

7.3 Oker



Abb. 7.3/1 Oker von Süden

Stärken

- Lage innerhalb einer reizvollen Berglandschaft
- Traditioneller und einziger Industrie-Standort in Goslar
- Gute Infrastruktur: soziale Einrichtungen, Sport- und Freizeitangebot, Nahversorgung
- Günstiger Wohnraum
- Positive Entwicklung [über Förderprogramme] in den letzten Jahrzehnten
- Ausgeprägtes Gemeinschaftsleben: familienfreundlich, sozial und integrativ
- Familienfreundlicher Stadtteil
- Unmittelbares Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten
- Gute Verkehrsanbindung an die Kernstadt für motorisierten Verkehr
- Gute Verkehrsanbindung der Gewerbeflächen durch Bundesstraße und Bahn
- Angeblich einer der größten Holzumschlagbahnhöfe in Deutschland
- Positives Selbstbild

Schwächen

- Hohe Umweltbelastung durch Altlasten [Schwermetalle]: Entwicklungshemmnis
- Teilweise schlechter Zustand der öffentlichen Räume
- Hohe Verkehrsbelastung und Leerstand prägen die Ortsdurchfahrt [B 498]

- Charakter als Durchgangsort
- Fluss Oker im Stadtbild nicht erlebbar
- Handlungsbedarf im Wohnungsbestand vorhanden: Sanierung, Modernisierung, Rückbau
- Unattraktive Fuß- und Radwegeanbindung an die Kernstadt
- ÖPNV-Anbindung vor allem in den Randzeiten problematisch
- Qualität der Bahnanbindung leidet unter der Taktzeiten-Reduzierung der letzten Jahre
- Kaum Flächenentwicklungspotentiale für Gewerbe
- Negatives Image innerhalb der Gesamtstadt und der Region

Chancen

- Historische Verbindung zwischen Ramelsberg [Erz-Abbau] und Oker [Erz-Verarbeitung] herausstellen und dabei die Alte Harzstraße und den Bollrich einbeziehen
- Traditionellen Wirtschaftsstandort Oker herausarbeiten und durch Innovation zukunftsfähig gestalten
- Aufwertung des Ortsbildes

Strukturmerkmale Oker

0. Allgemein
 Einwohner 6.115 Siedlungsfläche 370 ha Entfernung Innenstadt 3 – 5 km
 Siedlungscharakter: Industrieort – selbstständige Vorstadt
 Raumordnung: Vorranggebiete für intensive [am Bollrich] und ruhige [nördlich Unteroker] Erholung, regionalbedeutsame Sportanlage für Golf- und Flugsport am Bollrich, Vorranggebiet für Trinkwassergewinnung südlich angrenzend, Kiesabbaugebiet im Nordosten, Vorranggebiet für Hochwasserschutz entlang der Oker, Rohrfernleitung für Gas zwischen Kernstadt und Oker, Modellvorhaben »Sanierungs- und Entwicklungsgebiet Okertal / nördliches Harzvorland« [Sonderabfallbeseitigung, Sicherung / Sanierung von Altlasten], Regional bedeutsame Wanderwege [Radfahren, Wandern]

1. Natur und Landschaft

Schutzgebiete: Landschaftsschutz zwischen Bollrich und Oberoker, zwischen Kernstadt und Oker

2. Wirtschaft

Gewerbe / Industrie: im Stadtteil integriert
 Handel/Dienstleistung: Stadtteilzentrum im Bereich Talstraße [Oberoker], kleinteilig integriert

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

[LSKN, Stadt Goslar: 31.12. 2009]

Jahr	Bestand			Altersstruktur 2008						
	2001	2005	2009	0-5 Jahre	6-18 Jahre	19-25 Jahre	26-55 Jahre	56-65 Jahre	66-75 Jahre	76+ Jahre
Oker	7.219	6.551	6.115	230	800	399	2.463	788	892	542
Stadt Goslar	44.123	43.119	41.450	1.710	4.900	2.860	16.346	5.242	5.926	4.467
				Anteil an der Stadtteilbevölkerung in %						
				3,8%	13,1%	6,5%	40,3%	12,9%	14,6%	8,9%

4. Öffentliche Einrichtungen

Kindertagesstätten
 Kindergarten 75 Krippe 15 Hort - [Stadt Goslar: 01.10.2010]
 Eulenburg 25 St. Paulus 53 Martin-Luther -

Schulen
 Klassen 2010/11 2014/2015 2018/19 [Stadt Goslar: 04.09.2008]
 Grundschule Unteroker 1-zügig 78 65 -
 Grundschule Oberoker 1-zügig 98 105 -
 IGS »Bei der Eiche« 5-zügig 150 -

Sonstige öffentliche Einrichtungen und Anlagen

Lokale Versorgung: Stadtteilbibliothek »Lesewelt Oker«, Bürgertreff Unteroker, Bürgerbegegnungsstätte Oker, freiwillige Feuerwehr
 Städtische Versorgung: Mehrzweckhalle Unteroker, Tischtennishalle VfL Oker, Heimvolkshochschule
 Regionale Versorgung: -
 Freiraum: Lage direkt am Harzrand [Oberoker] und am Fuße des Sudmerberges [Unteroker], den Bollrich umgebender Landschaftsraum, Landschaftsraum der Oker, Freibad, Tennisplatz

5. Innere und äußere Vernetzung

MIV: Außen: über B 498 mit der Kernstadt verbunden
 Innen: über Schleifen- bzw. Sackstraßen erschlossen
 Öffentlicher Verkehr: Bahn: 1 Haltepunkt in Unteroker
 ÖPNV: durch Buslinien 801 [1h-Takt], 802 [1h-Takt], 804 [1h-Takt], 805 [2h-Takt], 806 [1h-Takt] an die Kernstadt angebunden
 Zäsuren: Bahntrasse zwischen Ober- und Unteroker, Fluss Oker
 Geh- und Radwege: Anschluss an das regionale Radwegenetz über den Bollrich und entlang des Harzrandes in Oberoker, Rad- und Wanderweg entlang der Oker vernetzen Unter- und Oberoker, Wegeverbindungen in die und in der Landschaft



