

Aktuelle Entwicklung

Insgesamt ist im Untersuchungsgebiet ein Rückzug des Einzelhandels aus den gewachsenen Lagen erkennbar. Die Zahl der Einzelhandelsunternehmen nimmt kontinuierlich ab.

Als Nachfolgersuchen für ehemals vom Einzelhandel genutzte Ladenlokale etablieren sich meist kopplungsrelevante Dienstleistungen (bspw. Friseur, Reinigung), aber auch nicht kopplungsrelevante Dienstleistungen (u.a. Versicherungen, Immobilienmakler, Fahrradler) sind als Nachfolgersuchen zu finden. Der Rückzug des Einzelhandels und eine Reduzierung der Zahl kleinerer Betriebe beschneidet ebenfalls einen

vieleorts zu beobachtenden Trend in den Randlagen bzw. in den Stadtteilzentren. Dieser Trend wird auch im Untersuchungsgebiet kaum umzukehren sein.

Sanierungsziel Herausarbeitung Stadtteilzentrum

Ein Sanierungsziel sollte deshalb nicht sein, den Einzelhandel in der Fläche oder entlang ganzer Straßenzüge stärken oder ausbauen zu wollen. Vielmehr sollte von einer Verknüpfung der Schillerstraße und einer Platzgestaltung im Bereich des St.-Michaels-Platz ausgehend ein Stadtteilzentrum herausgebildet werden.

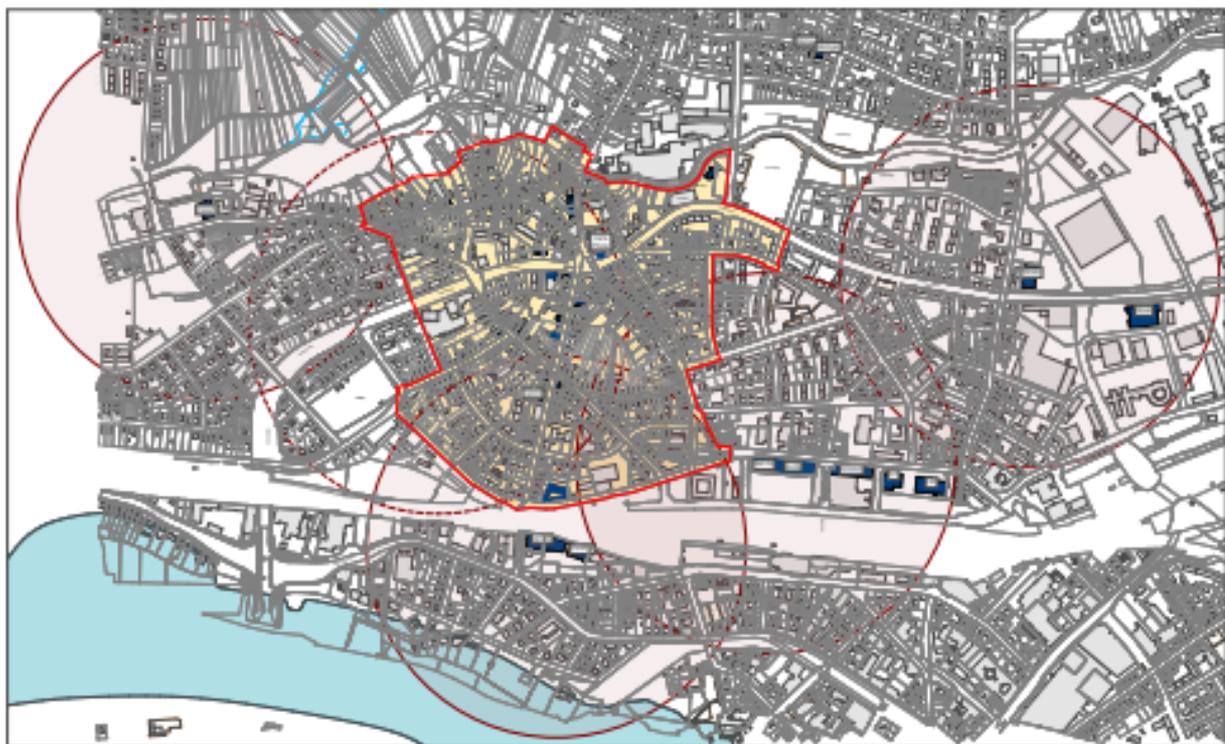
Die gestalterische Aufwertung eines zentralen Platzbereiches soll zum einen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität beitragen und zum anderen einen Bereich mit Identifikationspotential schaffen.

