



Abb. 7.2/16 Bauliche Studie Variante 2, gewerbliche Ergänzungen

Zwei Nutzungsmodelle

Zwei Modelle 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.

Im Rahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes [ISEK] konnte für Goslar kein akuter Bedarf im Bereich Wohnen, Gewerbe oder Dienstleistungen festgestellt werden, mit dem derzeit größere Gebietsentwicklungen zu begründen wären. Unter langfristiger Perspektive macht es jedoch Sinn, mit diesen Flächen ein hochwertiges und vielseitiges Angebot vorzuhalten, um für mögliche positive Entwicklungen handlungsfähig zu sein. Dieses Potential wird durch die dargestellten Nutzungsmodelle ausgelotet – unter Berücksichtigung v.a. der Lage, der Erschließung sowie der baulichen und freiräumlichen Strukturen. Beide Nutzungsmodelle kennzeichnen daher Flächen für allgemeines Wohnen, für Gewerbe bzw. Gewerbe mit

WA	Allgemeines Wohnen
GE	Gewerbe
GE 1	Gewerbe mit beschränkten Emissionswerten: Tags 60 dB / Nachts 45 dB
SO 1	Sondergebiet: Nahversorgung
SO	Sondergebiet: Nutzung und spezifische Rahmenbedingungen sind im weiteren Verfahren zu klären
	architekturbezogene Freiraumgestaltung
	Eingeschränkte Bau- und Nutzungsstruktur: Dienstleistungs- und Gewerbestruktur, die die vorhandene Bausubstanz ergänzt, keine Lager- und Produktionshallen
	Wald Nachnutzung des Gebäudebestandes möglich / Freizeit- und Erholungsnutzung integrierbar
	Gebietsrandeingrünung zum Wohnen: optische Trennung
	Konstruktionslinien und -achsen
	Grundstücksgrenze



Abb. 7.2/17 Nutzungsmodell 1

beschränkten Emissionswerten und für ein Sondergebiet für Nahversorgung.

Angesichts der Größe des Gebietes wird von einer sukzessiven Entwicklung in Teilabschnitten ausgegangen. Dennoch wird auch die alternative Option einer Sondernutzung für ein übergreifendes Projekt offen gehalten, so dass das Gebiet in der Gesamtheit von einem Investor als Sondergebiet entwickelt werden kann.

Allgemeines Wohnen

Das 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 für Wohnen. In Modell 1 bildet der Grünzug die Grenze für die Wohnbaufläche nach Westen. Modell 2 geht hingegen von einem größeren Entwicklungsbedarf aus, so dass weitere potentielle Flächen westlich des Grünzuges für Wohnen vorgesehen werden. Der Grünzug ist nun weniger Grenze sondern verbindendes Element für die zwei Wohnbereiche.



Abb. 7.2/18 Bauliche Studie Variante 3, Wohnbebauung

Gewerbe

Die im Westen gelegenen, unmittelbar an das Gewerbegebiet Baßgeige und die ehemalige französische Fernmeldeeinheit grenzenden Flächen [bereits veräußerte und gewerblich entwickelte Fläche an der Grauhöfer Landwehr] sind in beiden Modellen für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen. Hier besteht kein Konflikt mit angrenzenden Wohngebieten. In Modell 1 werden zusätzliche Gewerbeflächen zentral im Bereich der Mannschaftsunterkünfte 1 und des östlichen Garagenhofes angeboten.



Abb. 7.2/19 Nutzungsmodell 2 [Legende vgl. S. 176]

Eingeschränktes Gewerbe und Gebietsrandeingrünung

Das Gelände grenzt im Süden in Teilbereichen an reine Wohngebiete. An diesen Nahtstellen zwischen Wohnen und Gewerbe reagiert das Konzept in beiden Varianten mit einer Gebietsrandeingrünung für die optische Trennung und mit eingeschränkten Emissionswerten für potentielle Gewerbeansiedlungen von tags 60 dB und nachts 45 dB. Von einer alternativen Ausweisung von Mischbauflächen in diesen Bereichen wurde abgesehen, da eine Mischung aus Wohnen und Arbeiten nicht realistisch erscheint. In Modell 2 wird die Fläche für eingeschränktes Gewerbe auf den zentralen Bereich der ehemaligen Mannschaftsunterkünfte ausgeweitet, um auch für die östlich angrenzenden Wohnbauflächen attraktive und gesunde Wohnverhältnisse sicher zu stellen. Darüber hinaus ist hier ebenfalls eine Gebietsrandeingrünung zur Gliederung und optischen Trennung vorgesehen.

