

Soziale Stadterneuerung Lüneburg-Kaltenmoor

Erläuterungsbericht zur Rahmenplanung

erarbeitet im Auftrag der Stadt Lüneburg

- Der Oberbürgermeister -

Fachbereich Stadtentwicklung

Endfassung
11. November 2002



Inhaltsverzeichnis

Endfassung 11.11.02

Tabellenverzeichnis.....	3
1 Einleitung	4
2 Vorhandene Planungen.....	4
2.1 Regionales Raumordnungsprogramm	4
2.2 Regionales Entwicklungskonzept Metropolregion Hamburg.....	5
2.3 Flächennutzungsplan.....	5
2.4 Landschaftsrahmenplan.....	7
2.5 Landschaftsplan.....	7
2.6 Bebauungspläne und daraus folgende Nutzungsstruktur	9
3 Rahmenbedingungen	12
3.1 Historische Entwicklung	12
3.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes / Topographie.....	16
3.3 Gebietscharakteristik und Image.....	18
3.4 Bevölkerungs- und Sozialstruktur	18
3.5 Eigentumsverhältnisse.....	21
3.6 Lokale Ökonomie.....	22
4 Bestandsaufnahme	23
5 Fotodokumentation.....	24
6 Städtebauliche Analyse des Sanierungsgebiets	37
6.1 Nutzungsstruktur.....	37
6.2 Bebauung/Gebäudestruktur	37
6.3 Infrastruktur	42
6.4 Erschließung.....	46
6.5 Wohnumfeld/Freiflächen	49
6.6 Ver- und Entsorgung.....	52
7 Leitbilder	54
7.1 Sozialstruktur.....	54
7.2 Lokale Ökonomie.....	54
7.3 Bewohnerbeteiligung	55
7.4 Städtebau	55
8 Städtebauliche Rahmenplanung.....	57
8.1 Bebauung/Gebäudestruktur	57
8.2 Wohnumfeld/Grünflächen	57
8.3 Erschließung.....	59
8.4 Infrastruktur/Nutzungsstruktur	60
8.5 Ver- und Entsorgung.....	63
9 Instrumentarien zur Umsetzung.....	63
10 Maßnahmenübersicht.....	68
11 Zusammenfassung.....	69
12 Arbeits- und Rechtsgrundlagen	71

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Statistik Altersgruppen – Stadtteil Kaltenmoor; Stand vom 03.07.2002	19
Tabelle 2: Statistik Altersgruppen – Sanierungsgebiet; Stand vom 31.07.2000	20

Kartenverzeichnis

Karte 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan	6
Karte 2: Ausschnitt aus dem LP Lüneburg „Öffentliches Grün/ Parkanlagen“	7
Karte 3: Ausschnitt aus dem LP Lüneburg „Grünsystem“	8
Karte 4: Bebauungspläne im Sanierungsgebiet Kaltenmoor	11
Karte 5: Ausschnitt aus der Kurhannoverschen Landesaufnahme von 1774	13
Karte 6: Ausschnitt aus der Königlich Preussischen Landesaufnahme von 1879	14
Karte 7: Ausschnitt aus der Topographischen Karte von 1956	14
Karte 8: Ausschnitt aus der Topographischen Karte von 1971	15
Karte 9: Ausschnitt aus der Topographischen Karte von 1994	16
Karte 10: Ausschnitt aus dem LP Lüneburg „Höhenschichten“	17
Karte 11: Analyse und Bewertung der Bebauung / Gebäudestruktur	41
Karte 12: Analyse und Bewertung der baulichen Nutzung	45
Karte 13: Analyse und Bewertung des Verkehrs	48
Karte 14: Analyse und Bewertung der Grünflächen	51
Karte 15: Analyse und Bewertung von Strukturen	53
Karte 16: Geplante Art der Nutzung	62

Planverzeichnis

Plan 1: Bestandsaufnahme	
Plan 2: Rahmenplanung	

1 Einleitung

Die Stadt Lüneburg hat im Mai 1999 das Sanierungsgebiet Nr. 3 „Kaltenmoor“ förmlich per Satzung festgelegt. Vorangegangen ist eine umfassende Bestandsaufnahme und Perspektivenentwicklung für den Stadtteil Kaltenmoor. In 1999 erfolgte eine Aufnahme in das Programm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf - Soziale Stadt“, eine Gemeinschaftsinitiative von Bund und Ländern, die der drohenden sozialen Polarisierung in einzelnen Stadtteilen Einhalt gebieten soll. Mit dieser Initiative soll eine nachhaltige Entwicklung in Stadt- und Ortsteilen mit besonderen sozialen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Problemen sichergestellt werden.* Erfasst werden hierdurch insbesondere große Wohngebiete der Nachkriegszeit mit Hochhausbebauung und Geschoßwohnungsbau in hoher Dichte, die heute vielfältige Probleme aufwerfen. Kaltenmoor gehört zweifelsohne zu diesen Stadtgebieten. Die sonst häufig vorherrschenden sozialen Probleme werden hier zwar ebenfalls sichtbar, in ihrer Ausprägung sind sie im Vergleich mit anderen Städten jedoch noch weniger gravierend, was sich auch an der durchschnittlichen Kriminalitätsrate zeigt. Um einer weiteren Verschlechterung der sozialen Verhältnisse vorzubeugen, wurde der Stadtteil Kaltenmoor im Sinne einer Präventionsplanung in das Programm aufgenommen.

Der vorliegende städtebauliche Rahmenplan wurde im Sinne dieser beabsichtigten Prävention erarbeitet und beinhaltet einen integrativen Erfassungs- und Handlungsansatz der betroffenen gesellschaftlichen Bereiche.

2 Vorhandene Planungen

2.1 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP) des Landkreises Lüneburg liegt derzeit als Entwurf (Stand April 2002) vor.

Das Oberzentrum Lüneburg liegt im Ordnungsraum Hamburg/Lüneburg und ist ein Abschnitt der überregionalen Siedlungsachse Hamburg-Winsen-Lüneburg-Uelzen und bildet selbst den Mittelpunkt regionaler Siedlungsentwicklungsachsen.

Im Zeitraum von 1993 bis 2000 wies die Stadt Lüneburg einen Einwohnerzuwachs von 6,5% auf. Da die Bevölkerungsentwicklungsprognosen für den Landkreis Lüneburg in den nächsten 10 Jahren einen Zuwachs von ca. 9,7% vorgeben, ist auch mit einer Einwohnerzunahme von etwa 5,8 % für das Stadtgebiet Lüneburg zu rechnen.

Lüneburg ist im RROP als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Fremdenverkehr ausgewiesen und soll entsprechende Infrastruktureinrichtungen (z.B. Freizeit- und Sportanlagen, vielseitiges Angebot im Beherbergungs- und Gaststättengewerbe, Bündelung innerörtlicher Grünflächen) ausreichend bereitstellen. Hinzukommt laut RROP die Schwerpunktaufgabe Sicherung- und Entwicklung von Arbeitsstätten und Wohnstätten, wobei besonders die Bereitstellung von Arbeits- und Ausbildungsplätzen in Wohnnähe als regionales Ziel festgelegt wird. Das Netz der sozialen Einrichtungen und seiner möglichst vielseitigen Angebote, muß sich über alle Teilräume der Stadt erstrecken und für möglichst viele Bevölkerungsgruppen erreichbar sein.

Durch städtebauliche, verkehrliche und ordnungspolitische Planungen und Maßnahmen soll die Verkehrsbedienung durch den öffentlichen Verkehr Vorrang vor dem Individualverkehr erhalten. Ansprüche der Radfahrer und Fußgänger sind besonders zu berücksichtigen. Zusätzlich sind in Siedlungszentren Zonen geringer Lärmbelastigung anzustreben, wonach sich vor allem die Planung von Verkehrswegen richten sollte. Die Ostumgehung ist im RROP als Hauptverkehrsstraße von überregionaler Bedeutung, die Konrad-Adenauer-Straße als Hauptverkehrsstraße von regionaler Bedeutung benannt.

* s. Argebau, Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“, Zweite Fassung, Stand 1. März 2000

Freiflächen für die wohnungsnah Erholungs- und Sportnutzung sind insbesondere in den Siedlungsbereichen zu erhalten, ggf. weiterzuentwickeln und sollten verkehrlich leicht zu erschließen sein. Es sollten allerdings nur soweit öffentliche Anlagen vorgesehen werden, wie sie für den Siedlungsraum erforderlich sind. Die den sozialen Bedürfnissen entsprechende Ausstattung mit öffentlichen und privaten Grünflächen ist in erster Linie durch die Bauleitplanung im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung sicherzustellen.

Zur Verminderung von Luftverunreinigungen sind Wohngebiete größeren Umfangs verstärkt an Fernheizanlagen anzuschließen. In Kaltenmoor ist eine solche Fernheizanlage vorhanden und soll modernisiert werden.

In Ordnungsräumen sollten laut RROP zusätzliche Maßnahmen ergriffen werden, die den sozialen Mietwohnungsbau sichern und ausbauen.

2.2 Regionales Entwicklungskonzept Metropolregion Hamburg

Laut regionalem Entwicklungskonzept der Metropolregion Hamburg (REK, Stand November 1996) gilt Lüneburg als regional bedeutsames Dienstleistungs- und Arbeitsmarktzentrum, welches im Ordnungsraum Hamburg liegt, aber weitgehend eigenständig und ebenso durch Verdichtungs- und Wachstumstendenzen gekennzeichnet ist. Der Landkreis Lüneburg wird nach dem REK bis zum Jahr 2015 zu den zuwanderungsstärksten Kreisen der Region zählen (ca. 9%), was sich auch auf die Bevölkerungsentwicklung des Stadtgebiets auswirken wird. Die Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes sowie die Sicherstellung des sozialen Wohnungsbaus sind in allen Teilräumen ebenso anzustreben, wie die gute verkehrliche Anbindung der Siedlungszentren und deren Nutzungsmischung von Wohnen, Arbeiten, Einkaufen und Erholen, welche Möglichkeiten der Verminderung des Individualverkehrs mit sich bringen. Der zunehmenden sozialen Segregation, insbesondere in den Geschoßbaugroßsiedlungen, ist durch entsprechende sozialpolitische, wohnungswirtschaftliche und städtebauliche Maßnahmen entgegenzuwirken.

2.3 Flächennutzungsplan

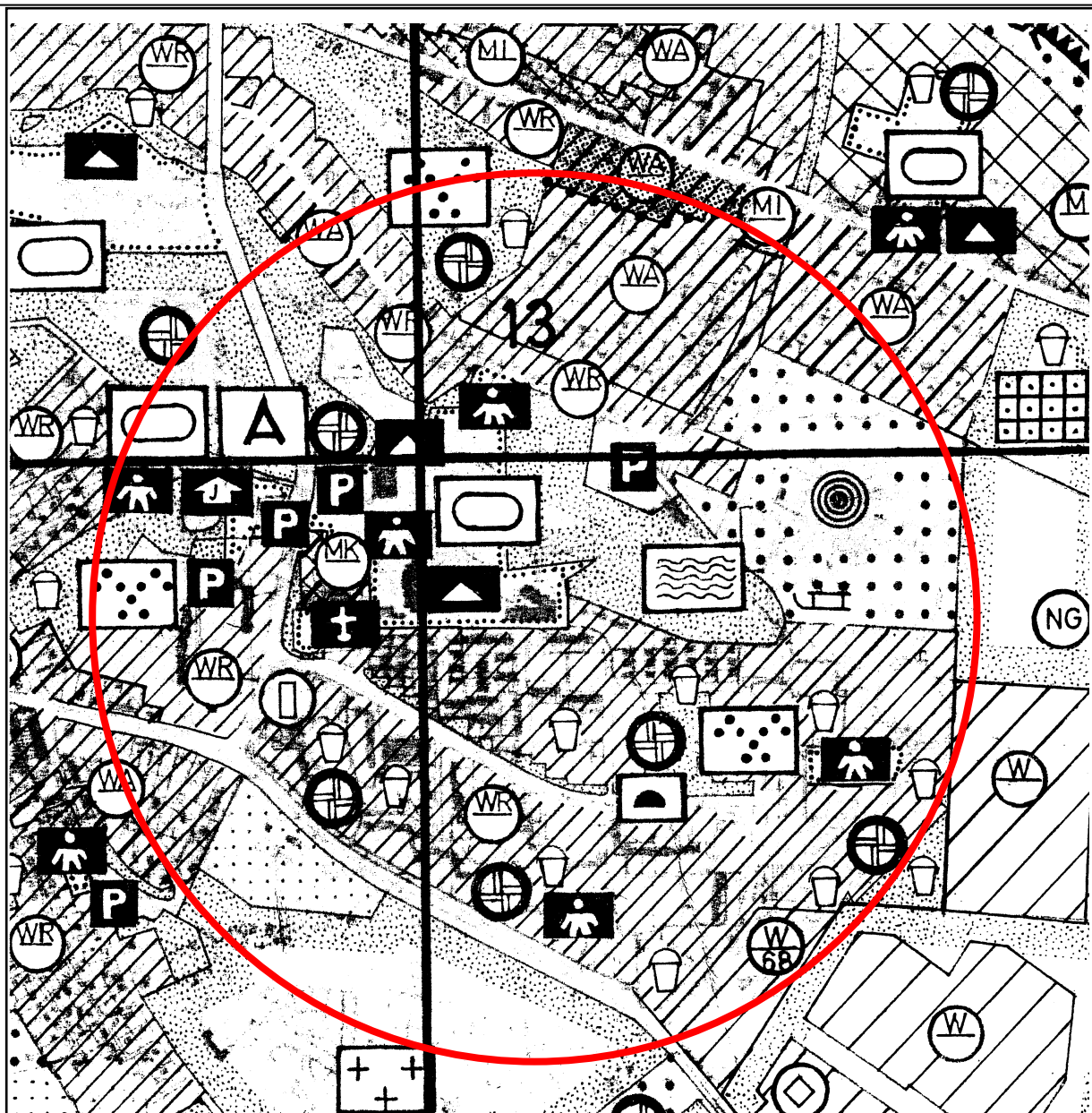
Der Flächennutzungsplan der Stadt Lüneburg weist nahezu das gesamte Sanierungsgebiet als reines Wohngebiet aus. Nur ein Bereich des Sanierungsgebiets, zwischen Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße und Kurt-Huber-Straße, ist als Kerngebiet dargestellt. Ebenfalls in diesem Bereich, sowie nördlich der Graf-Schenck-von-Stauffenberg-Straße, westlich der Theodor-Heuss-Straße und innerhalb des Wohngebiets östlich der Wilhelm-Leuschner-Straße, sind außerdem Flächen für bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Gekennzeichnet sind hier ein Schulzentrum, eine Kindertagesstätte, die St. Stephanus Kirche, ein Jugendzentrum, ein Aktivspielplatz und öffentliche Parkflächen im Westen, sowie eine Kindertagesstätte im Osten des Sanierungsgebiets.

Der nördliche Bereich des Sanierungsgebiets ist als Grünfläche gekennzeichnet und weist zusätzlich eine Sportstätte südlich der Schützenstraße aus.

Vier Spielplätze (zwei davon als Ballspielplatz), sowie eine Kindertagesstätte, werden weiterhin im Wohngebiet südlich der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße dargestellt und ebenfalls vier Spielplätze (einer davon als Ballspielplatz) im Wohngebiet östlich der Wilhelm-Leuschner-Straße.

Ansonsten wird noch ein Fernheizwerk genannt, welches sich zwischen der Theodor-Heuss-Straße, der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße und der Dietrich-Bonhoeffer-Straße befindet.

Die durchschnittliche Besiedlungsdichte für Kaltenmoor gibt der Flächennutzungsplan mit 68 Einwohnern pro Hektar an.



Legende

	Reine Wohngebiete		Besiedelungsdichte in E/ha		Kerngebiete
	Anlagen für Gemeinbedarf		Schule		Jugendheim
	Kindertagesstätte		Kirche		öffentliche Parkflächen
	Fernheizwerk		Grünflächen		Parkanlage
	Sportplatz		Spielplatz		Aktivspielplatz
	Ballspielplatz		Hügelgrab		Badeplatz

Plangrundlage: Flächennutzungsplan der Stadt Lüneburg (1994), Maßstab ca. 1 : 10.000
Stadt Lüneburg
Soziale Stadterneuerung Lüneburg Kaltenmoor

Karte 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan



2.4 Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan (Stand 1996) weist die Grünflächen im nordwestlichen Teil Kaltenmoors (Gut Kaltenmoor/Schierbrunnenteich), die nur bedingt im Sanierungsgebiet liegen, als besonders schutzwürdigen Bereich von Natur und Landschaft aus. Laubmischwald, sowie Still- und Fließgewässer machen sie zu einem Naherholungsgebiet, welches floristisch/faunistisch lokal bedeutsam ist.

Geplante Maßnahmen zu Schutz, Pflege und Entwicklung sind die Erteilung eines Pflege- und Entwicklungskonzepts zur Einbindung des Areals in ein innerstädtisches Biotopnetz.

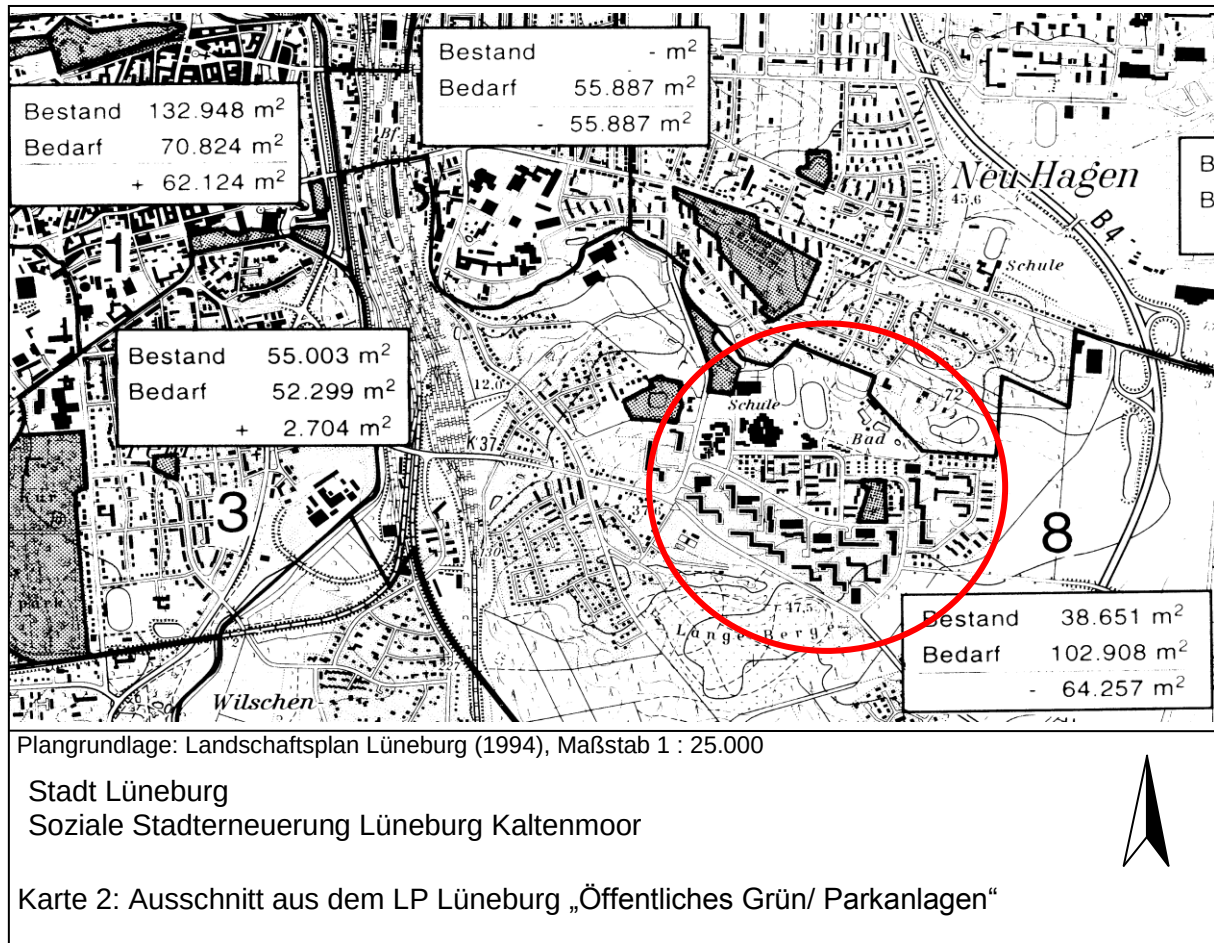
2.5 Landschaftsplan

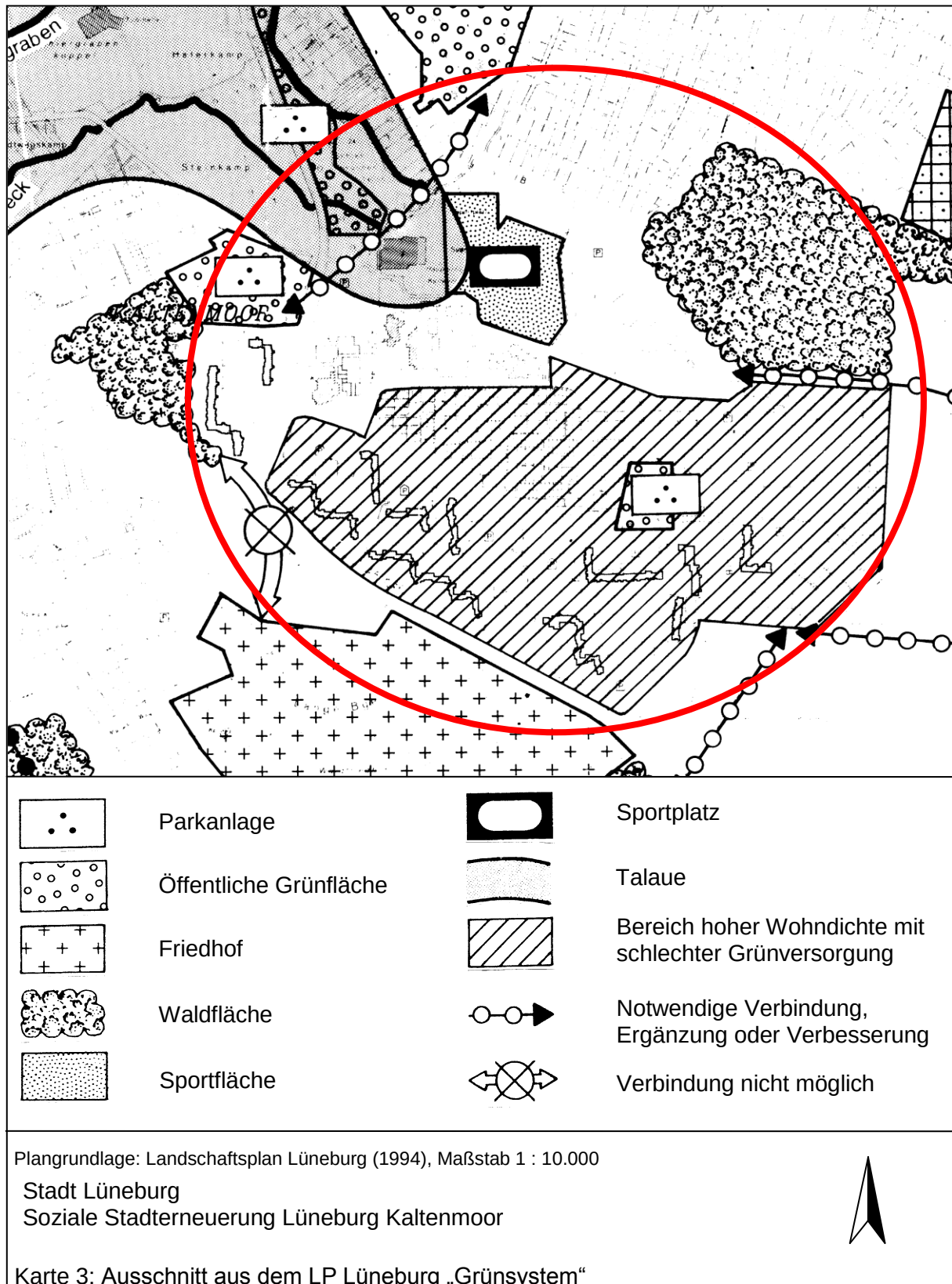
Der Landschaftsplan für die Stadt Lüneburg (Stand März 1996) stellt für Kaltenmoor eine negative Grünflächenbilanz aus. Die Gesamtfläche (Gut Kaltenmoor, Schierbrunnenteich, Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße) beträgt ca. 38.651 m² - die errechnete Sollfläche dagegen beträgt 102.908 m², was einem Defizit von 64.257 m² entspricht und damit das höchste Defizit aller Stadtteile Lüneburgs aufweist. (Bedarfsschlüssel: 6 m² öffentliche Grünfläche / Einwohner bei einer maximalen Entfernung von 300 m)

Auch die Spielplatzversorgung in Kaltenmoor weist ein Defizit von 6.985 m² auf. Die Gesamtfläche beträgt 11.306 m² gegenüber einer Sollfläche von 18.292 m². (Bedarfsschlüssel: 2,25 m²/ Einwohner)

Weiterhin besteht nach dem Landschaftsplan ein Mangel an Sportstätten für die Schulen (Quelle: Fortschreibung des Sportstättenleitplan 10/93) und für die Bevölkerung speziell an Freianlagen.

Kaltenmoor ist allgemein als Bereich hoher Wohndichte mit schlechter Grünversorgung dargestellt. Südlich der Schützenstraße sind Sportflächen ausgewiesen, westlich der Theodor-Heuss-Straße öffentliche Grünflächen.





2.6 Bebauungspläne und daraus folgende Nutzungsstruktur

Innerhalb des Sanierungsgebiets gelten fünf Bebauungspläne, deren Daten der Satzungsbeschlüsse und Abgrenzungen, in Karte 4 dargestellt sind.

B-Plan Nr.28/IV (Kaltenmoor – Sandkamp) erfasst u.a. den Geschoßwohnungsbaubereich zwischen Wilhelm-Leuschner-Straße und Johanna-Kirchner-Straße, welcher komplett als **reines Wohngebiet** festgesetzt worden ist. Diese Festsetzung verhindert, daß sich zum Wohnen ergänzende Nutzungen, die zur Lebendigkeit des Geschoßwohnungsbaubereichs beitragen würden, ergeben können.

Nach der letzten Änderung vom 04.02.74, wird das Nettobauland des Geschoßwohnungsquartiers mit 2,5 ha angegeben. Geplant wurden 11 Wohnblöcke mit insgesamt 180 Wohneinheiten, was einer Besiedlungsdichte von 252 Menschen je Hektar Nettobauland entspricht. Der sich von Norden nach Süden erstreckende Hochhauskomplex weist eine Geschoßflächenzahl von 1,1 und eine Grundflächenzahl von 0,2 auf. Die drei nordöstlich liegenden Gebäude sind mit einer GFZ von 0,7 und einer GRZ von 0,35 festgesetzt worden, die zwei südwestlich vorzufindenden Wohngebäude mit einer GFZ von 0,6 (0,5) und einer GRZ von 0,3 (0,4). Der längliche Gebäudekomplex zeigt eine von Norden nach Süden hin aufsteigende Zahl zwingend vorgeschriebener Vollgeschosse von 4-12 auf. In den restlichen Wohnblöcken ist die Zahl der Vollgeschosse mit einer Höchstgrenze von zwei der im Nordosten liegenden Gebäude und eins bzw. drei der im Südosten liegenden Gebäude festgesetzt. Alle Geschoßbauten unterliegen der geschlossenen Bauweise.