Von einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Verweildauer im Bereich des Michaels-Platz ausgehend, sollten geschäftlich-jene Bereiche als Standorte von Handel und Dienstleistungen getzkt werden, zu denen vom Michaels-Platz aus Sichtbeziehungen bestehen und die sinnvoll in ein gestalterisches Gesamtkonzept eingebunden werden können. Dies zu bewerkstellenden Rückzugstendenzen des Einzelhandels im Quartier sind insofern aktiv zu begleiten und gestalterisch aufzufangen.

Das Stadtteilzentrum rund um den St.-Michaels-Platz zeichnet sich auch heute schon durch eine Nutzungsdichte und -vielfalt aus. Zu nennen sind insbesondere die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (St.-Michaels-Kirche, Schillerschule, Kita und Familienzentrum) und die gesamten Dienstleistungs- und gastronomischen Angebote. Vor allem das gastronomische Angebot bedarf jedoch einer Qualifizierung.

Chancen liegen in der Gewöbung des öffentlichen Raumes, die unter anderem Möglichkeiten für Außenbeistellungen der Gastronomie mit sich bringen sollte.

Als „Frequenzbringer“ sind im Stadtteilzentrum weniger die Handelsbetriebe wirksam, als vor allem die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur. Beispielsweise könnte das Café Pflzer bei einer zielgruppengerechten Anpassung des Angebotes in höherer Maße von der Schülerkuchert der benachbarten Schillerschule profitieren.



Darstellung: Salm & Steger 2017, Geobasisdaten © Bayerische Vermessungswahlung 2011

- Einzelhandel**
- Existenz
 - Nahversorgungsradius 400m
 - Nahversorgungsradius 400m in Planung



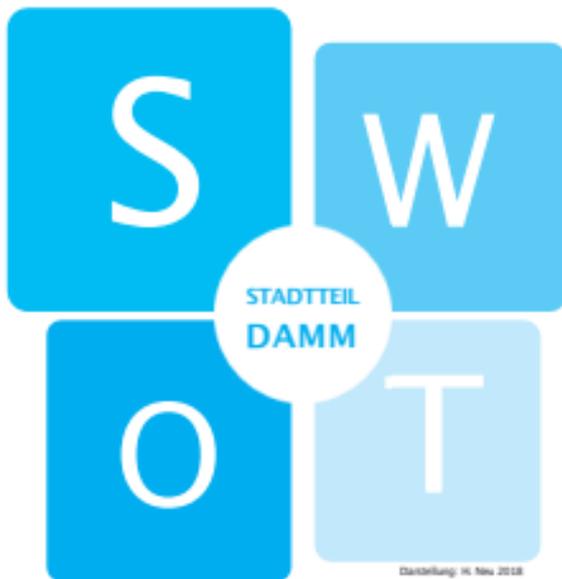
2.4.1 Zusammenfassung der Stärken, Chancen, Schwächen und Gefahren

STÄRKEN U. WERTE | STRENGTHS

- eine junge Bevölkerungsstruktur im Untersuchungsraum
- vorhandene Angebote der sozialen Infrastruktur und der bürgerschaftlichen Engagements
- bessere Vernetzung der sozialen Angebote im Rahmen der Sozialen Stadt Damm-Mitte
- Verkehrs- und Lagepunkt
- Angebot an bezahlbarem Wohnraum in Innenstadtlage
- verbesserte Anbindung des Gebietes an die Innenstadt
- Freizeitsqualitäten der privaten Bäckereibereiche
- vorhandene soziale Leitbetriebe des Großhandels mit einem speziellen Sortiment
- Konzentration von Nutzungen rund um den St. Michaels Platz
- Standortproblematik nur schwach ausgeprägt
- höherwertiger Anteil junger Eigentümer („Nachfolgegeneration“) die konkrete Investitions- u. Sanierungsabsichten verfolgen

