

# **Stadt Leer (Ostfriesland)**

## **Sanierung Leer-Oststadt Soziale Stadt**

### **Rahmenplan**

März 2003

Fortgeschrieben Mai / Dezember 2018

## Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG .....	3
2	VERFAHREN: PLANUNG MIT DEM STADTTEIL .....	5
3	WOHNUNGSPOLITISCHE LEITLINIE .....	7
3.1	Situation Wohnen und Wohnungsversorgung .....	7
3.2	Ziele der Weiterentwicklung .....	8
3.3	Handlungsbedarf der Wohnungsunternehmen und Eigentümer .....	9
3.4	Notwendige Maßnahmen .....	10
3.5	Förderprogramm (Richtlinie und Mittelverteilung) .....	11
4.	LEITLINIE SOZIALE ENTWICKLUNG.....	13
4.1	Soziale Situation .....	13
4.2	Konzept zur sozialen Entwicklung.....	15
4.2.1	Kinder und Jugendliche .....	15
4.2.2	Migranten .....	18
4.2.3	Ältere und behinderte Menschen .....	18
4.4	Maßnahmen zur Unterstützung der Sozialen Stabilisierung .....	19
4.4.1	Treffs und Bewegung .....	20
4.4.2	Stadtteilsozialarbeit.....	21
4.4.3	Förderung von Beschäftigung .....	22
4.4.4	Aktivierung der Bewohner und Förderung der Selbstorganisation .....	22
5	STÄDTEBAULICHE LEITLINIE .....	24
5.1	Ausgangssituation.....	24
5.2	Erneuerungskonzept.....	25
5.2.1	Flächennutzung und Bebauung: .....	25
5.2.2	Erschließung .....	26
5.2.3	Freiflächen .....	28
5.2.4	Gemeinbedarfseinrichtungen .....	28

## 1 EINLEITUNG

Das Sanierungsgebiet Leer-Ost ist im Jahre 2001 in das Förderprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – Soziale Stadt“ aufgenommen worden. Seit dem Herbst 2001 sind vom Sanierungsmanagement, unterstützt von externen Planern und Gutachtern, gemeinsam mit Arbeitsgruppen aus Vertretern aus dem Gebiet die wesentlichen Elemente eines Rahmenkonzept für diese Sanierung erarbeitet worden.

In der hier vorgelegten Form werden diese Elemente zu einen Rahmenplan zusammengefaßt.

### ***Funktion des Rahmenplanes:***

Aufgabe des Rahmenplanes ist es, die Leitlinien für die Stabilisierung und weitere Entwicklung des Plangebietes zu formulieren und Maßnahmenkomplexe vorzuschlagen. Es ist nicht seine Aufgabe, Maßnahmen im Detail zu beschreiben; dieses bleibt weiteren Planschritten vorbehalten.

Die Aussagen des Rahmenplanes haben Funktion von Sanierungszielen. Deshalb ist auch ein Beschluss des Rates über den Rahmenplan erforderlich. Die beschlossenen Sanierungsziele stellen die wesentliche Begründung für die Anträge auf Förderung der Maßnahmen dar.

### ***Charakter des Plangebietes:***

Das Plangebiet ist weit überwiegend ein Wohngebiet mit einem hohen Potential eines innenstadtnahen Wohnangebotes. Dieses Wohnangebot besteht aus einer Mischung von Einfamilienhausbebauung einerseits und Mietwohnungsbau in Geschößbauweise andererseits. Angesichts sich insgesamt in der Städten verschärfender Segregationsprozesse ist der Geschößwohnungsbau zunehmend zum Wohnstandort problembehafteter Bewohnergruppen geworden. Das Plangebiet hat bisher weder als ganzes noch in wesentlichen Teilen den Charakter eines sozialen Brennpunktes, aber die Nachbarschaftsverhältnisse, das soziale Ansehen des Gebietes und die sozialen Infrastrukturen weisen bereits deutliche Belastungserscheinungen auf. Einzelne Situationen unangemessen und teilweise nur temporär genutzter Gewerbeflächen und vernachlässigter öffentlicher Räume verstärken die Tendenz eines Absinkens des Gebietes. Unterlassene Investitionen weisen – verstreut über das Gesamtgebiet – auch Teile der Gebäude und Wohnungsbestände auf. Die Problematik und die Handlungserfordernisse sind innerhalb des Gebietes räumlich so ineinander verwoben, daß sich Teilbereich mit stärkeren Erneuerungsaktivitäten und solche mit geringen bzw. ohne Erneuerungsbedarf nicht sinnvoll voneinander trennen lassen.

### ***Entwicklungsbedarf:***

Der generelle Entwicklungsbedarf des Plangebietes besteht darin, seine hohe Bedeutung als innenstadtnahes Wohngebiet nachhaltig zu stabilisieren – zu einem wesentlichen Teil als Prophylaxe. Das bedeutet vor allem eine zukunftsfähige Qualifizierung der Wohnungsbestände durch Modernisierung und Anpassung an sich verändernden Bedarf, eine Integration der sozialen Problemlagen durch einen gezielten Ausbau der sozialen, kulturellen und kommunikativen Infrastrukturen und in Teilen auch eine Verbesserung des privaten und öffentlichen Wohnumfeldes; nur punktuell bedarf es auch einer städtebaulichen Reorganisation von Flächen.

Für die Umsetzung der Sanierungsziele ist die Stadt nur einer der Akteure. Für eine erfolgreiche Sanierung ist es erforderlich, die übrigen Akteure – insbesondere die Wohnungsunternehmen und Grundstückseigentümer sowie die Träger und Mitarbeiter von sozialen, kulturellen, kommunikativen und Bildungseinrichtungen zu beteiligen.

***Aussagebereiche des Rahmenplanes:***

Der Rahmenplan für das Sanierungsgebiet umfaßt daher:

- Ein Konzept für die Teilhabe und Mitwirkung der Bewohner und insbesondere der potentiellen lokalen Akteure. Dieses ist dargestellt in dem schon seit Beginn der Sanierung etablierten Mitwirkungskonzept, das weiter zu entwickeln ist.
- Eine wohnungspolitische Leitlinie, die Ziele der Qualifizierung der Wohnungsbestände benennt, sowie das daraus abgeleitete Instrument der Modernisierungsförderung beinhaltet. Von der Beantwortung der Frage nach der zukünftigen Funktion des Sanierungsgebietes als Wohngebiet hängt wesentlich ab, für welche Wohnbevölkerung das Gebiet durch Erneuerungsmaßnahmen qualifiziert werden soll.
- Eine Leitlinie zur sozialen Entwicklung, die sich hauptsächlich auf die materiellen, personellen und organisatorischen Strukturen bezieht, die im Rahmen der Erneuerung des Gebietes – mit besonderem Schwerpunkt auf den Bedürfnissen der zukünftigen Wohnbevölkerung - geschaffen werden sollen.
- Eine Leitlinie für die städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen, die vorrangig die Qualifizierung der Wohnungssituation und der sozialen Stabilisierung unterstützt.

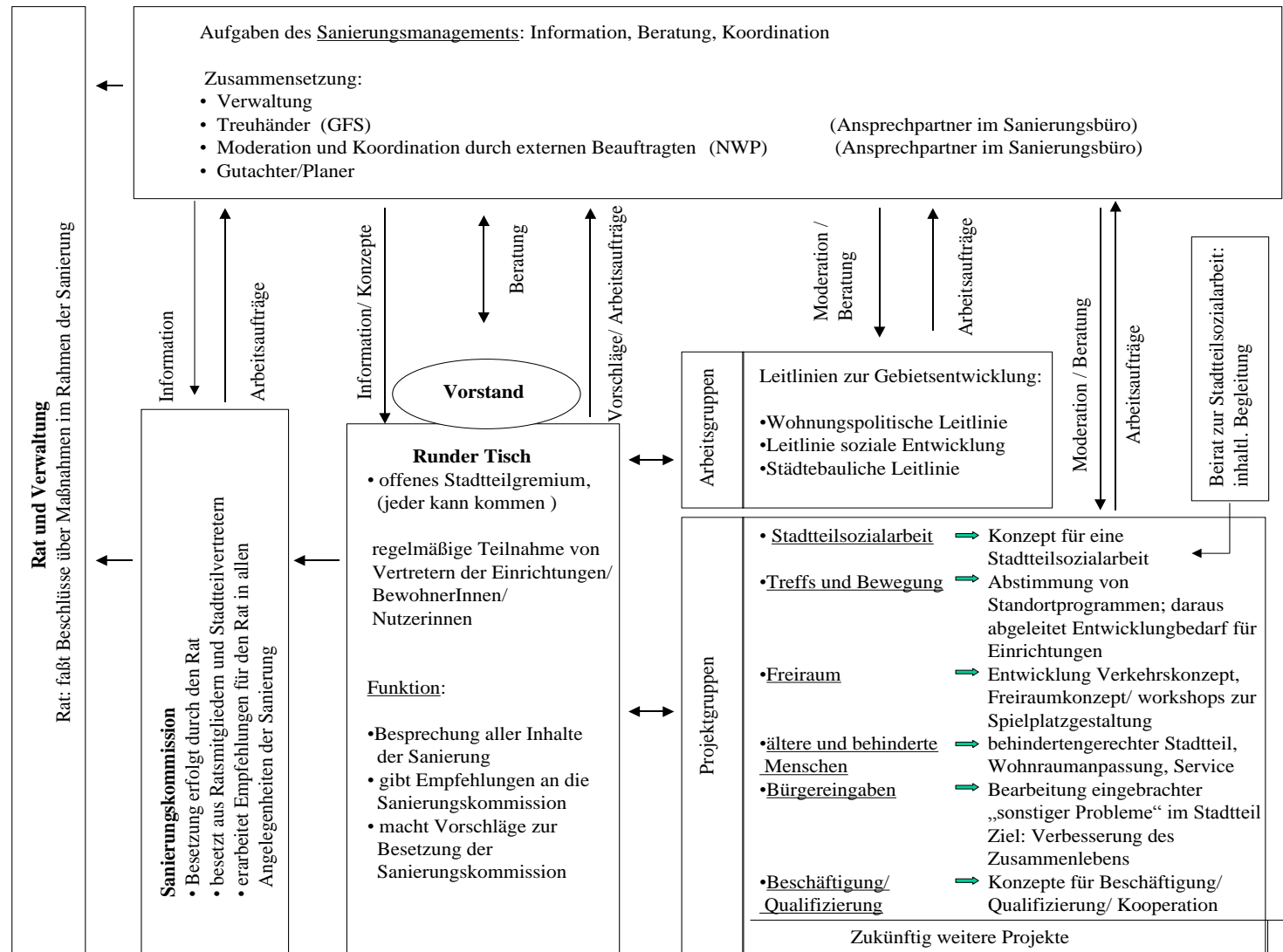
## 2 VERFAHREN: PLANUNG MIT DEM STADTTEIL

Das Grundkonzept der Mitwirkung des Stadtteiles – seiner Bewohner und der Vertreter der im Stadtteil arbeitenden Einrichtungen – umfaßt die frühzeitige Beteiligung schon bei der Erarbeitung des Rahmenplanes. Mit dem Beginn dieser Planung ist deshalb zugleich das Beteiligungssystem schrittweise entwickelt worden. Es ist erklärtes Ziel, dieses System während der gesamten Sanierungszeit beizubehalten.