Im Bereich der Geschoßwohnungen wurden keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Die Gestaltung der Zwischenräume als Grünflächen, die den Radfahrern und Fußgängern vorbehalten werden sollte, ist den Bauträgergesellschaften überlassen worden. Über die von der Johanna-Kirchner-Straße abzweigenden, zu den Parkflächen und dem Parkhaus (nicht gebaut) führenden Stichstraßen erfolgt die verkehrliche Erschließung. Alle festgesetzten **Kinderspielplätze** sind öffentlich zugänglich und an der Ostseite des größten, länglichen Gebäudekomplexes eingetragen (mit einer Ausnahme am Rande der Johanna-Kirchner-Straße).

B-Plan Nr.28/VI (Kaltenmoor – Zentrum) bezieht sich auf den Bereich zwischen Theodor-Heuss-Straße, Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße und Kurt-Huber-Straße (als Kerngebiet festgesetzt) sowie die Teilfläche nördlich der Graf-Schenck-von-Stauffenberg-Straße. Nach der letzten Änderung vom 08.04.98 wird die Größe des Gebietes mit 5,7 ha (Bruttobaulandfläche = 0,7 ha) angegeben. Davon sind 0,1 ha Grünflächen, 0,8 ha Straßenverkehrsflächen, 0,9 ha wird als Kerngebiet ausgezeichnet und 3,9 ha sind **Gemeinbedarfsflächen**. Das Maß der baulichen Nutzung für den südlichen Abschnitt des **Einkaufszentrums**, sowie für das Gebäude der St. Stephanus Kirche, ist mit einer Geschoß- und Grundflächenzahl von 1,0 und einer Höchstgrenze von einem Vollgeschoß festgesetzt worden. Im nördlichen Gebäudeteil (gemischte Nutzung durch Wohnraum und Läden), besteht eine GRZ von 0,4 (1,0) und eine GFZ von 2,2 (1,6). Die Höchstgrenze der Anzahl an Vollgeschossen beträgt hier sechs Geschosse bzw. an einem östlichen Abschnitt fünf Geschosse. Für alle Gebäudeteile wurde **geschlossene Bauweise** festgesetzt.

Mit der letzten Änderung im Jahre 1998, wurde festgesetzt, daß Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Diskotheken) und Tankstellen im Bereich des Einkaufszentrums ausgeschlossen sind.

Kraftfahrzeug- und Fußgängerverkehr sind weitgehend voneinander getrennt. Die verkehrliche Erschließung der Geschäfte, der Kirche, des Schulzentrums/Kindertagesstätte und der sich ab dem 2. Obergeschoß befindlichen Wohnräume, verläuft über die Kurt-Huber-Straße (Anlieferung) und die nördlich anschließende Parkfläche (Besucher/Angestellte/Bewohner). Das Schulzentrum wird zusätzlich über einen Radweg von der Theodor-Heuss-Straße erschlossen.

Der Bereich zwischen Konrad-Adenauer-Straße und Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße ist durch den zuletzt am 26.06.72 geänderten B-Plan Nr.28/IIa „Kaltenmoor – Das hohe Feld/Heidfeld“ erfasst, welcher auch das eingeschossige, nicht zum Sanierungsgebiet gehö-

rige, verdichtete Reihenhausbauweise beinhaltet. Zwischen diesem Einfamilienhausgebiet nördlich der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße und dem restlichen Geschosswohnungsbaugebiet fehlt jedoch ein städtebaulicher Übergang. Zwar handelt es sich in beiden Bereichen um reine Wohngebiete, das Maß der baulichen Nutzung divergiert jedoch erheblich. Auch hier verhindert diese Festsetzung das Ansiedeln von Nutzungen, die zum Wohnen ergänzend wirken können und zur Lebendigkeit des Geschosswohnungsbaubereichs beitragen würden. Das Nettobauland des Geschosswohnungsquartiers ist mit 13,9 ha angegeben. 13 Wohnblöcke mit 876 Wohneinheiten sind geplant worden, was einer Besiedlungsdichte von 459 Personen pro Hektar Nettobauland entspricht. Östlich der Julius-Leber-Straße, wurde ein kleiner Nebeneinkaufsbereich eingeplant, dessen Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist. Die vier westlichen Wohnblöcke unterliegen der geschlossenen Bauweise. Im gesamten Abschnitt liegen als zwingend vorgeschriebene Vollgeschosszahlen für die einzelnen Wohnblöcke unterschiedliche Werte vor, die im allgemeinen nach Westen hin zunehmen. Die Geschosflächenzahl beträgt im gesamten Abschnitt 1,0.

Im Bereich der Geschosswohnungen sind keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt. Die gesamte Zone sollte aber vorwiegend dem nicht motorisierten Verkehr vorbehalten werden.

Den Bauträgergesellschaften ist die Gestaltung der Zwischenräume als Grünflächen überlassen worden. Alle Kinderspielflächen sind öffentlich zugänglich und in regelmäßigen Abständen entlang des sich im Wohngebiet befindlichen Wegesystems festgesetzt.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die von der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße abzweigenden, zu den Parkhäusern (zwingend vorgeschriebene Anzahl an Vollgeschossen von zwei) führenden, Stichstraßen. Dadurch ist der Geschosswohnungsbau durch eine relativ große Verkehrsruhe in den inneren Bereichen gekennzeichnet, so wie es heutige Konzepte der „autofreien Stadt“ auch vorsehen. Andererseits wirkt sich gerade diese Trennung von Wohnen und Parken, belastend auf die Bewältigung des Alltags (z.B. Einkauf) aus. Die südliche Bauzeile, parallel zur Konrad-Adenauer-Straße, ist dagegen stark betroffen vom Verkehrslärm dieser Haupteinfahrstraße Lüneburgs.

Die Fläche zwischen Schulzentrum und Schützenstraße ist dem am 13.12.76 in Kraft getretenen B-Plan Nr. 46/I (Sport- und Freizeitpark Ost) zugeordnet. Die sich im Sanierungsgebiet befindlichen Abschnitte sind größtenteils Gemeinbedarfs- und Grünflächen. Vorhandene Sportflächen und Grünzüge (Sportplatz und Sporthalle des Schulzentrums) sind laut Begründung des B-Plans so weit auszubauen, wie es die Bedarfsfläche des Schulzentrums zulässt. Die verkehrliche Erschließung mit dem PKW soll über die Parkplätze am Einkaufszentrum und an der Schützenstraße erfolgen. Ein in Längs- und Querrichtung ausgebautes Fußwegenetz soll die Erschließung durch den nicht-motorisierten Verkehr gewährleisten.

Die Fläche westlich der Theodor-Heuss-Straße gehört dem B-Plan Nr.46/II (Sport- und Freizeitpark Ost) aus dem Jahre 1969 an, der Teilbereiche aus anderen B-Plänen umfaßt. Der Entwurf wurde jedoch nicht als Satzung beschlossen.

Legende

Grenze des Sanierungs-
gebiets

geplante Erweiterungs-
bereiche des Sanierungsgebiets

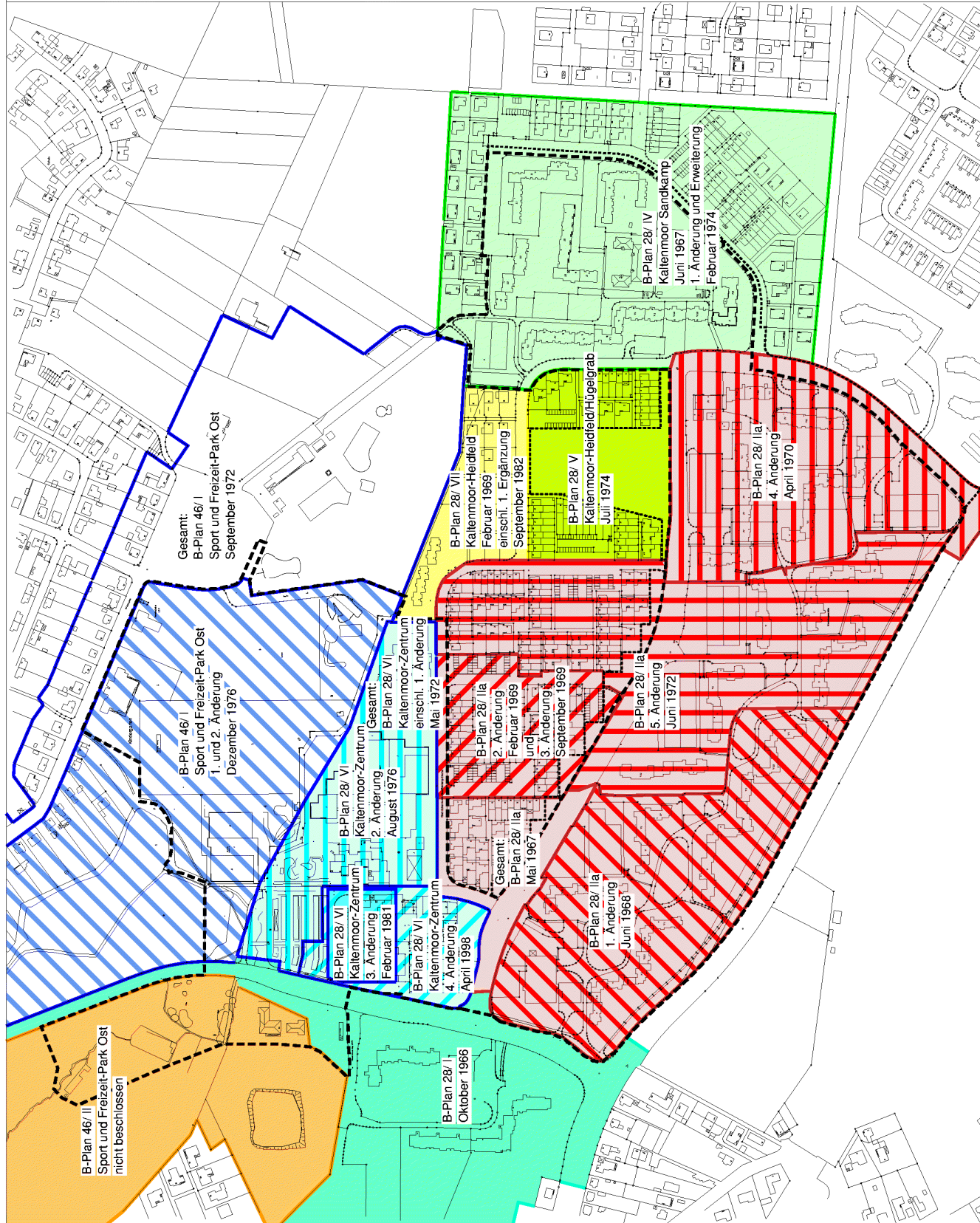
Soziale Stadterneuerung

Lüneburg Kaltenmoor

Stadt Lüneburg

Karte 4: Bebauungspläne im
Sanierungsgebiet
Kaltenmoor

Umschlagformat:	DIN A4	Umschlagstift:	
Verarbeitetein:	Kremer	gezeichnet:	Schalhorn
Datum:	Juli 2002	Maßstab:	ca. 1:5.000



3 Rahmenbedingungen

3.1 Historische Entwicklung

Der Stadtteil Kaltenmoor hat eine relativ junge Siedlungsgeschichte, die im Zusammenhang mit der veränderten Siedlungspolitik der Bundesrepublik Deutschland Mitte der 60er Jahre steht.

Lange Zeit befanden sich auf der Fläche des heutigen Kaltenmoors nur Wiesen, Felder, Wälder und das Gut Kaltenmoor. 1912 wurden das Hauptgebäude als Gasthaus mit Saal und Bühne sowie Stallnebengebäude für die Familie von Bülow errichtet. Mit der Fertigstellung der Eisenbahnlinie im 19. Jahrhundert begann die allmähliche räumliche Ausdehnung Lüneburgs in die umliegenden Ländereien und deren verkehrstechnische Erschließung. Anfang der 20er Jahre wurden die an der Ostgrenze der Stadt Lüneburg liegenden Ländereien von Kaltenmoor und Wilschenbruch zu einem landwirtschaftlichen Betrieb zusammengefaßt, welcher bis in die 60er Jahre von der Familie von Bülow bewirtschaftet wurde. Nach dem 2. Weltkrieg begann Lüneburg stark zu wachsen und Stadtteile wie Neu Hagen oder Wohngebiete entlang der Bahnlinie wurden neu erschlossen.

Bereits Anfang der 40er Jahre erfolgte die Eingemeindung von Kaltenmoor u.a. in die Stadt Lüneburg, aber erst im Jahre 1964 verkaufte die Familie von Bülow der Stadt für 5,8 Millionen DM ihre ca. 130 ha großen Ländereien, womit die Voraussetzung zur baulichen Erweiterung des Stadtgebiets gegeben war. Etwa die Hälfte der erworbenen Fläche kam für eine Bebauung infrage, welche in Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt Lüneburg und der Niedersächsischen Heimstätte Hannover geplant wurde.

Das Baugebiet sollte sich zum größten geschlossenen Siedlungsgebiet Lüneburgs entwickeln und zur Heimat von rund 8000 Einwohnern werden. Der Baubeginn erfolgte im Jahre 1965.

Kaltenmoor unterschied sich vor allem in der Größe, der Dichte und der städtebaulichen Komplexität von den herkömmlichen Wohngebieten der Stadt Lüneburg und wurde zu einem finanziell geförderten Demonstrativbauvorhaben des Bundesbauministeriums.

Trotz der geringen Entfernung lag das Baugebiet ungünstig zum Kernbereich der Stadt, aber die hohe Nachfrage nach Wohnraum, der durch den tertiären Sektor verdrängten Bewohner der Altstadt, durch die Bewohner des Senkungsgebiets und durch den Nachkriegsüberschuß der Bevölkerung, ließ die Einwohnerzahlen Kaltenmoors schnell ansteigen. Auch die Verdrängung von Gastarbeitern und sozial Schwächeren aus den oftmals sanierungsbedürftigen Altbauquartieren der westlichen Altstadt durch die Ober- und Mittelschicht, machte die großflächige Bereitstellung von Wohnraum notwendig. Finanziell-ökonomische Gründe waren zusätzlich ausschlaggebend für die Errichtung einer Großsiedlung, wie z.B. die geringeren Infrastruktur- und Baulanderwerbskosten für eine Siedlung mit 3000 Wohneinheiten, als für fünf Siedlungen mit jeweils 600 Wohneinheiten.

Kaltenmoor wurde nach den Städtebauideen der 60er Jahre (z.B. Mischung von Hoch- und Flachbauten als „soziale Heilung“, Durchmischung von Wohnen und Grün, Urbanität durch Dichte als Gegensatz zur aufgelockerten Stadt, Förderung des Individualverkehrs) und dem Konzept der Stadtrand-Großsiedlungen geplant, was den damaligen Zeitgeist widerspiegelt. Um die Abwicklung des Bauvorhabens zu vereinfachen, wurden nur wenige Bauträger für die Ausführung gewonnen, weshalb die ersten Mieter bereits 1966 in Kaltenmoor einzogen, praktisch zeitgleich mit den letzten Planungen.

Während der ca. 15 Jahre andauernden Bauzeit des „alten Kerns“ von Kaltenmoor, nahm das Misstrauen gegenüber dem neuen Stadtteil allerdings immer mehr zu. Bauschäden, Baulärm, verspätet beginnende Begrünungsmaßnahmen, sowie die anfangs nur sehr rückständig eingerichtete Infrastruktur, verschlechterte das Image erheblich.

Dennoch gehörte Kaltenmoor 1980 zu den einwohnerreichsten Stadtteilen Lüneburgs.

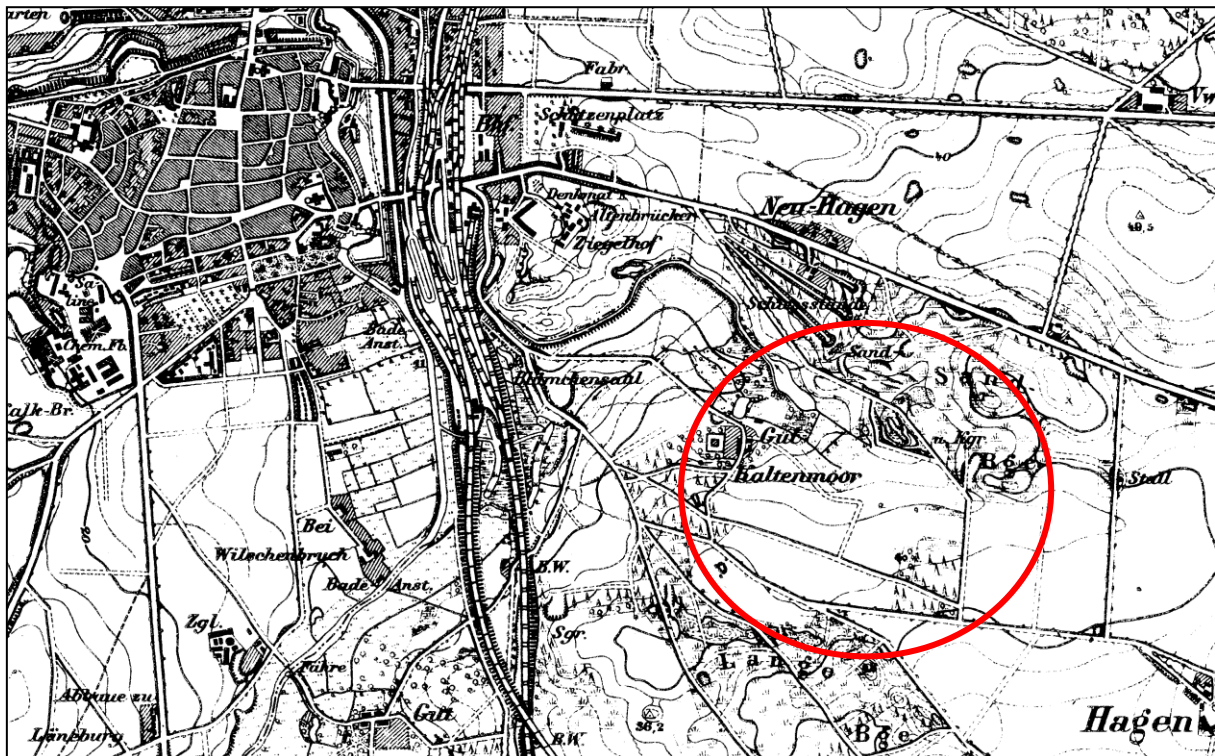
Mitte der 80er Jahre geriet Kaltenmoor in eine Krise durch zunehmende Mietensteigerung (z.T. über 100%) und stark ansteigende Nebenkosten. Zwangsräumungen und Wohnungsleerstände häuften sich, was dazu führte, dass sich immer mehr Eigentümer von ihren Wohnungen in Kaltenmoor trennten und die Wohnstätten oftmals in den Besitz von Unternehmen außerhalb Lüneburgs gelangten bzw. als Eigentumswohnungen veräußert wurden. Dadurch

Der Rat der Stadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 27.05.1999 aufgrund des §142 Baugesetzbuch das Sanierungsgebiet Kaltenmoor förmlich festgelegt und beschlossen, den Stadtteil durch Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnens und des Wohnumfeldes sowie durch integrative Maßnahmen zu entwickeln.



Karte 5: Ausschnitt aus der Kurhannoverschen Landesaufnahme von 1774

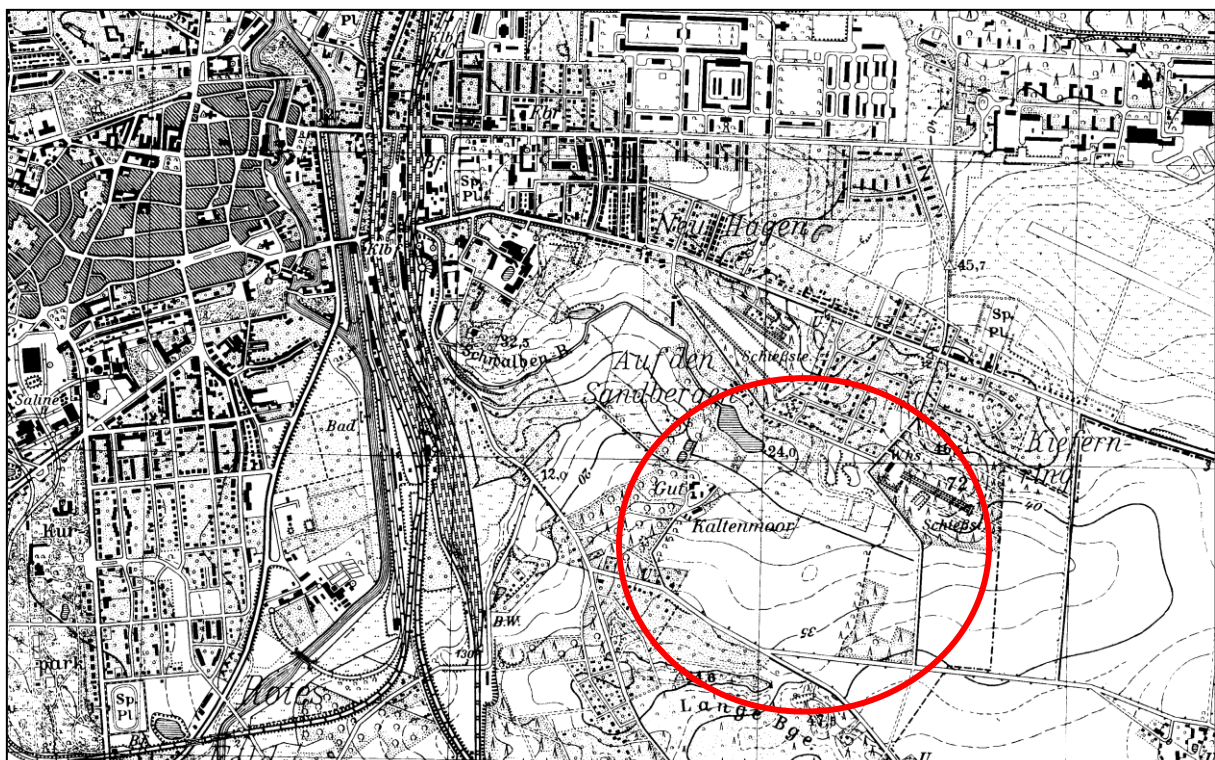




Maßstab 1 : 25.000, Blatt 2728 Lüneburg, (HRSG.: NIEDERSÄCHSISCHES LANDESVERWALTUNGSAMT 1881)

Stadt Lüneburg
Soziale Stadterneuerung Lüneburg Kaltenmoor

Karte 6: Ausschnitt aus der Königlich Preussischen Landesaufnahme von 1879

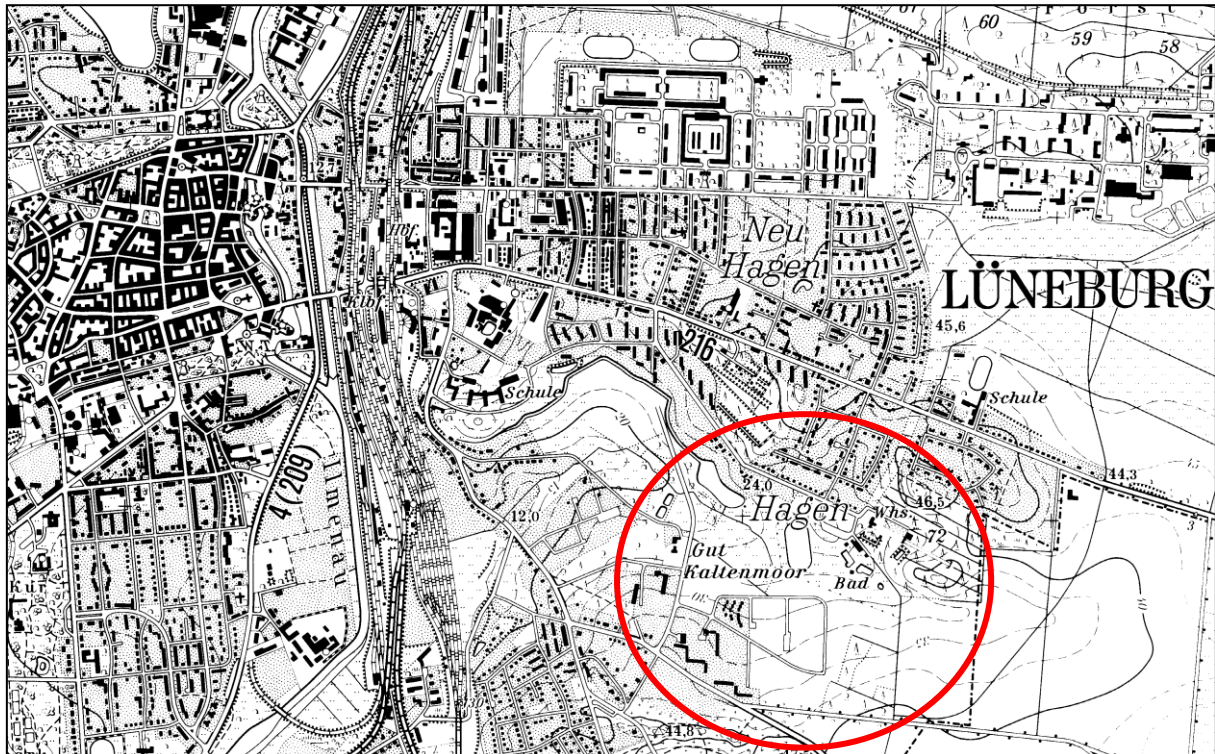


Maßstab 1 : 25.000, Blatt 2728 Lüneburg, (HRSG.: NIEDERSÄCHSISCHES LANDESVERWALTUNGSAMT 1956)

Stadt Lüneburg
Soziale Stadterneuerung Lüneburg Kaltenmoor

Karte 7: Ausschnitt aus der Topographischen Karte von 1956



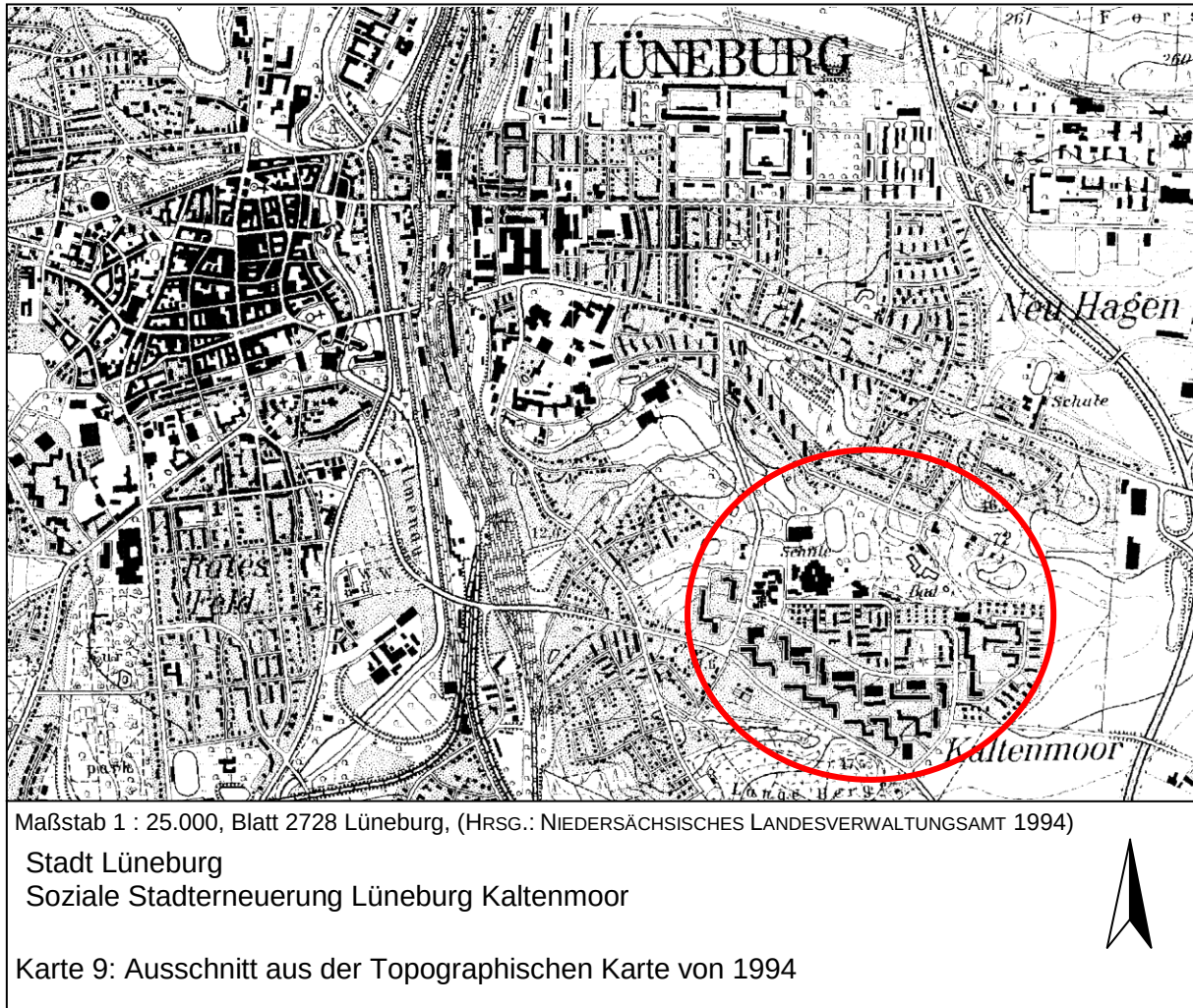


Maßstab 1 : 25.000, Blatt 2728 Lüneburg, (HRSG.: NIEDERSÄCHSISCHES LANDESVERWALTUNGSAMT 1971)