Sondernutzung

Um die Nutzung des Gesamtareals durch einen Investor mit einem Großprojekt offen zu halten, wird die Möglichkeit gegeben, jede Fläche als Sondergebiet auszuweisen. Aufgrund der Vielfalt der möglichen Nutzungen sind diese jedoch nicht »planbar«. Infolgedessen sind in Abhängigkeit von einer potentiellen Sondernutzung eine individuelle Abstimmung und die Erarbeitung weiterer spezifischer Rahmenbedingungen erforderlich. Ebenso müssen ggf. spezifische verkehrliche Auswirkungen überprüft werden.

Wichtiger Arbeitsstandort in Goslar sind die Asklepios Harzkliniken [Dr.-Herbert-Nieper-Krankenhaus] im Stadtteil Jürgenohl.

Das Krankenhaus »bietet als Akutversorger mit seinen 342 Bettplätzen ein Zentrum für Innere Medizin mit den Behandlungsschwerpunkten Kardiologie, Rheumatologie, Angiologie, Pulmonologie, Diabetologie, Gastroenterologie sowie der

Onkologie und Hämatologie.« [Internetpräsenz www.asklepios.com]

Ziel des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist es, die Asklepios Harzkliniken als regional bedeutsamen Standort für Gesundheit und wichtigen Arbeitsstandort der Stadt Goslar zu sichern und die städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine ggf. notwendige mittel- bis langfristige Entwicklung zu gewährleisten.

Die Klinik grenzt unmittelbar an das Gelände der Kaserne an, so dass in den verschiedenen Arbeitsgruppen des ISEKs die Möglichkeit einer Entwicklung des Klinikstandortes auf dem Fliegerhorst als denkbare und wünschenswerte Möglichkeit diskutiert wurde.

Eine Besprechung der Stadtverwaltung mit der Geschäftsführung der Asklepios Klinik Goslar zeigt als Ergebnis, dass derzeit kein Interesse seitens der Asklepios-Kliniken an der Nutzung von Flächen auf dem Fliegerhorstgelände besteht. Die auf dem Fliegerhorst befindlichen Sportplätze liegen für die Betriebssportnutzung zu weit entfernt. Eventuell könnte in Zukunft der Bau bzw. die Vermietung von Wohnraum für Auszubildende, Pflegepersonal und Ärzte erforderlich werden. Denkbar wäre auch die Umsiedlung der Krankenpflege-Schule vom derzeitigen Standort in der BBS-Schule näher an das Klinikgelände heran.

Stadtentwicklung unterliegt jedoch immer sich wandelnden Rahmenbedingungen, so dass durch die in den Nutzungsmodellen verankerte Sondernutzungsoption eine Entwicklung von Flächen für die Asklepios Kliniken nicht ausgeschlossen wird.

Sondernutzung Nahversorgung

Die Nahversorgung des Stadtteils Jürgenohl wird über das Nahversorgungszentrum am Markt und vier Discounter sichergestellt [NP in der Troppauer Straße / Penny in der Marienburger Straße / Nahkauf am Markt / Penny an der Marienburger Straße

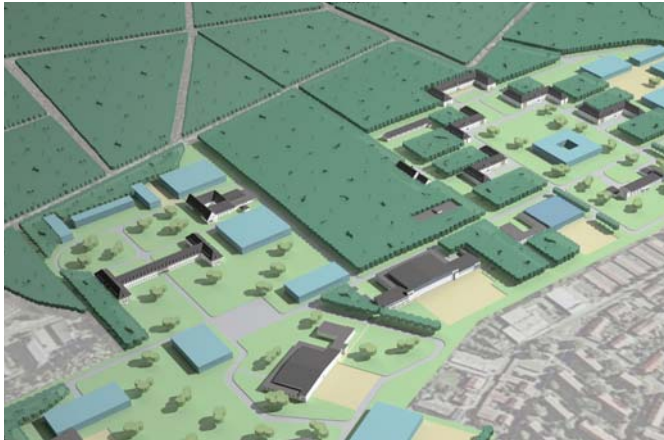


Abb. 7.2/20 Bauliche Studie Variante 2, Vorbereich und Hof der Mannschaftsunterkünfte baulich freigehalten

[s. Abb. 4.1/5, S. 73]. Die bestehenden Nahversorgungsstandorte weisen kein Flächenentwicklungspotential im Bestand auf. Zur qualitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation soll daher ein Vollsortimenter im Areal des Fliegerhorstes angesiedelt werden. Die zentrale Lage und die gute Erreichbarkeit aus dem Stadtteil sind für die Entwicklung wichtige Standortkriterien. Bei der Realisierung eines Vollsortimenters sind ggf. die beiden Discounter-Standorte im direkten Umfeld gefährdet.