Abb. 7.312 Industriekulisse

Eigenständiger Stadtteil – reizvolle Lage am Ausgang des Okertales

Der Stadtteil Oker befindet sich östlich der Kernstadt von Goslar. Die landschaftlich reizvolle Lage wird maßgeblich durch den Hahnen- und den Adenberg im Süden sowie den Sudmerberg im Norden bedingt. Von Süden, aus dem Harz kommend, verläuft hier der Fluss Oker, der dem Ort seinen Namen gab. Die Siedlungsgeschichte begann am Ausgang des Okertales zwischen Hahnen- und Adenberg und setzte sich nach Norden fort. Der Stadtteil gliedert sich heute in zwei Ortsteile: Oberoker mit dem historischen Ortskern, südlich der Bahnlinie gelegen, und Unteroker nördlich davon.

Bis 1972 war Oker eine eigenständige Gemeinde. Im Zuge der Gebietsreform wurde Oker ein Stadtteil von Goslar.

Traditioneller Industrie-Standort

Der reizvollen Berglandschaft steht die traditionelle Industrielandschaft markant gegenüber. Bereits 1527 wurde Oker als Hüttenort zur Verarbeitung der Erze des Rammelsberges gegründet.

Zeitzeuge für diese tief verwurzelte Verbindung zwischen der Erzförderung und -verarbeitung sind die heutzutage noch sichtbaren Beförderungswege der Erze auf dem Bollrich zu den Hütten in Oker. Dieser

durch den Erzabbau überformte Landschaftsraum erstreckt sich zwischen der Kernstadt Goslars und dem Stadtteil Oker.

Entwicklungspotential Bollrich

Über den Bollrich wurden in unterschiedlichen Epochen und auf unterschiedliche Weise – anfangs mit Pferdekarren und später mit Hilfe der Erzschnalspurbahn – die Erze aus dem Bergwerk Rammelsberg zu den Hütten nach Oker transportiert. Heute sind davon eine Vielzahl historischer Nutzungsspuren in dieser Kulturlandschaft erhalten und ablesbar [s. Abb. 3.2/6, S. 57]. Die inhaltliche und räumliche Verbindung zwischen dem Erz-Abbau [Bergbaumuseum Rammelsberg] und der Erz-Verarbeitung [Hütten in Oker] sollen zukünftig stärker herausgearbeitet werden. Der Bollrich mit seinen zahlreichen Nutzungsspuren bietet entsprechende Anknüpfungspunkte.

Neben der historischen Bedeutung weist das Gebiet ein wichtiges Natur- und Landschaftsschutzpotential auf. Aufgrund der zahlreich vorhandenen schützenswerten Tier- und Pflanzenarten ist ein sensibles Vorgehen dringend notwendig und eine komplette Überformung des Geländes nicht wünschenswert. Das Areal des Bollrichs soll als extensive Natur- und Kulturlandschaft begriffen und als Freiraumpotential für ruhige Erholung entwickelt werden.

Aufgrund der hohen Bedeutung für die Gesamtstadt und die Vernetzung der Kernstadt und Oker sind die Ziele für diesen Entwicklungsraum im Leitbild Freiraumentwicklung verankert und auf S. 56 f. bereits dargestellt.

Nachhaltige Prägung durch die Industrie

Die Industrialisierung hat die Struktur und den Charakter Okers nachhaltig geprägt. Die einzelnen Standorte gewährleisteten seit je her eine hohe Nähe von Wohnen und Arbeiten. Als einziger wesentlicher Industriestandort Goslars besitzt Oker für die zukünftige Entwicklung der Stadt eine

große Bedeutung. Neben dem Gewerbegebiet Baßgeige bietet Oker einen wesentlichen Arbeitsplatzstandort, der nicht nur erhalten oder gestärkt, sondern grundsätzlich weiter entwickelt werden muss.

Vorbelastete Nachnutzung

Aufgrund der Verarbeitung von Schwermetallen und Erzen in der Vergangenheit ist der Stadtteil sehr stark mit Schadstoffen, vor allem im Boden, belastet. Eine zukünftige Entwicklung des Altindustriestandortes ist durch diese besondere Problemlage gekennzeichnet. Hieraus resultieren planerische, technische und wirtschaftliche Probleme, die nur schwer überwindbar sind und die getätigten Investitionen der Stadt und der örtlichen Unternehmen dennoch überfordern.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm werden Teile von Oker als Referenzgebiet des Modellvorhabens »Sanierungs- und Entwicklungsgebiet« Okertal / nördliches Harzvorland ausgewiesen, um eine raumverträgliche Nutzung künftig zu ermöglichen.

Durch staatliche Programme konnte die Belastung bereits teilweise reduziert werden und durch ökologisch vereinbare Produktionstechniken und Umweltauflagen neuerliche Bodenbelastungen vermieden werden.

Seit der [wirtschaftlichen] Erschöpfung der Erz-Lagerstätten und dem Fall der Metallpreise wandelte sich die Industrie am Standort von der Verhüttung hin zu innovativen Verfahren im Bereich Recycling. Auf dem Betriebsgelände der Harz-Metall GmbH werden z.B. zwei Verfahren durchgeführt. Zum einen der Wälzbetrieb, bei dem ein Vorprodukt für die Zink herstellende Industrie produziert wird. Zum anderen die Akkuschrötaufbereitung, bei der aus Bleiakumulatoren Vorstoffe zur Erzeugung von Blei und dessen Legierungen gewonnen werden.

Ein struktureller Wandel, weg von der Schwermetallindustrie hin zu standortschonender Energiegewinnung und Recycling [z.B. Bodenrecycling], kann eine zukunftsweisende Entwicklung auf den alten Hüttenstandorten in Oker bedeuten.