Stadt Lüneburg
Soziale Stadterneuerung Lüneburg Kaltenmoor

Karte 8: Ausschnitt aus der Topographischen Karte von 1971





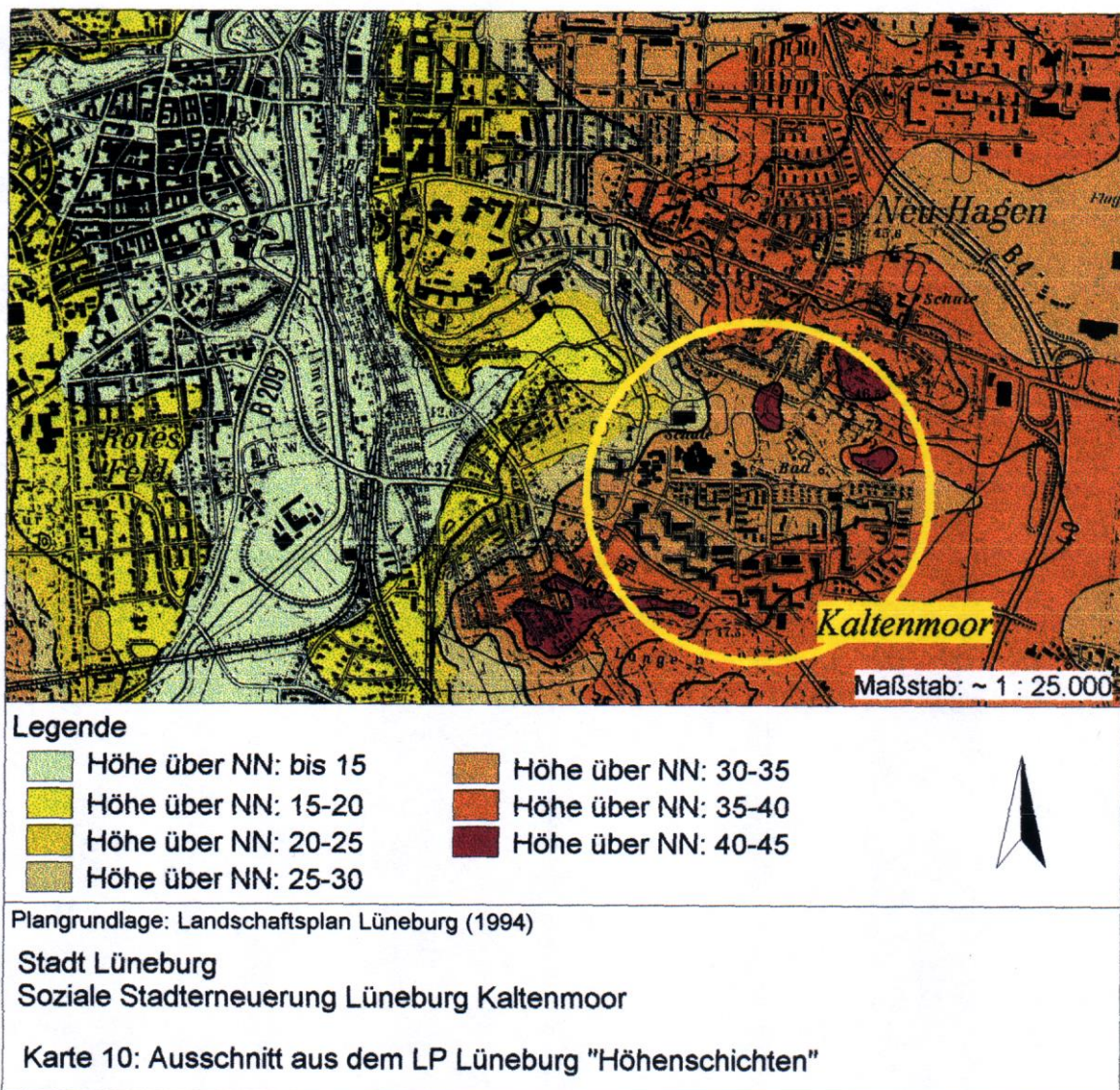
3.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes / Topographie

Das Sanierungsgebiet befindet sich im Osten von Lüneburg im Stadtteil Kaltenmoor. Kaltenmoor grenzt im Norden unmittelbar an den Stadtteil Neu Hagen bzw. Schützenplatz und wird durch die Bahnlinie im Westen vom Zentrum Lüneburgs getrennt. Östlich von Kaltenmoor schließen sich die Baugebiete „In den Kämpfen“ und „Bülows Kamp“ an. Noch weiter östlich verläuft die Ostumgehung. Das Sanierungsgebiet wird westlich durch die Theodor-Heuss-Straße (mit Ausnahme des Jugendzentrums und des Aktivspielplatzes), südlich durch die Konrad-Adenauer-Straße, im Osten durch die Wilhelm-Leuschner-Straße und die Johanna-Kirchner-Straße und im Norden durch die Schützenstraße begrenzt. Daraus ergibt sich eine Gesamtfläche von 40,4 ha für das Sanierungsgebiet und eine Gesamtfläche von 0,30 ha für geplante Erweiterungsbereiche.

Die parallel zur Konrad-Adenauer-Straße verlaufende Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße, teilt die wesentlich unterschiedliche Strukturen aufweisenden Siedlungsbereiche Kaltenmoors. Nördlich ist das in sich geschlossene Einfamilienhausgebiet mit Atrium- und Reihenhäusern gelegen und südlich befindet sich der Geschoßwohnungsbau. Das Einfamilienhausgebiet wurde nicht mit in das Sanierungsgebiet aufgenommen, da hier weitgehend intakte, soziale und bauliche Strukturen vorzufinden sind. Dies betrifft auch den Geschoßwohnungsbau westlich der Theodor-Heuss-Straße. Hier befinden sich ausschließlich Eigentumswohnungen, die durch laufende Instandsetzungen in einem guten baulichen Zustand sind. Soziale Probleme sind in diesem Bereich ebenfalls nicht bekannt, so daß er nicht mit ins Sanierungsgebiet aufgenommen wurde.

Im Frühjahr/Sommer 2002 haben Überlegungen stattgefunden, das Sanierungsgebiet in Teilbereichen zu erweitern, die sich während der Bearbeitung des Rahmenplanes als sinnvoll herausgestellt haben. Dies betrifft erstens die 5.310 m² große Grünfläche nördlich der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße, für die der Rahmenplan einen Rückbau der Straße mit Einbettung in einen Grünzug und eine Neuordnung der fußläufigen Anbindungen in das Einfamilienhausgebiet vorsieht. Zweitens soll das 13.275 m² große Wäldchen am Hügelgrab als wichtige Grünverbindung umgestaltet werden und wird daher einbezogen. Eine 3.183 m² umfassende Fläche der Johanna-Kirchner-Straße wird für die Stellplatzneuordnung im östlichen Sanierungsgebietsteil benötigt, um den Stellplatzbedarf nach dem geplanten Rückbau der Parkpalette zu decken. Und letztlich geht es um die 5.824 m² große Fläche der Wilhelm-Leuschner-Straße, um diesen Einfahrbereich in den Stadtteil gestalten zu können. Die Flächen sind im Rahmenplan als Erweiterungsbereiche dargestellt.

Das Relief innerhalb des Sanierungsgebiets ist durch unterschiedliche Höenschichten gekennzeichnet, die einen Höhenunterschied von maximal 15 m aufweisen. Das Gelände steigt von Westen nach Osten leicht an. Der südliche Abschnitt des Bereichs westlich der Wilhelm-Leuschner-Straße und der südöstliche Abschnitt zwischen Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße und Konrad-Adenauer-Straße liegt ca. 35-40 m über NN. Der daran anschließende Teil des Sanierungsgebiets, weist eine Höhe von 30-35 m über NN auf und die am nordöstlichen Teil des Gebiets befindlichen Bereiche (nördlich und westlich des Einkaufszentrums) sind mit einer Höhe von 25-30 m über NN angegeben.



Karte 10: Ausschnitt aus dem LP Lüneburg „Höenschichten“

3.3 Gebietscharakteristik und Image

Das Sanierungsgebiet ist charakterisiert durch die Hochhausbebauung der 60er und 70er Jahre mit breiten Straßen und einer zu geringen Grünflächenversorgung und durch das Einkaufszentrum mit einer großen Baudichte und enger Raumbildung. Das Gebiet macht in Teilbereichen einen vernachlässigten Eindruck, dies besonders, was das Wohnumfeld betrifft. Aber auch die Gebäude lassen erkennen, daß seit der Entstehung des Gebiets Instandsetzungsarbeiten in zu geringem Umfang stattgefunden haben. Insgesamt hat es sich vom hoch gelobten Demonstrativbauvorhaben zum Stadtteil für Bevölkerungsteile mit überwiegend niedrigem Einkommen und Sozialstatus entwickelt. (s.a. nachfolgende Kapitel)

Kaltenmoor weist ein schlechtes Image auf, was aus einer Bürgerbefragung im Rahmen des Projektseminars „Wohn- und Wohnumfeldqualität in Lüneburg“ der Universität Lüneburg im Jahre 1996/97 hervorgeht. Neben den Stadtteilen Weststadt und Schützenplatz gehört Kaltenmoor zu den Gebieten Lüneburgs, über die sich die Einwohner besonders unzufrieden äußerten. In den Kategorien „Bewertung des Wohnumfeldes“, „Nachbarschaftliche Beziehungen“ und „Sicherheit im Wohnumfeld“, welche als wichtigste Faktoren für das Image eines Stadtviertels gelten, rangiert Kaltenmoor auf dem untersten Rang. Das Wohnumfeld wird nicht unbedingt aus verkehrsinfrastruktureller Sicht oder hinsichtlich der Einkaufsmöglichkeiten als negativ bewertet, sondern vielmehr durch die darüber hinaus negativ beurteilten Punkte Wohnung/Gebäude, Nachbarschaften, Dienstleistungen, Freizeiteinrichtungen, Erholungsmöglichkeiten, Grünflächen und kulturelle Angebote. Rund 50% der befragten Einwohner Kaltenmoors stellten ihrem Stadtteil ein schlechtes Image aus, 37% äußerten den Wunsch in einem anderen Stadtteil wohnen zu wollen und 70% der nicht in Kaltenmoor lebenden Bevölkerung Lüneburgs, gibt diesen Stadtteil als Ort an, „wo man nicht wohnen will“. Gerade das Wohnumfeld ist für Kaltenmoor der wesentliche Abwertungsgrund. Daneben wird die Anonymität benannt und eine angeblich hohe Kriminalitätsrate. Aus der Kriminalstatistik geht jedoch nur eine durchschnittliche Anzahl an Straftaten in Kaltenmoor hervor. Alkoholmißbrauch, Ruhestörungen oder Gewalt innerhalb der Familien werden allerdings nicht von der Statistik erfaßt. Viele Einwohner führen das Vorurteil der übermäßigen Kriminalität auf den hohen Ausländeranteil zurück, was wiederum zu einem Mangel an nachbarschaftlicher Kommunikation und Integrationschancen führt.

Das Image Kaltenmoors wird zugleich durch die negative und manchmal einseitige Berichterstattung in den Medien geprägt. Doch sind es gerade die Medien, die das Image des Stadtteils in Zukunft auch wieder aufbessern können. So bemüht sich die Pressestelle der Stadt Lüneburg um eine positive Berichterstattung in der Landeszeitung. Das allgemein anerkannte Stadtteilmagazin „Kontakt“ wird durch eine Sanierungsbeilage unterstützt. Das jährlich stattfindende Stadtteilstfest, auf dem viele Akteure aus Kaltenmoor präsent sind, soll ebenfalls zur Aufwertung des Images von Kaltenmoor beitragen.

3.4 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Zur Bevölkerungsstruktur wurden aktuelle Zahlen zum gesamten Stadtteil ausgewertet und durch Datenmaterial zum Sanierungsgebiet aus den Jahren 2000 und 1998 ergänzt.

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen des Stadtteils Kaltenmoor von 1966 bis 2002 ist gekennzeichnet durch eine relativ konstante Bevölkerungszunahme von anfangs 177 Einwohner auf bis zu 9.393 Einwohner im Juli 2002. In den Jahren von 1966 bis 1975 war die Zuwachsrates am stärksten (in den ersten vier Jahren lag eine Bevölkerungszunahme auf 2.938 Einwohner vor; zwischen 1970 und 1975 verdoppelten sich die Zahlen noch mal auf 7.069 Einwohner). Das starke Bevölkerungswachstum in diesem Zeitraum ist vor allem im Zusammenhang mit der Fertigstellung der Hochhauskomplexe zu sehen. Der in den 80er Jahren folgende, allgemeine Schrumpfungsprozeß der Stadt Lüneburg, spiegelte sich auch in den Einwohnerstatistiken von Kaltenmoor wider. Erst mit Beginn der 90er Jahre, in denen die 8.000 Einwohner Marke übersprungen wurde, lagen in Kaltenmoor wieder konstant anstei-

gende Zuwachszahlen vor. Der Einwohneranteil des Stadtteils Kaltenmoor an der Gesamtbevölkerung Lüneburgs bewegt sich seit 1980 zwischen 12% und 13%. Er ist seit 1992 stets ansteigend.

Die Altersstruktur des Stadtteils Kaltenmoor im Jahre 2002 im Vergleich zur Altersstruktur der gesamten Stadt Lüneburg zeigt, daß der Anteil an Kindern und Jugendlichen mit insgesamt 24,8% in Kaltenmoor erheblich höher liegt, als mit ca. 18,25% (Stand: 1998) im gesamten Stadtgebiet. Dagegen liegt der Anteil der 20 bis 44-jährigen in Kaltenmoor mit 29,6% deutlich unter dem Stadtdurchschnitt von 42,6% (Stand: 1998). In den letzten Jahren ist eine tendenzielle Angleichung der Verhältnisse zu erkennen. Vergleichbar ist der Anteil der Einwohner an der Altersgruppe der über 60-jährigen mit 22,4% in Kaltenmoor und 23% im gesamten Stadtgebiet (Statistik 31.12.2000).

Der Ausländeranteil an der Einwohnerzahl des Stadtteils Kaltenmoor hat sich im Zeitraum von 1980 bis 2002 auf 12,5% vervierfacht. An der Gesamteinwohnerzahl Lüneburgs hat sich der Ausländeranteil dagegen von 3,3% auf 5,3% (Stand: 1998) noch nicht einmal verdoppelt. 20,2% aller Kinder und Jugendlichen, 16,2% aller 20 bis 40-jährigen und nur 3,1% aller über 60-jährigen Einwohner des Stadtteils Kaltenmoor sind Ausländer.

Betrachtet man die Altersgruppenverteilung unter den Ausländern, so kommt man zum Ergebnis, dass mit 39,8% die Gruppe der Kinder und Jugendlichen besonders stark vertreten ist (nur 22,6% der Deutschen sind Kinder und Jugendliche). Der prozentuale Anteil der über 60-jährigen an der Gesamtzahl von Ausländern hingegen, fällt mit 5,5% gegenüber dem deutschen Anteil von 24,8% sehr gering aus.

Auch der Anteil von Aussiedlern an der Einwohnerzahl Kaltenmoors ist mit ca. 15% (Stand: 1998), gegenüber dem Stadtdurchschnitt von 4% (Stand: 1998), deutlich höher.

Tabelle 1: Statistik Altersgruppen – Stadtteil Kaltenmoor; Stand vom 03.07.2002

	Gesamt:	männl.	weibl.	deutsch:	männl.	weibl.	ausl.:	männl.	weibl.
Bis 10. Lebensj.	1134	590	544	881	448	433	253	142	111
Bis 20. Lebensj.	1192	607	585	976	501	475	216	106	110
Bis 40. Lebensj.	2662	1288	1374	2230	1078	1152	432	210	222
Bis 60. Lebensj.	2305	1158	1147	2093	1051	1042	212	107	105
Über 60. Lebensj.	2100	871	1229	2035	838	1197	65	33	32

Für das Sanierungsgebiet direkt liegen nur Zahlen vom Juli 2000 vor. Zu dieser Zeit lebten im Sanierungsgebiet 3.346 Menschen. 21,9% davon waren Ausländer und etwa 23% (Stand: 1998) waren Aussiedler. Es wird nach Beobachtungen davon ausgegangen, daß die Fluktuation unter den Aussiedlern besonders hoch ist und diese den Stadtteil schnell wieder verlassen.

Die Altersstruktur im Sanierungsgebiet zeigt, daß der Anteil an Kindern und Jugendlichen mit insgesamt 32,2% noch um einiges höher liegt, als im gesamten Stadtteil (Stand 2002: 24,8%). Dagegen beträgt der Anteil der Einwohner, die über 60 Jahre alt sind, nur noch 15,4% (Stand 2002: gesamter Stadtteil 22,4%). 29,9% (Stand 2002: gesamter Stadtteil 28,3%) sind der Altersgruppe der 20 bis 40-jährigen zuzurechnen.

Tabelle 2: Statistik Altersgruppen – Sanierungsgebiet; Stand vom 31.07.2000

	Gesamt:	männl.	weibl.
Bis 10. Lebensj.	542	278	264
Bis 20. Lebensj.	534	269	265
Bis 40. Lebensj.	1002	478	524
Bis 60. Lebensj.	754	365	387
Über 60. Lebensj.	514	187	327

Die Ausländeranteile an den jeweiligen Altersgruppen sind zwar nicht einzeln für das Sanierungsgebiet angegeben, doch es ist anzunehmen, dass der Anteil von Ausländern an der Gruppe der Kinder und Jugendlichen, aufgrund ihres höheren Gesamtanteils, hier noch weit-aus größer ist, als mit 20,2% im gesamten Stadtteil Kaltenmoor.

Ebenso ist zu vermuten, dass heute insgesamt über 44% der Einwohner des Sanierungsgebiets aus einem fremden Kulturkreis kommen (23% Aussiedler Stand: 1998 - und 21,9% Ausländer Stand: 2000). Doch tritt der Ausländer- und Aussiedleranteil in den einzelnen Wohnblöcken unterschiedlich stark auf. Einige Wohnblöcke weisen einen Prozentsatz von bis zu 70% auf, in anderen hingegen ist der Prozentsatz in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen und Belegungsrechten deutlich geringer. In den Häusern, wo viele Eigentumswohnungen vorhanden sind, ist der Anteil von Menschen aus fremden Kulturkreisen generell geringer. Zwischen diesen, von unterschiedlichen sozialen Gruppierungen bewohnten Bereichen, wird ein Konfliktpotenzial beobachtet. Die soziale Trennung innerhalb der einzelnen Geschoßbauwohngebiete und die räumliche Trennung der Wohngebiete an sich (Einfamilienhausgebiet und Geschoßwohnbaug Gebiet) hat zur Folge, daß eine Vermischung der sozialen Gruppierungen nur bedingt zu beobachten ist. In Kaltenmoor nimmt nach den Erfahrungen sozialer Träger das Problem der Cliquenbildung zu.

Die ausländische Bevölkerung im Sanierungsgebiet stammt aus 39 verschiedenen Nationen, wovon türkisch (ca.27,2%), jugoslawisch (ca.19%) und libanesisch/irakisch (ca.19,5%) die am stärksten vertretenen Staatsangehörigkeiten sind (Stand: 2000). Das Stadtteilmagazin „Kontakt“ druckt regelmäßig Artikel auch in anderen Sprachen (russisch, türkisch) ab, um dem Kommunikationsdefizit zwischen den Bewohnern Kaltenmoors entgegenzuwirken und möglichst viele Menschen anzusprechen.

Zudem leben in Kaltenmoor im Verhältnis dreimal so viele Sozialhilfe- und Wohngeldempfänger (Stand 1998: 15,2%), als im gesamten Stadtgebiet.

Besonders im Hochhauskomplex, der im Sanierungsgebiet liegt, lassen sich noch deutlichere Zahlen feststellen, wenn man den prozentualen Anteil von ca. 12,5% der Einwohner Kaltenmoors an der Gesamtbevölkerung Lüneburgs betrachtet. 33% aller Sozialhilfeempfänger, 35% aller Wohngeldempfänger, 28% aller Ausländer und 43% aller Aussiedler Lüneburgs leben in diesem Stadtteil (Stand: 1998).

Von den Sozialhilfeempfängern sind allein 47% Kinder und Jugendliche. Im Hochhauskomplex beziehen 42% aller Kinder und Jugendlichen Sozialhilfe (Stand: 1998). Die Leistungen an ambulanten oder teilstationären Erziehungshilfen außerhalb des Elternhauses erreichen das zwei- bis dreifache des städtischen Mittelwertes.

Ferner ist von einer hohen Arbeitslosenquote auszugehen, die sich allerdings nicht eindeutig auf das Sanierungsgebiet bestimmen läßt.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die Konfrontationen der verschiedenen Lebensstile, die durch die multikulturelle Bevölkerungszusammensetzung und das unterschiedliche Sozialgefüge entstehen und die soziale Segregation im Hochhausbezirk Kaltenmoors zunehmend verstärken werden. Die Hochhausbebauung an sich bewirkt eine hohe Anonymität im Gebiet, woraus fehlende funktionierende menschliche Kontakte und Nachbarschaften ebenso die Folge sind, wie eine Isolation der Gruppen unterschiedlicher Kulturen. Andererseits

stellen gerade die verschiedenen Nationalitäten und Volksgruppen ein wesentliches Potential des Stadtteils zur Entwicklung eines „Kiezes“ mit multikultureller Lebensqualität dar.

Das Angebot der Kirche, öffentlicher und sozialer Einrichtungen ist gut. Hierzu liegt eine Bestandsaufnahme der sozialen Aktivitäten im Stadtteil Kaltenmoor aus 2001 vor. Den sozialen Problemen versuchen die sozialen Einrichtungen mit zahlreichen Maßnahmen und Programmen entgegenzuwirken. Insbesondere die AWO, die sich schwerpunktmäßig mit Beratungs- und Gruppenangeboten für Spätaussiedler sowie mit Projekten wie Sprachförderung für Ausländer, Gruppentreffen und Beratung für Jugendliche, Kinder, Frauen, Ausländer und sozial Benachteiligte sowie mit Sozialarbeit durch eine Streetworkerin im sozialen Bereich engagiert und die ökumenische Kirchengemeinde St. Stephanus die z.B. Gesprächskreise für Frauen und Ausländer, Sprachkurse, Sozialberatung, Selbsthilfegruppen, Hausaufgabenhilfe und verschiedene Freizeitaktivitäten anbietet, ergänzen die soziale Infrastruktur beträchtlich. Doch können die Einrichtungen den Problemlagen und Bedürfnissen in Kaltenmoor nicht in allen Bereichen in ausreichendem Maße gerecht werden, da ihr Leistungsvermögen nicht ausreicht, um ihr Angebot zu vergrößern. Ein zusätzliches Angebot schaffen gemeinnützige Vereine. Eine Analyse der Bedarfssituation und eine Gegenüberstellung der vorhandenen Angebote wird für sinnvoll gehalten, um die verschiedenen sozialen Aktivitäten besser aufeinander abstimmen zu können. Gute Ansätze hierfür finden sich in der Jugendhilfepflegeplanung und der dabei betriebenen detaillierten Ermittlung von Bedarfslagen und Angebotsstrukturen.

3.5 Wohnungsmarkt

Wird noch ergänzt durch BauBeCon.

3.6 Eigentumsverhältnisse

Im Eigentum der Stadt Lüneburg liegen

- alle Straßen und Wege (inklusive der Wege zur inneren Erschließung der Geschosswohnungsbauten und der „Gassen“ im EKZ)
- das Schulzentrum mit Kita und Spielschule sowie Zweigstelle der Ratsbücherei
- das Jugendzentrum und der Aktivspielplatz
- die Sportplatzanlagen und -hallen
- die Parkplatzfläche nördlich des Einkaufszentrum sowie das Parkhaus östlich der Graf-von-Moltke Straße
- die Grünanlagen zwischen der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße und den dort anliegenden Parkhäusern und die Grünanlagen westlich und östlich der Theodor-Heuss-Straße
- der St. Stephanus Platz

Im Eigentum einer Stiftung und der Betriebsführung der Stadt Lüneburg liegen:

- Kindergarten an der Schützenstraße

Im Eigentum der Avacon liegt:

- Das Fernheizwerk inklusive Leitungsnetz

Im Eigentum einer Immobilienfirma liegt

- die sich entlang der Konrad-Adenauer-Straße befindenden Wohnblöcke, sowie die Wohnblöcke an der Alfred-Delp-Straße und Dietrich-Bonhoeffer-Straße
- die drei westlichen Parkhäuser im Bereich zwischen Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße und Konrad-Adenauer-Straße
- sämtliche Grünanlagen im Umkreis und Zwischenraum der eigenen Wohnblöcke und entlang der Konrad-Adenauer-Straße

Im Eigentum einer Privatperson liegen

- die Grünanlagen westlich der Wilhelm-Leuschner-Straße
- der Wohnblock östlich der Julius-Leber-Straße und die dazugehörige Grünfläche
- Wohnblockteile zwischen Julius-Leber-Straße und Adolf-Reichwein-Straße und dazugehörige Grünflächen

Im Eigentum von 360 Privatpersonen (und in der Verwaltung 1 Privatperson) liegen:

- das Parkhaus zwischen Julius-Leber-Straße und Adolf-Reichwein-Straße sowie das Parkhaus an der Theodor-Haubach-Straße
- der Wohnblock nördlich der Theodor-Haubach-Straße mit den dazugehörigen Grünflächen
- einzelne Wohnblockteile zwischen Julius-Leber-Straße und Adolf-Reichwein-Straße und ein Wohnblockabschnitt an der Bernhard-Letterhaus-Straße sowie die dazugehörigen Grünflächen

Im Eigentum und der Verwaltung einer Privatperson liegen

- der Endabschnitten des Wohnblocks östlich der Wilhelm-Leuschner-Straße und die dazugehörigen Grünflächen
- der Parkplatz an der Johanna-Kirchner-Straße

sowie zusammen mit einer Versicherungsgesellschaft unter der Verwaltung eines eingetragenen Vereins

- das Parkhaus nördlich der Wilhelm-Leuschner-Straße

und zusammen mit drei weiteren Privatpersonen Eigentümer und Verwalter von

- einem Abschnitt des Wohnblocks östlich der Wilhelm-Leuschner-Straße und die dazugehörigen Grünflächen

Die restlichen Wohnblöcke oder Wohnblockabschnitte, Grünanlagen und das Gebäude des Einkaufszentrums sowie die St. Stephanus Kirche fallen in den Besitz von sehr vielen Eigentümern.

