

5 Zusammenhang der Lebenswelten gestalten

Alltagstauglichkeit des Wohn- und Arbeitsstandortes Goslar sichern



Abb. 5/1 Wohnen im Stadtteil Georgenberg

Wesentliche Charakteristika

- Lebenswelt Wohnen
- Lebenswelt Arbeiten
- Lebenswelt Tourismus

HAUPTZIELE

Lebendige Stadt:
Goslar als Wohnstandort weiterentwickeln und Attraktivität gemeinsam für Bürger und Gäste steigern

Praktische Stadt:
Stadt der kurzen Wege fördern

Soziale Stadt:
Bevölkerungswandel lenken und die öffentliche Infrastruktur und Nahversorgung für die Zukunft gestalten

Historische Stadt:
Altstadt als besonderen Lebensraum für Wohnen und Arbeiten profilieren

Unsere Lebensweisen haben sich in den letzten fünfzig Jahren gravierend geändert. Die Arbeitsteilung ist fortgeschritten. Wohnen und Arbeiten haben sich aus einem ursprünglich engen, sozialen und räumlichen Zusammenhang von einander gelöst. Selbst grundlegende Ansprüche, wie die Versorgung mit Lebensmitteln, wurden zwischenzeitlich aus diesem städtischen Verbund herausgelöst und finden sich heute als Einkaufsmarkt an den Stadträndern wieder. Die Ordnung unserer Städte ist durch funktionale Differenzierung gekennzeichnet, die durch eine permanente ökonomische Optimierung bewirkt wird. Die Rationalisierungseffekte in Handel oder Produktion führen zu Dimensionen, die mit den traditionellen Strukturen unserer alten Städte kaum zu vereinbaren sind.

Der Lebenszusammenhang im Alltag lässt sich nur durch erheblichen Zeit-, Fahrt- und Kostenaufwand herstellen, wenn Wohnen, Arbeiten und Versorgung sich »auseinander gelebt« haben. Unproblematisch ist dies am ehesten für jüngere Berufstätige. Soziale Bindungen werden jedoch strapaziert und die Familienbildung erschwert. Die Entwicklung hin zu Ein- und Zweipersonenhaushalten ist typisches Ergebnis. Doch krankheitsbedingte, ökonomische oder sonstige Einschränkungen



Abb. 5/2 Wohnen im Stadtteil Ohlhof

werden irgendwann auch für Singles zum Problem. So werden mit zunehmendem Alter persönliche Dienstleistungen, wie ärztliche Versorgung und Betreuung, immer wichtiger – und ebenso die Nähe zu Versorgungseinrichtungen, zu kulturellem Angebot und Gastronomie. Unmittelbare Begegnung und persönliche Kontakte sind unverzichtbare Aspekte eines erfüllten Alltags.

Die historische Stadt bietet hierzu anregende Maßstäbe und Erinnerungen. Sie ist mit ihren Straßen, Gassen und Plätzen geradezu um diese Bedürfnisse nach Austausch herum gebaut als Voraussetzung für das Entstehen städtischer Gesellschaft und Kultur. In der kleinteiligen Parzellenstruktur, in der Vielfalt der Räume entdecken die Besucher vergessene Qualitäten: kurze Wege, die Nähe von Wohnen und Arbeiten und ein anregendes Umfeld. Gleichzeitig wird vielen bewusst, wie weit wir uns mit unseren eigenen Ansprüchen von diesen Lebensbedingungen entfernt haben. Können wir auf den freien Blick in die Landschaft verzichten? Ertragen wir noch die Störungen durch einen Handwerksbetrieb oder die soziale Nähe der Nachbarn? Gerade in dieser Mischung und Nähe liegt aus Sicht der Stadtentwicklung eine besondere und schützenswerte Eigenschaft, die über das rein Bauliche und Denkmalpflegerische hinausgeht.

Die praktische Stadt der kurzen Wege erlaubt eine Alltagsorganisation auch ohne den zwangsweisen Einsatz des Autos. Das Meiste lässt sich zu Fuß erledigen. Kindergarten und Schule sind bequem und sicher erreichbar. Kirche, Rathaus und Markt, Schulen, Geschäfte, Gaststätten – alles Notwendige ist auf erreichbarem Raum konzentriert. Deshalb macht es Sinn, für die Entwicklung erforderliches weiteres Wohnen in möglichst engem Zusammenhang zu den bestehenden Siedlungskernen auszuweisen. Die vorhandene Versorgungsinfrastruktur kann hierdurch besser tragfähig gehalten werden.

Durch gezielte Innenentwicklung ist die Chance gegeben, dass sich die verschiedenen Sphären gegenseitig ergänzen. So wird der Tourismus zwar als Wirtschaftszweig mit großer Bedeutung gesehen, doch dieser darf in der Stadt nicht isoliert für sich entwickelt werden. Bewusste Verflechtungen und Überlagerungen des Tourismus mit den Sphären Wohnen und Arbeiten werden alle drei Lebenswelten stabilisieren. Erst in der Durchdringung dieser Lebenswelten kann sich Kultur entfalten.

Die Altstadt als Wohn- und Arbeitsstandort muss in diesem Sinne gestärkt, entwickelt und profiliert werden. Das heißt, dass hier heutige Wohnanforderungen mit Gegebenheiten der Parzellen- und Baustruktur in Einklang zu bringen sind. Gleichzeitig sind vorhandene Betriebe soweit irgendwie verträglich abzusichern und Wohnen und Arbeiten auf dem selben Grundstück zu ermöglichen. Die Integration von Dienstleistungen ist hierbei am ehesten realisierbar.

Entwicklungsschwerpunkte sollten deshalb nicht nur unter den primären Interessen des Tourismus in entsprechend geprägten Bereichen gesehen werden, sondern vor allem die Verflechtungsbereiche ins Auge fassen. Ein Großteil der Infrastruktur ist sowohl für Gäste als für die Bürger von Interesse. Das Angebot attraktiver Freiräume verbindet die Welten. Touristische Veranstaltungen auf der einen Seite und traditionelle Feste auf der anderen bilden bereichernde Gemeinsamkeiten. Das Ergebnis ist eine durch diesen Austausch lebendige Stadt.

Nur in der Durchdringung der Lebenswelten entfaltet sich Kultur – Aus dieser Erkenntnis konzentriert sich Goslar vor allem auf folgende Hauptziele

- **Lebendige Stadt:** Goslar als Wohnstandort weiterentwickeln und die Attraktivität gemeinsam für Bürger und Gäste steigern – durch Stabilisierung bzw. Ausbau der gemeinschaftlich nutzbaren Infrastruktur, der Freiräume, durch gemeinsame Veranstaltungen und Traditionspflege. Entwicklungsschwerpunkte nicht nur in touristisch geprägten Bereichen setzen.
- **Praktische Stadt:** die Stadt der kurzen Wege fördern – die Nähe von Wohnen und Arbeiten begünstigen und die Verbindung von Familie und Beruf unterstützen.
- **Soziale Stadt:** den Bevölkerungswandel lenken und die öffentliche Infrastruktur und Nahversorgung für die Zukunft gestalten – durch die Qualifizierung des Wohnungsbestandes für moderne Lebensvorstellungen, gezielten Stadtumbau und Anpassung der Infrastruktur, die Fokussierung auf Zielgruppen für die Zuwanderung und durch Konzepte für ein längeres unabhängiges Leben.
- **Historische Stadt:** die Altstadt als besonderen Lebensraum für Wohnen und Arbeiten profilieren – individuelles und modernes Leben in historischer Substanz mit neuen Hof- und Freiraumqualitäten ermöglichen.



Abb. 5/3 Bewohnte Altstadt

5.1 Bevölkerungswandel lenken

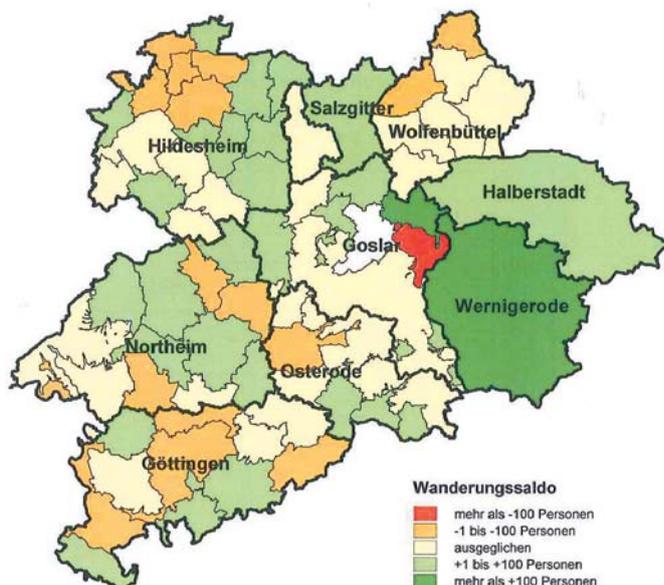


Abb. 5.1/1 Mittelaltermarkt auf dem Marktplatz

Öffentliche Infrastruktur an die Bevölkerungsentwicklung anpassen

Beim demographischen Wandel in Goslar hängen die Entwicklung von Altersstruktur und Einwohnerzahl [s. Kap. 2.6, S. 27 ff.] eng zusammen. In den letzten 10 Jahren sind die Jahrgänge von Frauen zwischen 25 und 40 um ca. 30 bis 40% zurückgegangen [s. Abb. 2.6/2, S. 28]. Entsprechend sind die Geburtenzahlen gesunken. Dieser Trend wird sich voraussichtlich abgemildert fortsetzen.

Dem gegenüber stehen deutlich gestiegene und weiter steigende Jahrgänge bei den Über-65-jährigen und besonders den Über-75-jährigen, deren Zahl sich bis 2025 nahezu verdoppeln wird [bezogen auf 2006]. Da die Zahl der Sterbefälle in den vergangenen Jahren leicht zurückging, lag der natürliche Bevölkerungsverlust in den vergangenen Jahren relativ konstant bei jährlich etwa 250 Einwohnern. 2009 gab es in Goslar rd. 280 Geburten und rd. 530 Sterbefälle. Zukünftig ist jedoch von einem Anstieg der Sterbefälle auszugehen.



Die Stadtentwicklungsplanung hat auf diese Entwicklung wenig Einfluss. Man kann nur durch geeignete Maßnahmen auf die Wanderungsverluste einwirken [s.u.]. Umgekehrt verändert sich mit der Alterszusammensetzung jedoch die Nachfrage nach öffentlichen Einrichtungen und Anlagen oder auch das Konsumverhalten.

Abb. 5.1/2 Wanderungsverflechtungen der Stadt Goslar 2004-2007 [Karte 2 aus GEWOS 2009: Wohnungsmarktanalyse und -prognose]

Von zentraler Bedeutung für die Stadt ist der Umgang mit zunehmend geringerem Bedarf an Kindergarten- und Schulplätzen. Andererseits hat die steigende Anzahl an Erwachsenen ohne Kinder im Haushalt tendenziell mehr Freizeit und mehr Interesse an Kulturveranstaltungen und Aufenthalt in der Stadt. Die wachsende Anzahl an Hochbetagten benötigt Dienstleistungen unterschiedlicher Art, um am Leben weiter teilhaben oder »gepflegt alt werden« zu können.

Die Bevölkerung verändert sich jedoch nicht nur hinsichtlich der Zahl und Altersstruktur. Ein weiterer Entwicklungsaspekt ist, dass sich die Gesellschaft zunehmend ausdifferenziert in Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen Lebensstilen. Auch hieraus resultieren unterschiedliche Ansprüche an die Wohnform und das Wohnumfeld.

Wieder positive Wanderungsbilanzen in Goslar erreichen

Mit dem anhaltenden Bevölkerungsverlust besteht die Gefahr eines Negativkreislaufes: sinkende Einnahmen der Stadt, sinkende Einzelhandelsvielfalt und reduzierte öffentliche Infrastruktur im Stadtteil wie auch in der Gesamtstadt können einen Qualitätsverlust als Wohnstandort und damit weitere Bevölkerungsverluste zur Folge haben.

Die Stärke Goslars im Bereich Städtetourismus und die Bedeutung innerhalb der Region führen dazu, dass die negativen Auswirkungen für die Einzelhandelsvielfalt in der Altstadt durch den Kaufkraftfluss kompensiert werden.

Daher rücken Zu- und Abwanderung von Bevölkerung näher ins Blickfeld. Sie hängen stärker ab von der Attraktivität Goslars und konkurrierender Städte als Arbeits-, Wohn- und Lebensstandort.

In den vergangenen 7 Jahren zogen jeweils zwischen 2.000 und 2.300 Einwohner aus



Abb. 5.1/3 Sudmerberg

Goslar fort und auch nach Goslar hin – bei Wanderungsverlusten von i.d.R. jeweils 50 bis 75 Einwohnern.

Die Stadt kann in verschiedenen Bereichen und in unterschiedlichem Maße Einfluss auf die Attraktivität der Stadt nehmen. Solche Stadtentwicklungsmaßnahmen sind erforderlich, um den Bevölkerungsrückgang und die damit verbundenen negativen Auswirkungen auf die Stadt zu mildern. [Eine vollständige Stabilisierung der Bevölkerungszahl ist nicht ausgeschlossen, erscheint heute aber nur mit einer starken und zielorientierten Stadtentwicklungspolitik erreichbar.]

Wesentliche Handlungsfelder hierzu sind:

- Goslar soll als Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort zukunftsfähig weiterentwickelt werden, weil Umfang und Qualität der Arbeitsplätze ein wesentlicher Faktor für die Wahl des Wohnstandortes sind. [s. Kap. 4, S. 64]
- Das Wohnungsangebot soll in Art und Umfang an neue Ansprüche angepasst werden, damit die Stadtteile und Goslar insgesamt attraktiv für alte und neue Bewohner wirken. [s. Kap. 5.3, S. 108]
- Das Angebot öffentlicher Einrichtungen und Anlagen sowie die Versorgung mit privaten Gütern und Dienstleistungen wie

z.B. von Ärzten sollen gezielt weiterentwickelt werden, um der Bevölkerung im Rahmen der Möglichkeiten einen möglichst guten Lebensraum zu bieten.

