

Altstadt - östlicher Teil

Erweiterungsfläche südöstlicher Teil

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB für den Erweiterungsbereich „Altstadt – südöstlicher Teil“

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Grundlage und Begründung für den Antrag auf Erweiterung des bestehenden Gebietes „Altstadt - östlicher Teil“





Impressum

Auftraggeber
Der Oberbürgermeister
Fachdienst Stadtplanung
Charley-Jacob-Straße 3
38640 Goslar



Herr Helmut Borrmann
05321-704-401
helmut.borrmann@goslar.de

Frau Juliana Bagus
05321-704-376
juliana.bagus@goslar.de

Auftragnehmer

Sweco GmbH
Karl-Wiechert-Allee 1 B 30625 Hannover
www.sweco-gmbh.de

**Bearbeitung:**

Herr Dipl.-Ing. Michael Brinschwitz
Frau M. Sc. Sabrina Schlomski
Frau B. A. Alina Ehlers
Frau Ulrike Carmincke

Bearbeitungszeitraum:

Oktober 2018 – Januar 2020

Bearbeitungsstand:

Februar 2020 (Änderungen durch die Stadt Goslar nach Abstimmung mit der Programmbehörde)

Die im Konzept dargestellten Karten sind auf der Grundlage von LGLN Karten angelegt und neue Inhalte hinzugefügt. Es handelt bei den Karten um unmaßstäbliche Darstellungen

INHALTSVERZEICHNIS

Abbildungsverzeichnis.....	7
Tabellenverzeichnis.....	8
Abkürzungsverzeichnis.....	9
1. VORBEMERKUNGEN.....	11
1.1. Anlass und Aufgabenstellung.....	11
1.2. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes.....	13
1.3. Organisation und Methodik der Bearbeitung.....	15
1.4. Städtebauförderungsprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz ...	17
2. Rahmenbedingungen und Tendenzen der gesamtstädtischen Entwicklung	19
2.1. Kurzcharakteristik der Stadt Goslar.....	19
2.2. Übergeordnete Entwicklungen und Planungen	20
2.3. Landschaftsplan 1999.....	21
2.4. Metropolregion und Wirtschaft	23
2.5. Bevölkerungsentwicklung und Wohnen	26
2.6. Das weltkulturerbe Altstadt von Goslar.....	30
2.7. Das ISEK Goslar 2025. städtische Entwicklungs-schwerpunkte	31
3. Bestandsanalyse im Erweiterungsgebiet „Altstadt-südöstlicher Teil“	35
3.1. Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes.....	35
3.2. Nutzungsstruktur, Einzelhandel und Nahversorgung	37
3.3. Soziale, Kulturelle und Technische Infrastruktur	42
3.4. Bebauungsstruktur.....	43
3.5. Verkehrs-, Frei- und Grünräume	49
3.6. Boden/Bodenschutz/Bodenbelastung.....	54
3.7. Hochwasser	59
3.8. Energie- und Klimaschutz.....	60
3.9. Gebäudetypologie und – umfeld	62
4. Städtebauliche Missstände	67
4.1. Funktionsschwächen.....	67
4.2. Substanzmängel	69
4.3. Freiraumstruktur defizite	71
5. Zusammenfassung und Gesamtbewertung „Altstadt – südöstlicher Teil“ (SWOT-Analyse).....	72
5.1. Einzelhandel und Nahversorgung	72
5.2. Gewerbe und Handwerk	73
5.3. Städtebau und Gebäudesubstanz	74