Es umfaßt inzwischen folgende Elemente:

- Kern der Beteiligung ist der Runde Tisch, der durchschnittlich einmal pro Monat zusammentritt. Er ist eine für jedermann aus dem Plangebiet offene Form der Beratung über alle Angelegenheiten des Gebietes. Zur Bewältigung der organisatorischen Aufgaben und zur Koordination mit dem Sanierungsmanagement hat sich der Runde Tisch einen Vorstand gewählt.
- Auf Vorschlag des Runden Tisches hat der Rat der Stadt Leer eine Sanierungskommission gebildet, die den Ratsgremien in allen Angelegenheiten der Sanierung Empfehlungen zur Beschlußfassung gibt. Die Kommission hat 15 Mitglieder, die zu einem Drittel von den Ratsfraktionen gestellt, zu zwei Dritteln vom Runden Tisch gewählt und dem Rat zur Besetzung der Sitze vorgeschlagen werden.
- Für die Bewältigung der Organisations-, Planungs- und Durchführungsaufgaben der Sanierung ist ein Sanierungsmanagement aus Vertretern der Stadtverwaltung, des Sanierungstreuhänders und einem externen Büro gebildet worden; bei Bedarf wird das Management durch beauftragte Planer ergänzt. Das Management hat im Stadtteil ein Büro eingerichtet, das täglich mit Vertretern des Treuhänders und des externen Büros besetzt und für jedermann zugänglich ist. In diesem Büro tagt in der Regel wöchentlich die Gruppe des Sanierungsmanagements, hier finden nahezu alle Sitzungen der Arbeitsgruppen aus dem Stadtteil und die Beratung der Sanierungsbetroffenen statt. Das Sanierungsmanagement betreut den Runden Tisch organisatorisch, berichtet ihm über den Gang der Sanierung, nimmt Wünsche und Aufträge entgegen und bereitet die Sitzungen der Sanierungskommission vor.
- Für die Erarbeitung der Leitlinien der Sanierung hat der Runde Tisch Arbeitsgruppen aus Bewohnern und Vertretern der Einrichtungen des Stadtteiles gebildet, die zusammen mit dem Management und den beauftragten Planern gearbeitet haben. Dieser Teil der Arbeit ist mit dem vorgelegten Rahmenplan abgeschlossen.
- Für die Vorbereitung von einzelnen Maßnahmen der Sanierung hat der Runde Tisch gemeinsam mit dem Management Projektgruppen eingerichtet, die weiterhin tätig sind und jeweils für anstehende Aufgaben ergänzt bzw. neu gebildet werden.
- Für die Mitwirkung von unmittelbar Betroffenen werden direkte Formen der Beteiligung praktiziert: Mietermitwirkung bei Wohnungsmodernisierungen und Verbesserungen des wohnungsnahen Umfeldes, Anliegerversammlungen z.B. bei Erschließungsmaßnahmen, workshops und Projektarbeiten mit den Schulen, Kindertagesstätten, dem Jugendzentrum bei z.B. Planung von Spielplätzen und Treffpunkten.

SCHEMA DES BERATUNGS-; MITWIRKUNGS- UND ENTSCHEIDUNGSSYSTEMES:



### 3 WOHNUNGSPOLITISCHE LEITLINIE

Die wohnungspolitische Thematik wurde in einer Arbeitsgruppe des Runden Tisches bearbeitet. Als Grundlage für die Überlegungen hat das Sanierungsmanagement Gespräche mit den Wohnungsunternehmen geführt, um deren Bedarf und Handlungsbereitschaft zu ermitteln, und eine schriftliche Umfrage unter allen Einzeleigentümern des Plangebietes durchgeführt. Mit dieser Arbeitsgruppe des Runden Tisches sind auch die Grundzüge der Modernisierungsrichtlinie erarbeitet worden.

#### 3.1 Situation Wohnen und Wohnungsversorgung

Das Wohnungsangebot im Sanierungsgebiet ist gekennzeichnet durch ein enges Nebeneinander von Miet- und Eigentumswohnformen, von Wohnen im Ein- und Mehrfamilienhaus sowie von einem Angebot sehr unterschiedlicher Wohnungsgrößen.

Von den insgesamt rd. 2.100 Wohnungen im Sanierungsgebiet ist annähernd die Hälfte im Besitz der Wohnungsunternehmen bzw. der Stadt Leer - überwiegend Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die andere Hälfte befindet sich im Einzeleigentum Privater; zu einem geringeren Teil in Form von Eigentumswohnungen, mehrheitlich in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern.<sup>1</sup>; auch hiervon ist ein erheblicher Teil vermietet. Darüber hinaus gibt es noch eine kleinere Menge Wohnungen in Gebäuden mit gewerblicher Nutzung.

Übersicht 1: Wohnungsbestände im Sanierungsgebiet Leer-Oststadt

Eigentumsform	Zahl der Wohnungen	davon selbstgenutzt	davon vermietet
Wohnungsunternehmen/ Stadt Leer	1.000	-	1.000
Eigentümer von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern	250	Ca. 25	Ca. 225
Eigentümer von Einzelobjekten (Ein- und Zweifamilienhäuser)	800-850	Ca. 600-650	Ca. 200-250
<i>Summe</i>	<i>Ca. 2.100</i>	<i>Ca. 650</i>	<i>Ca. 1.450</i>

Das Wohnungsangebot ist also zu knapp 70 % durch die Mietwohnungen geprägt und nur zu gut 30% Wohnungen durch selbstgenutztes Eigentum (mehrheitlich im Einfamilienhaus).

Mit ca. 1.200 Wohnungen sind die kleinen zwei- und drei-Zimmer-Wohnungen mit weniger als 70 qm Fläche etwa 57% der größte Anteil aller Wohnungen. Wohnungen zwischen 70 und 120 qm Größe machen etwa 30% des Wohnungsbestandes aus und die großen Wohnungen mit 120 und mehr qm stellen knapp 13% der Wohnungen im Sanierungsgebiet.

Erwartungsgemäß ist der Anteil der Mietwohnungen bei den kleinen Wohnungen mit über 90% am höchsten. Bei den mittleren Wohnungsgrößen werden bereits 46% der Wohnungen von Selbstnutzern bewohnt und bei den größten Wohnungen/ Einfamilienhäusern sind nur noch ca. 10% vermietet.

<sup>1</sup> Hierunter werden auch kleinere Mehrfamilienhäuser mit drei oder auch vier Wohnungen gefasst, die baulich dem Typ Ein-/Zweifamilienhäuser zugeordnet werden können.

## Übersicht 2: Wohnungsgrößen im Sanierungsgebiet

Wohnungsgröße	Anzahl Wohnungen	davon selbstgenutzt	davon vermietet
bis 3 Zimmer bzw. bis 70 qm	Ca. 1200	Ca. 100	Ca. 1.100
70 bis 120 qm	Ca. 650	Ca. 300	Ca. 350
120 qm und mehr	Ca. 250	Ca. 225	Ca. 25
<i>Summe</i>	<i>Ca. 2.100</i>	<i>Ca. 650</i>	<i>Ca. 1.450</i>

Das Nebeneinander von Miet- und Eigentumswohnformen im Plangebiet hat teilweise bereits zu gegenläufigen Entwicklungen im Wohnungssektor geführt:

- Die Eigentumsstrukturen im Einfamilienhausbereich stellen sich als weitgehend stabil dar – die Befragung hat ergeben, daß nur ein kleiner Teil der Eigentümer sich mit Auszugs- und Vermietungs- bzw. Verkaufsabsichten trägt (4,3% der im Quartier wohnenden Eigentümer planen Auszug und Verkauf, vier der Vermieter planen den Verkauf des Gebäudes).
- Zu den beginnenden Verfallserscheinungen der letzten Jahre gehört sowohl eine Umnutzung von Ein- und Zweifamilienhäusern zu sehr kleinen Wohnungen, die zum Teil gezielt an Empfänger von Hilfeleistungen vermietet werden, als auch eine problematische Entwicklung in Teilbereichen mit „klassischen“ Mietwohnungsbeständen aufgrund von einseitiger Bevölkerungszusammensetzung. Diese Umstrukturierung des Wohnungsangebotes und (in der Folge) der Bevölkerungszusammensetzung hat negative Folgen für das Quartier und ist in stärkerem Maß nicht zu verkraften.
- Die entspannte Wohnungsmarktsituation der letzten Jahre hat auch in Leer zu einer stärkeren Ausdifferenzierung am Mietwohnungsmarkt geführt:
  - Haushalte können Wohnungen schneller verlassen, wenn sie ihren Bedürfnissen und Vorstellungen nicht (mehr) entsprechen.
  - Das bestehende Angebot an Familienwohnungen im Mehrfamilienhaus wird spürbar weniger akzeptiert. Die Nachfrage von Familien geht immer stärker zum (Miet-)Einfamilienhaus, während die Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern der 60er und 70er Jahre überwiegend nur noch von Gruppen akzeptiert werden, die am Wohnungsmarkt nicht die freie Wahl haben.
  - Die starke Einfamilienhaus-Bautätigkeit in den Neubaugebieten am Stadtrand hat zu einer immer geringeren Akzeptanz von Mietwohnungen im Mehrfamilienhaus vor allem durch „Mittelschicht“-Familien geführt
  - Die Mietwohnungsmärkte werden immer stärker zu Nachfragermärkten und Vermieter haben immer seltener die Wahl zwischen verschiedenen Mietinteressenten.
  - Neben der Wohnung an sich spielen zunehmend auch der Zustand von Gebäude und Außenflächen sowie Umfeld und Lage in der Stadt eine Rolle bei der Mietentscheidung.