Abb. 7.3/3 Oberoker von Süden



Abb. 7.3/4 Ehemalige »Okerpavillons« an der Talstraße: nach Abriss kann nun räumlicher Bezug zur Oker geschaffen werden

Charakter als Durchgangsort – teilweise negatives Ortsbild

Die lineare Entwicklung Okers ist wesentlich der Topographie geschuldet und folgt vorrangig der parallel zur Oker verlaufenden Talstraße und späteren Bahnhofstraße. Durch die heutige hohe Verkehrsfrequenz der Bundesstraße B 498 wird diese innere Achse des Stadtteils erheblich belastet. Der für Begegnung, Kommunikation und Geschäftsleben wichtigste öffentliche Raum Okers ist hierdurch nachhaltig entwertet. Gleichzeitig stellt die hohe Frequenz auch ein Potential dar. Die hohen Leerstände entlang der Bahnhof- bzw. Talstraße verdeutlichen zunehmend das Problem und prägen das Image des Ortes negativ. Ein Aufenthalt in diesem Raum wird aufgrund von Lärm, Geschwindigkeit, Gefährdung und Verschmutzung als unangenehm empfunden. Dem Besucher wird somit vor allem der Charakter eines Durchgangsortes vermittelt, der nicht zum Halten und Verweilen einlädt.

Es soll zukünftig ein qualitativvolles und zeitgemäßes Ortsbild gestaltet und auch Anreize zum Aufenthalt geschaffen werden, so dass der Charakter als Durchgangsort abgebaut wird.

Handlungsansätze hierzu bietet zum einen die Gestaltung der Ortsdurchfahrt, die Freiraumgestaltung entlang der Oker und eine stärkere räumliche Verbindung zur Oker [s.u.].

Neugestaltung Ortsdurchfahrt

Eine Umgestaltung der Talstraße ist bereits seit längerem geplant und die Konzepte sind im Rahmen des Wettbewerbes »Oker Mitte« erstellt. Die Reduzierung der Flächen für den motorisierten Verkehr [unter Erhalt der allgemeinen Funktionalität] und Steigerung der Aufenthaltsqualität sind Leitgedanken dieser Planung. Mit dem Abriss der sogenannten »Okerpavillons« im Jahre 2010 kann eine entsprechende Planung nun umgesetzt werden. Wesentliche Maßnahmen sind:

- Reduzierung des Fahrbahnquerschnittes
- Rückbau der Busbuchten
- Integration eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Talstraße / Harzburger Straße
- Verbreiterung des Gehweges nach Abriss der Oker-Pavillons
- Anpflanzung einer Baum-Allee
- Verbesserung der Sichtbeziehungen durch Rückschnitt von vorhandenen Bäumen.

Darüber hinaus ist eine Fortführung der Aufwertung nach Norden notwendig, um ein zusammenhängendes und qualitativ hochwertiges Ortsbild zu erzielen. Gleichzeitig soll damit die Wegeverbindung zwischen Bahnhof und Schulzentrum verbessert werden [Sicherheit, Attraktivität].

Fluss Oker im Ortsbild kaum erlebbar – Entwicklungspotential vorhanden

Für die Entstehung der Siedlung war die Oker ein wichtiger Ausgangspunkt. Die ersten Gebäude entstanden entlang des Flusses, am Ausgang des Okertales. Für das heutige Ortsbild spielt sie eher eine untergeordnete Rolle, da sie kaum erlebbar ist. Von den Bewohnern wird der Fluss trotz des Okeruferweges eher als schwer bzw. nur punktuell überwindbare Zäsur innerhalb des Ortes empfunden.

Ab Mitte der 80er Jahre wurde im Rahmen des Sanierungsgebietes Oker ein Weg in mehreren Bauabschnitten entlang des Okerufers realisiert.



Abb. 7.315 Erlebbarkeit der Oker verbessern

Abb. 7.316 Übersichtsplan der Geltungsbereiche
»Sanierungsgebiet Oker« und »Soziale Stadterneuerung«
[aus: Stadt Goslar: Städtebauliche Sanierung in Oker,
Zwischenbericht, 2009, S. 6]



Okerwanderweg

Es soll daher ein Gesamtkonzept für einen Okerwanderweg mit Fortführung nach Süden und Norden entwickelt werden.

Wesentliche Punkte hierzu sind:

- Rad- und Fußwege entlang des Okerufers anlegen und gestalten
- Vorhandene Wege in das Konzept einbinden
- Räumliche Verbindungen zur Oker gestalten, z.B. entlang der Talstraße, Weg zum Stadtpark
- Attraktive bestehende und neue Haltepunkte entlang der Oker verknüpfen
- Okerwanderweg in das übergeordnete Wegenetz der Stadt Goslar integrieren.

Eine direkte Fußwegeverbindung vom Südausgang des Stadtparkes zum Okerufer scheiterte im Rahmen des Sanierungsverfahrens Oker aufgrund von nicht erfüllbaren Forderungen seitens der Grundstückseigentümer. Zur besseren Einbindung der Oker im Stadtteil ist es jedoch wünschenswert, diese Maßnahme zu einem geeigneten Zeitpunkt weiter zu verfolgen.

Über die Bundesstraße mit dem Auto zur Kernstadt

Über die B 498 ist der Stadtteil gut an die Kernstadt angebunden. Der Ortseingang von Oker aus Richtung Kernstadt kommend wird durch große Industriebauten des Industrie- und Gewerbegebietes »Im Schleeke« dominiert. Diese ziehen sich entlang der Hauptstraße in den Ort bis zum Bahnhof Oker.

Schlechte Fuß- und Radwegeanbindung an die Kernstadt von Goslar

Weniger qualifiziert zeigen sich die Fuß- und Radwege. Ihre Attraktivität entlang der Hauptverkehrswege kann höchsten als mittelmäßig bis schlecht eingestuft werden. Auch wenn aufgrund der Entfernung der Weg in die Altstadt kaum zu Fuß gemacht wird, so ist eine sichere und angenehme Fuß- und Radwegverbindung unverzichtbar. Der Weg über den Bollich wird deshalb durch die Einwohner präferiert, obwohl diese Verbindung hierfür nicht konzipiert ist.