5.4.	Öffentlicher Raum, Freiräume und Verkehr.....	75
5.5.	Soziale Infrastruktur	76
5.6.	Image und Tourismus	76
6.	Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept und Handlungsschwerpunkte.....	77
6.1.	Allgemeine Entwicklungsziele	77
6.2.	Handlungsfelder und Maßnahmenschwerpunkte.....	79
6.2.1.	Planung und Vorbereitung	79
6.2.2.	Gebäudemodernisierung.....	81
6.2.3.	Öffentlicher Raum und Stadtgestaltung.....	82
6.2.4.	Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen.....	83
6.2.5.	Infrastruktur	84
6.3.	Maßnahmenkonzept	84
6.4.	Kosten- und Finanzierungsübersicht	89
7.	Verfahren nach dem BauGB und Begründung – Rechtsinstrumente.....	91
7.1.	Grundsätze	91
7.2.	Notwendigkeit der Anwendung des besonderen Städtebaurechts ..	91
7.3.	Verfahrenswahl	93
7.4.	Abgrenzung des Sanierungsgebietes.....	95
7.5.	Zeitliche umsetzung der Sanierung	96
7.6.	Dringlichkeit und Begründung des Öffentlichen Interesses.....	97
7.7.	Beteiligung von Betroffenen und TÖB.....	98
8.	Zusammenfassung.....	104
Quellen		106
9.	Anlagen.....	107

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Abgrenzung des Sanierungsgebietes "Altstadt - östlicher Teil" mit Erweiterungsgebiet, Quelle eigene Darstellung, Kartengrundlage LGLN	14
Abb. 2: Lage in Niedersachsen, Quelle: OpenStreetMap.....	19
Abb. 3: Flächennutzungsplan der Stadt Goslar, Quelle: Stadt Goslar.....	21
Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsplan Goslar 1999, Quelle: Stadt Goslar...	23
Abb. 5: Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg, Quelle: metropolregion.de	24
Abb. 6: Bevölkerungsstruktur im Vergleich zwischen 2009 und 2031, Quelle: Landkreis Goslar, 2011	27
Abb. 7: Prägende Elemente in der Altstadt, Quelle: ISEK Goslar 2025, S. 142 .	30
Abb. 8: Entwicklungsschwerpunkte des ISEK Goslar 2025, Quelle: ISEK Goslar 2025, S. 139.....	32
Abb. 9: Grundstruktur der Altstadt, Quelle: ISEK Goslar 2025, S. 147.....	34
Abb. 10: Luftbild der südöstlichen Altstadt, Quelle: LGLN Niedersächsische Umweltkarten 2018	35
Abb. 11: Die belebte Breite Straße (rechts)	36
Abb. 12: Straßenverlauf Worthstraße (links)	36
Abb. 13: Nutzungen Erdgeschoss, Vergrößerung in der Anlage, Quelle: Eigene Darstellung	38
Abb. 14: Ladenlokale an der Abzuchtstraße (rechts).....	38
Abb. 15: Marktplatz (links)	38
Abb. 16: Fleischerei an der Charley- Jacob-Straße (links).....	39
Abb. 17: Drogerie in der Breiten Straße (rechts)	39
Abb. 18: Zinnfigurenmuseum (links)	40
Abb. 19: Stubengalerie in der Abzuchtstraße (rechts).....	40
Abb. 20: Übersicht der Hotels und Gasthäuser in der Kernstadt, Quelle: Datengrundlage LGLN Umweltkarten Niedersachsen	40
Abb. 21: Schwieheldthaus am Christian-von-Dohm-Platz (rechts)	41
Abb. 22: Gästehaus in der Kornstraße (links).....	41
Abb. 23: Stadtverwaltung in der Charley-Jacob-Straße (rechts).....	41
Abb. 24: Kindertagesstätte Worthstraße (links)	41
Abb. 25: Kino in der Breiten Straße (rechts)	42
Abb. 26: Zinnfiguren Museum (links).....	42
Abb. 27: Abzucht inmitten des Untersuchungsgebietes (links).....	43
Abb. 28: Stadtmauer an der Glockengießerstraße (rechts)	43
Abb. 29: Schematische Darstellung von historischen Bezügen zum Stadtraum, Quelle: „Goslar's Entwicklung der Stadt und deren Wasserwirtschaft“	44
Abb. 30: Schwarzplan, Vergrößerung in der Anlage, Quelle: Eigene Darstellung	45
Abb. 31: Geschossigkeit Vergrößerung in der Anlage, Quelle: Eigene Darstellung	46
Abb. 32: Kornstraße (rechts)	47
Abb. 33: Kötherstraße (links)	47
Abb. 34: Ladenzeile auf der Breiten Straße (rechts)	47
Abb. 35: Breite Straße (links)	47
Abb. 36: Garagen an der Lämmerstraße (links)	48
Abb. 37: Parkplatz Christian-von-Dohm-Platz (rechts)	48
Abb. 38: Öffentliche Räume, Vergrößerung in der Anlage, Quelle: Eigene Darstellung	49
Abb. 39: Öffentliche Räume - Ausschnitt Bereich Breites Tor, Vergrößerung in	