[s. Kap. 5.2, S. 96]

- Goslar soll besser an das Fernverkehrsnetz, besonders der Bahn, angebunden werden, damit Goslar als Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort interessant bleibt und nahe gelegene Oberzentren als zusätzliche Arbeits- und Kulturstandorte gut erreichbar sind.

Zielgruppen zur Stärkung Goslars als attraktiven Wohnstandort

Schon um 1900 entwickelte sich Goslar zu einer beliebten »Pensionärsstadt«. Beamte, Unternehmer und Gelehrte suchten repräsentative Alterswohnsitze zunächst im nördlichen Ring der Wallanlagen und an den Hängen der Kernstadt.

Eine Konzentration lediglich auf die Zielgruppe Senioren [»Bad Harzburger Weg«] ist für eine positive zukünftige Entwicklung von Goslar nicht ausreichend. Jedoch gar keine Fokussierung auf bestimmte Ziel-

gruppen vorzunehmen, ist ebenfalls nicht zielführend, da die finanziellen Ressourcen der Stadt nicht ausreichen, um ein adäquates Angebot für alle Zielgruppen vorhalten zu können.

Aus diesem Grund soll die Anziehungskraft Goslars besser auf bestimmte Zielgruppen ausgerichtet werden. Auf der Basis von vorliegenden GEWOS-Studien 2009 [Wohnungsmarktanalyse und -prognose / Wohnstiltypen, Wohnwünsche und Wohnzufriedenheit in Goslar] wurden drei Gruppen ausgewählt, die zukünftig besonders angesprochen werden sollen – im Hinblick auf das zukünftige Wohnungsangebot und die Wohnumfeldanforderungen. Darüber hinaus will Goslar zwar auch für die anderen Wohnstiltypen attraktiv sein – hier wird allerdings kein Maßnahmeschwerpunkt gesehen.

Der vollständige Katalog von Wohnstiltypen einschließlich der genannten Zielgruppen – mit Aussagen zu deren Bedürfnissen, Ansprüchen und Anforderungen – sind in Kap. 8.2, S. 220 ff aufgeführt.



Abb. 5.114 Goslar als Wohnstandort für alle Zielgruppen

Familiengründer mit Platzbedarf

Eine stärkere Ansiedlung dieser Gruppe wird angestrebt, weil besonders junge Familien zu einer gleichmäßigeren Altersstruktur in der Bevölkerung beitragen können und damit die Stabilisierung öffentlicher Infrastruktur fördern. Viele Familien suchen regional und wandern bei mangelndem Angebot entsprechend der eigenen Wohnvorstellungen relativ leicht ins Umland ab. Gleichzeitig ist ein stabiler Arbeitsmarkt mit den entsprechenden Arbeitsplätzen notwendig.

Ein freistehendes Einfamilienhaus mit eigenem Garten ist nach wie vor der Wunsch von vielen jungen Familien mit kleinen Kindern. Die Lage im Grünen mit der Nähe zu Erholungs-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten ist ein wichtiges Kriterium bei der Wahl des Wohnstandortes.

Oft können geeignete Häuser im Wohnungsbestand gefunden werden, die dann aber noch umfangreich an moderne Ansprüche angepasst werden müssen. Die Innenentwicklung ist angesichts der Nachfrageentwicklung auch im Einfamilienhaus-Sektor von hoher Priorität. Auch zeichnet sich ab, dass bei der Standortwahl die Nähe zu Versorgungsangeboten an Bedeutung gewinnt. Entsprechend verzichtet das Integrierte Stadtentwicklungskonzept auf Ausweisung weiterer großer Wohnbaugebiete wie z.B. Hahndorf-Süd, die auch mit hohem Infrastrukturaufwand verbunden wären. Da die Bedürfnisse nicht ausschließlich über den Immobilienbestand gedeckt werden können, soll ein kleinteiliges Angebot an Bauplätzen für Eigenheime in integrierten Lagen im Stadtgebiet angeboten werden.

Für junge Familien, die auf einen Eigenheimbau nicht verzichten wollen, sollen im Stadtgebiet verteilt kleinteilige Wohnungsbaupotentiale angeboten werden, hauptsächlich als Ergänzung oder Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen [s. Baulückenbörse S. 124].



Abb. 5.1/5 Geschosswohnen in Ohlhof



Abb. 5.1/6 Dörflicher Ortskern in Jerstedt

Starterhaushalte / pragmatisch beständige Mieter

Die Zielgruppen der Starterhaushalte und der pragmatisch beständigen Mieter bevorzugen das Leben in einer Mietwohnung, die vorwiegend altstadtnah oder in der Nähe von wichtigen Infrastrukturangeboten, wie Nahversorgung, Kultur- und Freizeit liegt.

Diese Zielgruppen sind wichtig zur Stabilisierung der Geschosswohnungsbestände. Sie sind auch als potentielle Arbeitskräfte für die lokale Wirtschaft von zunehmender Bedeutung, da mit der Verrentung geburtenstarker Jahrgänge zukünftig in vielen Berufen geeignete Arbeitskräfte gesucht werden [Fachkräftemangel].

In diesem Zusammenhang werden für die Instandsetzung und Modernisierung des Wohnungsbestandes vor allem die Altstadt und der Stadtteil Jürgenohl als Entwicklungsschwerpunkt, wegen der Nähe zu Versorgungseinrichtungen, benannt. Das Preisniveau muss auch nach der Sanierung stabil bleiben, da aufgrund der Einkommensverhältnisse der vorwiegend jungen Zielgruppe eine erschwingliche Wohnung oberste Priorität besitzt.

Senioren

Ein selbstbestimmtes Leben in gewohnter Umgebung auch bis ins hohe Alter führen zu können, ist das wichtigste Kriterium bei der Zielgruppe der Senioren. Besonders die Altstadt und Stadtteile wie Jürgenohl bieten aufgrund ihrer gut ausgebauten Infrastruktur gute Voraussetzungen als favorisierter Wohnstandort.

Allerdings sollte das Service- und Pflegeangebot dieser Stadtteile durch die Integration von Service-Stützpunkten [Gesundheitsdienstleistungen, mobile Pflege] ausgebaut oder ergänzt werden.

Gleichzeitig müssen die Wohnungen und deren Umfeld seniorengerecht gestaltet sein. Dies bedeutet, barrierefreies Wohnen zu ermöglichen und »Sicherheit« zu bieten. Ziel sollte es deshalb sein, die Wohnungsangebote im Bestand hinsichtlich Flexibilität und Barrierefreiheit umzugestalten, gemeinschaftliche Wohnformen zu etablieren und generationenübergreifende Nutzungen [Treffpunkte] in das Wohnumfeld zu integrieren, die bestehende Infrastruktur zu sichern und mit Dienstleistungsangeboten zu ergänzen.

5.2 Räumliches Leitbild Hierarchisches System der Versorgung

ZIELE

A Ein hierarchisch abgestuftes Versorgungsniveau strukturieren

- Dezentrale Grundversorgung sichern
- Anpassung von öffentlicher Infrastruktur
- Geordnete Entwicklung der Infrastruktur und Arbeitsteilung zwischen den Stadtteilen

B Schwerpunkt der mittelzentralen Funktion in der Altstadt und in der unmittelbaren Umgebung setzen

C Vielfältige Grundversorgung in Jürgnohl und Oker

D Grundversorgung in Hahnenklee

E Gemeinsame Grundversorgung in Ohlhof und Sudmerberg sichern

F Teilversorgung [Arbeitsteilung] in Jerstedt und Hahndorf sichern

A Ein hierarchisch abgestuftes Versorgungsniveau strukturieren

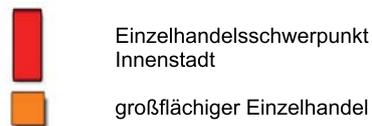
Dezentrale Grundversorgung sichern

Goslar verfügt über ein umfangreiches öffentliches Angebot an Sozial-, Kultur- und Bildungseinrichtungen, aber auch an Sport- und Freizeitanlagen in den verschiedenen Stadtteilen. Die Nahversorgung durch private Läden und Dienstleistungen trägt deutlich zur Wohn- und Lebensqualität vor Ort bei. Insgesamt soll das Versorgungsniveau in den Stadtteilen gesichert und in der Kernstadt weiterentwickelt werden. Kurze Wege und leistungsfähige Einrichtungen sind sicherzustellen. Eine »gesteuerte« Wohnungsbauentwicklung soll dazu beitragen, die negativen Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung zu minimieren.

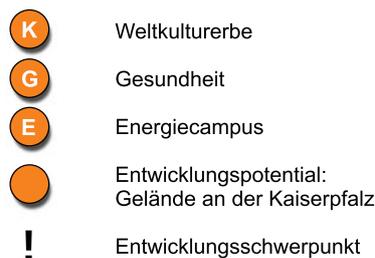
Räumliches Leitbild Hierarchisches System der Versorgung



Einzelhandelsstandorte

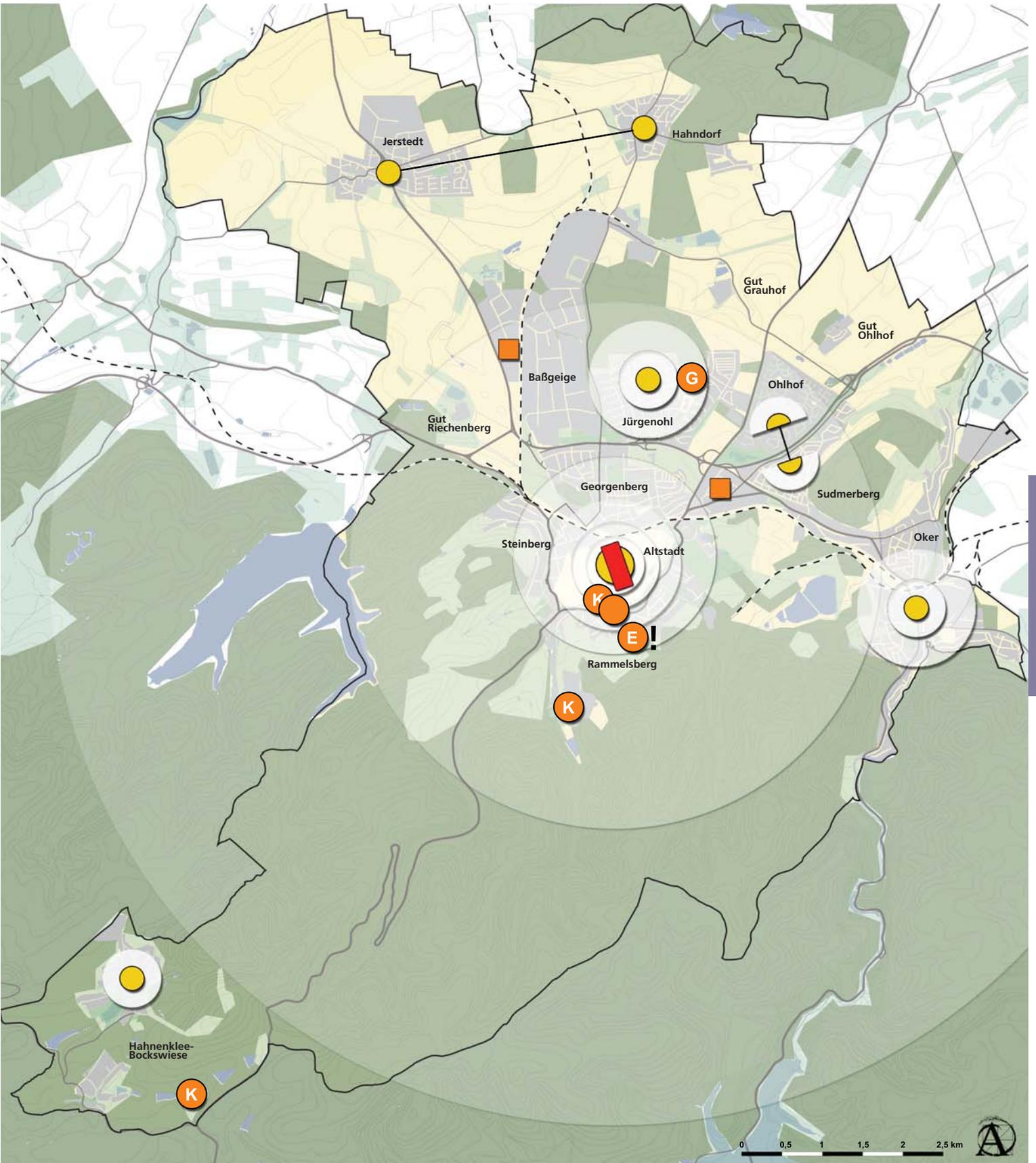


Sonderstandorte



Integriertes
Stadtentwicklungskonzept
Goslar





5.2/1 Räumliches Leitbild Hierarchisches System der Versorgung

Anpassung von öffentlicher Infrastruktur

Der gesellschaftliche Wandel in Folge der demographischen Entwicklung ist bereits seit längerem spürbar. In den nächsten Jahren und Jahrzehnten verstärkt sich dieser Wandel jedoch noch und führt u.a. zu einer Alterung der Gesellschaft und zu einer noch stärkeren Verschiebung des Verhältnisses berufstätiger und nicht im Berufslebenden stehender Menschen. Mit der Verkleinerung der Haushalte und dem abnehmenden Anteil vollständiger Familien steigen aber auch die Bedeutung und damit auch die Anforderungen an die soziale Infrastruktur vor Ort. Dies gilt für alle Altersgruppen – besonders für Kinder, Alleinerziehende und Senioren. Die städtischen, verdichteten Strukturen bieten hier größere Angebote als Vororte oder Dörfer.

Die vorhandene öffentliche Infrastruktur ist teilweise nicht mehr ausgelastet [z.B. Grundschulen] bzw. es steigt der Bedarf bei speziellen altersorientierten Angeboten [z.B. Seniorenwohnen]. Vor dem Hintergrund der Haushaltsentwicklung der Stadt Goslar ist gerade die kontinuierliche Auslastung von Bedeutung. Mittel- bis langfristig sind daher einzelne öffentliche Einrichtungen gefährdet und Anpassungen notwendig.