Im Sanierungsgebiet sind keine gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaften als Eigentümer mehr vertreten. Die Vielzahl an Eigentümern, insbesondere im Bereich der Eigentumswohnungen, bedingen einen hohen Abstimmungsaufwand und die Notwendigkeit einer breiten Zustimmung bei der Planung und Umsetzung von Sanierungsmaßnahmen. Andererseits ist die Eigentumsbildung breiter Bevölkerungsschichten und damit die bessere Verantwortlichkeit einzelner für ihr Wohnumfeld deutliches Ziel vergleichbarer Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“.

3.7 Lokale Ökonomie

Im Sanierungsgebiet sind kein Handwerk oder produzierendes Gewerbe sondern ausschließlich Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie Gastronomie vorhanden. Diese konzentrieren sich auf das Einkaufszentrum. Ein kleineres Nebenzentrum ist in der Julius-Leber-Straße vorhanden. Konkurrierend wirkt hier das Einkaufszentrum „Bülows Kamp“ in fußläufiger Entfernung. Das Einkaufszentrum am St. Stephanusplatz ist durch beginnenden Leerstand geprägt, der sich negativ auf das gesamte Sanierungsgebiet auswirkt.

Das Einzugsgebiet mit ca. 9000 Einwohnern ist eine für den Einzelhandel gute Voraussetzung, allerdings ist im Sanierungsgebiet mit einer niedrigeren Kaufkraft als in den übrigen Stadtgebieten von Lüneburg zu rechnen.

Das Angebot im Einzelhandels- und Gastronomiebereich im Einkaufszentrum am St. Stephanusplatz ist zwar mit Lebensmittelmarkt, Drogerie, Bäckerei, Schreibwarenladen, türkischem Lebensmittelhändler, türkischer Teestube, Imbiss und Kneipen sowie Wochenmarkt ausreichend, läßt jedoch qualitativ zu wünschen übrig. So fehlen, wie auch Bewohnerbefragungen immer wieder zeigen, ein befriedigendes Angebot an Fleisch- und Wurstwaren und ein gutes Café oder Restaurant.

An der Julius-Leber-Straße befindet sich ein Nebenzentrum mit osteuropäischen Lebensmittelmarkt, Dienstleistungsbetrieb für Telefongespräche ins Ausland, Reisebüro, Friseur, Sonnenstudio, Fahrschule und Kneipe. Einige Betriebe sind damit auf den hohen Anteil an Menschen aus fremden Kulturen ausgerichtet.

Das Angebot an Arbeitsplätzen im Sanierungsgebiet ist gering, die arbeitenden Bevölkerungsschichten suchen hierfür überwiegend das übrige Stadtgebiet auf, das von hier aus gut erreichbar ist. Hohe Arbeitslosenzahlen sind für Kaltenmoor zu vermuten, statistisch jedoch nicht getrennt zu ermitteln. Der Ausbildungsstand wird nach Beobachtungen ebenfalls als eher niedrig eingeschätzt. Daher hat die VHS im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ ein praxisorientiertes Qualifizierungsprogramm für arbeitslose Jugendliche initiiert.

4 Bestandsaufnahme

Anfang 2001 wurde eine umfangreiche Bestandsaufnahme im Sanierungsgebiet vorgenommen. Im Rahmen von Begehungen wurden Gebäude- und Freiraumstrukturen detailliert kartiert (s. Plan 1: Bestandsaufnahme). Bei den Gebäuden wurden die Zahl der Vollgeschosse, die Dachformen, Wohnseiten und Eingangssituationen mit aufgenommen. Im Freiraum alle Nutzungen, Bewuchs, Bodenbeläge und Ausstattungen. Im Bereich der Straßen haben teilweise Vermessungen stattgefunden. Auch hier sind Fahrbahnen, Wegeführungen und Ausstattungen festgehalten. Diese Kartierung dient als Grundlage für die Analyse und Rahmenplanung. Darüber hinaus ist sie bei allen Einzelmaßnahmen als Grundlage verwendbar. Die folgende Fotodokumentation verdeutlicht für Teilbereiche die vorgefundene städtebauliche Situation und gibt bereits Hinweise auf den Zustand von Gebäuden sowie Frei- und Verkehrsflächen.

5 Fotodokumentation



Bild 1: Kreuzung Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße / Kurt-Huber-Straße / Dietrich-Bonhoeffer-Straße – Blick auf die Wohnblöcke westlich der Theodor-Heuss-Straße



Bild 2: Einfahrt in die Dietrich-Bonhoeffer-Straße, Theodor-Heuss-Straße 2-4



Bild 3: Fuß- und Radweg zwischen Gebäude Theodor-Heuss-Straße 2 und Fernheizwerk



Bild 4: Die St. Stephanus-Kirche „verschwindet“ vor der Hochhausbebauung an der Theodor-Heuss-Straße



Bild 5: St. Stephanus-Platz vor dem Einkaufszentrum mit Wochenmarkt



Bild 6: Innenbereich des Einkaufszentrums. Durchgang zur Post und zum Penny Markt.



Bild 7: Dunkle und vernachlässigte Unterführung vom Parkplatz zum Einkaufszentrum



Bild 8: Nordost-Ansicht des Einkaufszentrums mit Eigentumswohnungen im Obergeschoß



Bild 9: Südostansicht des Kindergartens



Bild 10: Westansicht des Schulzentrums



Bild 11: nördlicher Schulhofabschnitt



Bild 12: Grünfläche zwischen Turnhalle und Sportplatz; künftiger Standort der Skateanlage



Bild 13: Gepflegter LSV-Sportplatz südlich der Schützenstraße



Bild 14: Südliche Blickrichtung in die überdimensioniert ausgebaute Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße



Bild 15: Vernachlässigtes und raumbestimmendes Parkhaus an der Adolf-Reichwein-Straße



Bild 16: Einfahrt zum Parkplatz an der Bernhard-Letterhaus-Straße



Bild 17: Wohnweg zwischen den südlichen Bauzeilen

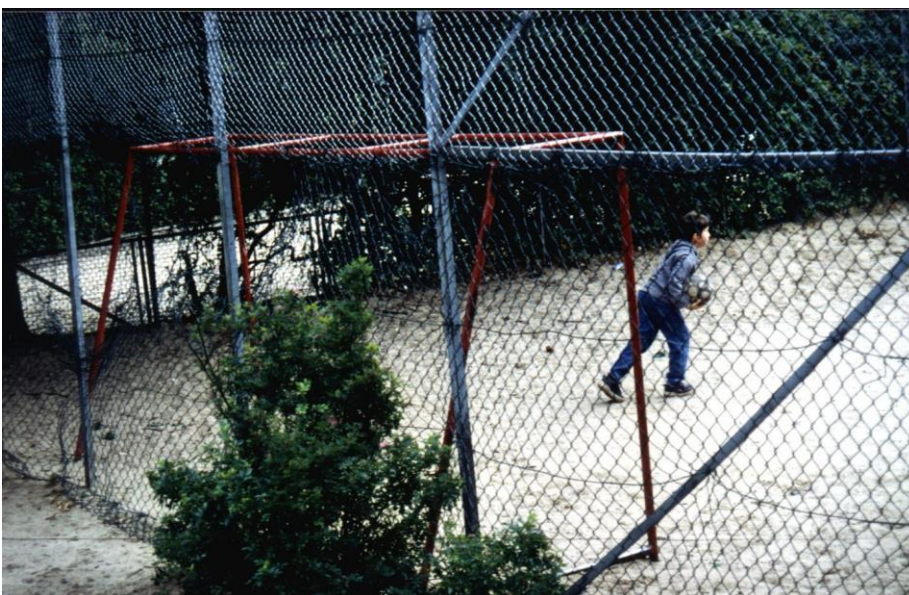


Bild 18: Bolzplatz südlich des Gebäudes Theodor-Heuss-Straße 8



Bild 19: Spielplatz westlich der Graf-von Moltke-Straße



Bild 20: Ladenpavillons an der Julius-Leber-Straße



Bild 21: Spielplatz am Gebäude zwischen Graf-von Moltke-Straße und Theodor-Haubach-Straße



Bild 22: Eingangsbereich des Gebäudes des Graf-von-Moltke-Straße 3



Bild 23: Blick auf die gepflegten Grünflächen zwischen der Konrad-Adenauer-Straße und der südlichen Bauzeile



Bild 24: Eingangsbereich eines Gebäudes an der Theodor-Haubach-Straße



Bild 25: Sandspielplatz zwischen den südlichen Bauzeilen



Bild 26: Wohnweg zur südlichen Bauzeile



Bild 27: Blick auf den größten, zusammenhängenden Gebäudekomplex an der Wilhelm-Leuschner-Straße



Bild 28: Johanna-Kirchner-Straße und Wilhelm-Leuschner-Straße 30-34



Bild 29: Parkplatz an der Johanna-Kirchner-Straße; Blick auf Wilhelm-Leuschner-Straße 34-40



Bild 30: Eingang Wilhelm-Leuschner-Straße 30



Bild 31:
Spielplatz W.-
Leuschner-Straße
südlicher Teil vor
der Sanierung



Bild 32:
Spielplatz W.-
Leuschner-Straße
nördlicher Teil vor
der Sanierung



Bild 33:
Spielplatz W.-
Leuschner-Straße
nördlicher Teil vor
der Sanierung



Bild 34: Neubau
des Spielplatzes an
der Wilhelm-
Leuschner Straße
nördlicher Teil



Bild 35: Bauarbei-
ten am Spielplatz
Wilhelm-Leuschner-
Straße



Bild 36: Ostansicht
des Parkhauses
Wilhelm-Leuschner-
Straße



Bild 37: Aktivspielplatz



Bild 38: Altes Gutshaus als Jugendzentrum



Bild 39: Sanierungsbedürftiger Teich zwischen Aktivspielplatz und Jugendzentrum

6 Städtebauliche Analyse des Sanierungsgebiets

Die städtebauliche Analyse umfaßt das Sanierungsgebiet und angrenzende Bereiche, die in direkter Wechselwirkung mit dem Sanierungsgebiet stehen. So ist insbesondere das Einfamilienhausgebiet in die Untersuchung einbezogen, tangiert werden außerdem die östlich angrenzenden Baugebiete „In den Kämpfen“ und „Bülows Kamp“ sowie der Friedhof im Süden und die Grünflächen im Westen des Sanierungsgebiets.

6.1 Nutzungsstruktur

Das Sanierungsgebiet und der Umgebungsbereich weisen sich deutlich voneinander unterscheidende Arten der baulichen Nutzung auf, die durch die Bebauungspläne vorgegeben sind. Dies betrifft sowohl die Art als auch das Maß der baulichen Nutzung.

Im Wesentlichen können der Hochhauskomplex im Süden mit bis zu 14 Geschossen und einer reinen Wohnnutzung, der Hochhaus- und sonstige Geschößwohnungsbau im Osten und ebenfalls reiner Wohnnutzung mit 2-12 Geschossen, das verdichtete Einfamilienhausgebiet nördlich der Carl-Friedrich-Goerdeler Straße mit bis zu zwei Vollgeschossen und das Einkaufszentrum als Kerngebiet sowie der Schulkomplex als Fläche für den Gemeinbedarf mit kompakter Bebauung in überwiegend 1 bis 2 geschossiger Bauweise (Im Norden des EKZ auch 5 Geschosse) unterschieden werden. Im südlichen Bereich befindet sich noch ein kleines Nebenzentrum im Allgemeinen Wohngebiet und im Westen das Jugendzentrum als Gemeinbedarfseinrichtung die sich in ihrer Gestaltung vom Baustil der übrigen Bebauung absetzt. Die Baustrukturen werden durch Grünflächen ergänzt.

Die strikte Trennung der einzelnen Gebiete in unterschiedliche „Nutzungsblöcke“ (s.a. Karte 15) bewirkt eine Monotonie zum einen in der Gestaltung von Räumen und Gebäuden und zum anderen von Tätigkeiten speziell im Freiraum. Die Lebendigkeit von Stadtteilen mit einer Durchmischung von Wohnen, Läden und Kleingewerbe fehlt hier aufgrund der genannten Festlegung der baulichen Nutzung für die Geschößwohnbaubereiche als reine Wohngebiete bzw. konzentriert sich auf das Einkaufszentrum mit der Festlegung als Kerngebiet. Durchmischung ist ansonsten nur noch im Nebeneinkaufsbereich an der Julius-Leber-Straße zu finden.

Das Maß der baulichen Nutzung ist insbesondere durch den hohen Überbauungsgrad im EKZ und Schulzentrum und durch die Gebäudehöhen bedingt durch die zwingend festgesetzte Zahl der Vollgeschosse gekennzeichnet. Die Bauhöhen divergieren stark zwischen dem Geschößwohnungsbaugebiet und dem Einfamilienhausgebiet (außerhalb des Sanierungsgebietes) und lassen bauliche Übergänge vermissen.

6.2 Bebauung/Gebäudestruktur

Kaltenmoor ist geprägt durch seine für die Ende 60er und Anfang 70er Jahre typische Hochhausbebauung. Der südlich der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße befindliche, aus 13 Gebäudekomplexen bestehende Geschößwohnungsbau ist durch seine gestaffelte, nach Westen hin aufsteigende Höhe (von 4 Etagen bis zu 15 Etagen) und durch die einheitliche „Klinkerfassade“ gekennzeichnet. Die Grundrisse der einzelnen Wohnzeilen wiederholen sich in der gleichen winkelförmigen Grundform ebenso wie die Anordnung der fensterlosen Fahrstuhlschächte. Die Baukörper sind in Gebäudezeilen in Nord-West - Süd-Ostausrichtung angeordnet. Im Westen bildet der Hochhausbereich an der Hinrich-Wilhelm-Kopfstraße (außerhalb des Sanierungsgebiets, s. Bild 1) einen Abschluß und im Osten die Hochhausbebauung an der Wilhelm-Leuschner-Straße (s. Bild 27), die beide in Nord-Südausrichtung angeordnet sind. Im Osten schließt sich hieran ein Gebiet mit Geschößwohnungsbau an, der jedoch höhenmäßig bereits deutlich gegenüber der Bebauung W.-L.-Straße 30-48 abfällt und nur noch 2-3 geschossige Bebauung darstellt. Dem Geschößwohnungsbau zugeordnet sind 2-3 geschossige Parkhäuser an nicht integrierten Standorten.

Das Schulzentrum ist in 1-3 geschossiger Bauweise errichtet (s. Bild 10) und das Einkaufszentrum 1-2 geschossig mit Ausnahme der mehrgeschossigen nördlich abschließenden Bauzeile (s. Bild 4). Beide Zentren weisen eine blockhafte Struktur auf, die Gebäude stehen auf engem Raum zusammen und wirken nach außen in sich geschlossen.

Das Sanierungsgebiet rahmt ein Gebiet mit Einfamilienhausbebauung ein, das mit seiner 1-2 geschossigen Bauweise sowie Atrium- und Reihenhäusern sich deutlich vom Hochhausbereich absetzt. Die stark divergierenden Höhen der Gebäude insbesondere nördlich und südlich der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße sowie westlich und östlich des südlichen Abschnitts der Wilhelm-Leuschner-Straße bedingen fehlende bauliche Übergänge.

Eine Raumbildung ist im Bereich der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße nicht vorhanden. Im Winter, wenn der straßenbegleitende Bewuchs unbelaubt ist, wird dies besonders deutlich. Die Parkhäuser wirken mit ihren langen ungegliederten Fassaden im Straßenraum fremd und abweisend, dies betrifft besonders das Parkhaus an der Adolf-Reichwein-Straße (s. Bild 15).

Mit einzelnen Ausnahmen stellt sich die Bebauung mit kubischen und monoton gegliederten Baukörpern dar. Sie weisen Flachdächer auf, sind verklinkert, mit Aufzugsschächten versehen und über Treppenhäuser und Laubengänge erschlossen. Die Verwendung ortstypischer Materialien steht damit im Gegensatz zu überdimensionierten Bauformen.

Der bauliche Zustand der Gebäude läßt erkennen, daß zu wenig Mittel in die Instandhaltung geflossen sind. Sie sind daher im Hinblick auf ihre ca. 30 Jahre alte Bausubstanz in einem überwiegend vernachlässigten Zustand, Baumängel oder Gefährdungen der Bausubstanz sind in der Regel jedoch nicht zu erkennen und beschränken sich auf Einzelfälle. Nahezu alle Gebäude zeigen jedoch erhebliche Defizite im Hinblick auf eine energetische Optimierung, verfügen also über nur mangelhafte Wärmedämmung.

Im südlichen Bereich zwischen Carl-Friedrich Goerdeler-Straße und Konrad-Adenauer-Straße bedingen die hohen Gebäudekörper große Abstandsflächen, die vor den Häusern häufig ungenutztes „Abstandsgrün“ darstellen oder als Grünflächen mit Spielplätzen genutzt werden. Hier fällt durch die unübersichtliche Anordnung der Baukörper die Orientierung im Gebiet schwer. Der Grünzug stellt deshalb eine wichtige Verbindungsachse dar.

Die vorgelagerten Parkhäuser beengen die Nordseiten der Häuser und verstellen den Blick auf sie. Es ergeben sich nicht nutzbare Zwischen- und Angsträume. Im Bereich der Adolf-Reichwein-Straße werden hierdurch gleichzeitig die Eingänge verdunkelt. An den übrigen Häusern liegen die Eingänge unökonomisch auf der Süd- und damit Wohnseite.

Der bauliche Zustand der Gebäude ist unterschiedlich. Insbesondere im Bereich der Aufzugsanlagen, Treppenhäuser und Fenster gibt es einen Instandsetzungsstau. Die Häuser an der Theodor-Heuss-Straße sind darüber hinaus nicht behindertengerecht nur über ins Untergeschoß führende Treppenanlagen erschlossen. Die Aufzüge können ebenfalls nicht von Behinderten benutzt werden. Die Hausnummer 2 weist nur eine Aufzugsanlage auf, wo zwei erforderlich wären. Die Vielzahl der Wohnungen pro Gebäude führt zu einer starken Anonymität, die durch häufig wechselnde Mietverhältnisse verstärkt wird. Vandalismus in den Treppenhäusern und Kellern, unerwünschter Aufenthalt von fremden Personen in den Gebäuden sind keine Seltenheit. Fehlende Kontakte und Nachbarschaften bewirken eine Verwahrlosung der Laubengänge, die aufgrund der dort nistenden und sich aufhaltenden Tauben ein hygienisches Problem für die Bewohner darstellen (s. Bild 2 und 3).

Die 4 westlichen Parkhäuser an der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße sind bereits saniert worden. Dennoch sind sie wie die noch in einem schlechten baulichen Zustand befindlichen übrigen Parkhäuser im Inneren dunkel und unübersichtlich. Insbesondere für Frauen stellen sie „Angsträume“ dar und werden nicht gerne angenommen. Das Parkhaus an der Theodor-Haubach-Straße wirkt im Einfahrtbereich zum Sanierungsgebiet besonders verwahrlost und wenig einladend für Kaltenmoor. Auch das an der Adolf-Reichwein-Straße befindliche Parkhaus beeinträchtigt den Straßenzug der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße mit seiner massigen und heruntergekommenen Gebäudefront erheblich.

Im Bereich östlich der Wilhelm-Leuschner-Straße stellt die parallele Hochhausbebauung eine deutliche Barriere zu den weiteren Flächen dar (s. Bild 28 und 29). Sie können nur durch einen dunklen Durchgang in Höhe des Kreuzungsbereichs mit der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße erreicht werden. Die Zugänge zu dieser Häuserzeile liegen auf der östlichen Seite, so daß sich zwischen westlichem und östlichem Teil des Sanierungsgebiets eine starke räumliche Trennung und Gliederung in verschiedene Blöcke (s.a. Karte 15) ergibt. Die Bauzeile verliert in nördlicher Richtung gleichzeitig mit dem Gefälle an Höhe, dadurch wirkt das höchste Gebäude Wilhelm-Leuschner-Straße 30 räumlich besonders mächtig. Die Häuser Wilhelm-Leuschner-Straße 30-48 weisen einen hohen Instandsetzungsstau auf. Hausnummer 30 stellt sich hierbei besonders vernachlässigt dar, was sich vor allem im Eingangsbereich zeigt. (s. Bild 30)

Die Anordnung und Gestaltung der Baukörper ist hier nicht aufeinander abgestimmt. Die unterschiedlichen Gebäudehöhen bewirken auch hier fehlende bauliche Übergänge. Das im üblichen Geschoßwohnungsbaustil der 80er Jahre zu dieser Zeit errichtete Gebäude Hermann-Niemann-Straße 3-9 fügt sich in die kubischen Bauformen der 70er Jahre nur schlecht ein. Das Wohnen in den nur 2-3 geschossigen Häusern westlich der „Hochhausschlange“ ist jedoch durch bessere Nachbarschaften und mehr Kontakte geprägt. Den Gebäuden sind teilweise Mietergärten zugeordnet und zwischen ihnen liegen den Wohnwert erhöhende Grünflächen. Im östlichen Teil des Sanierungsgebietes befinden sich zwei Häuser mit behindertengerechten Wohnungen. Eines davon ist das Gebäude Wilhelm-Leuschner-Straße 48. Es ist durch einen hohen Wohnungsleerstand geprägt. Eingang und Treppenhaus wirken hier dunkel und vernachlässigt.

Das Parkhaus an der Wilhelm-Leuschner-Straße ist in einem schlechten baulichen Zustand und wird durch seine abseitige Lage häufig von Vandalismus heimgesucht (s. Bild 36). Das oberste Parkdeck ist bereits gesperrt, die übrigen Garagen und Stellplätze werden zum Großteil als Sperrmüllablage genutzt. Für das Gebiet östlich der Wilhelm-Leuschner-Straße wurde eine Sanierungsvoruntersuchung zur Stellplatzsituation erarbeitet, die eine Stellplatzneuordnung vorbereitet.

Das Einkaufszentrum ist auf engem Raum blockartig konzentriert und entspricht mit seiner schlechten Erschließung, seiner verschachtelten Anordnung und Gestaltung von Gebäuden nicht mehr den heutigen Anforderungen an Einkaufsbereiche. Dennoch bewirken die kleinen „Gassen“ auch eine gewisse Wohnlich- und Gemütlichkeit, die im übrigen Sanierungsgebiet fehlt (s. Bild 6). Dies läßt sich auch daran ablesen, daß hier Begegnungen stattfinden und an Ecken geklönt wird. Der St. Stephanus-Platz bildet hierbei einen besonderen Aufenthaltsraum, der von allen Bevölkerungsgruppen angenommen wird.

Die beengte Situation birgt wenig Erweiterungsmöglichkeiten im bestehenden Kerngebiet. Gestalterisch fügt sich das Einkaufszentrum nicht in die Umgebung ein. Mit seiner im südlichen Bereich geringen Bauhöhe fällt es deutlich gegenüber der im Westen und Süden angrenzenden Hochhausbebauung ab (s. Bild 4). Es fehlt ein die Einfahrtsituation in das Sanierungsgebiet und das Einkaufszentrum signalisierendes Gebäude mit einer so markanten räumlichen Wirkung, daß es gegenüber den 12-Geschossern im Umgebungsbereich bestehen kann.

Der bauliche Zustand der Gebäude ist gut bis mittelmäßig. Die innere Aufteilung entspricht jedoch nicht mehr heutigem Standard. Die an den Fassaden verwendeten Materialien und Anstriche wirken grau und wenig einladend, Bodenbeläge und Pflanzungen vernachlässigt.

Die Erschließungsbereiche der Läden sind im Bereich der Kurt-Huber-Straße zu einem unansehnlichen Hof zusammengefaßt, der von einem wesentlichen Laufbereich direkt eingesehen werden kann. Die Anlieferungszone im Nordwesten ist nur über eine für heutige LKWs schwer befahrbare Rampe erreichbar.

Die nördliche Fassade erhebt sich mit einer ungegliederten Fassade wie eine Festung über der Parkplatzfläche (s. Bild 8). Hier sind im Kellergeschoß eine Spielhalle, leerstehende Gastronomie und Kegelbahn angeordnet, die durch ihre dem übrigen Einkaufsbereich abgewandte Lage nicht genutzt bzw. nur schlecht angenommen werden. Vom EKZ besteht zum Parkplatz lediglich ein dunkler Durchgang (s. Bild 7), der insbesondere von Frauen und abends als unsicher wahrgenommen wird. Er schließt an eine Treppenanlage an, die von

Gehbehinderten nicht ohne fremde Hilfe überwunden werden kann. Darüber befindet sich der leerstehende Lebensmittelmarkt, für den derzeit eine Sanierungsvoruntersuchung durchgeführt wird. (s.a. 6.2 Infrastruktur)

Die für das Einkaufszentrum vorgesehenen Parkplätze im Norden und auf der Parkpalette im Süden sind ungünstig erschlossen und bedingen zu weite Fußwege, so daß häufig die Graf-Schenk-von-Stauffenbergstraße zum Parken genutzt wird.

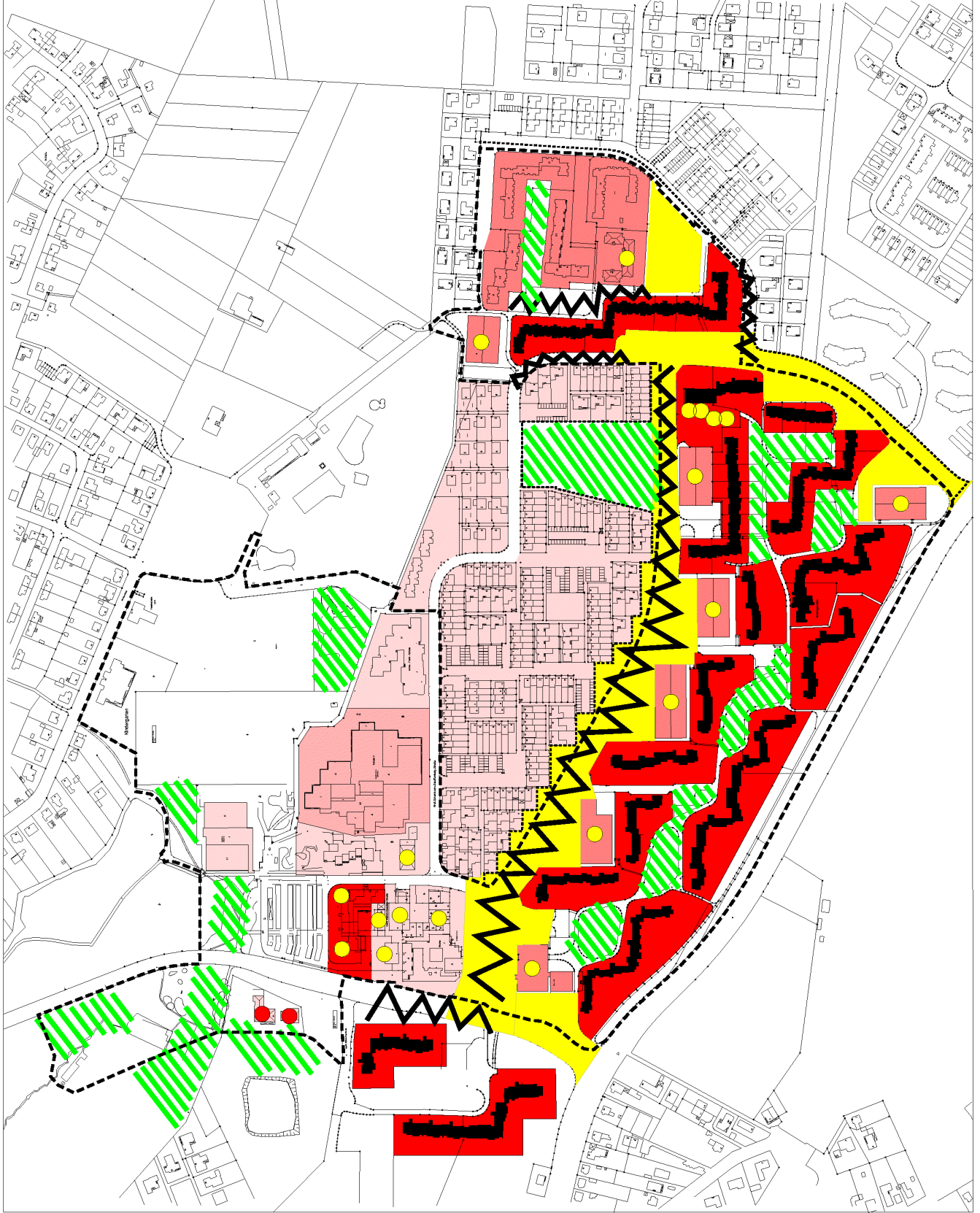
Das Schulzentrum liegt durch die Kurt-Huber-Straße getrennt östlich vom Einkaufszentrum. Es bildet einen in sich geschlossenen Gebäudekomplex mit großflächiger Überbauung. Eine Orientierung in dem weitläufigen Gebäudekomplex ist durch die verwinkelte und verschachtelte Anordnung schwierig. Höhenunterschiede im Gelände werden durch komplizierte Treppenanlagen überwunden, bei denen begleitende Behinderten- und Kinderwagengerechte Rampen fehlen (s. Bild 9). Die Bibliothek ist im Untergeschoß eingerichtet und nur schwer über eine enge Treppe erreichbar. Sie wirkt mit ihrer Lage im Keller nur wenig einladend. Zur Bibliothek liegt eine Sanierungsvoruntersuchung vor. Die Entscheidung zur Bibliothek wird jedoch zur Zeit im Hinblick auf eine mögliche Folgenutzung des ehemaligen Kaisersmarktes zurückgestellt. Das Ergebnis der dortigen Sanierungsvoruntersuchung wird abgewartet. Notwendige und geplante Instandsetzungsarbeiten an den Schulen können derzeit nicht im wünschenswerten Umfang realisiert werden, da zunächst vorrangig die Sanierung der Gebäude Schulzentrum und Anne-Frank-Schule von den bekannten PCB-Belastungen umgesetzt wird. Nach einer Beschlufage von Schul- und Verwaltungsausschuß (16.01./19.02.2002) werden alle Schulen in Kaltenmoor beginnend mit der Anne-Frank-Schule zur Ganztagschule entwickelt. Außerdem sind eine Sanierung des Kindergartens und der Außenanlagen der Spielschule geplant. (s.a. 6.3 Infrastruktur)

Dem Schulkomplex vorgelagert liegt die Hausmeisterwohnung zusammen mit einem Fahrradunterstand. Beides wirkt als deutliche Barriere im Außenraum und verstärkt die räumliche Trennung von Schulkomplex und Einkaufszentrum.