CHANCEN | OPPORTUNITIES

- durch die Konzentration bestimmter ethnischer Gruppierungen auf bestimmte Wohnblöcke kann eine deutliche Ansprache der Zielgruppen über die Wohnungswirtschaft erfolgen
- schnelle, erfolgreiche Umsetzung möglicher Maßnahmen aufgrund bereits vorhandener Einrichtungen, Organisationsstrukturen
- Verkehrsverbesserung und Rückbau der Schillerstraße
- Verbesserung der Teilhabe durch barrierefreien Ausbau neu zugewandelter Bereiche des öffentlichen Raums
- Potenziale des Einzelhandels und anderen Mikrokäufers
- Flächenpotenziale in Bäckereibereichen
- Schaffen von Zugangsmöglichkeiten zur Achse
- Bau von Quartiersparkeplätzen
- Schaffung zusätzlicher Angebote im Bereich Großhandel und Dienstleistung in Form ethnischer Dienstleistungen
- Stärkung der Nahversorgung im Quartier durch Entwicklung des „Living-Ansatz“
- Verbessern der Anbindung der Siedlungsbereiche an die Versorgungsstruktur durch Ausbau der Fuß- und Radwegenetzverbindungen
- Stärkung der vorhandenen Angebote rund um den St. Michaels Platz durch eine gestalterische Aufwertung und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Umweltqualität; Herbeiführen einer Symbiose zwischen sozialen, kulturellen Nutzungen und Großhandel bzw. Dienstleistungen



Darstellung: 16. Nov. 2018

- sollen die Wohnungswirtschaftswirtschaft Partner der Sanierungsprozesse werden können, können über den Zugang zu wenigen Eigentümern zahlreiche Maßnahmen mit hoher Durchdringungswirkung umgesetzt werden
- pro-aktives Begleiten des Generationenwechsels im Quartier; Bestandsmessungen und Anweise für Investitionen; schaffen Förderprogramme, Anwerbe (SHSG, etc.)
- Anwerbung junger Familien als Eltern/Aufgabe spezieller Förderprogramme (Jungkauf etc.)
- Bündelung der Mitwirkungsbereitschaft im öffentlichen Bereich Buchhandlung-, Medi-, See- und Marktbereiche
- Stabilisierung des Geschäftsmodells einer billigen Vermietung an sozial Benachteiligte mit einem einflussreichen Sanierungsteam
- sehr schwache Mitwirkungsbereitschaft in bestimmten Lebenslagen



SCHWÄCHEN U. MÄNGEL | WEAKNESS

- heterogene Bevölkerungsstruktur mit starken Anzeichen der räumlichen Segregation
- hoher Anteil von Leistungserbringern und hoher Anteil von Jugendlichen in Bedarfsgemeinschaften in den Quartieren 100 und 112
- Tendenz der Überalterung in den Quartieren 110 und 112
- hohe Verkehrsbelastung
- Aufwindig identitätsbildender Strukturen
- geringe Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums
- Kapazitäten und Organisation des städtischen Verkehrs
- fehlende Grün- und Freiflächen im öffentlichen Raum
- Modernisierungs- u. Instandsetzungsbedarf privater Wohngebäude
- Betriebsaufgabe der größeren Lebensmittelmärkte im Quartier
- Nahversorgung des Quartiers wird nur durch kleine außerhalb des Untersuchungsgebietes gewährleistet
- Verlust von Großhandelsbetrieben führt zu einem Negativimage des Quartiers („empfundenes „Austöten“ des Quartiers)
- Teile des Untersuchungsgebietes ohne flächige Nahversorgung
- hoher Anteil älterer Eigentümer, die keine Investitionen in die Sanierung ihrer Immobilien oder die Entwicklung der Liegenschaften mehr tätigen möchten
- Sanierungsbedarf im Quartier und an den eigenen Immobilien wird von vielen Eigentümern nicht erkannt