Beispiel Grundschulen

Goslar verfügt grundsätzlich über eine gute dezentrale Versorgung der Teilräume mit Grundschulen. In der Altstadt sind zwei Grundschulen vorhanden, die auch die angrenzenden Wohnlagen Steinberg und Rammelsberg versorgen. In Ohlhof ist keine Grundschule vorhanden. Die Kinder gehen im benachbarten Sudmerberg zur Schule. In Hahnenklee ist ebenfalls keine Grundschule vorhanden. Aufgrund der räumlichen Nähe zu Clausthal-Zellerfeld gehen die Grundschüler hier zur Schule.

Die demographischen Veränderungen mit dem Rückgang der Kinderzahlen sind zum Teil jetzt schon und werden in den näch-



5.2/2 Grundschule Sudmerberg

sten Jahren gerade an den Grundschulen noch deutlicher spürbar. Kurz- bis mittelfristiges Ziel ist es, die dezentrale Grundversorgung zu erhalten, um den Schülern kurze Wege zu ermöglichen, die Stadtteile attraktiv für Familien und Fahrtkosten gering zu halten. Mittelfristig sind jedoch Anpassungen notwendig.

Die in Abb. 5.2/3 dargestellte Entwicklung der Zahlen der Grundschüler in Goslar bis zum Jahre 2015 zeigt, dass vor allem an den Standorten Hahndorf und Unteroker starke Verluste zu erwarten sind. Auf Basis der Entwicklung der Altersstruktur [Bertelsmann-Studie] kann man für die Gesamtstadt im Zeitraum 2015 - 2025 von einer [weiteren] groben Trendannahme von -8% ausgehen.

Aufgabe der Stadtentwicklung ist es daher:

- Mittelfristig Grundschulstandorte zu reduzieren und
- Kurzfristig die zu erhaltenden Standorte festzulegen, um Investitionen in den nächsten Jahren zielgerichtet vornehmen zu können.

Für eine Bewertung der Standorte sind neben den reinen Zahlen auch weitere Faktoren von Bedeutung, wie z.B.

- Lage im Stadtteil [z.B. Erreichbarkeit, Nähe zum Wohnen]
- Gebäudebestand [z.B. Ausstattungsstandards, Sportstätten]

- Gebäudebezogene Kosten [z.B. Miete, Unterhaltskosten, Sanierungsbedarf]
- Pädagogische Grundausrichtung
- Nähe zu Sporteinrichtungen
- Nachnutzungspotential bei Aufgabe des Standortes.

Beispiel soziale Einrichtungen

Die alternde Gesellschaft mit ihrem Anspruch an ein aktives gesellschaftliches Leben erhöht hingegen den Bedarf an sozialen Einrichtungen für Senioren.

Die Errichtung von lokalen und Generationen übergreifenden Zentren der Begegnung, Begleitung und Betreuung, die in der Regel von der Bewohnerschaft selbst verwaltet werden, ist sinnvoll. In Stadtteilen mit einem besonderen Betreuungsbedarf sollte man über Generationen übergreifende Gemeinbedarfseinrichtungen nachdenken, die über die Selbstverwaltung hinaus verschiedene Dienstleistungen im sozialen und kulturellen Bereich koordinieren.

Beispiel Nahversorgung

In Abb. 5.2/4 sind die Standorte für Lebensmittel-Versorgung im Stadtgebiet von Goslar kartiert.

Hier ist erkennbar, dass in den Dörfern

Jerstedt und Hahndorf die Nahversorgung nicht gewährleistet ist. Außerdem ist eine Tendenz zur Auslagerung der Standorte in die Fachmarktzentren und an die Hauptverkehrsstraßen erkennbar. Die Sicherung, vor allem der in den Stadtteilen integrierten Lagen, wird zunehmend schwieriger, gleichzeitig ist die wohnortnahe Versorgung besonders für eine alternde Bevölkerung von Bedeutung.

Wie in Kapitel 4.1 beschrieben, soll das vorhandene Netz an Nahversorgungseinrichtungen gesichert bzw. durch geeignete Maßnahmen gestärkt und weiterentwickelt werden. Handlungsschwerpunkt liegt auf der Entwicklung der Nahversorgung in den heute unterversorgten Stadtteilen Jerstedt, Hahndorf und eingeschränkt in Hahnenklee.

Zum Umgang mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten

[Auszug aus: CIMA, Zentrenkonzept, S. 17]

»Im Schwerpunkt sollen nahversorgungsrelevante Sortimente in den Zentralen Versorgungsbereichen [auch Innenstadt] angesiedelt werden [auch großflächig]. Weiterhin sollen solche Standorte entwickelt werden, die heute unterversorgt oder nicht flächendeckend nahversorgt sind.

Grundschulstandort		Schüler ¹ 2008/09	Klassen	Schüler ² 2010/11	Klassen	Schüler ³ 2014/15	Klassen	Veränderung 2008-2015
Innenstadt	Goetheschule	221	2/3-zügig	196	2-zügig	241	3-zügig	9,0%
	Schillerschule	125	2-zügig	104	1/2-zügig	152	2-zügig	21,6%
Georgenberg	Worthschule*	139	2-zügig	135	2-zügig	-	-	-
Sudmerberg		155	2-zügig	140	2-zügig	132	2-zügig	-14,8%
Jürgenohl		289	3-zügig	351	4-zügig	324	3-zügig	12,1%
Oker	Unteroker	80	1-zügig	78	1-zügig	65	1-zügig	-18,8%
	Oberoker	112	1/2-zügig	98	1-zügig	105	1-zügig	-6,3%
Hahndorf		107	1-zügig	89	1-zügig	49	1-zügig	-54,2%
Jerstedt		89	1-zügig	66	1-zügig	60	1-zügig	-32,6%

¹Angaben nach der Schulstatistik Stand 04.09.2008

²Daten der Schulstatistik vom 19.08.10

³Angaben nach der Geburtenliste Stand 07.07.2008

*Die Angabe der Schülerzahl ist nur für das laufende Schuljahr vorhanden.

5.2/3 Entwicklung der Zahlen der Grundschüler in Goslar [Grundlage: Schulentwicklungsplan der Stadt Goslar]

Folgende Standortkriterien sollen bei der Ansiedlung von Nahversorgungseinzelhandel gewährleistet sein:

- Nahversorgungsstandorte müssen eine Nahversorgungsfunktion für die Bewohner umliegender Wohnbereiche übernehmen
- Erweiterungen und Neuansiedlungen dürfen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende Strukturen [zentrale Versorgungsbereiche] zur Folge haben [ggf. Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich]
- *Priorität bei Neuansiedlungen: integrierte Lage, Nähe zu bestehenden Wohngebieten*«

Geordnete Entwicklung der Infrastruktur und Arbeitsteilung zwischen den Stadtteilen

Ein gutes Versorgungsangebot mit öffentlichen und privaten Gütern und Dienstleistungen im Stadtgebiet bleibt weiterhin vorrangiges Ziel.

Für eine geordnete Entwicklung der Infrastruktur soll daher in Zukunft das im Räumlichen Leitbild dargestellte hierarchische System berücksichtigt werden. Das Leitbild legt gut erreichbare und leistungsfähige zentrale Standorte und Einzugsbereiche für die öffentliche und private Versorgung fest. Gleichzeitig wird aufgezeigt, welche Stadtteile eine »Arbeitsteilung« im Sinne der Sicherung einer gemeinsamen Infrastruktur verfolgen sollten.

Da eine hohe Abhängigkeit des städtischen Haushalts von der Entwicklung der Gewerbesteuer besteht, ist die stadtwirtschaftliche Tragfähigkeit von Einrichtungen bzw. ihre Gewichtungen innerhalb der Stadt immer wieder zu überprüfen.

Das Räumliche Leitbild Wirtschaft formuliert Ziele, die in diesem Zusammenhang ebenfalls zu berücksichtigen sind [s. Kap. 4.1, S. 68]:

- Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt
- Stärkung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche

Öffentliche Einrichtungen

Nahversorgung

	Nahversorger Einzugsbereich 500m
	sonstiger Standort mit begrenztem Lebensmittelangebot
	Hauptgeschäftszentrum Innenstadt
	Stadtteilzentrum
	Nahversorgungszentrum
	Fachmarktstandorte

Nahversorgungsstandorte

Altstadt

1. Nahkauf, Greifplatz
2. Edeka

Rammelsberg

3. Rewe, Zwingerwall

Georgenberg

4. Netto, Hildesheimer Straße
5. Aldi, Hildesheimer Straße
6. Edeka, Hildesheimer Straße

GE Baßgeige

7. Aldi, Carl-Zeiß-Straße
8. Marktkauf, Carl-Zeiß-Straße
9. Lidl, Bornhardtstraße

Jürgenohl

10. NP, Troppauer Straße
11. Penny Nord, Marienburger Straße
12. Nahkauf, Danziger Straße
13. Penny Süd, Marienburger Straße

Ohlhof

14. Edeka, Ohlhofbreite

GE Gutenbergstraße

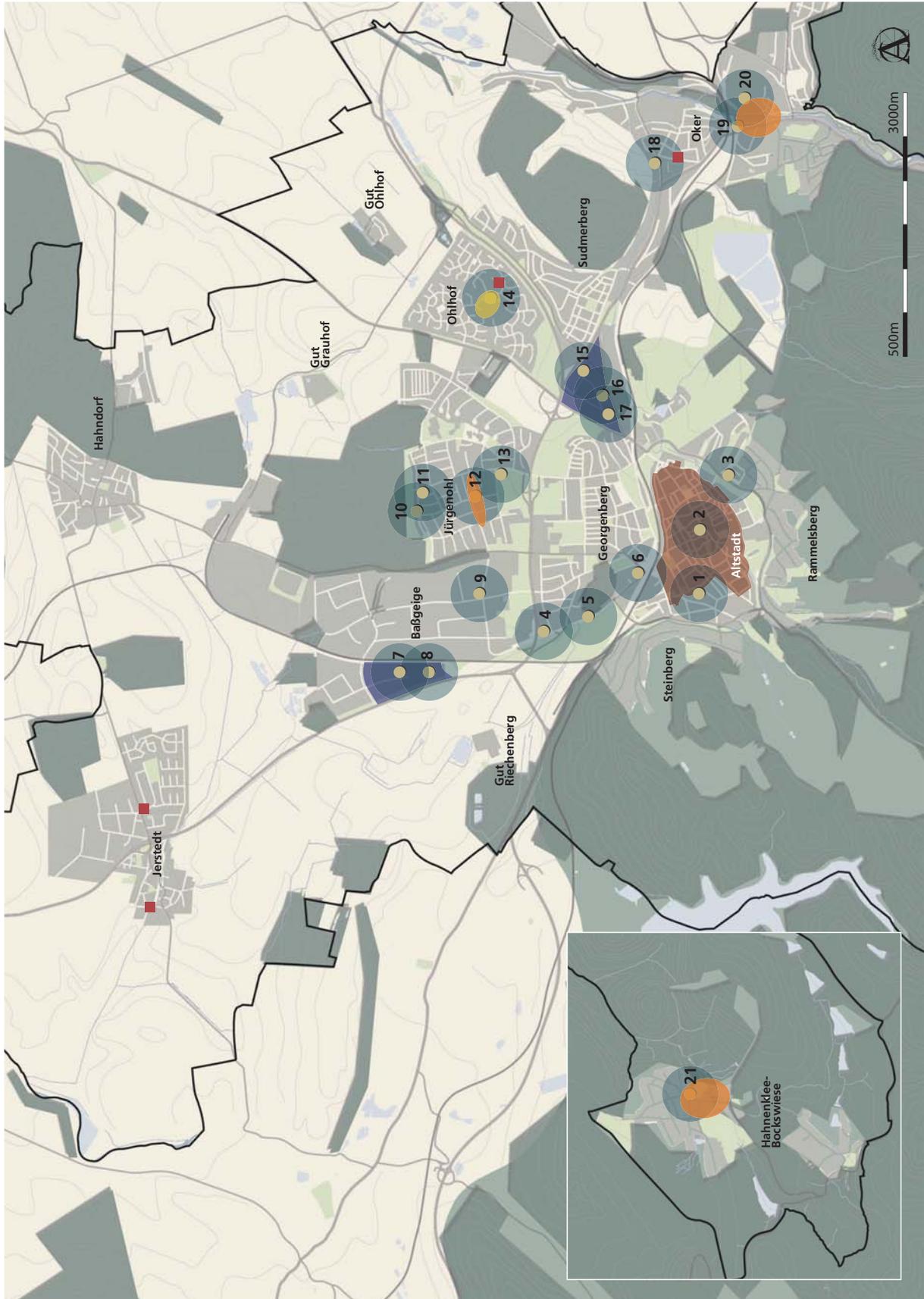
15. Real, Gutenbergstraße
16. Lidl, Okerstraße
17. Aldi, Liebigstraße

Oker

18. NP, Wolfenbütteler Straße
19. Penny, Bahnhofstraße
20. Aldi, Hüttenstraße

Hahnenklee

21. Supermarkt Rathausstraße



5.2/4 Standorte für Lebensmittelversorgung im Stadtgebiet von Goslar

- Sicherung und Ausbau der Nahversorgung
- Konsolidierung und Modernisierung der Fachmarktstandorte
- Verträgliche Entwicklung im großflächigen Einzelhandel

In Anlehnung an Begriffe aus dem regionalen Raumordnungsprogramm wird folgender Versorgungsgrad vorgeschlagen:

- Schwerpunkt der mittelzentralen Funktion in der Altstadt und in der unmittelbaren Umgebung setzen
- Vielfältige Grundversorgung in Jürgenohl und Oker
- Grundversorgung in Hahnenklee
- Gemeinsame Grundversorgung in Ohlhof und Sudmerberg
- Gemeinsame Grundversorgung in Jerstedt und Hahndorf

B Schwerpunkt der mittelzentralen Funktion in der Altstadt und in der unmittelbaren Umgebung setzen [Altstadt, Georgenberg, Rammelsberg und Steinberg]

- Angebote des gehobenen Bedarfes
- Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum Innenstadt mit erheblicher gesamtstädtischer und regionaler Funktion
- Standort für Kultureinrichtungen, Behörden und Dienstleistungen
- Konzentration und Vernetzung von Bildungseinrichtungen
- Versorgungsschwerpunkt mit Ausstrahlung auf die gesamte Stadt
- Vorrang für Standorte in der Altstadt

Zentrale Einrichtungen in der Altstadt oder im direkten Umfeld ansiedeln

In der Altstadt konzentrieren sich zahlreiche öffentliche Einrichtungen wie Schulen, Verwaltung mit lokaler und regionaler Bedeutung sowie kulturelle und soziale Angebote. Diese Einrichtungen sind ein wichtiger Bestandteil des städtischen Lebens und verdeutlichen die hohe Bedeutung der Altstadt als Zentrum von Goslar.