ÖPNV-Anbindung vor allem während der Randzeiten problematisch

Vier Buslinien erschließen den Stadtteil Oker. Generell ist dadurch eine flächendeckende und gute ÖPNV-Anbindung an die Kernstadt gesichert. Während der Randzeiten ist diese Versorgung jedoch nicht ausreichend gewährleistet und somit problematisch.

Taktzeiten-Reduzierung führt zur Bedeutungslosigkeit der Bahn

Das Bahnhofsgebäude vermittelt noch die ursprüngliche Bedeutung der Bahn für Oker. Doch der Stellenwert hat sich geändert. Als Bahnhaltepunkt spielt dieser in der Personenbeförderung keine große Rolle mehr, da mit der Reduzierung der Taktzeiten die Qualität der Bahnanbindung in den letzten Jahren deutlich gesunken ist. Das Bahnhofsgebäude wird von der Bahn nicht mehr betrieben und steht seit Auslagerung des Jugendzentrums in 2010 leer.

Umfangreiches öffentliches Angebot

Aufgrund der früheren kommunalen Selbstständigkeit und der Maßnahmen im Rahmen des städtebaulichen Sanierungsverfahrens verfügt Oker bis heute über ein gut ausgebautes Netz an öffentlichen und sozialen Einrichtungen – z.B. zwei Grundschulen, Bürgertreff, Bürgerbegegnungsstätte, Jugendzentrum, Feuerwehr, Lesewelt. Zwei Grundschulstandorte in Unter- und Oberoker und eine Integrierte Gesamtschule IGS bieten eine solide Schulversorgung. Hinzu kommen drei Kindergärten, von denen einer zusätzlich Krippenplätze besitzt.

Ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot – Tennis, Freibad, Minigolf, Tischtennis, Reiten, Schießsport – kann in und um Oker wahrgenommen werden.

Die Infrastruktur leistet eine wesentliche Grundlage für die Qualität Okers als Wohnstandort und die soziale Integration vor Ort und soll gesichert werden.



Abb. 7.3/7 Bahnhof Oker

Nahversorgungsniveau ausbauen

[s. Kap. 4.1, S. 72]

Die wohnortnahe Versorgung in Oker wird durch drei Discounter [NP in der Wolfenbüttler Straße in Unteroker / Penny in der Bahnhofstraße und Aldi in der Hüttenstraße in Oberoker] und verschiedene kleinteilig integrierte Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäfte im Zentralen Versorgungsbereich gewährleistet.

Es fehlt ein Vollsortimenter, der das discountorientierte Angebot ergänzt. Entsprechend dem Zentrenkonzept der CIMA soll die Ansiedlung eines Vollsortimenters im Zentralen Versorgungsbereich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung geprüft werden.

Fokussierung auf einen Grundschulstandort [s. Kap. 5.2, S. 98 f., S. 103]

Wie der Schulentwicklungsplanung der Stadt Goslar zu entnehmen ist [s. Abb. 5.2/3, S. 99], sind die Zahlen der Grundschüler im Stadtteil Oker abnehmend. In Unteroker ist eine Veränderung von ca. -19 % zwischen 2008 und 2015 zu verzeichnen. In Oberoker verläuft die Entwicklung mit ca. -6 % moderater. Gleichzeitig muss man auf Grundlage der Bertelsmann-Studie von einer weiteren groben Trendannahme von -8% in den Jahren 2015 bis 2025 ausgehen.

Vor diesem Hintergrund und aufgrund der negativen Haushaltsentwicklung der Stadt Goslar ist mittelfristig die Reduzierung auf nur noch einen Grundschulstandort in Oker notwendig. Die Entscheidung, welcher der beiden Standorte erhalten werden soll, erfolgt nicht im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes, vielmehr ist diese Entscheidung gesondert vorzubereiten und unter Abwägung aller wesentlichen Rahmenbedingungen wie Lage im Stadtteil, Gebäudebestand, gebäudebezogene Kosten, pädagogische Grundausrichtung,

Nähe zu Sporteinrichtungen und Nachnutzungspotential bei Aufgabe eines der Standorte vorzunehmen. Die Entscheidung sollte jedoch kurzfristig erfolgen, um zukünftige Investitionen zielgerichtet vornehmen zu können.

Starke Persönlichkeit – negatives Image

Aus der Geschichte als Industriestadt hat sich in Oker ein starkes Eigenbewusstsein entwickelt, das durch Solidarität und Gemeinschaftsbewusstsein erlebbar ist. Doch die positive Selbstwahrnehmung wird überlagert durch das schlechte Image, das von der Gesamtstadt und der Region immer noch projiziert wird.

Die weiterhin hohe Umweltbelastung in Folge der Verhüttung liefert hierzu allerdings auch Anlass.

Hohe Umweltbelastung durch Altlasten: Handlungsbedarf

Aufgrund des Transportes und der Verarbeitung der Erze vom Rammelsberg ist der Boden in Oker stark mit Schwermetallen belastet. Auch der Raubbau, den die Folgeindustrie an der Umwelt betrieben hat, tritt in diesem Stadtteil offen zu Tage.

Durch hohe öffentliche Investitionen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung wurden in den letzten 25 Jahren große Anstrengungen unternommen und strukturelle, bauliche und freiräumliche Projekte durchgeführt. Eine Verbesserung der Luftqualität wurde erreicht, Altlasten beseitigt, private und öffentliche Baumaßnahmen wurden gefördert, Gebäude modernisiert, Infrastruktur gesichert und ergänzt, Freiräume gestaltet. Die Emissionen wurden durch die von der Industrie umgesetzten Haldensanierung reduziert. Diese positiven Entwicklungen gehen jedoch in der Außenwirkung verloren.