### 3.2 Ziele der Weiterentwicklung

Das Plangebiet hat die Qualitäten eines innenstadtnahen Wohngebietes, in dem vielfältige Einrichtungen das Wohnen ergänzen und beleben. Mit dem Nebeneinander von Miet- und Eigentumswohnformen sowie dem breiten Spektrum an Wohnungsgrößen korrespondiert eine sehr gemischte Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, die einen Teil der Qualitäten des Gebietes ausmacht. Dieser Charakter des Mischquartiers soll erhalten und weiter ausgebaut werden.

- Die Lage des Quartiers am Innenstadtrand und die sich ergebende Nähe zu den innerstädtischen Einrichtungen, das Vorhandensein verschiedenster Angebote und Einrichtungen im



Quartier, die bauliche Durchmischung und das Vorhandensein überschaubarer „Unterquartiere“, das vielfältige Angebot an Wohnformen (Eigentums- und Mietformen, Wohnungen verschiedener Größen, Häuser, Wohnen mit Balkon, Wohnen mit Garten, ruhiges Wohnen, Wohnen in Innenstadtnähe) qualifizieren das Quartier auch langfristig für folgende Hauptnachfragegruppen:

- **Familien mit Kindern**, die hauptsächlich als Nutzer der (selbstgenutzten bzw. vermieteten) Einfamilienhausbestände im Quartier leben und für die bereits eine Vielzahl von Einrichtungen zur Verfügung steht, die gesichert und ggf. weiterentwickelt/ ergänzt werden müssen. Die Attraktivität des Quartiers für diese Gruppe liegt in der Innenstadtnähe, der dennoch in weiten Teilen ruhigen Wohnlage, einem hohen Grünanteil und der guten wohnortnahen Ausstattung gerade für Kinder bis zu 10 Jahren (Kindergärten, Grundschule, Sportverein,..)
  - **Junge Ein- und Zwei-Personenhaushalte**, die Mietwohnungen nachfragen und für die das Quartier aufgrund seiner zentralen Lage (Nähe zu Innenstadt und Bahnhof) attraktiv ist. Diese Haushalte befinden sich vielfach in einer Übergangsphase zur Familie. Sie stellen dann andere Ansprüche an ihre Wohnungen und werden ihre Mietwohnung vielleicht zugunsten eines (Miet)Einfamilienhauses wieder verlassen.
  - **Ältere/ alte Ein- und Zwei-Personenhaushalte**, die teilweise Mietwohnungen nachfragen und teilweise im selbstgenutzten Eigentum leben. Für diese Haushalte ist ebenfalls die Nähe zu den Versorgungseinrichtungen der Innenstadt attraktiv, es ergibt sich jedoch auch die Notwendigkeit nach Einrichtungen im unmittelbaren Wohnumfeld aufgrund der eingeschränkteren Aktionsradien dieser Gruppe.
- Die Sicherung des Wohnens sowie der wohnortnahen Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen in der Oststadt (andere Nutzungen spielen eine untergeordnete Rolle)
  - Die Weiterentwicklung des Wohnens sowohl in selbstgenutzten Wohnformen als auch zur Miete, um die bestehende Mischung von Eigentums- und Mietwohnformen und die sich ergebende Bevölkerungsmischung zu erhalten und auszubauen.
  - Den Einfamilienhausstrukturen kommt für eine nachhaltige Stabilisierung eine große Bedeutung zu. Die vielfach vorhandene Investitionsbereitschaft zur Werterhaltung des Eigentums ist ein wichtiger Faktor der Sanierung, der aufgegriffen und durch Fördermittel gestützt werden soll.

### 3.3 Handlungsbedarf der Wohnungsunternehmen und Eigentümer

Aus den Untersuchungen und den Gesprächen mit den Wohnungsunternehmen wie den Einzeleigentümern lässt sich folgender Handlungsbedarf sowohl für die Mietwohnungsbestände wie für die Einfamilienhausbebauung formulieren:

- Der Standard der Wohnungen und Häuser entspricht in vielen Fällen den heutigen Bedürfnissen der nachfragenden Haushalte nicht mehr. Dies betrifft sowohl die Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (teilweise ohne Balkone, Dämmung, Ausstattung, Größe für Familien nicht ausreichend,...), als auch einen Teil der Einfamilienhäuser (Bäder und Haustechnik, fehlende Dämmung). Bei den notwendigen Maßnahmen handelt es sich dabei mehrheitlich um Teilmodernisierungen. Lediglich für einzelne Ein- und Zweifamilienhäuser ergibt sich Bedarf nach einer Vollmodernisierung.

- Die Entspannung der Mietwohnungsmärkte und die rückläufige Akzeptanz bestimmter Angebotstypen („Block“) haben eine in Teilbereichen einseitige Bevölkerungszusammensetzung zur Folge. Parallel besteht ein Angebotsengpaß an familiengerechten Mietwohnungen im Sanierungsgebiet. Eine Anpassung der vorhandenen Angebote an die Bedürfnisse der Nachfrager bzw. eine Ergänzung um marktgerechte Formen ist notwendig.
- Der Zustand der Gebäude, Eingangsbereiche und Außenflächen trägt erheblich zu den Chancen der Vermietbarkeit bei. Vor allem bei den Mehrfamilienhäusern ergibt sich hier vielfach Handlungsbedarf.
- Im Sanierungsgebiet leben viele ältere Menschen. Das (Miet)wohnungsangebot entspricht den Bedürfnissen dieser Zielgruppe nur teilweise - es gibt nur eine geringe Zahl an Wohnungen bzw. Gebäuden, die seniorenfreundlich sind. Es besteht dahingehend Handlungsbedarf, die Wohnungsbestände an die Bedürfnisse anzupassen, um so das Wohnen bleiben für diese Gruppe zu ermöglichen.
- In den letzten Jahren ist zunehmend die Tendenz zu beobachten, daß Ein- und Zweifamilienhäuser zu sehr kleinen Mietwohnungen umgebaut und teilweise gezielt an Empfänger von Transferleistungen vermietet werden. Teilweise geht hiermit einher eine Vernachlässigung der Gebäude bzw. Außenflächen. In den Nachbarschaften ergeben sich hieraus vielfach Konflikte. Hier besteht Handlungsbedarf bezüglich einer verträglichen Belegung.

### 3.4 Notwendige Maßnahmen

Um die oben formulierten Ziele der Sanierung zu erreichen, sollen daher folgende Maßnahmen getroffen werden:

- Sicherstellung entsprechender Voraussetzungen für die Kleineigentümer zur Durchführung von Instandsetzungen und Modernisierungen. Durch die (direkte und indirekte) Förderung soll eine Entlastung der Eigentümer vom drohenden Verfall erreicht werden.
- Entwicklung einer Umgebung im Sanierungsgebiet, die sich werterhaltend auf die Gebäude auswirkt; hiermit dürfen keine Maßnahmen verbunden sein, die zu Lasten der Wohnqualität gehen.
- Weiterentwicklung des Wohnens im Einfamilienhaus als von Familien bevorzugte Wohnform. Eine mögliche Ergänzung der Wohnungsbestände sollte daher auf dieses Segment konzentriert werden und sicher stellen, daß Einfamilienhäuser sowohl im Miet- als auch im Eigentumssegment zur Verfügung stehen. Eine Erweiterung des Angebotes an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sollte nur dann geschehen, wenn eine Unterversorgung der genannten Nachfrager nach Wohnungen absehbar ist und eine Sicherung der Versorgung durch Anpassungen bestehender Bestände nicht gelingt.
- Verbesserung der Wohnbedingungen für ältere/alte und behinderte Menschen. Durch die Förderung von baulichen Maßnahmen zur Anpassung des Wohnraumes soll für diese Gruppe ein Verbleiben im Stadtteil gewährleistet werden.
- Verzicht auf erhebliche Verdichtung des Quartiers durch Neubau, da gerade die vorhandenen Freiflächen z.B. als Gärten die Qualität des Wohnens in der Oststadt prägen. Neubebauung setzt daher mehrheitlich zunächst Abrisse voraus.
- Qualifizierung der Geschosswohnungsbestände im Hinblick auf die Nachfragegruppen; Modernisierung und Aufwertung der Mietwohnungen (inkl. Außenbereiche)

- Ein Anteil von Wohnraum, der durch den Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln sozial gebunden ist, soll im Gebiet vorhanden bleiben.
- Bremsen bestehender Tendenzen zu einseitiger Bevölkerungszusammensetzung und spekulativer Nutzung der Wohnungsbestände. Die Wohnungsunternehmen sollten auf eine durchmischte Belegung ihrer Wohnungen achten (falls dies aufgrund der Struktur der Bestände nicht möglich ist, muß über Anpassungen der Bausubstanz nachgedacht werden). Im Hinblick auf private Vermieter gilt, daß die Stadt im Rahmen ihrer Möglichkeiten der Entwicklung von spekulativen Umbauten von Gebäuden in Kleinstwohnungen entgegenwirken sollte.
- Eröffnung von Möglichkeiten zur Umnutzung von Wohnraum zu wohnverträglichen ergänzenden Nutzungen (Dienstleistungen, Versorgungseinrichtungen)
- Verbesserung von Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen im Hinblick auf alle genannten Hauptnachfragergruppen

### 3.5 Förderprogramm (Richtlinie und Mittelverteilung)

Die zur Verfügung stehenden Fördermittel sollen im größtmöglichen Umfang das Erreichen der Sanierungsziele unterstützen. Die Modernisierungs- und Instandsetzungsrichtlinie wurde erarbeitet auf Basis der Ergebnisse in der Arbeitsgruppe Wohnungspolitik des Runden Tisches bzw. in der Diskussion mit den Wohnungsunternehmen. Die Modernisierungsrichtlinie wurde am 19.06.2002 vom Rat der Stadt Leer beschlossen. Seitdem ist die Beantragung von Fördermitteln möglich.