Nördlich an den Schulkomplex schließt sich die Turnhalle an, die in einem guten baulichen Zustand ist. Sie trennt den Freiraum um den Schierbrunnenteich von dem Grünzug nördlich der Schulen und fügt sich mit ihrem massiven Baukörper nicht in die Umgebung ein.

Die Gebäude des Kindergartens der Marianne-Bock-Stiftung und das Vereinsheim der LSV sind städtebaulich eher der Bebauung an der Schützenstraße zuzuordnen und schließen sich hier an vorhandene Einfamilienhausgebiete an. Der Kindergarten ist in einem problematischen baulichen Zustand. Die Sanierung eines Teiles der Dachkonstruktion ist gerade begonnen worden.

Das Jugendzentrum befindet sich in dem alten Gutshaus Kaltenmoor. Es wurde 1912 erbaut und weist die für die damalige Bauzeit typischen Gestaltungsmerkmale mit einem abgewalmten Dach, Ziermauerwerk aus Ziegeln, Veranda etc. auf. In seiner baulichen Gestaltung und durch seine Lage hebt es sich deutlich vom übrigen Stadtteil ab (s. Bild 38). Für das Jugendzentrum besteht erheblicher Modernisierungsbedarf, da seit der Inbetriebnahme in den 70er Jahren wenig Mittel in die Instandsetzung geflossen sind und vor allem eine extrem starke Nutzung erfolgte. Zum geplanten Umbau liegen bereits eine Neukonzeption und Kosten-schätzung vor.



Legende

- I-II Geschosse
- I-III Geschosse
- II-III Geschosse
- V-XV Geschosse
- Raumkanten aufgrund hoher Bebauung
- Fehlende Raumbildung
- Fehlender baulicher Übergang
- Fremd wirkende Baukörper
- Historische Gebäude
- Freiflächen mit Raumbildung
- Grenze des Sanierungsgebiets
- geplante Erweiterungsbereiche des Sanierungsgebiets

Soziale Stadterneuerung
Lüneburg Kaltenmoor

Stadt Lüneburg

Karte 11: Analyse und Bewertung der Bebauung / Gebäudestruktur

Projektname: DN A4	Umschlagart: Schallhorn	Maßstab: ca. 1 : 5.000
Bearbeiter: Kremer		
Datum: Juli 2002		

6.3 Infrastruktur

Die infrastrukturellen Einrichtungen konzentrieren sich in Kaltenmoor im nordwestlichen Teil des Sanierungsgebiets im Einkaufs- und Schulzentrum und liegen damit deutlich abgesetzt von den Wohngebieten. Diese Konzentration bietet Vor- und Nachteile.

Das Einkaufszentrum besteht aus Läden, Dienstleistungsbetrieben, Ärzten, Apotheke, Gastronomie und Kirche. Mit seiner Lage an der Peripherie des Sanierungsgebiets ist es einerseits mit dem KFZ auch aus anderen Stadtgebieten gut erreichbar. Andererseits sind aus dem östlichen Teil des Sanierungsgebiets jedoch Wege bis zu 800 m zu bewältigen. Daher wird von hier häufig das Einkaufszentrum in „Bülows Kamp“ aufgesucht. Dieses stellt mit seinen den heutigen Ansprüchen entsprechendem Angebot eine deutliche Konkurrenz zum Einkaufszentrum in Kaltenmoor dar. Eine weitere Konkurrenzsituation entwickelt sich durch die Lebensmittelgeschäfte an der Dahlenburger Landstraße.

Dennoch ist das derzeitige Angebot im EKZ gerade noch als befriedigend zu bezeichnen. Derzeit stehen jedoch der ehemalige Kaisersmarkt leer sowie Räume im Untergeschoß. Hierzu findet eine Sanierungsvoruntersuchung statt. Als erstes Ergebnis hieraus ist festzuhalten, daß die Räumlichkeiten zwar nur geringe Baumängel aufweisen, die Größe, Aufteilung, Anordnung und Erschließung jedoch nicht mehr den heutigen Anforderungen im Einzelhandel entspricht. Hinzu kommt, daß über den Ladenbereichen teilweise Eigentumswohnungen angeordnet sind, so daß Konflikte um Lärm unvermeidbar sind. Die Vermietbarkeit gestaltet sich daher schwierig. Weitere Leerstände im EKZ sind für die Zukunft zu befürchten, wenn keine Nutzung der leerstehenden Räume erfolgt. Die Volksbank hat ebenfalls ihre Räume verlassen. Sie konnten in diesem Jahr erfreulicherweise zum Bürgertreff und Sanierungsbüro umgenutzt werden, Anlaufstelle für alle im Zusammenhang mit der Sanierung auftretenden Fragen für die Bevölkerung und Eigentümer, Schnittstelle der Kommunikation zwischen Stadt und allen Betroffenen.

Durch die Aufgabe des Kaisersmarktes fehlt im ganzen Stadtteil ein gutes Angebot an Frischwaren, insbesondere Wurst und Fleisch. Die Aufgabe dieses Geschäftes kann durch den noch bestehenden Lebensmitteleinzelhändler nur bedingt aufgefangen werden, da dieser eher den Grundbedarf an Lebensmitteln abdeckt. Ein weiterer Mangel entsteht durch das geringe Angebot im gastronomischen Bereich, worunter auch die Aufenthaltsqualität im EKZ leidet.

Dennoch birgt das Einkaufszentrum ein hohes Potential an Entwicklungsmöglichkeiten und bietet mit seinen Einkaufsmöglichkeiten vor Ort eine besondere Wohnqualität für den Stadtteil. Der freitags auf dem St. Stephanus-Platz stattfindende Wochenmarkt verfügt über ein gutes Angebot. Er bildet einen bis in die Region hinein wirkenden Magneten, der auch außerhalb des Stadtteils lebende Menschen hier hinzieht und damit dessen Isolation im Stadtgebiet verringert. (s. Bild 5)

Treffpunkt und Kommunikationsort im Sanierungsgebiet ist außerdem die ökumenische Kirche am St. Stephanus-Platz (s. Bild 4). Hier finden kirchliche Veranstaltungen statt, die zum einen auf den Stadtteil und seine Bewohner ausgerichtet sind und darüber hinaus bietet sie Veranstaltungen mit regionaler und überregionaler Bedeutung an. Außerdem ist die Kirche hier mit einem großen Angebot im sozialen und kulturellen Bereich vertreten. Die ökumenische Kirche ist daher von besonderer Wichtigkeit in Kaltenmoor. Sie stellt eine Verbindung nach "außen" her, fördert den Austausch innerhalb und unter den Kulturen im Stadtteil und fängt im Sozialbereich einen Großteil der vorhandenen Probleme auf.

An der Julius-Leber-Straße befindet sich ein "Nebenzentrum" mit kleineren Dienstleistungsbetrieben, einer Kneipe und einem osteuropäischen Lebensmittelgeschäft (s. Bild 20). Dieser Bereich übernimmt eine untergeordnete Versorgungsfunktion für den östlichen Teil des Sanierungsgebietes und steht unter dem hohen Konkurrenzdruck durch das fußläufig gut erreichbare Einkaufszentrum in „Bülows Kamp“. Dennoch sind hier alle Läden vermietet, so

daß dieser Bereich zu einer für den Stadtteil positiven Durchmischung des Wohnens mit Gewerbe-/ Versorgungsbetrieben beiträgt. Entwicklungsmöglichkeiten dieses Bereichs zwischen zwei Einkaufszentren werden im auf den Stadtteil und seine Einwohnerstruktur bezogenen Dienstleistungssektor und kleineren Einzelhandelsgeschäften gesehen. Dabei hat jedoch die Standortsicherung und Belebung des EKZ am St. Stephanusplatz Vorrang.

Dem Einkaufszentrum gegenüber und hiervon durch die Kurt-Huber-Straße abgesetzt befindet sich das Schulzentrum mit einer Zweigstelle der Ratsbücherei. Die Versorgung des Stadtteils mit Schulen und Kindergärten in direkter Nähe zu den Wohngebieten stellt eine wesentliche urbane Qualität im Sanierungsgebiet dar.

Alle Einrichtungen sind von allen Teilen des Sanierungsgebiets auf kurzen Wegen erreichbar und befinden sich direkt angrenzend an vorhandene Grünflächen mit fußläufigen Verbindungen.

Die letzte Statistik der Stadt Lüneburg vom 30.08.01 zeigt für die Schulen folgende Zahlen:

GS Anne-Frank-Schule	362 SchülerInnen 16 Klassen, 3 Züge Klasse 1, 4 Züge Klassen 2-4, Schulkinder- garten mit 12 Kindern
OS Kaltenmoor	401 SchülerInnen, 7 Züge Klasse 5, 8 Züge Klasse 6
HS Kaltenmoor	287 SchülerInnen, 4 Züge Klassen 7-9, 2 Züge Klasse 10
RS Kopernikusschule	285 SchülerInnen, 3 Züge Klassen 7-10

Neue Daten, aus denen sich evtl. Maßnahmen ergeben könnten, liegen erst nach den Ferien vor. Nach Beschlußlage des Schul- und Verwaltungsausschusses sollen alle Schulen in Kaltenmoor beginnend mit der Anne-Frank-Schule zur Ganztagsschule entwickelt werden. Die Anne-Frank-Schule, Grundschule, plant hierbei, sich mit einem neuen Profil und einem generationsübergreifenden Angebot für den Stadtteil zu öffnen. Hierbei wird u.a. die Umstrukturierung zu einer Ganztagsschule und die Einbindung eines Seniorentreffs geprüft. Insgesamt soll die neue Arbeit auch unter Mithilfe der AWO zu einem besseren Verständnis der Generationen füreinander beitragen. Gedacht ist z.B. auch an eine Essensausgabe, so daß dann ggf. die Räumlichkeiten zu erweitern, bzw. umzugestalten wären.

Im Sanierungsgebiet sind drei Kindergärten und eine privat initiierte Spielschule vorhanden:

- Kita Schützenstraße (altersgemischt 2 - 8 Jahre)
(Betreiber Stadt LG, Eigentümer Marianne-Bock-Stiftung) 6 Gruppen mit je 19 Kindern
= 114 Plätze
insbesondere für Kinder von Alleinerziehenden
- Kita Kaltenmoor (städtische) 5 Regelgruppen (3-6 Jahre) mit je 23 Kindern
1 Krippengruppe (1-2 Jahre) mit 15 Kindern
3 Hortgruppen (7- 10 Jahre) mit je 20 Kindern
= 190 Plätze
- Kita Kaltenmoor (AWO) 3 Regelgruppen (3-6) je 20 Kinder
1 Hortgruppe (7-10) mit 20 Kindern
=80 Plätze.
- Spielschule Kaltenmoor (Träger : Elternverein) 1 Regelgruppe (3-6) mit 20 Kindern
= 20 Plätze.

Der Auslastungsgrad ist nach den Erfahrungen der letzten Jahre mit 100 % anzusetzen, eine Verringerung ist kurz- oder mittelfristig auch nicht zu erwarten. Allenfalls könnte im Zusammenhang mit einer Umwandlung der Anne-Frank-Schule in eine Ganztagsschule der Bedarf an Hortplätzen im unmittelbaren Einzugsbereich zurückgehen. Hierüber liegen aber noch keine Erkenntnisse vor. Für die städtische Kita liegen Pläne für einen Anbau zur Unterbringung von Außenspielgeräten, Umgestaltung der Außenanlagen und Dachsanierung mit

Dachbegrünung als "Sanierungspaket" vor, für das demnächst eine Kostenanerkennung beantragt werden soll. In der Kita Schützenstraße laufen gerade Instandsetzungsarbeiten. Die Kita der AWO liegt im Sinne einer gleichmäßigen Verteilung der Kindergärten günstig im süd-östlichen Bereich. Nach Auskunft des Trägers im Rahmen der Bestandsaufnahme sozialer Aktivitäten von 2001 werden weitere Hortplätze benötigt, für die eine Aufstockung des Gebäudes gewünscht wird. Aufgrund der Pläne der Anne-Frank-Schule sich zu einer Ganztagschule zu entwickeln, sollen hierzu jedoch Bedarfsberechnungen abgewartet werden. Wesentliche Umstrukturierungen/Erweiterungen/sonstige Veränderungen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht geplant.

Nördlich der Schulen befinden sich sportliche Anlagen mit Turnhalle für Schul- und Vereinssport, Sportflächen und einem Vereinsheim der Lüneburger Sportvereinigung (s. Bild 13). Die Ausstattung des Sanierungsgebiets mit Sportflächen und Angeboten im sportlichen Bereich ist sehr gut. Allerdings sind die Anlagen nur bedingt zugänglich und unterliegen dem Vereinssport. Hierdurch wird die Pflege und der Schutz der Anlagen jedoch erheblich erleichtert. Die sportlichen Angebote stellen eine wesentliche Qualität im Stadtteil dar. Insbesondere für Jugendliche wurde das Vereinsheim um einen Versammlungsraum erweitert, der seit 2001 in Betrieb ist. In Kürze ist mit einer Kostenanerkennung zu rechnen.

Westlich des Sanierungsgebiets befindet sich das Jugendzentrum des Stadtteils (s. Bild 38). Die abgesetzte Lage bietet den Vorteil, daß Jugendliche sich ungestört aufhalten und bewegen können. Andererseits ist das Jugendzentrum durch die Barriere der Theodor-Heuss-Straße vom Sanierungsgebiet getrennt und nur Ortskundigen geläufig. Das Jugendzentrum stellt eine der wichtigsten Einrichtungen für die Betreuung von Jugendlichen im Stadtteil dar. Es ist in seiner jetzigen Form Ende der 70er Jahre für den Betrieb geöffnet worden, so daß im Rahmen der abgeschlossenen Sanierungsvoruntersuchung ein erheblicher Instandsetzungsrückstau ermittelt wurde. In enger Zusammenarbeit mit den betroffenen Jugendlichen und SozialarbeiterInnen/SozialpädagogInnen wurde eine Neukonzeption nach heutigem Standard erarbeitet. Für die Sanierung des Gebäudes, die Erstellung von Nebengebäuden und für die Außenanlagengestaltung liegt eine Kostenschätzung vor. Das Gebäude soll im Zuge der Sanierung durchgreifend modernisiert und in seiner Nutzung als Jugendzentrum erweitert werden.

6.4 Erschließung

Zum Rahmenplan liegen eine Verkehrsuntersuchung im Entwurf von August 2001 sowie ein Fachbeitrag Verkehr vor. Zur Verkehrsuntersuchung wurden Verkehrszählungen durchgeführt, der fließende und ruhende Verkehr untersucht, Aussagen zum ÖPNV und den Fuß- und Radwegverbindungen gemacht. Einer Problem- und Mängelbeschreibung folgt eine Auflistung möglicher Einzelmaßnahmen sowie ein Handlungskonzept. Die Verkehrsuntersuchung wird derzeit überarbeitet. Der Fachbeitrag Verkehr enthält eine Untersuchung der vorhandenen Straßennetze und –querschnitte, eine Stellplatzanalyse, Planungsgrundsätze sowie Ausbauvorschläge beim Rückbau der Straßen und bei Stellplatzumgestaltungen.

Kaltenmoor liegt verkehrstechnisch günstig mit kurzen Wegen zur Ostumgehung als Verbindung nach Hamburg und einer guten Anbindung sowohl mit dem privaten PKW als auch mit dem Bus oder Fahrrad in die Innenstadt. Dies stellt ein besonderes Potential des Gebiets dar, daß für die Sanierung und Imageverbesserung genutzt werden kann. Die gute Anbindung mit dem ÖPNV und die vor Ort vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten machen es nicht zwingend notwendig, ein privates Auto zu besitzen.

Kaltenmoor wird von Westen über die Theodor-Heuss-Straße mit Anbindung an die Konrad-Adenauer-Straße und von Osten über die Wilhelm-Leuschner-Straße ebenfalls mit Anbindung an die Konrad-Adenauer-Straße erschlossen. Das Sanierungsgebiet ist durchgängig befahrbar, das Verkehrsaufkommen verteilt sich hierdurch günstig im Gebiet. Lediglich die südliche Bauzeile an der Konrad-Adenauer-Straße ist nicht für den KFZ-Verkehr erschlossen. Zum Parken stehen für die Hochhausbebauung Parkhäuser an der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße, Theodor-Haubach-Straße und Wilhelm-Leuschner-Straße zur Verfügung. Das Einkaufszentrum mit seinem Parkplatz ist über die Kurt-Huber-Straße erschlossen. Das Schulzentrum über die Graf-Schenk-von-Stauffenbergstraße.

Die Erschließung ist primär auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet. Dies zeigt sich u.a. in der überbreit ausgebauten und anbaufreien Wilhelm-Leuschner-Straße und der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße (s. Bild 1 und 14). Hier werden zu hohe Geschwindigkeiten gefahren. Der überdimensionierte Ausbauzustand der Straßen stellt im Sanierungsgebiet ein besonderes Problem dar, das sich auch auf die Wohnumfeldqualität negativ auswirkt.

Die Erschließung des Einkaufszentrums von Süden ist denkbar ungünstig. Besucher des EKZ versuchen bereits in der Kurt-Huber-Straße und in der Graf-Schenk-von-Stauffenbergstraße einen Parkplatz zu finden und weichen nur ungern auf den vorgesehenen Parkplatz im Norden aus. Hierdurch werden Kinder aus dem benachbarten Schulzentrum gefährdet, zumal auch der Anlieferverkehr diese Anbindung benutzt. Die Verkehrsbelastung in der Graf-Schenk-von-Stauffenbergstraße ist zu hoch. Das auf dem Parkhaus südlich des EKZ zur Verfügung stehende Angebot an öffentlichen Parkplätzen auf dem oberen Deck ist vom EKZ durch die Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße zu sehr getrennt. Außerdem ist dieses Parkplatzangebot nur wenig bekannt und wird nur bedingt angenommen.

Die Erschließung der südlichen Baugebiete lediglich über Stichstraßen und mit dem ruhenden Verkehr in Parkhäusern bringt ebenfalls Probleme mit sich. Aufgrund der weiten Entfernungen zwischen den Wohnblocks und den Parkhäusern, werden die Wohnwege zum Be- und Entladen genutzt. In den Wendeanlagen, die ebenfalls nur zum Be- und Entladen genutzt werden dürfen, wird dauerhaft geparkt. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in zentralen Parkhäusern entspricht allerdings auch neueren Planungsideen im Sinne von autofreiem Wohnen und läßt eine Nutzung der Innenbereiche als Grünflächen zu. Insbesondere die bisher nicht sanierten Parkhäuser (s. Bild 15 und 36) sind zu dunkel, unübersichtlich und vernachlässigt. Sie werden daher nicht gut angenommen.

Insgesamt sind im Sanierungsgebiet viele Stellplatzanlagen ungenutzt und es wird der Parkraum auf Straßen in geringerer Entfernung zur Wohnung angenommen. Der Bestand an

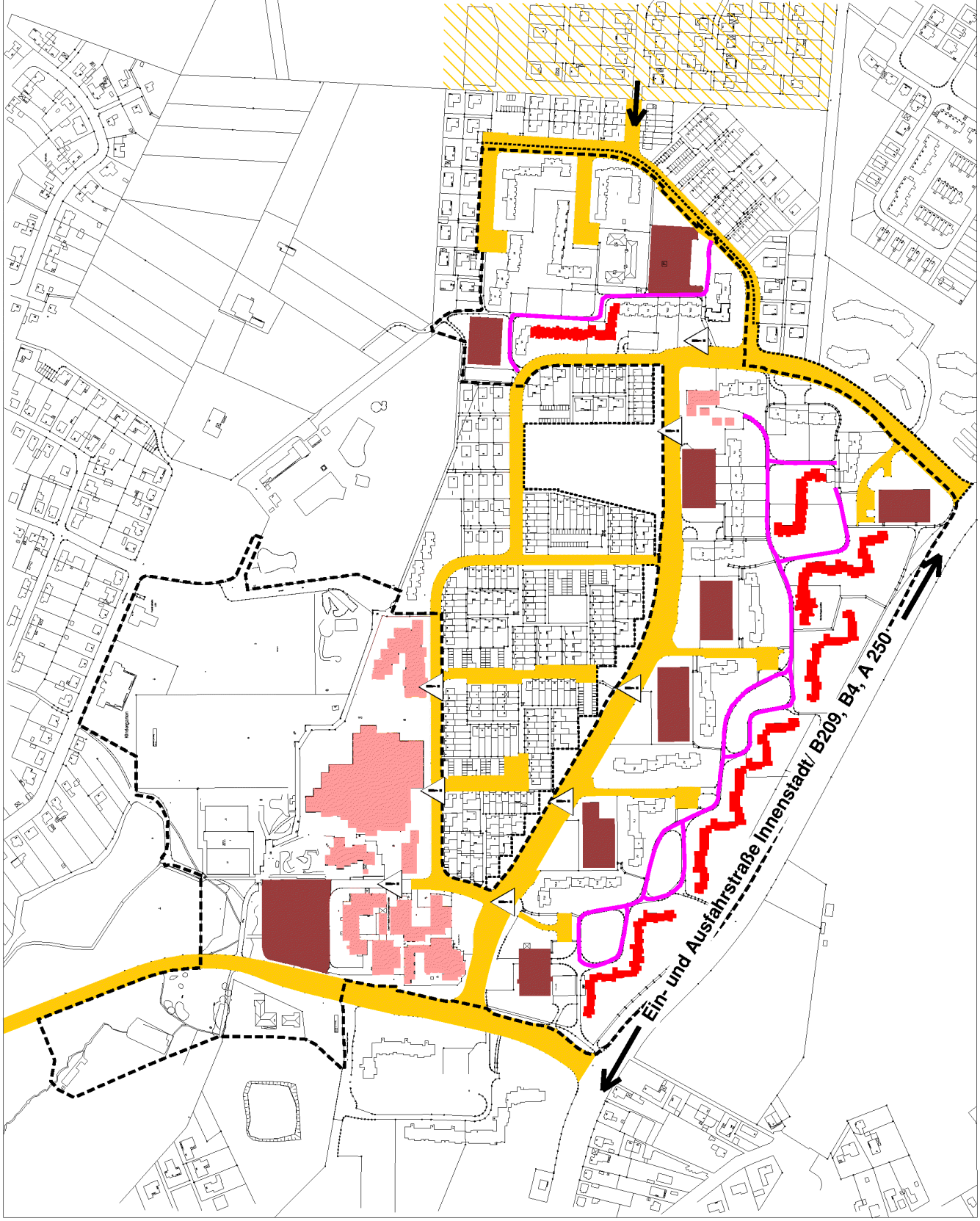
Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen (s. Bild 16 und 29) ist zu hoch und entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen nach der NBauO bzw. dem derzeitigen Bedarf im Sanierungsgebiet, in welchem viele Sozialhilfeempfänger leben, die über kein Auto verfügen (s. a. Fachbeitrag Verkehr, Karte Stellplatzanalyse sowie Kapitel 4.2). Im östlichen Teil des Sanierungsgebiets wurde daher eine Sanierungsvoruntersuchung zum Stellplatzbestand und -bedarf erarbeitet.

Das Rad- und Fußwegenetz ist gut, jedoch lückig. So fehlt z.B. ein durchgängiger Rad- und Fußweg beidseits der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße. Die Fußwege sind auch häufig nicht für Radfahrer freigegeben. Für Fußgänger fehlen teilweise sichere Übergänge. Dies wird insbesondere in Höhe des Wäldchens an der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße von den Bewohnern als Problem vor allem für Schulkinder genannt. Ebenfalls fehlt ein Überweg in Höhe des Aktivspielplatzes und an der Konrad-Adenauer-Straße. Die Überwindung von Höhenunterschieden ist häufig nicht behinderten- und kindergängig ausgebaut. Die Gestaltung der Fußwege läßt Bereiche zum Ausruhen für alte Menschen und die Verbindung mit angenehmen Aufenthalts- und Spielbereichen vermissen.

Kaltenmoor gehört zu den am besten mit ÖPNV versorgten Stadtgebieten. Im Plangebiet verkehren 2 Stadtbuslinien (11 + 14) in einem Takt von 10 Minuten mit einer Fahrzeit von 15 Minuten in die Innenstadt. Angefahren werden hierbei der Hauptbahnhof, die Berufsbildungszentren und in Richtung Innenstadt gelegene Verbrauchermärkte. Haltestellen befinden sich an der Hinrich-Wilhem-Kopf-Straße, am St.-Stephanus-Platz (Einkaufszentrum), an der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße in Höhe der Graf-von-Moltke-Straße, an der Theodor Haubach Straße und im Kreuzungsbereich der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße mit der Wilhelm-Leuschner-Straße. Letzterer Haltepunkt ist gleichzeitig Stand- und Warteplatz für die Busse. Hierfür ist ein Wendeplatz eingerichtet. In der Schützenstraße verläuft außerdem die Stadtbuslinie 10 mit einem Haltepunkt vor dem Kindergarten. Das Netz der Haltestellen ist damit sehr dicht, so daß die fußläufigen Entfernungen hierzu in der Regel unter 250 m betragen.

Gegenüber dem St.-Stephanus-Platz befindet sich außerdem ein Taxenstand.

Die Verkehrsuntersuchung geht davon aus, daß sich das Verkehrsaufkommen durch eine Änderung der Sozialstruktur im Sanierungsgebiet erhöhen kann. Eine Prognose wird hierzu jedoch nicht abgegeben. Es wird vielmehr der allgemein zu erwartende Verkehrsanstieg von 9-11% bis 2015 den weiteren Aussagen zugrunde gelegt.