Es besteht zweifelsohne weiterhin Handlungsbedarf. Die Handlungsmöglichkeiten von Seiten der Stadt Goslar sind jedoch begrenzt. Eine Unterstützung von Seiten des

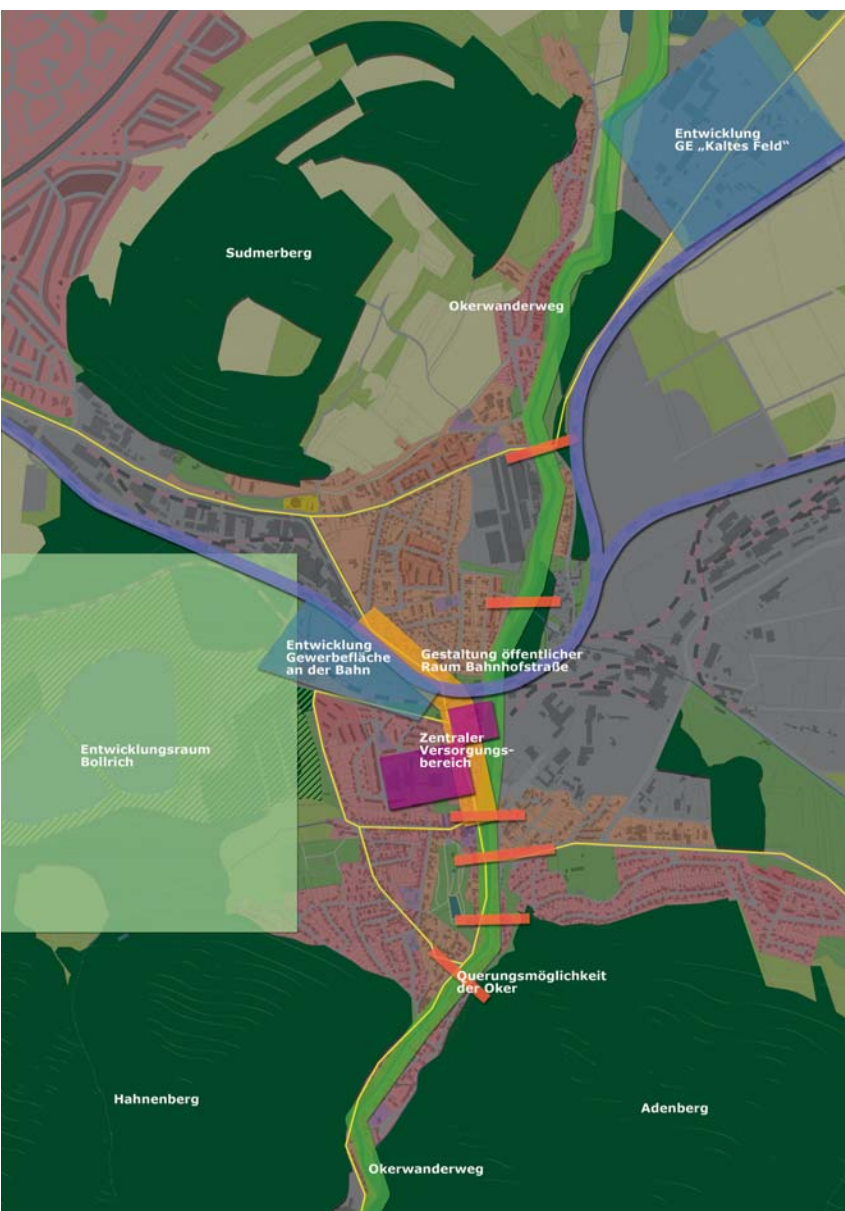


Abb. 7.318 Grundstruktur Oker

Landes ist erforderlich, um die gewünschten und dringenden Ziele der endgültigen Altlastenbeseitigung zu erreichen. Die Beseitigung oder umweltverträgliche Sicherung dieser Altlasten ist und bleibt somit auch für die nächsten Jahrzehnte ein »zähes« Thema für die zukunftsfähige und nachhaltige Gestaltung des Ortes.

Ausgeprägtes Gemeinschaftsleben: familienfreundlich, sozial und integrativ

Die gewachsene Bevölkerungsstruktur in Oker spiegelt sich in einem ausgeprägten Vereinsleben und einem engen Stadtteilzusammenhang wieder. Über die gemeinsame Betätigung in der Gruppe entstehen hier soziale Kontakte und werden explizit gepflegt. Einen weiteren Beitrag hierzu leisten die aktiven Kirchengemeinden von St. Paulus und der Martin-Luther-Kirche.

Diese Familienfreundlichkeit von Oker trägt wesentlich zur Qualität des Wohnstandortes bei. So gibt es neben den zwei Grundschulen auch ein gutes Betreuungsangebot in den sowohl privaten als auch städtischen Kindertagesstätten.

Auch die Integration von Bürgern anderer Kulturkreise gelingt gut. Die Kirchengemeinden und die Vereine übernehmen hierbei eine weitere wichtige Funktion in Oker. Durch den sozialen Wandel im Stadtteil gewinnt dies immer mehr an Bedeutung und stellt sicherlich eine besondere Stärke des Stadtteils, vor allem im Rahmen einer »Integrierten Stadtentwicklung«, dar.