Ziel der Modernisierungsrichtlinie bzw. des Einsatzes von Fördermitteln für Modernisierung und Instandsetzung ist es, Anreize sowohl für die privaten Einzeleigentümer als auch für die Wohnungsunternehmen zu schaffen, das Wohnungsangebot zu qualifizieren und auch in das Wohnumfeld zu investieren.

Die Richtlinie geht aus von einem vorrangigen Einsatz von Wohnungsbaufördermitteln bei der Modernisierung selbstgenutzten Eigentums sowie insgesamt bei Vollmodernisierungen.

Ergänzt wird um die Förderung mit Städtebaufördermitteln, da

- eine Vielzahl der Einzeleigentümer aufgrund der Einkommensgrenzen die Wohnungsbaufördermittel nicht in Anspruch nehmen kann
- für einen anderen Teil der Einzeleigentümer die Wohnungsbaufördermittel nicht ausreichen werden, da es eine absolute Obergrenze pro Förderfall gibt
- die Wohnungsunternehmen angesichts der langfristigen – 25-jährigen - Bindungen, die sich aus dem Einsatz der Wohnungsbaufördermittel ergeben, keine Bereitschaft zeigen, die Wohnungsbaufördermittel zu nutzen. Nahezu alle Bestände der Wohnungsunternehmen bedürfen nicht einer Voll- sondern lediglich einer Teilmodernisierung. Dafür sind die in ihrer zukünftigen Wirkungen schwer einschätzbaren Folgen von langfristigen Wohnungsbindungen unangemessen.
- gerade die Bestände an Mietwohnungen zu ihrer Aufwertung einer Reihe von kleineren Maßnahmen zur Verbesserung des Erscheinungsbildes (z.B. Hauseingänge – und vorbereiche) und der Gebrauchswerte (z.B. Mietergärten, Terrassen) bedürfen, für die sich Wohnungsbaufördermittel nicht eignen.

Im Ergebnis werden für Voll- und Teilmodernisierungen je Förderfall 20 % Städtebauförderung für die nicht durch andere Fördermittel (Wohnungsbaufördermittel, Energieeinsparungsförderung) gedeckten Kosten gedeckt, sofern die Investitionskosten mindestens 100 € pro qm Bruttogeschoßfläche betragen.

Der Nachteil der Wohnungsbaufördermittel, daß sie nämlich getilgt und verzinst werden müssen, wird somit ausgeglichen und es entsteht eine ausreichende Gleichheit in der Förderung.

Aufgrund der oben geschilderten Bedeutung der Mietwohnungsbestände bzw. der Aufwertung im Umfeld wurden für Mietwohnungen „kleinere Maßnahmen“ definiert, die mit einem Satz von 40 % der anerkennungsfähigen Kosten – diese müssen mindestens 3.000 € betragen - bezuschußt werden. Mit dieser Regelung wird der Bedeutung der überhaupt nicht rentierlichen Kosten für die Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und für einzelne Gebrauchswertanhebungen Rechnung getragen.

Die Verteilung der Städtebaufördermittel zwischen Wohnungsunternehmen und privaten Einzeleigentümern wird sich nach ihrer jeweiligen Bedeutung für das Wohnungsangebot im Sanierungsgebiet richten: Da den Einzeleigentümern etwa die Hälfte der Wohnungen gehört (inkl. Teileigentum im Mehrfamilienhaus), wird für diese Gruppe auch die Hälfte der Städtebaufördermittel eingeplant. Sollten die Mittel von einer Gruppe absehbar nicht in Anspruch genommen werden während sich parallel in einer anderen Eigentümergruppe eine Übernachfrage nach Fördermitteln ergibt, wird ggf. der Verteilungsmodus angepaßt.

### **Anpassung der Modernisierungsförderung:**

Aufgrund der bisherigen Erfahrung soll die Modernisierungsrichtlinie wie folgt geändert bzw. ergänzt werden.

- Die Mindestsumme der Investition für eine Teilmodernisierung soll von bisher 100 € auf 50 € pro qm Bruttogeschosßfläche gesenkt werden.
- Auch für selbstgenutzten Wohnraum, bei dem kein weiterer Modernisierungsbedarf besteht und die Investitionskosten der Teilmodernisierung unterschritten werden, sollen bauliche Maßnahmen zur Herstellung der Alten- bzw. Behindertengerechtigkeit ebenfalls als „kleinere Maßnahmen“ gefördert werden,

## 4. LEITLINIE SOZIALE ENTWICKLUNG

Die Ausführungen basieren weitgehend auf dem Entwurf für einen „Städtebaulichen Rahmenplan und Sozialstudie“ der Planungsgruppe Ländlicher Raum Emden sowie der FHS Oldenburg – Ostfriesland – Wilhelmshaven vom Sommer 2002. Das benutzte Zahlenmaterial wurde überwiegend dort entnommen, teilweise wurde auch auf die Vorbereitenden Untersuchungen zurück gegriffen.

### 4.1 Soziale Situation

#### ***Bevölkerungszahl und -entwicklung***

Im Sanierungsgebiet leben knapp 5.400 Menschen, dies sind etwa 16% der Bevölkerung der Stadt Leer.

Mit rund 1.000 Bewohner leben 18,5% der Bevölkerung des Sanierungsgebietes im Teilbereich westlich der Bahn.

Der Stadtteil Oststadt weist derzeit eine relativ stabile Bevölkerungsentwicklung auf.

Die Wohnbevölkerung hat im Jahr 2001 wieder leicht zugenommen. Partiiell ist jedoch in einigen Bereichen ein leichter Rückgang der Wohnbevölkerung festzustellen (z.B. Schreiberskamp). Berichtet wird von einer teilweisen hohen Fluktuation in einigen Teilquartieren/Straßen (z.B. Unter den Eichen, Brahmstr., Schreiberskamp, westlicher Teil).

#### ***Altersstruktur im Sanierungsgebiet***

Die potentiell erwerbstätige Bevölkerung im Alter von 19 – 60 Jahre stellt insgesamt 55% der Stadtteil-Bewohner. Ältere Menschen sowie Kinder/Jugendliche stellen je ca. ein Viertel

Die Bevölkerungsstruktur im Sanierungsgebiet ist damit im gesamtstädtischen Vergleich gekennzeichnet durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil älterer Bewohner.

Östlich der Bahnlinie sind 27% über 60 (absolut ca. 1.200). Von diesen Personen sind ca. 200 älter als 80. Westlich der Bahnlinie sind 23% über 60 (absolut ca. 200).

Aufgrund der demografischen Entwicklung muß von einem weiteren Anstieg dieser Altersgruppe ausgegangen werden.

In den nachstehenden Bereichen umfaßt die ältere Bevölkerung bereits ein Drittel / die Hälfte der dort wohnenden Personen: Bavinkstraße, Bremer Straße, Evenburgallee, Großstraße, Hoheellernweg, Osseweg, Schreiberskamp.

Werden in die „Altersstatistik“ nicht nur die Personen ab 60 Jahren, sondern die Personengruppe ab 55 Jahren einbezogen, ist zu konstatieren, daß der Stadtteil zu etwa einem Drittel von Personen bewohnt wird, die dem Arbeitsmarkt nicht mehr oder nur eingeschränkt (oder absehbar nicht mehr) zur Verfügung stehen. Das hat zur Konsequenz, daß die überdurchschnittliche Überalterung weiter zunehmen wird.

Im Stadtteil leben ca. 330 Kinder zwischen 0 und 6 Jahren (6%) und 470 Kinder zwischen 7 und 14 Jahren (8,7%). Damit bleibt die Zahl der Kinder und Jugendlichen leicht unter dem städtischen Durchschnitt.

### ***nichtdeutsche Bevölkerung***

Der Anteil der Nichtdeutschen im Sanierungsgebiet liegt mit 9% (ca. 480 Personen) einen Prozentpunkt über dem städtischen Durchschnitt. Es zeigen sich jedoch deutliche Unterschiede zwischen dem westlichen Teil mit 13% und dem östlichen Teil mit 7%. Auch innerhalb des östlichen Teiles finden sich punktuell deutlich höhere Werte: Unter den Eichen liegt der Anteil der nichtdeutschen bei 21%. Im Schreiberskamp ist der Anteil mit 8,2% dagegen nicht auffällig hoch.

Nicht darstellbar sind auf diesem Weg die Migranten, die die deutsche Staatsangehörigkeit besitzen, da sie in den Statistiken nicht identifizierbar sind. Da sie aufgrund der Zuwanderung jedoch oftmals die spezifischen Probleme der Migranten hat, muß auch diese im Stadtteil punktuell recht stark vertretene Gruppe erwähnt werden.

### ***Herkunftsländer der nichtdeutschen Bewohner***

Mit einem Viertel stellen die Türken (und Kurden) die größte Gruppe, gefolgt von aus Osteuropa stammenden Bewohnern (14%) sowie Bewohnern, die aus dem Libanon stammen (10%). Weiterhin stammen die nichtdeutschen Bewohner aus diversen südeuropäischen Staaten sowie Staaten des Vorderen Orients und Asiens. Insgesamt leben über 50 Nationalitäten im Sanierungsgebiet.

### ***Bevölkerungsstruktur der Nichtdeutschen:***

Die nichtdeutschen Bewohner sind bezüglich ihrer Altersstruktur jünger: fast ein Drittel dieser Gruppe ist unter 15 Jahre alt.

Westlich der Bahnlinie ist jedes vierte Kind von 0 bis 6 Jahren sowie jedes dritte zwischen 7 und 14 Jahren nichtdeutscher Nationalität.

### ***Empfänger von Transferleistungen / Hilfe zum Lebensunterhalt***

Ein erheblicher Teil der Bewohner des Sanierungsgebietes erhält Hilfe zum Lebensunterhalt. Mit knapp 19% liegt dieser Wert für das Sanierungsgebiet zweieinhalb mal höher als im gesamtstädtischen Mittel.

Auch für diesen Indikator ergeben sich deutliche Unterschiede zwischen dem Westteil mit einem Anteil von 44% Leistungsempfängern, dem 17% im Mittel des Ostteiles gegenüber stehen. Auch hier sind jedoch mit 20% im Schreiberskamp bzw. 36% Unter den Eichen punktuell die Anteile deutlich höher.