Legende

- Straßen mit überdimensionierten Ausbaubreiten, mangelnde Aufenthaltsqualität für Fußgänger
- Wohnwege
- Bebauung ohne direkte Erschließung für Kfz
- Bebauung mit ungünstiger Erschließung
- zentrierte Anlagen des ruhenden Verkehrs
- Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Anbindung neuer Bauflächen
- Erhöhte Unfallgefahr, insbesondere für Kinder
- Grenze des Sanierungsgebiets
- geplante Erweiterungsbereiche des Sanierungsgebiets

Positivmerkmale:

- durchgängige Befahrbarkeit und damit günstige Verteilung der Verkehrsmengen
- günstige Anbindung an das übergeordnete Straßennetz
- gute Erschließung ÖPNV

Soziale Stadterneuerung
Lüneburg Kaltenmoor

Karte 13: Analyse und Bewertung des Verkehrs

Parasit:	DIN A4	Lüneburger	Schallhöhe:	ca. 1 : 5.000
Bereitgestellt:	Kremer			
Datum:	Juli 2002			

6.5 Wohnumfeld/Freiflächen

Der Umgebungsbereich des Sanierungsgebiets ist geprägt durch Grünflächen, die jedoch nicht unbedingt frei und für jede Nutzung zugänglich sind. Im Norden befinden sich die Sportflächen der LSV und das Freibad. Beide Einrichtungen sind von der Schützenstraße aus zugänglich und durch Fußwege an das übrige Sanierungsgebiet angeschlossen. Östlich des Freibades liegt ein kleines Wäldchen mit Schießstand, das betreten werden kann, aber versteckt hinter dem Parkhaus in der Wilhelm-Leuschner-Straße beginnt. Im Nordwesten und Westen liegen öffentliche Grünflächen, die teils bewaldet sind, teilweise offene Wiesenflächen darstellen. Hier liegen auch der Schierbrunnenteich und weitere kleinere Teiche. Die Grünflächen sind größtenteils frei zugänglich mit Ausnahme der Fläche des Aktivspielplatzes an der Goldbeck und ziehen sich in Richtung Innenstadt. Südlich des Sanierungsgebiets befindet sich der Waldfriedhof, dessen Flächen bis zum Erholungsgebiet Tiergarten reichen. Zu diesen umgebenden Grünflächen stellen jedoch die vorhandenen Straßen und Einzäunungen starke Barrieren dar.

Im Sanierungsgebiet selbst besteht ein erhebliches Defizit an Grünflächen. Nördlich der Schulen befindet sich ein Grünzug, der an die Grünflächen am Schierbrunnenteich anschließt und über einen Fuß- und Radweg an das östliche Sanierungsgebiet angebunden ist. Im Bereich der Anne-Frank-Schule sind diese Flächen sowie die Außenanlagen der Schule in einem guten Zustand und weisen eine hohe Spiel- und Aufenthaltsqualität auf. Im Bereich der übrigen Schulen, der Spielschule und im Bereich des Kindergartens besteht erheblicher Sanierungsbedarf durch überalterte Geräte, Pflanzungen und Bodenbeläge (s. Bild 11). Dies soll in Detailplanungen in Zusammenarbeit mit den Schulen näher untersucht werden. An Kita und Spielschule will die Stadt jetzt Planungen zur Neu- und Umgestaltung umsetzen.

Zwischen den Bauzeilen südlich der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße liegt ein ehemals gut gestalteter Grünzug, der jedoch ebenfalls unter einer Überalterung der Strauch- und Baumpflanzungen sowie einer mangelhaften und vernachlässigten Ausstattung leidet. Die hier vorhandenen Spielplätze sind in einem sehr schlechten Zustand (s. Bild 19, 21 und 26). Die Spielgeräte entsprechen größtenteils nicht mehr den heutigen Anforderungen. Aufenthalts- und Sitzbereiche sind so heruntergekommen, daß sie nicht mehr zum Verweilen einladen. Außerdem wird die Ruhe in diesem Bereich gestört durch unzulässigen KFZ-Verkehr auf den durchfahrbaren Wohnwegen (s. Bild 3, 17 und 26). Die Flächen zwischen Wegen und Häusern sind größtenteils ungenutzt und stellen sich als Abstandsgrün mit Müllcontainern und maroden Fahrradständern dar.

Der östliche Abschnitt ist hier durch einen Kiefernbestand geprägt, der teilweise zu einer Verdunklung der Wohnungen und Freiflächen führt.

Der Bereich südlich dieser Bauzeilen im Abstandsbereich zur Konrad-Adenauer-Straße ist eine modellierte und gepflegte Rasenfläche, die zur Straße hin durch einen Rad- und Fußweg und eine dichte Abpflanzung abgesetzt ist. Bis auf wenige Spielbereiche ist dieser Streifen weitgehend ungenutzt. (s. Bild 18 und 23)

Im östlichen Teil des Sanierungsgebiets wird derzeit der Spielplatz Wilhelm-Leuschner-Straße neu gestaltet. Das Gelände ist neu modelliert und einzelne Spielgeräte sind bereits vorhanden. Hier ist erlebbar, wie groß der Bedarf nach gestalteten Außenbereichen im Sanierungsgebiet ist. Sowohl in der Planungsphase als auch in der Bauphase herrschte ein reges Interesse der Bewohner. Die hohe Attraktivität dieses Spielplatzes lockt bereits jetzt aus anderen Teilen des Sanierungsgebietes Kinder und Erwachsene an und erhöht den ohnehin großen Nutzungsdruck auf diese Fläche. (s. Bild 31 – 35)

Der Bereich zwischen der Bebauung an Hermann-Niemann-Straße und Dr.-Lilo-Gloeden-Straße zeigt sich als eine große leicht modellierte Rasenfläche in einem guten Pflegezustand. Teilweise sind hier und südlich hiervon kleine Mietergärten bei den Erdgeschoßwohnungen vorhanden, die gut angenommen und individuell gestaltet werden.

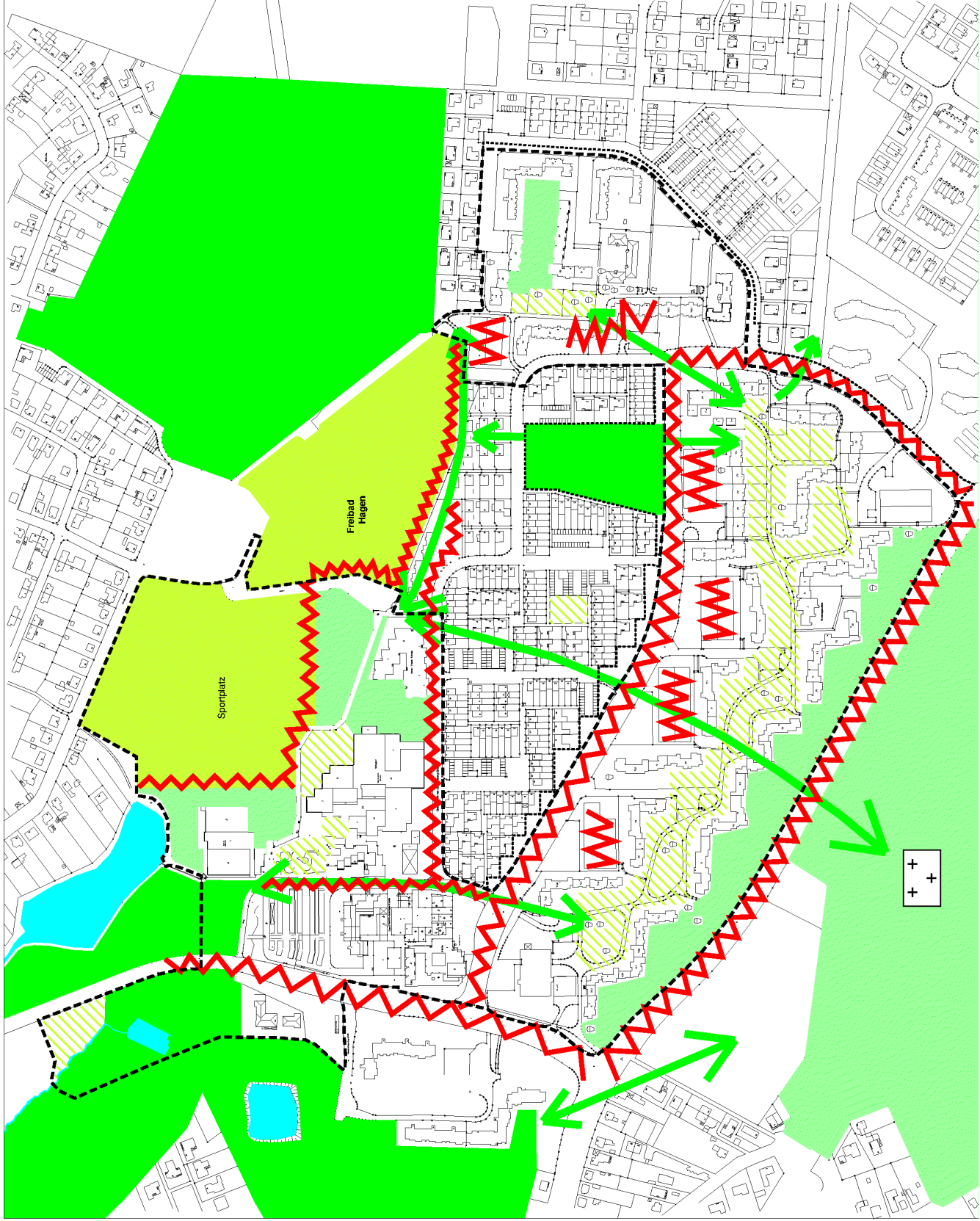
Die Aufenthaltsqualität auf den übrigen Flächen im östlichen Sanierungsgebiet ist eher schlecht. Große versiegelte Parkplatz- und Straßenflächen bestimmen das Bild. (s. Bild 28 und 29)

Das Wäldchen und der Spielplatz am Hügelgrab stellen die einzige Grünfläche in Nord-Südrichtung dar. Infolge des Schutzes des hier vorhandenen Bodendenkmals blieb diese Fläche in Kaltenmoor unbebaut. Der Baumbestand ist ausgewachsen, es fehlen lichtere Bereiche, auf denen man sich gerne aufhält. Die Fuß- und Radwegeverbindungen sind unzureichend.

Der St. Stephanusplatz am Einkaufszentrum (s. Bild 4 – 6) wird von den Bewohnern durchaus angenommen, entspricht jedoch wie auch die Gassen im EKZ nicht mehr heutigen Ansprüchen an einen urbanen Aufenthaltsbereich im Freiraum. Der Platz ist verstellt durch Pflanzbeete mit durchgewachsenen Bäumen und Sträuchern und ist dadurch nur eingeschränkt insbesondere für den Wochenmarkt nutzbar. Pflasterung und Ausstattung im EKZ sind stark sanierungsbedürftig. Die Gassen sind teilweise zu eng und es fehlen auch im Inneren des EKZ Sitz- und attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten. Die Gebäude sind hier teilweise so angeordnet, daß sie Hofsituationen verstellen. Das EKZ ist nur schlecht an die Umgebung angebunden. Isoliert liegt es zwischen den vorhandenen Straßen und dem Parkplatz im Norden. Es fehlen einladende Sichtbeziehungen und Fußweganbindungen. Vom Schulzentrum ist es nicht nur durch die Kurt-Huber-Straße sondern auch durch eine dichte Pflanzung und den Fahrradunterstand getrennt.

Insgesamt ist das Wohnumfeld im Sanierungsgebiet geprägt durch einen hohen Grad an versiegelten Flächen durch überdimensioniert ausgebaute Straßen, fehlende Raumbildung und schlechte Grünverbindungen. Die einzelnen Grünflächen liegen isoliert voneinander, so ist z.B. der südliche Grünzug zwischen den Bauzeilen nicht an den Grünzug bei den Schulen angebunden und nur über und durch breite Straßen erreichbar. Das Wäldchen am Hügelgrab ist der einzige Trittstein in Nord-Südrichtung für eine attraktive Fußwegverbindung. Ebenso abgehängt durch als Barriere wirkende Gebäude oder Straßen sind die östlichen und westlichen Grünflächen im Sanierungsgebiet. Die Verbindungen der Freiräume untereinander sind größtenteils nicht für Rollstuhlfahrer oder für Kinderwagen geeignet. Bemängelt wird von den Bewohnern außerdem die nur mangelhafte Beleuchtung in Teilbereichen. Die Hochhausbebauung bewirkt in vielen Bereichen im Außenraum eine starke Verschattung, die den Aufenthalt unattraktiv macht. Dies wird durch die Parkhäuser verstärkt, die zur Verdunklung der Freiflächen vor den Nordseiten der Gebäude beitragen.

Ein besonderes Problem stellen Vandalismus und herumliegender Müll im Sanierungsgebiet dar. Der heruntergekommene Eindruck wird hierdurch verstärkt.



Legende

- Erholungsflächen mit guter Spiel- und Aufenthaltsqualität, teilweise sanierungsbedürftig
- hohes Entwicklungspotential als Spiel- und Aufenthaltsbereich, sanierungsbedürftig
- sehr gute Ausstattung mit Sport- und Freizeiteinrichtungen, bedingt zugänglich
- Gepflegte Grünfläche
- Fehlende Grünverbindungen
- Barrieren
- Friedhof
- Gewässer mit hohem Aufenthaltspotential, sanierungsbedürftig
- Spielplätze mit Sanierungsbedarf
- Grenze des Sanierungsgebiets
- geplante Erweiterungsbereiche des Sanierungsgebiets

Soziale Stadterneuerung
Lüneburg Kaltenmoor
Stadt Lüneburg

Karte 14: Analyse und Bewertung der Grünflächen

Parzelle: DIN A4	Linienart: Lüneburg
Beschreibung: Kriemhild	Gemeinde: Schellhorn
Datum: Juli 2022	Masstab: ca. 1 : 5.000

6.6 Ver- und Entsorgung

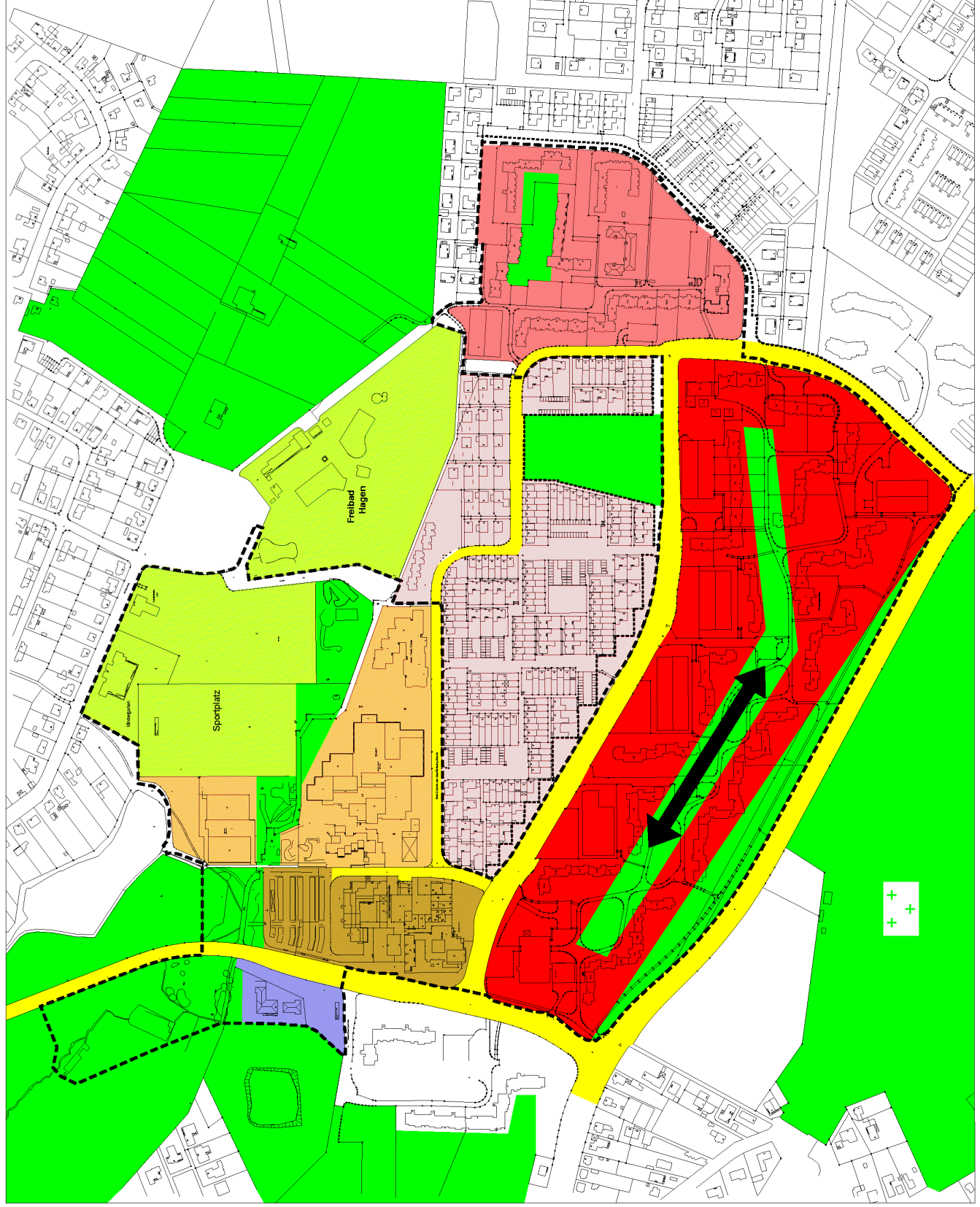
Die Ver- und Entsorgung im Sanierungsgebiet ist gesichert. Die Zuständigkeiten sind wie folgt verteilt:

Wasser	Avacon
Strom	Avacon
Gas	Avacon
Fernwärme	Avacon
Abwasser	AGL
Müll- und Wertstoffsammlung	GfA

Das gesamte Sanierungsgebiet wird über ein Fernwärmenetz aus einem Heizkraftwerk an der Theodor-Heuss-Straße (s. Bild 3) gespeist. Die Leitungen sind aufgrund ihrer erheblichen Wärmeverluste sanierungsbedürftig, das Heizkraftwerk entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik.

In Teibereichen des Sanierungsgebiets stellen die Müllentsorgung und Wertstoffsammlung ein besonderes Problem dar. Die Trennung der Abfälle erfolgt nur unzureichend. Die Müllbehälter sind häufig überfüllt, die zentralen Müllabstellplätze sind verdreckt und ein „Mülltourismus“ ist in den einzelnen Gebieten zu beobachten. Die Anordnung, Zusammenfassung und Ausstattung der Müll- und Wertstoffsammelstellen ist größtenteils mangelhaft. Eine lobenswerte Ausnahme stellt eine Wertstoffsammelstelle in der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße dar, die mit versenkbaren Behältern ausgestattet ist. Das große Müllaufkommen erhöht für einzelne Wohnblöcke die Nebenkosten zur Miete.

Format:	DIN A4	Unterschrift:
Bearbeitet:	Kramer	gezeichnet:
Datum:	Jul 2002	Menge:
		ca. 1 : 5.000



7 Leitbilder

7.1 Sozialstruktur

Im Rahmen dieses Erläuterungsberichtes kann das Thema Sozialstruktur nur punktuell angerissen werden. Aufgrund der vorliegenden Bevölkerungsstatistiken sowie der Beobachtungen im Sanierungsgebiet insbesondere durch die Mitarbeiter des Bürgertreffs Kaltenmoor liegt es jedoch nahe, daß schwerpunktmäßig die Zielgruppe der Kinder und Jugendlichen als besonders stark vertretene Bevölkerungsgruppe in der Sanierungsplanung Beachtung finden muß. Dies betrifft die Wohnumfeldgestaltung mit Grünzügen, Treffpunkten und Spielplätzen, die Bereitstellung bzw. Umgestaltung vorhandener Räume bzw. Gebäude und die Schaffung von sozialen und pädagogischen Angeboten. Insbesondere vor dem Hintergrund der Prävention und Verhinderung eines weiteren sozialen Abrutschens des Stadtteils und seiner Bewohner sollen Kindern und Jugendliche besonders berücksichtigt werden.

Mit seiner guten Anbindung an die Innenstadt und den Bahnhof über den ÖPNV und fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten sowie sozialen, kirchlichen und kulturellen Angeboten bietet das Sanierungsgebiet außerdem gute Wohnmöglichkeiten für Senioren, die daher ebenfalls mit geeigneten Sanierungsmaßnahmen angesprochen werden sollen.

Besonderes Augenmerk muß weiterhin auf der Integration von Bewohnern mit fremdem kulturellen Hintergrund liegen.

Es wird empfohlen, obige Aussagen durch eine Sozialstudie zu überprüfen und auszubauen, auch hinsichtlich einer besseren Abstimmung der vorhandenen sozialen Aktivitäten verschiedener Träger untereinander. Hierbei soll auch künftig im Sinne der einschlägigen Fachgesetze die Trägervielfalt mit ihrer jeweiligen sozialpädagogischen und /oder weltanschaulichen Ausrichtung bewahrt werden.

7.2 Lokale Ökonomie

Aufgrund des insgesamt urbanen Zentralitätscharakters des Einkaufszentrums gilt es, künftig die vorhandenen Einrichtungen hier zu sichern und Möglichkeiten zur Aufwertung im Rahmen des Programmes "Soziale Stadt" zum Quartierszentrum zu nutzen. Wenn dies gelingt, erfolgt damit gleichzeitig eine Aufwertung für das gesamte Sanierungsgebiet und eine deutliche Erhöhung der Wohnqualität.

Besonderer Bedeutung kommt hierbei der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes mit einem gehobenen Angebot zu, da er eine Magnetwirkung für weitere Einzelhändler entfalten kann. Den Leerständen soll nicht nur hierdurch entgegengewirkt werden, sondern auch durch neue Konzepte für Folgenutzungen. Diese sollen neben dem Versuch Gastronomen anzusprechen, auch eine Erweiterung der kulturellen Angebote zum Ziel haben.

Inwieweit das „Nebenzentrum“ an der Julius-Leber-Straße zukünftig Bestand hat, bleibt insofern abzuwarten, als das Einkaufszentrum „Bülow's Kamp“ eine starke Konkurrenz darstellt. Die hier vorhandenen Ansätze einer Durchmischung der reinen Wohngebiete mit Gewerbe- und Versorgungsbetrieben sollen jedoch unterstützt werden. Die vorhandenen Strukturen sollen erhalten werden.

Eine Ansiedlung von produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben wird aufgrund der überwiegend reinen Wohngebiete und der jetzigen auf Handel und Dienstleistung ausgerichteten Struktur des EKZ für nicht sinnvoll gehalten.

Programme der VHS zur Wiedereingliederung von Arbeitslosen, insbesondere Jugendlichen, sollen weiterhin unterstützt werden.

7.3 Bewohnerbeteiligung

In den letzten 3 Jahren sind im Sanierungsgebiet funktionierende Strukturen zur Bewohnerbeteiligung aufgebaut worden. Der Sachstandsbericht zur Programmanmeldung 2002 sagt hierzu:

„Die Nachbarschaftsagentur als Stadtteilbüro ist Anlaufstelle für alle Ideen, Konzeptentwicklungen und Aktivierung örtlicher Potenziale. Unterstützt wird sie intensiv von der Fachhochschule, die mit Professoren und engagierten Studenten Beteiligungsprojekte wie z.B. für die Skateanlage organisiert. Für Studenten können somit Praxisbeispiele erarbeitet werden und dem Projekt „Soziale Stadt“ stehen durch die Mitarbeit vielfältige Kräfte und Mitorganisatoren zur Verfügung.“

Zwischenzeitlich konnte die Nachbarschaftsagentur in das Einkaufszentrum verlegt werden und ist dadurch offensichtlicher im Stadtteil nun als „Bürgertreff Kaltenmoor“ vorhanden. Gleichzeitig befindet sich hier jetzt das Sanierungsbüro der BauBeCon AG.

Weiter heißt es im Sachstandsbericht zur Programmanmeldung 2002:

„In der regelmäßig tagenden Koordinierungskonferenz sind über die gewählten Bürgervertreter die Bürger organisiert. Ebenfalls sind in der Koordinierungskonferenz die im Sanierungsgebiet vertretenen Institutionen organisiert.“

Das Sanierungsmanagement setzt sich aus Vertretern der Stadtverwaltung, des Sanierungsträgers und dem Leiter der Nachbarschaftsagentur (Anm.: jetzt Bürgertreff Kaltenmoor) zusammen.

Gemeinsam erarbeitete Einzelmaßnahmen werden in der Koordinierungskonferenz vorgestellt und dort diskutiert. Die Koordinierungskonferenz erteilt durch ihre zustimmende Kenntnisnahme die Freigabe für die Weiterleitung der Einzelmaßnahme an den Begleitausschuß.

Der für die Umsetzung des Projektes „Soziale Stadt“ gegründete Begleitausschuß als politisches Gremium prüft die erarbeitete Einzelmaßnahme...“

Der Begleitausschuß empfiehlt sie dem Verwaltungsausschuß oder dem Rat der Stadt Lüneburg.

Außerdem heißt es im Sachstandsbericht zur Programmanmeldung 2002: „Unterstützt wird die Erarbeitung von Einzelmaßnahmen durch das gut organisierte Mitwirken einer Vielzahl von Bürgern und Vertretern von im Stadtteil ansässigen Institutionen. Hierzu wurden Arbeitskreise zu bestimmten Themen organisiert.“

Probleme und Verbesserungsmöglichkeiten werden regelmäßig in den Arbeitskreisen diskutiert; Informationen werden ausgetauscht und weitergegeben.“

Die Ergebnisse der Arbeitsgemeinschaften werden im Bürgerforum Kaltenmoor zusammengetragen. Über alle Ergebnisse wird regelmäßig in der Sanierungsbeilage zur Stadtteilzeitung „Kontakt“ berichtet.

Jüngstes gutes Beispiel funktionierender Bürgerbeteiligung sind die Planungen für die Sanierung des Jugendzentrums. Hier haben der Bürgertreff mit den Jugendlichen und SozialarbeiterInnen/SozialpädagogInnen gemeinsam mit dem beauftragten Architekten und dem Sanierungsbüro in mehreren Treffen und Arbeitsschritten ein neues abgestimmtes Konzept entwickelt, das nun umgesetzt werden soll.

Zur Einbindung von Frauen in den Planungsprozeß hat unter der Leitung der Frauenbeauftragten ein Beteiligungsprojekt begonnen, in dem die Bedürfnisse von Frauen aus dem Stadtteil ermittelt werden sollen. Anschließend soll dies in die jeweiligen Einzelmaßnahmen einfließen.

7.4 Städtebau

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Stadtteils ist beabsichtigt, strukturelle und bauliche Veränderungen herbeizuführen, die der Prävention eines weiteren Abstieges dieses Stadtteils im Image der Bevölkerung dienen sollen. Die hohe Fluktuation soll aufgefangen und der Stadtteil wieder lebens- und liebenswert gemacht werden. Für die sich aus der Sozialstruktur ergebenden Probleme des Miteinanders oder ungestörten Nebeneinanders sollen

durch geeignete Maßnahmen insbesondere im Wohnumfeld Lösungsansätze geboten werden.

Wesentliches städtebauliches Ziel ist die Aufhebung der blockhaften Strukturen im Stadtteil. Hinsichtlich der Art baulichen Nutzung kann dies erreicht werden durch die Öffnung der reinen Wohngebiete zu allgemeinen Wohngebieten sowie die Erweiterung und Öffnung des Kerngebiets für eine bessere Durchmischung. In Hinblick auf die bauliche Gestaltung und das Maß der baulichen Nutzung gilt es geeignete Übergänge zwischen den einzelnen unterschiedlichen Bauformen und durch Straßen voneinander getrennten „Blöcken“ unterschiedlicher Baustrukturen zu finden. Neue Räume sollen gebildet und erlebbar werden und vorhandene Räume heutigen Bedürfnissen angepaßt werden. Hierbei sollen auch zu breite Straßen auf das für die Erschließung notwendige Maß zurückgebaut werden.