5.215 Einzelhandelsschwerpunkt in der Innenstadt



5.216 Realschule Hoher Weg, Altstadt

Die Flächenangebote sind nicht zuletzt aufgrund der mittelalterlichen Parzellenstrukturen und der historischen Bebauung beschränkt. Einrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung oder regionaler Bedeutung sind daher nicht nur in der Altstadt, sondern auch im direkten Umfeld der sogenannten Kernstadt angesiedelt.

In den letzten Jahrzehnten wurden einzelne Funktionen immer weiter ausgelagert. Dies betrifft z.B. das Kino und das Finanzamt im Gewerbegebiet Baßgeige oder das Arbeitsamt im Stadtteil Jürgenohl. Jürgenohl mit dem Gewerbegebiet Baßgeige übernimmt somit mittelzentrale Funktionen.

Zukünftig sollen entsprechende Einrichtungen in der Kernstadt, vorrangig in der Altstadt, erhalten bzw. angesiedelt werden. Eine weitere Auslagerung bzw. Dezentralisierung soll vermieden werden. Die Zurückverlagerung von Einrichtungen ist wünschenswert, aber am Standort aufgrund getätigter Investitionen nicht absehbar.

C Vielfältige Grundversorgung in Jürgenohl und Oker

- Vielfältige Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen: Handel, Bildung, Soziales, Gesundheit
- Stadtteilzentren als lokale Versorgungszentren, die überwiegend der Nahversorgung dienen und darüber hinaus Güter des aperiodischen Bedarfsbereiches anbieten
- Teilweise Angebote des gehobenen Bedarfes in Ergänzung zum Schwerpunkt mittelzentraler Funktion
- Übernahme / Auslagerung weiterer mittelzentraler Funktionen der Kernstadt vermeiden

Jürgenohl und Oker sind neben der Altstadt die größten Stadtteile von Goslar, wobei Jürgenohl annähernd die gleiche Einwohnerzahl wie die Altstadt aufweist. Die Stadtteile haben aufgrund ihrer Größe, der Lage in der Gesamtstadt und ihrer Struktur einen Anspruch auf »Vollständigkeit«, d.h. auf eine vielfältige Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen.

Teilweise gesamtstädtische Versorgungsfunktionen in Jürgenohl

Der Stadtteil Jürgenohl, nördlich der Altstadt und Georgenberg gelegen, ist über die Hauptverkehrsstraßen gut an die Altstadt angebunden und auch aus den benachbarten Stadtteilen gut erreichbar. Der Stadtteil übernimmt gesamtstädtische Versorgungsfunktionen in Bezug auf Bildung, Gesundheit und Verwaltung. Die vorhandenen Standorte sollen gesichert bzw. es soll deren Entwicklung am Standort ermöglicht werden [z.B. Asklepios-Kliniken]. Nach Aufgabe des Bundeswehrstandortes Fliegerhorst in Jürgenohl ist hier ein gesamtstädtisches Entwicklungspotential, z.B. für Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnen, vorhanden. Es sollen allerdings keine weiteren gesamtstädtischen Funktionen aus der Altstadt bzw. Kernstadt hierhin ausgelagert werden [z.B. Verwaltung].

Reduzierung auf einen Grundschulstandort in Oker

Der Stadtteil Oker gliedert sich in zwei Teilbereiche: Oberoker und Unteroker. Der Ortsteil Oberoker ist der Ausgangspunkt der historischen Stadtentwicklung in Oker und ist durch eine gewachsene und gemischte Ortsmitte gekennzeichnet. Unteroker ist durch starke strukturelle Schwächen, wie z.B. das zusammenhangslose Nebeneinander von Wohnen, Gewerbe und implementierter Infrastruktur, geprägt. In den letzten drei Jahrzehnten wurden über städtebauliche Fördermittel hohe Investitionen vorgenommen.

Die Einwohnerzahl ist analog zur Gesamtstadtentwicklung abnehmend und diese Entwicklung wird sich in den kommenden Jahren verstärkt fortsetzen. Die Schulstatistik zeigt, dass bis zum Schuljahr 2014/15 vor allem in der Grundschule in Unteroker ein deutlicher Rückgang der Schülerzahlen [um ca. 19%] stattfinden wird [s. Abb. 5.2/3, S. 99]. In Oberoker verläuft die Entwicklung mit -6% weniger negativ.

Der Erhalt beider Grundschulstandorte kann finanziell nicht in ausreichendem Umfang geleistet werden. Deshalb ist eine kurzfristige Entscheidung über den Erhalt eines Standortes notwendig.



5.2/7 Asklepios-Klinik

D Grundversorgung in Hahnenklee

- Stadtteilzentrum als lokales Versorgungszentrum, das überwiegend der Nahversorgung dient und darüber hinaus Güter des aperiodischen Bedarfsbereiches anbietet
- Grundausstattung: Handel, Soziales, Gesundheit

Hahnenklee liegt südwestlich von Goslar im Harz. Die Altstadt von Goslar ist etwa 13 km entfernt und über die B 241 bzw. L 516 in circa 15 Fahrminuten [PKW] erreichbar. Clausthal-Zellerfeld ist 5 km entfernt und in circa 5 Fahrminuten erreichbar. Beide Stadtmitten sind mit dem PKW grundsätzlich gut erreichbar. Aufgrund der geringeren Distanz erfolgt jedoch eine stärkere Orientierung in Bezug auf städtische Infrastruktur nach Clausthal-Zellerfeld [z.B. Grundschule].

Im räumlichen Leitbild Siedlungstypen [s. Kap. 3.1, S. 42] ist Hahnenklee-Bockswiese als Selbstständige Vorstadt eingestuft. Dies resultiert aus der Lage in der Landschaft, der Distanz zur Kernstadt von Goslar und der Spezialisierung auf den Tourismus.

Hahnenklee-Bockswiese ist ein eigenständiger Stadtteil mit einer vielfältigen Infrastruktur im Sport- und Freizeitbereich.

Der Landschaftsraum um und auf dem Bocksberg ist im Winter als Skigebiet und im Sommer für den Rad- und Wandersport attraktiv. Tennis im Zentrum und ein Naturfreibad nahe des Zentrums ergänzen dieses Angebot.

Die soziale Infrastruktur und Nahversorgung beschränkt sich auf ein Mindestmaß [Kindertagesstätte, Gemeindebücherei, Feuerwehr, Poststelle, Alten- und Pflegeheime]. Ein Bäcker und ein kleiner Supermarkt sind im Zentrum von Hahnenklee ansässig. Eine Grundschule ist hingegen nicht vorhanden.

Der Rückgang der Einwohnerzahl ist seit 2002 im Vergleich zur Gesamtstadt leicht erhöht und circa 50 % der Einwohner ist über 56 Jahre alt.

Der Ort ist stark durch den Tourismus geprägt. Zahlreiche Hotels und Pensionen, der Ferienpark im Norden des Stadtteils und Restaurants bestimmen das Bild.

Das Erscheinungsbild ist teilweise in die Jahre gekommen – verschiedene Geschäfte, Restaurants und Beherbergungsbetriebe vermitteln eher Quantität statt Qualität. Der öffentliche Raum lädt nicht zum Aufenthalt ein.



5.2/8 Rathausstraße, Hahnenklee

Das Stadtteilzentrum als lokales Versorgungszentrum dient überwiegend der Nahversorgung und darüber hinaus der Versorgung mit Gütern des aperiodischen Bedarfs. Gleichzeitig besitzt das Stadtteilzentrum grundsätzlich eine Bedeutung für die Attraktivität als Tourismusort. Das vorhandene Angebot muss gesichert und, wenn möglich, ausgebaut werden.

Es besteht ein großer Handlungsbedarf hinsichtlich der Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Hierzu zählen neben einer Umgestaltung des öffentlichen Raumes auch die Neugestaltung der Fassaden und eine stärkere Pflege der Schaufenster, der Standards für Außengastronomie und für Werbung.

[Auszug aus: CIMA, Zentrenkonzept, S. 10]
»Der Zentrale Versorgungsbereich nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner und den Tourismus im Stadtteil Hahnenklee wahr und soll langfristig abgesichert werden. Es handelt sich um einen aus heutiger Sicht noch funktionierenden Versorgungsstandort.«

Die Stadt Goslar soll dennoch eine Erweiterung und Ergänzung der Nahversorgungsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung nachhaltig unterstützen.«

E Gemeinsame Grundversorgung in Ohlhof und Sudmerberg sichern

- Gemeinsame Angebote des täglichen Bedarfs [Nahversorgung]
- Gemeinsame Grundausstattung [z.B. Grundschule]
- Nahversorgungszentrum in Ohlhof dient fast ausschließlich der Nahversorgung und bietet darüber hinaus nur ein sehr eingeschränktes Angebot an Gütern des aperiodischen Bedarfs

Die Stadtteile Ohlhof und Sudmerberg befinden sich nordöstlich der Kernstadt von Goslar. Sie werden durch die Bundesstraßen



5.2/9 Nahversorgungszentrum Ohlhof

B 82 und B 498 begrenzt und durch die B 241 voneinander getrennt. Gleichzeitig binden die erstgenannten Straßen die Ortsteile gut an die Altstadt an.

Die beiden Stadtteile sind aufgrund der Lage sehr introvertiert: Ohlhof ist durch Aufschüttungen und starke Begrünung am Rand eingefasst und optisch von außen kaum wahrnehmbar. Auch in Sudmerberg schützt eine starke Eingrünung zu den Hauptverkehrsstraßen die innen liegenden Wohnbereiche vor der hohen Geräuschkulisse der Bundesstraßen und stellt gleichzeitig eine optische Trennung dar. Am Fuße des Sudmerberges gelegen verschmilzt der Stadtteil im Osten mit der Landschaft – was durch den hohen Grünanteil der großen Grundstücke noch verstärkt wird. Beide Stadtteile sind beliebte Wohnorte. Unterschiede zeigen sich vor allem in der Ausstattung mit öffentlichen Einrichtungen und Nahversorgungsangeboten.

Ohlhof ist aufgrund seiner Ausstattung mit Infrastruktureinrichtungen eigenständiger als Sudmerberg. In der Mitte des 80er-Jahre-Stadtteils befindet sich ein Nahversorgungszentrum mit Geschäften, Kindertagesstätte und Kirche. Eine Grundschule fehlt allerdings. Die Grundschüler von Ohlhof gehen in Sudmerberg zur Schule. In Sudmerberg hingegen fehlt die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs.



5.2/10 Alter Dorfkern, Hahndorf

Somit ist Sudmerberg abhängig von den umliegenden Nahversorgungsstandorten, insbesondere an der Gutenbergstraße.

Ziel ist es, zukünftig eine gemeinsame Grundversorgung in »Arbeitsteilung« zu sichern.

F Teilversorgung [Arbeitsteilung] in Jerstedt und Hahndorf sichern

- Gemeinsame Angebote des täglichen Bedarfs [Nahversorgung]
- Gemeinsame grundlegende Infrastruktur [z.B. Grundschule]

Die Dörfer Jerstedt und Hahndorf liegen im Norden des Goslarer Stadtgebietes, im landschaftlich reizvollen Harzer Vorland. Die Kernstadt ist von Jerstedt über die Bundesstraße B 6 und von Hahndorf über die Grauhöfer Landwehr bzw. die Heinrich-Pieper-Straße in circa 15 Fahrminuten [PKW] gut erreichbar.

Die dörflichen, gemischten Ortskerne prägen das Ortsbild. In den letzten Jahrzehnten sind umfangreiche Flächen für Wohnungsbau entwickelt worden. Wäh-

rend in Hahndorf die neuen Wohngebiete sich vorrangig am nördlichen Rand des alten Dorfkerns angliedern, sind die neuen Wohngebiete in Jerstedt östlich der Bundesstraße stärker eigenständig.

In den gemischten Strukturen der Ortskerne sind verschiedene kleine Betriebe vorhanden.

In Jerstedt wurden neben den gemischten Strukturen auch umfangreiche Flächen für Gewerbe mit gesamtstädtischer Bedeutung entwickelt. Die Bedeutung Jerstedts als Arbeitsplatzstandort ist daher höher.

Beide Dörfer sind nahezu gleich mit öffentlicher Infrastruktur ausgestattet. Es gibt z.B. je eine Grundschule, einen Kindergarten, eine Mehrzweckhalle für unterschiedliche Veranstaltungen und eine Feuerwehr [s. Kartierung der öffentlichen Einrichtungen im Anhang, S.210 ff].

Im aktuell ausgewiesenen Baugebiet Jerstedt-Ost stehen noch 30, in Hahndorf-Nord über 10 freie Grundstücke für Einfamilienhäuser zur Verfügung. Die Entwicklung dieser Flächen stagniert in den letzten Jahren.

Das Ziel der Stadtentwicklung, Außenentwicklungsflächen zu reduzieren [s. Kap. 5.3, S. 108 ff.], führt dazu, dass bestehende Außenentwicklungsflächen, wie die Fläche Hahndorf Süd, zurückgenommen werden bzw. keine neuen Flächen entwickelt werden. Es besteht ein kleines Innenentwicklungspotential in Form von Baulücken und Nachverdichtung.