Begrenzte Bindungskraft des Stadtteils

Doch möglicherweise kippt dieses Bild in der Selbstwahrnehmung allmählich und verliert damit seine noch vorhandene Bindungskraft nach innen: Oker wird in der Selbsteinschätzung als »Stiefkind« Goslars empfunden [Lokale Arbeitsgruppe]. Dieses negative Image eines vernachlässigten Industrieortes provoziert eine schleichende Abnahme der Bevölkerung durch Wegzug. Bürger wandern ab und der Anteil der einkommensschwachen Bevölkerung

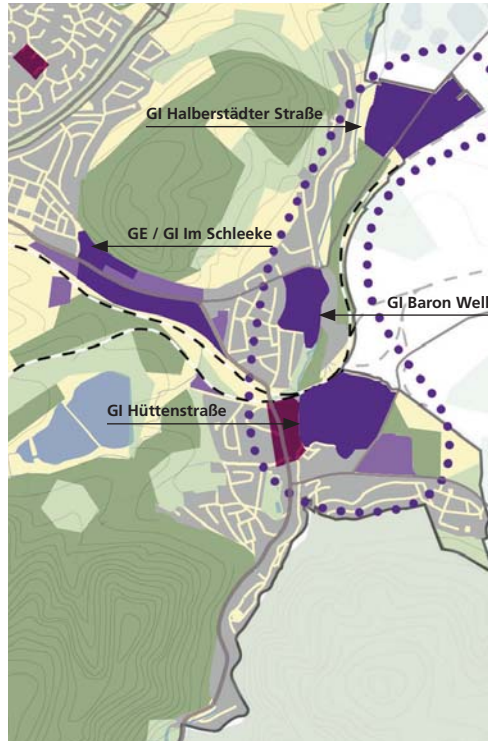


Abb. 7.3/9 Gewerbe- und Industriestandorte in Oker

steigt. Generell sind dies typische Voraussetzungen zur Entstehung sozialer Brennpunkte, die mit fortschreitender Entwicklung immer schwerer auszugleichen sind. Besonders gravierend für die zukünftige Entwicklung von Oker ist langfristig jedoch die Abwanderung der Jugend wegen fehlender beruflicher Perspektiven vor Ort.

Gewerbestandort mit guter Anbindung durch Bundesstraße, Bahn und Güterbahnhof

In Oker gibt es verschieden Gewerbe- und Industriestandorte: GE/GI Im Schleeke, GI Baron Well, GI Hüttenstraße, GI Halberstädter Straße [s. Abb. 7.3/9]. Diese sind aus Tradition erwachsen und fest im Ort verankert. Sie sind wichtige Arbeitsstandorte und somit Grundlage für die Nähe von Wohnen und Arbeiten in Oker.

Die B 498 sichert vorrangig die Erschließung der Gewerbeflächen. Im Norden erfolgt diese Verbindung direkt an die B 6 über die L 518 [Wolfenbüttler bzw. Halberstädter Straße].

Gleichzeitig besitzt nahezu jede Gewerbefläche einen eigenen Gleisanschluss. Der Transport von Gütern und Waren ist somit vielfältig gesichert. Der Gewerbestandort Oker besitzt daher eine gute Anbindung durch Bundesstraße, Bahn und Güterbahnhof an die Region. Eine Besonderheit kennzeichnet diesen Standort: Der Bahnhof

Oker gilt heutzutage als einer der größten Holzumschlagbahnhöfe in Deutschland. Ziel ist es, die ansässigen Betriebe in Oker zu halten und diesen ausreichend Entwicklungsmöglichkeit am Standort zu bieten. Eine Erweiterung der vorhandenen Standorte ist aufgrund der Tallage jedoch schwierig bzw. nicht möglich.

Gewerbeflächen an der Bahn

Oker besitzt seit 1912 einen eigenen Bahnhof. Entlang der Bahntrasse entstanden Gewerbe- und Industriegebiete mit eigenem Bahnanschluss. Aktuell werden die Flächen der Bahn unmittelbar am Bahnhof Oker als Holzumschlagplatz genutzt. Die Flächen sind jedoch nicht ausreichend, um zukünftig Entwicklungsmöglichkeiten zu eröffnen. Der Flächennutzungsplan weist in unmittelbarer Nähe eine Gewerbefläche aus, die momentan als Kleingartenanlage genutzt wird. Diese FNP-Reserve soll entsprechende Entwicklungen ermöglichen.

Das Flächenpotential [Mischgebiet] am Stadtstieg, das ehemalige Betriebsgelände von Adam & Sohn, wird größtenteils aufgegeben und kann ebenfalls in eine Entwicklung einbezogen werden.

Entwicklungsfläche Sondernutzung Biomassekraftwerk

Südlich der Bahntrasse, nahe dem Industrie- und Gewerbegebiet »Im Schleeke«, ist im Flächennutzungsplan eine Reserve-Fläche dargestellt, auf der ein Biomassekraftwerk entstehen soll, das die Nahwärmeversorgung benachbarter Industriebetriebe sicherstellen könnte.

Die Bahntrasse bildet die natürliche Grenze der Gewerbe- und Industrieflächen des Chemiestandortes nach Süden zum Freiraum des Bollrichs. Von der Entwicklung weiterer Flächen für Gewerbe oder Industrie südlich der Bahn wird abgesehen. Die Erschließung ist problematisch und aufwendig, da sie unter oder über die Bahngleise erfolgen muss. Darüber hinaus ist eine Nähe zum Bollrich als schützenswertem Landschaftsraum gegeben und es wären negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu erwarten. [s. Kap. 8.4 , S. 243]



Abb. 7.3/10 Unteroker von Westen

Entwicklungspotential »Kaltes Feld« in interkommunaler Zusammenarbeit

[s. Kap. 4.1, S. 81]

Umso wichtiger ist das Ziel, die interkommunale Zusammenarbeit mit Bad Harzburg und Vienenburg voranzutreiben und das Industriegebiet »Kaltes Feld« zu realisieren – ein Potential, das Erweiterungsmöglichkeiten zumindest nahe dem Stadtteil Oker gestattet und regionale Arbeitsplätze schafft.

Der ca. 70 ha große Untersuchungsraum für das Industriegebiet liegt nordöstlich von Oker auf Flächen der Stadt Bad Harzburg, der Stadt Vienenburg und der Stadt Goslar. Der Großteil der potentiellen Flächen liegt jedoch auf dem Stadtgebiet von Bad Harzburg.

Die Flächen wurden ursprünglich für die Landwirtschaft genutzt. Durch die jahrzehntelange Verhüttung von Blei und Zink ist das Gelände südlich dieses Bereiches durch Immissionen so stark mit Schadstoffen kontaminiert, dass eine zukünftige landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr gegeben ist.

