

7.2 Jürgenohl mit Kramerswinkel und Fliegerhorst



Abb. 7.211 Jürgenohl von Osten

Stärken

- Stark durch das Grün geprägtes Wohnumfeld
- Naherholungsräume Sachsenhai und Gut Grauhof im Norden
- Gute Anbindung an die Altstadt und in die Region für motorisierten Verkehr
- Verkehrsberuhigte Straßen
- Gute Infrastruktur
- Wochenmarkt als Anziehungspunkt für den Stadtteil und angrenzende Stadtteile
- Umfangreicher Wohnungsbestand
- Preiswerter Wohnraum vorhanden
- Aktive Kirchengemeinden
- Gesamtstädtisches Entwicklungspotential mit dem Fliegerhorst

Schwächen

- Schlafstadt-Charakter
- Grünflächen teilweise untergenutzt und in schlechtem Zustand
- Anbindung an die Altstadt für Fußgänger und Radfahrer eingeschränkt
- Auto dominiert den Charakter der öffentlichen Räume
- Schlechter Zustand der öffentlichen Räume
- Teilbereiche Jürgenohl und Kramerswinkel nicht ausreichend vernetzt
- Geringe Identifikation mit dem Stadtteil
- Hohe Fluktuation

- Nahversorgungsangebot qualitativ eingeschränkt
- Wochenmarkt langfristig gefährdet
- Aufenthaltsqualität des Marktplatzes unzureichend
- Bauliche Entwicklung im Bestand für Nahversorger oder Geschäfte am Markt stark eingeschränkt
- Schlechte Erreichbarkeit der Naherholungsräume im Norden
- Kein vielseitiges Wohnungsangebot
- Wohnungsbestand teilweise nicht an moderne Anforderungen anpassbar
- Wohnungsüberhang vorhanden
- Fliegerhorst räumlich und funktional nicht in den Stadtteil integriert

Chancen

- Anpassung des Wohnungsangebotes
- Qualifizierung des öffentlichen Raumes
- Wohn- und Serviceangebote für eine alternde Bevölkerung
- Nachnutzung des Fliegerhorstes und Integration in Stadt und Landschaft

Strukturmerkmale Jürgenohl mit Kramerswinkel

0. Allgemein Einwohner 8.520 Siedlungsfläche 285 ha Entfernung Innenstadt 1 – 3 km
 Siedlungscharakter: Vorort
 Raumordnung: tw. Lage im Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung, Ruhige Erholung in Natur und Landschaft und besondere Schutzfunktion des Waldes [Sachsenhai], Regional bedeutsame Wanderwege [Radfahren, Wandern], Rohrfernleitung für Gas im Süden und Westen

1. Natur und Landschaft

Schutzgebiete: Landschaftsschutz nördlich Fliegerhorst [Sachsenhai], zwischen Fliegerhorst und Kramerswinkel, zwischen Fliegerhorst und Gut Grauhof

2. Wirtschaft

Gewerbe: westlich angrenzendes Gewerbegebiet Bassgeige
 Handel/Dienstleistung: Nahversorgungszentrum Danziger Straße, kleinteiliger und inhabergeführter Einzelhandel, Wochenmarkt [zwei Mal / Woche], kleinteilig integriert

3. Bevölkerung**Einwohnerentwicklung [nur Hauptwohnsitz]**

[LSKN, Stadt Goslar: 31.12. 2009]

Jahr	Bestand			Altersstruktur 2009						
	2001	2005	2009	0-5 Jahre	6-18 Jahre	19-25 Jahre	26-55 Jahre	56-65 Jahre	66-75 Jahre	76+ Jahre
Jürgenohl	8.907	8.721	8.520	383	895	668	49	1.027	1.330	1.068
Stadt Goslar	44.088	43.115	41.450	1.710	4.900	2.860	16.346	5.242	5.926	4.467
				Anteil an der Stadtteilbevölkerung in %						
				4,5	10,5	7,8	37,0	12,1	15,6	12,5

4. Öffentliche Einrichtungen

Kindertagesstätten Kindergarten Krippe Hort [Stadt Goslar: 01.10.2010]
 St. Georg 75 14 20 +15 Krippenplätze 12/2010
 St. Michael 75 14 -
 Lilliputt 100 - 20