### ***Räumliche Konzentration sozialer Probleme***

Die Analyse der Sozialdaten zeigt, daß

- im westlichen Teilbereich des Sanierungsgebietes erhebliche soziale Problemlagen vorliegen. Ein sehr hoher Anteil der Bewohner ist von Hilfe zum Lebensunterhalt abhängig. Der Anteil nichtdeutscher Bewohner ist deutlich erhöht und die vermuteten Probleme aus dieser Struktur

(mangelnde Sprachkompetenz, geringe Teilhabe, ..) bestätigen sich durch die Gespräche mit den Vertretern der sozialen Einrichtungen.

- sich im östlichen Teilbereich des Sanierungsgebietes
  - insgesamt eine zunehmende Alterung zeigt, sowie ein erhöhter Anteil ärmerer Bewohner (auch Altersarmut)
  - punktuell soziale Probleme jedoch auch sehr viel auffälliger zutage treten. Dies gilt insbesondere für die Bereiche Unter den Eichen und Schreiberskamp, jedoch auch für andere Straßenzüge, die durch Einseitigkeit – also einen deutlich erhöhten Anteil einer Gruppe – gekennzeichnet sind.

## 4.2 Konzept zur sozialen Entwicklung

Die derzeitige Bevölkerungsstruktur im Sanierungsgebiet ist stark durchmischt, es leben sehr unterschiedliche Gruppen nebeneinander:

- Junge Ein- und Zweipersonenhaushalte, die den Standort aufgrund des umfangreichen Mietwohnungsangebotes und der zentralen Lage wählen, vielfach jedoch nur vorübergehend im Stadtteil bleiben (bis zur Familiengründung), da das Angebot an familiengerechten Wohnungen begrenzt ist.
- Familien mit Kindern, die den Stadtteil aufgrund seiner Ausstattung an Infrastruktur für Kinder, seiner zentralen Lage und seiner ruhigen Wohnqualität schätzen.
- Paare ohne Kinder und Alleinstehende jeden Alters, die den innenstadtnahen, jedoch ruhigen Wohnstandort bevorzugen.
- Ältere Paare/ Alleinstehende, die seit vielen Jahren mit dem Stadtteil verwurzelt sind.
- Finanzschwache Haushalte, die geringe Wahlmöglichkeiten haben und für die im Stadtteil ein umfangreicheres Angebot an Mietwohnungen zur Verfügung steht.
- Migranten, die aufgrund des Wohnungsangebotes vielfach eher zufällig in den Stadtteil gezogen sind und nur eingeschränkt Angebote vorfinden, die sich an ihre spezielle Situation richten.

Nicht für alle Bewohnergruppen ergibt sich gleichermaßen Betreuungs- bzw. Handlungsbedarf. Nach den Ergebnissen der Sozialstudie bedürfen vor allem

- **die Kinder und Jugendlichen**
- **die Migranten**
- **die älteren und behinderten Menschen**

im Stadtteil der besonderen Zuwendung und werden daher für eine gruppenspezifische Betrachtung im weiteren in den Mittelpunkt gestellt.

### 4.2.1 Kinder und Jugendliche

#### ***Gegenwärtige Situation:***

- Geringes Maß an betreuten Angeboten in den Nachmittagsstunden - vor allem an offenen Angeboten/ nichtkonfessionellen Angeboten herrscht Mangel. Der Ledatreff macht diese

Angebote, ist jedoch aufgrund seiner räumlichen Enge sowie der personellen Kapazitäten nicht in der Lage, sich sowohl an Kinder als auch an Jugendliche zu wenden und der Nachfrage entsprechend Angebote zu machen.

- Vielfach problembelastete Realitäten (Schulprobleme, Drogenprobleme, (finanzielle) Probleme in den Elternhäusern, fehlende Zukunftsperspektive) auf die derzeit nicht angemessen mit sozialer Betreuung reagiert werden kann. Das Bildungswerk der niedersächsischen Wirtschaft (BNW) macht spezielle Angebote für arbeitslose Jugendliche, eine besondere soziale Betreuung sowie eine Vernetzung und Kooperation zwischen verschiedenen Einrichtungen ist allerdings erst in Ansätzen vorhanden.
- Bei Kindern mit Migrationshintergrund häufig fehlende Sprachkompetenz, die die Integration im Stadtteil erschwert. Die Kindergärten und Schulen bemühen sich um Förderung der Kinder, haben hierfür jedoch nur begrenzte Möglichkeiten.
- Geringes Maß an frei zugänglichen Räumen und Flächen für Aufenthalt und Spiel. Die vorhandenen Spielplätze entsprechen den heutigen Bedürfnissen nicht. Freie Flächen z.B. zum Bolzen stehen lediglich auf der Anlage des Germania Leer zur Verfügung und werden hier auch – zum Nachteil des Vereins – intensiv genutzt. Straßen bzw. Straßenrandbereiche stehen als Spiel-/ Aufenthaltsflächen nicht zur Verfügung. Räume, die z.B. Jugendlichen zur freien Verfügung stehen, gibt es nicht.

### **Handlungsbedarf:**

Die Lebensqualität der im Stadtteil lebenden Kinder und Jugendlichen soll verbessert werden. Der Stadtteil soll somit familienfreundlicher werden und eine neue Attraktivität für Familien mit Kindern erhalten.

Erreicht werden soll die Verbesserung der Lebensqualität

- durch eine Ausweitung von Angeboten zur Gestaltung der Nachmittagsstunden. Einerseits sollen die vorhandenen Einrichtungen weiter entwickelt werden, andererseits sollen qualifizierte Freiflächen für die Kinder zur freien Verfügung stehen.
- durch eine Verbesserung spezieller Betreuungsangebote für Kinder (innerhalb und außerhalb von Kindergarten/ Schule)

### **Handlungsbedarf in den vorhandenen Einrichtungen für die Zielgruppe**

#### • **Kindergärten**

Im Sanierungsgebiet gibt es drei Kindergärten, von denen zwei zu einem erheblichen Teil auch von Kindern außerhalb des Gebietes besucht werden. Vor allem der dritte Kindergarten formuliert **Bedarf nach spezieller sozialer Betreuung, Sprachunterricht, speziellen Angeboten für ausländische Eltern,....**(der Anteil ausländischer Kinder liegt hier bei ca. 35%). Weiterhin gibt es aus Sicht der Kindergärten Bedarf nach zusätzlichen Ganztagesplätzen.

#### • **Schulen/ Jugendhilfe**

Es gibt drei Schulen im Sanierungsgebiet, von denen zwei Spezialschulen sind mit einem Einzugsbereich weit über das Sanierungsgebiet hinaus. Bei der dritten Schule handelt es sich um eine Grundschule (Hoheellernschule), deren Einzugsgebiet in erster Linie das Sanierungsgebiet ist. Vor allem hier wirkt sich die Bevölkerungsstruktur sichtlich aus. Über 20 % der Schüler sind nichtdeutscher Nationalität und der deutschen Sprache nicht hinreichend mächtig. 30 % der Schüler kommen aus problematischen wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen. Über 20 % der Schüler entstammen sog. unvollständigen Familien (Alleinerziehende).



Diese Strukturen wirken sich nicht nur im schulischen Alltag, sondern darüber hinaus auch im nichtschulischen Leben aus. **Es besteht Bedarf nach einer stärkeren Betreuung sowohl innerhalb der Schulen als auch außerhalb** (gegenwärtig Betreuung durch die Sozialen Dienste des Stadtjugendamtes), die auf diese besonderen Probleme reagiert bzw. eine Betreuung in den Nachmittagsstunden sicherstellt (Hort) **sowie nach der Verzahnung zwischen Schule/Elternhaus einerseits und Schule/Jugendhilfe andererseits.**

- **Ledatreff mit Stadtteilbibliothek**

Der Ledatreff mit Stadtteilbibliothek fungiert als offene Kinder- und Jugendeinrichtung im Sanierungsgebiet und hat als solcher eine wichtige Funktion als Anlaufstelle für die Kinder und Jugendlichen sowie deren Eltern. Der Treff stößt auf breite Akzeptanz und die Mitarbeiterinnen haben Zugang zu unterschiedlichen Gruppen.

Der Ledatreff ist jedoch baulich-räumlich nicht mehr in der Lage, seine Funktion als offene Einrichtung für verschiedene Gruppen zu erfüllen. Die Räumlichkeiten reichen nicht aus, Parallelaktivitäten oder auch „offene Räume“ sind derzeit kaum möglich. **Es ergibt sich der Bedarf nach einer Vergrößerung der Einrichtung, damit diese ihre Aufgaben auch zukünftig qualifiziert erfüllen kann.** Parallel ergibt sich der **Bedarf nach einer Ausweitung des Angebotsspektrums**, um den Bedürfnissen der Kinder und Jugendlichen gerecht zu werden.

- **Sportverein VfL Germania Leer**

Die Flächen des Sportvereins befinden sich in zentraler Lage im Sanierungsgebiet. Der Verein übernimmt wichtige Funktionen im Sanierungsgebiet:

- Die **Flächen** stehen dem Stadtteil zur Verfügung und werden vor allem von Kindern und Jugendlichen intensiv zum Bolzen genutzt. Alternative Flächen hierfür stehen nicht zur Verfügung. Für die Vereinstätigkeit ergeben sich aus dieser Inanspruchnahme Einschränkungen. **Handlungsbedarf** besteht dahingehend, daß **für die Flächen eine Neuorganisation notwendig ist, die ein Nebeneinander von „Stadtteilflächen“ und „Vereinsflächen“ ermöglicht.** Dies ist gegenwärtig aufgrund der beengten Flächen des Vereines nicht möglich.
- Der **Verein** macht umfangreiche Angebote für Kinder und Jugendliche, die in hohem Maß akzeptiert werden, erheblich zur Integration beitragen und als betreute Angebote im Stadtteil von großer Wichtigkeit sind. Der **Handlungsbedarf liegt in der Sicherung des Vereins im Stadtteil als Träger vielfältiger Angebote** für den Stadtteil – insbesondere die Kinder und Jugendlichen.

### **Sonstiger Handlungsbedarf**

- Erweiterung der **Angebote zur Freizeitgestaltung**: Es besteht Bedarf nach „zeitgemäßen“ Angeboten zur Freizeitgestaltung, die es bisher nicht gibt (z.B. Internetcafe, handwerkliche Tätigkeiten)
- Es besteht **Bedarf nach einer Aufwertung der vorhandenen Flächen für Spiel und Bewegung** (Spielplätze).