Erhalt und Entwicklung aktueller Gewerbestandorte

Oker bleibt weiterhin ein wichtiger Gewerbestandort und somit Arbeitsplatzstandort für Goslar. Der Erhalt und die Entwicklung aktueller Gewerbestandorte muss gesichert und gewährleistet werden. Die ortsansässigen Unternehmen brauchen Entwicklungsperspektiven am Standort Oker, gerade weil die Belastung des Bodens und die Tallage eine Erschwernis bedeuten.

Günstiger Wohnraum vorhanden

Durch den entspannten Wohnungsmarkt im gesamten Stadtgebiet von Goslar [Anbietermarkt] und aufgrund der Tradition als Arbeiterort ist in Oker günstiger Wohnraum vorhanden. Dies kann jedoch nicht nur als Qualität gesehen werden. Durch das allgemein schlechte Image des Stadtteils in der Gesamtstadt wird Oker »diskriminiert«. Dies schlägt sich in geringeren

erzielbaren Mieten nieder, was wiederum niedrige allgemeine Standards verfestigt. Eine Modernisierung der Wohnungen und Verbesserung der Ausstattung lässt sich immer weniger wirtschaftlich gestalten. Andererseits erlaubt dieses Potential junge Familien anzusprechen, die das überkommene Image richtig einzuschätzen wissen und die zum Start in das gemeinsame Leben finanziell eingeschränkter und auf günstigen Wohnraum angewiesen sind.

Kleinteilige Entwicklungsflächen für Wohnungsbau

Zusätzlich besteht der Wunsch, im Stadtteil den Neubau von Einfamilienhäusern in geringem Umfang zu ermöglichen, um jungen Okeranern ein entsprechendes Angebot zu ermöglichen. Im Rahmen der Wohnbauflächen-Analyse wurden verschiedene Potentiale lokalisiert und bewertet [Abb 5.3/17 Bewertung der Wohnbaupotentiale, S. 122]. Die Außenentwicklungsflächen Kirschenbrink [Steckbrief 22, S. 235], Am Müllerkamp / Sonnenbrink [Steckbrief 23, S. 235] und am Pfennigsteich [Steckbrief 27, S. 237] wurden aufgrund ihrer Rahmenbedingungen [Erschließung, Lagequalität] für eine Entwicklung ausgeschlossen. Lediglich eine Abrundung der Ortslage im Bereich Große Horst an einer bereits einseitig angebauten Straße soll ermöglicht werden [Steckbrief 21, S. 234].

Darüber hinaus besteht ein kleinteiliges Nachverdichtungspotential im Bereich Am Hüttenberg [Steckbrief 25, S. 236] und westlich der Ordensritterstraße [Steckbrief 26, S. 237].

Handlungsbedarf im Wohnungsbestand: Rückbau oder Sanierung?

Mit der Ausweisung von 62 ha als Sanierungsgebiet im Jahr 1984 wurden diverse Maßnahmen zur Strukturierung, Modernisierung und Sanierung des Gebietes sowie der Freiraumgestaltung entlang der Oker durchgeführt. Nach der Aufnahme von 25 ha in Unteroker in das Programm »Soziale

Stadterneuerung« wurden die dortigen sozialen Strukturen verbessert. Das Ende dieser Maßnahmen ist für das Jahr 2012 vorgesehen.

Über diesen Zeitpunkt hinaus sind jedoch in Folge des wirtschaftlichen und demographischen Wandels weitere Probleme zu bewältigen. Vor allem in Unteroker besteht weiterhin ein stark heterogenes Stadtbild. Neben den frei stehenden Einfamilienhäusern sind hier zeilenartig angelegte Geschosswohnungsbauten aus den 60er Jahren vorhanden, die an den aktuellen Bedarf angepasst werden müssen. Des Weiteren sind der öffentliche Raum, das Wohnumfeld und private Freiflächen aufzuwerten.

In Bereichen, in denen die Bebauung und deren übermäßiger Sanierungsbedarf ein besonders negatives Ortsbild formt, wie z.B. in der Wolfenbüttler Straße / Altdammer

Straße, muss entschieden werden, ob sich eine Sanierung wirtschaftlich und im Sinne von nachhaltigen städtebaulichen Strukturen lohnt oder ob diese Bebauung generell bzw. teilweise aufgegeben und beseitigt wird. Voraussetzung ist in jedem Fall ein Konzept zur Gestaltung dieses Bereiches.



Abb. 7.3/11 Unteroker von Osten

ZIELE

A Qualitätvolles und zeitgemäßes Ortsbild gestalten

- Neugestaltung der Ortsdurchfahrt
- Anreiz für einen Aufenthalt schaffen und damit den Charakter als Durchgangsort abbauen

B Okerwanderweg: Die Oker im Stadtteil stärker erlebbar machen und in ein gesamtstädtisches Wegenetz einbinden [s. Kap. 3.2, S. 60]

- Rad- und Fußwege entlang des Okerufers ausbauen und gestalten
- Vorhandene Wege in das Konzept einbinden
- Querungsmöglichkeit verbessern
- Räumliche Verbindungen zur Oker gestalten
- Attraktive bestehende und neue Haltepunkte entlang der Oker verknüpfen
- Okerwanderweg in das übergeordnete Wegenetz der Stadt Goslar integrieren

C Bollrich für »ruhige Erholung« unter Herausarbeitung der historischen Nutzungsspuren entwickeln [s. Kap. 3.2, S. 56 ff.]