Schulen Klassen 2010/11 2014/2015 2018/19 [Stadt Goslar: 04.09.2008]
 Grundschule 4-zügig 351 324 -
 Gymnasium C. v. Dohm 4/5-zügig 1.056 926 793
 Realschule Goldene Aue 3-zügig 471 459 420

Sonstige öffentliche Einrichtungen und Anlagen

Lokale Versorgung: Bürgerbücherei, Schulsportanlage Goldene Aue, Karate-Judo-Club, Familienzentrum St. Georg
 Städtische Versorgung: -
 Regionale Versorgung: Agentur für Arbeit, Asklepios-Harzkliniken
 Freiraum: Landschaftsraum Sachsenhai und um Gut Grauhof, Bolzplatz Kösliner Straße, Sportanlage Trebnitzer Platz, Skaterbahn, Sportplätze Fliegerhorst

5. Innere und äußere Vernetzung

MIV: Außen: Erschlossen über die B 6, B 82 und K 32 [große Maschenweite]
 Innen: Jürgenohl – kleinteilig / feingliedrig vernetzt
 Kramerswinkel – Erschließung über Sackstraßen, wenig vernetzt
 ÖPNV: durch alle Stadtbuslinien im 1- bis 2-h Takt an die Kernstadt angebunden
 Zäsuren: vierspurige B 6 zwischen Jürgenohl und Georgenberg im Süden an den Stadtteil angrenzend
 Geh- und Radwege: Anschluss an das regionale Radwegenetz entlang der Heinrich-Pieper-Straße / Grauhöfer Landwehr, einzelne Radrouten an Hauptstraßen, Grünwegeverbindungen zwischen Jürgenohl und Kramerswinkel, Wege in die Landschaft nördlich von Kramerswinkel

Die aufgelockerte und gegliederte Stadt: starke Durchgrünung

Die Gliederung der Stadt nach einzelnen Funktionen und ihre Auflockerung durch Grün war in der Nachkriegszeit grundlegender Planungsgedanke. Jürgenohl wurde in Folge des hohen Wohnraumbedarfs in der Nachkriegszeit als reiner Wohnstandort mit der städtebaulichen Zielsetzung »Licht, Luft und Sonne« konzipiert. Es wurde ein stark grünes Wohnumfeld geschaffen, das bis heute eine unbestrittene Qualität Jürgenohls darstellt. Diese besondere Qualität wird von den Bewohnern explizit geschätzt.

Die beiden Teile Jürgenohl und Kramerswinkel werden im Inneren durch eine Grünstäur mit solitären Bauten gegliedert. Im Norden schließt der stark bewaldete Fliegerhorst an den Stadtteil an.

Wohnquartier – kaum Arbeitsplätze vor Ort

Wie auch im Flächennutzungsplan ausgewiesen, bestehen im Stadtteil vorrangig Wohnbauflächen. Gemischte Strukturen wie in der Altstadt sind hier nicht vorhan-

den und gewerbliche Flächen konzentrieren sich in der benachbarten Baßgeige. In den auf das Wohnen zugeschnittenen Strukturen entwickelten sich folgerichtig kaum Arbeitsplätze. Einzig im Bereich zwischen Jürgenohl und Kramerswinkel entstand ein gesamtstädtisch bzw. regional bedeutendes Angebot durch die heutigen Asklepios-Harzkliniken und das Arbeitsamt. Unter dem heute allgemein betonten Anspruch von Nutzungsmischung und Integration wird jedoch von Bewohnern selbst diese Einseitigkeit als Schlafstadt-Charakter [Lokale Arbeitsgruppe] kritisch angemerkt.

Umfangreiche Grünanlagen – aber schlechter Zustand

Durch die offenen Baustrukturen des Stadtteils – hauptsächlich Zeilenbebauung – entstehen stark durchgrünte halböffentliche Zwischenräume und öffentliche Grünanlagen. Mit der Zeilenbebauung sind jedoch typische Defizite verbunden. Die Freiräume präsentieren sich bis heute oft als pflegeleichte, aber unbenutzte Abstandsflächen, die wenig gestaltet sind. Da sich die Zeilenbauten überwiegend mit der kurzen Seite zur Straße orientieren,



Abb. 7.2/2 Grundstruktur Jürgenohl

sind die Zwischenräume von allen Seiten offen einsehbar. Hier kann sich im mehrfachen Sinne kaum Leben entfalten. Damit liegt ein wesentliches Potential buchstäblich brach.

