

2016

STADT GOSLAR ISEK als Vorbereitende Untersuchung

Jürgenohl



BaubeCon
Sanierungsträger GmbH

FORUM
www.forum-bremen.info

plan-werkStadt
büro für stadtplanung & beratung

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Goslar, Jürgenohl

Stadt Goslar

FRÜHJAHR 2016

Auftraggeber

Stadt Goslar

Fachbereich 3 | Fachdienst Stadtplanung
Charley-Jacob-Straße 3
38640 Goslar
Tel.: 05321 704-401
Fax: 05321 704-1401
Helmut Borrmann, Sylvia Anders

Bearbeitung

Auftragnehmer

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen
Tel.: 0421 32901-0
Fax.: 0421 32901-22
Klaus von Ohlen, Torben Pöplow

Bearbeitung

In Kooperation mit

FORUM Huebner, Karsten & Partner

Erste Schlachtpforte 1
28195 Bremen
Tel.: 0421 696777-0
Fax: 0421 696777-18
team@forum-bremen.info
Felix Matthes

Bearbeitung

**plan-werkStadt
büro für stadtplanung & beratung**

Erste Schlachtpforte 1
28195 Bremen
Tel.: 0421 5062-48
Fax: 0421 5062-58
team@plan-werkstadt.de
Heike Wohltmann, Dr. Gerd Reesas, Svenja Voll

Bearbeitung

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtliche Grundlagen	4
1.1	Vorbemerkungen	4
1.2	Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“	5
1.3	Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB	5
2.	Städtebauliches Profil des Untersuchungsgebiets	7
2.1	Lage und Abgrenzung	7
2.2	Historische Entwicklung und Siedlungsstruktur	9
2.3	Nutzungsstruktur	11
2.4	Verkehrsstruktur	15
2.5	Freiflächenbestand und Zustand	19
2.6	Bauleitplanung	23
3.	Soziales Profil des Untersuchungsgebiets	24
3.1	Bevölkerungsstruktur	24
3.2	Arbeitslosigkeit und Transferleistungen	28
3.3	Infrastrukturausstattung und Akteursnetzwerke	29
4.	Misstände	32
4.1	Städtebauliche Misstände	33
4.2	Wohnungswirtschaftliche Misstände	37
4.3	Funktionale Misstände	38
5.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	41
6.	Bürgerbeteiligung	42
7.	Erneuerungskonzept	45
7.1	Städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen	45
7.2	Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen	48
7.3	Funktionale Maßnahmen	48
8.	Kosten- und Finanzierungsübersicht	52
9.	Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes	54
10.	Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht	56
11.	Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung	57
12.	Anlagen	58
12.1	Beteiligung Träger öffentlicher Belange	58
12.2	Kartendarstellungen (DIN/A 3)	63
12.3	Kosten- und Finanzierungsübersicht	76

1. Rechtliche Grundlagen

1.1 Vorbemerkungen

Der gesellschaftliche und ökonomische Wandel differenziert die bundesdeutschen Städte und Gemeinden zunehmend. Zwar prosperiert durchaus eine Vielzahl von Stadtteilen, immer mehr Quartiere verzeichnen jedoch eine vermehrte Konzentration von städtebaulichen, (wohnungs-) wirtschaftlichen, demografischen und sozialen Problemen.

Mit dem Städtebauförderungsprogramm "Soziale Stadt" unterstützt der Bund seit 1999 die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter Stadt- und Ortsteile. Städtebauliche Investitionen in das Wohnumfeld, in die Infrastrukturausstattung und in die Qualität des Wohnens sollen für mehr Generationengerechtigkeit sowie Familienfreundlichkeit im Quartier sorgen und die Chancen der dort Lebenden auf Teilhabe und Integration vor allem durch die Stärkung lebendiger Nachbarschaften und des sozialen Zusammenhalts verbessern. Ziel ist es, die Kommunen bei der schwierigen Aufgabe zu unterstützen, einer drohenden „Abwärtsspirale“ in diesen Quartieren entgegenzuwirken, eine Stabilisierung und Aufwertung zu erreichen und die Lebensbedingungen insgesamt zu verbessern.

Die Probleme benachteiligter Stadt- und Ortsteile sind oft sehr komplex und können nur in einem umfassenden Handlungsansatz gelöst werden. Deshalb werden der Arbeit in den Programmgebieten der Sozialen Stadt so genannte Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) zu Grunde gelegt, Ressourcen im Quartier abgestimmt und gebündelt sowie fachübergreifende Kooperationen gebildet und gelebt. Wichtige Partner sind daher andere Ressorts, sowie auch Unternehmen (insb. aus der Wohnungswirtschaft), (Bürger-) Stiftungen, soziale Träger, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und viele mehr. Die Erarbeitung eines ISEK ist daher seit 2012 Voraussetzung zur Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung. Die bestehenden und sich abzeichnenden Probleme und Defizite, aber auch mögliche Potenziale werden in den unterschiedlichen thematischen und räumlichen Bereichen herausgearbeitet und entsprechende Zielformulierungen für bestimmte räumliche Schwerpunktbereiche vorgeschlagen. Ein zentrales Element des Programmansatzes ist außerdem die frühzeitige Einbindung und Beteiligung der Bewohnerschaft in die Planung und Umsetzung im Quartier. Dieses Vorgehen erhöht die Akzeptanz und Qualität der Projekte und fördert die Identifikation mit dem Wohnumfeld. Ein aktives Quartiersmanagement koordiniert die Maßnahmen, unterstützt die Prozesse und fördert die Netzwerkarbeit vor Ort.

Diese Vorarbeiten hat die Stadt Goslar mit dem 2011 vorgelegten „Integrierten Stadtentwicklungskonzept Goslar 2025“ geleistet. Der Stadtteil Jürgenohl wurde darin als Schwerpunktgebiet einer zukünftigen Stadtteilentwicklung vertiefend betrachtet. Dabei wurden Stärken, Schwächen und Chancen herausgearbeitet und grobe Ziele einer zukünftigen Entwicklung abgesteckt.

Die vorliegende Vorbereitende Untersuchung greift diese Ansätze auf, aktualisiert und vertieft sie durch eine Bestandsanalyse hinsichtlich Gebäudezustand, Sozial- und Nutzungsstruktur, eine Bestimmung und Lokalisierung des Konfliktpotenzials, beschreibt auf dieser Grundlage städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. 3 BauGB und unterbreitet konkrete Vorschläge zur Umsetzung geeigneter Maßnahmen inkl. eines Kostenrahmens.

1.2 Städtebauförderprogramm „Soziale Stadt“

1996 hat die Ministerkonferenz der ARGEBAU in Potsdam die Bund-Länder-Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ beschlossen. Drohender sozialer Polarisierung sollte entgegengewirkt und Lebensbedingungen in den Quartieren verbessert werden. Das Programm verfolgte somit frühzeitig den quartiersbezogenen, integrierten Handlungsansatz – eine Strategie, die heute uneingeschränkt als richtiger Lösungsansatz für eine nachhaltige Stadtentwicklung gilt.

Nach einer Phase nur noch begrenzter Mittelbereitstellung hat das Programm „Soziale Stadt“ zuletzt – bedingt durch die besonderen Herausforderungen des demografischen Wandels – eine Renaissance erfahren. Gefördert werden einzelne Vorhaben auf der Grundlage eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme, die als städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 bis 164 BauGB) durchgeführt wird. Demnach können die Fördermittel im Einzelnen eingesetzt werden für die:

- Verbesserungen des Wohnumfelds durch Sanierung / Modernisierung des bestehenden Wohnraums oder Rückbau von leer stehendem Wohnraum und Gestaltung von Freiflächen
- Vernetzung vorhandener Dienstleistungsangebote,
- Schaffung und Anpassung sozialer Infrastruktur,
- Stärkung von Zusammenarbeit und Miteinander im Quartier,
- Angebote für Begegnung und Kommunikation,
- Erweiterung des räumlichen und inhaltlichen Angebotsspektrums im Bereich Bildung,
- Schaffung informeller Bildungsmöglichkeiten oder
- Stärkung der lokalen Ökonomie für die Bereiche Bildung, Wirtschaft und Arbeit.

1.3 Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB

Grundlage für Vorbereitende Untersuchungen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung in der Stadt Goslar ist der § 141 BauGB. In Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften zum BauGB werden Vorbereitende Untersuchungen als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung aufgeführt.

Von Vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen (vgl. § 141 Abs. 2 BauGB). Diese Regelung bezieht sich jedoch nur auf einzelne Untersuchungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, nicht aber auf die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen als Verfahrensabschnitt insgesamt.

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet,
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung der Stadterneuerungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt,
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet,

- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen,
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes.

Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB leitet die Stadt die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchung ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

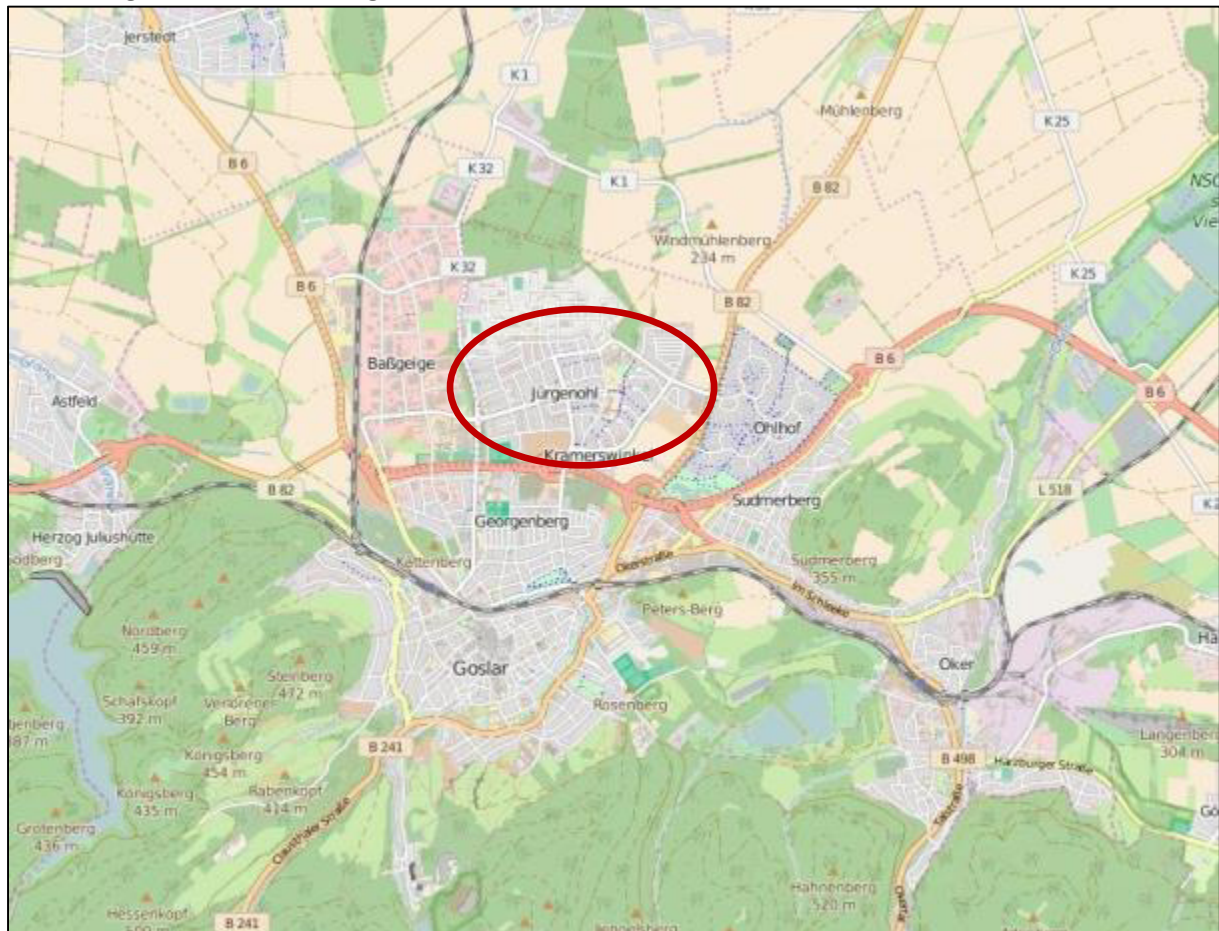
Der Rat der Stadt Goslar hat in seiner Sitzung am 02.02.2016 die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen unter Einbezug zweier Änderungsanträge (2015/401-02 und 2015/401-03) beschlossen. Der Beschluss wurde am 08.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hingewiesen worden.

2. Städtebauliches Profil des Untersuchungsgebiets

2.1 Lage und Abgrenzung

Jürgenohl ist mit insgesamt ca. 9.000 Einwohnern der einwohnerstärkste Stadtteil der Stadt Goslar. Er liegt etwa 2,5 km nördlich der historischen – mit dem Status als UNESCO-Welterbe ausgezeichneten – Altstadt; dazwischen befindet sich der gründerzeitliche Stadtteil Georgenberg. Östlich von Jürgenohl liegt der Stadtteil Ohlhof (Einfamilienhaussiedlung der 1980er Jahre) und westlich das Gewerbegebiet Baßgeige. Im Norden schließen die seit etlichen Jahren brach liegenden Flächen des Goslarer Fliegerhorsts an, dahinter beginnt die freie Landschaft des Harzvorlandes.

Abb. 1: Lage des Stadtteils Jürgenohl in Goslar



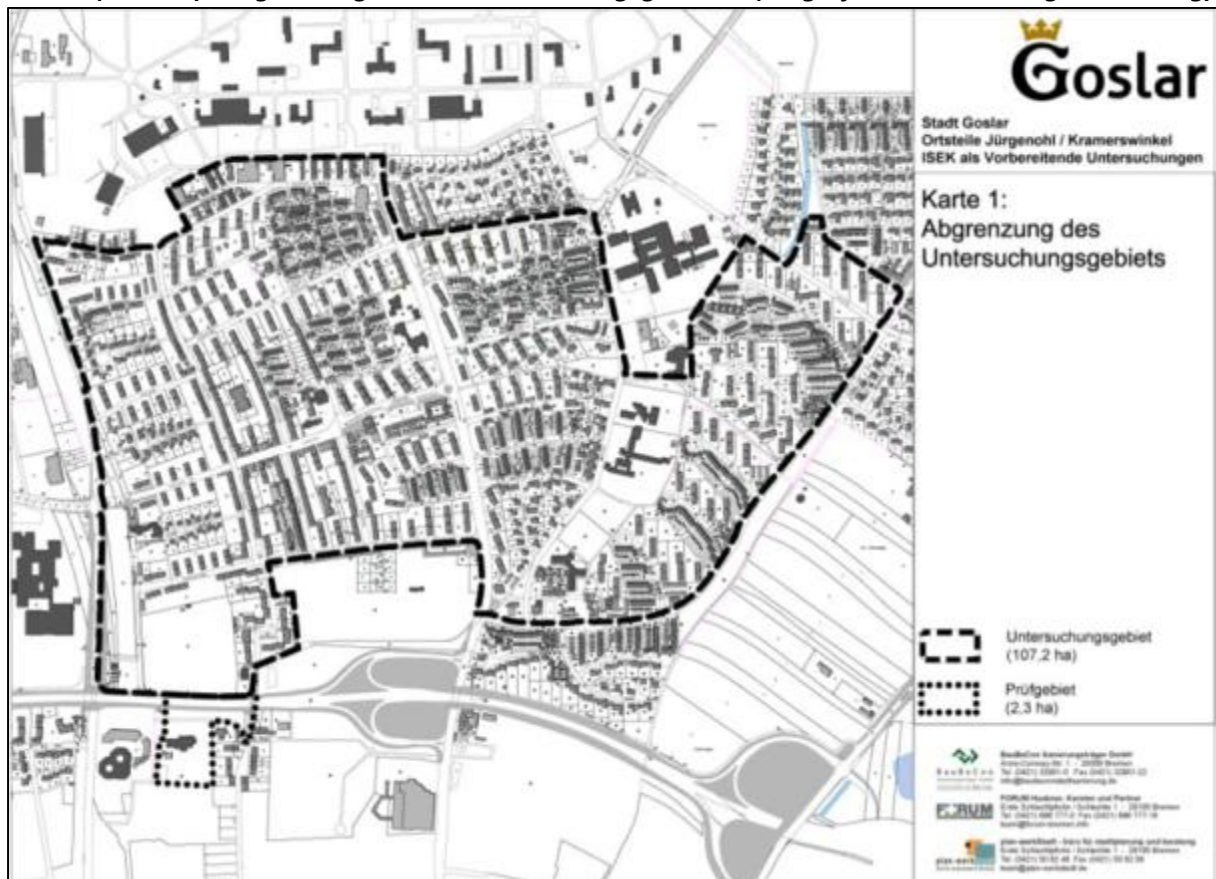
Quelle: <http://www.openstreetmap.org>, eigene Hervorhebung

Der Fliegerhorst bildet (noch) eine geschlossene bauliche Barriere im Norden Jürgenohls, seine Entwicklung zu einem Wohn-, Gewerbe und Mischgebiet steht jedoch zeitnah bevor: Entsprechende Bebauungspläne werden derzeit erarbeitet. In alle anderen Richtungen ist der Stadtteil Jürgenohl durch verkehrliche Barrieren von seinen Nachbarstadtteilen getrennt: Im Osten verläuft die Bundesstraße B 82, im Süden die B 6 (beide mehrspurige) und im Westen der Straßenzug Heinrich-Pieper-Straße / Grauhöfer Landwehr, der teilweise schneller als mit Tempo 50 km/h befahrbar ist. Lediglich über die Lilienthalstraße im Nordosten, die Straßenkreuzung in Höhe der Danziger Straße im Westen und über die (nicht für Autos befahrbare) Arcarchonbrücke im Süden sind die Übergänge in die benachbarten Stadtteile weniger deutlich wahrnehmbar.

Das Untersuchungsgebiet umfasst nicht den gesamten Stadtteil Jürgenohl. Von den genannten Stadtteilgrenzen bildet der Straßenzug Heinrich-Pieper-Straße / Grauhöfer Landwehr zugleich die Grenze des Untersuchungsgebiets im Westen und der Fliegerhorst bis Höhe Marienburger Straße jene im Norden. Ab Höhe Marienburger Straße verläuft die Abgrenzung weiter über die Ortelsburger und die Kösliner Straße sowie über den Dr. Behrens Weg und die Mengestraße, so dass das Krankenhaus (Asklepios Klinik) und die DRK-Station aus der Untersuchungskulisse ausgeklammert sind. Im Westen bilden die Bgm.-Papen- und die Robert-Koch-Straße die Grenze des Gebiets, im Süden die Königsberger Straße und die B 6 unter Einbeziehung des Trebnitzer Platzes und der Sportanlagen des SV Rammelsberg. Als „Prüfgebiet“ wurde im Rahmen der Untersuchungen zusätzlich südlich der B 6 das gleichnamige Jugendzentrum inkl. seiner Außenanlagen betrachtet.

Zusammen mit dem 2,3 ha großen Prüfgebiet umfasst das Untersuchungsgebiet insgesamt eine Fläche von 109,5 ha. Im Untersuchungsgebiet leben 6.888 Menschen (Stand 31.12.2015).

Abb. 2 (Karte 1): Abgrenzungen des Untersuchungsgebietes (vergrößerte Darstellung im Anhang)



Quelle: Kartengrundlage Stadt Goslar, eigene Darstellung

2.2 Historische Entwicklung und Siedlungsstruktur

Aufgrund der topografischen Besonderheit der Stadt Goslar, deren historischer Stadtkern sich unmittelbar an die Nordhänge des Harzes schmiegt, konnten Stadterweiterungen fast ausschließlich in Richtung Norden erfolgen. So entstand der Stadtteil Georgenberg in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts unmittelbar nördlich der Altstadt und ist geprägt von zahlreichen bürgerlichen Villenbauten aus dieser Zeit. Wiederum nördlich davon entstand Mitte der 1920er Jahre ein kleiner regionaler Verkehrsflughafen, der nach der Machtergreifung der Nationalsozialisten zu einem Militärflughafen und -stützpunkt ausgebaut wurde: Nördlich des Rollfelds entstanden in den 1930er Jahren knapp 100 Gebäude (Mannschaftsunterkünfte, Offizierswohnungen, Kommandantur, technische Gebäude und Anlagen wie Werft, Flugzeughallen, Motorenprüfstände, Werkstätten und Tankanlagen). Im April 1945 besetzten britische Einheiten den Fliegerhorst.

Gegen Ende des 2. Weltkrieges und danach kamen mehrere Tausend Heimatvertriebene aus den ehemaligen deutschen Ostgebieten nach Goslar, so dass hier – wie in vielen anderen Städten auch – eine große Wohnraumknappheit herrschte. Als die Briten 1949 das ehemalige Flugfeld am Fliegerhorst freigaben wurde beschlossen, auf diesen Flächen den Stadtteil Jürgenohl als neue Wohnsiedlung für rund 10.000 Menschen, insb. Flüchtlinge, zu errichten. 1950 begann der Bau der ersten (heute noch vorhandenen) Wohnungen im Westen des Stadtteils, v. a. an der Breslauer und der Danziger Straße. Jürgenohls Bestimmung als Wohnsiedlung für Flüchtlinge ist bis heute an den Straßennamen erkennbar, die fast ausschließlich nach – vor 1918 bzw. 1945 deutschen – Städten aus den Gebieten östlich von Oder und Neiße benannt sind. Die Wohnsiedlung wuchs in den Folgejahren weiter in östliche Richtung. Der letzte größere Teilbereich, der Trebnitzer Platz, wurde in den 1970er Jahren im Südwesten Jürgenohls in deutlich stärker verdichteter Bauweise ergänzt.

Abb. 3 (links): Der ehemalige Fliegerhorst Goslar

Abb. 4 und 5 (mitte und rechts): Stadtsilhouetten von Städten aus den ehemals deutschen Ostgebieten finden sich an vielen Häuserwänden in Jürgenohl (hier: Danzig und Breslau)



Die Siedlungsentwicklung Jürgenohls ist heute deutlich in den verschiedenen Teilbereichen ablesbar: Ganz im Westen prägen max. zweigeschossige Gebäudebestände aus den frühen 1950er Jahren das Siedlungsbild. Die Wohngebäude sind als Zweispänner konzipiert und beherbergen in der Regel jeweils vier Wohnungen. Da sie unmittelbar aneinander gebaut wurden, entsteht der Eindruck einer langen Zeilenbebauung, vor allem entlang der Breslauer und der Stettiner Straße. Die Bestände der späten 1950er und frühen 1960er Jahre (insb. zwischen Breslauer und Marienburger Straße) sind bereits um ein bis drei Etagen höher. In der Regel handelt es sich um Zeilenbauten, meistens mit drei Eingängen, die durch typische halböffentliche Abstandsgrünflächen von den Nachbarzeilen getrennt sind. In den 1960er Jahren kamen dann östlich der Marienburger Straße weitere Zeilenbauten in ähnlichem Stil

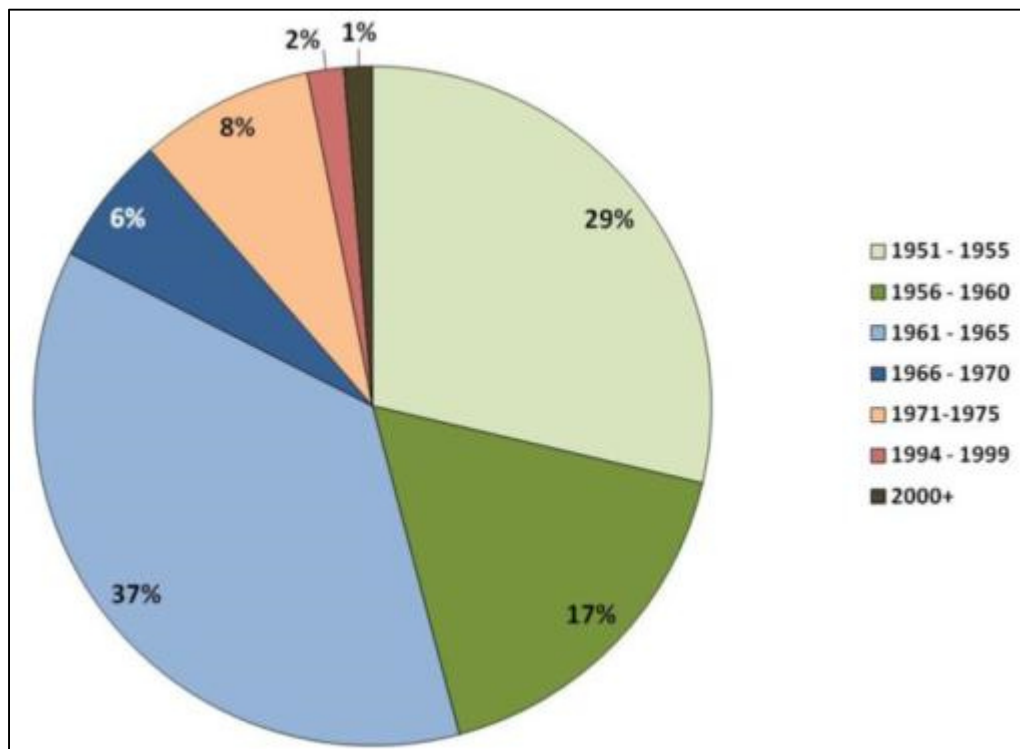
hinzu. Zwischen 1971 und 1975 wurde dann der Bereich um den Trebnitzer Platz erbaut, der sich hinsichtlich der verwendeten Baumaterialien (z. B. Waschbeton), der Bauformen (Flachdächer anstatt Giebeldächer), der baulichen Dichte (Gebäude mit bis zu neun Geschossen) oder der Wohnungsgrößen (Mischung von 1- bis 4-Zimmer Wohnungen) deutlich vom übrigen Gebäudebestand Jürgenohls unterscheidet. Außer am Trebnitzer Platz befinden sich – von Beginn an oder durch Nachverdichtungen – auch an einigen weiteren Orten in der Siedlung Punkthochhäuser, beispielsweise an der Kösliner Straße oder an den beiden Marktplätzen Jürgenohl (an der Danziger Straße) und Kramerswinkel (Ecke Marienburger / Robert-Koch-Straße). Der Marktplatz Jürgenohl stellt einen zentralen Versorgungsbereich in der Siedlung dar (vgl. Kap. 2.3).

Abb. 6, 7 und 8: Verschiedene Bautypen der 1950er, 60er und 70er Jahre (v. links n. rechts)



Abbildung 9 verdeutlicht nochmals die zeitliche Siedlungsentwicklung anhand der Baujahre der Wohnungsbestände der beiden Gesellschaften.

Abb. 9: Baujahre der Wohnungsbestände der GWG und der Wiederaufbau



Quelle: Datengrundlage Goslarer Wohnstättengesellschaft mbH / Baugenossenschaft Wiederaufbau eG, eigene Darstellung

Diese Mehrfamilienhausstrukturen werden immer wieder durch kleine Einfamilienhausquartiere unterbrochen, die meistens aus Reihenhäusern bestehen, in Ausnahmen (z. B. am Teplitzer Weg) aber auch aus freistehenden Häusern.

Entlang der Kösliner Straße verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Grünzug zwischen den Siedlungsteilen Jürgenohl und Kramerswinkel. Im Grünzug befinden sich zahlreiche soziale Infrastruktureinrichtungen (s. Kap. 3.3).

2.3 Nutzungsstruktur

Wohnen

Jürgenohl ist eine Wohnsiedlung, entsprechend stark dominiert die Wohnnutzung den Stadtteil. Der beschriebenen Siedlungsstruktur entsprechend befinden sich die meisten Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern, ergänzt um einige Reihenhaushäuser und einzelne freistehende Einfamilienhäuser.