## 4.2.2 Migranten

### **Gegenwärtige Situation:**

- Geringes Maß an Wahlfreiheit bezüglich des Wohnstandortes – kaum Alternativen zum aktuellen Standort.
- Geringes Maß an Teilhabe am gesellschaftlichen Leben aufgrund mangelnder Sprachkenntnisse, religiös-kultureller Unterschiede und ggf. Erfahrungen des Unerwünscht Seins.
- Zum Teil deutliche Abgrenzung von der Zuwanderungsgesellschaft – Konzentration in Teilbereichen des Gebietes/ Ansätze von Segregation.

### **Handlungsbedarf:**

Auch für die Migranten sollen die Lebensbedingungen im Stadtteil durch die Sanierung verbessert und so eine Stabilisierung dieser Gruppe am Standort erreicht werden. Ziel ist es,

- die Perspektiven für eine Integration zu verbessern,
- die Bedingungen am jetzigen Wohnstandort zu verbessern.

Es gibt derzeit keine Einrichtung im Sanierungsgebiet, die sich der besonderen Situation der Migranten annimmt. Es besteht Handlungsbedarf auf unterschiedlichen Ebenen:

- **Besonderer Betreuungsbedarf** ergibt sich aufgrund fehlender Sprachkenntnisse, fehlender Kenntnisse der Kultur/ des Miteinanderumgehens und häufig auch wirtschaftlichen Schwierigkeiten. In den unterschiedlichen Lebensweisen der Kulturen sind teilweise Konflikte begründet, für die sich ggf. Moderationsbedarf ergibt. Für diese Gruppe ist daher ein niedrigschwelliges Angebot an (sozialer) Betreuung von großer Wichtigkeit.
- Es besteht **Bedarf an** offenen/ unbetreuten **(Treff)Angeboten**, die auf die Zielgruppe Migranten ausgerichtet sind
- **Handlungsbedarf** besteht weiterhin **im Hinblick auf die Wohnquartiere**, die zu einem hohen Anteil von Migranten bewohnt werden. Eine soziale Stabilisierung setzt voraus, dass das **Wohnungsangebot** und auch die **wohnungsnahen Freiflächen** den Bedürfnissen der Nachfrage entspricht. Dies gilt in besonderem Maß für die Gruppe der Migranten, die nur bedingt ihren Wohnstandort frei wählen kann. (vgl. hierzu Kapitel Städtebau/ Wohnumfeldgestaltung für die Bereiche Schreiberskamp und Unter den Eichen)

## 4.2.3 Ältere und behinderte Menschen

### **Gegenwärtige Situation:**

Viele der älteren Bewohner sind in hohem Maße im Gebiet verwurzelt. In der Bewältigung des Alltags ergeben sich allerdings vielfältige Probleme:

- Der vielfach schlechte Zustand von Straßen, Wegen und Beleuchtung führt dazu, daß die Mobilität erheblich eingeschränkt wird.
- Die angestammte Wohnung/ Haus ist nicht auf die Bedürfnisse alter/ behinderter Menschen ausgerichtet, es gibt kaum behindertengerechten Wohnraum im Sanierungsgebiet.
- Die alltägliche Versorgung ist für eingeschränkt mobile Menschen kaum noch möglich.
- Es gibt kaum Möglichkeiten, kleinere Dienstleistungen außerhalb eines privaten Kontaktnetzes zu organisieren
- Beratungsangebote für diese Gruppe stehen wohnortnah nicht zur Verfügung.

Die Kirchen und auch der Nachbarschaftshilfeverein machen Angebote für diese Gruppe, die von dieser in Anspruch genommen werden. Vor allem die Beratungs- und auch die „Alltags“-Angebote (Mittagstisch) des Nachbarschaftshilfevereins im Nachbarschaftstreff stoßen auf großes Interesse.

### **Handlungsbedarf:**

Ziel der weiteren Entwicklung ist, den älteren/ behinderten Menschen im Stadtteil möglichst lange eine selbständige Lebensführung mit umfangreichen Versorgungs- und Teilhabemöglichkeiten zu bieten.

Es besteht Bedarf nach

- **Wohnanpassungsmaßnahmen** in den bestehenden Wohnungen/ Häusern
- **ergänzenden Wohnformen**, die auf die besonderen Bedürfnisse dieser Gruppe eingehen (Betreutes Wohnen)
- **Tagespflegeplätzen** (z.B. für die zunehmende Zahl von Demenzkranken) und teilstationären Pflegeplätzen im Bereich des angestammten Wohnumfeldes
- **spezieller Beratung** für ältere (hochbetagte), behinderte und seelisch behinderte Menschen an zentraler Stelle im Gebiet
- einem **Kommunikations- und Begegnungszentrum**
- **Dienstleistungsangeboten**, die speziell auf diese Gruppe und deren eingeschränkte Mobilität ausgerichtet sind

Der Nachbarschaftshilfeverein des Bauvereins, der einen Nachbarschaftstreff im Sanierungsgebiet betreibt, nimmt in Teilen bereits die Funktion eines Begegnungszentrums wahr und macht spezielle Beratungs- und Betreuungsangebote. **Es besteht Bedarf, diese Einrichtung zu sichern und als Kommunikations- und Begegnungszentrum auszubauen.** Neben einer räumlichen Erweiterung sollen auch ergänzende Angebote hier angesiedelt werden (z.B. Dienstleistungsagentur).

## **4.4 Maßnahmen zur Unterstützung der Sozialen Stabilisierung**

Als Ergebnis der gruppenorientierten Betrachtung des Handlungsbedarfes zeichnen sich mehrere Felder ab, in denen Maßnahmen notwendig sind, um eine dauerhafte Stabilisierung des Stadtteiles zu erreichen. Diese Handlungsfelder verlaufen „quer“ zu den Gruppen, daher wird bei der folgenden Darstellung notwendiger Maßnahmen auf die gruppenbezogene Betrachtung verzichtet.

Folgende Handlungsfelder ergeben sich:

- **Treffs und Bewegung**

Die gruppenbezogene Betrachtung hat gezeigt, daß für alle Gruppen eine Stärkung bzw. Erweiterung der Betreuung und auch der offenen Angebote notwendig ist. Das Thema Treffen/ bewegen/ kommunizieren hat zentrale Bedeutung für die Attraktivität des Stadtteils und das Miteinander der dort lebenden Gruppen.

**Die Einrichtungen, die in diesem Feld tätig sind, werden daher weiter entwickelt.** Grundlage hierfür ist die Entwicklung von abgestimmten, zielgruppenorientierten Programmen.

- **Stadtteilsozialarbeit**

Die gruppenbezogene Betrachtung hat für alle Gruppen Bedarf nach wohnortnaher, niedrigschwelliger Sozialarbeit gezeigt. Im Rahmen der Sanierung **wird eine solche Sozialarbeit umgesetzt werden**. Sie soll sowohl in den Einrichtungen stattfinden (z.B. als Schulsozialarbeit), als auch darüber hinaus als Gemeinwesenarbeit im Stadtteil fungieren.

- **Förderung der Selbstorganisation**

Der Organisation der Bewohner und der Übernahme von Aufgaben im Stadtteil durch Bewohner(organisationen) kommt im Zusammenhang mit einer dauerhaften Stabilisierung und Verbesserung der Lebensbedingungen eine wichtige Rolle zu. **Die Bewohner sollen ihren Stadtteil „selbst in die Hand nehmen“ und in die Lage versetzt werden, die Lebenssituation im Stadtteil mit zu gestalten.**

#### 4.4.1 Treffs und Bewegung

Es gibt im Stadtteil bereits ein recht umfangreiches Angebot zum Themenfeld „Treff“. Die gruppenbezogene Betrachtung zeigt jedoch Bedarf nach Maßnahmen, um dies bestehende Angebot an die Bedürfnisse der Nutzer und die sich wandelnden Gegebenheiten im Stadtteil anzupassen. Die Kommunikations- und Treffpunktmöglichkeiten im Stadtteil sind insgesamt - bezogen auf alle Bevölkerungsgruppen – nicht bedarfsgerecht. **Im Rahmen der Sanierung wird das Freizeit- und Betreuungsangebot verbessert sowie alters- und geschlechtsspezifische Freizeit- und Beschäftigungsmöglichkeiten ausgebaut werden.**

Die im Rahmen der Stadtteilsanierung auszubauenden Einrichtungen konzentrieren sich an drei Standorten im Gebiet (siehe auch Karte 1); sie sollen jeweils zielgruppenbezogen weiterentwickelt werden:

- **der Standort 1** mit den Einrichtungen Ledatreff/Ledabibliothek, Nachbarschaftstreff, ehem. Ledaschule und Germania. Zielgruppen sind vorrangig Kinder und Jugendliche sowie deren Eltern und ältere Bewohner (hier insbesondere Nachbarschaftstreff).
- **der Standort 2** mit der Hoheellernschule, dem Kindergarten sowie zwei Kirchengemeinden. Das Angebot soll insbesondere auf jüngere Kinder und kirchliche Angebote ausgerichtet sein.
- **der Standort 3** mit dem Synodalverband und weitere Einrichtungen. Das Standortprogramm bezieht sich hauptsächlich auf Angebote für Qualifizierung und Beschäftigung; im Umfeld der Einrichtung sollen ergänzend Spiel- und Treffmöglichkeiten eingerichtet werden, an denen es in diesem Stadtbereich mangelt.

Aus der Weiterentwicklung dieser drei Standorte ergeben sich keine Einschränkungen für die übrigen verstreut im Plangebiet vorhandenen Einrichtungen.

Im Rahmen der Sanierung wird an jedem der Standorte ein von den Einrichtungen abgestimmtes Programm erarbeitet, das die Grundlage der weiteren Entwicklung der Einrichtungen darstellt.

##### **Standort 1**

Für den Standort 1 zeichnen sich bereits sehr konkrete Maßnahmen ab:

- Eine Erweiterung des Ledatreffs ist notwendig, damit die Einrichtung ihre Funktionen für den Stadtteil auch künftig erfüllen kann.