Gute Anbindung für motorisierten Verkehr – aber keine attraktive Anbindung für Fußgänger und Radfahrer

Das übergeordnete Verkehrsnetz ermöglicht schnelle Verbindungen. Die Bundesstraßen B 6 und B 82 sind über die Grauhöfer Landwehr im Westen, die zentral verlaufende Marienburger Straße und die Lilienthalstraße im Osten direkt erreichbar und erschließen für die Bewohner Stadt und Region.

Die Marienburger Straße bindet den Stadtteil Jürgenohl an den benachbarten Stadtteil Georgenberg und die südlich gelagerte Altstadt an. Die Anbindung für Radfahrer und Fußgänger erfolgt vorwiegend über die Arcachon-Brücke in Verlängerung des Trebnitzer Platzes und der Straße Hoher Brink über die B 6. Die Topographie und Entfernung von etwa drei Kilometern bis zum Goslarer Markt sind jedoch für Fußgänger und selbst Radfahrer nicht attraktiv, so dass vor allem öffentliche Verkehrsmittel und das Auto genutzt werden.

Marienburger Straße ist das »Rückgrat« des Stadtteils

Die Marienburger Straße ist die Hauptschließungsstraße des Stadtteils mit der höchsten »Einschaltquote« und bildet somit das städtische Rückgrat in Nord-Süd-Richtung [s. Abb. 7.2/2]. Hier und im unmittelbaren Umfeld sind soziale Einrichtungen und Nahversorgungsstandorte angesiedelt. Gleichzeitig ist die Straße stark durch das Wohnen geprägt. Auch zukünftig sollen sich die Einzelhandels- und Nahversorgungsstandorte entlang der Marienburger Straße einschließlich des Jürgenohler Marktes konzentrieren.

Der Straßenraum selbst ist deutlich in die Jahre gekommen und soll aufgewertet



Abb. 7.2/3 Bromberger Straße

werden [s. Abb. 7.2/3]:

- Anpflanzung von straßenbegleitenden Bäumen zur Gliederung und optischen Verengung des Straßenraumes sowie zur atmosphärischen Aufwertung
- Gestalterische Einbindung der Stellplätze zwischen den Baumstandorten
- Verbesserung der Querbarkeit
- Überprüfung des Fahrradkonzeptes und ggf. in die Fahrbahn integrierte Führung
- Neugestaltung der Flächen: Fahrbahn, Stellplätze, Bürgersteige

Verkehrsberuhigte Straßen – aber das Auto dominiert den Charakter

Eine breitgefächerte Infrastruktur vor Ort und deren gute Erreichbarkeit sind deshalb besonders bedeutsam. Hier entwickelt der Stadtteil eigene Stärken. Ein feinmaschiges inneres Netz verkehrsberuhigter Straßen gewährleistet für Fußgänger und Radfahrer den Zugang zu allen Einrichtungen. Der Straßenraum wird jedoch stark durch den motorisierten Verkehr dominiert. Breite Fahrbahnen und schmale Fußwege bilden dieses ab [s. Abb. 7.2/4]. An den Hauptwegen, wie Marienburger Straße oder Danziger Straße, wird der Bürgersteig zusätzlich durch separat ausgewiesene Radwege eingeschränkt. Der schlechte Pflegezustand der Wege und Straßen trägt zum negativen Gesamteindruck bei. Der Parkdruck im Quartier ist deutlich ablesbar.

Ziel ist es, den öffentlichen Raum, d.h. Plätze, Grünflächen und Straßen [vor allem Bürgersteige und Radwege] sukzessive aufzuwerten. Bei Sanierung einzelner Straßenräume sollen integrative Maßstäbe angesetzt und eine stärkere Hierarchie der Straßen im Quartier angestrebt werden. Der Straßenquerschnitt ist zu überprüfen und ggf. zugunsten breiterer Bürgersteige neu zu gliedern.