Nur sehr wenige Gebäude und Wohnungen sind barrierefrei zugänglich. Dies betrifft die innere und die äußere Erschließung: Zahlreiche Hauseingänge sind nur über eine oder zwei Stufen zugänglich. Aufzüge gibt es nur wenige, meistens in den mehrgeschossigen Wohnhäusern der späteren Baujahre, z. B. am Trebnitzer Platz. Doch auch hier müssen im Gebäudeinneren zunächst einige Stufen überwunden werden, um in die erste Ebene und damit zum Aufzug zu gelangen. Seit kurzem ergänzen einige Altenwohneinrichtungen, die durch Neu- oder Bestandsumbauten entstanden sind (z. B. an der Kösliner oder Liegnitzer Straße) das Wohnangebot. Die Eigentümerstruktur der Wohnungen ist von zwei Wohnungsunternehmen geprägt:

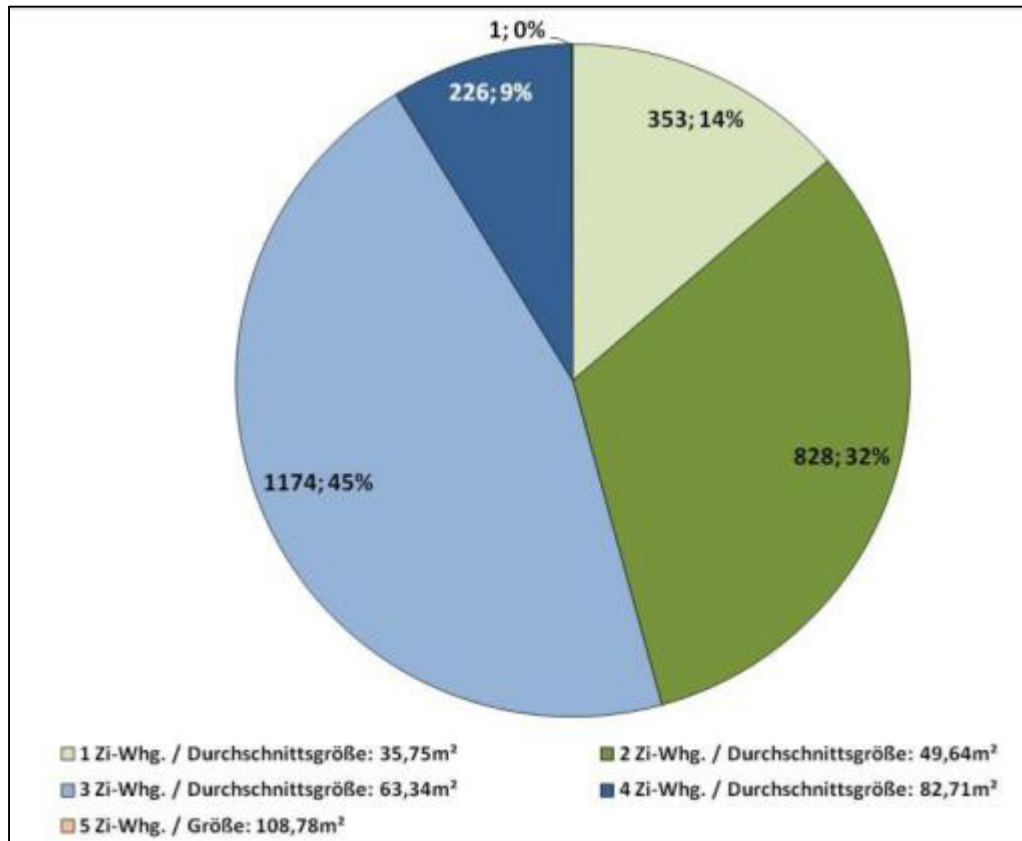
- Die Goslarer Wohnstättengesellschaft mbH (GWG), seit 2014 zusammengelegt mit der Wohnbaugesellschaft mbH für den Landkreis Goslar, der Wohnungsbau- und Kleinsiedlungsgesellschaft mbH Bad Gandersheim und der Wohnbau Braunlage GmbH und seit 2015 unter dem Namen „Wohngesellschaften Goslar/Harz“ auftretend, ist Eigentümerin von mehr als 1.900 Wohnungen im Untersuchungsgebiet. Hauptgesellschafterin ist seither die Sparkasse Goslar/Harz.
- Die Baugenossenschaft Wiederaufbau eG mit Sitz in Braunschweig verfügt über 681 Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet.

Insbesondere die Wohnungsbestände aus den 1950er und frühen 1960er Jahren kennzeichnen sich durch relativ monotone Wohnangebote, d. h. es überwiegen 2- und 3-Zimmerwohnungen, die 77% des Bestandes der beiden Gesellschaften ausmachen (s. auch Abb. 10). Zusammengenommen verfügen beide Gesellschaften über 2.582 Wohnungen im Untersuchungsgebiet, davon:

- 353 Wohnungen mit einem Zimmer zwischen 21,7m² und 53,8m² Wohnfläche (Durchschnittsgröße: 35,75m²),
- 828 Wohnungen mit zwei Zimmern zwischen 34m² und 71,1m² Wohnfläche (Durchschnittsgröße: 49,64m²),
- 1.174 Wohnungen mit drei Zimmern zwischen 40,2m² und 83,9m² Wohnfläche (Durchschnittsgröße: 63,34m²),

- 226 Wohnungen mit vier Zimmern zwischen 64,5m² und 103,8m² Wohnfläche (Durchschnittsgröße: 82,7m²) und
- 1 Wohnung mit fünf Zimmern mit einer Größe von 109m².

Abb. 10: Wohnungsgrößen der Bestände der GWG und der Wiederaufbau

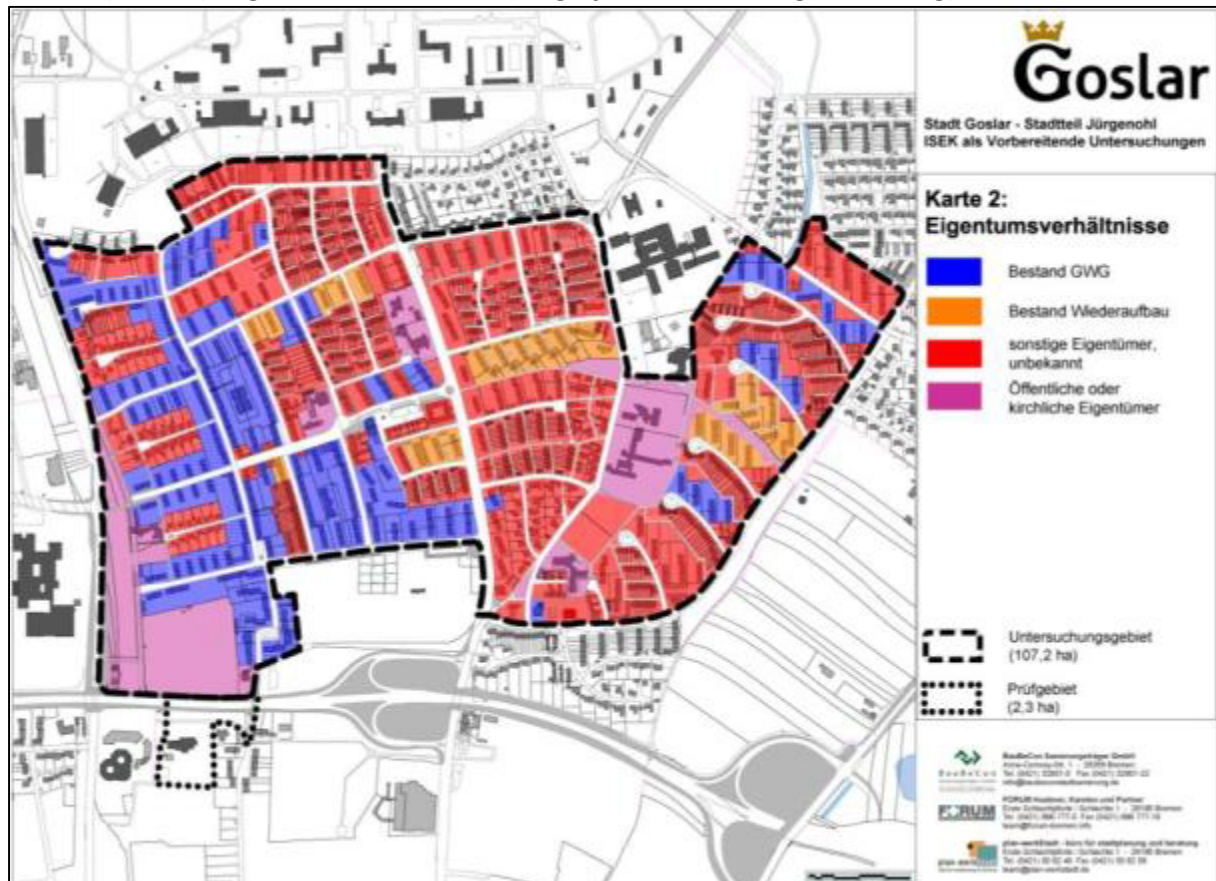


Quelle: Datengrundlage Goslarer Wohnstättengesellschaft mbH / Baugenossenschaft Wiederaufbau eG, eigene Darstellung

Die Ausstattungsstandards der Wohnungen sind im Verlauf des Siedlungsbaus etwas höher geworden, so verfügen viele Bestände der 1960er Jahre über Balkone, die die älteren Wohnungen meist nicht haben – sofern sie nicht als Balkonanbauten in den zurückliegenden Jahren ergänzt wurden.

Die übrigen Wohneinheiten befinden sich in Privatbesitz – einige der Mehrfamilienhausbestände gehören so genannten Wohnungseigentümergeinschaften, also einzelnen Wohnungseigentümern im Gebäude gemeinsam. Allerdings findet sich der überwiegende Teil der privaten Eigentümer in den von Einfamilienhausbebauung geprägten Quartieren.

Abb. 11 (Karte 2): Eigentumsverhältnisse (vergrößerte Darstellung im Anhang)



Quelle: Kartengrundlage Stadt Goslar, eigene Darstellung

Einzelhandel und Dienstleistungen

Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe erfüllen im Untersuchungsgebiet vor allem Aufgaben der Nahversorgung i. S. e. Wohnfolgenutzung. Sie konzentrieren sich vor allem in dem als Stadtteilzentrum definierten Bereich um den Marktplatz Jürgenohl und dessen Umgebung entlang der Danziger Straße. Dort befinden sich u. a. Bäckereien, Fleischereien und ein kleiner Supermarkt. Ansonsten finden sich in den Ladengeschäften am Marktplatz Jürgenohl u. a. gesundheitsorientierte Dienstleister (Sanitätshaus, Optiker, Apotheke), Kioskangebote, eine Sparkassenfiliale, ein kleiner Elektrofachhandel, eine Versicherungsfiliale, einzelne Gastronomie u. ä. An zwei Vormittagen in der Woche findet auf dem Marktplatz ein Wochenmarkt statt.

Die Bebauung rund um den Marktplatz ist – von Ausnahmen abgesehen – zweigeschossig. In den oberen Geschossen über den Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen waren bis vor einigen Jahren vor allem Arztpraxen ansässig. Heute stehen die Räume aber weitgehend leer, was vermutlich in erster Linie auf die fehlende barrierefreie Erreichbarkeit, aber auch auf Aspekte wie Modernität, Raumgrößen, Energieeffizienz etc. zurückzuführen ist.

Zwei Lebensmitteldiscounter im Norden und Süden der Marienburger Straße ergänzen das Einzelhandelsangebot in Jürgenohl. Zudem führt eine Tankstelle beim Marktplatz Kramerswinkel ein tankstellenübliches Sortiment an Lebensmitteln, Zeitschriften etc. Großflächige

Einzelhandelsmärkte haben sich in den zurückliegenden Jahren deutlich außerhalb des Untersuchungsgebiets, vor allem gut 3 km westlich im Gewerbegebiet Baßgeige, angesiedelt.

Die Entwicklung des Geschäftsbereichs rund um den Marktplatz Jürgenohl wird in den kommenden Jahren genau beobachtet werden müssen. Hintergrund sind die geplanten Entwicklungen am ehemaligen Fliegerhorst, die u. a. die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums unmittelbar nördlich der Garagenhöfe an der Troppauer Straße vorsehen. In diesem Zuge ist angedacht, den Bereich um den Marktplatz vom Stadtteilzentrum zu einem Nahversorgungszentrum zurückzustufen. Ob und inwiefern sich hier dann Einzelhandel ansiedeln bzw. halten lassen, ist fraglich, zumal der (private) Eigentümer der Gebäude bereit sein müsste, Sanierungen und ggf. bauliche Veränderungen wie z. B. Geschäftsflächenvergrößerungen vorzunehmen. Eine baulich-funktionale Neupositionierung des Marktplatzes wird daher in den kommenden Jahren wesentlicher Bestandteil einer nachhaltigen Stadtteilentwicklung sein müssen.

Abb. 12 und 13: Eindrücke vom Einzelhandel rund um den Marktplatz Jürgenohl



Gastronomie und Handwerk

Einzelne Gastronomiebetriebe sind ebenfalls rund um den Marktplatz Jürgenohl und dessen erweiterten Bereich in der Danziger Straße angesiedelt. Dabei handelt es sich um solide und auch „einfache“ Gastronomien wie Restaurants, Bistros und v. a. Imbisse. Als weitere Gastronomiestandorte dieser Art sind der Marktplatz Kramerswinkel und das Vereinsheim des SV Rammelsberg am Trebnitzer Platz zu nennen.

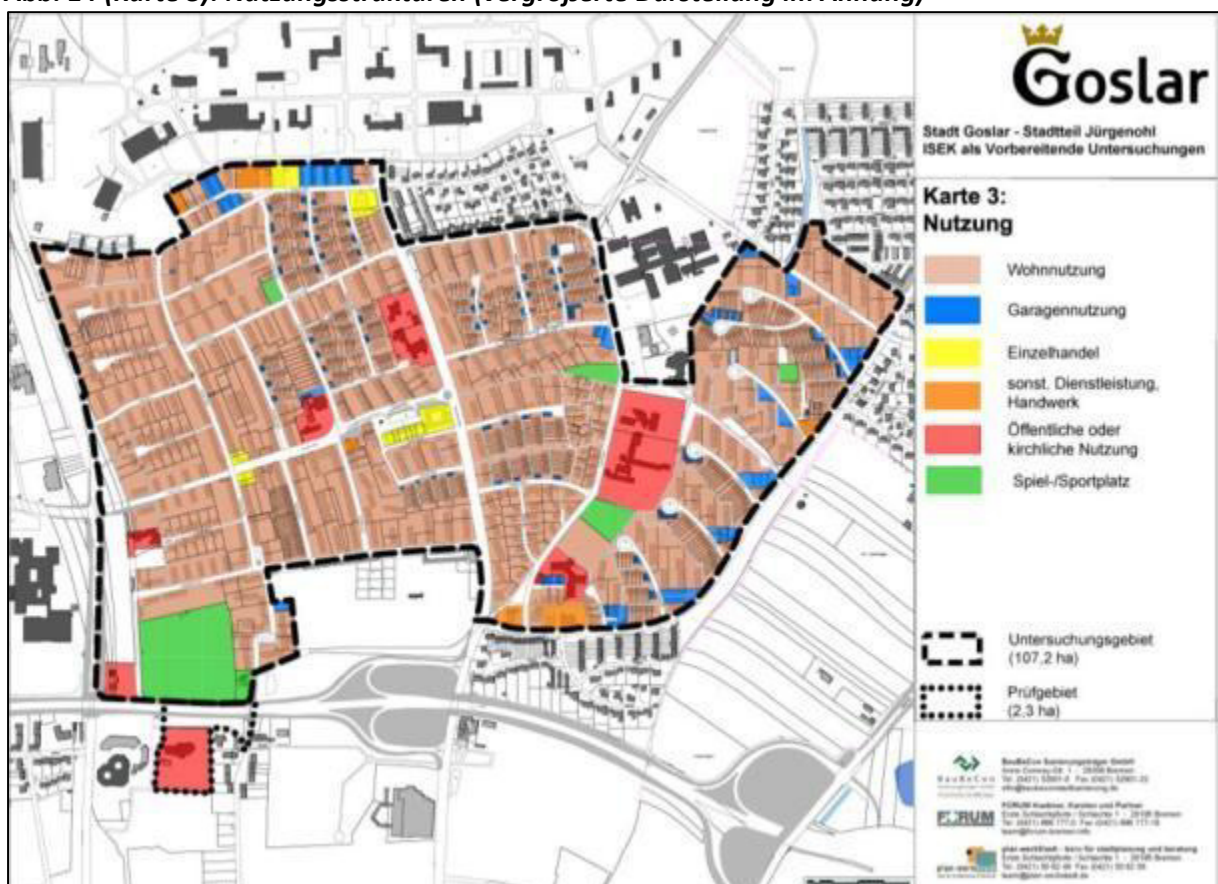
Gewerbebetriebe wie Handwerker finden sich kaum in Jürgenohl, was jedoch in einem vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet keine Besonderheit darstellt. Ausnahmen bilden einzelne Betriebe ganz im Norden des Untersuchungsgebiets an der Troppauer Straße.

Die bevorstehenden Entwicklungen auf dem Fliegerhorstgelände, wo u. a. größere gewerbliche Flächen entwickelt werden sollen, führen in den kommenden Jahren in Hinblick auf die Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze im Bereich Handwerk / Produktion sicher zu einer Verbesserung der Situation.

Öffentliche Einrichtungen / Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Im Bereich der öffentlichen bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen verfügt das Untersuchungsgebiet über ein sehr gutes Angebot. Zu nennen sind u. a. die Grundschule, mehrere Kinderbetreuungseinrichtungen, soziale Träger (AWO, Johanniter), die am Marktplatz Jürgenohl u. a. einen Treffpunkt unterhalten, die Arbeitsagentur, zwei Kirchengemeinden und ein Quartiersmanagement mit Standort am Marktplatz, dass von den beiden großen Wohnungsunternehmen getragen wird. In unmittelbarer Umgebung des Untersuchungsgebiets finden sich zudem das Krankenhaus, die DRK-Station, das Schulzentrum „Goldene Aue“ mit einer Realschule, einem Gymnasium und einer Berufsbildenden Schule und – im „Prüfgebiet“ südlich der B6 – das gleichnamige Jugendzentrum. Tiefergehende Abhandlungen zu diesem Bereich folgen in Kap. 3.3 „Infrastrukturausstattung und Akteursnetzwerke“.

Abb. 14 (Karte 3): Nutzungsstrukturen (vergrößerte Darstellung im Anhang)



Quelle: Kartengrundlage Stadt Goslar, eigene Darstellung

2.4 Verkehrsstruktur

Kfz-Verkehr:

Jürgenohl ist über die Bundesstraßen B 6 und B 82 unmittelbar an das Fernstraßennetz angebunden: Im Süden besteht an der Marienburger Straße eine Auffahrt zur B 6 / B82, die hier vierstreifig ausgebaut ist, im Nordosten wird die B 82 über die Lilienthalstraße erreicht. Westlich verläuft die K 32 (Grauhöfer Landwehr / Heinrich-Pieper-Straße), die in die Goslarer

Altstadt bzw. Richtung Norden zum Ortsteil Hahndorf führt. Außer über die K 32 gelangt man auch über die südliche Verlängerung der Marienburger Straße (Feldstraße) durch den Nachbarstadtteil Georgenberg in die Altstadt und zum Bahnhof. In die übrigen Nachbarstadtteile führen die Lilienthalstraße (nach Ohlhof) und die Danziger Straße / Bornhardtstraße (ins Gewerbegebiet Baßgeige).

Die innere Hupterschließung in Nord-Süd-Richtung erfolgt über die breite Marienburger Straße, früher die Hauptzufahrt zum Fliegerhorst. In Richtung Westen zweigt die Danziger Straße als weitere innerörtliche Hupterschließungsstraße ab. Darüber hinaus ist der Strabenzug Ortelsburger Straße / Lilienthalstraße von Bedeutung als Erschließung u. a. des Krankenhauses und die Robert-Koch-Straße als Hupterschließungsstraße für den Bereich Kramerswinkel. Auch die Kösliner Straße hat eine hervorgehobene Bedeutung, da die Agentur für Arbeit, die Grundschule, ein Kindergarten und teilweise auch die gesundheitsorientierten Einrichtungen (DRK-Station und Krankenhaus) über sie erschlossen werden. Zu Stoßzeiten (zum Beispiel zu Schulbeginn und -ende) ist die Kösliner Straße daher oft überlastet.

Die übrigen Straßen sind Anliegerstraßen, über die Jürgenohl kleinteilig und feingliedrig vernetzt ist. Im Westen enden diese in der Regel als Sackgassen, die nicht an die Grauhöfer Landwehr angebunden sind. Auch für Kramerswinkel sind Sackgassen kennzeichnend, die alle von der Robert-Koch-Straße abzweigen und allesamt am Grünzug enden. Einzig der Dr. Behrens Weg durchquert den Grünzug, er ist jedoch nicht für den Kfz-Verkehr befahrbar. Kramerswinkel ist dadurch für den Kfz-Verkehr mit den übrigen Quartieren in Jürgenohl wenig vernetzt.

Abb. 15: Die B 6 als äußere Erschließung

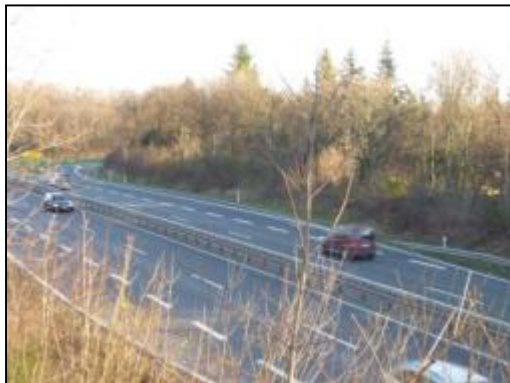


Abb. 16: Marienburger Straße ist die Hauptachse für die innere Erschließung Jürgenohls



Ruhender Verkehr:

Auffällig ist die optische Dominanz des ruhenden Verkehrs im gesamten Untersuchungsgebiet. Dies betrifft zum einen das Parken im Straßenraum: Sämtliche Anliegerstraßen sind meist einseitig mit Fahrzeugen verstellt. Die Begegnung zweier Fahrzeuge gestaltet sich in den Anliegerstraßen deshalb schwierig. Rund um den Kreuzungsbereich Ortelsburger-, Lilienthal-, Kösliner Straße und Bunzlauer Weg wirkt der ruhende Verkehr im Straßenraum durch die dort abgestellten Fahrzeuge von Krankenhausbesuchern besonders unübersichtlich. Zum anderen fällt die Vielzahl an Garagen im gesamten Gebiet auf: Sie wurden sowohl in größte-

ren Gruppen (z. B. entlang der Königsberger Straße im Süden) oder als Garagenhöfe errichtet wie am Trebnitzer Platz oder vor allem im Norden entlang der Troppauer Straße. Hier werden die engen, dunklen und teilweise abseitig gelegenen Höfe teilweise sogar als Angsträume wahrgenommen. Einzelne „Garagengruppen“ finden sich darüber hinaus im gesamten Gebiet, so auch an einigen der Sackgassen in Kramerswinkel.

Öffentliche Parkplätze gibt es an den Marktplätzen Kramerswinkel und Jürgenohl sowie – allerdings in sehr überschaubarer Anzahl – am südlichen Ende der Breslauer Straße. Darüber hinaus verfügen das Krankenhaus (außerhalb des Gebiets) und die Agentur für Arbeit (innerhalb des Gebiets) über Parkplätze für Besucher und Angestellte, die jedoch offenbar von vielen Bewohnern im Stadtteil als nicht ausreichend empfunden werden. Weitere Stellplätze sind beiden beiden Lebensmitteldiscountern an der Marienburger Straße zu finden.

Abb. 17: Garagen an der Troppauer Straße



Abb. 18: Parken im Straßenraum (Kolberger Str.)



ÖPNV

Jürgenohl ist vergleichsweise gut an das städtische Busnetz angebunden. Drei Linien verkehren nach oder durch den Stadtteil und binden ihn im Halbstundentakt (Linien 801 und 802) bzw. im Stundentakt (Linie 803) – an Sonn- und Feiertagen teils im Zweistundentakt – an die Innenstadt mit Bahnhof oder die umliegenden Stadtteile an. Die Fahrtzeit von der Haltestelle Danziger Straße im Bereich des Marktplatzes zum Goslarer Bahnhof dauert gut zehn Minuten. Im oder unmittelbar am Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt zwölf Bushaltestellen (s. auch Abb. 22 / Karte 4).

Radverkehr

Es gibt im gesamten Untersuchungsgebiet kaum separate Radwegführungen. Entlang der Marienburger Straße gibt es einen Fahrradstreifen auf der Fahrbahn, entlang der Danziger Straße teilweise ebenfalls, teilweise wird der Radverkehr hier auch über einen – allerdings sanierungsbedürftigen – Radweg geführt. Im Kreuzungsbereich beider Straßen (Kreisverkehr) existiert ebenfalls ein Fahrradstreifen auf der Fahrbahn, allerdings wird genau diese Stelle von etlichen Radfahrern als sehr gefährlich empfunden. Anschluss an das regionale Radwegenetz in Richtung Altstadt besteht über die Marienburger- und über die Heinrich-Pieper-Straße.

Nur für Radfahrer und Fußgänger zu nutzen ist der Dr. Behrens Weg, der entlang des Grünzuges in Nord-Süd-Richtung verläuft und diesen zugleich auch in Ost-West-Richtung quert.

Der Dr. Behrens Weg stellt damit im zentralen Bereich des Gebietes die einzige Verbindung zwischen den Quartieren östlich und westlich des Grünzuges her. Als wichtige Radverkehrsverbindung ist überdies die Arcachon-Brücke zu nennen, die im Anschluss an den Trebnitzer Platz die B 6 überspannt und für den nicht-motorisierten Verkehr Jürgenohl mit dem Jugendzentrum B6, Georgenberg und der Altstadt verbindet.

Fußgängerverkehr

Die Qualitäten für Fußgänger sind im öffentlichen Raum ebenfalls überschaubar. Der Dr. Behrens Weg (s. o.) ist zwar eine wichtige Verbindung, wirkt aber an vielen Stellen vermüllt oder verläuft unattraktiv an Garagenrückwänden oder Zäunen entlang. In den Anliegerstraßen sind die Gehwege teilweise sehr eng und werden in einigen Bereichen durch den ruhenden Verkehr zusätzlich eingeschränkt. Begegnungen von Kinderwagen oder Rollatoren gestalten sich hier und da schwierig.

Entlang der Haupteerschließungsstraßen sind die Gehwege zwar etwas breiter, am Marktplatz Jürgenohl sind die Fußgängerführungen jedoch durch Gitter, hohe Bordsteine oder Stufen eingeschränkt begehbar, insb. für Menschen mit eingeschränkter Mobilität. Überhaupt existieren im gesamten Quartier solche Barrieren durch hohe Bordsteinkanten, Stufen oder Schlaglöcher.

Entlang der Danziger, noch viel auffälliger aber entlang der Marienburger Straße, mangelt es an Querungsmöglichkeiten für Fußgänger. Die Marienburger Straße wirkt mit ihren vier Fahrspuren und einem Grünstreifen in der Fahrbahnmitte nicht nur aus Sicht von Kindern und älteren Menschen als Barriere. Eine Ampelanlage findet sich nur ganz im Süden an der Einmündung der Robert-Koch-Straße. Querungshilfen an anderen Stellen, wie z. B. in Höhe der Danziger Straße oder der beiden Lebensmitteldiscounter fehlen indes.

Eine hohe Qualität für den Fußgängerverkehr haben dagegen die vielen halböffentlichen Garten- oder Erschließungswege, die – wenn die Gartentore offen sind – zum Spazieren einladen. Von diesen Wegen gibt es besonders viele zwischen den Wohnblöcken südlich der Danziger Straße und des Oppelner Weges, aber vereinzelt auch im übrigen Gebiet.