- Verbindung des Erz-Abbaus [Bergbaumuseum Rammelsberg] und der Erz-Verarbeitung [Hütten in Oker] thematisch herausarbeiten
- Extensive Natur- und Kulturlandschaft erlebbar machen

D Oker als Standort für Arbeitsplätze sichern und weiterentwickeln

- Entwicklungsmöglichkeiten der ansässigen Betriebe gewährleisten
- Strukturellen Wandel unterstützen: weg von der Schwermetallindustrie, hin zu standortschonender Energiegewinnung und Recycling
- Inhaltliche Verbindung zwischen dem Erz-Abbau [Bergbaumuseum Rammelsberg] und der Erz-Verarbeitung [Hütten in Oker] herausarbeiten
- Traditionelle Industriekultur festigen und zukunftsfähig weiterentwickeln

E Interkommunales Gewerbegebiet »Kaltes Feld« als wichtiges Stadtentwicklungsziel forcieren [s. Kap. 4.1/B, S. 81]

F Wesentliche Infrastruktur sichern und qualifizieren

- Nahversorgungsniveau ausbauen
- Vielfältige Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen und Sport- und Freizeitangeboten sichern
- Schulversorgung mittelfristig um einen Grundschulstandort reduzieren

G Wohnungsangebot weiterentwickeln

- Wohnungsbestand sanieren, modernisieren und ggf. zurückbauen
- Öffentliche und private Freiräume qualifizieren
- Kleinteilige Entwicklungsflächen für Einfamilienhäuser anbieten [für Eigenbedarf des Stadtteils]
- Wohnumfeld aufwerten

Legende

- [1] Neugestaltung Bahnhofstraße
- [2] Aufwertung Okerufer / Okerwanderweg
- [3] Aufbau IGS Schulzentrum »Bei der Eiche«
- [4] Reduzierung auf einen Grundschulstandort
- [5] Bollrich: Freiraumpotential für »ruhige Erholung« und Herausarbeitung der historischen Nutzungsspuren
- [6] Interkommunales Gewerbepotential Kaltes Feld
- [7] Gewerbepotential am Bahnhof Oker
- [8] Gewerbepotential Hüttenstraße
- [9] Mischbaupotential am Stadtsteg
- [10] Rückbau der Wohnbebauung / Freiraumkonzept
- [11] Wohnbaupotential Große Horst
- [12] Wohnbaupotential Am Hüttenberg
- [13] Wohnbaupotential Ordensritterstraße
- [14] Freiraumgestaltung des Parkplatzes östlich der Bahnhofstraße
- [15] Entwicklungsfläche Sondernutzung Biomassekraftwerk

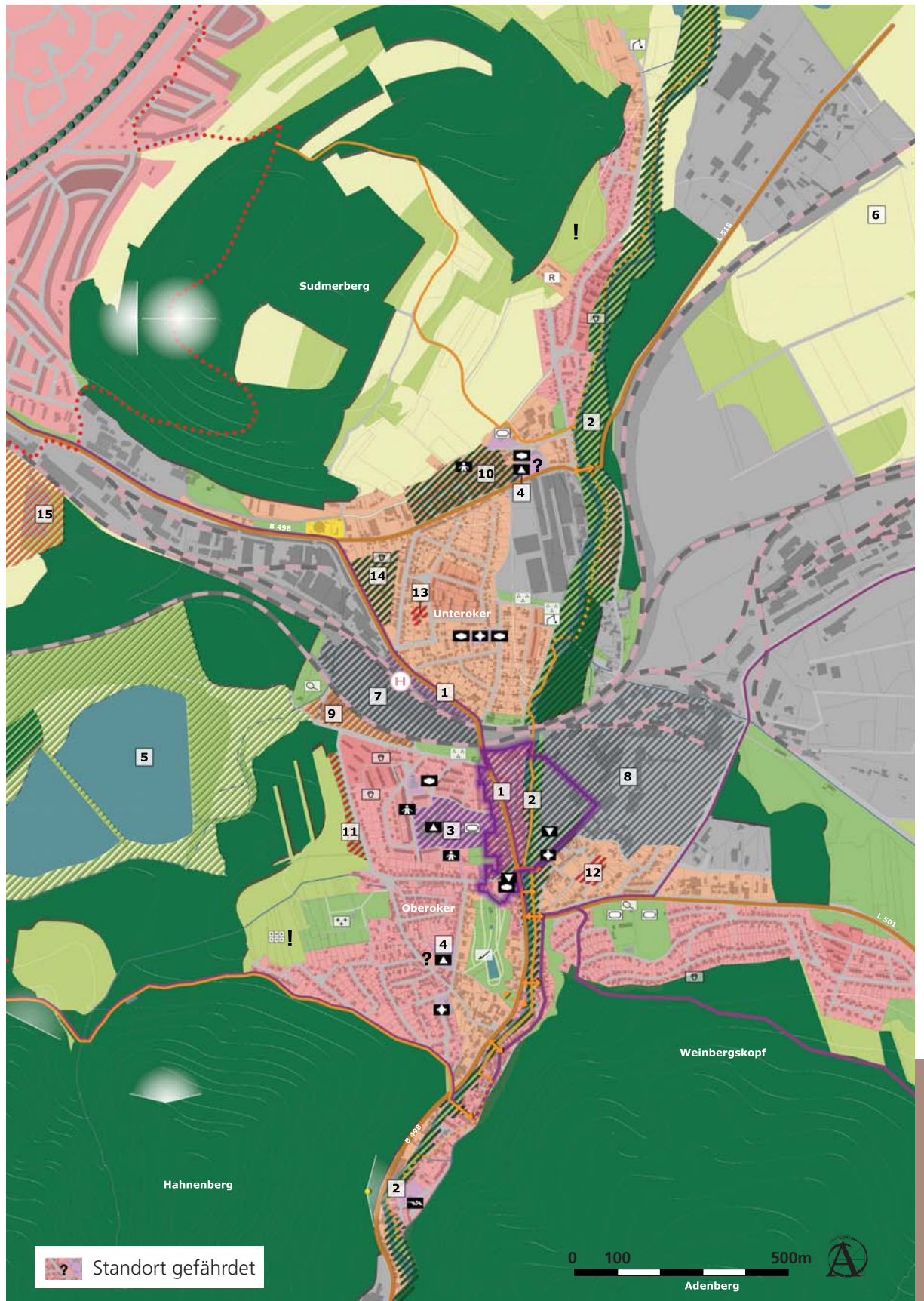


Abb. 7.3/12 Stadtteilkonzept Oker