Die Einfahrtbereiche in den Stadtteil sollen künftig einladend wirken und daher durch Neubauten oder Umgestaltungen von Gebäuden betont und aufwertet werden.

Die isoliert liegenden Grünflächen sollen miteinander verbunden und ein Netz an Aufenthalts- und Bewegungsbereichen im Freiraum geschaffen werden. Insbesondere in Nord-Südrichtung sollen geeignete Anbindungen der vorhandenen Grünzüge neu geschaffen werden.

Der Schwerpunkt aller Maßnahmen liegt bei der Sanierung des EKZ und des Wohnumfeldes, weil hieraus die größte Effizienz für den Stadtteil zu erwarten ist.

Mittelpunkt im Stadtteil bildet das Einkaufszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistung und Kirche. Auf der Sanierung und Aufwertung dieses Bereiches zum Quartierszentrum soll ein besonderes Augenmerk liegen. Wenn es gelingt, die vorhandenen Einrichtungen hier zu halten, leerstehende Gebäude wieder mit Leben zu füllen, kulturelle Angebote zu erweitern und als Magneten für das ganze EKZ einen Lebensmittelmarkt mit einem gehobenen Angebot anzusiedeln, so ist für das gesamte Sanierungsgebiet ein wesentlicher Gewinn erzielt. Mit einem gut erreichbaren hochwertigen Einkaufs- und Kommunikationsbereich steigt die urbane Qualität des Stadtteils erheblich und damit auch der Wohnwert in den umliegenden Wohngebieten.

Ein weiterer Schwerpunkt der Sanierung soll auf der Verbesserung des Wohnumfeldes liegen. Für alle sozialen Gruppen, alte Menschen, Erwachsene, Jugendliche und Kinder, Ausländer, Frauen und Männer werden spezifische Angebote im Freiraum benötigt. Alte Menschen und Erwachsene brauchen geeignete Treffpunkte, Aufenthaltsbereiche und Sitzgelegenheiten. Jugendliche benötigen Rückzugsräume und Bereiche in denen sie gesehen werden. Für sie wird derzeit eine neue Einrichtung geschaffen. Der Bau einer Skateanlage östlich der Sporthalle mit Überdachung ist begonnen worden. Für Kinder, die einen überdurchschnittlich hohen Anteil an der Bevölkerung haben, sollen geeignete Spielbereiche oder wegebegleitende Spielzüge hergestellt werden. Ein Anfang hierzu ist bereits mit dem nördlich der Anne-Frank-Schule vorhandenen Spielzug gemacht. Außerdem wird das Angebot derzeit durch die fortlaufende Sanierung des Aktivkinderspielplatzes und des Spielplatzes Wilhelm-Leuschner-Straße erweitert. Das Freiraumverhalten der ausländischen Bewohner ist nur wenig bekannt. Es wird angenommen, daß sie „Schlenderbereiche“ und Aufenthaltsflächen benötigen. Wichtig erscheint hierbei, das sie sich in Konfliktmomenten aus dem Wege gehen können und keine einengenden Räume geschaffen werden. Für Frauen und Mädchen sollen im Freiraum Rückzugsmöglichkeiten geschaffen und in der Gestaltung von baulichen Anlagen und Außenanlagen das Sicherheitsbedürfnis berücksichtigt werden.

An den Gebäuden sind keine baulichen Notstände, die zum Einsturz oder zur Unbewohnbarkeit von Gebäuden führen könnten, zu verzeichnen. Der hohe Vermietungsgrad läßt vermuten, daß die Kosten der Modernisierung rentierlich sind. Die Wohngebäude sind nicht im Eigentum der Stadt. Die Eigentümer sollen jedoch im Sinne einer Prävention und zur Behebung des Instandsetzungsstaus zu geeigneten Umbau- und Sanierungsmaßnahmen moti-

viert werden, die heutigen Wohnbedürfnissen angepaßt sind, eine energetische Optimierung bewirken und den Wohnwert erhöhen sowie der Anonymität im Gebiet entgegenwirken. Insbesondere die steuerlichen Vorteile bieten einen zusätzlichen Anreiz für die Gebäudesanierung. Evtl. künftigen Leerständen soll damit präventiv begegnet werden.

8 Städtebauliche Rahmenplanung

8.1 Bebauung/Gebäudestruktur

Der Ausbau des Einkaufszentrums zum Quartierszentrum ist ein zentraler Punkt dieser Planung. Im einzelnen wird dies unter Kapitel 8.4 Infrastruktur beschrieben. Dort erfolgt auch die Erläuterung der geplanten Sanierungsmaßnahmen an öffentlichen Gebäuden und Einrichtungen.

An den Wohngebäuden sind Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten erforderlich wie z.B. Umgestaltung von Fassaden und Farbgebungen, Verbesserungen der Haustechnik, Erneuerungen von Fenstern und Treppenhäusern. Für die Einfahrtbereiche in das Sanierungsgebiet bestimmenden Bebauungen, z.B. das Parkhaus an der Theodor-Haubach-Straße und die Hochhäuser an der Theodor-Heuss-Straße können Wettbewerbe in Betracht gezogen werden. Im Geschoßwohnungsbau sollen insbesondere die Eingangsbereiche freundlicher und lichter gestaltet werden, um einzuladen, das Haus zu betreten. Um der Unübersichtlichkeit und Anonymität entgegenzuwirken, wird geprüft, ob bei Geschoßwohnungsbauten Conciergelösungen möglich sind. Sie haben in anderen vergleichbaren Sanierungsgebieten zu einer verbesserten Nachbarschaft und sozialer Kontrolle geführt, die sich auch dahingehend auswirken, daß die Häuser sauberer gehalten werden und sich keine fremden Personen mehr im Haus aufhalten. Konkrete Überlegungen in diesem Bereich werden zur Zeit für die Theodor-Heuss-Straße 2-4 und Wilhelm-Leuschner-Straße 30 angestellt.

Für die Parkhäuser Wilhelm-Leuschner-Straße und Julius-Leber-Straße ist eine Modernisierung geplant, da sie zum einen städtebaulich stark beeinträchtigend wirken und zum anderen große Bauschäden vermuten lassen. Die bestehenden Parkhäuser sind z.T. bereits saniert worden, das Parkhaus in der Theodor-Haubach-Straße soll ebenfalls aufgewertet werden. Für alle noch vorhandenen Parkhäuser wird eine farbige Fassadengestaltung, eine Begrünung bzw. eine künstlerische Gestaltung empfohlen.

Im südlichen Bereich des Sanierungsgebiets soll eine bessere Numerierung und Zuordnung der Häuser erfolgen, um die Orientierung für Fremde und vor allem für Rettungsfahrzeuge zu erleichtern.

8.2 Wohnumfeld/Grünflächen

Ein besonderer Schwerpunkt der Sanierung liegt im Wohnumfeld, um die vernachlässigten Außenräume attraktiver zu gestalten und insbesondere für die hohe Zahl an Kindern im Sanierungsgebiet ausreichende Spiel- und Bewegungsmöglichkeiten zu schaffen. Das Sanierungskonzept sieht die Verbindung bisher isolierter Grünflächen durch Schaffung neuer Grünstrukturen vor. Das Grünflächendefizit soll darüber hinaus durch eine hohe Qualität im Wohnumfeld ausgeglichen werden. Im Bereich des Wäldchens am Hügelgrab soll die Anbindung nach Norden über eine Fußweggestaltung und eine Grünverbindung neben dem zu sanierenden Parkhaus an der Wilhelm-Leuschner-Straße erfolgen und die Anbindung nach Süden ebenfalls über eine Grünverbindung zwischen dem Parkhaus an der Adolf-Reichwein-Straße und den Pavillons. Das Wäldchen ist in der Pflege der Forstabteilung der Stadt. In Abstimmung mit dieser und weiterer zuständiger Fachämter können hier Umgestaltungen vorgenommen werden. Insbesondere Fuß- und Radwege sind neu anzulegen bzw. zu verbessern, um eine bessere Anbindung an die umgebenden Wohngebiete und Spielangebote

zu erreichen. Die neuen Fuß- und Radwege können auch wichtige Verbindungen abseits der Straßen darstellen, auf denen im weiteren Verlauf über andere Grünflächen infrastrukturelle Einrichtungen erreicht werden, wie z. B. die Schulen und das Einkaufszentrum. Der Spielbereich kann durch weitere Spielangebote erweitert werden.

Die Spielplatz- und Grünflächen östlich der Wilhelm-Leuschner-Straße werden nach Süden erweitert und im Norden mit dem Grünzug verbunden, der so verbreitert werden soll, daß das im Nordwesten vorhandene Spielband fortgesetzt werden kann. Hierfür ist es erforderlich einen Teil des Freibads in Anspruch zu nehmen, der derzeit als Abstandsfläche dicht bewachsen ist und in dieser Breite nicht als Schutzpflanzung benötigt wird. In diesem Bereich ist es sinnvoll, einen weiteren Hüttentreff für Jugendliche einzurichten, da der Bereich nördlich des jetzigen Parkhauses bereits jetzt häufig von Jugendlichen aufgesucht wird und im östlichen Teil des Sanierungsgebiets ein Angebot für Jugendliche fehlt. Im Westen schließt das Spielband an die Grünflächen um den Schierbrunnenteich an und setzt sich über die Theodor-Heuss-Straße hinweg fort mit Grünanlagen, die in Richtung Innenstadt führen. Die Wiese südlich des Schierbrunnenteichs kann z.B. durch Schutzhütten aufgewertet werden. Westlich der Theodor-Heuss-Straße sollen die Teiche, die einen Wasserverbund darstellen, saniert werden. Hier sind die Mönche defekt und der Wasserstand kann nicht mehr reguliert werden. Außerdem müssen die Teiche (s. Bild 39) entschlammt und umstehende Gehölze ausgelichtet werden. Steganlagen sind wiederherzurichten oder auch neue herzustellen, Blickachsen freizustellen und Fußwege herzustellen.

Der Aktivspielpatz (s. Bild 37) für den bereits Sanierungsmaßnahmen mit Kinderbeteiligungen umgesetzt wurden, soll im Rahmen der Vorstellungen aus der Zukunftswerkstatt prozeßhaft weiterentwickelt werden. Eine neuer Übergang in Höhe des Aktivspielplatzes und ein Fußweg zum Schierbrunnenteich sind zum sicheren Erreichen des Spielgeländes sinnvoll.

Im Zuge der Umgestaltung der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße sollen die anbaufreien Zonen zu einem Grünzug ausgebaut werden. Maßgeblich ist hierbei die Pflanzung von Großbäumen als Hauptgestaltungselement, um den fehlenden baulichen Übergang zwischen den nördlichen niedrigen Baukörpern und den südlichen Hochhäusern zu entschärfen. Zu den Einfamilienhäusern soll eine Hecke zur Eingrünung gepflanzt werden. Im Westen schließt der Grünzug an den neuen St. Stephanus-Platz an und im Osten an den als Grünraum gestalteten Kreuzungsbereich mit der Wilhelm-Leuschner-Straße. Parallel zur geplanten verkehrsberuhigten Hapterschließungsstraße soll ein Spielband innerhalb des Grünzuges die beiden Einkaufsbereiche miteinander verbinden.

Vorhandene Grünflächen sollen so saniert werden, daß sich eine höhere Aufenthaltsqualität einstellt. Dies betrifft auch den Bereich zwischen den südlichen Bauzeilen, wo es insbesondere gilt, Spielplätze neu anzulegen, die den Sicherheitsanforderungen entsprechen, und Aufenthaltsbereiche für Erwachsene zu gestalten. Für ältere Menschen, die den Weg ins Einkaufszentrum zurücklegen wollen, ist dabei auch an gute Sitzmöglichkeiten zum Ausruhen zu denken. Alternativ hierzu wird auch die Öffnung der Wohnwege für den Anliegerverkehr diskutiert und die Einrichtung von Stellplätzen vor den Eingängen, die in ein Grünkonzept zu integrieren wären (s.a. 8.3 Erschließung).

Die vorhandenen und neuen Parkplatzflächen sollen so begrünt werden, daß sie sich gut in die Umgebung einfügen.

Die vorhandenen Abstandsgrünflächen können einer Nutzung zugeführt werden. Parkplätze bedürfen einer umfassenden Begrünung. Teilweise sind Mietergärten zu den Erdgeschoßwohnungen sinnvoll, zu den Eingangsbereichen der Häuser aber auch neue Fahrradunterstellmöglichkeiten, begrünte Stellplätze bzw. Carports oder auch mal die Bank vor der Haustür, die zum Klönen einlädt.

8.3 Erschließung

Das Erschließungssystem im Plangebiet wird beibehalten, um die Durchfahrbarkeit zu erhalten und die Verkehrsmengen weitgehend verteilen zu können. Die vorgesehenen Maßnahmen konzentrieren sich daher auf einen Rückbau und verkehrsberuhigende Maßnahmen. Die Erschließung wird lediglich im Bereich des Einkaufszentrums geändert. Der Parkplatz soll künftig über die Theodor-Heuss-Straße angebunden werden. Die Kurt-Huber-Straße wird zurückgebaut und soll nur noch für die Anlieferung der östlichen Teile des EKZ zur Verfügung stehen. Hierdurch wird die Anfahrbarkeit des Parkplatzes für das Einkaufszentrum und die Schulen von Norden über die Theodor-Heuss-Straße erleichtert und der Verkehr zwischen Schulen und EKZ aufgehoben. In diesem Zusammenhang wird auch die Graf-Schenk-von-Stauffenberg-Straße verkehrsberuhigt und im Bereich der Schulen als Vorplatz zur Aufwertung der Eingangssituationen gestaltet. Das Parken soll hier nicht mehr möglich sein und auf das Halten zum Bringen und Abholen der Kinder beschränkt werden. Insgesamt dienen die Maßnahmen hier dazu, das EKZ und das Schulzentrum mit einer gemeinsamen Platzgestaltung besser aneinander anzubinden und einen zusammenhängenden Stadtraum zu gestalten.

Der Rahmenplan stellt südlich des EKZ zur Ansiedlung eines neuen Lebensmittelhändlers erste konzeptionelle Gedanken dar.

Beabsichtigt ist eine Reduzierung des Ausbaus der Carl-Friedrich-Goedeler-Straße im Bereich des St. Stephanusplatzes und ein Rückbau der Einmündung in die Theodor-Heuss-Straße. Der St.-Stephanus-Platz wird nach Süden erweitert, über den Platz verläuft weiterhin die Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße. Eine Neugestaltung des St.-Stephanusplatzes soll seine Attraktivität erhöhen. Für Fußgänger werden Querungshilfen geschaffen. Der Lebensmitteleinzelhandel wird so angeordnet, daß die Zufahrt zu Parkdecks auf dem Gebäude über die Theodor-Heuss-Straße und die Zufahrt zum Fernheizwerk erfolgen kann. Es kann die vorhandene Hanglage genutzt werden, um das Gebäude des Lebensmittelmarktes in diesen zu integrieren. Die Anlieferzone befindet sich an der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße. In den Neubau des Lebensmitteleinzelhandels soll das vorhandene Parkhaus an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße für Wohnbebauung integriert werden.

Im Zuge der Planung dieses Bereiches wurde auch über Varianten hinsichtlich der Anordnung des Einkaufsmarktes, der Erschließung und der Schaffung bzw. Erhaltung von Parkraum nachgedacht. Eine beauftragte Sanierungsvoruntersuchung soll hierzu detailliertere Ergebnisse vorlegen. Im Hinblick auf einen wirtschaftlichen Umgang mit Fördermitteln muß bei der Umsetzung der Einzelmaßnahmen geprüft werden, ob die Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße verlegt werden muß.

Südlich der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße ist die südliche Bauzeile zur Zeit nur zum Be- und Entladen für den KFZ-Verkehr zugänglich. Inwieweit die hier vorhandenen Wohnwege weiter für den KFZ-Verkehr und Parkmöglichkeiten geöffnet werden sollen, wird kontrovers diskutiert. Eine Entscheidung hierzu ist noch nicht getroffen worden, und soll einer Sanierungsvoruntersuchung vorbehalten bleiben. Die Beibehaltung des Status quo hat den Vorteil, daß die Wohnwege und Grünflächen weitgehend von KFZ-Verkehr freigehalten werden können. Das Spielen von Kindern in diesem Bereich bleibt möglich und eine gewisse Wohnruhe ist in diesen umschlossenen Freiräumen gewährt. Die Öffnung für den Individualverkehr und die Schaffung von Parkzonen für einen Teil der Wohnungen würde die Erledigung von Einkäufen praktischer gestalten und voraussichtlich zu einer besseren Vermietbarkeit der Wohnungen führen, jedoch die Wohnruhe mindern und die Gestaltung gefahrenfreier Spielzonen erschweren.

Rückbaumaßnahmen sind außerdem vorgesehen an der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße und am südlichen Abschnitt der Wilhelm-Leuschner-Straße. Die Carl-Friedrich-Goedeler-Straße soll verkehrsberuhigt werden durch das Verschwenken der Fahrbahnen innerhalb des bestehenden Straßenquerschnitts. Es wird jeweils die linke oder die rechte Fahrbahn weiter genutzt. Die Fahrbahnbreite wird damit maßgeblich reduziert. An wesentlichen Übergängen zwischen dem südlichen und nördlichen Wohngebiet sollen Querungshilfen für Fuß-

gänger geschaffen werden, die im Rahmenplan zunächst nur schematisch angedeutet sind. Im Straßenseitenraum sollen öffentliche Parkplätze geschaffen werden. Parallel zum Rückbau der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße sollen auch die begleitenden Grünräume aufgewertet werden.

Im südlichen Abschnitt der Wilhelm-Leuschner-Straße, die mit in das Sanierungsgebiet aufgenommen werden soll, ist geplant, die Fahrbahnen ebenfalls im vorhandenen Straßenraum verschwenken zu lassen und im Straßenseitenraum Parkplätze anzuordnen. Zur Raumbildung sollen parallel zur Straße großkronige Bäume gepflanzt werden. Die Einmündung in die Konrad-Adenauer-Straße ist als Kreisverkehr geplant. Die unübersichtliche und zu breite Verkehrsführung in der Wilhelm-Leuschner-Straße kann durch diese Maßnahmen verbessert werden. Auch im Bereich der Kreuzung mit der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße können die Fahrbahnbreiten zugunsten von Grünflächen verringert werden. Die hier vorhandene Bushaltestelle kann flächenmäßig erheblich verringert werden. Vorgespräche mit der KVG ergaben, daß die Verlegung des Endpunktes der Buslinien in das Baugebiet Klosterkamp überlegt wird.

Die Stellplatzsituation im gesamten Sanierungsgebiet soll überdacht werden. Im östlichen Teil liegt bereits eine Voruntersuchung hierfür vor. Die breiten Straßenzüge sollen hier zusätzlich zur zu modernisierenden Parkpalette mit zur Stellplatzversorgung herangezogen werden. Bei einer Neuordnung ist insbesondere eine günstigere Zuordnung und Nähe zu den jeweiligen Wohnungen unter Berücksichtigung der Wohnumfeldqualität zu beachten. Die Schaffung hochwertigerer Stellplätze kann die Vermietbarkeit der Wohnungen erhöhen. Hierbei kann auch überlegt werden, ob Carports in Zusammenhang mit kleinen Abstellräumen auch für Fahrräder angeboten werden können.

Die Fuß- und Radwegverbindungen sollen gemäß den Vorschlägen der Verkehrsuntersuchung verbessert, Lücken geschlossen werden. Die Sanierung der Wegeverbindungen ist im Zusammenhang mit der Grünflächengestaltung und der Schaffung neuer Grünverbindungen zu sehen. Durch begleitende Grünzüge können auch die Fußwege deutlich aufgewertet werden.

8.4 Infrastruktur/Nutzungsstruktur

Im Allgemeinen wird die Struktur der baulichen Nutzung beibehalten. Für die reinen Wohngebiete soll jedoch eine Öffnung zu allgemeinen Wohngebieten erfolgen, um z.B. die Erdgeschoßwohnungen auch anderweitig nutzen zu können und eine geringfügige Mischung im Plangebiet zu erhalten.

Wesentlicher Planinhalt ist die Umgestaltung des Einkaufszentrums zu einem Quartierszentrum zur Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten und zur Aufwertung des wesentlichen Treffpunktes und Kommunikationsbereiches im Stadtteil mit sozialen, kirchlichen und kulturellen Angeboten.

Zur Verbesserung der Versorgungsstruktur ist die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes im Sinne eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs geplant, wofür das Einkaufszentrum und damit das Kerngebiet nach Süden ausgedehnt werden muß. Der Bedarf für einen solchen Markt ist mit einem Einzugsbereich von annähernd 9000 Menschen gegeben. Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich. Erfahrungsgemäß zieht die Ansiedlung eines hochwertigen Lebensmitteleinzelhandels in Einkaufszentren die Ansiedlung weiterer Geschäfte nach sich.

Zur Ansiedlung eines Lebensmitteleinzelhändlers wird derzeit im Auftrag der Stadt eine Sanierungsvoruntersuchung erarbeitet. Der Rahmenplan stellt hierzu bereits eine Konzeption dar, die durch die Voruntersuchung zu konkretisieren sind.

Der Lebensmittelmarkt wird südlich der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße angeordnet, welche im Ausbau maßgeblich reduziert wird. An der Dietrich-Bonhoeffer-Straße ist die Integration des vorhandenen Parkhauses in den Lebensmittelmarkt geplant. Für die leerstehenden Läden

den werden zur Zeit Konzepte für eine Umnutzung entwickelt. Erste Ansätze sind die Verlagerung und Erweiterung der Bibliothek hierher mit der Verknüpfung eines Internetcafes, um diesen Teil des Einkaufszentrums neu zu beleben und um ein kulturelles Angebot zu ergänzen. Zur Schaffung einer größeren Hofffläche vor dem ehemaligen Kaisersmarkt soll das Einkaufszentrum geringfügig rückgebaut werden. Am neu entstehenden kleinen Platz soll ein Café/ Eiscafé eingerichtet werden. Zum Parkplatz kann ein lichterer Durchgang geschaffen werden. Wichtig ist auch die Schaffung eines großzügigen Platzbereichs am St. Stephanus-Platz. Der Grad des Rückbaus und die Gestaltung der Anbindung des Lebensmitteleinzelhandels an das bestehende EKZ wurden vorab in Varianten diskutiert. Nähere Ergebnisse hierzu sind aus der Sanierungsvoruntersuchung zu erwarten.

Das Einkaufszentrum soll sich mehr den umliegenden Strukturen öffnen und an sie anbinden, so auch an das benachbarte Schulzentrum, wo nun ein Übergang hergestellt wird, dadurch daß die Kurt-Huber-Straße aufgehoben und in die Platzgestaltung einbezogen wird. Da dieser Aufenthaltsbereich von vielen unterschiedlichen sozialen Gruppen genutzt wird, wird er in seiner Form langgestreckt und an andere Freiräume angeknüpft, um Ausweichmöglichkeiten in Konfliktfällen zu bieten. Die Größe und Ausformung des Platzes ergibt sich auch durch den Rückbau des Fahrradunterstandes an den Schulen und den noch fraglichen Rückbau der Hausmeisterwohnung, für die angemessener Ersatz geschaffen werden müßte. Nach Osten geht der Platzbereich in den Grünzug entlang der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße über. Hier können alternativ zum dargestellten Parkplatz evtl. auch die Marktstände des Wochenmarktes erweiterte Aufstellflächen finden. Auch so erfolgt eine Öffnung der Einkaufszentrums in den Stadtteil hinein.

Die Atmosphäre im neuen Quartierszentrum kann durch die Schaffung eines z.B. mediterranen Flairs anziehend gestaltet werden. Fassadengestaltung, Bodenbeläge, Bepflanzung und Ausstattung wären hierauf abzustimmen. Hierbei wird auch die Einbeziehung von Künstlern in Erwägung gezogen. Der Wochenmarkt kann dieses südliche Flair unterstützen.

Der Fortbestand des „Nebenzentrums“ an der Julius-Leber-Straße soll strukturerhaltend unterstützt werden. Es soll auch weiterhin für eine Durchmischung von Wohnen/ Einkaufen/ Arbeiten in diesem Bereich sorgen.

Erweiterungen der öffentlichen infrastrukturellen Einrichtungen sind zur Zeit nur für die Bibliothek, das Jugendzentrum und die Anne-Frank-Schule geplant. Für die Bibliothek wird im Rahmen einer Sanierungsvoruntersuchung geprüft, inwieweit sie im Kellergeschoß der Schulen verbleiben oder in das Einkaufszentrum umsiedeln soll. Außerdem beabsichtigt die Anne-Frank-Schule die Erweiterung zu einer Ganztagschule, um die Kinder besser nachmittags betreut zu wissen. Außerdem möchte sie sich mit weiteren integrativen generationsübergreifenden Angeboten mehr für den Stadtteil öffnen. Hierfür sind ggf. die baulichen Voraussetzungen zu schaffen.

Die Gebäude und Außenanlagen von städtischem Kindergarten, Spielschule und Schule V sollen saniert werden. Hierbei sind die Sanierung der Außenanlagen des Kindergartens und des Daches sowie ein kleiner Anbau bereits in Planung. Außerdem sollen die Außenanlagen der Spielschule saniert werden und in einem dritten Bauabschnitt die Wegeführung zwischen beiden inklusive der Treppenanlagen, die behindertengerecht gestaltet werden sollen. Der Sanierungsbedarf der Schulen und ihrer Außenanlagen soll im einzelnen mit den Schulen und zuständigen Fachämtern abgestimmt werden. Für das Jugendzentrum liegen ebenfalls bereits Ausbaupläne für das jetzige Gebäude, Nebengebäude und die direkten Außenanlagen vor. Eine Erweiterung der Außenanlagen unter Einbeziehung und Gestaltung des Teichs wäre sinnvoll. Außerdem wird für Jugendliche demnächst mit dem Bau einer Skateanlage östlich der Turnhalle begonnen.

Im übrigen ist das Angebot, das die vorhandenen öffentlichen Einrichtungen darstellen, zur Zeit ausreichend und müßte ggf. im Rahmen einer Sozialstudie geprüft werden.

8.5 Ver- und Entsorgung

Für das Sanierungsgebiet wird in Zusammenarbeit mit der GfA ein „Müllkonzept“ erarbeitet, daß zum Ziel hat, den bestehenden Mülltourismus zu beenden und der Vermüllung des Stadtteils entgegenzuwirken. Neue Abstellflächen und Müllbehälter sollen so eingerichtet werden, daß sich eine höhere Akzeptanz und Kontrolle in der Bevölkerung einstellen. Die Trennung des Mülls von Wertstoffen soll gefördert werden und durch geeignete Maßnahmen, z.B. auch Beteiligungsprojekte, ein Bewußtsein hierfür in der Bevölkerung geschaffen werden. Die Verringerung des Müllaufkommens soll auch zu einer Senkung der Mietnebenkosten beitragen.

Im Sinne einer nachhaltigen Energieversorgung wird derzeit das bestehende Heizkraftwerk nach dem neuesten Stand der Technik als Blockheizkraftwerk ausgebaut. Ergänzend wird das bestehende Fernwärmeleitungsnetz auf rd. 13 km Länge erneuert. Erste Berechnungen der NIAG (Niedersächsische Energieagentur) haben ergeben, daß sich hierdurch die Mietnebenkosten bis zu 10 % verringern werden.

Weitere evtl. erforderliche Erneuerungen von Leitungsnetzen sind zur Zeit nicht bekannt.

9 Instrumentarien zur Umsetzung

Der Rahmenplan soll in Zusammenhang mit dem Programm „Soziale Stadt“ umgesetzt werden, das auf den Städtebauförderungsrichtlinien aufbaut.