Abb. 19 und 20: Halböffentlicher Erschließungsweg und Garten / Abb. 21: Arcachon Brücke

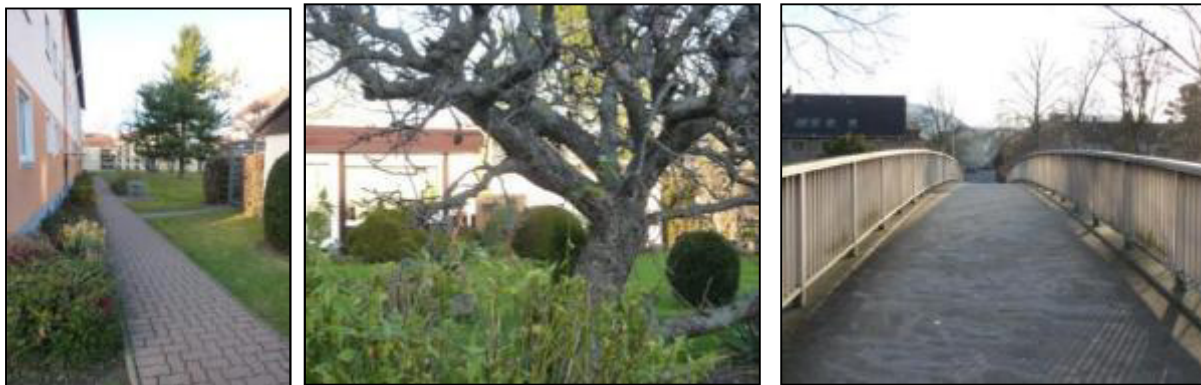
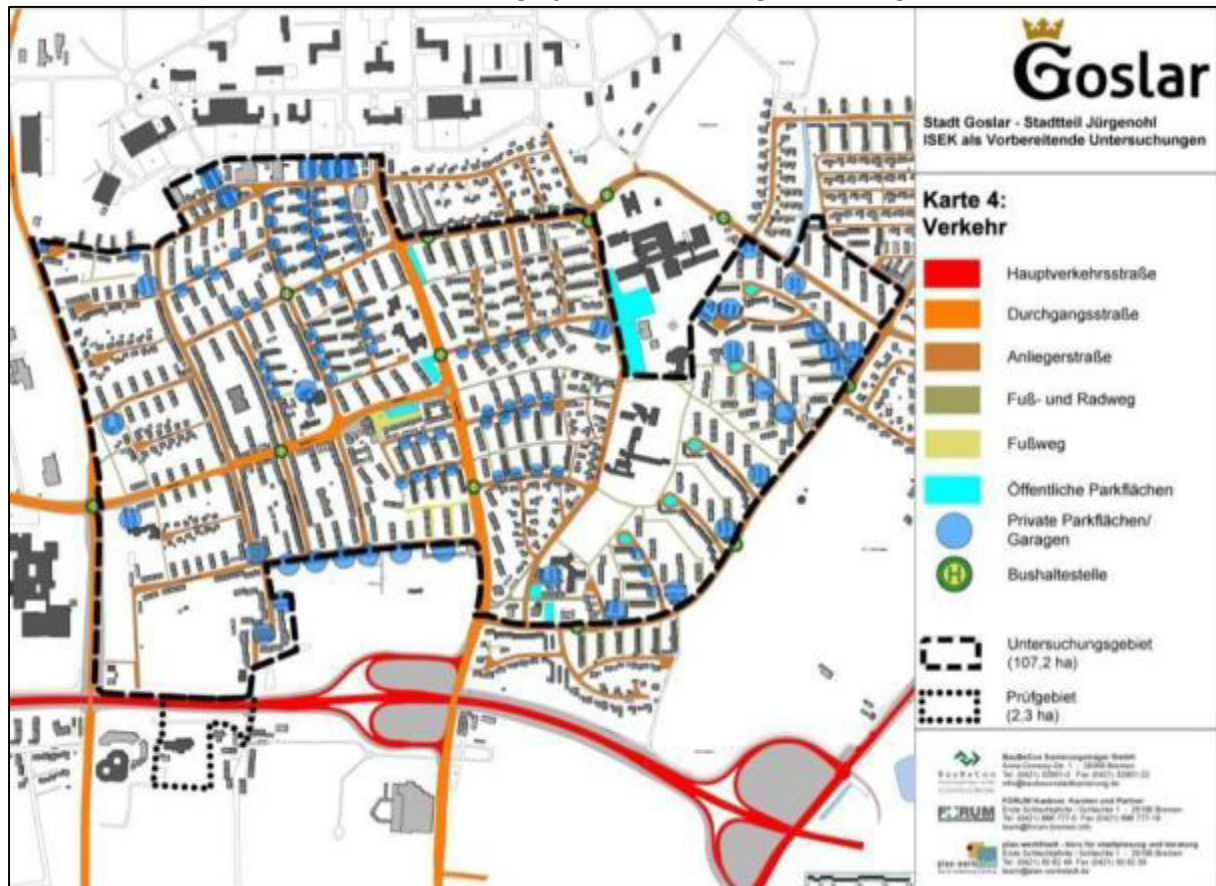


Abb. 22 (Karte 4): Verkehrsstrukturen (vergrößerte Darstellung im Anhang)



Quelle: Kartengrundlage Stadt Goslar, eigene Darstellung

2.5 Freiflächenbestand und Zustand

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Untersuchungsgebiet befinden sich zwei größere Freiflächen, die von Spaziergängern oder Hundebesitzern gut genutzt werden:

- Ein kleines Waldstück im Norden der Lilienthalstraße („Vogelhals“) und
- eine große Wiesenfläche am Hang zwischen der Robert-Koch-Straße und der B 82.

Außerdem nicht innerhalb des Untersuchungsgebiets sind die Kleingartenflächen der Gartengemeinschaft Lilienberg südlich der Königsberger Straße. Das Kleingartengebiet liegt sehr versteckt hinter Garagen bzw. einem der Discountermärkte und ist kaum wahrnehmbar.

Die nördlich des Untersuchungsgebietes angrenzenden Freiflächen bzw. Sportanlagen auf dem ehemaligen Fliegerhorstgelände sind verwaist und unzugänglich.

Innerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebietes gibt es sehr unterschiedliche Freiflächen mit verschiedenen Nutzungsbestimmungen und in sehr unterschiedlichen Qualitäten:

Gehölz parallel zur Heinrich-Pieper-Straße

An der westlichen Begrenzung des Untersuchungsgebietes entlang der Heinrich-Pieper-Straße befindet sich ein unstrukturiertes und teilweise vermülltes Gehölz, das von den Siedlungsbereichen Jürgenohls aus kaum zugänglich ist.

Grünzug

Der Grünzug, der sich von der Lilienthalstraße bis zum Kramerswinkler Marktplatz in Nord-Süd-Richtung quer durch Jürgenohl zieht, weist verschiedene Zonierungen auf: Zwischen DRK-Station und Kindergarten verläuft der Dr. Behrens Weg, der an dieser Stelle von vergleichsweise guter Qualität ist, wenngleich eine fehlende oder zu schwache Beleuchtung des Weges und der angrenzenden Grünflächen bemängelt wird. Südlich des Kindergartens schließt die Grundschule mit ihrem Schulhof an, der über große Spielflächen gebietet und auch in den Nachmittagsstunden zugänglich ist. Weiter in Richtung Süden schließt ein Sportplatz an, der in einem äußerst beklagenswerten Zustand ist. Seine Funktion als Sportplatz ist kaum noch wahrnehmbar, er mutet eher wie eine Brachfläche an. Der Teil des Dr. Behrens Weges, der hier parallel zu den beschriebenen Flächen und noch weiter verläuft, ist (wie bereits angedeutet) recht vermüllt, schlecht beleuchtet und eng – der Zugang zum Schulhof wird durch einen hohen Zaun verwehrt. Auch die Trampelpfade, die vom Weg aus zu den Wendeplätzen der Kramerswinkler Sackgassen führen, wirken vernachlässigt.

Abb. 23: Dr. Behrens Weg (Höhe DRK-Station)



Abb. 24: Schulhof der Grundschule



Sportplätze

Abgesehen von dem gut 3.000m² großen Sportplatz südlich der Grundschule gibt es im Südwesten beim Trebnitzer Platz das (städtische) Gelände des SV Rammelsberg mit zwei Fußballplätzen.

Spielplätze

Innerhalb des Untersuchungsgebietes gibt es vier Spielplätze: In der Bromberger Straße (1.385 m²), im Elbinger Weg (1.348 m²), in der Virchowstraße (2.043 m²) und an der Ecke Kösliner Straße / Oppelner Weg (1.785 m²). Während die erstgenannten sich in akzeptablen Zuständen befinden bzw. teilweise sehr attraktiv sind, ist der letztgenannte in einem sehr schlechten Zustand: Die Zugänge sind zugewuchert und kaum zu finden, der durch ein hohes Maschendrahtgitter eingefasste Bolzplatz ist kaum mehr als solcher zu nutzen und außerdem zugewachsen.

Abb. 25: Sportplatz des SV Rammelsberg **Abb. 26: Bolzplatz Ecke Kösliner Straße / Oppelner Weg**



Platzsituationen

Größere Platzsituationen im Gebiet sind insb. die beiden Marktplätze: Der Marktplatz Kramerswinkel wirkt wenig belebt und seine Ein- und Anbindung, z. B. an den Grünzug könnte besser sein. Der Marktplatz Jürgenohl an der Danziger Straße ist das „Herz“ des Stadtteils. Er teilt sich auf in den eigentlichen Marktplatz mit einer baulichen Öffnung hin zur Danziger Straße und eine kleinere, durch einen Fußwege-Durchgang zu erreichende Fläche, die von allen Seiten durch eine Bebauung gefasst ist. Weiterhin ist der Trebnitzer Platz zu nennen, der nicht nur durch die 1970er Jahre-Hochhausbebauung ringsherum geprägt ist, sondern auch durch seine „Möblierung“ wie den Brunnen aus Waschbeton einen Charme der 1970er Jahre versprüht, der heute etwas aus der Mode gekommen ist. Zudem ist der Trebnitzer Platz stark vom ruhenden Verkehr geprägt, was seine Aufenthaltsqualität deutlich einschränkt.

Schräg gegenüber des Marktplatzes Jürgenohl befindet sich die St. Georg Kirche mit einem Gemeindehaus und kleineren Freiflächen, auf denen vereinzelte Spielgeräte stehen. Auch die St. Benno Gemeinde an der Marienburger Straße (in Verlängerung der Allensteiner Straße) verfügt über kleinere Freiflächen im Außenbereich.

Schließlich sind als wiederkehrendes Freiflächenelement die zahlreichen Wendeplätze im Gebiet zu nennen, zum einen im Westen (am Ende des Elbinger, des Posener, des Beuthener, des Reichenberger und des Grünberger Weges), zum anderen diejenigen in Kramerswinkel, die das Ende der von der Robert-Koch-Straße abzweigenden Straßen am Grünzug bilden (Herbartstraße, Pestalozzistraße, Franckestraße, Fröbelstraße, Virchowstraße, Röntgenstraße, Kneippstraße) sowie an der Stargarder Straße. Ihnen allen ist fast ausnahmslos eine „Wertstoffcontainerkultur“ gemein: An fast jedem Wendeplatz (wie auch sonst an vielen weiteren Orten im Gebiet) befinden sich Altkleider- und Altglascontainer. Die entsprechend kurzen Wege sind einerseits für die Bewohner recht praktisch, andererseits wirken die Wendeplätze dadurch etwas „schmuddelig“ z. B. dann, wenn die Container überfüllt sind oder der Müll nicht sachgerecht entsorgt wurde. Alle Wendeplätze sind zudem vom ruhenden Verkehr geprägt, an einigen der Wendeplätze befinden sich vereinzelte Garagen. Ein möglicher platzartiger Charakter mit höherer Aufenthaltsqualität wird durch diese Nutzungen konterkariert.

Abb. 27: Brunnen am Trebnitzer Platz**Abb. 28: Wendeplatz an der Franckestraße**

Halböffentliche Räume

Besonders typisch für Wohnsiedlungen der 1950er und 60er Jahre sind auch in Jürgenohl die vielen Abstandsgrünflächen zwischen den Wohnblöcken. Diese befinden sich in der Regel nicht im Besitz der Stadt, sondern sind den umstehenden Wohnblöcken zugeordnet und gehören deren Eigentümern. Weit überwiegend handelt es sich um reines Abstandsgrün ohne weitere Nutzung. Nur in Einzelfällen werden Teile der Flächen als kleine Mietergärten genutzt.

Schließlich sind die (bereits im vorangehenden Abschnitt unter „Fußgängerverkehr“ erwähnten) Privatgartenbereiche zu nennen. Viele Mieter und Eigentümer haben liebevoll Gärten angelegt, die zum gärtnern und verweilen einladen und von manchen „Insidern“ gerne als Fußwegeverbindung genutzt werden – sofern die Durchgänge geöffnet sind.

Abb. 29: Abstandsgrün zwischen Wohnblöcken**Abb. 30: Halböffentlicher Gartenbereich**

2.6 Bauleitplanung

Für das Goslarer Stadtgebiet und somit auch für Jürgenohl gilt als Plangrundlage der Flächennutzungsplan in seiner seit dem 21.10.1981 wirksamen Fassung nebst Änderungen. Der Stadtteil Jürgenohl ist zu ganz überwiegenden Teilen als Wohngebiet (sowohl WR = „reines Wohngebiet“ in den Nebenstraßen als auch als WA = allgemeines Wohngebiet v. a. entlang der Haupterschließungsstraßen) ausgewiesen, in wenigen zentralen Bereichen z. B. rund um den Marktplatz Jürgenohl auch als Mischgebiet.

Von erheblicher Bedeutung für das Untersuchungsgebiet ist die derzeit im Verfahren befindliche 97. Änderung des Flächennutzungsplanes, die die Planungen für eine zukünftige Entwicklung des Fliegerhorstes zum Ziel hat. Die Änderung sieht u. a. eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ unmittelbar nördlich der Garagenhöfe an der Troppauer Straße vor. Hier soll ein Nahversorgungszentrum entstehen, das für die auf dem Fliegerhorst geplanten Wohn- und Gewerbenutzung, aber auch für den heutigen Stadtteil Jürgenohl die Funktion eines Stadtteilzentrums übernehmen soll. Diese Planänderung wird in den drei Bebauungsplänen „169 Fliegerhorst Ost“, „170 Fliegerhorst Mitte“ und „171 Fliegerhorst West“ (die beiden letztgenannten befinden sich erst im Verfahren) konkretisiert und verbindlich. Es ist davon auszugehen, dass ein neues Nahversorgungszentrum auch Auswirkungen auf das jetzige Stadtteilzentrum am Marktplatz Jürgenohl haben wird und dieses in Zukunft diese Funktion nicht mehr nachkommen können.

Für das Untersuchungsgebiet gelten folgende Bebauungspläne, zzgl. etlicher in der Zwischenzeit erfolgter Änderungen und Ergänzungen: Jürgenohl-Nord, -Mitte und -Ost sowie Kramerswinkel I, II, III und N-Nord. Für einzelne Bereiche liegen laut der Bebauungsplanübersicht der Stadt Goslar im Internet¹ keine gültigen Bebauungspläne vor, so dass davon auszugehen ist, dass die dortigen Gebäude gemäß §34 BauGB (Bauen im Innenbereich) errichtet worden sind.

¹ Eine Übersicht über alle Bebauungspläne in Jürgenohl findet sich auf den Internetseiten der Stadt Goslar unter: <https://www.goslar.de/stadt-und-buerger/wohnen-bauen-energie/bebauungsplaene/2230-juergenohl>

3. Soziales Profil des Untersuchungsgebiets

In diesem Kapitel soll – ergänzend zu den städtebaulichen Analysen – skizziert werden, inwieweit das Untersuchungsgebiet als Raum mit besonderem Entwicklungsbedarf anzusehen ist, der aufgrund der Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen als erheblich benachteiligt anzusehen ist. Dabei stehen Aspekte im Mittelpunkt, die besondere Integrationsanforderungen, beispielsweise von Menschen mit Migrationshintergrund aufzeigen und Entwicklungsbedarfe für eine kinder-, familien- und altersgerechte soziale Infrastruktur herausarbeiten.

3.1 Bevölkerungsstruktur

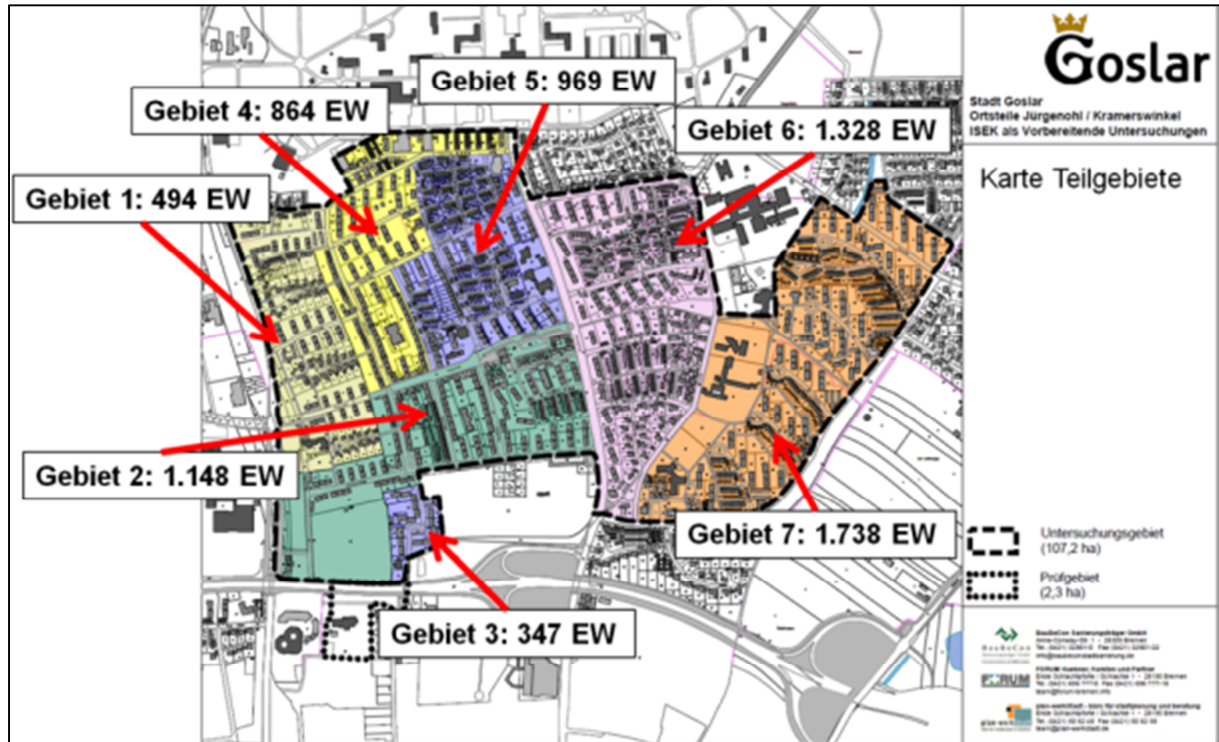
Im Stadtteil Jürgenohl leben insgesamt rund 9.000 Menschen, damit ist Jürgenohl der einwohnerstärkste aller Goslarer Stadtteile. Im Untersuchungsgebiet selbst lebten den städtischen Einwohnerdaten zufolge Ende 2015 6.888 Menschen. Bei einer Gesamteinwohnerzahl von 50.111 leben damit 13,75% aller Goslarer im Untersuchungsgebiet.

In Bezug auf die Bevölkerungsstruktur fallen drei Indikatoren auf, bei denen das Untersuchungsgebiet im Vergleich zu den gesamtstädtischen Vergleichsdaten Besonderheiten aufweist, die auf einen erhöhten Entwicklungsbedarf schließen lassen:

- Der Anteil hochbetagter Einwohner (80 Jahre und älter) an allen Einwohnern im Untersuchungsgebiet lag zum 31.12.2015 bei 9,1% und damit über dem Wert für die Stadt Goslar insgesamt (7,7%). Dabei liegt Goslar als Gesamtstadt in dieser Kategorie bereits deutlich über dem Schnitt des Landes Niedersachsen (5,7 %, Stand 2014).
- Der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund (Einwohner mit ausländischer oder doppelter Staatsbürgerschaft) liegt mit 17,5% ebenfalls sehr deutlich über dem gesamtstädtischen Schnitt von 11,8%. Die am häufigsten vertretene ausländische Staatsbürgerschaft ist die polnische, gefolgt von der russischen.
- Während der Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren an der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet (13,4%) knapp unter dem städtischen Durchschnitt (13,9%) liegt, ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen mit Migrationshintergrund deutlich höher: Betrachtet man allein die Gruppe der unter 18jährigen, so stellt man fest, dass stadtweit 18,4% der jungen Menschen einen ausländischen Pass oder die doppelte Staatsbürgerschaft besitzen. Im Untersuchungsgebiet dagegen hat mehr als jeder vierte Einwohner (26,5%) unter 18 Jahren einen Migrationshintergrund.

Eine kleinräumige Betrachtung dieser Indikatoren verdeutlicht, dass das Untersuchungsgebiet in sich keine heterogene Bevölkerungsstruktur aufweist und die genannten demografischen Auffälligkeiten in verschiedenen Teilräumen sehr unterschiedlich ausgeprägt sind. Dazu wurden die Einwohnerdaten von sieben Teilräumen betrachtet – die Teilräume wurden anhand erkennbarer städtebaulicher Grenzen oder an Straßenverläufen voneinander abgegrenzt; es wurde dabei *nicht* versucht, Gebiete mit etwa gleich großer Einwohnerzahl zu generieren (s. Abb. 31).

Abb. 31: Teilgebiete für kleinräumige Auswertung der Einwohnerdaten mit Einwohnerzahlen



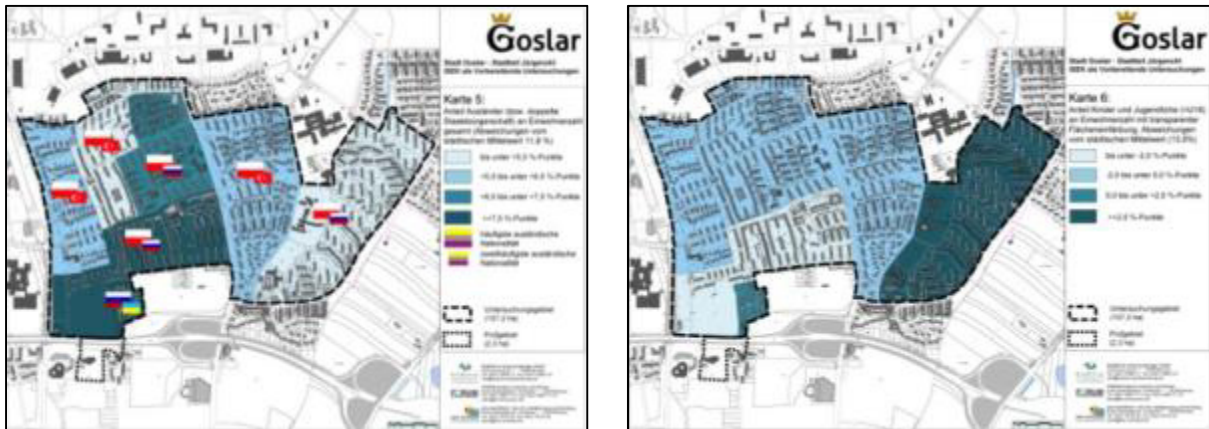
Quelle: Kartengrundlage Stadt Goslar, eigene Darstellung

Die unterschiedlichen Einwohnerzahlen als Grundgesamtheiten sind bei den folgenden Auswertungen zu berücksichtigen, dennoch ergeben sich interessante teilräumliche Strukturen.

- Der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund ist in allen Teilbereichen deutlich höher als im städtischen Durchschnitt. Besonders stark ist die Abweichung am Trebnitzer Platz (Teilgebiet 3). Hier sind Russen die am stärksten vertretene ausländische Nation, in allen anderen Teilgebieten sind es Polen. Häufig vertreten sind überdies türkische Einwohner (vgl. Abb. 32).
- Der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet liegt fast überall unter dem städtischen Durchschnitt, Ausnahmen sind der Trebnitzer Platz (Teilgebiet 3) und Kramerswinkel (Teilgebiet 7). Besonders wenig junge Menschen leben im Teilgebiet 2 südlich der Danziger Straße (vgl. Abb. 33).
- Kinder und Jugendliche mit Migrationshintergrund sind dagegen anteilig in allen Teilräumen stärker vertreten als im städtischen Vergleich. Besonders hoch ist die Abweichung vom gesamtstädtischen Wert im Teilbereich 6 (zwischen Marienburger Straße und dem Grünzug) sowie im Teilgebiet 2 südlich der Danziger Straße, wo der Anteil der unter 18jährigen insgesamt sehr niedrig ist (vgl. Abb. 34).
- Der zusammengefasste Anteil der Senioren (über 65 Jahre) und Hochbetagten (über 80 Jahre) liegt in den meisten Teilbereichen über dem städtischen Durchschnitt – besonders stark ist die Abweichung im Gebiet 2 südlich der Danziger Straße und am Trebnitzer Platz. Knapp unter bzw. im städtischen Mittelwert liegt der Anteil der Senioren dagegen im Teilgebiet 4 (zwischen Breslauer, Hirschberger und Insterburger Straße) sowie in Kramerswinkel (vgl. Abb. 35).

Abb. 32 (Karte 5, links): Anteil Ausländer (bzw. doppelte Staatsbürgerschaft) an Einwohnerzahl gesamt, Abweichungen vom städtischen Mittelwert (vergrößerte Darstellung im Anhang)

Abb. 33 (Karte 6, rechts): Anteil Kinder und Jugendliche (=U18) an Einwohnerzahl, Abweichungen vom städtischen Mittelwert (vergrößerte Darstellung im Anhang)



Quelle: Karten- und Datengrundlage Stadt Goslar, eigene Berechnung und Darstellung

Abb. 34 (Karte 7, links): Anteil Ausländer (bzw. doppelte Staatsbürgerschaft) bei Kindern und Jugendlichen, Abweichungen vom städtischen Mittelwert (vergrößerte Darstellung im Anhang)

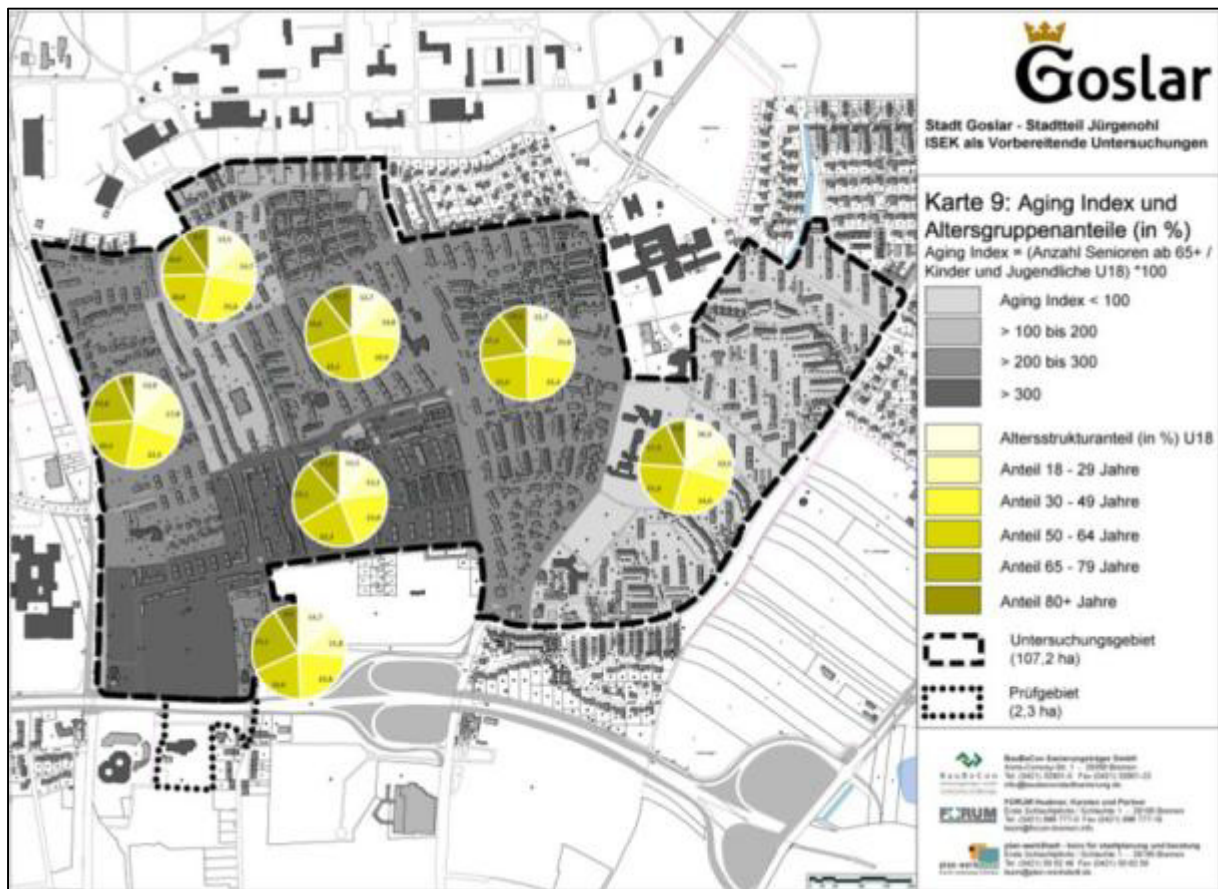
Abb. 35 Karte 8, (rechts): Anteil Senioren und Hochbetagte (=65+) an Einwohnerzahl, Abweichungen vom städtischen Mittelwert (vergrößerte Darstellung im Anhang)



Quelle: Karten- und Datengrundlage Stadt Goslar, eigene Berechnung und Darstellung

Einen detaillierten Überblick über die Altersstrukturen in den Teilgebieten und das Verhältnis zwischen der Anzahl der unter 18- zu den über 65jährigen vermittelt auch die nachfolgende Kartendarstellung „Aging-Index und Altersgruppenanteile“.