Die Einwohnerzahl ist in beiden Stadtteilen, analog zur Gesamtstadtentwicklung, rückläufig. Mittel- bis langfristig sind einzelne öffentliche Einrichtungen, wie z.B. die Grundschulstandorte, gefährdet. Einerseits soll die dezentrale Grundversorgung erhalten werden. Andererseits muss die vorhandene Infrastruktur vor dem Hintergrund der Haushaltsentwicklung der Stadt Goslar möglichst gut ausgelastet werden.

Reduzierung auf einen Grundschulstandort

Die Schulentwicklungsplanung der Stadt zeigt einen deutlichen Rückgang der Grundschüler von 107 im Jahr 2008/2009 auf 49 bis 2014/15 in Hahndorf.

In Jerstedt verläuft die Entwicklung moderater von 89 auf 60 Grundschüler [s. Abb. 5.2/3, S. 99].

Die Ausweisung neuer Wohnbaugebiete würde keine bzw. höchstens eine kurzfristige Lösung für die sinkende Auslastung der Infrastruktur darstellen. Ziel ist daher eine Art Arbeitsteilung zwischen den Dörfern Jerstedt und Hahndorf, um langfristig eine gemeinsame Teilversorgung zu sichern. D.h., dass z.B. die zwei Grundschulstandorte auf einen reduziert werden müssen.



5.2/11 Jerstedt mit Gewerbegebiet im Norden

5.3 Räumliches Leitbild Siedlungsentwicklung

ZIELE

A Vielfältiges Angebot an Wohnformen vorhalten bzw. entwickeln

B Innenentwicklung verstärken

- Wohnungsbestand sanieren, modernisieren und qualifizieren
- Angebotsüberhang [strukturellen Wohnungsleerstand] bereinigen
- Kleinteilig Baugebiete für Eigenheime im Stadtgebiet anbieten
- Baulücken und untergenutzte Flächen mobilisieren für standortgerechte Wohneinheiten
- Gesamtstädtisches Entwicklungspotential Fliegerhorst auch zur Qualifizierung des Wohnungsangebotes nutzen

C Förderprogramme aktivieren für Schwerpunkte der Stadterneuerung

- Östliche Altstadt: historischen Gebäudebestand zukunftsfähig gestalten und den öffentlichen Raum qualifizieren
- Jürgenohl mit Kramerswinkel: strukturellen Wandel steuern

D Außenentwicklung minimieren

- Bereits vorgesehene Außenentwicklung zurücknehmen
- Auf Handlungsreserven verzichten: keine Siedlungserweiterungen im Flächennutzungsplan verankern
- Kleinteilige Ergänzung für den Eigenbedarf im Stadtteil Oker

E Ergänzende Aufgaben für Goslar als Wohnstandort angehen

- Wohnumfeld und öffentlichen Raum stärken
- Bestehende Siedlungsflächen in die Landschaft und neue Projekte in das Stadtbild integrieren
- Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung / -analyse und Koordination der Standortentwicklung
- Baulückenbörse ausbauen und pflegen
- Schlüsselprojekte als Signal einer Stadtentwicklungspolitik realisieren

- Integrative Arbeitsgruppe für Innenentwicklung einsetzen
- Standortmarketing weiter qualifizieren

Räumliches Leitbild Siedlungsentwicklung

Innenentwicklung



Innenentwicklung Kernstadt



Schwerpunkt für Wohnungsbauergänzungen in der Kernstadt



Schwerpunkt für Stadterneuerung: Stadtbau / städtebaulicher Denkmalschutz



gesamtstädtisches Entwicklungspotential Fliegerhorst



Innenentwicklung in den Ortschaften

Außenentwicklung



kleinteilige Wohnungsbauergänzung für Eigenbedarf in Oker

Landschaft



schützenswerter Landschaftsraum, keine Siedlungsentwicklung



Wahrung prägnanter dörflicher Ortsränder / Eingrünung der Gutshöfe



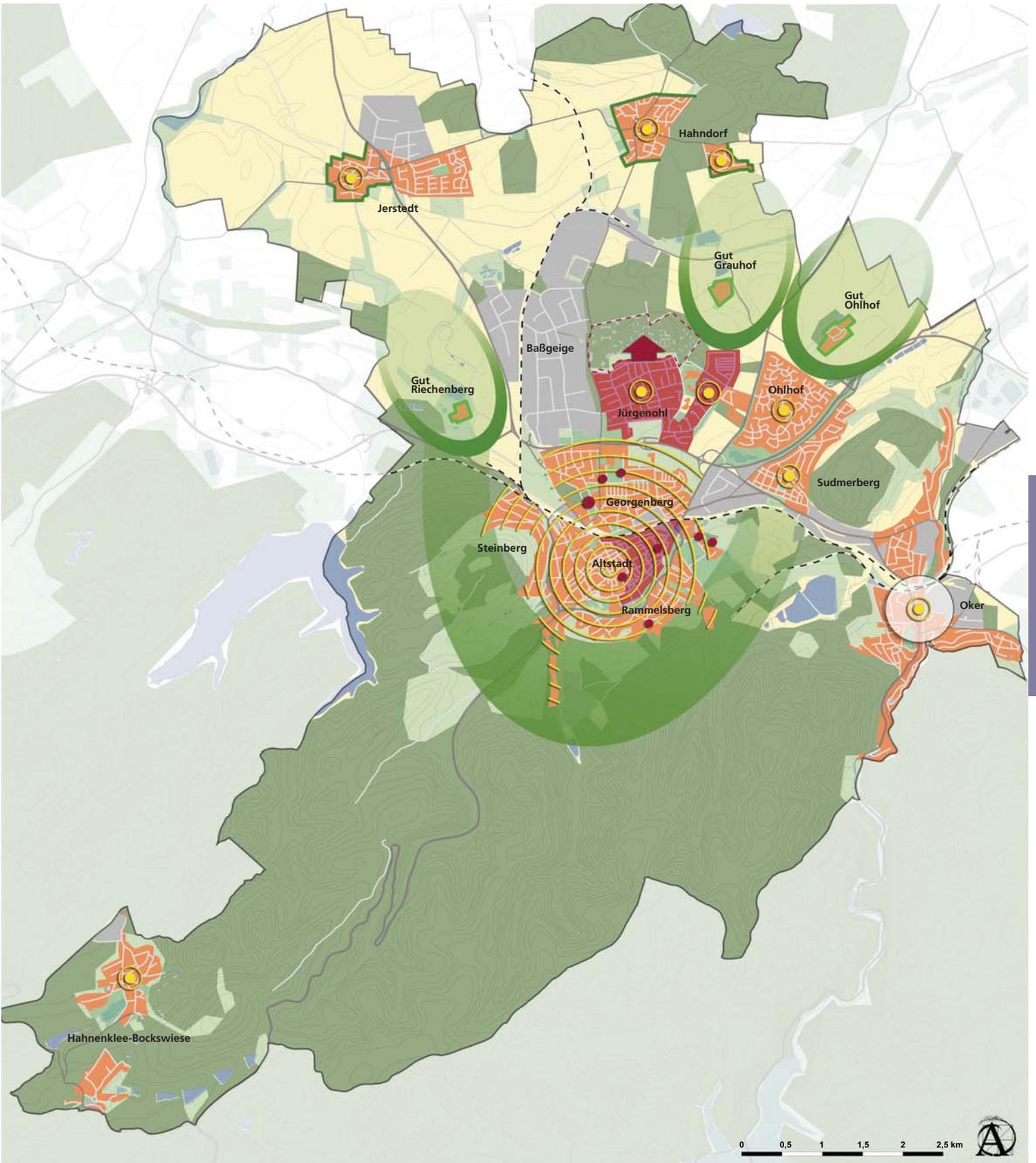


Abb. 5.3/1 Räumliches Leitbild Siedlungsentwicklung

A Vielfältiges Angebot an Wohnformen vorhalten bzw. entwickeln

Goslar hat seinen Bewohnern viel zu bieten. Hervorzuheben sind die landschaftlich reizvolle Lage, das historische Ambiente der Fachwerk-Altstadt, die Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten und die Vielfalt der Wohnlagen. Goslar bietet vom Wohnen im historischen Fachwerkhaus in der Altstadt, über die Gründerzeitvilla in den die Altstadt umgebenden Wohnquartieren am Berghang, das Reihenhaus im Stadtteil Ohlhof und das freistehende Einfamilienhaus in dörflicher Lage bis hin zur modernen Geschosswohnung in Georgenberg ein breites Spektrum.

Weitere Vorzüge sind die überwiegend kurzen Wege, nicht nur in die freie Landschaft, sondern auch innerhalb der Stadt. Sie sorgen dafür, dass zwischen dem Wohnen und den zentralen Infrastruktureinrichtungen [Einzelhandelszentrum Innenstadt, Nahversorgung, Bildung und Gesundheit, Ämter] immer eine räumliche Nähe besteht.



Abb. 5.3/2 Stadtvilla in Georgenberg



Abb. 5.3/3 Reihenhaus in Ohlhof



Abb. 5.3/4 Einfamilienhaus in dörflicher Lage in Hahndorf

Diese Vorzüge zu sichern und weiterzuentwickeln ist eine zentrale Aufgabe für die Stadt Goslar, um als interessanter Wohn- und Lebensort für alle Bevölkerungsgruppen wahrgenommen zu werden.

Den Wohnungsbedarf berücksichtigen

Wichtige Faktoren für die Entwicklung eines zukunftsfähigen Wohnungsangebotes bis 2025 sind der Wohnungsleerstand, die Entwicklung der Haushaltsgröße und der Bevölkerungswandel. Angesichts der deutlichen Unwägbarkeiten in den beiden letzten Bereichen sind jedoch für einen Zeitraum von 15 Jahren keine klaren Aussagen zu treffen. Für eine gezielte Entwicklung des Wohnungsbestandes ist daher eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung und -prognose von großer Bedeutung [s. u. Maßnahmen].

Aktuell struktureller Wohnungsleerstand von ca. 5% – etwa 1.200 Wohnungen

In der Stadt Goslar standen 2008 ca. 7% der rd. 24.700 Wohnungen leer [GEWOS 2008 – zur Verteilung des Leerstandes im Stadtgebiet liegen keine verlässlichen Zahlen vor]. Berücksichtigt man, dass ein Leerstand von etwa 2% des Wohnungsbestandes für Umzüge, Renovierungen und ähnliche Aspekte erforderlich ist, so bleibt ein struktureller Leerstand von ca. 5% oder 1.200 Wohnungen, die derzeit nicht benötigt werden. Hauptursache hierfür ist der langjährige Bevölkerungsrückgang. Ein solcher Wohnungsüberhang bereichert zwar die Auswahl für Wohnungssuchende, ist aber auf Dauer schädlich für die Qualität des Wohnungsmarktes und bei lokalen Konzentrationen der Leerstände auch schädlich für die Qualität des betroffenen Quartiers. Daher muss es ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung sein, den Wohnungsüberhang abzubauen oder zumindest nicht weiter steigen zu lassen [s.u.].

Rückgang der durchschnittlichen Haushaltsgröße um ca. 7-10%

Die durchschnittliche Haushaltsgröße

[Einwohner pro Wohneinheiten] sank im Zeitraum 2000 bis 2009 um rd. 9% von 1,83 auf 1,68 [Stadt Goslar/LSKN, 2009]. Dies liegt daran, dass der Anteil der Ein-Personen-Haushalte steigt und der Anteil der Mehrpersonen-Haushalte sinkt – ein bundesweit anhaltender Trend. Die im Bundesvergleich auch mit anderen Städten ähnlicher Größenordnung niedrige Zahl von durchschnittlich 1,68 Einwohnern je Haushalt erklärt sich einerseits durch den bereits langjährigen Bevölkerungsrückgang und geringen Familienanteil und andererseits durch den bereits vorhandenen Wohnungsleerstand, der lt. GEWOS-Studie 2008 bei etwa 7% liegt.

Aufgrund des strukturellen Wohnungsleerstandes ist in der Realität jedoch von einer höheren durchschnittlichen Haushaltsgröße und einem weniger starken Rückgang [ca. 7% bis 10% je nach Entwicklung der Familienhaushalte] auszugehen. Das bedeutet, dass für die gleiche Anzahl Einwohner 7% bis 10% mehr Wohnungen benötigt würden – aufgrund des hohen Anteils an Single-Haushalten werden aber auf Dauer mehr kleinere als große Wohnungen benötigt. Hier sind bauliche Anpassungen erforderlich.

Entsprechend der sinkenden durchschnittlichen Haushaltsgröße steigt statistisch auch die Wohnfläche pro Einwohner weiter an. Im oben genannten Zeitraum stieg die Wohnfläche pro Einwohner um 10% auf 46,9 m². Ein Ende dieses bundesweiten Trends ist noch nicht absehbar. Daher muss ein weiterer Zuwachs an Wohnfläche je Einwohner bei dem zukünftigen Wohnungsangebot [Wohnungsgröße] ebenso berücksichtigt werden.

Rückgang des Wohnungsbedarfs

Die entscheidende Unbekannte bei der Frage des Wohnungsbedarfs ist demnach die Bevölkerungsentwicklung. Bei einem Bevölkerungsrückgang entsprechend der aktuellsten Trendprognose des NIW [s. Kap. 2.6, S. 27 ff.] um ca. 17% und

einer Verkleinerung der Haushaltsgröße um 7-10% würde der Wohnungsbedarf bis zum Jahr 2025 um ca. 2.000 bis 2.600 Wohnungen sinken – ohne Anpassungsmaßnahmen im Bestand könnte bei diesem Negativszenario 2025 etwa jede 6. Wohnung in Goslar leerstehen.

Gelänge entsprechend den Zielen und Strategien des ISEK ein langsamerer Rückgang um ca. 8% auf 38.000 Einwohner [oberes Szenario, s. Kap. 2.6, S. 27], könnte die Zahl der benötigten Wohnungen bei entsprechender Verkleinerung der Haushaltsgröße stabilisiert werden [Bedarf von 300 Wohnungen entsprechend oberem Szenario, bei 34.000 Einwohnern Überhang von rd. 350 Wohnungen].