GEFAHREN | THREATS

- starkes Bevölkerungswachstum und fortschreitende Nachverdichtung in den Quartieren 100 und 110
- Heterogenität der Zielgruppen der Sozialen Stadt im Quartier (abgewanderte deutsche Senioren, Spätaussiedler, Flüchtlinge etc.); Scheinqualifikation in lokalen Untersuchungsgebiet und Verschleissung des westlichen Untersuchungsgebietes
- einseitige Ausrichtung der Sozialen Stadt auf die Integration ethnischer Gruppierungen und Verschleissung der antikolonialen Botschaft
- Verlust von Freizeitsqualitäten durch übermäßige Nachverdichtung und unkoordiniertes Parkieren
- fortschreitende „Gentrification“ im Großhandel
- Bäckereien der Umgebung des St. Michaels Platzes durch eine „Snack-Disruption“
- Verfügen unattraktiver Zielkategorien; Bspw. funktionale Verknüpfung des Großhandels im Quartier mit der Innenstadt

2.4.2 Ableitung städtebaulicher Miss-Stände und eines städtebaulichen Sanierungsbedarfes

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Miss-Stände in dem betreffenden Gebiet. Ein städtebaulicher Sanierungsbedarf ergibt sich für das Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen aufgrund vorhandener und sich abzeichnender Substan- als auch Funktionsmängel.

Zu den festgestellten Miss-Ständen gehören vor allem die von der Schillerstraße ausgehenden Lärm- und Abgasbelastungen für die ancinende Wohnbevölkerung (§136(2) Nr. 1f BauGB). Die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Rückbau der Schillerstraße soll zur Verbesserung der Wohnumfeldqualitäten und des Ortsbildes beitragen. Die Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer sowie die Barrierefreiheit sollen entscheidend verbessert werden.

Das Untersuchungsgebiet weist Defizite hinsichtlich seiner Ausstattung mit Grün- und Freiflächen, die der Erholung und der Verbesserung des Mikroklimas dienen, auf (§136(1) Nr. 2c BauGB). Mit der Neugestaltung der Schillerstraße bietet sich die Gelegenheit, einen wesentlichen Grünaspekt im Straßenbild zu etablieren und den öffentlichen Raum aufzuwerten.

Die Grundstücksflächen von Geschosswohnungsbauten können durch Hochbeete gärtnerisch aufgewertet werden. Das Gärtnern und Ernten kann von interessierten Bewohnern übernommen werden.

Die Zugänglichkeit der Achtfußten als wichtiges Naherholungsgebiet soll vom Untersuchungsgebiet aus verbessert werden. Die Potenziale auf den privaten Grundstücksflächen sollen durch Erzielungen und den Abruch von ungenutzten Nebengebäuden zur Verbesserung der Freiraumqualitäten und Grünstrukturen genutzt werden.

Die bestehende Struktur der Grundstückszuichte im Quartier, welches durch Buchardstraße, Merlotstraße, Weststraße und Mittelstraße begrenzt wird, erschwert die Verbesserung der Nutzung von Bau- und Freiflächen (§136(2) Nr. 1e BauGB). Die vorhandenen Potenziale sollen durch Neuordnungen nutzbar gemacht werden. Ungenutzte Grundstücke sind auch in anderen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes vorhanden und können durch bauliche Lückenschlüsse adäquaten Nutzungen zugeführt werden.

Die Funktionsfähigkeit des Gebietes in Bezug auf den ruhenden Verkehr ist beeinträchtigt (§136(1) Nr. 2a BauGB). Es bestehen nur wenige Möglichkeiten, Stellplätze im öffentlichen Raum zu realisieren. Zur Qualifizierung des Untersuchungsgebietes als Wohnstandort ist jedoch eine angemessene Ausstattung mit Abstellmöglichkeiten für private Kraftfahrzeuge notwendig. Wersolle private Freiflächen werden oftmals als Stellplätze für PKW genutzt. Eine Qualifizierung der Freiflächen setzt inoffizielle alternative Stellplatzangebote voraus. Im Zuge der Sanierung sollen Möglichkeiten zur baulichen Umsetzung von Quartiersparkplätzen und Quartiersgaragen geprüft werden.