Eigenständige Atmosphäre in Kramerswinkel – Anbindung an Jürgenohl für Fußgänger und Radfahrer ausbaufähig
Kramerswinkel wird über den Grünzug von Jürgenohl räumlich als eigener Siedlungskörper abgegrenzt und über Sackgassen von außen [von Osten] erschlossen. Fahrverbindungen zwischen den beiden Teilen bestehen für den motorisierten Verkehr über die Lilienthalstraße im Norden und die Robert-Koch-Straße im Süden. Für Fußgänger und Radfahrer wird das Netz in Verlängerung der Dr.-Behrens-Straße durch den Dr.-Behrens-Weg ergänzt – dies ist eine insgesamt nur unzureichende innere Vernetzung, die ausgebaut werden sollte.

Zusätzliche attraktive Rad- und Fußwegeverbindungen sollen die Ost-West-Verbindung stärken. Möglichkeiten werden nördlich des Sportplatzes Kösliner Straße in Verlängerung der Karlsbader Straße und durch einen öffentlichen Weg über das Klinikgelände in Verlängerung der Lauenburger Straße gesehen.

Gute Infrastruktur – aber Nahversorgungsangebot verschlechtert sich
Der Stadtteil Jürgenohl zeichnet sich durch eine gute Infrastruktur aus. Das Nahversorgungszentrum am Marktplatz in der Danziger Straße [Stadtteilzentrum] und vier Discounter gewährleisten die Nahversorgung des Stadtteils.

Darüber hinaus bieten das Schulzentrum Goldene Aue ein solides Bildungsangebot. Eltern mit Kleinkindern werden durch Hort und Kindertagesstätten am Standort entla-



Abb. 7.2/4 Königsberger Straße

stet. Mit Arbeitsamt, den Asklepios-Harzkliniken und dem Finanzamt sind gesamtstädtische und regionale Funktionen in Jürgenohl verortet. Das Jugendzentrum B 6 liegt in unmittelbarer Nähe. Die Sportanlage am Trebnitzer Platz ergänzt diese Angebotsvielfalt.

Das Nahversorgungsangebot hat sich in den vergangenen Jahren sukzessive verschlechtert. Der Bevölkerungswandel und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen spiegeln sich hierin wieder. Das qualitative Angebot ist vor allem durch das Fehlen eines Vollsortimenters eingeschränkt. Die bestehenden Nahversorgungsstandorte weisen kaum Flächenentwicklungspotential im Bestand auf.

Das vorhandene Angebot soll gesichert werden. Eine Entwicklung ansässiger Geschäfte soll gewährleistet werden. Darüber hinaus soll eine qualitative Verbesserung der Nahversorgungssituation durch die Ansiedlung eines Vollsortimenters im Areal des Fliegerhorstes erzielt werden [s. Sondernutzung Nahversorgung, S. 178 f.].

Für die Sicherung der Nahversorgung werden folgende Entwicklungsprioritäten formuliert:

- 1- Zentraler Versorgungsbereich Marktplatz Danziger Straße: Standort aufwerten und sichern
- 2- Marienburger Straße: als städtisches Rückgrat entwickeln
- 3- Fliegerhorst als Standort für einen Vollsortimenter: nur in Verbindung mit einer Entwicklung des Areals

Ein wichtiger Markt – mit begrenzten Qualitäten

Der Jürgenohler Marktplatz am Kreuzungspunkt der Danziger Straße und der Marienburger Straße ist die »Mitte« des Stadtteils. Der hier stattfindende Wochenmarkt ergänzt das vorhandene Nahversorgungsangebot, belebt die Mitte zwischen-



Abb. 7.215 Jürgenohler Markt an der Danziger Straße



Abb. 7.216 Jürgenohler Markt von Süden

zeitlich und bereichert den Stadtteil. Auch Einwohner aus anderen Stadtteilen, wie z.B. Ohlhof, nutzen das kleinteilige und regionale Angebot. Zurzeit finden hier [noch] zwei Markttag in der Woche statt.