Berücksichtigt man den vorhandenen strukturellen Leerstand [etwa 1.200 Wohnungen], so ist quantitativ von einem Wohnungsüberhang zwischen 900 und 3.800 Wohnungen auszugehen – ein immenser Entwicklungskorridor, der deutlich macht, wie wichtig es zukünftig ist, Goslar als attraktiven Wohnstandort weiterzuentwickeln und besonders Anpassungs- und Qualifizierungsmaßnahmen im Wohnungsbestand entsprechend der Nachfrage durchzuführen.

Vielfältige Wohnungen für unterschiedliche Nachfragegruppen anbieten

Dem Profil als attraktiver Wohnstandort gerecht zu bleiben bzw. die Qualitäten auszubauen, ist eine große Herausforderung für die Stadtentwicklung. Denn ein wesentlicher Aspekt des demographischen Wandels ist neben der sinkenden Einwohnerzahl, dass die Haushaltsformen und Lebensstile sich zunehmend ausdifferenzieren. Die Wohnvorstellungen [Lage innerhalb der Stadt, Gebäudetyp, Wohngröße, Preis, Miete oder Eigentum] und die Ansprüche der Bewohner an ihr Umfeld [Gestaltung des öffentlichen Raumes, Nahversorgungsangebot, Nähe zur Landschaft] sind entsprechend unterschiedlich. Eine differenzierte Betrachtung der unterschied-



Abb. 5.3/5 Geschosswohnen in Jürgenohl

lichen Zielgruppen erfolgte durch die GEWOS in einer Studie aus dem Juli 2009, die im Anhang des ISEK im Kapitel 8.2 Steckbriefe Zielgruppen, S.220 ff dargestellt ist.

Aufgrund dieser vielfältigen Ansprüche an den Wohnraum ist es besonders wichtig, eine große Bandbreite an Wohnangeboten bereitzuhalten, um auch in Zukunft für möglichst alle Bevölkerungsgruppen interessant zu bleiben. Dies bezieht sich nicht nur auf die Wünsche und Ansprüche möglicher Neubürger, sondern auch auf die »alteingesessenen« Goslarer, die ihre Wohnsituation verändern wollen.

Wie in Kapitel 5.1 Bevölkerungswandel gestalten, S. 91 ff bereits beschrieben, soll dennoch eine Fokussierung auf drei Zielgruppen erfolgen:

- Familiengründer mit Platzbedarf
- Starterhaushalte / pragmatisch beständige Mieter
- Senioren.

B Innenentwicklung verstärken

Die in den letzten Jahrzehnten vorherrschende Ausdehnung der städtischen Siedlungen ging mit einem hohen Flächen- bzw. Landschaftsverbrauch einher. Gleichzeitig zog die Entwicklung einen Ausbau der Verkehrsnetze zur Überwindung der Distanzen und einen hohen technischen und infrastrukturellen Aufwand nach sich.

Der Straßenbau wurde so zu einem wesentlichen Aspekt innerhalb der Stadtentwicklung.

Spätestens seit 1992 sorgte die Konferenz der »Vereinten Nationen für Umwelt und Entwicklung« [UNCED] in Rio de Janeiro mit dem Programm »Agenda 21« für ein Umdenken hin zu ressourcenschonender Stadtentwicklung. Auch im Hinblick auf knappe Haushaltsfinanzen müssen die Kosten für neue Infrastruktur reduziert werden. Eine Neuorientierung der Zielsetzung in Richtung Innenentwicklung vor Außenentwicklung ist somit unerlässlich.

Bestand sanieren, modernisieren und qualifizieren

Die weiterhin anhaltende Nachfrage besonders nach Einfamilienhäusern, voraussichtlich aber auch nach hochwertigen Geschosswohnungen, wird über den Bedarf hinaus zu weiterem Neubau führen [bei fehlendem Angebot im Stadtgebiet von Goslar an anderen Standorten in der Region]. Entsprechend wird der Veränderungsdruck auf den weniger attraktiven Bestand zunehmen. Daher bleibt die Anpassung der Wohnungsbestände beson-

ders im Geschosswohnungsbau eine sehr wichtige Aufgabe.

Vor allem die älteren Wohnungen und Häuser in der Altstadt und die Gebäude der 50er bis 70er Jahre in Jürgenohl mit Kramerswinkel müssen an neue technische Erfordernisse und individuelle Ansprüche angepasst werden. Nicht mehr marktgängige Wohneinheiten sind gegebenenfalls durch neue zu ersetzen. Dies ist in erster Linie die Aufgabe der Eigentümer. Einfamilienhaus-Gebiete unterliegen einer Generationenabhängigkeit [Wandel] und können von Seiten der Stadt kaum gelenkt werden. Bei den Geschosswohnungen im Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften ist dagegen durch eine intensive Zusammenarbeit von Stadt und Baugesellschaften ein größerer Handlungsspielraum vorhanden [s. Ziel E S.124 f].

Die Stadt kann den Prozess unterstützen, indem sie Bewusstsein für das Thema in der Öffentlichkeit schafft und in Bereichen mit größerem Handlungsbedarf Fördergelder akquiriert und das Wohnumfeld, also z.B. Straßen, grüne Wege, Spielplätze, gestalterisch aufwertet oder die Nahversorgung verbessert.



Abb. 5.316 Freiraumqualitäten in Georgenberg [Bismarckstraße]

Eine zentrale Aufgabe für den Goslarer Wohnungs- und Städtebau ist somit die Sicherung und Erhöhung der »Qualität«. Angesichts des Nachfragemarktes und der regionalen und überregionalen Konkurrenzsituation ist dieser Qualitätsanspruch für die gesamte Stadtentwicklung Goslars sehr wichtig. Mit einem zielgruppenorientierten Wohnungsbau und zielgerichteten Anpassungen sollen moderne Wohnvorstellungen realisiert werden.

Qualitätskriterien sind z.B. bei Einzelobjekten:

- Grundrisse
- Äußere Erscheinung
- Energetischer Zustand
- Technische Ausstattung [z.B. Lifte]
- Barrierefreiheit und Barrierearmut sowie Serviceangebote für Senioren
- Außenanlagen
- Bezahlbare Mieten
- Betriebskostenmanagement



Abb. 5.3/7 Nahversorgung als Qualitätskriterium, Dorfladen in Jerstedt

Qualitätskriterien sind bei der städtebaulichen Gesamtsituation:

- Wohnumfeld
- Verkehrsanbindung
- Stellplätze [keine einseitige Orientierung auf Stellplätze unter Verlust der Freiraumqualitäten]
- Ausstattung mit Infrastruktur
- Wohnungsnahe Dienstleistungen
- Lärm und sonstige Immissionsbelastung
- Erholungs- und Freizeitangebot



Abb. 5.3/8 Handlungsbedarf im öffentlichen Raum, Königsberger Straße, Jürgenohl

Angebotsüberhang [struktureller Wohnungsleerstand] bereinigen

Ein Wandel der Anforderungen an die Wohnbedingungen hat starke Auswirkungen auf die vorhandene Angebotsstruktur. Ein-Personen-Haushalte haben andere Ansprüche [Anzahl und Größe der Räume] als Mehr-Personen-Haushalte.

In den vergangenen 10 Jahren hat sich allerdings nur wenig in Bezug auf die vorhandene Wohnungsstruktur [z.B. Anzahl der Räume einer Wohnung] in der Stadt Goslar geändert. Drei-, Vier- und Fünf-Raum-Wohnungen machen bis heute nahezu zwei Drittel des Wohnungsbestandes aus [LSKN 31.12.2009]. Für Stadt und Wohnungsbaugesellschaften werden daher verschiedene Handlungsfelder und Aufgaben für eine bedarfsgemäße Entwicklung des Wohnungsmarktes bis 2025 wichtig.

Die zurückgegangene und veränderte Nachfrage hat in mehreren Bereichen zu höheren Leerständen bei Geschosswohnungen geführt.

Eine große Herausforderung in diesem Zusammenhang ist die »Bereinigung des Leerstandes« durch Umbau und Rückbau nicht mehr marktgängiger Wohneinheiten. Schwerpunkte hierfür werden besonders in den Stadtteilen Jürgenohl [mit Kramerswinkel] und Oker gesehen. Eine wesentliche Chance ist dabei die Aufwertung der Freiraumqualitäten im Wohnumfeld. Nähere Aussagen hierzu enthält das ISEK beim Leitbild Freiraumentwicklung [S. 52 ff] und in den Stadtteilkonzepten Jürgenohl [S. 160 ff] und Oker [S. 182 ff].

Der strukturelle Gesamt leerstand von derzeit etwa 1.200 Wohneinheiten [incl. Einfamilienhäusern], der voraussichtlich noch weiter zunehmen wird, verdeutlicht die Dimension dieser Aufgabe. Dennoch sollte an geeigneten Stellen durch punktuellen Neubau zu einer qualitativen Verbesserung des Wohnungsangebotes v.a. für die drei Zielgruppen beigetragen werden.

Förderprogramme aktivieren für Schwerpunkte der Stadterneuerung

Es lassen sich zwei Gebiete innerhalb der Stadt lokalisieren, die insgesamt erhöhte strukturelle Schwierigkeiten bzw. Anpassungsbedarf aufweisen: Teilbereiche der Altstadt und des Stadtteils Jürgenohl [mit Kramerswinkel].

Im Rahmen des ISEKs wird daher angeregt, für diese zwei Gebiete Untersuchungsräume als Basis für jeweils vorbereitende Untersuchungen festzulegen [s. S. 108, Abb. 5.3/1]. In an den Stadtentwicklungsprozess anschließenden planerisch vertiefenden Betrachtungen sollen die hier vorhandenen Defizite, Potentiale und die daraus abgeleiteten ersten Handlungsempfehlungen weiter konkretisiert werden. Der jeweilige Untersuchungsraum ist entsprechend den Handlungsfeldern weiter zu gliedern und zu konkretisieren.

Erst mit der Festsetzung des Bereiches als Stadtumbaugebiet [gemäß BauGB §171a-d] oder ähnlichen Programmen des besonderen Städtebaurechts erscheint eine befriedigende Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in diesen von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten oder besonderen Entwicklungshemmnissen betroffenen Gebieten wirklich möglich, denn hiermit sind besondere Instrumente verbunden, z.B. können öffentliche und private Maßnahmen bei Aufnahme in das entsprechende Förderprogramm durch staatliche und kommunale Städtebaufördermittel unterstützt werden.

Östliche Altstadt: den historischen Gebäudebestand zukunftsfähig gestalten und den öffentlichen Raum qualifizieren! [weitere Aussagen zu stadtteilbezogenen Zielen und Maßnahmen s. Kap. 7.1, S. 140 ff.]

Die Fördermöglichkeiten, z.B. im Rahmen des Programms »Städtebaulicher Denkmalschutz«, sollen mit Hilfe einer Vorbereitenden Untersuchung eruiert werden. Die Fördermittel des Programms »Städtebaulicher Denkmalschutz« werden in den innerstädtischen Quartieren und historischen Ortskernen u.a. eingesetzt, um erhaltenswerte Gebäude und Ensembles zu erneuern und städtebaulich oder denkmalpflegerisch bedeutsame Straßen und Plätze neu zu gestalten. Hierdurch sollen private Eigentümer unterstützt oder zumindest angeregt werden, ihren eigenen Baubestand zu sanieren und besonders auch modernen Wohnungsansprüchen gemäß zu gestalten.



Abb. 5.3/9 Untersuchungsraum Fördergebiet Altstadt



Abb. 5.3/10 Altstadt von Osten

Jürgenohl mit Kramerswinkel: den strukturellen Wandel steuern!

[weitere Aussagen zu stadtteilbezogenen Zielen und Maßnahmen s. Kap. 7.2, S. 160 ff.]
Die Nachkriegsbauten und das städtische Umfeld sind »in die Jahre gekommen« und benötigen eine ganzheitliche Erneuerung, d.h.:

- Verbesserung der Gebäude und der Wohnverhältnisse [Grundriss, Haustechnik, Wärmedämmung] bis hin zu Rückbau und Umnutzung von Flächen
- Neugestaltung des Wohnumfeldes mit Spiel- und Freiflächen
- Naherholungsangebote.

Das Förderprogramm Stadtumbau West reagiert auf die Anforderungen des demographischen und wirtschaftlichen Strukturwandels an die Stadtstruktur. Die Förderung im Rahmen dieses Programms soll weitergehend geprüft werden.



Abb. 5.3/11 Untersuchungsraum Fördergebiet Jürgenohl



Abb. 5.3/12 Jürgenohl von Süden

Gesamtstädtisches Entwicklungspotential Fliegerhorst auch zur Qualifizierung des Wohnungsangebotes nutzen

Im Rahmen des städtebaulichen Gutachtens zur Entwicklung des 2010 von der Bundeswehr aufgegebenen Fliegerhorstes wurden verschiedene Möglichkeiten ausgelotet, wie das Gelände sinnvoll erschlossen und genutzt werden kann. Auf Grundlage dieses Gutachtens wird die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben BImA als Eigentümerin das Gelände europaweit zum Verkauf anbieten.

Zwei unterschiedliche Entwicklungsmodelle zeigen mögliche Nutzungen der verschiedenen Teilbereiche auf, kennzeichnen nicht zu bebauende Flächen und stellen ergänzende Rahmenbedingungen dar. Dies geschieht in Vorbereitung von Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung in den Kategorien des Planungsrechtes [s. Kap. 7.2, S. 160 ff.].

Das bisherige Regimentsviertel im Osten eignet sich aufgrund der eigenständigen Lage im Gesamtareal, der vorhandenen Bebauung, des Baumbestandes und der Nähe zur freien Landschaft im Norden und Nordosten besonders für Wohnen. Auch der Bezug zur vielfältigen Infrastruktur in Jürgenohl und die gut geeignete Fahrradverbindung zur Altstadt tragen zu einem attraktiven Wohnungsbaupotential bei. Das Gebiet stellt denn auch die einzige größere Entwicklungsoption für eine neue Wohnsiedlung im Stadtgebiet dar.