Modell 1 sieht hierfür eine Fläche westlich des ehemaligen Kontrollgebäudes, in unmittelbarer Nähe zur Marienburger Straße vor. Langfristig ist eine Einbeziehung der südlich angrenzenden Garagenhöfe in die Entwicklung wünschenswert, um unter anderem die Vernetzung mit dem Stadtteil Jürgenohl zu verbessern. Die Garagengrundstücke befinden sich im Eigentum der Klosterkammer Hannover. Die einzelnen Garagen sind als Erbbaurechte an Private vergeben.

Alternativ wird in Modell 2 ein Standort in Nähe zu den neuen Wohnstandorten im Areal vorgesehen. Dieser Standort besitzt eine hohe Abhängigkeit von einer Realisierung

der Wohnbauflächen. Er integriert sich zwar in das Gebiet des Fliegerhorstes, aber weniger in den Stadtteil Jürgenohl. Aus städtebaulicher Sicht wird daher der Standort in Modell 1 favorisiert.

Wald

Die als Wald dargestellten Flächen, vor allem die beiden in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grünzüge und die nördlichen Flächen zum Sachsenhai, sind von Bebauung freizuhalten. Die in diesen Bereichen vorhandenen Bestandsbauten können einer Nachnutzung zugeführt werden. Des Weiteren können hier Einrichtungen zur Freizeit- und Erholungsnutzung integriert werden.

Architekturbezogene Freiraumgestaltung

Durch eine Schraffur sind zusätzlich Flächen gekennzeichnet, die aufgrund der Komposition der Gebäude oder städtebaulicher Bezüge von einer Bebauung freigehalten werden sollen. Hier ist eine auf die Architektur bezogene Freiraumgestaltung notwendig. Dies betrifft die Eingangssituation von der Marienburger Straße – hier wird der Blick unmittelbar auf das axial angeordnete Flugkontrollgebäude gelenkt – außerdem den Vorbereich des zentral angeordneten Gebäudes der Mannschaftsunterkünfte 1 und die Hofsituation der Mannschaftsunterkünfte 2.

Eingeschränkte Bau- und Nutzungsstruktur

Bei Flächen mit einer eingeschränkten Bau- und Nutzungsstruktur [im Plan grob schraffiert dargestellt] besteht ein höherer architektonischer und struktureller Anspruch aufgrund der städtebaulich prägnanten Bestandssituation. Hier ist eine Dienstleistungs- und Gewerbestruktur sinnvoll, die die vorhandene Bausubstanz ergänzt, aber keine Lager- und Produktionshallen beinhaltet. Dies trifft auf die zentrale, durch die Mannschaftsunterkünfte 1 gebildete Fläche und auf den Zufahrtsbereich zu den Mannschaftsunterkünften 2 zu.

Konstruktionslinien und -achsen

Die wesentlichen aus der städtebaulichen Anordnung resultierenden Konstruktionslinien und -achsen sollen bei einer Neubebauung berücksichtigt werden. Diese sind die Symmetrieachsen der Mannschaftsunterkünfte und die Konstruktionslinie, an der die Hangars positioniert sind.

Sport- und Freizeitnutzung

Im Bereich der westlichen Hangars und der vorhandenen Sportanlagen wäre eine Sport- und Freizeitnutzung unter Berücksichtigung des Bestandes wünschenswert. Vor allem für den Stadtteil Jürgenohl kann dies eine integrative Maßnahme und Qualität für das Wohnen darstellen. Ein quantitativer Bedarf für die Gesamtstadt ist allerdings nicht vorhanden. Aus diesem Grund ist eine öffentliche Nutzung der vorhandenen Sportanlagen des Fliegerhorstes nicht vorgesehen und nur durch einen Investor realisierbar.

Bei einer Entwicklung von Wohnbauflächen im Gebiet wird die Anlage von zusätzlichen Sport- und Spielflächen im Rahmen der Genehmigungsplanung geprüft.