der Anlage, Quelle: Eigene Darstellung.....	50
Abb. 40: Abzucht (rechts).....	51
Abb. 41: Bänke am Klapperhagen (links).....	51
Abb. 42: Moritz-von-Sachsen-Platz (rechts).....	52
Abb. 43: Kinderspielplatz „St. Annen Garten“ (links).....	52
Abb. 44: Karte zur Verteilung von Altlastenflächen im Untersuchungsgebiet, Quelle: Landkreis Goslar.....	54
Abb. 45: : Hochwassermarken aus dem Jahr 2017 (rechts).....	59
Abb. 46: Wasserlauf der Abzucht (links).....	59
Abb. 47: Ortstypisches Schieferhaus an der Glockengießerstraße (rechts).....	62
Abb. 48: Fachwerkhaus an der Abzucht (links).....	62
Abb. 49: Schieferhaus mit Hofdurchfahrt (rechts).....	62
Abb. 50: Ortstypische Schnitzereien an einem Fachwerkhaus (links).....	62
Abb. 51: Verzierte Haustür (links).....	63
Abb. 52: Schieferschindeln an einer Hausfassade (rechts).....	63
Abb. 53: Einzel- und Gruppendenkmäler, Vergrößerung in der Anlage Quelle: Eigene Darstellung.....	64
Abb. 54: Mängel an der Hausfassade (rechts).....	65
Abb. 55: Auffälliges Gebäude in der Worthstraße (links).....	65
Abb. 56: Detailaufnahme von Baumängeln am Dach in der Straße Fleischscharren (rechts).....	65
Abb. 57: Sanierungsbedürftiges Gebäude in der Straße Klapperhagen (links).....	65
Abb. 58: Stadtverwaltung in der Charley-Jacob-Straße.....	67
Abb. 59: Zentraler Treffpunkt der Altstadt - der Marktplatz (links).....	67
Abb. 60: Städtebauliche Missstände, Vergrößerung in der Anlage, Quelle: Eigene Darstellung.....	68
Abb. 61: Städtebauliche Missstände - Bereich Breites Tor, Vergrößerung in der Anlage, Quelle: Eigene Darstellung.....	69
Abb. 62: Mangelhafte Straßenbeläge in der Dorothea-Borchers-Straße (links).....	70
Abb. 63: Hindernis auf dem Bürgersteig in der Glockengießerstraße (rechts).....	70
Abb. 64: Handlungskonzept, Vergrößerung in der Anlage, Quelle: Eigene Darstellung.....	85
Abb. 65: Handlungskonzept - Bereich Breites Tor, Vergrößerung in der Anlage, Quelle: Eigene Darstellung.....	85
Abb. 66: Maßnahmenübersicht, Vergrößerung in der Anlage, Quelle: Eigene Darstellung.....	90
Abb. 67: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes, Quelle: Eigene Darstellung.....	96

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Maßnahmen Gebäudemodernisierung Kosten- und Förderbedarf.....	88
Tab. 2: Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	89