Doch der Markt wird zunehmend unattraktiver. Die mangelnde Aufenthaltsqualität wird kritisch vermerkt. Fehlende Sitzmöglichkeiten, die Nutzung als Parkplatz und die unzureichende Freiraumgestaltung verdeutlichen dies. Außerdem gibt es aufgrund der baulichen Situation kaum Erweiterungspotential für die Geschäfte an diesem Standort.

Ziel ist es, den zentralen Versorgungsbereich mit Bedeutung für das nördliche Stadtgebiet langfristig abzusichern und aufzuwerten [s. Kap. 4.1, S. 72]. Im Einzelnen bedeutet das:

- Die Aufenthaltsqualität des Marktplatzes verbessern: Neugestaltung der Flächen, Sitzgelegenheiten integrieren, Fassadenbild verbessern, Schaufenster attraktiv gestalten
- Betriebe für den aperiodischen Bedarf ergänzen [Gebrauchsgüter mit mittel- bis langfristigem Beschaffungsrhythmus / mittelfristiger Bedarf: z. B.: Bekleidung, Textilien, Schuhe etc. / langfristiger Bedarf: z.B. Uhren, Schmuck, elektronische / elektrische Haushaltsgeräte, Unterhaltungselektronik etc.]
- Wochenmarkt sichern
- Erweiterung bestehender Betriebe gewährleisten [wenn baulich möglich]
- Qualität des Angebotes steigern.

Danziger Straße als Dienstleistungsachse

Die Danziger Straße bildet das tragende Quersystem zur Marienburger Straße und bindet wichtige städtische Funktionen zusammen – z.B. das Schulzentrum Goldene Aue und den Jürgenohler Marktplatz. Darüber hinaus verknüpft sie den Stadtteil mit dem Gewerbegebiet Baßgeige im Westen. An der Marienburger Straße endet die Danziger Straße. In Verlängerung binden die Lauenburger Straße und die Stargarder Straße die Asklepios-Harzkliniken und die

Grundschule an. Hier besteht insgesamt eine ebenfalls hohe Zentralität, so dass Dienstleistungen und soziale Einrichtungen gezielt angesiedelt werden sollen.

Geringe Identifikation – hohe Fluktuation

1948 begann die Wohnbebauung des ehemaligen Rollfeldes des Fliegerhorstes Goslar. Der Stadtteil Jürgenohl entstand nach und nach von Westen nach Osten. Der sprunghafte Anstieg der Bevölkerungszahl nach dem Kriegsende durch die zahlreiche Zuwanderung von Flüchtlingen bedingte die flächige Entwicklung in kürzester Zeit. Dies führt bis heute zu Besonderheiten in der Bevölkerungsstruktur. In den ersten Jahrzehnten blieb diese relativ stabil. Die heutige Fluktuation ist jedoch nicht mehr durch den Generationswechsel zu erklären. Die Identifikation mit dem Stadtteil ist aufgrund der fehlenden gewachsenen Bevölkerungsstruktur insgesamt eher gering. Dies wird bedingt durch den ständigen Zuzug unterschiedlicher Bewohner, über den sich Jürgenohl bis heute definiert. Die hohe Bevölkerungsfluktuation bedeutet hier wachsende Anonymität.

Soziale Integration durch aktive Kirchengemeinden

Trotz der hohen Bevölkerungsfluktuation wird die soziale Integration unterschiedlicher Einwohnergruppen als sehr hoch eingeschätzt [Lokale Arbeitsgruppe]. Dies erscheint verwunderlich auch unter der Tatsache, dass das Vereinsleben wenig aus-

geprägt ist. Bedeutsam für die Integration zeigt sich deshalb die Sozialarbeit der zwei starken und aktiven Kirchengemeinden, der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde St. Georg und der katholischen Kirchengemeinde St. Benno, die diesen Prozess durch ein vielfältiges soziales Angebot und Engagement unterstützen.