Abb. 36 (Karte 9): Aging-Index und Altersgruppenanteile, Aging Index = (Anzahl Senioren ab 65+ / Kinder und Jugendliche U18) x 100 (vergrößerte Darstellung im Anhang)

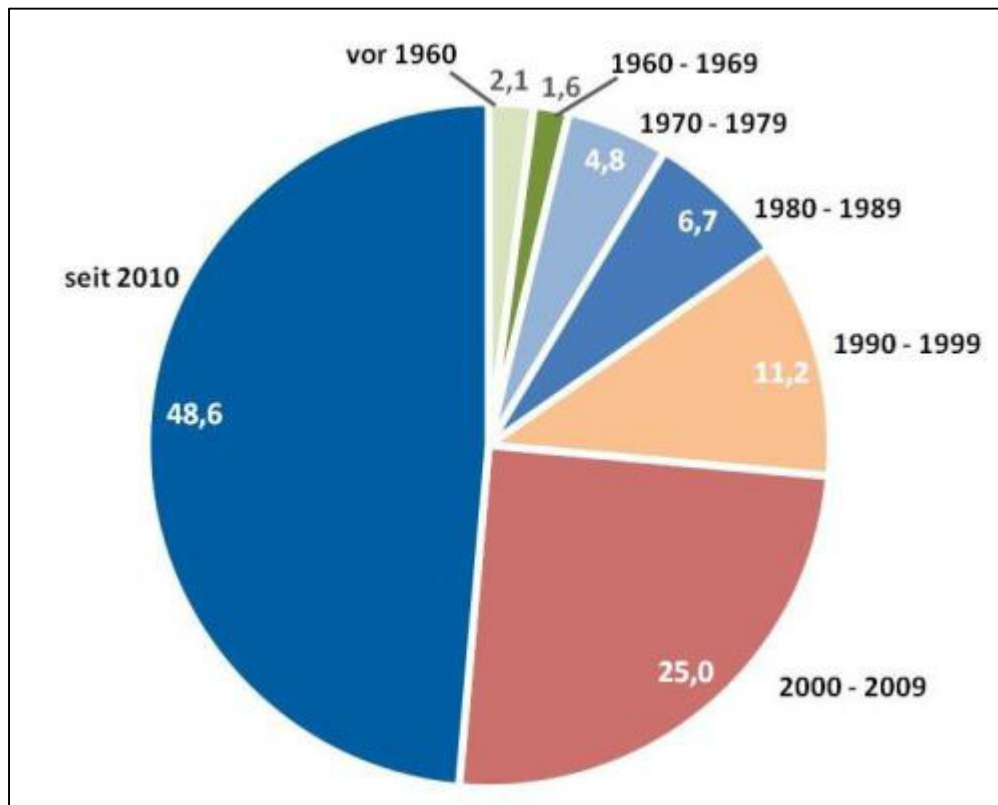


Quelle: Karten- und Datengrundlage Stadt Goslar, eigene Berechnung und Darstellung

Daten zur Änderung der Bevölkerungszusammensetzung im Zeitverlauf konnten in dieser Detailschärfe seitens der Stadt nicht zur Verfügung gestellt werden. Andere Quellen wie die Mieterdaten der beiden Wohnungsunternehmen im Gebiet machen dennoch deutlich, dass Jürgenohl ein Stadtteil im Wandel ist. Betrachtet man in diesen Datensätzen beispielsweise den Indikator „Vertragsbeginn des Mietverhältnisses“ so zeigt sich, dass fast die Hälfte aller Hauptmieter in den Wohnungsbeständen der beiden Unternehmen erst 2010 oder später die Wohnung bezogen hat, ein weiteres Viertel aller Hauptmieter hat seinen Mietvertrag bei einem der Unternehmen zwischen 2000 und 2009 unterzeichnet. Allerdings muss man bei diesen Zahlen berücksichtigen, dass eine nicht unwesentliche Anzahl von Mietern innerhalb der Bestände die Wohnung gewechselt hat und daher nicht als „Zugezogener“ betrachtet werden kann. Die GWG schätzt, dass von den seit 2010 unterzeichneten Mietverträgen etwa 25% auf Umzüge innerhalb der Bestände zurückzuführen sind. Trotz dieser Einschränkung deuten die Daten auf einen dynamischen Wandel der Bevölkerung in den letzten Jahren hin.

Dazu passen auch die Aussagen einiger Akteure vor Ort, die den Trend beobachten, dass stabile Haushalte aus dem Quartier fortziehen und die Fluktuation hoch ist. Es fehle an einer Identifikation mit dem Stadtteil Jürgenohl und es gebe inzwischen nur noch wenige intakte Nachbarschaften. Auch das Image des Stadtteils sei nicht besonders gut. Wer es sich leisten könne, zöge fort.

Abb. 37: Wohndauer im Wohnungsbestand von GWG & Wiederaufbau (Vertragsbeginn, prozentuale Anteile an allen bestehenden Mietverhältnissen, darunter auch Umzüge innerhalb der Bestände)



Quelle: Datengrundlage Goslarer Wohnstättengesellschaft mbH / Baugenossenschaft Wiederaufbau eG, eigene Darstellung

Damit zeigen sich in Jürgenohl typische Dynamiken, die auch in anderen Siedlungen dieses Baualters auftreten. Hintergrund für den starken Mieterwechsel – wobei eine nicht unerhebliche Anzahl von Mietern innerhalb der Bestände umgezogen ist (s. Seite 27) – ist vor allem die Alterung der Erstmieter: Diejenigen Jürgenohler, die in den 1950er / 1960er Jahren als junge Erwachsene in den Stadtteil gekommen sind, haben inzwischen ein Alter erreicht, in dem sie nicht mehr mit Barrieren (z. B. fehlende Aufzüge) bzw. gar nicht mehr alleine leben können oder sie sind bereits verstorben.

Diese Datenanalyse deutet darauf hin, dass zum einen die Integrationsbedarfe im Gebiet hoch sind, zum anderen gilt es, zukünftig verstärkt die Belange älterer Menschen zu berücksichtigen und geeignete Ansätze für ein nachbarschaftliches Miteinander von älteren und jüngeren Menschen zu entwickeln bzw. weiter zu entwickeln.

3.2 Arbeitslosigkeit und Transferleistungen

Daten zum Einkommen, zur Arbeitslosigkeit oder zu Transferleistungen lagen nicht auf Ebene des Untersuchungsgebietes vor. Das JobCenter konnte für den gesamten Postleitzahlbereich 38642 die Aussage treffen, dass sich dort 1.234 von stadtweit 6.344 Bedarfsgemeinschaften befinden. Das entspricht 19,45% aller Haushalte in Goslar, die auf Unterstützungsleistungen nach SGB II angewiesen sind. In diesen Haushalten leben 2.203 Menschen (stadt-

weit 11.278). Allerdings erstreckt sich der Postleitzahlbereich 38642 nicht nur über ganz Jürgenohl, sondern auch noch über die Stadtteile Ohlhof und Oker. Es ist zwar davon auszugehen, dass Oker und vor allem Ohlhof weit weniger von Armut betroffen sind als Jürgenohl, dennoch haben diese Zahlen nur eine begrenzte Aussagekraft für das Untersuchungsgebiet.

Zu den Bedarfsgemeinschaften hinzu kommen noch die Empfänger von Grundsicherungsleistungen sowie die Bezieher niedriger Einkommen bzw. kleiner Renten. Zu den Grundsicherungsleistungen zählt auch das Wohngeld, zu dem städtische Daten auf Ebene des Untersuchungsgebietes vorliegen: 63 Wohngeldempfänger leben im Untersuchungsgebiet, das sind gut 25% aller Wohngeldempfänger in der Stadt Goslar (244). Setzt man den Anteil der Wohngeldempfänger im Untersuchungsgebiet ins Verhältnis zu den 13,75%, den die Einwohner des Untersuchungsgebietes anteilig an der Goslarer Gesamtbevölkerung ausmachen, so deutet dieser Indikator – trotz der geringen Grundgesamtheit – im Zusammenspiel mit den anderen Zahlen eine soziale Benachteiligung des Gebietes an.

Die Aussagen vieler Akteure, die im Untersuchungsgebiet verschiedene Aufgaben im sozialen oder im Bildungsbereich wahrnehmen, lassen ebenfalls darauf schließen, dass Jürgenohl zu den Stadtteilen zählt, in denen Armut und Arbeitslosigkeit weit verbreitet sind und Bildungszugänge eher unterdurchschnittlich sind.

3.3 Infrastrukturausstattung und Akteursnetzwerke

Der Stadtteil Jürgenohl verfügt über eine sehr gute und vielseitige Ausstattung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen der sozialen Infrastruktur.

In den Bereichen Erziehung und Bildung gibt es drei Kinderbetreuungseinrichtungen („St. Georg“, „St. Michael“ und „Lilliputt“), die (in der Zusammenschau) Angebote als Kindertagesstätten, Kindergarten und Krippe abdecken. Dennoch wird der Bedarf nach weiteren Kinderbetreuungs- bzw. Raumangeboten im Stadtteil formuliert.

Die Grundschule im Grünzug an der Kösliner Straße ist vierzünftig ausgebaut und verfügt über eine Mensa. Mit Beginn des Schuljahres 2015/16 wurde an der Schule eine Sprachlernklasse eingerichtet, die aktuell von zehn Schülern aus verschiedenen Ländern besucht wird. Der Besuch einer Sprachlernklasse dient dem Ziel, neu nach Deutschland zugewanderten Kindern ohne oder mit geringen Deutschkenntnissen auf den erfolgreichen Besuch einer der bisherigen Bildungsbiographie und dem individuellen Lern- und Leistungsstand entsprechenden Regelklasse sprachlich vorzubereiten. Die Grundschule und die Kindergärten genießen stadtweit einen sehr guten Ruf.

Unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzend (gegenüber der Heinrich-Pieper-Straße) befindet sich das Schulzentrum Goldene Aue mit dem Cristian v. Dohm Gymnasium (4 bis 5-zünftig), der Realschule (3-zünftig) und den Berufsbildenden Schulen sowie eine Sportanlage. Räumlich ist das Schulzentrum durch die Heinrich-Pieper-Straße und ein ungepflegtes und verwildertes Gehölz (s. o.) stark von der Wohnbebauung Jürgenohls getrennt.

Weitere öffentliche Einrichtungen und Flächen sind – neben den teils schon im Abschnitt 2.5 genannten Flächen – u. a. eine Stadtteilbücherei am Kramerswinkeler Markt und ein Karate-Judo-Club. Auch die Sportplätze des SV Rammelsberg am Trebnitzer Platz sind städtisch (das Vereinsheim indes gehört dem Verein selber). Der SV Rammelsberg bietet hauptsächlich Fußballsport an und leistet mit diesem Angebot nach Aussage vieler Akteure seit etlichen Jahren einen wichtigen Beitrag zur Integration, gerade von (insb. männlichen) Jugendlichen. Im gleichen Atemzug ist ein privater Boxverein zu nennen, der sich seit einigen Jahren im Stadtteil gut etabliert hat.

Das Jugendzentrum B6

Südlich der Bundesstraße B 6 befindet sich das gleichnamige Jugendzentrum B6 mit großem Außenbereich. Es grenzt räumlich direkt an das Untersuchungsgebiet an und wird mit diesem für Fußgänger und Radfahrer über einen wichtigen und direkten Zugang - die Arcachon-Brücke – erschlossen. Obwohl das Jugendzentrum B6 überwiegend von Jugendlichen aus Jürgenohl genutzt wird und für sie eine sehr wichtige und gut frequentierte Anlaufstelle mit einem vielseitigen Angebot darstellt, wird das Angebot auch von Jugendlichen aus anderen Bereichen der Stadt genutzt. Das B6 stellt – besonders für die jungen Menschen des Untersuchungsgebietes - einen wichtigen Baustein für den Austausch und die Integration insbesondere jugendlicher Migranten dar.

Agentur für Arbeit

Die Agentur für Arbeit mit dem JobCenter zwischen Marienburger-, Robert-Koch- und Kösliner Straße nimmt hier einerseits stadtweite und sogar regionale Aufgaben wahr, ist aber andererseits auch eine wichtige Anlaufstelle für den Stadtteil Jürgenohl und bietet hiesigen Arbeitssuchenden kurze Wege.

Abb. 38, 39 und 40 (v.l.n.r.) : Schulhof der Grundschule, Kindergarten „Lilliputt“, Agentur für Arbeit



Gesundheitsbezogene Einrichtungen

Bemerkenswert ist die hohe Dichte an gesundheitsbezogenen Einrichtungen und Angeboten im und um das Untersuchungsgebiet. Dies hängt mutmaßlich mit dem Standort des Krankenhauses (Asklepios-Harzklinik) südlich der Lilienthalstraße zusammen, dem weitere Anbieter nach Jürgenohl gefolgt sind. So haben gleich mehrere soziale Träger Angebote oder Niederlassungen im Stadtteil wie das DRK (südlich des Krankenhauses und nicht innerhalb des

Untersuchungsgebietes), die Johanniter (mit einem Treffpunkt-Angebot am Marktplatz Jürgenohl) oder die AWO. Überhaupt haben sich, trotz des Wegzugs einiger Arztpraxen (s. o.) rund um den Marktplatz weitere gesundheitsbezogene Angebote angesiedelt, darunter ein Optiker, ein Sanitätshaus oder eine Apotheke. Die funktionale Weiterentwicklung des Marktplatzes als Standort für gesundheitsbezogene und soziale Dienstleistungen könnte angesichts der zu erwartenden funktionalen Änderungen in diesem Bereich (s. o.) eine interessante Perspektive sein.

Abb. 41: Asklepios Harzlinik Goslar



Abb. 42: Apotheke nahe des Marktplatzes



Mit St. Benno und St. Georg befinden sich eine katholische und eine evangelische Kirchengemeinde im Untersuchungsgebiet in Sichtweite zueinander. Allein die evangelische Gemeinde St. Georg zählt ca. 4.000 Mitglieder und damit knapp die Hälfte der Bevölkerung ganz Jürgenohls. Die Angebote der Gemeinden richten sich sowohl an Kinder und Jugendliche, an Familien und Erwachsene und insb. auch an Senioren.

Abb. 43: Glockenturm der St. Georg-Kirche



Abb. 44: St. Benno-Kirche



Schließlich sind die beiden Wohnungsunternehmen GWG und Wiederaufbau eG zu nennen, die nicht nur als Vermieter im Stadtteil auftreten, sondern auch ihre soziale Verantwortung wahrnehmen: Beide Unternehmen finanzieren gemeinsam seit einiger Zeit ein Quartiersmanagement, das im Untersuchungsgebiet in einer Wohnung am Marktplatz angesiedelt ist, welche zugleich als informeller Quartierstreffpunkt dient.

Fast ausnahmslos zeigen die genannten Institutionen – von Kindergärten über die Grundschule, die Sportvereine, die sozialen Träger und die Kirchengemeinden bis hin zu den Wohnungsunternehmen – ein großes Interesse und eine große Mitwirkungsbereitschaft an einem

Prozess der städtebaulich-sozialen, integrierten Stadtteilentwicklung. Dies äußert sich nicht nur durch ein hohes Engagement im Rahmen der Erarbeitung dieser Vorbereitenden Untersuchung z .B. durch Mitwirkung an zahlreichen Akteursgesprächen, Workshops und Bürgerversammlungen. Sie haben sich auch an den Kosten für diese Untersuchung beteiligt. Bereits Mitte 2015 haben viele der genannten Akteure gemeinsam mit der Stadt Goslar unter dem Motto „Auf geht’s Jürgenohl!“ ein Netzwerk ins Leben gerufen und damit das öffentlich-private Engagement für einen integrierten Stadtteilentwicklungsprozess in Jürgenohl unterstrichen.

4. Missstände

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Arten städtebaulicher Missstände, die einerseits auf substanzielle baulich-städtebauliche und andererseits auf funktionale Missstände zielen: „Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen [...] Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

- 1) die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung,
 - h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
- 2) die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
 - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich“.²

Zur Bestimmung und zur Lokalisierung der städtebaulichen und funktionalen Missstände im Untersuchungsgebiet Goslar-Jürgenohl erfolgt auf Grundlage der vorangegangenen Bestandserhebung und -analyse (vgl. Kap. 2), die Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten entsprechend des § 136 Abs. 3 BauGB. Zu erheben sind zudem soziale Missstände auf Grund der

² vgl. § 136, Abs. 3 BauGB vom 11.06.2013 m.W.v. 20.09.2013

demografischen Zusammensetzung und wirtschaftlichen Situation der darin lebenden und arbeitenden Menschen (vgl. Kap. 3), die diese benachteiligt – insbesondere, „wenn es sich um benachteiligte innerstädtische oder innenstadtnah gelegene Gebiete oder verdichtete Wohn- und Mischgebiete handelt, in denen es einer aufeinander abgestimmten Bündelung von investiven und sonstigen Maßnahmen bedarf“ (§171 e (2) BauGB).

Die im Untersuchungsgebiet festgestellten Missstände werden nach städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und funktionalen Missständen gegliedert und um die Darstellung soziale Auffälligkeiten ergänzt.

4.1 Städtebauliche Missstände

Die in Kapitel 2 dargestellten städtebaulichen Strukturen weisen folgende Defizite auf, die als städtebauliche Missstände zu definieren sind:

- Das Untersuchungsgebiet ist hinsichtlich seiner stadträumlichen Lage isoliert und weist teilweise funktionale Undurchlässigkeiten auf: Im Norden liegt die (derzeit noch) geschlossene Konversionsfläche des ehemaligen Fliegerhorsts, im Süden trennt die mehrspurige Bundesstraße B 6 das Gebiet vom benachbarten Stadtteil Georgenberg und der Altstadt. Im Westen wirkt der Straßenzug Heinrich-Pieper-Straße / Grauhöfer Landstraße als Barriere und im Osten grenzen die Robert-Koch-Straße, eine große Grünfläche und die Bundesstraße B 82 das Gebiet vom Stadtteil Ohlhof ab.

Abb. 45: Zaun zum Fliegerhorst



Abb. 46: Die B 6 stellt eine Barriere dar



- Der breite, jenseits der Kösliner Straße in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug mit den darin integrierten sozialen Infrastruktureinrichtungen trennt das Untersuchungsgebiet in zwei Teilbereiche („Jürgenohl“ und „Kramerswinkel“), die aufgrund unzureichender Wegeverbindungen durch den Grünstreifen nicht als gemeinsames Quartier wahrgenommen werden. Durch ihre Lage im Grünstreifen und die damit verbundene unzureichende Erschließung ist zugleich auch die Erreichbarkeit der in den Grünzug eingebetteten sozialen Infrastruktureinrichtungen problematisch: Für PKW ist die in Stoßzeiten stark belastete Kösliner Straße die Hauptzufahrt zum Kindergarten, zur Schule und zur Agentur für Arbeit, für Fußgänger und Fahrradfahrer ist die Zugänglichkeit aus Richtung Osten (Kramerswinkel) aufgrund von Zäunen teilweise nicht möglich.

Abb. 47 und 48: Eindrücke vom Grünzug, der den Stadtteil eher zerschneidet als verbindet



- Verkehrliche Probleme und Herausforderungen ergeben sich – typisch für Siedlungen der 1950/60er Jahre – einerseits aus der am motorisierten Verkehr orientierten Erschließung der Siedlung und andererseits aus den Tatsachen, dass heute viel mehr Menschen ein Auto besitzen und die Autos heute teilweise deutlich größer sind, als noch vor 50 Jahren:
 - Breite Fahrbahnen führen teilweise zu erheblichen Trennwirkungen, wie z. B. die Marienburger- oder teilweise auch die Danziger Straße. Zudem wirken die Fahrbahnen als Barrieren und schränken die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit der entlang der Straßen gelegenen sozialen Infrastruktureinrichtungen und Versorgungsangebote erheblich ein. Besonders die Marienburger Straße „zerschneidet“ das Gebiet in Nord-Süd-Richtung „zerschneidet“.
 - Die Kösliner Straße ist wiederum nicht auf die teilweise erhebliche Verkehrsbelastung (Hol- und Bringverkehre zu Schule und Kindergarten, Anliegerverkehr zur DRK-Station, zum Krankenhaus oder zur Agentur für Arbeit) ausgelegt und zusätzlich durch ruhenden Verkehr überlastet.
 - Überhaupt zeigt der ruhenden Kfz-Verkehr im gesamten Untersuchungsgebiet eine strake Präsenz, sei es in Garagenhöfen, die aufgrund ihrer Lage und Gestaltung als klassische Angsträume und Schmutzdecken des Quartiers bewertet werden können oder sei es in den Straßenräumen, was deren Nutzung stark einschränkt – nach Aussage einiger Bewohner allerdings zugleich verkehrsberuhigend wirkt.
 - Der Zustand von Fahrbahnen, Fuß- und Radwege ist teilweise sehr schlecht und bedarf einer Erneuerung, wie z. B. in der Bromberger Straße.
 - Die Führung des Radverkehrs ist teilweise sehr unattraktiv, z. B. über den zentralen Marktplatz Jürgenohl.
 - Schmale Fußwege, hohe Bordsteine, fehlende gesicherte Querungsmöglichkeiten und unzureichende Aufenthaltsqualitäten machen das zu Fuß gehen unattraktiv und wenig einladend.
 - Fehlende oder kaum behindertengerechte Querungsmöglichkeiten von Straßen, unübersichtlich Knotenpunkte, nicht abgesenkte Bordsteine, fehlende Radverkehrsanlagen, Defizite im Belag etc. führen zu einer unzureichenden Barrierefreiheit im gesamten Untersuchungsgebiet.

Abb. 49: Straßenraum Marienburger Straße



Abb. 50: Ruhender Verkehr in der Kösliner Straße



Abb. 51: Garagen an der Königsberger Straße



Abb. 52: Schadhafter Straßenbelag in der Bromberger Straße



- Das gesamte Untersuchungsgebiet ist insb. an den vielen Wendeplätzen in den Sackgassen durch eine „Wertstoffcontainer-Kultur“ geprägt. So wirken z. B. die Wendeplätze der Wohnstraßen in Kramerswinkel meist unübersichtlich, unordentlich und auch „schmutzilig“. Zusammen mit parkenden Autos oder Garagen sowie den wenig attraktiven Fußwegeverbindungen in den anschließenden Grünzug ist hier ein deutliches Aufwertungspotenzial erkennbar.

Abb. 53: Wendeplatz an der Fröbelstraße



Abb. 54: Stargarder Straße: Wertstoffcontainer



- Ein Charakteristikum der Wohnsiedlungen der 1950 / 60er Jahre ist auch die Vielzahl der (halb)öffentlichen Grün- und Freiflächen und Plätze in Jürgenohl. Gerade in den Teilbereichen der späten 1950er und 1960er Jahre (z. B. nördlich der Danziger-, westlich und öst-

lich der Marienburger Straße) sind die Grünflächen zwischen den Wohngebäuden wenig einladend gestaltet und sehen relativ ungenutzt aus. Sie entsprechen dem Bild eines typischen „Abstandsgrüns“.

Abb. 55: Abstandsgrün in der Liegnitzer Straße



Abb. 56: Untergenutzte halböffentliche Fläche



- Auch die öffentlichen Plätze weisen städtebauliche Defizite auf: So sind der Marktplatz Jürgenohl und der Trebnitzer Platz mit nicht mehr zeitgemäßen Möblierungselementen ausgestattet und wirken sanierungsbedürftig, als seien sie seit ihrer Entstehung nicht erneuert und kaum gepflegt worden. Der Trebnitzer Platz wirkt zudem ungenutzt, wenn man vom ruhenden Verkehr absieht. Auch der Marktplatz Kramerswinkel wirkt teils leer und untergenutzt. Gestaltungsdefizite sind überdies bei kleineren öffentlichen Platzsituationen (z. B. an der Breslauer Straße oder am Reichenberger Weg) auszumachen.

Abb. 57: Trebnitzer Platz



Abb. 58: Marktplatz Jürgenohl



- Manche (Sport- und Spiel-)Plätze sind so zugewachsen, dass ihre Zugänge nicht mehr erkenn- und auffindbar sind, wie z. B. der kleine Bolzplatz an der Kösliner Straße / Ecke Opelner Weg oder auch der große Sportplatz an der Kösliner Straße, so dass die Nutzbarkeit der Flächen kaum noch gewährleistet ist.

Abb. 59: Bolzplatz Ecke Oppelner Weg**Abb. 60: Sportplatz an der Kösliner Straße**

4.2 Wohnungswirtschaftliche Missstände

Als wohnungswirtschaftliche Missstände können die folgenden Aspekte benannt werden, die bauliche Standards betreffen und auch solche, die dazu führen, dass das Wohnangebot in Jürgenohl für stabilisierende Haushalte wie z. B. Familien aber auch ältere (Bestands-)Mieter nicht (mehr) bedarfsgerecht erscheint:

- Monotones, wenig abwechslungsreiches Wohnangebot, vorwiegend bestehend aus 2- oder 3-Zimmer-Wohnungen,
- fehlende größere Wohnungen für Familien im Mietwohnungsbestand,
- bis auf wenige Ausnahmen sind weder die Zugänge zu den Gebäuden noch die Verkehrsflächen innerhalb der Gebäude und der Wohnungen barrierefrei (dies betrifft sowohl die Zuwegungen und Eingangsbereiche zu den Gebäuden mit ihren Stufen, Absätzen und Treppen als auch die innere Erschließung der Gebäude: Es fehlen Fahrstühle, ausreichend breite Türen, Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten usw., auch innerhalb der Wohnungen ist oft keine Barrierefreiheit gegeben),
- Sanierungsstau an einigen Wohngebäuden, so dass der Gebäudebestand in einigen Bereichen im Untersuchungsgebiet vernachlässigt und ungepflegt wirkt und
- Teilweise fehlende Qualitäten (z. B. Aufenthaltsmöglichkeiten) und mangelnde Attraktivitäten im Wohnumfeld.