Weiterhin hat der Ledatreff als Aufgabe übernommen, Standort für eine Stadtteilsozialarbeit zu sein. Aufgrund des offenen Charakters der Einrichtung bietet sich die Stärkung dieser offenen Angebote (Beratung, Begegnungszentrum, Werkräume) an – auch hieraus ergibt sich Ausbaubedarf.

Der Ledatreff erhält nach dem Ausbau den Charakter einer zentralen offenen Einrichtung, in der auch „Fäden zusammen laufen“ und die Ort für Kommunikation und Begegnung im Stadtteil ist.

- Der Nachbarschaftstreff hat ebenfalls bestimmte Aufgaben übernommen, die zu einer Ausbaunotwendigkeit der Einrichtung führen.
- Der Sportverein Germania ist in die Lage zu versetzen, seine präventiven und integrativen Möglichkeiten zu verstärken.

Um den Sportverein in seiner Doppelfunktion zu stärken – und somit langfristig Flächen zu sichern, die dem Stadtteil zur freien Verfügung stehen und auch die Vereinstätigkeit im Stadtteil zu halten – bedarf es eines Konzeptes (vgl. Kapitel 5.2.1).

### **Standort 2**

Für diesen Standort wird das Programm zur Weiterentwicklung von den beteiligten Einrichtungen gegenwärtig erarbeitet.

### **Standort 3**

Für den Standort 3 ergibt sich Stabilisierungsbedarf – Sicherung des Synodalverbandes am Standort - und bezüglich der „Angebotspalette“ auch Erweiterungsbedarf. Es gibt im Westteil bisher nur sehr eingeschränkt Angebote für Kinder und Jugendliche sowie ältere Bewohner, die hier ergänzt werden sollten.

Ein konkretes Entwicklungsprogramm und die daraus abzuleitenden Maßnahmen können erst im Zusammenhang mit der Planung für das MZO-Gelände und der Klärung der damit zusammenhängenden Frage des zukünftigen Eigentums an Flächen und Gebäuden erarbeitet werden.

## **4.4.2 Stadtteilsozialarbeit**

Die gruppenbezogene Betrachtung hat gezeigt, daß es erheblichen Bedarf nach zusätzlicher Betreuung sowohl innerhalb der Einrichtungen als auch für den Stadtteil allgemein gibt.

Um diesem Bedarf gerecht zu werden, soll eine Stadtteilsozialarbeit mit folgenden Schwerpunkten etabliert werden:

- Im Rahmen der Stadtteilsozialarbeit wird eine ergänzende soziale Betreuung in den vorhandenen Einrichtungen (Schulen, Ledatreff, ggf. Kindergarten) in Form einer Schulsozialarbeit eingerichtet werden, die auch als Schnittstelle zwischen Schule und Jugendhilfe bzw. auch als Schnittstelle zu den Familien dient. (Für die Pestalozzischule konnte im Vorgriff bereits infolge des PRINT- Programms der Nds. Landesregierung eine bis 2006 befristete Stelle mit einer Sozialpädagogin besetzt werden. Für die Schule Am Deich/Pestalozzischule (Einrichtungen in der

ehemaligen Ledaschule) ist – auch aufgrund der engen räumlichen Nähe – eine personelle Verbindung mit dem Bereich Ledatreff/Stadtteilbibliothek vorgesehen. Ein weiterer Schwerpunkt für die Schulsozialarbeit ist die Grundschule am Hoheellernweg.

- Weiterhin soll eine Gemeinwesenarbeit für den Stadtteil entstehen. Diese soll vor Ort erreichbar sein (im Ledatreff) und sich mit ihrer Arbeit vor allem auch an diejenigen Gruppen wenden, für die bisher keine Angebote im Stadtteil vorhanden sind (z.B. Migranten). Die Stadtteilsozialarbeit soll aktivierende Arbeit leisten, muß jedoch auch für „reagierende“ Sozialarbeit zur Verfügung stehen.
- Weiterhin soll durch die Stadtteilsozialarbeit die Kooperation und ggf. Vernetzung der vorhandenen Angebote/ Organisationen im Stadtteil gewährleistet sein.
- Die Büros der Stadtteilsozialarbeit sollen den Charakter einer offenen, zentralen Anlauf- und Informationsstelle haben.
- Der bereits gegründete Beirat zur Stadtteilsozialarbeit soll sich etablieren als Gremium gewählter Vertreter des Gebietes, das die Sozialarbeit begleitet und die Bedürfnisse des Stadtteiles einbringt.

**Die Stadtteilsozialarbeit soll dem Charakter nach eine Einrichtung sein, die sich um alle Gruppen im Stadtteil kümmert. Dabei kommt ihr nicht in jedem Fall die Rolle des Akteurs zu, sondern sie fungiert auch als Informant bzw. Vermittler.**

#### 4.4.3 Förderung von Beschäftigung

Auch vor dem Hintergrund der derzeitigen Diskussion um die Verbesserung der Arbeitsmarktsituation ist der Arbeit suchenden Bevölkerung im Stadtteil konkret aufzuzeigen, welche Chancen vorhanden sind. Auch hierfür ist eine professionelle Beratung erforderlich, welche eng mit den anderen Organisationen auf diesem Sektor zusammenarbeitet (private und öffentliche Arbeitsvermittler, Bildungswerke, Beschäftigungspool, Job-Center, Produktionsschule u.a., diese Aktivitäten können sich allerdings nicht nur auf den Stadtteil beziehen). Die Rahmenbedingungen zur Reduzierung staatlicher Transferleistungen sollen im Rahmen der Sanierung soweit möglich verbessert werden.

Ein Programm zur Umsetzung von Maßnahmen der Sanierung in Beschäftigung für die Bewohner wird erarbeitet.

#### 4.4.4 Aktivierung der Bewohner und Förderung der Selbstorganisation

Ziel der Sanierung ist es, in möglichst großem Umfang Formen der Beteiligung und bürgerlichen Selbstorganisation zu initiieren und zu verstetigen. Der bisherige Prozeß hat durch ein hohes Maß an offener Bürgerbeteiligung hierzu bereits beigetragen. Es haben sich bereits neue Kommunikations- und Arbeitsstrukturen in Ansätzen herausgebildet (Runder Tisch als Stadtteilgremium, Arbeits- und Projektgruppen, Erstellung von Standortprogrammen durch die Einrichtungen, Bildung eines Beirates zur Stadtteilsozialarbeit). Diese Ansätze werden im weiteren Verlauf vertieft. Die Sanierung liefert unterschiedliche Ansätze für die Beteiligung und Aktivierung:

- Beteiligung im Rahmen der Planungsphase in Arbeits- und Projektgruppen sowie am Runden Tisch. Diese Form der Beteiligung läuft seit Beginn der Sanierungsmaßnahme und wird weiter geführt werden. Sie spricht jedoch nur einen Teil der Bevölkerung an, die bereit ist, einen Planungsprozess über einen gewissen Zeitraum ohne sichtbare Ergebnisse zu begleiten.
- Beteiligung bei der Durchführung von Maßnahmen als Betroffenenbeteiligung. Von großer Bedeutung ist diese Beteiligungsform für Gruppen, die durch abstraktere Beteiligungsmöglichkeiten

ten nicht zu aktivieren sind. Maßnahmen zur Verbesserung des Wohnumfelds im Bereich Schreiberskamp bzw. Unter den Eichen werden unter Beteiligung der Bewohner geschehen. Die unmittelbare Betroffenheit und Eröffnung von Gestaltungsmöglichkeiten liefert gute Ansätze, auch schwerer aktivierbare Gruppen einzubinden.

- Die dritte Beteiligungsform bindet die Bewohner als Akteure ein. Es sollen Formen der bürgerlichen Organisation entstehen, die auch Aufgaben im Stadtteil übernehmen. Denkbar wäre z.B. ein Verein als Träger der Stadtteilsozialarbeit oder eine Serviceagentur des Stadtteils, die Dienstleistungen anbietet.

## 5 STÄDTEBAULICHE LEITLINIE

Die Aussagen zum städtebaulichen Konzept für das Sanierungsgebiet beruhen im wesentlichen auf dem Gutachten des Büros „Planungsgruppe Ländlicher Raum“, das die Untersuchungen und Konzepte gemeinsam mit Arbeitsgruppen aus dem Sanierungsgebiet erarbeitet hat.

### 5.1 Ausgangssituation

Das Sanierungsgebiet ist ein innerstädtischer Bereich, der drei unterschiedlich große Teile aufweist:

- Der Teilbereich westlich der Bahn schließt unmittelbar an die Kernstadt an und ist in klassischer Blockrandbebauung durch eine bis zu drei-geschossige Wohn- Geschäfts- und Verwaltungsbebauung geprägt. An der Grenze zur Bahnlinie liegen Flächen und Gebäude der ehemaligen MZO, die heute temporär von unterschiedlichen Betrieben gewerblich genutzt werden bzw. teilweise brach liegen.
- Der Teilbereich östlich der Bahnlinie bis zur Papenburger Straße (B 70) macht den größten Teil des Sanierungsgebietes aus. Es ist überwiegend geprägt durch größere Einfamilienhausgebiete einerseits und andererseits durch Bereiche einer zumeist drei-geschossigen Zeilenbebauung mit überwiegend Mietwohnungen. Eingelagert sind einzelne Nicht-Wohnnutzungen, darunter die teilweise brach gefallene Fläche des Betriebes Cramer an der Reimersstraße, sowie die Flächen des Sportvereins Germania.
- Der kleinste Teilbereich östlich der B 70 mit Geschößwohnungsbau.

Grundsätzlich ist die städtebauliche Grundstruktur dieser Gebiete hinsichtlich der Fächennutzung, der inneren Struktur der Bauflächen und der Verkehrserschließung intakt und funktionsfähig.

Städtebauliche Mißstände liegen in Einzelbereichen vor:

#### **Flächennutzung:**

- Städtebaulich unzureichende Nutzungs- und Gestaltorganisation der Flächen der MZO, des Cramer-Geländes, des Vereines Germania und partiell auch der Bereich des ehemaligen Bahnhofshotels.