Struktureller Wandel – Anpassung des Wohnungsbestandes

Jürgenohl und Kramerswinkel besitzen umfangreichen Wohnungsbestand aus der Nachkriegszeit. Ein Großteil davon sind Wohnblocks mit Geschosswohnungen. In die Struktur der Zeilenbebauung fügen sich außerdem Reihenhäuser und ein geringerer Anteil an freistehenden Einfamilienhäusern ein. Der Bestand ist umfangreich – leider ist keine große Vielfalt an Wohnangeboten gegeben. Unterschiedliche Wohnwünsche sind daher nur schwer im Stadtteil abzudecken.

Es besteht ein Angebot an preiswertem Wohnraum für junge Familien oder einkommensschwache Haushalte. Auch die Reihenhäuser aus der Nachkriegszeit sind aufgrund ihres unsanierten Standards günstig zu erwerben und bieten für junge Familien einen guten Start in das eigenständige Leben.

Ein Teil des Geschosswohnungsbestandes wurde in den letzten Jahren bereits saniert. Dennoch besteht ein erheblicher Sanie-



Abb. 7.217 Geschosswohnungen an der Marienburger Straße, Ecke Braunsberger Straße

rungsstau. Die Instandsetzung und Modernisierung ist die vorrangige Aufgabe der nächsten Jahre. Ein Teil der Gebäude ist jedoch nur schwer oder gar nicht an die Anforderungen eines modernen Wohnungsbaus [z.B. energetischer Zustand, Ausstattung, Grundriss] anzupassen. Gleichzeitig sinkt die Nachfrage nach Geschosswohnungen.

Perspektivisch für das Jahr 2025 ergibt sich neben dem steigenden Sanierungsbedarf des Wohnungsbestandes und des öffentlichen Raumes ein strukturelles Problem für den Stadtteil – ein Überhang an Wohnungen. Der Erhalt einzelner Gebäude ist somit in Frage gestellt.

Zur langfristigen Umstrukturierung des Stadtteils soll ein Wohnraumkonzept in Zusammenarbeit mit den Wohnungsgesellschaften entwickelt werden, so dass systematisch eingegriffen werden kann und Gebäude gezielt zurückgebaut werden. Der Ablauf bzw. Prozess soll durch ein Monitoring überwacht werden, so dass ein Anpassungsbedarf des Konzeptes rechtzeitig erkennbar und umsetzbar wird.

Der im Plan dargestellte Untersuchungsraum soll als Basis für eine vorbereitende Untersuchung für das Förderprogramm »Stadtumbau West« festgelegt werden.

Angesichts einer alternden Bevölkerung soll der Stadtteil sein Wohnungsangebot gezielt ergänzen, d.h. Wohnangebote für Senioren, ergänzende Dienstleistungen und Pflegestützpunkte anbieten, um so die Chance zu eröffnen, in der vertrauten Umgebung wohnen zu bleiben. Kombinierte Angebote wie Mehrgenerationenwohnen oder projektübergreifende Nutzung von Gemeinschaftsräumen als Nachbarschaftstreff sind hierbei im Sinne einer sozialen Integration zu favorisieren.

Wesentlich für entsprechende Projekte sind die zentrale Lage innerhalb des Quartiers und damit die Nähe zu sozialer Infrastruk-

tur und Nahversorgung. Als geeigneter Standort ist hier vor allem der Jürgenohler Markt und das direkte Umfeld zu nennen.

Fliegerhorst als gesamtstädtisches Entwicklungspotential mit langfristiger Perspektive

Unmittelbar im Norden grenzt an Jürgenohl der Fliegerhorst, ein bis heute unzugängliches Kasernen-Areal. Aufgrund der jahrzehntelangen Isolation des Gebietes ist es im Stadtteil nicht präsent. Inzwischen wurde die Kaserne von der Bundeswehr geräumt und wird derzeit nicht genutzt. Das 63 ha große Areal stellt daher ein enormes gesamtstädtisches Entwicklungspotential dar, das angesichts des fehlenden Entwicklungsdrucks voraussichtlich eine langfristige Perspektive aufweist.