Handlungsbedarf besteht hinsichtlich der energetischen Sanierung des Gebäudebestandes (§136(2) Nr. 1h BauGB) sowie der Anpassung an heutige Wohnstandards (§136(2) Nr. 1a-b BauGB). Durch Beratungsleistungen und Anreiz-Instrumente im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahme sollen vor allem private Immobilieneigentümer zur Umsetzung notwendiger Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten motiviert und befähigt werden.

Bei der Beurteilung, ob in einem Gebiet städtebauliche Miss-Stände vorliegen, sind nach § 136 (3) Nr. 2b BauGB unter anderem die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsmöglichkeit des Gebietes und seine Versorgungsfunktion zu berücksichtigen.

Als Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung ist ein städtebaulicher Sanierungs- und Erneuerungsbedarf zur Stärkung des Stadtbezirksraums und um den St. Michaels Platz abzuleiten. Zum Erhalt und zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungsmarktes bedarf es in diesem Bereich umfangreicher investiver Maßnahmen zur Erhöhung der Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsmischung von sozialen, kulturellen und wirtschaftlichen Nutzungen sowie der vorhandenen Identifikation vieler Bewohner mit diesem Teilraum sind dessen Entwicklungschancen positiv zu bewerten.

Ein Sanierungsbedarf ist hinsichtlich der vielfältigen sozialen und kulturellen Aufgaben des Untersuchungsgebietes im Sinne von § 136 (2) Nr. 2c BauGB abzuleiten. Es soll Ziel der notwendigen Sanierungsmaßnahmen sein, die soziale Integration und den gesellschaftlichen Zusammenhalt im Sanierungsgebiet zu fördern.

Dazu bedarf es einer Qualifizierung der Gemeinbedarfsrichtungen, damit diese die vielfältigen Aufgaben im Bereich der Integration und der Seniorenpolitik erfüllen können.

Ein Sanierungsbedarf zeichnet sich im Hinblick auf die Zusammensetzung der Bevölkerung sowohl für kommunale und private soziale Einrichtungen (z.B. Schüler-Schule, Kinderspielfläche St. Michael mit Familienstützpunkt), öffentliche kulturelle Einrichtungen (bspw. Weiterentwicklung des Kulturzentrums Alte Feuerweh zu einem Bürgerhaus) als auch im Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum und in der Gestaltung von Freianlagen ab.

Die Sanierungsmaßnahmen sollen an die Absichten der Sozialen Stadt Darm-Itze anknüpfen und diese inhaltlich und darstellend fortführen.

Im Untersuchungsgebiet konnten im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen soziale Miss-Stände im Sinne von § 175e(2) BauGB abgeleitet werden.

Soziale Miss-Stände liegen insbesondere dann vor, wenn ein Gebiet aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der Bevölkerung erheblich benachteiligt ist. Im Untersuchungsgebiet sind ausgeprägte Tendenzen einer Segregation zu erkennen, die dem Ziel eines Erhalts sozial stabiler Wohnverhältnisse entgegenwirken.

Die Distrikte 102 und 113 weisen deutlich überdurchschnittliche Anteile sozial benachteiligter und in die Gesellschaft zu integrierender Bevölkerungsgruppen auf. Ein Handlungsbedarf ergibt sich insbesondere in der Umsetzung von Maßnahmen zur Integration Jugendlicher mit Migrationshintergrund in den Arbeitsmarkt.

In den Distrikten 103 und 112 sind Anzeichen einer stark zunehmenden Alterung der Bevölkerung zu erkennen. Diesen Tendenzen wird mit einer Aufwertung der Quartiere als attraktive Wohnstandorte auch für junge Familien entgegenzuwirken. Den besonderen Anforderungen von Senioren an ihr Wohn- und Lebensumfeld ist in der städtebaulichen Sanierung Rechnung zu tragen.

Ein besonderer Entwicklungsbedarf ergibt sich aus der innerstädtischen Lage des Untersuchungsgebietes und seines Charakters als verdichtetes Wohn- und Mischgebiet.

Im Zuge der städtebaulichen Sanierung bedarf es einer abgestimmten Bündelung städtebaulicher investiver und sonstiger (nicht-investiver) Maßnahmen (siehe § 173a (2) Satz 3 BauGB).