In Modell 1 bildet der Grünzug die Grenze für die Wohnbaufläche nach Westen. Modell 2 sieht unter der Annahme größerer Wohnungsnachfrage weitere potentielle Flächen westlich des Grünzuges für Wohnen vor. Der Grünzug ist dann weniger Grenze als verbindendes Element für das Wohnen.

Kleine Baugebiete für Eigenheime im Stadtgebiet anbieten

Die einseitige Ausweisung vorwiegend von Einfamilienhausgebieten [wie in der Vergangenheit üblich] entspricht nicht dem notwendigen vielfältigen Angebot. Die Jahrgangsstärken der Familiengründer und »Häuslebauer« nehmen ab und gleichzeitig nimmt die Zahl der zum Verkauf angebotenen Einfamilienhäuser auf dem Immobilienmarkt zu. Auch wenn das Immobilienangebot an Einfamilienhäusern quantitativ ausreichend wäre, sind die qualitativen Rahmenbedingungen teilweise nicht entsprechend. Zum einen passen die Grundrissstruktur und die Zimmergrößen nicht immer mit den aktuellen Ansprüchen zusammen und sind nicht immer an aktuelle Anforderungen anzupassen. Zum anderen suchen nicht alle Interessenten ein Bestandsgebäude. So soll auch zukünftig ein ausreichendes Angebot an geeigneten Grundstücken für Einfamilienhausbauer vorhanden sein.

In den letzten ausgewiesenen Wohnbaugebieten [Jerstedt, Hahndorf und Sudmerberg] können noch ca. 47 Einfamilienhäuser gebaut werden, allerdings hat die Nachfrage in den vergangenen Jahren deutlich nachgelassen. Gründe hierfür könnten sein, dass sich alle drei Baugebiete an der Peripherie Goslars befinden und dass hier kaum oder nur in geringem Maße städtische und private Angebote, wie Schulen oder Nahversorger, vorhanden sind. Nur bei Sudmerberg besteht noch eine geeignete Fahrraddistanz bis zur Altstadt. Zusätzlich wird durch die sinkenden Schülerzahlen in den Dörfern Jerstedt und Hahndorf zukünftig eine Reduzierung des Grundschulangebotes notwendig [s. Kap. 5.2, S. 98 f.]. Für junge Familien und Eltern mit schulpflichtigen Kindern wird der Standort ohne Grundschule daher weiter an Attraktivität verlieren und die dortigen Bauplätze weniger nachgefragt.

Die gegenwärtigen Baureserven stellen für die Anforderungen und Ansprüche der

Zielgruppe Junge Familien in der Regel kein angemessenes Angebot mehr dar. Es bleibt zu vermuten, dass ein Teil der Abwanderung bzw. ein geringer Zuzug junger Familien nach Goslar auch mit dem fehlenden Wohnangebot vor Ort verbunden ist.

Umso wichtiger ist es deshalb für die Stadt Goslar, attraktive Entwicklungsflächen in integrierten zentralen Lagen zur Verfügung zu stellen. Diese müssen den unterschiedlichen Anforderungen junger Familien, die nicht auf einen Wohnungsneubau verzichten wollen, entsprechen.

Bestehende Außenentwicklungsflächen wurden weitestgehend zurückgenommen bzw. neue als negativ bewertet [s.u.]. Die Entwicklung konzentriert sich daher auf einzelne kleinteilige Flächen im Siedlungsbestand der Kernstadt: Stadtgarten [7], Breite Straße [1], Domstraße [2], Am Osterfeld [5], Petersberg [6], Hoher Brink [9], Heinrich-Pieper-Straße [10], Siemensstraßen-Süd [14] und den ehemaligen Kasernenstandort Fliegerhorst in Jürgenohl [20].

Baulücken und kleine untergenutzte Flächen für Wohnungsbau nutzen

Es gibt viele kleine Baupotentiale im Siedlungsbestand. Es handelt sich dabei häufig um Baulücken, untergenutzte Flächen bei tiefen Grundstücken, Nebenanlagen oder aufgegebenen kleinen Betrieben.

Auch größere Blockinnenbereiche zählen prinzipiell hierzu. Eine Bebauung an diesen Stellen würde die vorhandene Infrastruktur [Zufahrt, Kanalisation etc.] besser auslasten. Zudem wäre die Erschließung allgemein günstiger und die Bewohner hätten kurze Wege in der Stadt. Daher ist die kleinteilige Ergänzung von Wohneinheiten im Bestand allgemein sehr erstrebenswert. Allerdings ist bei der Bebauung von Innenbereichen zu berücksichtigen, dass auch Freiraumqualitäten verloren gehen können. Dort, wo die Freiraumqualität maßgeblich für die Wohnqualität des älteren Baubestandes ist, sollte auf eine Innenentwicklung verzichtet werden.

Die unter Berücksichtigung der oben genannten Kriterien geeigneten Baupotentiale sollen in die im Aufbau befindliche Baulückenbörse [s. Ziel E S. 124 f.] aufgenommen werden. Um deren Bebauung zu prüfen und ggf. zu fördern, können Gespräche zwischen der Stadtverwaltung und den Eigentümern geführt werden.

Bei zentral gelegenen Baupotentialen in der Altstadt oder den Dorfkernen kann entsprechend den weiteren ISEK-Zielen auch eine Mischung von Wohnen und Arbeiten, an Hauptstraßen auch eine kleingewerbliche Nutzung angestrebt werden. Bei den Dorfkernen ist allerdings ein hoher Freiraumanteil zugunsten des Dorfcharakters zu erhalten.



Abb. 5.3/13 Entwicklungspotential am Stadtgarten

Bei größeren Blockinnenbereichen muss in der Regel erst Baurecht geschaffen, ggf. auch eine Umlegung von Grundstücken durchgeführt werden.

Eine laufende Fortschreibung des Baulückenkatasters ermöglicht die Erfolgskontrolle oder zeigt ggf. weiteren Handlungsbedarf auf.

D Außenentwicklung minimieren

Bereits vorgesehene Außenentwicklung zurücknehmen

Analog zu den gewerblichen Entwicklungspotentialen wurden im Rahmen der Analyse verschiedene Potentialflächen für eine Wohnentwicklung lokalisiert und abgewogen. Die Kenndaten sowie die Rahmenbedingungen der Entwicklung und die Bewertung der einzelnen Flächen sind in Form von Steckbriefen im Kapitel 8.3 S. 224 ff. des Anhangs dargestellt.

Eine grundsätzlich positive Bewertung von Innenentwicklung und umgekehrt pauschal negative Bewertung von Außenentwicklung wäre teilweise zu kurz gegriffen. Flächen der Innenentwicklung müssen nicht zwangsläufig in die Stadtstruktur integrierbar sein, z.B. aufgrund übergeordneter Leitziele und Leitbilder, wie der Bedeutung für den Freiraum [s.o.]. Andererseits können äußere Entwicklungspotentiale, in der Regel noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, z.B. aufgrund der Größe und Lage gut in die Stadtstruktur integrierbar sein [s. Abb. 5.3/16].

Die dargestellten Wohnungsbaupotentialflächen [s. Abb. 5.3/17] sind mit Hilfe der Bewertungskriterien:

- Schutzgüter Stadt und Landschaft [Landschaftsschutzgebiet, Denkmalschutz, Stadt- und Landschaftsbild]
- Infrastruktur [Erschließung, öffentliche Einrichtungen, Freizeit- und Erholungsangebot]
- Standortbelastungen [Immissionen, Altlasten, Bausubstanz]
- Außenwirkung [Standortimage, bisherige

politische Diskussion, Vermarktungschancen] abgewogen worden.

Bei der Bewertung kam den Zielaussagen aus dem Leitbild Freiraumentwicklung [s. Kap. 3.2, S. 52 ff.] eine besondere Bedeutung zu:

- Vorhandene prägnante Landschafts- und Erholungsräume erhalten und weiterentwickeln: Dies betrifft die an die Wohnviertel Rammelsberg, Steinberg und Sudmerberg angrenzenden Bergwiesen und die wertvollen Landschaftsräume um die Guts- höfe Riechenberg, Grauhoof und Ohlhoof. Diese Gebiete sind von einer baulichen Entwicklung frei zu halten. Außerdem sollen prägnante Ortsränder, vor allem der dörflichen Lagen, erhalten werden und an diesen Stellen keine Erweiterung der Siedlungsfläche erfolgen.
- Ablesbarkeit der nördlichen Siedlungseinheiten durch gliedernde Grünzäsuren sichern: Hiervon sind vor allem die Flächen zwischen Jürgenohl und Kramerswinkel sowie Ohlhoof betroffen.
- Grünraum der ehemaligen Wallanlagen um die Altstadt mit Zeugnissen der mittelalterlichen Stadtbefestigung erhalten und weiterentwickeln.

Auf Handlungsreserven verzichten: keine Siedlungserweiterungen im Flächennutzungsplan verankern

Bei der Bewertung der Potentialflächen für Wohnungsbau wurden auch kleinteilige Außenentwicklungspotentiale, die durch den Gutachter als integriert bzw. integrierbar bewertet wurden, für die Stadtentwicklung ausgeschlossen. Diese Flächen sollen darüber hinaus bewusst nicht als Handlungsreserve im Flächennutzungsplan aufgenommen bzw. erhalten werden.

Um ein vielfältiges Angebot für unterschiedlichste Wohnwünsche realisieren zu können, wird der Druck auf den Wohnungsbestand und die wenigen Innenentwicklungspotentiale groß. Ein Entwicklungsdruck kann von Vorteil sein, aber es besteht die Gefahr eines Negativ-Szenarios bei fehlender ver-

stärker Innenentwicklung: Wenn es nicht gelingt, städtisch orientierte Bevölkerungsgruppen in Goslar zu halten oder anzusiedeln, wird der Trend des Bevölkerungsrückgangs noch verstärkt. Die Schlüsselflächen für städtischen Wohnungsbau sollen daher zeitnah entwickelt werden.

Kleinteilige Ergänzung für den Eigenbedarf in Oker ermöglichen

Für die »Vororte« und noch mehr für die »Dörfer« soll der Wohnungsbau auf reine Innenentwicklung begrenzt bleiben, tlw. mit größerem strukturellen Wandel wie z.B. in Jürgenohl.

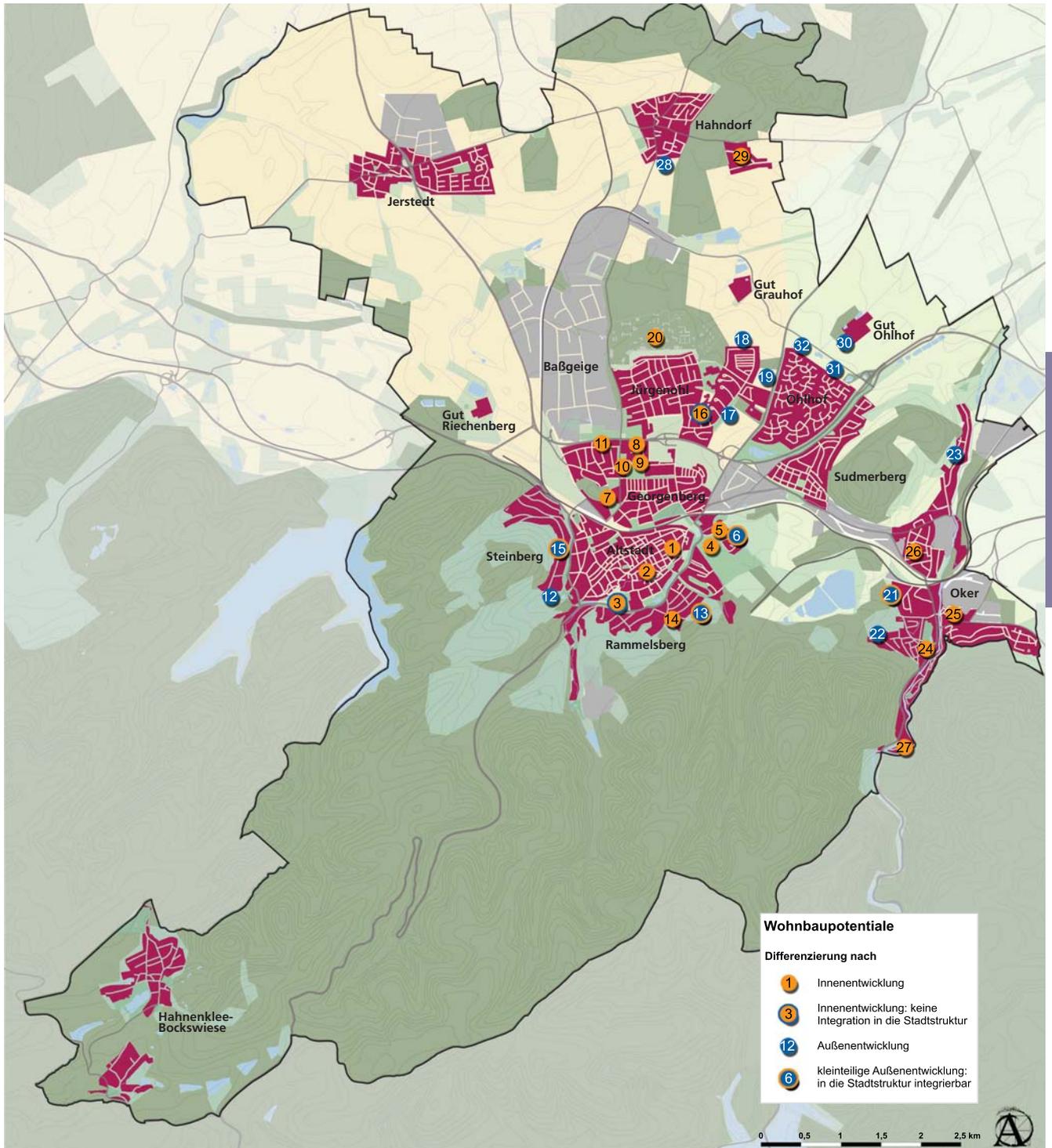


Abb. 5.3/14 Wohnbaupotentiale

Lediglich Oker als »Selbstständige Vorstadt« soll auch über eine kleinteilige Außenentwicklung am Ortsrand die Möglichkeit erhalten, den aus dem Stadtteil kommenden Bedarf an Wohnbauflächen selbst zu decken. Bei dem Baupotential

handelt es sich um eine kleine Abrundung des Siedlungsbereiches an einer bereits einseitig erschlossenen Straße [s. Steckbrief Nr. 21 S. 234 im Anhang]. Bei den zwei weiteren Entwicklungspotentialen [25,26] handelt es sich um Innenentwicklungsflächen.