Der stark durchgrünte Fliegerhorst aus den 30er Jahren ist in seiner städtebaulichen Konzeption zeittypisch und hat Denkmalcharakter. Er verschmilzt mit dem nördlichen Landschaftsraum Sachsenhai, blockiert aber heute aufgrund der Abgeschlossenheit des Fliegerhorstes den Zugang von Jürgenohl. Im Nordosten grenzt der Landschaftsraum von Gut Grauhof direkt an den Fliegerhorst und an Kramerswinkel. Wegeverbindungen zum Sachsenhai bestehen derzeit nur über die Grauhöfer Landwehr. Der Erholungswert dieser Verbindung ist allerdings fraglich.

Aufgrund der Größe und der Bedeutung für den Denkmalschutz wurde eine vertiefende städtebauliche Studie [an Ackers Partner Städtebau] in Auftrag gegeben, die parallel zum ISEK erfolgte und deren wesentliche Ergebnisse im Stadtteilkonzept Jürgenohl eingearbeitet sind [s. S. 170 ff.].

ZIELE

A Jürgenohl als Wohnstandort stärken und strukturellen Wandel steuern

- Langfristiges Umstrukturierungskonzept für den Stadtteil in Zusammenarbeit mit den Wohnungsbaugesellschaften entwickeln
- Qualität der öffentlichen und privaten Freiräume als wesentliches Kriterium für Jürgenohl als Wohnstandort verstehen und Räume entsprechend aufwerten [Spiel- und Freiflächen, Straßenräume, Naherholungsangebote]
- Orte mit zentraler Bedeutung im Stadtbild prioritär aufwerten [Marktplatz, Marienburger Straße, Marktplatz Kösliner Straße, Eingangssituation Fliegerhorst]
- Nahversorgung sichern und Angebot qualifizieren
- Wohnungsbestand sanieren und an veränderte Anforderungen anpassen
- Einzelne nicht marktgängige Wohnungen gezielt zurückbauen
- Freiraumkonzept für die Nachnutzung freiwerdender Flächen entwickeln
- Wohnangebote für Senioren anbieten – kombinierte Angebote favorisieren [Mehrgenerationenwohnen, Betreutes Wohnen oder projektübergreifende Nutzung von Gemeinschaftsräumen als Nachbarschaftstreff]
- Ablauf bzw. Prozess überwachen, um steuernd eingreifen zu können und Modernisierungsmaßnahmen gezielt zu lenken [Monitoring]
- Festlegung eines Untersuchungsraumes für das Förderprogramm »Stadtumbau West« [Vorbereitende Untersuchung]
- Vernetzung mit Kramerswinkel stärken

B Marienburger Straße als städtisches Rückgrat entwickeln

- Konzentration der Einzelhandels- und Nahversorgungsstandorte entlang der Marienburger Straße einschließlich Jürgenohler Markt
- Aufwertung des öffentlichen Raumes

C Ost-West-Verbindung als Dienstleistungsachse entwickeln

- Konzentration von Dienstleistungen entlang der Danziger Straße

D Fliegerhorst nachnutzen und in Stadt und Landschaft integrieren

- Gebiet über die Ergänzung des Wegenetzes an den Stadtteil anbinden
- Bezug zu den Landschaftsräumen Sachsenhai bzw. Gut Grauhof über das Wegenetz und das Grünsystem herstellen
- Gebiet für Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen und Nahversorgung entwickeln
- Nutzung des Gesamtareals durch einen Investor mit einem Großprojekt ermöglichen
- Grünsubstanz als wesentliche Qualität in das Gesamtkonzept einbeziehen: Wald- und Parkcharakter
- Prägenden Gebäudebestand nachnutzen
- Bauliche Ergänzungen ermöglichen
- Freiraumstrukturen als Erholungsraum für den angrenzenden Stadtteil nutzen

Legende

- [1] Wohnbaupotential Fliegerhorst
- [2] Gewerbepotential Fliegerhorst
- [3] Sondernutzungspotential Nahversorgung Fliegerhorst
- [4] Umgestaltung Marienburger Straße
- [5] Neugestaltung Jürgenohler Markt
- [6] Aufwertung Marktplatz Kösliner Straße
- [7] Neugestaltung Eingangssituation Fliegerhorst
- [8] Seniorenwohnen am Markt
- [9] Untersuchungsraum Fördergebiet »Stadtumbau West«
- [10] Entwicklungsraum für intensive Erholung
- [11] Umstrukturierungskonzept für den Stadtteil
- [12] Monitoring der Modernisierungsmaßnahmen