Abb. 61 (li.): Barriere an einem Wohnhauszugang im Reichenberger Weg**Abb. 62 (re.): Sanierungsbedürftiges Wohngebäude**

4.3 Funktionale Misstände

Im Untersuchungsgebiet sind folgende Misstände erkennbar, die dazu führen, dass das Gebiet insgesamt oder Teilbereiche die zugedachten Funktionen nicht mehr bzw. nicht mehr vollständig erfüllen können oder sich ein Funktionsverlust abzeichnet:

- Es fehlen Kommunikations- und Begegnungsmöglichkeiten – sowohl innerhalb von Gebäuden als auch auf Freiflächen. Zudem kann ein erheblicher Raumbedarf für soziale Angebote konstatiert werden. Die bestehenden Räume z. B. der Kirchen im Quartier sind überbelegt, ein Treffpunkt eines sozialen Trägers besteht aus einer Wohnung mit einem knapp 30m² großen Raum. Weitere Angebote gibt es nicht. Im Bereich der Frei- und Grünflächen fehlen ebenfalls attraktiv gestaltete Räume (s. o.).
- Isolierte Lage des Gebietes: Zur angrenzenden Konversionsfläche des ehemaligen Fliegerhorstes bestehen derzeit keinerlei funktionale oder sonstige Verbindung, die Gebiete sind durch Zäune, Mauern deutlich voneinander abgetrennt.
- Die Verbindungen zu den außerhalb des Untersuchungsgebietes liegenden Grün- und Freiflächen, wie z. B. Vogelhals im Norden und das Kleingartengebiet im Süden sind vom Quartier aus schlecht zugänglich. Auch die Arcachonbrücke über die B 6 in Richtung Georgenberg und Innenstadt wirkt wenig einladend.

Abb. 63: Troppauer Weg am Fliegerhorst



Abb. 64: Arcachon Brücke



- Zu wenig attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen, z. B. zur Querung des Grünzugs im Gebiet mit seinen vielen Infrastrukturangeboten. Hier fehlen – vom Dr. Behrens Weg in Höhe der DRK-Station abgesehen – Durchlässe, ohne die der Grünzug begrenzend und als eher als Barriere denn als verbindendes Element wirkt.
- Die in den Grünzug integrierten sozialen Infrastruktureinrichtungen sind trotz vorhandener Sichtbeziehungen schlecht zu erreichen, wie z. B. die Grundschule und der Kindergarten, die durch einen Zaun Richtung Kramerswinkel begrenzt sind. In der Folge steigt der Kfz-Verkehr, um diese Einrichtungen zu erreichen.

Abb. 65: Zaun zwischen Dr Behrens Weg und dem Grundschulhof



Abb. 66: Die Turnhalle der Grundschule vom Dr. Behrens Weg aus gesehen



- Der Marktplatz an der Danziger Straße wirkt vernachlässigt und unattraktiv, u. a. aufgrund seiner Gestaltung, der fehlenden oder veralteten Möblierung und der Pflasterung bietet er nur wenig Aufenthaltsqualität. Hier wird derzeit zweimal wöchentlich Markt abgehalten. Allerdings reduzieren sich die Angebote zunehmend, Ansätze zu Stabilisierung (u. a. Erweiterung der Angebotsvielfalt) waren bislang nicht erfolgreich.
- Die Laden- und Dienstleistungsflächen rund um den Marktplatz entsprechen in ihrer Größe und den Belieferungsmöglichkeiten sowie in Teilen auch hinsichtlich ihrer baulichen Gestaltung den heutigen Anforderungen an ein Versorgungsort nicht mehr und werden den Ansprüchen an ein lebendiges, belebtes und genutztes Stadtteilzentrum nicht mehr gerecht. Absehbar wird es in diesem Bereich zu einer funktionalen Abwertung kommen, wenn am Fliegerhorst ein Nahversorgungszentrum errichtet wird.
- Insbesondere das Außengelände des im Prüfgebiet gelegenen, stark frequentierten Jugendzentrums B6 mit seiner hohen Bedeutung für die Integration und den Austausch Jugendlicher – insbesondere aus dem Untersuchungsgebiet - ist für heutige Ansprüche und Aktivitäten wenig attraktiv gestaltet. Es sollte aufgewertet und an den Bedarfen der Nutzergruppen orientiert ausgerichtet werden.
- Rund um den Marktplatz wie auch im restlichen Gebiet gibt es zudem vielfältige Barrieren, die nicht allein städtebaulich, sondern auch funktional einschränkend sind, wenn z. B. Stufen und Absperrgitter dazu führen, dass Bereiche insb. für ältere Menschen schwer zugänglich sind.

Abb. 67 und 68: Eindrücke vom Marktplatz Jürgenohl



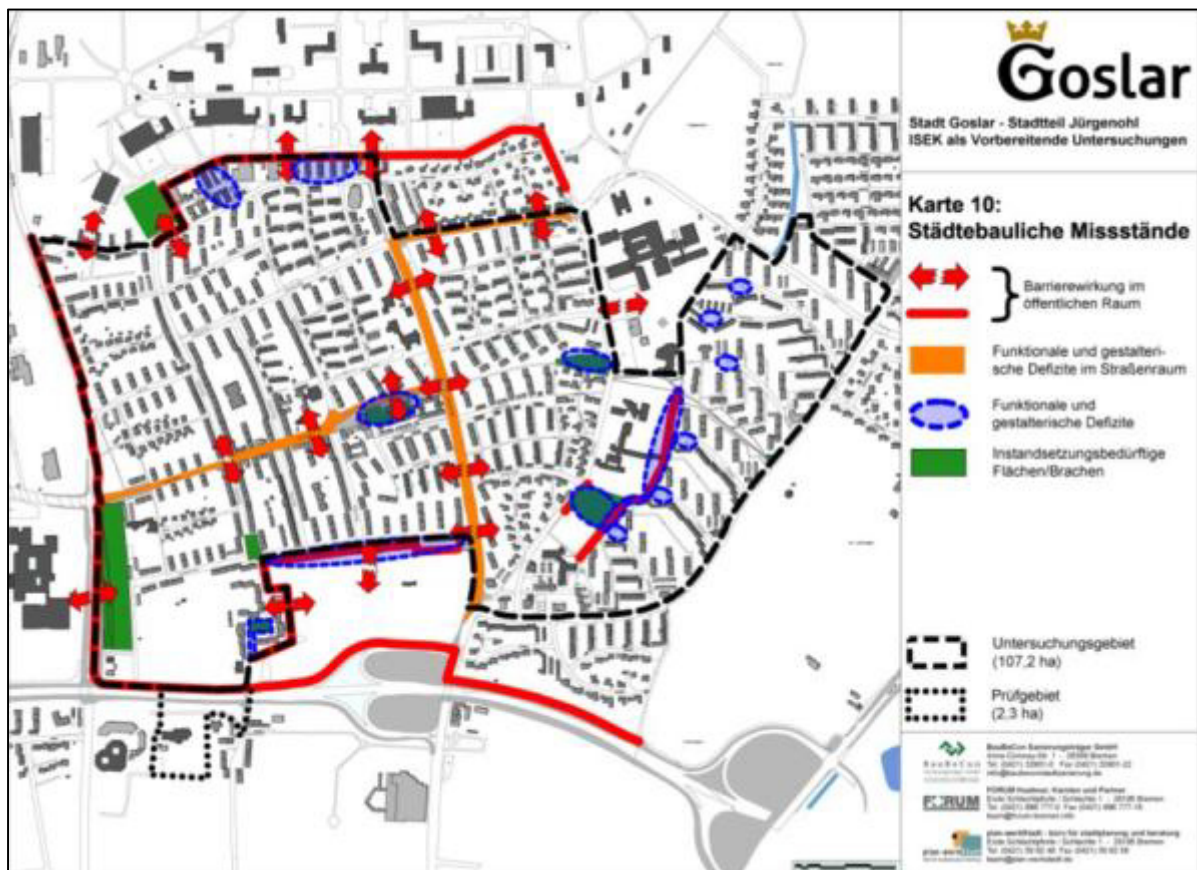
Abb. 69 und 70: Barrieren und Hindernisse am Marktplatz Jürgenohl



- Einige (halb-) öffentliche Bereich sind zu gering ausgeleuchtet (u. a. der Dr. Behrens Weg) und gelten als Un- und Angstorte.

Die skizzierten städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und funktionalen Defizite wirken umso stärker als Problem, wenn sie im Zusammenhang mit den demografischen Strukturen betrachtet werden: Der hohe Anteil älterer Menschen im Untersuchungsgebiet erfordert entsprechende bauliche Anpassungen des öffentlichen, halböffentlichen und des Wohnraums, um dieser Bewohnergruppe ein selbständiges Leben möglichst lange zu ermöglichen. In den öffentlichen und halböffentlichen Räumen fehlen Aufenthalts- und Begegnungsräume – für alle Altersgruppen und altersgruppengetrennt – die ein nachbarschaftliches Neben- und miteinander bestärken und Konflikte vermeiden helfen.

Abb. 71 (Karte 10): Städtebauliche Misstände



Quelle: Kartengrundlage Stadt Goslar, eigene Darstellung

5. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen Goslar „Jürgenohl“ wurden in der Zeit vom 22.02.2016 bis zum 24.03.2016 39 öffentliche Aufgabenträger per Informations- und Fragebogen beteiligt. Von diesen haben bis zum 24.03.2016 18 öffentliche Aufgabenträger zurückgeschrieben und 15 Anmerkungen bzw. Anregungen zur VU und der vorgeschlagenen Anmeldung in das Programm Stadtumbau West gemacht.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Von einigen Behörden und Aufgabenträgern wird darum gebeten, weiterhin in die beabsichtigten Maßnahmen eingebunden zu werden. Dieses wird im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden. Besondere Problemstellungen, die eine Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würden, wurden nicht mitgeteilt.

Eine tabellarische Auswertung der Befragung befindet sich im Anhang dieser Ausarbeitung.

6. Bürgerbeteiligung

Die Thematik der Stadtsanierung wurde bereits vor dem Beginn der Arbeiten zu den Vorbereitenden Untersuchungen im Verwaltungsausschuss behandelt. Hierbei wurde anhand von Beispielen verdeutlicht, welche Möglichkeiten dieses Förderprogramm für die Stadt Goslar bieten könnte.

1. Bürgerveranstaltung mit Workshop (Wandelgang)

In einer öffentlich angekündigten Bürgerversammlung am 11.02.2016 wurden im Gemeindehaus St. Georg in Jürgenohl grundlegende Inhalte zum Programmantrag der Stadt Goslar für den Stadtteil „Jürgenohl“ durch den Oberbürgermeister Dr. Oliver Junk erläutert. Im Anschluss wurden den Anwesenden die Grundlagen der Städtebauförderung in Niedersachsen, insbesondere der Programmkomponente „Soziale Stadt“, durch den Auftragnehmer (AN) erläutert.

Im Anschluss erläuterte der AN den aktuellen Stand der Vorbereitenden Untersuchungen. Dies umfasste die Vorstellung der vorläufigen Ergebnisse der Ortsbegehungen und sich daraus ergebende Fragestellungen, die in der späteren Gruppenphase zusammen mit den Bewohnern diskutiert wurden. Die Teilnehmer erhielten so einen Überblick über den Ablauf und den aktuellen Stand des Verfahrens sowie eine informative Grundlage für einen anschließenden Wandelgang. In der Gruppenphase, die gemeinsam vom AN und der Stadt Goslar moderiert wurde, wurden in verschiedenen Diskussionsgruppen die Problemlagen aber auch die Potenziale des Gebiets für bestimmte Themenbereiche herausgestellt. Die Arbeitsgruppen fanden sich eigenständig, je nach persönlichem Interesse, zusammen und wurden jeweils von einem Gruppenmoderator begleitet.

2. Bürgerveranstaltung

In einer zweiten Informationsveranstaltung am 21.03.2016 begrüßte zunächst Herr Oberbürgermeister Dr. Junk die Anwesenden zur zweiten Bürgerinformation im Zuge der Anmeldung der Sanierungsmaßnahme „Jürgenohl“ der Stadt Goslar in das Städtebauförderungsprogramm und erläuterte die Hintergründe sowie die Zielrichtung zur Anmeldebegründung der Stadt Goslar und übergibt anschließend das Wort an den AN.

Der AN präsentierte den Anwesenden den Status Quo zur Programmanmeldung 2016 zum Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ sowie die Verwendungsmöglichkeiten der Fördermittel, den Ablauf der Programmanmeldung sowie aktuelle und zukünftige Verfahrensschritte zur Programmanmeldung. Es wurde verdeutlicht, dass im Zuge der Veranstaltung die Bestandsanalyse der beauftragten Büros sowie die Ergebnisse des Workshops der ersten Veranstaltung in ein Erneuerungskonzept zusammenfassend dargestellt werden.

Es folgte die Vorstellung der Ergebnisse der Bestandsanalyse (insb. Ermittlung städtebaulicher, wohnungswirtschaftlicher und sozialer Missstände) und die Herausarbeitung geplanter Einzelmaßnahmen. Die Präsentation schloss mit einem Entwurf der Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Im Anschluss an die Präsentation schloss sich eine Diskussion mit folgenden Ergebnissen an:

- Bevor der Marktplatz Jürgenohl saniert und umgestaltet wird, muss zunächst die zukünftige Entwicklung des an das potenzielle Erhaltungsgebiet angrenzenden Fliegerhorstes in die weitere Planung mit einbezogen werden. Die Finanzmittel zur Umgestaltung des Marktplatzes würden vergeblich eingesetzt werden, wenn der Marktplatz später nicht mehr genutzt werden würde.
- Zum aktuellen Zeitpunkt können noch keine Aussagen über konkrete Planungen zur Umgestaltung des Marktplatzes Jürgenohl getroffen werden. Eine Sanierung bzw. Umgestaltung des Marktplatzes wird jedoch nur unter Berücksichtigung der Entwicklung des Fliegerhorstes stattfinden.
- Die Wohnbebauung im Südosten des Quartiers nördlich der B6 ist durch Lärmimmissionen beeinträchtigt. Da der Lärmverursacher im Eigentum des Bundes ist, ist nach Aufnahme in das Förderprogramm zu prüfen, ob eine Förderung grundsätzlich möglich ist. Grundsätzlich ist eine spätere Aufnahme des Gebietes in das Soziale-Stadt-Gebiet auf besonderen Antrag zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen.
- Es wird angemerkt, dass im Zuge der Sanierungsmaßnahme nicht nur voluminöse Bauvorhaben (Fahrstühle, Rampen etc.) in Betracht gezogen werden dürfen, sondern auch „kleinere“ Maßnahmen (Mülleimer, Hundekotstationen etc.) in den Planungen nicht vernachlässigt werden dürfen.
- Die im Erneuerungskonzept und in der Kosten- und Finanzierungsübersicht veranschlagten Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung zielen speziell auf diese „kleinen“ Maßnahmen ab. Aktuell können noch keine detaillierten Aussagen zu Planungen getroffen werden; vertiefende Planungen werden diese Maßnahmen konkretisieren, wenn eine Programmaufnahme erfolgt sein sollte.
- Es wird angemerkt, dass eine Aufwertung der Spiel- und Aufenthaltsplätze im Vorfeld auf nachhaltige Nutzung überprüft werden müsse. Hintergrund ist die in der Vergangenheit durchgeführte Beseitigung von Spielplätzen. Maßnahmen zur Errichtung und / oder Umgestaltung weiterer Spielplätze werden im Zuge der Sanierungsmaßnahme ausgiebig geprüft. Sowohl demografische Entwicklungen als auch die Verteilung von Bevölkerungsgruppen werden diesbezüglich untersucht, um eine nachhaltige Nutzung der Flächen bestmöglich zu gewährleisten.
- Die Einrichtung einer öffentlich zugänglichen Toilette wird im Zuge der Umgestaltung des Marktplatzes Jürgenohl mit einbezogen. Aber auch weitere Ideen (z. B. öffentlicher Zugang zu Toiletten von gastronomischen Einrichtungen) werden in die Rahmenplanung mit einbezogen.
- Im Zuge der Umgestaltung des Kramerswinkler Marktplatzes sollte darauf geachtet werden, diesen auch für Festivalitäten nutzen zu können.
- Für die Einrichtung eines neuen Quartierszentrums wird von den Anwesenden die Fläche zwischen der Grundschule Jürgenohl und der Agentur für Arbeit Goslar in der Kösliner Straße vorgeschlagen. Diese Fläche wurde bereits im Workshop zur Sanierungsmaßnahme

me für die Errichtung des Quartierszentrums vorgeschlagen und ist aktuell weiterhin Bestandteil der Analyse.

- Die Sportanlagen des SV Rammelsberg (Platzflächen sind im städtischen Eigentum; Gebäude sind Eigentum des Vereins) am Trebnitzer Platz weisen starken Sanierungsbedarf auf. Es wird gefragt, ob für diese Flächen / Gebäude Fördermittel zur Verfügung stehen. Grundsätzlich sind Modernisierungen der Sportanlagen (Anm.: Sportanlagen sind über das Leistungssportprogramm zu fördern; Förderung durch Städtebauförderung nicht möglich) nicht explizit als Maßnahme im Erneuerungskonzept vorgesehen. Es handelt sich hierbei nicht um Gemeinbedarfseinrichtungen, da sie ausschließlich vom SV Rammelsberg genutzt werden. Für den Eigentümer stehen grundsätzlich jedoch Fördermittel für private Baumaßnahmen zur Verfügung. Zudem ist im weiteren Sanierungsverfahren zu prüfen, von welchen Förderprogrammen die Anlagen des Sportvereins profitieren können.
- Es wird darauf hingewiesen, dass das ISEK aus dem Jahr 2011 die heute vorgestellten Maßnahmen bereits beinhaltet. Zudem wird hinterfragt, ob auf dieses Konzept zurückgegriffen wurde.
- Es wird erläutert, dass das ISEK 2011 Grundlage für die Anmeldung in das Städtebauförderungsprogramm ist. Das ISEK 2011 betitelt Jürgenohl als Gebiet, für das Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt werden sollen um die Sanierungsbedürftigkeit festzustellen. Die aktuellen Vorbereitenden Untersuchungen basieren auf den Ausführungen des ISEKs und vertiefen gleichzeitig die Analysen für Jürgenohl.
- Die Diskussion ergab eine hohe Bereitschaft zur Mitwirkung an der Sanierung durch die Einwohner.

Herr Borrmann (Stadt Goslar) schließt die Bürgerinformationsveranstaltung indem er die Ergebnisse der Bestandsanalyse, des Erneuerungskonzeptes und der Kosten- und Finanzierungsübersicht zusammenfasst und darauf verweist, dass die Öffentlichkeit bei Aufnahme in die weiteren Projekte stets eingebunden wird, um für Jürgenohl die bestmöglichen Ergebnisse zu erzielen.

7. Erneuerungskonzept

Das Erneuerungskonzept Goslar-Jürgenohl zielt darauf ab, das Untersuchungsgebiet in seiner Attraktivität als Wohn- und Lebensort für alle Bewohner zu stärken und für neue Bewohner attraktiv zu machen. Es gilt in den kommenden Jahren, eine typische Siedlung aus den 1950er / 1960er Jahren an die veränderten Anforderungen und Ansprüche anzupassen und dabei ihren Charakter zu wahren.

Neben städtebaulichen und verkehrlichen Maßnahmen wie z. B. die Stärkung und Neupositionierung des Stadtteilzentrums und die Behebung funktionaler Mängel im öffentlichen Raum, gehören zur Erreichung dieses Ziels auch Maßnahmen zur Modernisierung im Wohnungsbestand und im umgebenden halböffentlichen Raum sowie Maßnahmen zur Förderung des sozialen Miteinanders.

Die unterschiedlichen Bereiche dieses so genannten Erneuerungskonzeptes werden im Folgenden skizziert.

7.1 Städtebauliche und verkehrliche Maßnahmen

Um- und Neugestaltung von Plätzen

Das Herz des Stadtteils – der Marktplatz

Dem Stadtteilzentrum Jürgenohl, dem Marktplatz an der Danziger Straße, kommt angesichts seiner nicht mehr zeitgemäßen Gestaltung und des reduzierten Einzelhandelsbesatzes nicht mehr seine ursprünglich zentrale (Versorgungs-)Funktion zu. Der seit Jahren schleichend verlaufende Bedeutungsverlust wird in den nächsten Jahren, spätestens mit Fertigstellung des Nahversorgungszentrums im ehemaligen Fliegerhorst weiter voranschreiten. Um den Marktplatz in seiner zentralen Bedeutung für den Stadtteil zu erhalten und ggf. einer neuen Funktion zuzuführen, bedarf es geeigneter öffentlicher und privater Maßnahmen, um die Gestaltung und Funktionsfähigkeit zu sichern und den Standort für Versorgung, Dienstleistungen Kommunikation und Freizeit usw. attraktiv zu gestalten (vgl. Kap. 7.3).

In ein unter Beteiligung der Bevölkerung und der Akteure zu erarbeitendes Konzept zur Neugestaltung und Nutzung des Marktplatzes gehören u. a. die Aspekte der Schaffung von Barrierefreiheit, eine verbesserte Erreichbarkeit des Platzes z. B. durch Querungshilfen über die Danziger Straße, die Neuordnung des ruhenden Verkehrs, die Aufwertung der Rad- und Fußwegebeziehungen über den Platz, z. B. durch eine veränderte Wegführung und den Abbau von Hindernissen, die Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche, ggf. die Zusammenlegung von Ladenflächen, die Entwicklung von Nachnutzungskonzepten, Begrünungen usw.

Marktplatz Kramerswinkel

Der am Rand des Untersuchungsgebietes gelegene Marktplatz von Kramerswinkel sollte in seiner derzeitigen Funktion erhalten bleiben, bedarf allerdings einer Neuordnung und Neugestaltung minder genutzter Flächen, einer besseren Belebung und einer verbesserten An-

bindung an den nördlich beginnenden Grünzug. So sollten die vorhandenen Stellplätze attraktiver gestaltet und die Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes erhöht werden. Die Platzgestaltung sollte unter Einbindung der Bewohner erfolgen.

Gestaltung weiterer Freiflächen und Plätze

Stellvertretend für weitere Freiflächen und Plätze, die in die Jahre gekommen sind und einer Aufwertung bedürfen, steht der Trebnitzer Platz. Seine Gestaltung und Möblierung entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen. Sie wirkt lieblos und ungepflegt, die Sitzgelegenheiten laden nicht wirklich dazu ein, sie zu nutzen. Eine Neugestaltung und Aufwertung des Platzes inkl. einer Neuordnung des ruhenden Verkehrs würde die Attraktivität des Platzes für die Anwohnerinnen und Anwohner deutlich erhöhen.

Um- und Neugestaltung von Straßenräumen

Um- und Neugestaltungsmaßnahmen von Straßenräumen sollten dem Ziel dienen, den Kfz-Verkehr zu beruhigen, mehr Sicherheit und Komfort für den Fuß- und Radverkehr zu schaffen und den Straßenraum attraktiver und mit mehr Aufenthaltsqualität zu gestalten.

Umfangreichere Maßnahmen sind insb. entlang der Marienburger sowie der Bromberger Straße erforderlich. Die Marienburger Straße zerschneidet derzeit das Untersuchungsgebiet und wirkt angesichts des übersichtlichen Streckenverlaufs als „Rennstrecke“. Durch eine entsprechende Um- und Neugestaltung – inklusive der Nebenanlagen – sollte ein Beitrag zur Geschwindigkeitsreduzierung geleistet werden. Zugleich sollte durch die Einrichtung von Querungshilfen ein sicheres Überqueren der Straße erleichtert werden. Entsprechende Maßnahmen würden zugleich dazu beitragen können, die Trennwirkung der Marienburger Straße auch städtebaulich zu reduzieren.

Zu mehr Sicherheit und Übersichtlichkeit würde auch die Neugestaltung von Knotenpunkten (u. a. Marienburger- / Robert-Koch-Straße, Marienburger- / Ortelsburger Straße) entlang der Marienburger Straße beitragen.

Aufgrund ihrer funktionalen Defizite (schlechter Zustand der Oberflächen und Parkdruck) ist auch die Bromberger Straße um- bzw. neu zu gestalten.

Um- und Neugestaltung von Wendepunkten

Handlungsbedarf besteht auch bei den Wendepunkten im Untersuchungsgebiet, vor allem im Kramerswinkel. Die derzeit durch diverse Wertstoffcontainer und parkende Autos verstellten Plätze sind so zu gestalten, dass ihnen eine bessere Aufenthaltsqualität zukommt. Zugleich sollten die Plätze nicht mehr als das „Ende von Kramerswinkel“ wahrgenommen werden, sondern der Verbesserung der An- und Verbindungen zum angrenzenden Grünstreifen dienen. Zur Aufwertung der Wendepunkte ist der ruhende Verkehr neu zu organisieren und Barrierefreiheit herzustellen.

Ruhender Verkehr

Kennzeichnend für das Untersuchungsgebiet sind nicht nur die zugeparkten Wohnstraßen, sondern auch die Vielzahl von Garagenhöfen und Stellflächen für den ruhenden Verkehr, wie z. B. entlang der Troppauer oder der Königsberger Straße. Diese wirken vielfach als Angsterre, so dass beispielhaft an einem oder mehrerer dieser Garagenhöfe Maßnahmen entwickelt und erprobt werden sollten, diese Orte durch eine neue Gestaltung aufzuwerten.

Mit Blick auf den hohen Stellplatzbedarf für den ruhenden Verkehr bietet der öffentliche Raum keine weiteren Kapazitäten. Es sollte allerdings in Kooperation mit den Wohnungsunternehmen geprüft werden, ob und wenn ja wo weitere Stellflächen geschaffen bzw. bestehende Anlange auf den Grün- und Freiflächen der Wohnungsunternehmen neu geordnet werden können.

Vor dem Hintergrund der skizzierten Bedarfe sollte ein vertiefendes Konzept zum Umgang mit dem ruhenden Verkehr in Jürgenohl die Grundlage allen weiteren Handelns sein.

Um- und Neugestaltung von Wegeverbindungen und Schaffung von Fußgängerquerungen

Um die Lebensqualität im Untersuchungsgebiet zu erhöhen sind auch attraktive Fußwegeverbindungen zu schaffen bzw. aufzuwerten. Dazu gehört u. a. als wichtige Ost-West-Verbindung der Weg von der Robert-Koch-Straße aus durch die Virchowstraße, den Grünzug (Dr. Behrens Weg) und durch den Oppelner Weg zwischen den Wohngebäuden hindurch bis zur Marienburger Straße / Ecke Danziger Straße. Von hier aus geht es dann weiter über den Marktplatz entlang der Danziger Straße in Richtung Schulzentrum und Gewerbegebiet Bassgeige. Der Ausbau dieses Weges würde im Bereich des Marktplatzes und im Querungsbereich Grauhöfer Landwehr / Heinrich-Pieper-Straße mit der Danziger Straße gesicherte Übergänge erfordern, ansonsten aber eine hohe Fußgängerdicht erwarten lassen.

Eine weitere wichtige Wegeverbindung ist der Dr. Behrens Weg am östlichen Rand des Grünzuges zwischen Krankenhaus und Marktplatz Kramerswinkel. Dieser Weg sollte insgesamt durchlässiger und lichter gestaltet werden, z. B. durch die Schaffung von Verbindungswegen zur Kösliner Straße und zu den Wendepunkten in Kramerswinkel. Es sollte geprüft werden, inwieweit Zäune (z. B. zum Grundschulhof) entbehrlich sind. Je nach Ergebnis eines Konzeptes zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs (s. o.) könnten auch die unattraktiven Garagenrückwände entlang des Dr. Behrens Weges entfallen oder wahlweise begrünt werden. Eine Aufwertung des großen Sportplatzes – ggf. verbunden mit dem Ausbau der sozialen Infrastrukturen (s. u.) – wäre ebenfalls geeignet, die Wegeverbindungen an dieser Stelle zu verbessern.