Minimalvariante aufgrund von längerem Leerstand und daraus resultierendem Verfall

Für den Fall, dass die Bausubstanz aufgrund von längerem Leerstand und daraus resultierendem Verfall nicht mehr nachgenutzt werden kann, stellt die Minimalvariante ein städtebaulich sinnvolles Entwicklungsmodell dar. Die vorhandene Bausubstanz und damit der Aspekt Denkmalschutz soll jedoch nicht von Anfang an grundsätzlich unberücksichtigt bleiben, so dass die Minimalvariante keine Grundlage für eine europaweite Ausschreibung der Eigentümerin BlmA und für die Veräußerung des Grundstückes an einen Käufer darstellt.

Die Minimalvariante führt die bereits beschriebenen Rahmenbedingungen

der Aspekte Freiraum, Erschließung und Nutzung zusammen und reduziert sie auf grundlegende Rahmenbedingungen für eine mögliche Entwicklung. Es werden im Unterschied zu den Nutzungsmodellen keine Bestandsgebäude dargestellt.

Freiraumgestaltung

Zwei waldartige Grünzüge, wie bereits in dem Plan Basis dargestellt, gliedern das Gebiet in drei Teilbereiche. Sie bilden das tragende Grundgerüst für die Gebietsentwicklung.

Der westliche Grünzug wird bis zum Stadtteil Jürgenohl verlängert und bietet somit die Möglichkeit der direkten Verknüpfung zwischen Stadtteil, Fliegerhorst und dem nördlichen Landschaftsraum. Der zentrale Bereich wird durch einen inneren kleinen Grünzug zusätzlich gegliedert.

Erschließung

Alle drei Teilbereiche werden eigenständig erschlossen und ermöglichen somit auch eine zeitlich gestaffelte Entwicklung. Unter Berücksichtigung der Belange zukünftiger Nutzungen findet eine Hierarchisierung der Zuwegungen statt. Die Hauptzuwegungen erfolgen für das westliche Teilgebiet von der Grauhöfer Landwehr und für das mittlere Gebiet von der Marienburger Straße. Das östliche Gebiet, das ehemalige Regimentsviertel, erhält eine untergeordnete Erschließung über die Lilienthalstraße.

Eine Einbindung der Teilbereiche in ein Gesamtnetz ist langfristig möglich und sinnvoll.

Ergänzende Fußwegeverbindungen entlang oder innerhalb der Grünzüge vernetzen den Stadtteil Jürgenohl mit dem nördlich angrenzenden Landschaftsraum Sachsenhai und dem nordöstlich gelegenen Gut Grauhof. Der bisher unzugängliche Fliegerhorst wird somit für die Bewohner von Jürgenohl geöffnet und in Stadt und Landschaft integriert.

Nutzung

Der westliche Bereich ist vorrangig von einer gewerblichen Nutzung geprägt. Im südlichen Teil, im Übergang zum reinen Wohngebiet, werden Gewerbeflächen mit eingeschränkter Emission ausgewiesen [tags 60 dB und nachts 45 dB] und zusätzlich durch eine Gebietsrandeingrünung zum Stadtteil optisch getrennt.

Im zentralen Bereich werden ausschließlich Gewerbeflächen mit eingeschränkter Emission dargestellt, um auch hier die Verträglichkeit mit dem direkt angrenzenden reinen Wohngebiet zu gewährleisten und darüber hinaus eine alternative Entwicklung von Wohnbauflächen in den gekennzeichneten Bereichen [östlich des zentralen Grünzuges] zu ermöglichen.

Zusätzlich wird westlich des ehemaligen Kontrollgebäudes eine Fläche für einen potentiellen Vollsortimenter vorgehalten, um das Nahversorgungsangebot im Stadtteil Jürgenohl qualitativ zu verbessern.

Das ehemalige Regimentsviertel im östlichen Teil des Fliegerhorstes ist aufgrund seiner ruhigen Lage im Wald prädestiniert für eine Wohnbauentwicklung und wird als solche dargestellt.

Parallel dazu kann jede Fläche für eine Sondernutzung, d.h. für die Nutzung des gesamten Geländes durch einen Investor, entwickelt werden. Dies bedarf individueller Abstimmungen und der Erarbeitung spezifischer Rahmenbedingungen in Abhängigkeit von der potentiellen Sondernutzung.



Abb. 7.2121 Minimalvariante [Legende s. S. 176]