[10] im Plan verortet

[11] nicht im Plan verortet

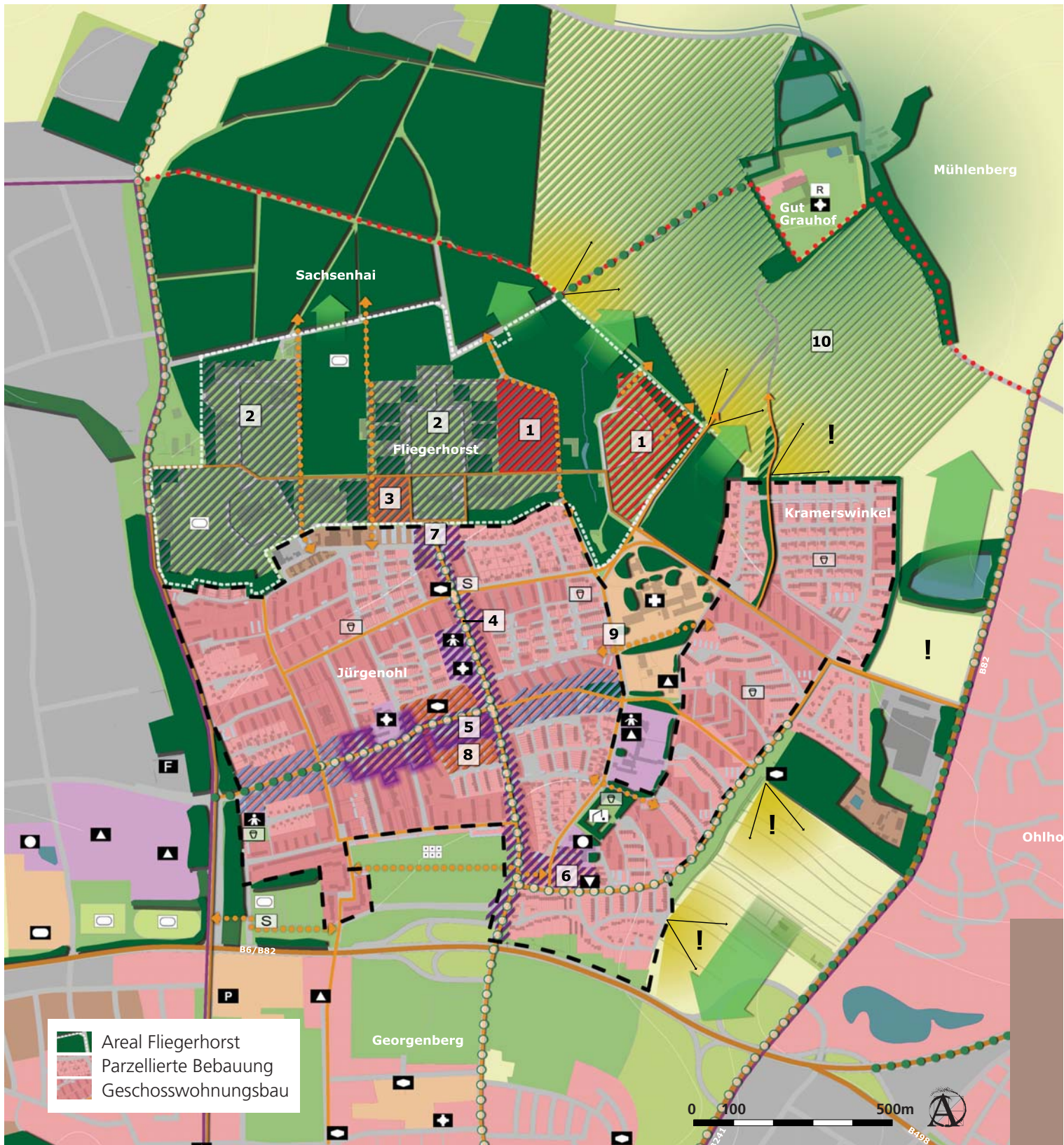


Abb. 7.218 Stadtteilkonzept Jürgenohl