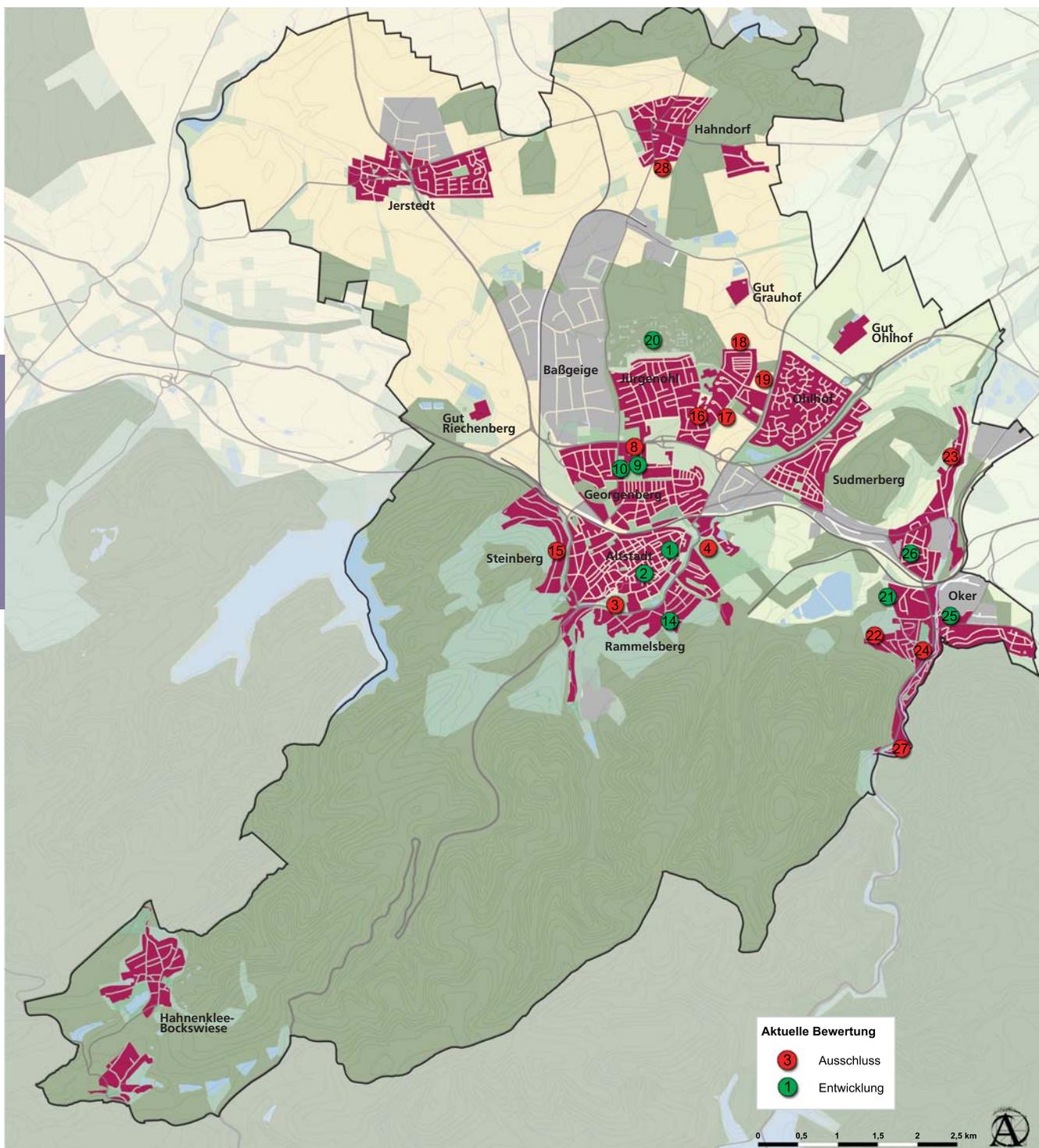


Abb. 5.3/15 Bewertung der Wohnungsbaupotentiale

Ergänzende Aufgaben für Goslar als Wohnstandort angehen

Wohnumfeld und öffentlichen Raum stärken

Die Qualität des Wohnumfeldes ist ein wesentlicher Standortfaktor mit Bedeutung für das Image und die Entwicklungsperspektiven der Stadt. Hier liegt eine Aufgabe für die Stadtentwicklung.

Dabei geht es um Möglichkeiten zur Nutzung der städtischen Räume für z.B. Spazierengehen, Spielen und Sport mit hohen räumlichen Qualitäten und einem eigenständigen Profil sowie um die Vernetzung mit den Naherholungsräumen des Umlandes für z.B. Wandern und Radfahren.

Die Handlungsfelder für eine hohe Freiflächen- und Erholungsqualität sind:

- Straßen
- Plätze
- Öffentliche Grünflächen wie Parks und Gärten
- Sportflächen
- Naherholungsräume und deren
- Vernetzung

Der öffentliche Raum ist teilweise »in die Jahre gekommen«. In den letzten Jahren wurden Teile der touristisch geprägten Altstadt hochwertig neu gestaltet, z.B. Umbau der Fußgängerzone. Zukünftig soll das Augenmerk nicht nur auf den vorrangig touristisch geprägten Bereichen liegen, sondern es sollen auch wichtige Stadträume für den Wohnstandort Goslar qualifiziert werden.

Aufgaben sind hier z.B. für:

Die Altstadt

- Die Aufwertung der öffentlichen Parkanlagen im Wallring
- Die Qualifizierung des Pfalzgartens
- Die Neugestaltung des Ulrich'schen Gartens in der Unterstadt

Den Stadtteil Jürgenohl

- Die Umgestaltung der Marienburger Straße
- Die Aufwertung des Jürgenohler Marktes

Den Stadtteil Oker

- Die Neugestaltung der Bahnhofstraße

Hahnenklee

- Die Aufwertung des Stadtteilzentrums [Rathausstraße].

Vertiefende Aussagen sind der jeweiligen Agenda zu den Stadtbereichskonzepten zu entnehmen [s. Kapitel 7.1 - 7.4, S. 140 ff.].

Bestehende Siedlungsflächen in die Landschaft und neue Projekte in das Stadtbild integrieren

Die Konzentration auf Innenentwicklung führt dennoch zu Aufgaben an den Rändern zur Landschaft. Neben dem Schutz prägnanter, besonders dörflicher Ortsränder sollen sich Siedlungsflächen durch eine Gestaltung ihrer Ränder stärker in die Landschaft einbinden: umfangreiche Eingrünung, gestaltete Randwege und gezielte Blickbeziehungen in die Landschaft und auf die Stadt.



Abb. 5.3/16 Einbindung des grünen Ortsrandes in die Landschaft, Kramerswinkel

Bei den Innenentwicklungsflächen ist die Integration in das Stadtbild eine wesentliche Aufgabe und Herausforderung.

Kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung und -analyse und Koordination der Standortentwicklung

Aufgrund der sich stark wandelnden Wohnungsteilmärkte und der steigenden Individualisierung der Nachfrage wächst der Bedarf an aussagekräftigen Informationen, um mit Wohnungsangebot und Marketing in Kooperation mit Wohnungswirtschaft und ggf. weiteren Hauseigentümern der gewünschten Nachfrage zu begegnen. Eine kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung kann hierfür eine wesentliche Entscheidungsgrundlage bilden und zur Steuerung von Modernisierungs-, Sanierungs- und Rückbaumaßnahmen auf gesamtstädtischer und Stadtteil-Ebene beitragen. Zur Realisierung einer gezielten Standortentwicklung ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Stadt

und Wohnungsbaugesellschaften erforderlich. Gegebenenfalls müssen im Laufe des Umsetzungsprozesses einzelne Stadtentwicklungsziele an geänderte Rahmenbedingungen angepasst werden.

Baulückenbörse ausbauen und pflegen

In die Überlegungen und Planungen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wurden im Sinne einer verstärkten Innenentwicklung auch vorhandene Baulücken und ihre zukünftige Nutzung einbezogen. Daher hat die Stadt Goslar eine Baulückenbörse auf ihrer Internetseite eingerichtet.

Seit Dezember 2009 erfasst die Stadt potentielle Baulücken und prüft diese auf eine mögliche Bebauung oder bewertet untergenutzte Grundstücke hinsichtlich einer Nachverdichtung. Hierfür wurden und werden die Eigentümer der Flächen schriftlich gefragt, ob sie Interesse haben, in die Baulückenbörse aufgenommen zu werden. Auch wer noch nicht angeschrieben

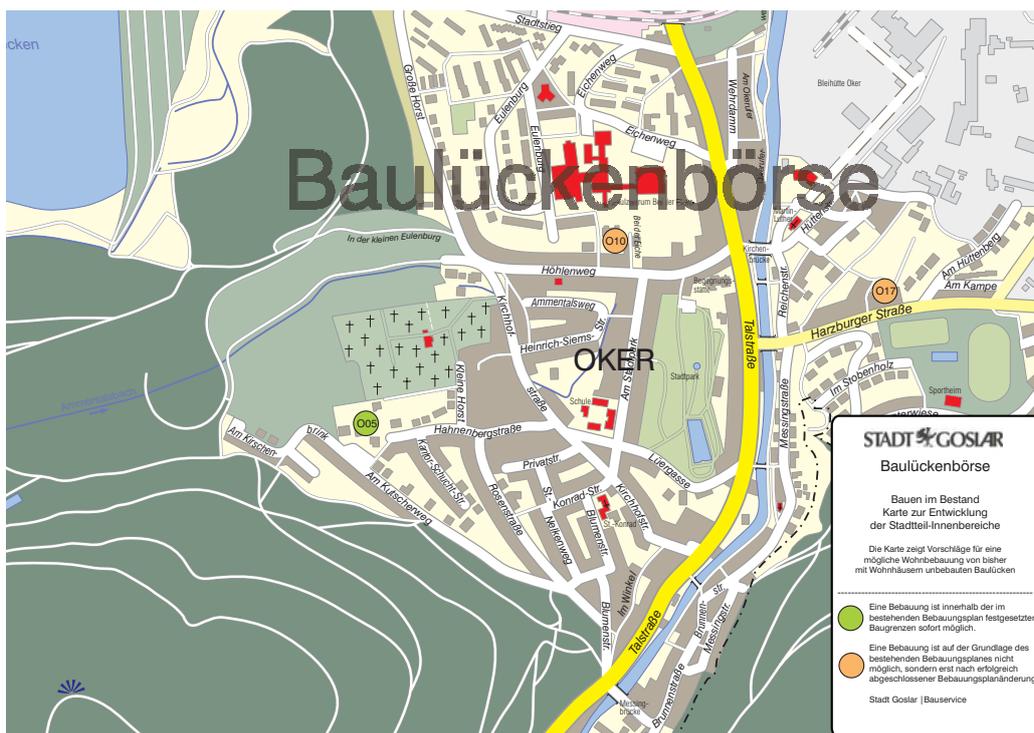


Abb. 5.3/17 Baulückenbörse, Ausschnitt aus Stadtteilkarte [www.goslar.de/wohnen-bauen-und-energie]

ist, sich aber für die Aufnahme in die Baulückenbörse interessiert, kann sich selbstverständlich melden.

Diese Vorgehensweise fördert die Innenentwicklung und gibt gleichzeitig Grundstückseigentümern und Kaufinteressenten die Möglichkeit, ins Gespräch zu kommen. Interessenten können sich auf der Internetseite der Stadt Goslar über potentielle Grundstücke in allen Stadtteilen informieren und über einen Ansprechpartner bei der Stadt weitere Details erfahren.

Die Baulückenbörse soll weiter ausgebaut und vor allem gepflegt werden.

Schlüsselprojekte als Signal einer Stadtentwicklungspolitik realisieren

In den nächsten Jahren soll die Umsetzung der neuen Strategie der Innenentwicklung an verschiedenen Schlüsselprojekten erprobt und für die Öffentlichkeit erfahrbar gemacht werden.

- Wohnen in der Altstadt: historischen Gebäudebestand zukunftsfähig gestalten und neues Wohnen umsetzen
[Entwicklungspotential 1 - Breite Straße / List, 2 - Domstraße]
- Wohnen in der Kernstadt: neues attraktives Wohnangebot
[Entwicklungspotential 7 - Stadtgarten]
- Stadtumbauprojekt Jürgenohl

Integrative Arbeitsgruppe für Innenentwicklung einsetzen

Bei der Innenentwicklung müssen häufig komplexe Anforderungen gelöst werden, die aus dem Baubestand, der vorherigen Nutzung oder dem Umfeld herrühren. Für eine zielorientierte und integrierte Entwicklung der Gebiete ist die Arbeit einer sich regelmäßig treffenden, interdisziplinären und entscheidungsfähigen Arbeitsgruppe sinnvoll.

Standortmarketing weiter qualifizieren

Die Qualitäten Goslars als Wohnstandort sollen gezielt vermarktet werden und das Wohnungsangebot für Interessierte aufgezeigt werden.

Der Wunsch von Bauherren nach einem Einfamilienhaus besteht weiterhin. Für den Strategiewechsel zur Innenentwicklung ist darüber hinaus Überzeugungsarbeit für flexiblere Wohnformen zu leisten, die der heute notwendigen Flexibilität auf dem Arbeitsmarkt eher entsprechen. Dazu wird eine deutliche Präsentation des Strategiewechsels und eine Profilierung Goslars als attraktiver Wohnstandort mit vielfältigen Wohnqualitäten beitragen.