Städtebauförderungsrichtlinien (R-StBauF) - 5. Änderung v. 21.11.2000

Grundsatz:

- für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen in Städten und Dörfern stellt das Land nach Maßgabe des Landeshaushalts, Städtebauförderungsmittel nach den §§136 bis 164 bereit

Gegenstand der Förderung:

- Förderungsgegenstand ist in räumlicher und sachlicher Hinsicht die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme i.S. von Nr.202 VV-BauGB, soweit förderungsrechtlich nichts anderes bestimmt wird
- die Förderung ist zeitlich begrenzt: Förderungszeitraumbeginn ist der 1.Januar des Jahres, in dem die Gesamtmaßnahme erstmals in das Förderungsprogramm aufgenommen ist, der Förderungszeitraum endet mit Ablauf des Jahres, in dem die Gesamtmaßnahme förderungsrechtlich vom MI für abgeschlossen erklärt wird

Allgemeine Förderungsvoraussetzungen und Auflagen

- die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahmen muss im öffentlichen Interesse liegen
- wenn die Kosten der Gesamtmaßnahme weder von der Gemeinde noch anderweitig gedeckt werden können
- die Gesamtmaßnahme muss in das Förderprogramm des Landes aufgenommen sein
- die Gemeinde muß vor Beginn der Förderung erworbene Grundstücke oder Rechte an Grundstücken im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet, spätestens zu dem von der Bewilligungsstelle bestimmten Zeitpunkt, der Gesamtmaßnahme zur Verfügung stellen und ggf. in das Treuhandvermögen nach §160 BauGB überführen, wenn die Grundstücke betroffen werden von Maßnahmen der Bodenordnung, Betriebsverlagerungen, Erschließungsmaßnahmen, der Modernisierung und Instandsetzung gemeindeeigener Gebäude, der Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen und der Durchführung sonstiger Baumaßnahmen

Bei Sanierungsmaßnahmen kommen folgende Gruppen von Einzelmaßnahmen §136 BauGB in Betracht:

- vorbereitende Untersuchungen
- weitere Vorbereitung der Sanierung
- Erwerb von Grundstücken
- Ordnungsmaßnahmen
- Baumaßnahmen
- Sonstige Maßnahmen
- Vergütungen für Sanierungsträger
- Abwicklung der Sanierung

Die Städtebauförderung ist Leitprogramm für die Gesamtkoordination von Sanierungsprojekten.

ARGEBAU – Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ (01.03.2000)

Die von der Ministerkonferenz der ARGEBAU beschlossene, nationale Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ gilt Stadt- und Ortsteilen, die infolge sozialräumlicher Segregation davon bedroht sind ins soziale Abseits abzurutschen. Dies sind in der Regel hochverdichtete, einwohnerstarke, mit mangelnden Sozialstrukturen, Arbeitsplatzangeboten und Ausbildungsmöglichkeiten ausgestattete und defizitäre Wohnumfeldsqualitäten aufweisende Stadtteile, wie z.B. Kaltenmoor.

Zur Umsetzung der Gemeinschaftsinitiative bedarf es der Bündelung und zielgenauen Umsetzung aller für eine Verbesserung der Fördergebiete vorhandenen Ressourcen und Programme insbesondere in den Bereichen Soziales, Beschäftigung, Wirtschaft, Verkehr sowie bauliche und städtebauliche Erneuerung. Als Investitions- und Leitprogramm kommt der Städtebauförderung, die eine Steuerungs- und Scharnierfunktion für die gesamte Stadtteilentwicklung übernehmen kann, hier eine wichtige Bedeutung zu. Es ist in erster Linie Sache der Städte und Gemeinden, das integrierte Förderprogramm umzusetzen.

Soziale Maßnahmen

Als Ziel hinsichtlich der sozialen, kulturellen, bildungs- und freizeitbezogenen Infrastruktur, wird die Verbesserung des Infrastrukturangebotes im Interesse des sozialen Ausgleichs genannt.

Der Bedarf an Gemeinschaftseinrichtungen für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen ist in Gebieten wie Kaltenmoor besonders hoch, weil die Einwohner in Bezug auf Ausbildung, soziale Vernetzung, Arbeitsplätze, Gesundheitsvorsorge, Kaufkraft und Mobilität gegenüber anderen im Nachteil sind.

In folgenden Bereichen sollten daher geeignete Räume und personelle Betreuung bereitgestellt werden. Zur Bereicherung der Möglichkeiten der Freizeitgestaltung, zur Schaffung von Gelegenheiten soziale Beziehungen aufzubauen, um aus der Isolation zu gelangen, zur Verbesserung der Beratungs- und Dienstleistungsangebote, zur Kommunikation unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen und für das kulturelle und gesellschaftliche Leben verschiedener ethnischer Gruppen. Doch machen Investitionen in diesen Bereichen nur Sinn, wenn zugleich die Finanzierung der Folgekosten nachhaltig gesichert sind.

Typische Maßnahmen können sein:

Für alle Bevölkerungsteile:

- Bürgertreffpunkte, internationale Begegnungsstätten, Freizeithäuser, stadtteilkulturelle Projekte, Sporteinrichtungen, Gesundheitszentren, Aktionsprogramme insbesondere für Kinder und Jugendliche

Für Kinder:

- Tagesheime, Spielwohnungen, Kinderbauernhöfe

Für Jugendliche:

- Flächen für Bewegung und Kommunikation, Angebote für offene Jugendarbeit, Treffpunkte, Jugendhäuser, Jugendcafes, Jugendwerkstätten, Räume für Aus- und Fortbildung, mobile Spiel- und Sportangebote

Für Frauen und Mädchen:

- eigene Treffpunkte, Werk- und Schulungsräume

Für ältere Menschen:

- Seniorentreffpunkte

Niedersächsisches Ministerialblatt –Richtlinien Städtebauförderung (R-StBauF):

Voraussetzungen für die geförderte Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sind:

- die Gemeinde oder ein Dritter muss Träger der Einrichtung sein
- ohne die Einrichtung kann der Sanierungszweck nicht erreicht werden

Wohnungspolitik

Wichtigstes Ziel der Stadterneuerung ist seit je her die Sicherung preiswerten Wohnraums und der Schutz angestammter Mieter vor Verdrängung. Eine Verbesserung des Wohnwertes (Modernisierung, Instandsetzung), Unterstützung aktiver Nachbarschaften und die Stärkung der Identifikation der Mieter mit Wohnung und Wohnumfeld sind als weitere Ziele zu nennen. Gerade in Großwohnanlagen, wie in Kaltenmoor, sollen einseitige Bewohnerstrukturen vermieden werden.

Mangelnde Anmietungsgelegenheiten auf dem freiem Wohnungsmarkt, die Strukturen von Belegungsrechten und die Vergabe- und Belegungspolitik von Vermietern und öffentlicher Hand haben dazu geführt, daß in Großwohnanlagen oftmals eine Konzentration einkommensschwacher Bewohner vorliegt. Das Ausmaß der sozialen Probleme sowie die ethnische Vielfalt der Bewohner drohen die Integrationskraft der Bewohner zu überfordern. Der sich entspannende Wohnungsmarkt kann verbunden mit dem negativ beeinträchtigten Wohnwert und den relativ hohen Mieten zu unerwünschten Wegzügen von Bevölkerungsteilen mit höheren Sozialstandarten führen.

Deshalb muss eine Steigerung der Attraktivität in diesen Wohngebieten stattfinden, die durch bauliche und wohnungswirtschaftliche Maßnahmen erreicht werden kann, damit Bürger, die das soziale Gefüge bereichern, zuziehen bzw. bleiben. Das Wohnungsangebot ist besonders um fehlende Wohnungstypen zu ergänzen (z.B. im Eigentumssektor oder für Wohngemeinschaften).

Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen können sein:

- Sonderregelungen bei der Wohnungsbelegung (Freistellung von Belegungsbindungen)
- Senkung der Mietnebenkosten
- Aufhebung der Fehlbelegungsabgabe
- Qualitätssicherung für Wohnung und Wohnumfeld
- -Mieterauswahl ohne Ausgrenzung bestimmter Haushalte (Integrationsfähigkeit in die/der Nachbarschaft beachten, besondere Betreuung für problematische Haushalte)
- Angebote zur Aktivierung und Identifikation der Mieter (Mietergärten, Pfortnerdienste, Hausverwaltung, Mieterfeste)
- Schaffung/Unterstützung nachbarschaftlicher Netze

Bauliche Maßnahmen können sein:

- Schaffung vielfältiger Wohnungsgrößen und -grundrisse
- Ermöglichung von Selbsthilfeeinbringung und bei Modernisierung, insbesondere auch von Gruppenselbsthilfe zur Schaffung gemeinschaftlicher Wohnformen
- Umnutzung von Erdgeschoßbereichen für kleinere gewerbliche Betriebe

- Erneuerung von Geschößbauten, individuelle Umgestaltung der Fassaden, Betreuung von Hauseingängen durch Pfortner

-

Lokale Ökonomie

Die Stärkung der lokalen Wirtschaft, die Schaffung und Sicherung von örtlichen Arbeitsplätzen und Beschäftigungsangeboten und die Qualifizierung der Arbeitsuchenden sind als wichtigste Ziele angeführt.

Da die Arbeitslosigkeit zu den zentralen Ursachen von Armut und Isolation gehört, haben die Bereitstellung und Vermittlung von Arbeitsplätzen, Schlüsselfunktionen zur Verbesserung der Lebensverhältnisse in sozial benachteiligten Gebieten wie Kaltenmoor. Hiermit steht auch die Qualifizierung von Arbeitslosen eng im Zusammenhang, um sie besser wiederingliedern zu können. Der Aufbau einer funktionierenden, lokalen Wirtschaft hat somit eine ausschlaggebende Bedeutung für die Bereitstellung von Arbeitsplätzen und die Stabilisierung des Stadtteils.

Konkrete Maßnahmen können sein:

- teils private, teils öffentlich finanzierte Gemeinschaftsprojekte mit einer Mischung von Profit- und Nonprofit-Nutzungen
- Büro für lokale Wirtschaftsentwicklung
- Angebote für Existenzgründer
- Stadtteilwerkstätten
- Jugendwerkstätten
- Quartiersbetriebe für stadtteilbezogene Aufgaben wie Gartenpflege und Gebäudereinigung
- Fortbildungs- und Schulungseinrichtungen
- Lokale Jobvermittlung
- Betreuungsplätze für Kinder von berufstätigen, insbesondere von Alleinerziehenden
- Second-Hand-Läden
- Stadtteil- und Schulküchenprojekte
- Arbeitsläden

Bewohnerbeteiligung

Als Zielgedanken werden die Aktivierung örtlicher Potentiale sowie Hilfe zur Selbsthilfe, Entwicklung von Bürgerbewusstsein für den Stadtteil und die Schaffung selbsttragender Bewohnerorganisationen und stabiler nachbarschaftlicher sozialer Netze, angegeben.

Auf die Bürgerbeteiligung ist schon seit Beginn der Städtebauförderung großen Wert, im Hinblick auf die erfolgreiche Stadterneuerung, gelegt worden. Doch in Geschößbaugebieten, wie Kaltenmoor, ist es noch viel wichtiger, das eigenständige Stadtteilleben wieder aufzubauen, den sozialen Verbund wieder herzustellen und die Bewohner wieder zu motivieren in Initiativen und Vereinen mitzuwirken und sich selbst zu organisieren, da das politische Leben oftmals völlig zum Erliegen gekommen ist. Die Bürger identifizieren sich nicht mehr mit ihrem Stadtteil, sie engagieren sich nicht mehr für die Gemeinschaft und nachbarschaftliche Netze liegen nur noch selten vor. Die Stadtteile sollen wieder schrittweise als selbstständiges Gemeinwesen funktionieren.

Typische Maßnahmen können sein:

- Installation eines Stadtteilmanagements, das mit Priorität den Aufbau selbsttragender Bürgerorganisationen einleiten soll
- Einrichtung von Stadtteilbüros
- Bildung von Stadtteilbeiräte und deren Ausstattung mit kleinen Verfügungsfonds
- Bereitstellung von Bürgertreffs und anderen Räumen, die Gelegenheiten zu Gemeinschaftstätigkeiten bieten
- Unterstützung der Möglichkeiten, die Bürger durch Selbsthilfe an Maßnahmen der Stadtteilentwicklung zu beteiligen

Städtebau

Eine Verbesserung des Wohnwertes durch Aufwertung des Wohnumfeldes, bessere Nutzung und bessere Gestaltung von Freiflächen, mehr Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und bewusstere Berücksichtigung ökologischer Erfordernisse werden als Ziele benannt.

Die erfolgreiche Aufwertung und Gestaltung des Wohnumfeldes dient der Steigerung der Attraktivität und damit auch dem Wohnwert. Die Aufwertung öffentlicher Freiflächen und auch die Gestaltung von Eingangsbereichen, bedeutet besonders in dicht besiedelten Wohngebieten (Kaltenmoor) einen hohen Zugewinn an Wohn- und Freizeitwert. Ebenso trägt auch die Reduzierung von Verkehrsflächen, die Ordnung des ruhenden Verkehrs, die Entschärfung von Verkehrsgefahren und der Ausbau an Verkehrsflächen für den nicht-motorisierten Verkehr, zur Wohnumfeldverbesserung bei.

Konkrete Maßnahmen können sein:

- Neu- und Umgestaltung von Plätzen, Straßenräumen, Treffpunkten usw.
- Spiel- und Sportplätze
- Neugestaltung- und Mehrfachnutzung von Schulhöfen
- Begrünte Höfe, Mietergärten, Vorgärten
- Neuordnung von Müllplätzen
- Barrierefreie Wegeführung
- Sicherung von Fuß- und Radwegen
- Verbesserung der Beleuchtung im öffentlichen Raum

Niedersächsisches Ministerialblatt - Richtlinien Städtebauförderung (R-StBauF) v. 21.11.2000:

Voraussetzungen für die geförderte Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden sind:

- das Gebäude muss im festgesetzten Sanierungsgebiet liegen
- ein Modernisierungs- oder Instandsetzungsgebot ergangen ist
- daß, das zu modernisierende Gebäude nach der Erneuerung noch für mindestens 30 Jahre seiner vorgesehenen Nutzung dienen kann
- die Kosten der Modernisierung müssen wirtschaftlich vertretbar sein und dürfen in der Regel nicht mehr als die Kosten eines Neubaus an gleicher Stelle betragen

10 Maßnahmenübersicht

Vorrangig sollen Maßnahmen zur Aufwertung des EKZ zu einem Quartierszentrum und Maßnahmen im Wohnumfeld weiter geplant und umgesetzt werden, da hieraus die größte Effizienz für die Sanierung des Stadtteiles erwartet wird. Die Festlegung einer genauen Prioritätenliste bleibt den jährlichen Wirtschaftsplänen vorbehalten.

In den jeweiligen baulichen Abschnitten sollen insbesondere folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- **EKZ**
 - Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes,
 - Integration des Parkhauses südlich des EKZ in den Neubau des Lebensmittelmarktes
 - Verlegung der Zufahrt zum Parkplatz nördlich des EKZ zur Theodor-Heuss-Straße
 - Platzgestaltung St. Stephanus-Platz
 - Umnutzung der leerstehenden Gebäude
 - Rückbau einzelner Gebäude und Gestaltung der „Passagen“ und Höfe im EKZ
- **Geschoßwohnungsbau zwischen Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße und Konrad-Adenauer-Straße**
 - Modernisierung der Parkhäuser an der Theodor-Haubach-Straße und an der Julius-Leber-Straße
 - Konzept für die inneren Freianlagen
 - Wohnumfeldverbesserung insbesondere mit Spielplatzgestaltungen
 - Conciergelösungen und Verbesserung der Eingangssituationen für Theodor-Heuss-Straße 2-4
 - Gestaltung einer Grünverbindung zum Wäldchen am Hügelgrab
- **Geschoßwohnungsbau östlich der Wilhelm-Leuschner-Straße**
 - Modernisierung des Parkhauses an der W.-L.-Straße
 - Stellplatzneuordnung (damit auch Umgestaltung von Straßen und Freiflächen)
 - weitere Wohnumfeldverbesserung durch Erweiterung des Spielplatzes bis zur W.-L.-Straße 30 und durch Grünverbindung nach Norden
 - an nördlicher Grünverbindung Hüttentreff für Jugendliche
- **Schulzentrum**
 - Sanierung von Außenanlagen und Gebäuden
 - Rückbau des Fahrradunterstandes und evtl. der Hausmeisterwohnung
 - Gestaltung einer Platzanbindung an den St. Stephanus-Platz,
 - Schaffung eines verkehrsberuhigten Vorplatzes vor den Eingängen
- **Jugendzentrum,**
 - Modernisierung und Instandsetzung
- **Aktivspielplatz**
 - Umsetzung der Zukunftswerkstatt
- **Grünflächen**
 - Aufwertung des Wäldchens am Hügelgrab,
 - Anbindung des Wäldchens durch Fußwege und Grünflächen nach Süden und Norden,
 - Schaffung eines Grünzuges südlich des Freibades mit Spielangeboten,
 - Schaffung eines Grünzuges mit Spielband parallel zur Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße
 - Sanierung von Teichanlagen
 - Schaffung von Blickbeziehungen und Anlage von Fußwegen westlich der Theodor-Heuss-Straße
- **Straßen**
 - Rückbau der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße
 - Rückbau der Wilhelm-Leuschner-Straße
 - Kreisverkehr an der Einmündung Wilhelm-Leuschner-Straße in die Konrad-Adenauer-Straße
 - Rückbau im Bereich der Graf-Schenk-von-Stauffenberg- und Kurt-Huber-Straße

11 Zusammenfassung

Das Sanierungsgebiet und seine direkte Umgebung sind geprägt durch blockhafte in sich geschlossene Gebiete, die insbesondere durch zu breite anbaufreie Straßenzüge stark voneinander abgegrenzt sind. Dies betrifft sowohl die vorhandene Nutzung als auch die bauliche Gestaltung. Eine Vernachlässigung des Sanierungsgebiets durch Instandsetzungsstau an Gebäuden und Außenanlagen ist zu beobachten und wirkt sich zunehmend auf die Sozialstruktur aus.

Diese ist geprägt durch einen hohen Ausländer- und Aussiedleranteil sowie im Stadtvergleich viele Sozialhilfeempfänger. Im Sanierungsgebiet leben besonders viele Kinder, von denen ebenfalls ein hoher Prozentsatz Sozialhilfe bezieht und/oder den ausländischen Bevölkerungsgruppen zugehörig ist. Hohe Arbeitslosenzahlen werden im Gebiet vermutet. Die Kriminalitätsrate ist nicht höher als in anderen Stadtteilen, es werden jedoch Konflikte unter den verschiedenen Kulturkreisen entstammenden Bevölkerungsgruppen beobachtet.

Das Image des Stadtteils hat ein hohes Verbesserungspotential.

Die Bestandsaufnahme sozialer Aktivitäten von 2001 zeigt, daß ein großes und breitgefächertes Angebot vorhanden ist, daß von verschiedenen Institutionen, der Stadt und Vereinen getragen wird.

Im Westen liegt der „Block“ des Einkaufszentrums mit niedrigen Baukörpern zur Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße hin und Mehrgeschossigkeit in Richtung Parkplatz, mit engen Gassen und kleinteiligen Aufenthaltsräumen. Die baulichen Gegebenheiten entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Es sind bereits Leerstände vorhanden, weitere sind zu befürchten. Als Magnet fehlt ein großflächiger Lebensmittelmarkt mit einem gehobenen Angebot auch an Frischwaren. Im Einkaufszentrum befindet sich die ökumenische Kirche als einer der Haupttreffpunkte im Stadtteil mit einem großen Angebot auch an sozialen Aktivitäten und einer Verbindungsfunktion in die übrigen Stadtgebiete, die Region und darüber hinaus.

Östlich liegt das Schulzentrum mit einer mittleren Bauhöhe. Ganz abgesetzt steht das Jugendzentrum innerhalb der Grünflächen westlich der Theodor-Heuss-Straße. Für beide besteht Sanierungsbedarf an Gebäuden und Freiflächen.

Im Süden liegt die Hochhausbebauung mit Wohnnutzung und mittlerem Grünzug. Im Osten hebt sich weiterer Geschoßwohnungsbau mittlerer Höhe hiervon ab durch die „Hochhaus-schlange“ parallel zur Wilhelm-Leuschner-Straße ebenfalls mit Wohnnutzung. Die Gebäude weisen trotz hoher Vermietung einen Instandsetzungsstau auf. In den Wohngebieten ist eine zunehmende Fluktuation zu beobachten. Das Sanierungsgebiet rahmt ein Einfamilienhausgebiet ein, das deutlich in seiner Bauhöhe von den übrigen Gebieten absetzt.

Die Trennung wird dadurch verstärkt, daß Grünverbindungen fehlen, insbesondere in Nord-Süd-Richtung. Das Wohnumfeld ist geprägt durch zu wenige und überalterte Grünflächen mit mangelhafter Ausstattung bis hin zu Sicherheitsbedenken hinsichtlich der Spielplätze. Zu breite Straßen und zu große Parkplätze wirken mit ihren großen versiegelten Flächen als Barrieren und verringern die Aufenthaltsqualität im Freiraum. Teilweise verstellen Baukörper oder auch Bepflanzungen (z.B. am St. Stephanus-Platz) wichtige Sicht- und Wegebeziehungen.

Das Sanierungskonzept sieht vor, die vorhandenen Strukturen nachhaltig zu stärken und auszubauen. Im Sinne einer Prävention soll der Vernachlässigung des Stadtteils entgegengewirkt und ein weiteres soziales „Abrutschen“ aufgefangen werden. Die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil soll so gestärkt werden, daß die Fluktuation verringert wird.

Dies soll durch Qualitätsverbesserungen im Stadtraum geschehen, die den Stadtteil lebenswerter machen. **Schwerpunktmäßig werden hierbei als besonders effizient Aufwertungen im Wohnumfeld und der Ausbau des EKZ zum Quartierszentrum gesehen.**

Grünflächen sollen so aneinander angebunden werden, dass wertvolle Verbindungen unter den einzelnen Gebieten mit Spiel- und Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Aufgrund des hohen Anteils an Kindern und Jugendlichen im Stadtteil wird der Gestaltung von Spielplätzen und Bewegungs- und Aufenthaltsräumen für diese Altersgruppe besondere Beachtung geschenkt. Dies betrifft neben der stadträumlichen Gestaltung auch das Angebot an sozialen, sportlichen und kulturellen Aktivitäten. Aber auch für alle anderen Bevölkerungsgruppen werden im Wohnumfeld durch Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten Aufenthaltsbereiche geschaffen.

Das Wohnumfeld soll auch durch den Rückbau der überdimensionierten Straßen eine wesentliche Aufwertung erhalten. Prioritär soll hierbei die Umgestaltung der Carl-Friedrich-Goerdeler-Straße behandelt werden, die das Sanierungsgebiet von West nach Ost durchzieht.

Der Aufwertung des Einkaufszentrums kommt besondere Bedeutung zu. Kurze Wege zum Einkaufen und ein gutes Angebot mit Waren und Dienstleistungen sowie im sozialen und kulturellen Sektor stellen eine wesentliche urbane Qualität dar, die zu einer erheblichen Aufwertung der Wohnqualität im Sanierungsgebiet führen kann. Daher soll das künftige Quartierszentrum entzerrt und besser an die umliegenden Wohngebiete sowie das Schulzentrum angebunden werden. Dies wird erreicht durch Rückbau eines Gebäudes und eine Erweiterung nach Süden sowie evtl. durch den Wochenmarkt nach Osten. Die südliche Erweiterung soll genutzt werden zur Ansiedlung eines großflächigen und hochwertigen Lebensmittelmarktes, der das fehlende Angebot an Frischwaren abdecken kann. Erfahrungsgemäß wirkt ein Lebensmittelmarkt für Einkaufszentren wie ein Magnet und bewirkt, dass vorhandene Läden bestehen können und weitere sich ansiedeln. Neben dieser Maßnahme sollen auch Umnutzungskonzepte dazu beitragen, leerstehende Ladenbereiche wieder zu beleben. Besonders in Betracht kommen hierbei die Verlegung und Vergrößerung der Bibliothek, ein Internetcafé und ein Café am Platz. Durch die Gestaltung der Fassaden, Gassen und Plätze soll das Quartierszentrum so gestaltet werden, dass sich eine besondere Atmosphäre z.B. mit südlichem Flair ergibt.

Weitere Sanierungsmaßnahmen sind für öffentliche Einrichtungen an Gebäuden und Außenanlagen vorgesehen. Die Eigentümer der Geschosßwohnungsbauten sollen dazu angeregt werden, den Instandsetzungsstau an Gebäuden zu beheben. Für einzelne Hochhäuser sollen Conciergemodelle überlegt werden, um die Nachbarschaft zu verbessern.

Begleitet werden soll die Sanierung durch positive Berichterstattungen in den Medien. Durch Bürgerbeteiligungen zu den jeweiligen Projekten soll die Identifikation der Bewohner mit ihrem Stadtteil gestärkt werden. Hierbei kommt dem „Bürgertreff“ zusammen mit dem Sanierungsbüro als Kommunikations- und Schnittstelle zwischen Stadt, Institutionen, Eigentümern und Bewohnern eine unterstützende Bedeutung zu.

12 Arbeits- und Rechtsgrundlagen

BAUGB	zuletzt geändert am 05.04.2002
ARGEBAU	Leitfaden zur Ausgestaltung der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“, Zweite Fassung, Stand 1. März 2000
BÜRO DIPL.-ING. ULFERT HINZ	Verkehrsuntersuchung zum Sanierungskonzept des Stadtteils Kaltenmoor in Lüneburg, Entwurf August 2001
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAU- UND VERMES- SUNGSWESEN W. ODER- MANN, H. KRAUSE	Soziale Stadterneuerung Lüneburg Kaltenmoor, Rahmenplan, Fachbeitrag Verkehr, 28.08.2001
LANDKREIS LÜNEBURG (HRSG.)	Regionales Raumordnungsprogramm.- Lüneburg, Entwurf Mai 2002
LANDKREIS LÜNEBURG (HRSG.)	Landschaftsrahmenplan Landkreis Lüneburg.- Lüneburg, Stand 1996
NACHBARSCHAFTSAGENTUR KALTENMOOR	Bestandsaufnahme der Sozialen Aktivitäten im Stadtteil Kaltenmoor, Stand Juni 2001
NDS. MINISTERIALBLATT	Richtlinien Städtebauförderung, Nr.37/2000, Stand November 2000
NDS. LANDESAMT FÜR STA- TISTIK	Bevölkerung nach Altersgruppen in Niedersachsen, Lüneburg, Stadt, 31.12.2000
STADT LÜNEBURG	Bebauungspläne (Nr.28/IV, Nr.28/VI, Nr.28/IIa, Nr.46/I, Nr.46/II)
STADT LÜNEBURG	Ratsbeschlüsse sowie diverse Protokolle aus verschiedenen Arbeitsgremien und Bürgerbeteiligungen im Sanierungsgebiet
STADT LÜNEBURG	Handlungskonzept der Stadt Lüneburg für das Sanierungsgebiet Nr. 3 „Kaltenmoor“.- Lüneburg, Stand Juni 2000
STADT LÜNEBURG	Sachstandsbericht für die Programmanmeldung 2002, Förderung städtebaulicher Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch; Aktenzeichen 204.1,- Lüneburg, Juli 2001
STADT LÜNEBURG	Statistische Daten Kaltenmoor; Einwohnerbestand.- Stand Juli 2002
STADT LÜNEBURG	Statistische Daten Sanierungsgebiet; Einwohnerbestand.- Stand Juli 2000
STADT LÜNEBURG	Rahmenplan Fachbeitrag Verkehr, Ingenieurgesellschaft Odermann, Krause, 28.08.2001
STADT LÜNEBURG	Diverse Hausakten
STADT LÜNEBURG, FACHBE- REICH STADTENTWICKLUNG	Kaltenmoor – Bestandsaufnahme und Perspektiven.- Lüneburg, Mai 1999