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

€	Euro		
§	Paragraf	LK	Landkreis
%	Prozent	LP	Landschaftsplan
A	Autobahn	LROP	Landes-Raumordnungsprogramm
Abb.	Abbildung	LSKN	Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie
Abs.	Absatz		Niedersachsen
AG	Aktiengesellschaft		Quadratmeter
Ass.	Associates	m ²	Millionen
A z.	Aktenzeichen	Mio.	Millionen
B	Bundesstraße	Nabu	Naturschutzbund Deutschland
BauGB	Baugesetzbuch	NDR	Norddeutscher Rundfunk NDSchG
BNatSchG	Bundesnaturschutzgesetz		Niedersächsisches Denkmalschutz - gesetz
BPG-VO	Bodenplanungsgebietes Harz im Landkreis Goslar	Nr.	Nummer
Bspw.	Beispielsweise	NRW	Nordrhein- Westfalen
B T X	Leichtflüchtige Aromatische Kohlenwasserstoffe	NUIG	Niedersächsisches Umweltinforma - tionsgesetz
bzw.	Beziehungsweise	NVwKostG	Niedersächsisches Verwaltungskosten- gesetz
ca.	Circa	o.g .	oben genannt
cm	Zentimeter	OIA	Innenstadtbereich – Altstadt
Co.	Kompanie	ÖPNV	Öffentlicher Personen Nahverkehr
C WK	Chlorierte Kohlenwasserstoffe	OT	Ortsteil
DD T	Dichlordiphenyltrichlorethan	PAK	Polycyclischearomatische Kohlen - wasserstoffe
d.h.	Das heißt		Polychlorierte Biphenyle
e -Bike	Elektrofahrrad	PCB	Pentachlorphenol
e -Mobilität	Elektromobilität	PCP	Personenkraftwagen
Etc .	Etcetera	Pkw	Points of Interest
ev.luth.	Evangelisch lutherisch	POI	Points of Interest
Fa		RKS	Rammkernsondierungen
FCK W	Fluorchlorkohlenwasserstoffe	S.	Seite
ff.	Folgende	s.	siehe
F-Plan	Flächennutzungsplan	s.a.	Sineannum (ohne Jahr)
gem.	Gemäß	sog.	sogenannte
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung	St.	Sankt
GEWO	Institut für Stadt -, Regional- und Wohnforschung GmbH	Str.	Straße
ggf.	Gegebenenfalls	SWO T	Strengths (Stärken), Weaknesses (Sch wächen, Opportunities (Chancen) und Threats (Risiken)
ha	Hektar		
HCH	Hexachlorcyclohexan	TK	Telekom
i.d.R.	in der Regel	TU	Technische Universität
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept	TÖB	Träger öffentlicher Belange
Kap.	Kapitel	u.a.	Unter anderem
KBD	Kampfmittelbeseitigungsdienst	u.ä.	und ähnliche
KG	Kommanditgesellschaft	UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
KISNi	Kampfmittelinformationssysteme Niedersachsen	u.U.	unter Umständen
KiTa	Kinder Tagesstätte	v.	von
km	Kilometer	vgl.	Vergleiche
km ²	Quadratkilometer	VU	Vorbereitende Untersuchung
LGLN	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen	z.B	Zum Beispiel
LHKW	Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe	ZGB	Zweckverband Großraum Braun- Schweig

1. VORBEMERKUNGEN

1.1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Goslar beabsichtigt für die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt-östlicher Teil“ einen Antrag im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ für das Programmjahr 2020 zu stellen. Das Erweiterungsgebiet wird als „Altstadt-südöstlicher Teil“ betitelt. Die konkrete Abgrenzung ist noch festzulegen.

Die besondere Eignung der Stadt Goslar zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ begründet sich durch die hohe Denkmaldichte der Altstadt. Die Stadt Goslar zeichnet sich durch eine lebendige Altstadt aus, die mit ihrer Stellung als Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes auch überregional eine besondere Wahrnehmung erlangt hat. Sie stellt einen attraktiven Wohnstandort dar und ist zugleich Zentrum von innerstädtischem Handel und Dienstleistungen.

Auch das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Goslar 2025 aus dem Jahr 2011 attestiert dies, indem die historische Altstadt von Goslar als „besonderer Lebensraum für Wohnen und Arbeiten“ und als ein Handlungsschwerpunkt der gesamtstädtischen Entwicklung definiert wird.¹

Bereits im ISEK Goslar 2025 werden Entwicklungsdefizite und daraus abgeleitete Handlungsempfehlungen und -ziele für die Altstadt dargestellt. Für detailliertere und differenziertere Aussagen wurde die Erweiterung des Sanierungsgebietes „Altstadt-östlicher Teil“ und damit das ergänzende Untersuchungsgebiet „Altstadt-südöstlicher Teil“ für die Beantragung der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ empfohlen.