Modernisierung von Spielplätzen

Die im Untersuchungsgebiet befindlichen Spielplätze bedürfen teilweise einer Erneuerung und Modernisierung, um sie zu attraktiven und zu anregenden Spiel- und Aufenthaltsorten für Jung und Alt zu entwickeln. Insbesondere der Bolzplatz an der Kösliner Straße / Ecke Op-

pelner Weg weist entsprechende Bedarfe auf und sollte saniert werden und ggf. im Zusammenspiel mit den umgebenden halböffentlichen Flächen als neu zu gestaltender Quartiersplatz Aufenthaltsangebote für verschiedene Zielgruppen bereit stellen.

Ergänzend ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die als Bolzfläche genutzte Freifläche im Grünzug zwischen Grundschule Jürgenohl und Seniorenwohnheim weiter aufgewertet werden sollte. Diese Fläche wird zugleich auch für die Schaffung eines Quartierszentrums erwogen.

7.2 Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Erhalt und Qualifizierung der Wohnfunktion

Ein wichtiger Bestandteil des Erneuerungskonzeptes ist die Gebäudesanierung in Jürgenohl. Dazu gehört vor allem die Schaffung barrierefreier Hauszugänge in den Erdgeschossbereichen im gesamten Maßnahmensgebiet, z. B. über den Bau von Rampen oder die Einrichtung von Fahrstühlen. Schwerpunkte zur Schaffung von barrierefreien Zugängen könnten im Bereich Bromberger Straße zwischen Waldenburger Straße im Norden und Danziger Straße im Süden sowie entlang der Breslauer Straße sein. Ein weiterer Schwerpunkt wäre im Bereich südlich der Lauenburger Straße wünschenswert. Die beiden Wohnungsunternehmen haben sich zu diesen Maßnahmenvorschlägen bereits positiv positioniert und erste Projektideen intern entwickelt.

Zur Qualifizierung der Wohnfunktion gehört aber auch die Neugestaltung der Außenanlagen. Die vorhandenen halböffentlichen Räume vor oder zwischen den Wohngebäuden sind derzeit kaum gestaltet und sehen weitgehend ungenutzt aus. Sie sollen unter Beibehaltung der Funktion neu gestaltet und strukturiert werden, um sie für die Bewohnerinnen und Bewohner attraktiv und für den Aufenthalt oder die nutzbar zu machen. Hierfür sind entsprechende Konzepte zu entwickeln, die eine Gestaltung durch Begrünung, Bepflanzung, Möblierung und die Ausweisung unterschiedlicher Nutzungszonen (z. B. gemeinsame Mietergärten, Rabatten usw.) vorsieht.

7.3 Funktionale Maßnahmen

Um- und Neuorganisation des Marktplatzes

Der Marktplatz an der Danziger Straße in Jürgenohl verliert bereits seit einigen Jahren an Attraktivität – ein Prozess der sich ohne öffentliches Eingreifen in den nächsten Jahren voraussichtlich deutlich zuspitzen wird (vgl. Kap. 7.1). Der Platz kommt seiner Funktion als Stadtteil-Versorgungszentrum nicht mehr ausreichend nach und auch der Wochenmarkt wird zunehmend schlechter angenommen. Entsprechend sind Nutzungskonzepte zu entwickeln, welche Funktion dem Markt zukünftig zukommen soll – ohne zu starke, aber unter Berücksichtigung notwendiger Eingriffe in die stadtbildprägende und ortstypische Gebäudesubstanz. Gewerbeflächenzusammenlegungen, pop up stores zur Erprobung neuer Geschäftsmodelle, die

Ausrichtung der Nutzung zu einem Dienstleistungs-, Gesundheits- oder Sozialzentrum sowie die Nutzung als Quartierszentrum sind nur einige der Überlegungen, die im Rahmen vertiefter Arbeiten und in Kooperation mit entsprechenden Akteuren und Bürgern zu konkretisieren sind.

Schaffung eines sozio-kulturellen Quartierszentrums

Die Schaffung eines sozio-kulturellen Zentrums als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung ist ein zentraler Kern für die künftige Entwicklung in Jürgenohl. Derzeit halten insb. die beiden Kirchengemeinden im Quartier soziale Angebote vor – deren Räume sehr gut ausgelastet sind, weitere Angebote können dort nicht etabliert werden. Darüber hinaus gibt es einen vom Quartiersmanagement getragenen Treffpunkt in einer Wohnung am Marktplatz, der allerdings keine zeitparallelen Angebote zulässt und für Gruppengrößen über 30 Personen zu klein ist. Entsprechend mangelt es in dem hochverdichteten Gebiet mit einer Vielzahl sozialer Problemstellungen an einem zentral gelegenen, niedrigschwelligen Treffpunkt mit der Möglichkeit zum Austausch und zur Begegnung. Dieser Bedarf betrifft alle Altersgruppen, vor allem aber Familien oder Alleinerziehenden mit (kleinen) Kindern. Die Schaffung eines Quartierszentrums als „Indoor“-Einrichtung kann hier Abhilfe schaffen, die Identifikation mit dem Gebiet erhöhen und das soziale Miteinander fördern.

Nach dem derzeitigen Stand wären drei Alternativen als Standorte zur Schaffung eines Quartierszentrums im weiteren Verlauf konkret zu prüfen:

- Gebäude rund um den Marktplatz an der Danziger Straße
- Freifläche im Grünstreifen zwischen der Grundschule und der neuen Altenwohnanlage – sofern für die Aufwertung des bestehenden Bolzplatzes dem nicht im Wege steht. Aber auch in Verbindung mit einem Quartierszentrum könnte der Platz zu einem attraktiven Spiel- bzw. Bolzplatz als Außenbereich entwickelt werden. Die Grundschule und das Altenheim haben bereits großes Interesse an einer solchen Nutzung als Mehrwert für die eigenen Angebote signalisiert.
- Umnutzung eines Bestandsgebäudes der GWG an der Kneippstraße am nordöstlichen Rand Kramerswinkels.

Öffnung und Erweiterung sozialer Infrastruktureinrichtungen

Zwei der im Untersuchungs- bzw. im Prüfgebiet gelegenen sozialen Infrastruktureinrichtungen haben aufgrund veränderter Anforderungen an Pädagogik, Betreuung und Ausstattung Bedarf nach einer Erweiterung bzw. Öffnung in den Stadtteil.

Grundschule Jürgenohl

Die in den Grünzug eingebettete Grundschule Jürgenohl hat den Wunsch, sich künftig stärker in den Stadtteil zu öffnen. Ein erster Schritt in diese Richtung erfolgte mit der Öffnung der die Schule umgebenden Freiflächen nach Schulschluss, die seither allen Kindern offen

steht. Die Nutzungserweiterung dieser Fläche sollte mit einer entsprechend offenen Gestaltung der Zugänglichkeit des Geländes unterstützt werden.

Zugleich sollte im weiteren Verfahren geprüft werden, die Schulmensa im Rahmen erforderlicher Erweiterungsmaßnahmen als Quartiersmensa auszubauen und zu öffnen, um neben dem Quartierszentrum einen weiteren Versorgungs-, Begegnungs- und Kommunikationsort in dem Stadtteil zu schaffen.

Jugendzentrum B6 (Heinrich-Piper-Straße 1c)

Das im Prüfgebiet gelegene Jugendzentrum B6 – vom Untersuchungsgebiet aus über die Archachon-Brücke zu Fuß und mit dem Rad direkt zu erreichen - übernimmt eine zentrale Funktion für die Jugendlichen aus dem Untersuchungsgebiet, ist aber auch für Jugendliche aus der Umgebung attraktiv. Aufgrund der großen Nachfrage und um attraktive Angebote vorhalten zu können, sollte das Außengelände des Jugendzentrums weiter aufgewertet und attraktiv sowie bedarfsgerecht gestaltet werden.

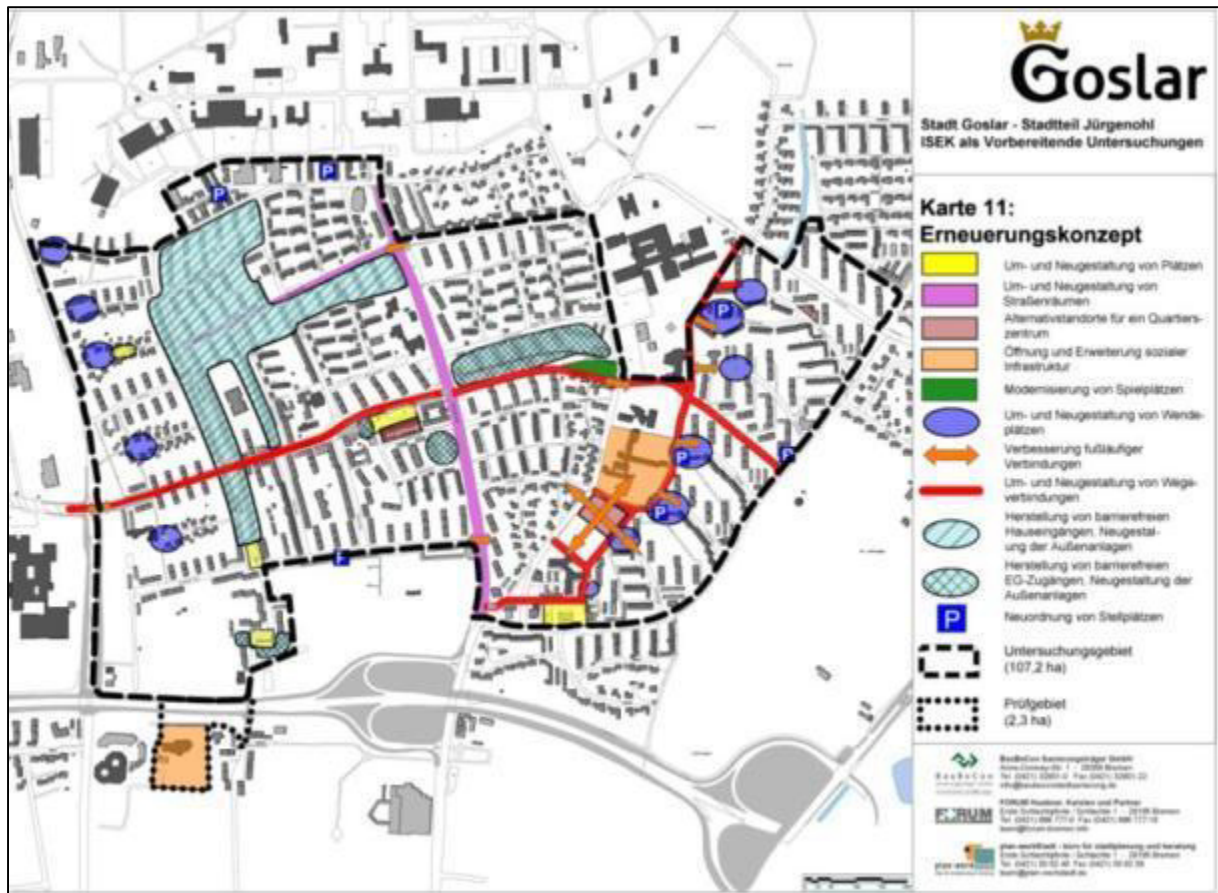
Ein festgestellter Missstand betrifft die Grünfläche entlang der Heinrich-Pieper-Straße, die als Angst- und Unort bezeichnet wurde. Für diese Fläche sollte im weiteren Verfahren geprüft werden, welche Veränderungen anzustreben sind – erste Gedanken könnten z. B. in Richtung einer Potenzialfläche für das gegenüber liegende Schulzentrum gehen.

Schaffung von Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit des Gebietes

Jürgenohl ist bislang wenig auf die Bedarfe älterer und körperlich gehandicapter Menschen ausgerichtet. Hohe Bordsteine, Bügel und viele Stufen und Treppen kennzeichnen das Bild des Stadtteils. Um Jürgenohl für die künftigen Herausforderungen fit zu machen, sind im gesamten Untersuchungs- und Prüfgebiet in öffentlichen und privaten Räumen Möglichkeiten zur Schaffung von Barrierefreiheit umzusetzen. Neben dem Abbau von Hindernissen und Hürden, der Schaffung bodengleicher Querungsmöglichkeiten und von barrierefreien Zugängen gehört zu dem entsprechenden Maßnahmenportfolio auch die Förderung der Orientierung, z. B. durch eine eindeutige Gestaltung, Wegweisung usw.

In der nachfolgenden Kartendarstellung sind die vorgeschlagenen Erneuerungsmaßnahmen auf einen Blick verortet.

Abb. 72 (Karte 11): Erneuerungskonzept



Quelle: Kartengrundlage Stadt Goslar, eigene Darstellung

8. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen. Die Komplexität der Aufgabe und das geschätzte Kostenvolumen lassen Realisierungschancen nur erwarten, wenn es der Stadt Goslar gelingt, mit dem Untersuchungsgebiet „Jürgenohl“ in ein Programm der Städtebauförderung aufgenommen zu werden. Die vorgehenden Untersuchungen haben dabei ergeben, dass die erforderlichen Maßnahmen in idealer Weise der Programmkomponente „Soziale Stadt“ zuzuordnen sind.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze sind aus dem Erneuerungskonzept entwickelt und den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden.

Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende Finanzierungen wie Wohnungsbaufinanzierung sowie privates Investitionskapital sind zu synchronisieren.

An dem auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag von rd. 8.400.000 € hat sich die Stadt Goslar mit einem Drittel zu beteiligen (rd. 2.800.000 €). Die zu erwartenden Einnahmen durch Straßenausbaubeiträge in Höhe von rund 700.000 € werden durch die Stadt Goslar getragen, so dass sich eine Gesamtbelastung für die Stadt in Höhe von 3.500.000 € ergibt. Bei einer unterstellten 10-jährigen Durchführungszeit ergibt dies einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von rd. 350.000 €.

Dieser Betrag wird von der Stadt Goslar im Rahmen der mittelfristigen Finanzierung als finanzierbar angesehen.

Der Rat der Stadt Goslar hat daher in seiner Sitzung am Xx.05.2016 den Durchführungsbeschluss über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchung gefasst und der Bereitstellung des kommunalen Eigenanteils zugestimmt.

Tabelle: Kosten- und Finanzierungsübersicht (vergrößerte Darstellung im Anhang)

Kosten- und Finanzierungsübersicht		Stand: 26.04.2016
A. Ausgaben - Untersuchungsgebiet Goslar "Jürgenohl"		
1	Vorbereitung der Sanierung	Gesamtkosten
1.1	Städtebaulicher Rahmenplan / Modernisierungsvoruntersuchungen / Gutachten u. Konzepte zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs und zu Wohnumfeldgestaltungen / Gestaltungs- und Nutzungskonzepte Marktplatz Jürgenohl und Marktplatz Kramerswinkel / sonstige Gutachten	300.000 €
1.2	Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds zum Abbau struktureller Benachteiligungen und zur Aufwertung sowie Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereiches; 100.000 €, davon 50 %	50.000 €
2	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit / Quartiersmanagement	
2.1	Quartiersmanagement; pauschal 40 T€ p. a.	400.000 €
2.2	Stadtteilzeitung bzw. webbasierte Öffentlichkeitsarbeit	40.000 €
2.3	Bürgerinformation / Stadtteilstefte	40.000 €
3	Grunderwerb	
	Kann in geringfügigem Umfang bei der Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen erforderlichen sein (pauschal)	25.000 €
4	Ordnungsmaßnahmen	
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung der Grenzlegung, Neuvermessung von Grundstücken (pauschal)	10.000 €
4.2	Umzug von Bewohnern (pauschal)	40.000 €
4.3	Betriebsverlagerungen im Rahmen der Gebäudemodernisierung (pauschal)	20.000 €
4.4	Teiltrückbau von Gebäuden und Garagen zur Erhöhung der Durchlässigkeit in das Wohnumfeld und zur Erhöhung der Barrierefreiheit in und zur Breslauer Straße	150.000 €
4.5	Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen	
4.5.1	Um- und Neugestaltung insb. der Marienburger Straße, inkl. von Nebenanlagen und von Querungshilfen sowie Neugestaltung der Knotenpunkte mit der Marienburger Straße (pauschal)	500.000 €
4.5.2	Um- und Neugestaltung der Bromberger Straße (ca. 3.750m ² x 140€/m ²)	525.000 €
4.5.3	Um- und Neugestaltung von Wendepunkten, inkl. Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Erhöhung der Barrierefreiheit und Verbesserung der An- und Verbindungen zum umliegenden Grünzug und Neuordnung des ruhenden Verkehrs (pauschal)	500.000 €
4.5.4	Umgestaltung und in Abschnitten Neuordnung Marktplatz Jürgenohl (ca. 3.000m ² x 180,00€/m ²)	540.000 €
4.5.5	Umgestaltung und in Abschnitten Neuordnung Marktplatz Kramerswinkel (ca. 2.000m ² x 75,00€/m ²)	150.000 €
4.5.6	Aufwertung und funktionale Verbesserung des Trebnitzer Platzes (ca. 1.000m ² x 120,00€/m ²)	120.000 €
4.5.7	Erhöhung der Durchlässigkeit und Aufwertung des Dr. Behrens-Weges (in Verbindung mit den Maßnahmen 4.5.3 und 5.1) (pauschal)	25.000 €
4.5.8	Schaffung von Fußgängerquerungen (Danziger Straße / Grauhöfer Landwehr; pauschal 25.000 €)	25.000 €
4.6	Attraktivierung der Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen	
4.6.1	Zuschüsse zur Wohnumfeldverbesserung im gesamten Maßnahmengebiet, insb. Gestaltung u. Neuordnung Mobiliar und Aufwertung der Ost / West Fußgängerwegeverbindung (pauschal)	1.000.000 €
4.6.2	Modernisierung Spielplatz bzw. zum Aufenthaltsort für Alle (z.B. Boltzplatz Oppelner Weg / Ecke Kösliner Str.) (pauschal)	250.000 €
4.7	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmengebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten (rd. 2,5% der Ordnungsmaßnahmen)	65.000 €
4.8	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich; Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögen, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung (pauschal)	10.000 €

Fortsetzung der Tabelle auf S. 54

5	Baumaßnahmen	
5.1	Öffentliche Baumaßnahmen	
5.1.1	Bauliche Veränderungen, Erweiterungen an öffentlichen Einrichtungen wie z. B. Kindergärten, Grundschule, Schaffung KiTa	200.000 €
5.1.2	Sanierung des Jungentreffs B6 (pauschaler Zuschuss)	300.000 €
5.2	Private Baumaßnahmen	
	Zuschüsse zur Schaffung von barrierefreien Hauszugängen im gesamten Maßnahmengebiet (Rampen, Fahrstühle, Wohnumfeld etc.)	2.500.000 €
5.3	Sonstige Baumaßnahmen	
	Schaffung eines Quartierszentrums als eine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung	800.000 €
	Zwischensumme Positionen 1 bis 5	8.585.000 €
6	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte	
6.1	Sanierungsträger (6 % von gesamt ohne Grunderwerb)	515.000 €

Summe der Gesamtausgaben	9.100.000 €
---------------------------------	--------------------

B. Einnahmen	
Einnahmen durch Straßenausbaubeiträge (Haushaltsbelastung Stadt Goslar)	700.000 €

C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	8.400.000 €
---	--------------------

D. Finanzierung	
zu finanzierende Summe	8.400.000 €
Anteil Bund (? von gesamt)	2.800.000 €
Anteil Land Niedersachsen (Sonstiger Anteil)	2.800.000 €
Anteil Stadt Goslar (? von gesamt)	2.800.000 €

Gesamtanteil Stadt Goslar	3.500.000 €
kommunaler Anteil p.a. (10 Jahre Laufzeit)	350.000 €

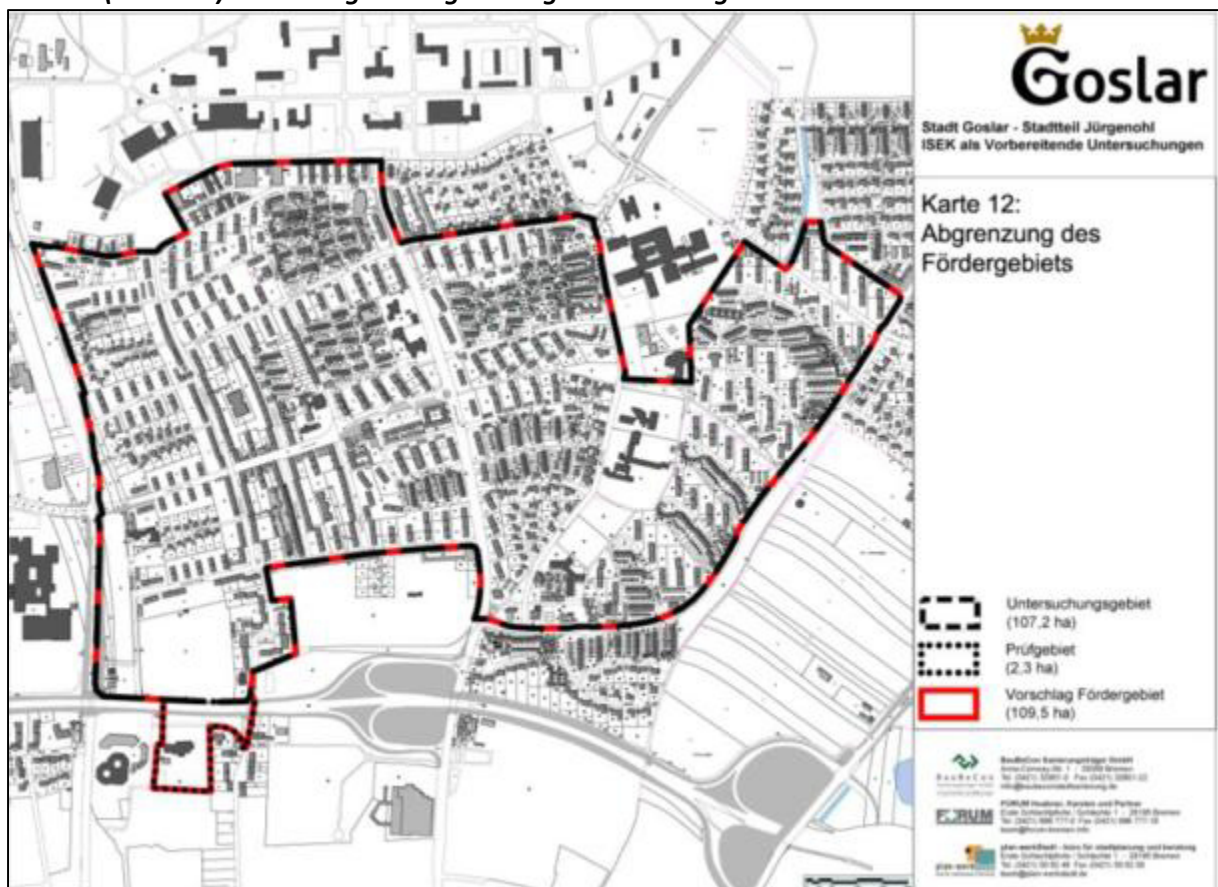
9. Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Aufgrund des aktuellen umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsbedarfes beabsichtigt die Stadt Goslar, ein Soziale-Stadt-Gebiet zur Stabilisierung und Aufwertung des durch soziale Missstände benachteiligten Ortsteils, in dem ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht, gemäß § 171e Absatz 2 Satz 1 BauGB festzulegen.

Im Sinne einer zügigen Durchführung und Realisierung wird die Abgrenzung des festzulegenden Erhaltungsgebietes in den Grenzen des Untersuchungsgebietes inkl. des Prüfgebietes (Jugendtreff B6) vorgeschlagen:

Das potenzielle Soziale-Stadt-Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 109,5 ha. Die genaue Abgrenzung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Abb. 73 (Karte 12): Vorschlag zur Abgrenzung eines Fördergebietes



Quelle: Kartengrundlage Stadt Goslar, eigene Darstellung

10. Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht

Die vorliegende Untersuchung hat aufgezeigt, dass die städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und funktionalen Missstände im Stadtteil Jürgenohl im Kontext der demografischen und sozialen Lage noch stärker ins Auge fallen, als ohnehin schon: Die fehlende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum und beim Wohnangebot stellen insb. für die überdurchschnittlich vielen älteren Menschen im Stadtteil große Hürden für ein selbstbestimmtes Leben auch im hohen Alter dar. Die Erneuerungsbedarfe der sozialen Infrastrukturen sind nicht nur in Hinblick auf die ältere Bevölkerung wichtig, sondern vor allem auch aufgrund der überdurchschnittlich hohen Integrationsleistungen, die der Stadtteil Jürgenohl seit Jahren leistet und auch weiter wird leisten müssen. Gerade der Integrationsaspekt ist auch von Bedeutung, wenn es darum geht, städtebauliche Trennungen und Barrieren abzubauen und Nachbarschaften (wieder) zu beleben.

Die zahlreichen hoch motivierten Akteure und Institutionen im Stadtteil lassen erwarten, dass der skizzierte Erneuerungsprozess von einer breiten öffentlich-privaten Basis getragen werden würde.

Aufgrund dieser Befunde beabsichtigt die Stadt Goslar, ein Soziale-Stadt-Gebiet zur Stabilisierung und Aufwertung des durch soziale Missstände benachteiligten Ortsteils, in dem ein besonderer Entwicklungsbedarf besteht, gemäß § 171e Absatz 2 Satz 1 BauGB festzulegen.

11. Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung

Die Notwendigkeit der Sanierung des Quartiers „Jürgenohl“ in Goslar ist in den vorangegangenen Kapiteln dargelegt worden. Die Komplexität des Erneuerungskonzeptes erfordert qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente.

In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechts dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (vgl. § 136 ff. BauGB) sowohl das geeignete und notwendige Mittel.

Der Nachweis des qualifizierten öffentlichen Interesses ist auch darin zusehen, dass die Erneuerung des Quartiers „Jürgenohl“ dem Gemeinwohl der Stadt Goslar insgesamt dient, da der Bereich grundlegende Wohnversorgungsfunktionen für die Gesamtkommune erfüllt.

12. Anlagen

12.1 Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 22.02.2016 eingeleitet, der Fristablauf für die Stellungnahme war der 24.03.2016.

Nachfolgend findet sich eine Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung (Stand: 29.03.2016).

Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
ADFC		Keine Rückmeldung
Agentur für Arbeit, Interner Service	26.02.016	Im Untersuchungsgebiet befindet sich die Agentur für Arbeit / Jobcenter. Es ist geplant die Fassade des Gebäudes komplett zu sanieren.
Aktion Fischotterschutz e.V.		Keine Rückmeldung
BGV - Hildesheim, Abteilung Immobilien		Keine Rückmeldung
Biologische Schutzgemeinschaft		Keine Rückmeldung
Bund für Umwelt u. Naturschutz (BUND), Kreisgruppe Goslar	04.03.2016	Die Problemdarstellung ist vollständig.
Deutsche Post Real Estate Germany GmbH, Property Management Tenant		Keine Rückmeldung
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord	02.03.2016	Im gesamten Untersuchungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien. Aktuell sind Planungen nicht konkret. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.
E.ON Avacon AG , Team TPM - Leitungsauskunft		Keine Rückmeldung
Gesundheitsamt für die Stadt Salzgitter und den Landkreis Goslar		Keine Rückmeldung
Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade		Keine Rückmeldung
Harz-Energie Netz GmbH	15.03.2016	Als Netzbetreiber in Goslar betreiben wir eine Vielzahl von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen der Sparten Strom, Gas und Wasser zur Erschließung der Grundstücke im Planungsbereich. Hierbei handelt es sich z.B. um Stationen, Verteilerschränke, Kabel und Leitungen. Derzeit sehen wir an den Anlagen planmäßig keine Änderungen oder Erweiterungen vor. Da Arbeiten an unseren Anlagen aber auch durch Anforderungen von Kunden oder durch Störungen hervorgerufen werden, können wir für die angefragte 10-Jahren-Planung der vorliegenden Untersuchung keine verbindliche Aussage treffen. Weiterhin

		möchten wir ausdrücklich darauf hinweisen, dass der Planungsbereich an das Gebiet des ehemaligen Fliegerhorstes angrenzt. Hier bestehen seitens der Stadt Goslar Bestrebungen, das ehemalige Kasernengelände einer neuen Nutzung zuzuführen. Hierzu wurden auch bereits Bebauungspläne aufgestellt. Sollten diese Planungen umgesetzt werden, muss eine Erschließung der Flächen mit Versorgungsanlagen aus den angrenzenden Gebieten erfolgen, was sich auch auf den hier angefragten Planungsbereich auswirken würde. Derzeit können jedoch keine genaueren Angaben dazu gemacht werden.
Harzklub e.V.		Keine Rückmeldung
Harzwasserwerke des Landes Niedersachsen	25.02.2016	Keine Anregungen
IHK Braunschweig	25.02.2016	Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine eigenen Einrichtungen, jedoch Mitgliedsbetriebe aus den Bereichen Dienstleistung und Handel. Im Untersuchungsgebiet sollte der Attraktivitätserhalt des Stadtteilzentrums besonders berücksichtigt werden.
Jägerschaft Goslar e. V.		Keine Rückmeldung
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co. KG, Region : Niedersachsen / Bremen Planung Verteilnetz Süd	24.03.2016	Keine Anregungen
Klosterkammer Hannover	22.03.2016	Bitte um Fristverlängerung der Stellungnahme bis zum 22.04.2016.
Kreiswirtschaftsbetriebe Goslar	16.03.2016	Im Untersuchungsgebiet befinden sich der Rettungsdienst und die Abfallentsorgung. Es könnten alle Standorte der Abfallbehälter sowie alle Standorte der Wertstoffbehälter betroffen sein. Der Bestand an Stellplätzen muss gesichert sein.
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	07.03.2016	Aus Sicht des Fachbereiches Bauwirtschaft wird zum o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Im Untergrund der Planungsfläche liegen lösliche Gesteine (Kalkstein und Mergel aus der Oberkreide) in einer Tiefe, in der durch Auslaugung lokal Verkarstungserscheinungen und vereinzelt auch Erdfälle auftreten können. Die nächsten bekannten Erdfälle liegen mehr als 1 km entfernt westlich der Planungsfläche. Der südwestliche Randbereich der Planungsfläche (Grundstück Stadtforst-

		<p>amt) ist im Internet-Kartenserver des LBEG als erdfallgefährdetes Gebiet ausgewiesen. Dieser Bereich wird der Erdfallgefährdungskategorie 3 zugeordnet. Für Bauvorhaben im erdfallgefährdeten Teilbereich der Planungsfläche sind entsprechend konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung einzuplanen. Der überwiegende Teil des Planungsbereiches liegt jedoch außerhalb des erdfallgefährdeten Bereiches und wird formal der Erdfallgefährdungskategorie 2 zugeordnet. Bei Bauvorhaben in diesem Teilbereich kann auf konstruktive Sicherungsmaßnahmen bezüglich der Erdfallgefährdung verzichtet werden. Für die geotechnische Erkundung des Baugrunds sind die allgemeinen Vorgaben der DIN EN 1997-1:2009-09 mit den ergänzenden Regelungen der DIN 1054:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN 1997-1/NA:2010-12 zu beachten. Der Umfang der geotechnische Erkundung ist nach DIN EN 1997-2:2010 mit ergänzenden Regelungen DIN 4020:2010-12 und nationalem Anhang DIN EN1997-2/NA:2010-12 vorgegeben. Vorabinformationen zum Baugrund können dem Internet-Kartenserver des LBEG entnommen werden. Diese Stellungnahme ersetzt keine geotechnische Untersuchung des Baugrunds.</p> <p>Aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht CLZ wird zu o .g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: Durch den betreffenden Untersuchungsbereich verläuft eine Gashochdruckleitung der E. IN Avacon AG, Schillerstraße 3, 38350 Helmstedt. Bitte beachten Sie, dass im Bereich von Leitungen Schutzstreifen zu beachten sind, die von Bebauung tief wurzelnden Pflanzen freizuhalten sind. Bitte kontaktieren Sie den o. g. Leitungsträger direkt, damit ggf. erforderliche Abstimmungsmaßnahmen eingeleitet werden können.</p>
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung, Niedersachsen RD Braunschweig / Katasteramt Goslar		Keine Rückmeldung
Landeskirchenamt Wolfenbüttel		Keine Rückmeldung
Landessportfischerverband, Niedersachsen e. V. im		Keine Rückmeldung

VDSF e.V.		
Landesverband Niedersachsen, Deutscher Gebirgs- und Wandervereine		Keine Rückmeldung
Landkreis Goslar	21.03.2016	<ul style="list-style-type: none"> • Bei der Sanierung von Gebäuden und der Beseitigung von Gehölzen ist der Artenschutz insbesondere für Fledermäuse und Gebäudebrüter wie z. B. Schwalben zu beachten. Ich weise hier auf die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutz-gesetz hin. Sofern artenschutzrechtliche Belange betroffen sind, ist die untere Naturschutzbehörde zu informieren. • Die Böden im Untersuchungs-gebiet sind aller Voraussicht nach mit Schadstoffen belastet (z. B. Blei). Hierbei handelt es sich um eine flächendeckende Bodenbelastung. Sie tritt in weiten Teilen des Landkreises Goslar auf und ist eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes. <p>Die Regelungen der Verordnung über das Bodenplanungsbiet Harz im Landkreis Goslar (BPG-VO) sind zu beachten.</p> <p>Abgesehen davon, befinden sich im Untersuchungsgebiet einige Altlastenverdächtige Flächen. Ein Auszug aus dem Altlastenverzeichnis ist beigefügt.</p>
NABU – Kreisgruppe Goslar e. V.		Keine Rückmeldung
NaturFreunde Deutschlands		Keine Rückmeldung
Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz		Keine Rückmeldung
Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	26.02.016	Im Untersuchungsgebiet befindet sich die B6. Die B6 wird von der südlichen Grenze des Untersuchungsgebietes tangiert. Die B6 verläuft durch das Prüfgebiet.
Niedersächsischer Heimatbund e.V.	15.03.2016	Keine Anregungen
Polizeiinspektion Goslar	24.03.2016	Keine Anregungen
Regionalbus Braunschweig GmbH, Betriebsstelle Goslar	08.03.2016	Wir führen im Auftrag der Stadt Goslar den Öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) innerhalb der Stadt Goslar durch. Durch das von Ihnen zu untersuchende Gebiet verlaufen praktisch alle Linien des Stadtverkehrs (801, 802, 803, 804, 805 und 806). Befahren werden die Straße Marienburger Straße, Robert-Koch-Straße, Lilienthalstraße, Kösliner Straße bis zum

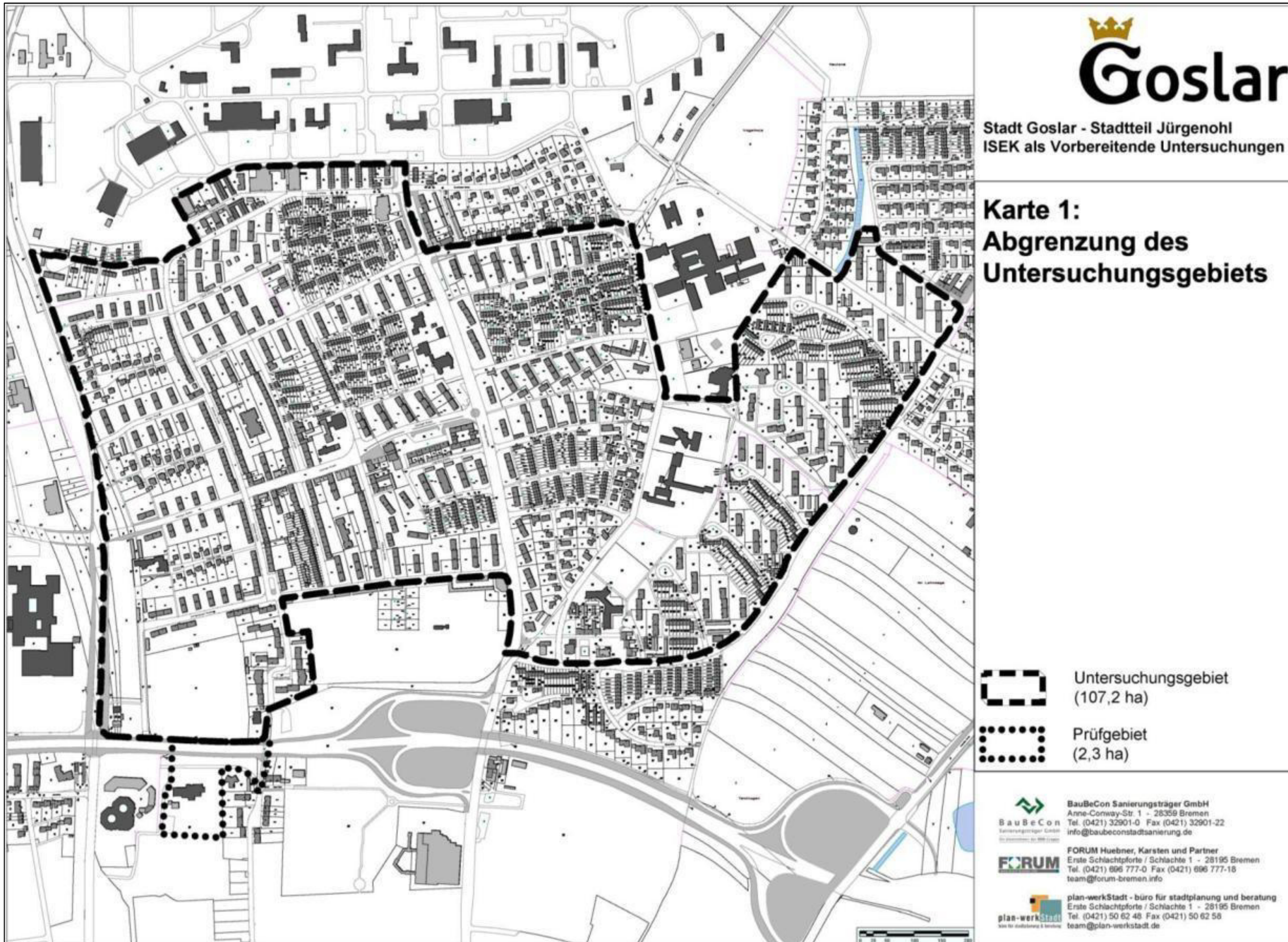
		Krankenhaus Haupteingang, Bromberger Straße, Graudenzer Straße, Danziger Straße, Heinrich-Pieper-Straße, Berliner Allee. Für uns von Bedeutung ist, dass wir die o. g. Straßen auch weiterhin problemlos mit unseren Linienbussen befahren können.
Schutzgemeinschaft Deutscher Wald e. V., Kreisverband Goslar		Keine Rückmeldung
Staatliches Baumanagement Südniedersachsen		Keine Rückmeldung
Staatliches Gewerbeaufsichtsamt	26.02.2016	Keine Anregungen
Stadtentwässerung Goslar GmbH	14.03.2015	Im Untersuchungsgebiet befindet sich die öffentliche Kanalisation für Jürgenohl und Kramerswinkel. Es ist geplant, die RW-Kanalisation im Bereich Kramerswinkel zu erweitern. Bei geplanten Erweiterungen muss vorab geprüft werden, ob ein öffentlicher Kanal vorhanden ist, oder ob evtl. eine Erweiterung möglich ist.
Stadtwerke Goslar, Verkehrsbetriebe		Keine Rückmeldung
Verkehrsgemeinschaft Harz		Keine Rückmeldung
Zentrale Polizeidirektion - Kampfmittelbeseitigungsdienst -	16.03.2016	Es kann nicht unterstellt werden, dass keine Kampfmittelbelastung im Planungsbereich vorliegt.

12.2 Kartendarstellungen (DIN/A 3)

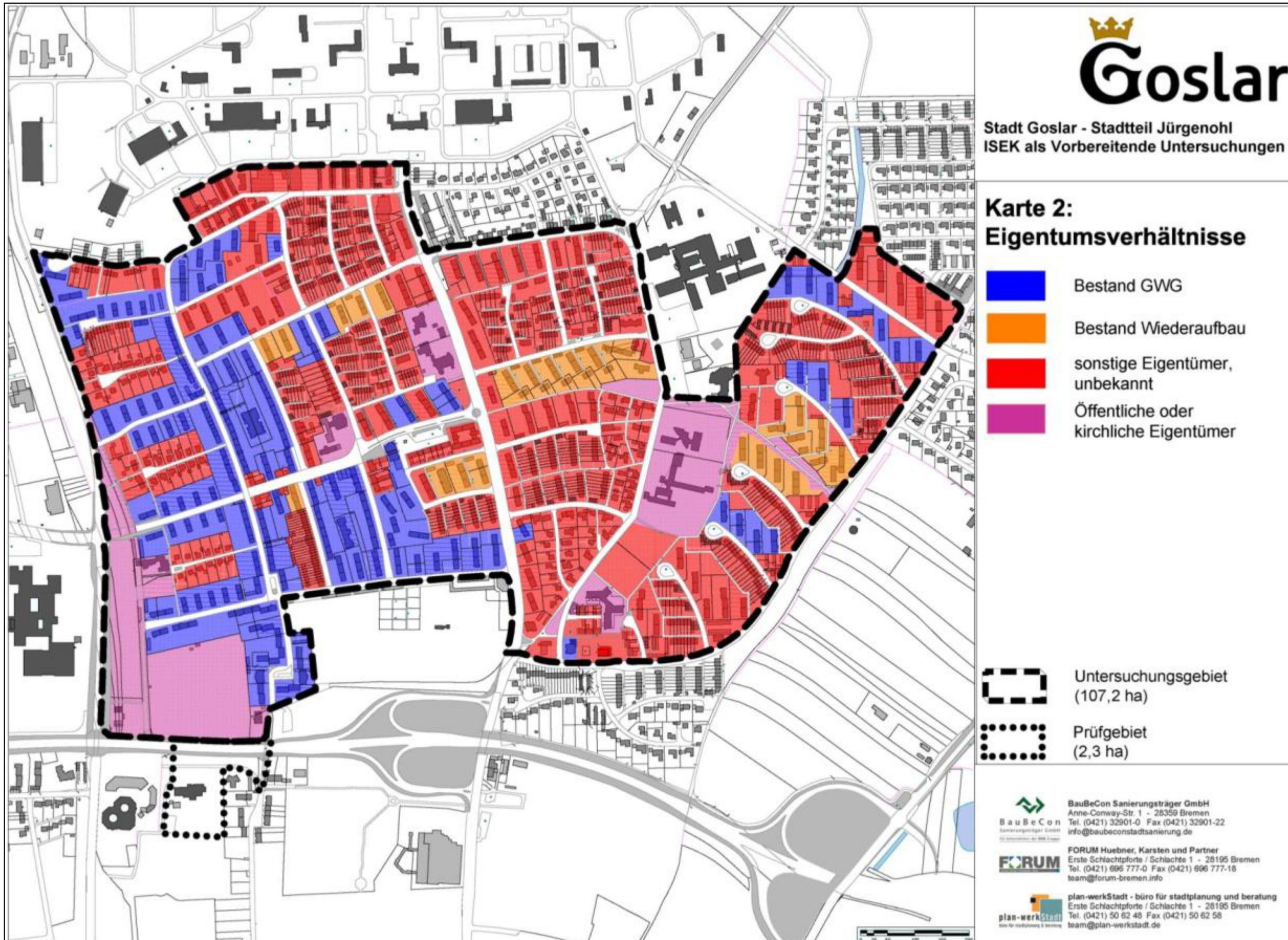
Folgende Kartendarstellungen aus dem vorliegenden Untersuchungsbericht finden sich nachfolgend in Originalgröße zwecks besserer Darstellung:

- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
- Eigentumsverhältnisse
- Nutzungsstrukturen
- Verkehrserschließung
- Anteil Migranten
- Anteil Kinder und Jugendliche
- Anteil Migranten unter Kindern und Jugendlichen
- Anteil Senioren
- Aging Index
- Städtebauliche Missstände
- Erneuerungskonzept
- Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

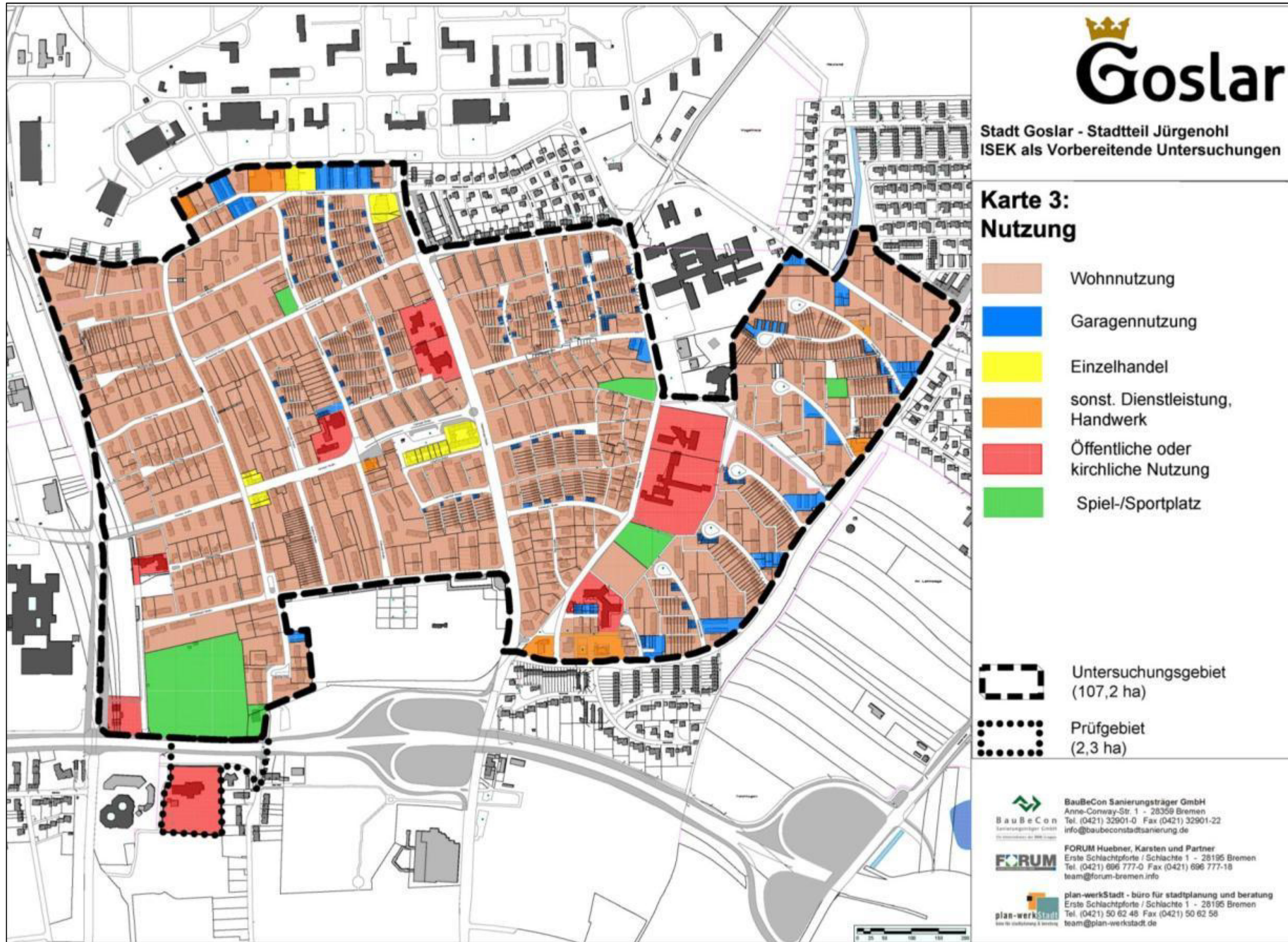
Karte 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