#### **Erschließung:**

- Mangelnde infrastrukturelle Verknüpfung der beiden Verbindungszonen der drei Bereiche untereinander und zur Gesamtstadt: der Kreuzungsbereich Bahn / Bremer Straße, der Querungsbereich an der B 70 und der Fußgänger-/Radfahrrertunnel im südlichen Bereich der Reimersstraße.
- Partiiell unzureichende Nutzungs- und Gestaltungsqualitäten des Straßenverkehrsraumes (Schlechte Straßenoberfläche, Gestaltung der Nebenanlagen, Parkraumangebot, Anschlußpunkte der Fahrradstraße, Verkehrsberuhigung, Straßenbegleitgrün, Beleuchtung, ...)
- Flächenhaft überhöhtes Geschwindigkeitsniveau in Verbindung mit teilweise überdimensionierten Straßenquerschnitten



- In Abschnitten marode und desolate Ver- und Entsorgungssituation (z.B. Sanierung Lehmkamp, Schreiberskamp)

### **Freiflächen /Wohnumfeld:**

- Mangelhafte Gebrauchs- und Gestaltqualitäten im Bereich der Geschosswohnungsbaugebiete (triste Grünabstandsflächen, fehlende Mietergärten, Informelle Treffpunkte bzw. Aufenthaltsbereiche, Spiel- und Bewegungsräume, wohnungsnaher Spielplätze, ..)
- Verödete und gering nutzbare Freiflächen im öffentlichen Raum (Spielplätze etc.)

### **Bausubstanz**

- Unterlassene Instandhaltung, Modernisierung und bedarfsgerechte Anpassung im Geschosswohnungsbau aber partiell auch der Einzelhausbebauung.

## **5.2 Erneuerungskonzept** (vgl. Karte 1 und Verkehrskarte)

### **5.2.1 Flächennutzung und Bebauung:**

~~Die städtebauliche Konzeption für die Erneuerung des Plangebietes geht davon aus, daß in der städtebaulichen Grundstruktur hinsichtlich der Flächennutzung und Erschließung, der Grundstücksausnutzung, Bauweise und Grundstückszuschnitte keine Veränderungen vorgenommen werden.~~

## **Fortschreibung des Rahmenplanes Leer-Oststadt, Oktober /Dezember 2018**

Die bauliche Entwicklung im Sanierungsgebiet muss so gesteuert werden, dass sich Neubaumaßnahmen in ihrer Kubatur und in der sonstigen äußeren Gestalt in den städtebaulichen Maßstab und Kontext der jeweiligen Nachbarschaft einfügen.

Flächendeckend für das Sanierungsgebiet gilt, daß Modernisierungen (bautechnisch und funktional) von Wohn- und mischgenutzten Gebäuden sowie die Verbesserung der Freiraumsituation auf den Flächen des Geschosswohnungsbau Gegenstand der Modernisierungsförderung sind (siehe wohnungspolitische Leitlinie). Angesichts des über das Gesamtgebiet verstreut liegenden Erneuerungsbedarfs ergeben sich für dieses Handlungsfeld weder räumliche Schwerpunkte noch ausgrenzbare Bereiche ohne Handlungsbedarf.

Für eine städtebauliche Neuorganisation vorgesehen sind vier begrenzte Bereiche, für die gesonderte Bereichsplanungen erstellt werden:

- **MZO:** Das ehemalige Molkereigelände liegt seit Jahren brach. Die derzeitigen kleingewerblichen Nutzungen sind meist nur temporär und Nachnutzungen gestalten sich schwierig. Diese Ausgangslage hat Auswirkungen auf die umliegenden und benachbarten Grundstücke. Aus

dem städtebaulichen Erscheinungsbild und dem allgemeinen Zustand der Grundstücke in diesem Bereich lässt sich zur Zeit ein Stillstand der städtebaulichen Entwicklung ableiten.

- **CRAMER:** Potentielle Umnutzungsmöglichkeiten der Maschinenfabrik Cramer sollten auf jeden Fall intensiv in die Überlegungen einbezogen werden, da der Standort auf Grund seiner ungünstigen Lage, umgeben von Wohngebieten und direkt an im Westen an die Bahnlinie angrenzend, kaum noch Expansionsmöglichkeiten besitzt, ohne dass es zu Nutzungskonflikten kommt.
- **GERMANIA:** Der jetzige Standort sollte auch künftig nicht in Frage gestellt werden. Um den Standort langfristig zu sichern und die Funktion des Vereins für den Stadtteil aufrechtzuerhalten, sind die Erneuerung und Attraktivierung ("Offener Sportplatz") / Ausbau der Sportanlage unerlässlich. Die Ausstattung des jetzigen Standortes reicht nicht aus, um den Anforderungen an eine zukunftsorientierte Anlage für den Leistungssport wie für den stadtteilbezogenen Alltagsport gerecht zu werden.
- **BAHNKREUZUNG:** Die städtebauliche Gesamtsituation der Verkehrsflächen, einschließlich des Fußgänger-/Radfahrer-tunnels und der Randbebauung bedarf einer gestalterischen Neufassung als Verbindungszone und Eingangssituation zur Innenstadt.

## **Fortschreibung des Rahmenplanes Leer-Oststadt, Mai 2018**

Hinsichtlich Flächennutzung und Bebauung werden folgende Änderungen vorgenommen:

1. Im Teilbereich „Großcarree“ werden im Jahr 2018 mit dem Bebauungsplan Nr. 217 die Grundlagen für eine Veränderung der städtebaulichen Grundstruktur geschaffen; es ergibt sich die Möglichkeit einer ergänzenden Bebauung für klinikaffine Nutzungen im Innenbereich des Blocks.
2. Für das Teilgebiet des ehem. MZO-Geländes hat sich mit den Plänen zur Entwicklung des Radsan-Parks eine Entwicklungsperspektive für ein Wohn- und Mischgebiet ergeben, für die im Jahr 2018 ebenfalls die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgt (Bebauungsplan Nr. 220).

Die jeweiligen Bebauungspläne wurden in den Gremien der Sanierung diskutiert; der Beschluss zur Abwägung bzw. Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 217 Großcarree wurde in der Sanierungskommission am 28.11.2017 mehrheitlich gefasst.

Vor diesem Hintergrund werden die Inhalte der Bebauungspläne als Ziele der Sanierung für die benannten Teilbereiche in den Rahmenplan übernommen.

### **5.2.2 Erschließung**

Zur möglichen zukünftigen Lenkung und quartiersgerechten Führung des Verkehrs im Sanierungsgebiet ist eine konsequente Gliederung des Straßennetzes notwendig. Dabei sind folgende Zielkriterien zu erfüllen:

- Verbesserung der Orientierbarkeit im Verkehrsnetz auch für ortsfremde Besucher des Quartiers.
- Schutz von straßenbegleitenden Nutzungen (wie Wohnen, Schulen, sozialen Einrichtungen usw.).

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den Straßenräumen (Erhöhung der Verkehrssicherheit).
- Verbesserung des Angebotes im Fuß- und Radverkehrsnetz sowie in der Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr.

Das Verkehrsnetz ist in drei Straßentypen zu gliedern:

**a) Vorbehaltsnetz (Haupterschließungsnetz)**

Auf diesen Straßen werden alle Ziel und Quellverkehre sowie der Durchgangsverkehr des Quartiers gesammelt und auf das übergeordnete Straßennetz abgeführt. Die Bavinkstraße sowie in der südlichen Verlängerung der Osseweg übernehmen diese Funktion, ebenso die Große Roßbergstraße.

**b) Radverkehrsstraßen**

Als konsequente Fortführung der für die gesamte Stadt Leer konzipierten Förderung des Radverkehrs übernimmt der Hoheellernweg in seiner West-Ost-Ausrichtung eine entscheidende Bedeutung. Auf dieser Achse werden alle Radverkehre, die in der Beziehung Innenstadt – Ortsteil Loga stehen, gebündelt und sicher durch das Quartier geführt.

**c) Wohnstraßennetz (Tempo-30-Zonen)**

Während auf dem Vorbehaltsnetz eine ortsgerechte Geschwindigkeit von Tempo 50 ausgewiesen werden sollte, sind alle übrigen Straßen des Quartiers als sog. Tempo-30-Zone auszuweisen. Durch diese Geschwindigkeitsreduzierung des Kfz-Verkehrs wird die Sicherheit im Quartier entscheidend verbessert und die Wohn- und Aufenthaltsfunktion im Quartier gestärkt.

Zur baulichen Unterstützung der o.g. Gliederung des Verkehrsnetzes sowie unter Beachtung des heutigen baulichen Zustands der Straßen und Gehwege sind folgende bauliche Maßnahmen wünschenswert:

- Unterhaltung aller Straßen sowie Geh- und Radwege zur Erhaltung des baulichen Standards und zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht unter Beachtung einer Erleichterung der Nutzung von Straßen und Wegen für behinderte und verkehrsschwache Bürger (z.B. Erleichterung der Querung von Straßen durch Absenken von Bordanlagen).
- Ergänzende Umbauten im Tempo-30-Zonen-Bereich zur Verdeutlichung der gewünschten zu fahrenden Geschwindigkeit (verkehrsberuhigende Maßnahmen)
- Ausbau des Osseweges zur Schaffung eines Angebotes für den Fuß- und Radverkehr unter Wahrung des heutigen Baumbestandes und weiterer Beachtung der angrenzenden Nutzungen wie Schulen und Wohnen (ortsangepasste Wahl der Fahrbahnbreite)
- Umbau der Reimersstraße zwischen Hoheellernweg und Bremer Straße zur sicheren Führung des Radverkehrs zwischen Radverkehrsachse Hohellernweg und der Innenstadt sowie zur Schaffung eines Eingangsbereiches in das Quartier
- Umbau des Knotenpunktes Hoheellernweg/Papenburgerstraße zur Optimierung des Verkehrsflusses.
- Sanierung des (Schmutzwasser)Kanalsystems (keine Neuerstellung, sondern notwendige Sanierungen zur Erhaltung der Funktionsfähigkeit). Eine detaillierte Darstellung der Notwendigkeiten erfolgt durch einen gesonderten Planungsauftrag.

### **5.2.3 Freiflächen**

Für die Freiflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind an Maßnahmen vorgesehen:

- Neugestaltung sämtlicher Spielplätze
- Verbesserung der Nutzungs- und Gestaltqualität der privaten Freiflächen des Geschosswohnungsbaues.

### **5.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen**

Zum Ausbau der Gemeinbedarfseinrichtungen und der gemeinschaftlich zu nutzenden nicht-öffentlichen Einrichtungen siehe Standortprogramme unter Punkt Leitlinie für die soziale Entwicklung.