Karte 2: Eigentumsverhältnisse



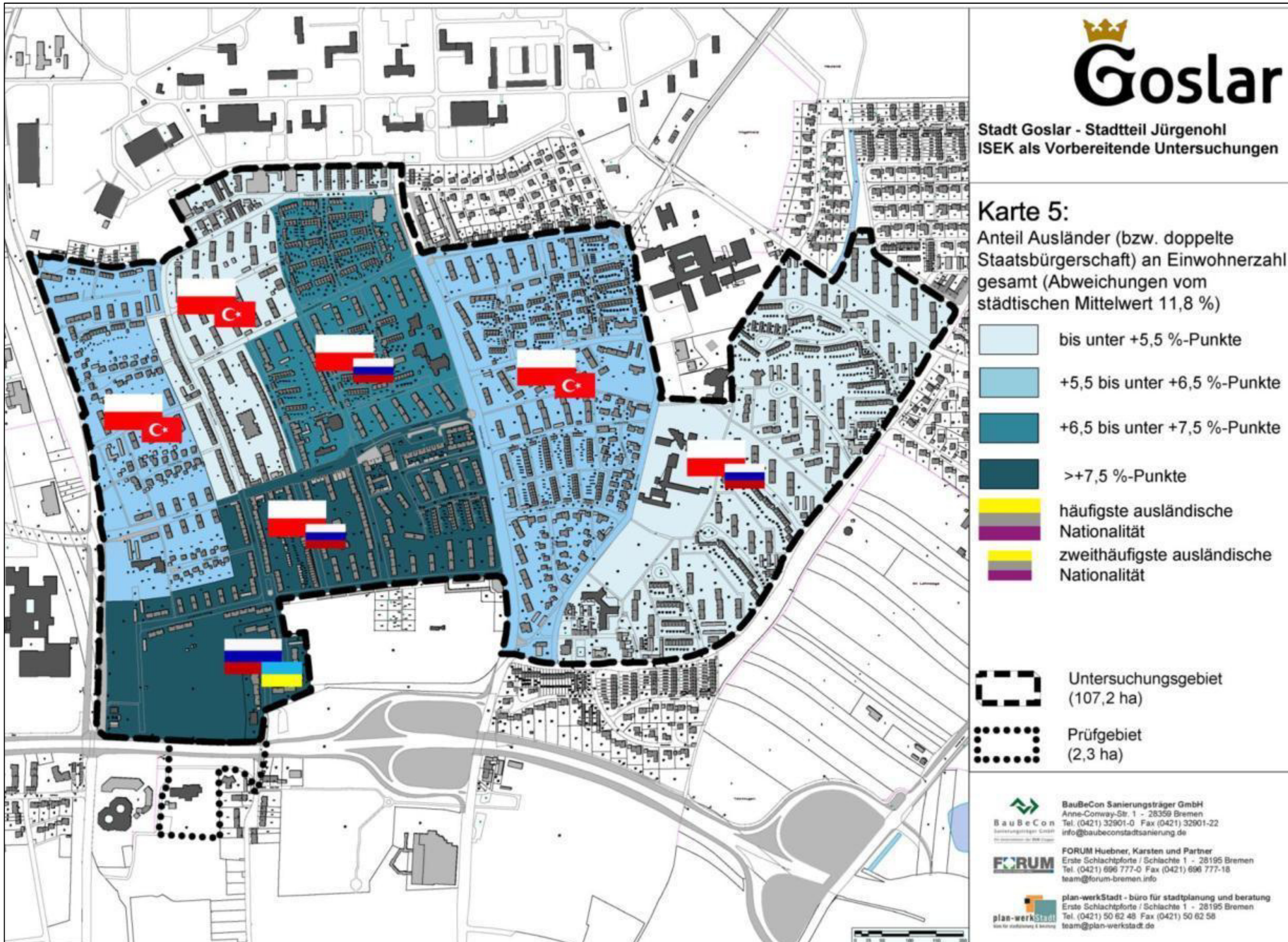
Karte 3: Nutzungsstrukturen



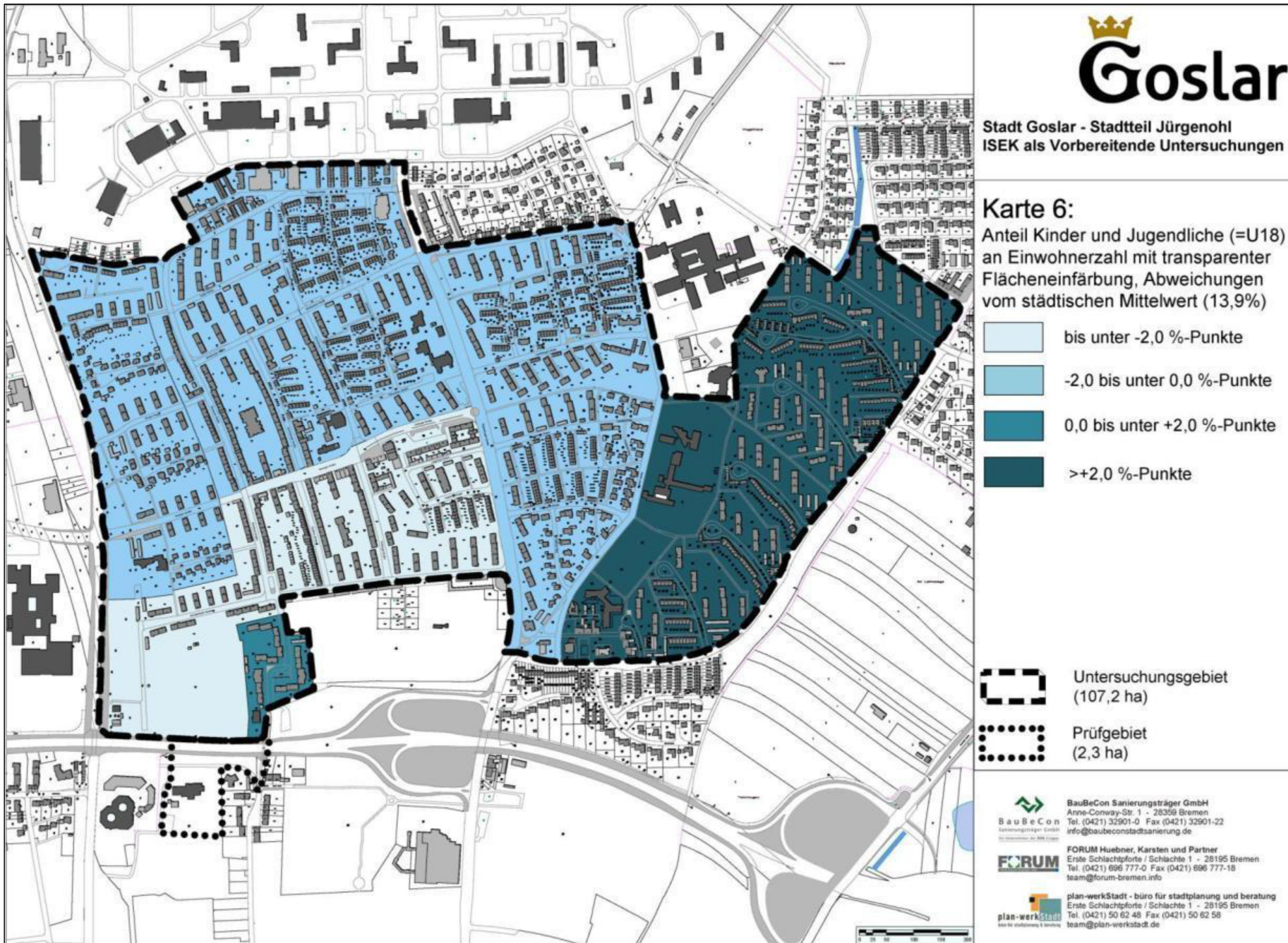
Karte 4: Verkehrserschließung



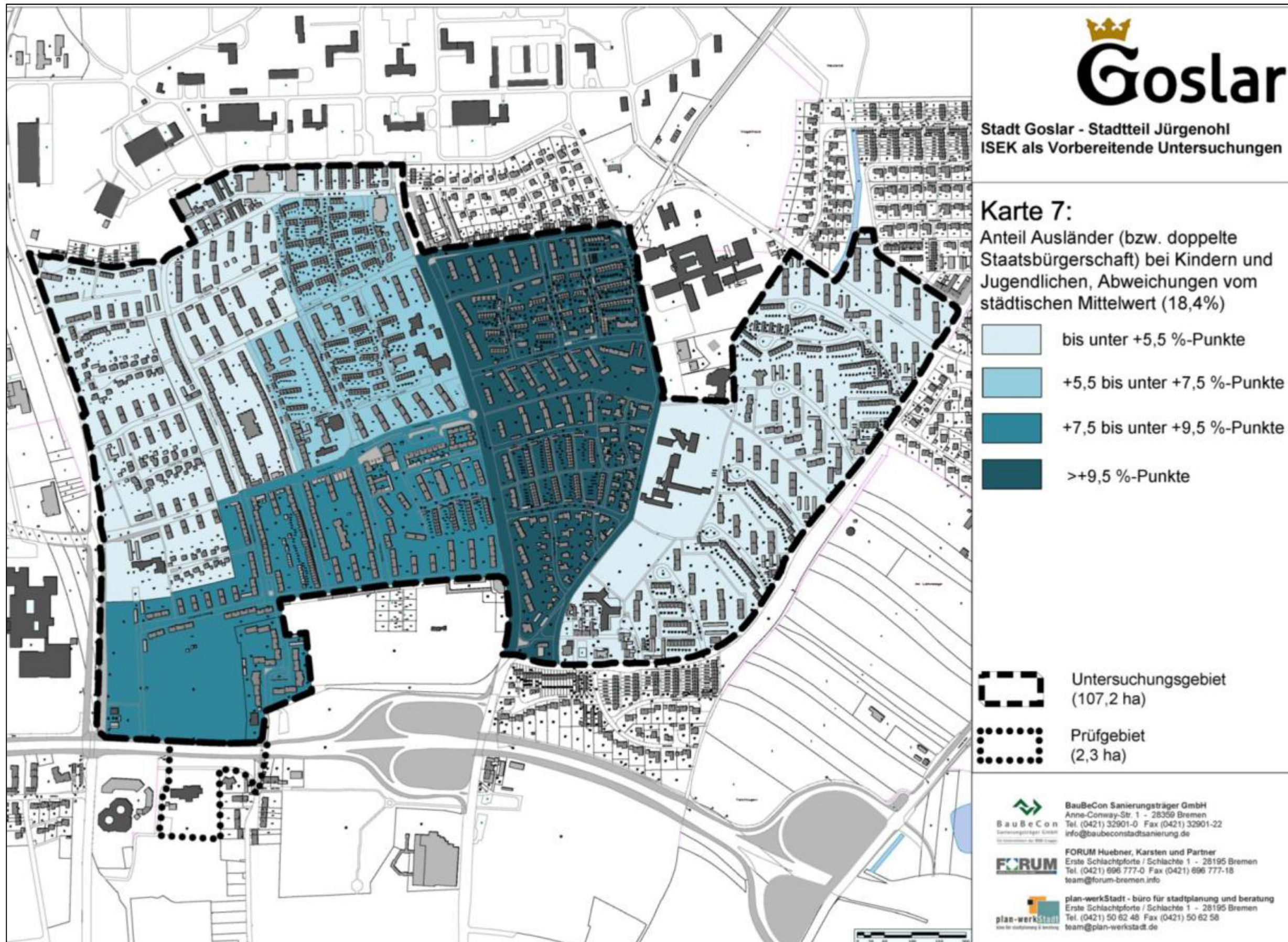
Karte 5: Anteil Migranten



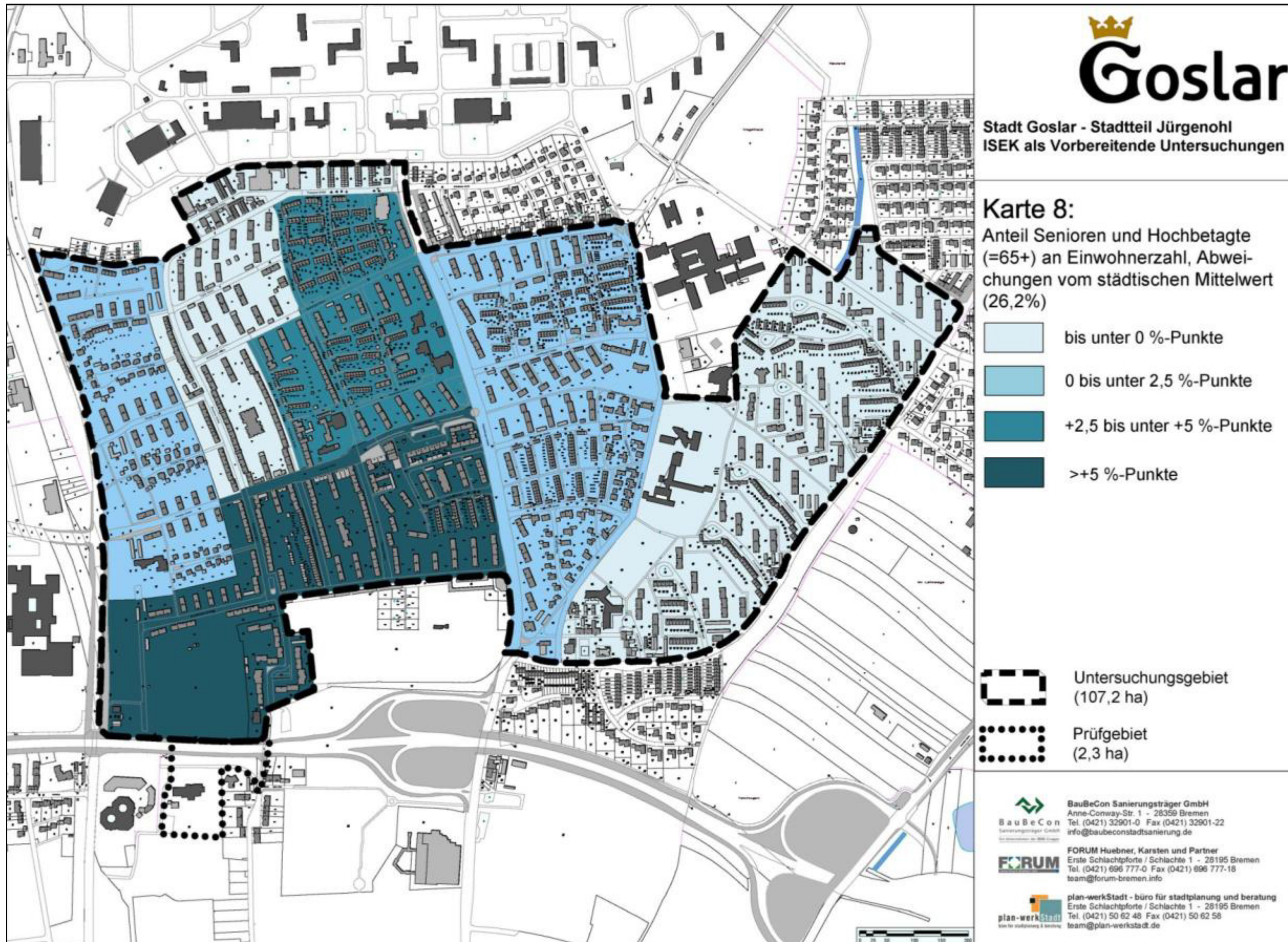
Karte 6: Anteil Kinder und Jugendliche



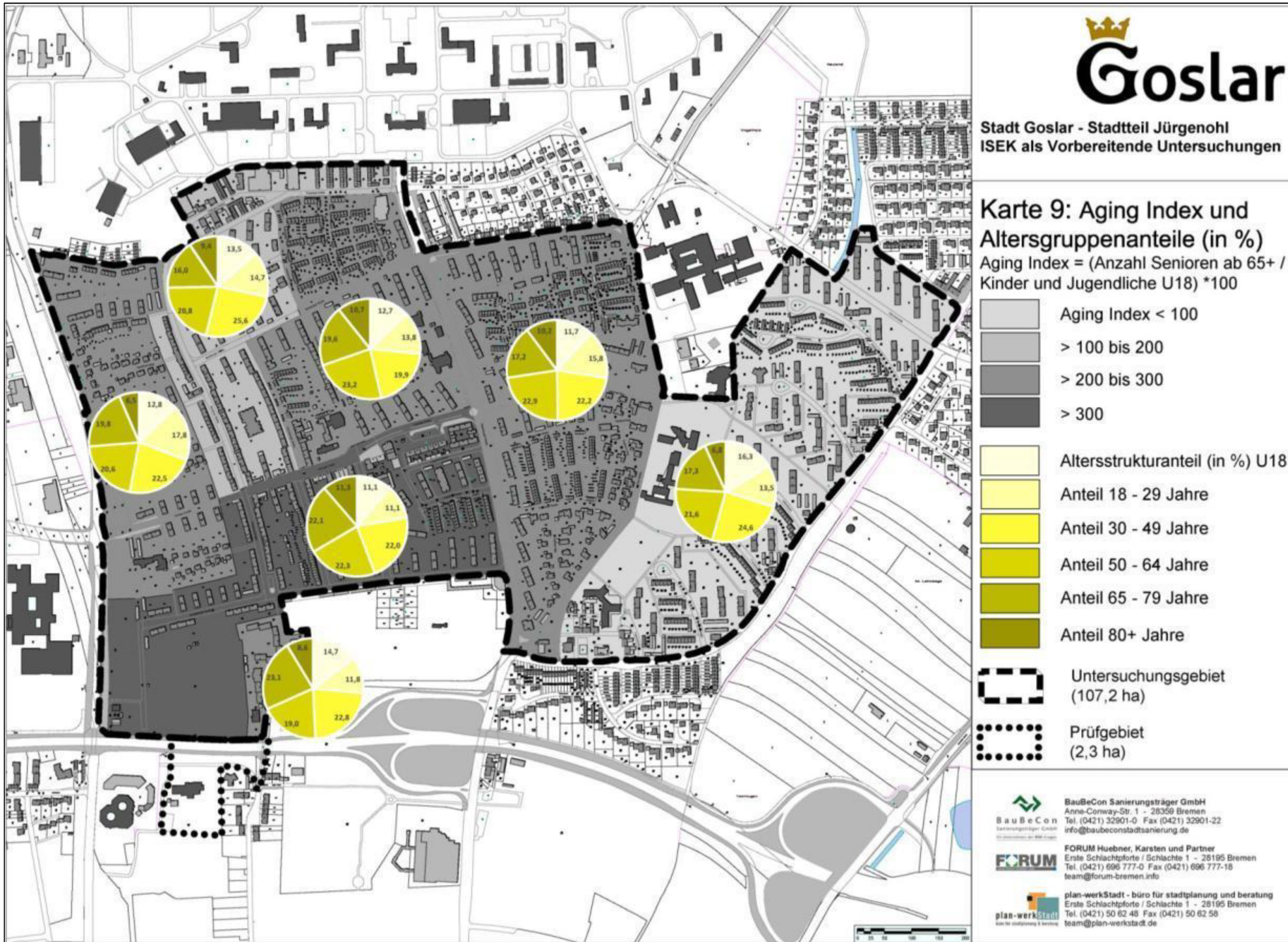
Karte 7: Anteil Migranten unter Kindern und Jugendlichen



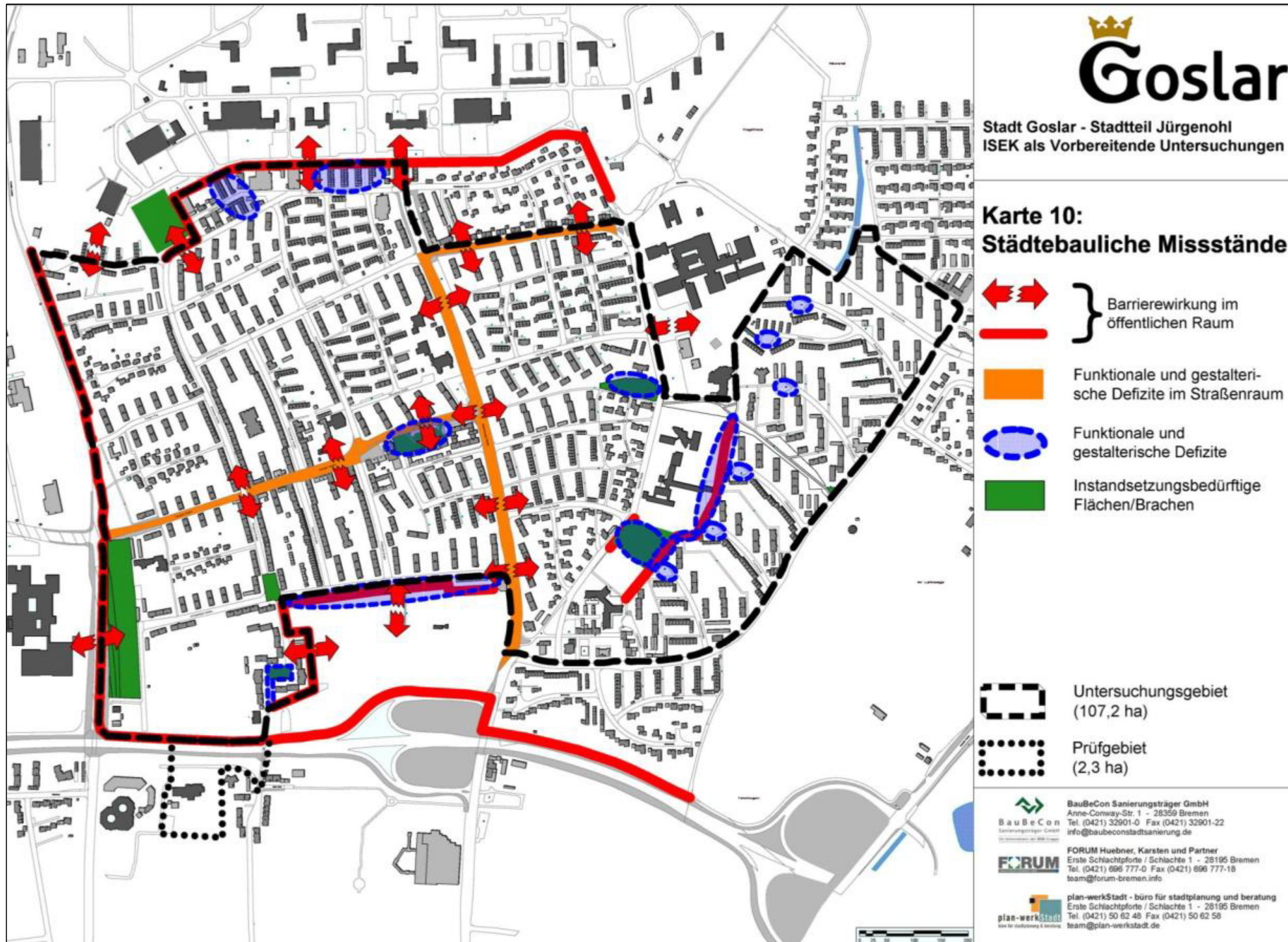
Karte 8: Anteil Senioren



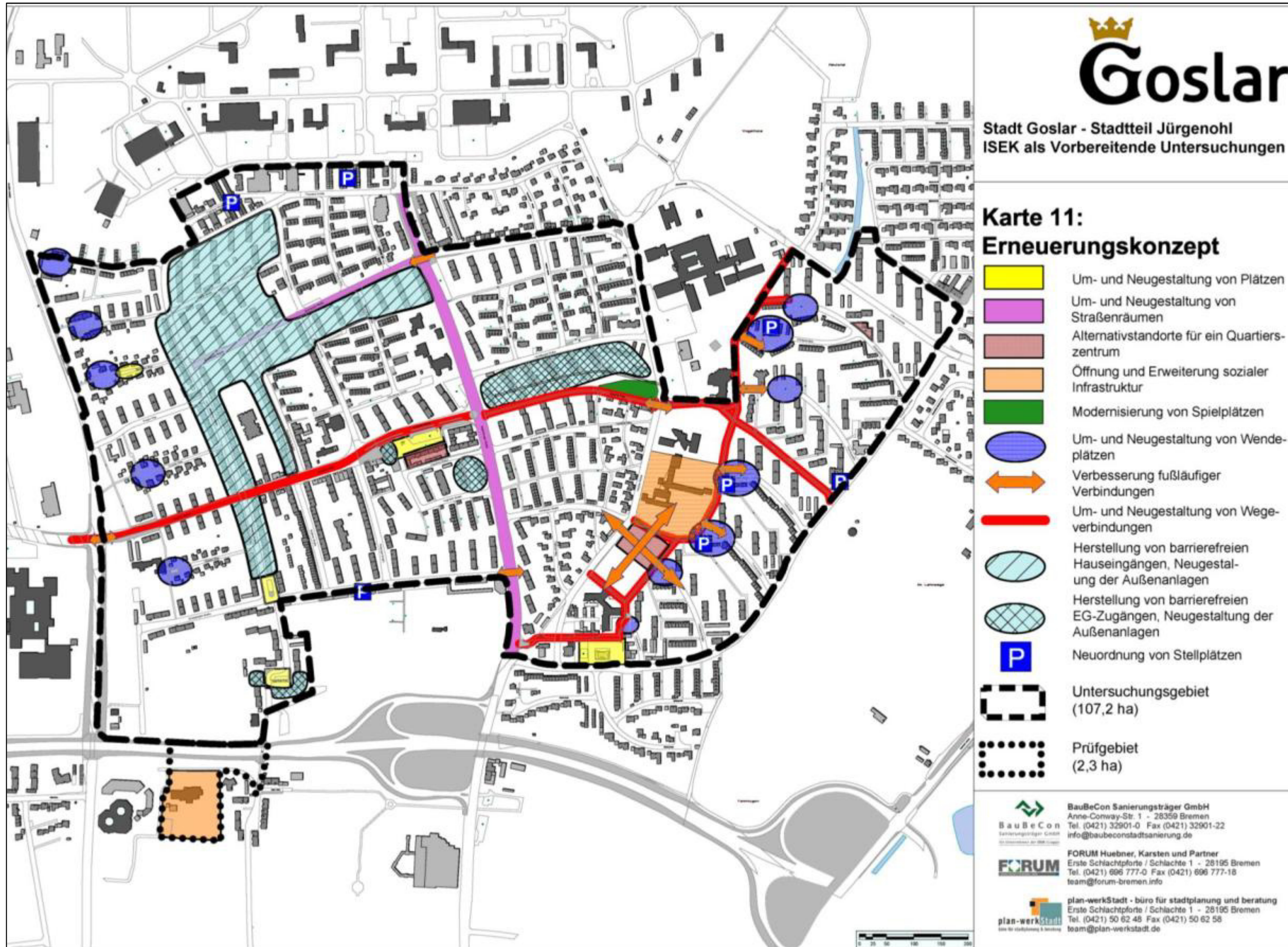
Karte 9: Aging Index



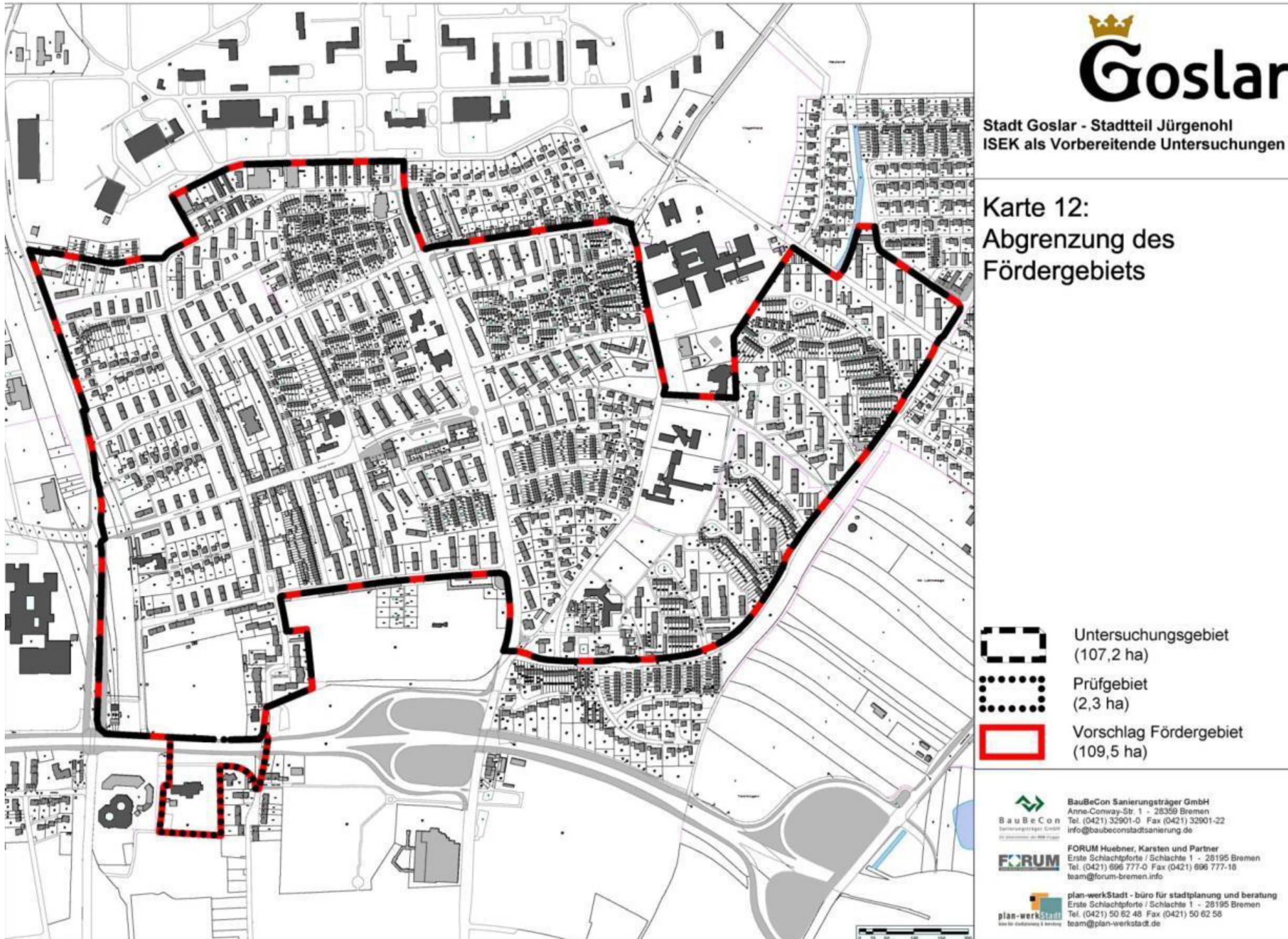
Karte 10: Städtebauliche Missstände



Karte 11: Erneuerungskonzept



Karte 12: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes



12.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Kosten- und Finanzierungsübersicht		Stand: 26.04.2016
A. Ausgaben - Untersuchungsgebiet Goslar "Jürgenohl"		
1	Vorbereitung der Sanierung	Gesamtkosten
1.1	Städtebaulicher Rahmenplan / Modernisierungsvoruntersuchungen / Gutachten u. Konzepte zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs und zu Wohnumfeldgestaltungen / Gestaltungs- und Nutzungskonzepte Marktplatz Jürgenohl und Marktplatz Kramerswinkel / sonstige Gutachten	300.000 €
1.2	Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds zum Abbau struktureller Benachteiligungen und zur Aufwertung sowie Attraktivierung des zentralen Versorgungsbereiches; 100.000 €, davon 50 %	50.000 €
2	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit / Quartiersmanagement	
2.1	Quartiersmanagement; pauschal 40 T€ p. a.	400.000 €
2.2	Stadtteilzeitung bzw. webbasierte Öffentlichkeitsarbeit	40.000 €
2.3	Bürgerinformation / Stadtteilstefte	40.000 €
3	Grunderwerb	
	Kann in geringfügigem Umfang bei der Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen erforderlichen sein (pauschal)	25.000 €
4	Ordnungsmaßnahmen	
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung der Grenzlegung, Neuvermessung von Grundstücken (pauschal)	10.000 €
4.2	Umzug von Bewohnern (pauschal)	40.000 €
4.3	Betriebsverlagerungen im Rahmen der Gebäudemodernisierung (pauschal)	20.000 €
4.4	Teilrückbau von Gebäuden und Garagen zur Erhöhung der Durchlässigkeit in das Wohnumfeld und zur Erhöhung der Barrierefreiheit in und zur Breslauer Straße	150.000 €
4.5	Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen	
4.5.1	Um- und Neugestaltung insb. der Marienburger Straße, inkl. von Nebenanlagen und von Querungshilfen sowie Neugestaltung der Knotenpunkte mit der Marienburger Straße (pauschal)	500.000 €
4.5.2	Um- und Neugestaltung der Bromberger Straße (ca. 3.750m ² x 140€/m ²)	525.000 €
4.5.3	Um- und Neugestaltung von Wendeplätzen, inkl. Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Erhöhung der Barrierefreiheit und Verbesserung der An- und Verbindungen zum umliegenden Grünzug und Neuordnung des ruhenden Verkehrs (pauschal)	500.000 €
4.5.4	Umgestaltung und in Abschnitten Neuordnung Marktplatz Jürgenohl (ca. 3.000m ² x 180,00€/m ²)	540.000 €
4.5.5	Umgestaltung und in Abschnitten Neuordnung Marktplatz Kramerswinkel (ca. 2.000m ² x 75,00€/m ²)	150.000 €
4.5.6	Aufwertung und funktionale Verbesserung des Trebnitzer Platzes (ca. 1.000m ² x 120,00€/m ²)	120.000 €
4.5.7	Erhöhung der Durchlässigkeit und Aufwertung des Dr. Behrens-Weges (in Verbindung mit den Maßnahmen 4.5.3 und 5.1) (pauschal)	25.000 €
4.5.8	Schaffung von Fußgängerquerungen (Danziger Straße / Grauhöfer Landwehr; pauschal 25.000 €)	25.000 €
4.6	Attraktivierung der Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen	
4.6.1	Zuschüsse zur Wohnumfeldverbesserung im gesamten Maßnahmengebiet, insb. Gestaltung u. Neuordnung Mobiliar und Aufwertung der Ost / West Fußgängerwegerverbindung (pauschal)	1.000.000 €
4.6.2	Modernisierung Spielplatz bzw. zum Aufenthaltsort für Alle (z.B. Boltzplatz Oppelner Weg / Ecke Kösliner Str.) (pauschal)	250.000 €
4.7	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmengebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten (rd. 2,5% der Ordnungsmaßnahmen)	65.000 €
4.8	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich; Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögen, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung (pauschal)	10.000 €

5	Baumaßnahmen	
5.1	Öffentliche Baumaßnahmen	
5.1.1	Bauliche Veränderungen, Erweiterungen an öffentlichen Einrichtungen wie z. B. Kindergärten, Grundschule, Schaffung KiTa	200.000 €
5.1.2	Sanierung des Jungendtreffs B6 (pauschaler Zuschuss)	300.000 €
5.2	Private Baumaßnahmen	
	Zuschüsse zur Schaffung von barrierefreien Hauszugängen im gesamten Maßnahmengebiet (Rampen, Fahrstühle, Wohnumfeld etc.)	2.500.000 €
5.3	Sonstige Baumaßnahmen	
	Schaffung eines Quartierszentrums als eine Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung	800.000 €
Zwischensumme Positionen 1 bis 5		8.585.000 €
6	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte	
6.1	Sanierungsträger (6 % von gesamt ohne Grunderwerb)	515.000 €
Summe der Gesamtausgaben		9.100.000 €

B. Einnahmen		
Einnahmen durch Straßenausbaubeiträge (Haushaltsbelastung Stadt Goslar)		700.000 €
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten		8.400.000 €

D. Finanzierung		
zu finanzierende Summe		8.400.000 €
Anteil Bund (? von gesamt)		2.800.000 €
Anteil Land Niedersachsen (Sonstiger Anteil)		2.800.000 €
Anteil Stadt Goslar (? von gesamt)		2.800.000 €
Gesamtanteil Stadt Goslar		3.500.000 €
kommunaler Anteil p.a. (10 Jahre Laufzeit)		350.000 €