Der Rat der Stadt Goslar hat daher am 11.09.2018 beschlossen, die vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Erneuerungsmaßnahme durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet gehört zur sogenannten Unterstadt und in Teilen zum Marktbezirk.

Die im Jahr 2015 für den Teilbereich „Altstadt – östlicher Teil“ durchgeführte vorbereitenden Untersuchung (VU), ist wie die hier vorliegende VU als eine mittelbare Fortschreibung des ISEKs Goslar 2025 aus dem Jahr 2011 und dessen Fortschreibung bzw. Erweiterung aus dem Jahr 2017 (Eingemeindung Vienenburg) zu bewerten. Die VU soll neben dem Beleg der Durchführbarkeit und Begründung der Sanierungsmaßnahme, die Aktualität der konzeptionellen Planung gewährleisten.

Die im ISEK Goslar 2025 definierten allgemeinen Ziele für die Unterstadt können weitgehend übernommen werden, die Maßnahmenvorschläge zu deren Umsetzung wurden zum Teil auf Einzelmaßnahmen konkretisiert. Der wesentliche Fokus liegt dabei auf der Erhaltung und Sicherung des historischen (mittelalterlichen) Stadtgrundrisses, der ortsbildprägenden Bausubstanz sowie der denkmalgeschützten Gebäude.

¹ ISEK Stadt Goslar, 2011, S. 140 ff.

Neben der Aufwertung des öffentlichen Raums ist es vor allem die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes in der Altstadt, auf das sich die Empfehlungen im Stadtteilkonzept des ISEKs Goslar 2025 konzentrieren.

Die Bearbeitung der VU umfasst neben der Aufnahme und Analyse des baulichen und räumlichen Bestandes die Berücksichtigung weiterer entwicklungsrelevanter Rahmenbedingungen, die Erfassung und Wertung des aktuellen Leerstandes und die Gegenüberstellung von Stärken und Schwächen. Daraus werden die Handlungsbedarfe und Maßnahmenempfehlungen für die Programmanmeldung und die spätere Umsetzung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme ermittelt und somit ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept aufgestellt.

Die spezielle Problematik im Untersuchungsgebiet sind die zunehmenden baulichen, städtebaulichen und funktionalen Mängel und Missstände, die teilweise auf strukturelle Veränderungen (z.B. im Einzelhandel) zurückzuführen sind. Es ist abzusehen, dass der südöstliche Teil langfristig von der Entwicklung der gesamten Altstadt abzufallen droht und künftig seinen Funktionen nicht mehr gerecht wird. Aufgrund dieser funktionellen als auch substanziellen Mängel, die sich in Teilbereichen des Untersuchungsgebietes gebündelt manifestieren, ist eine Analyse der aktuellen städtebaulichen, funktionalen, wirtschaftlichen, verkehrlichen und sozio- demografischen Situation erforderlich.

Die Ergebnisse der VU, insbesondere der Maßnahmenkatalog bzw. das integrierte Entwicklungskonzept, beschreiben einen zeitlichen Rahmen für die Stadtteilentwicklung in den nächsten Jahren und mit welchen investiven und begleitenden nicht-investiven Maßnahmen auf bekannte und perspektivische Handlungsbedarfe reagiert werden kann. Schlussendlich gilt es Maßnahmen zur Behebung der vorgefundenen städtebaulichen Mängel und Funktionsschwächen zu formulieren sowie Erneuerungs- und Entwicklungsmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet aufzuzeigen. Der daraus entstehende Maßnahmenkatalog soll insgesamt eine reale Umsetzbarkeit und Finanzierbarkeit gewährleisten.

Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB

Vorbereitende Untersuchungen dienen gem. § 141 BauGB dazu, eine hinreichende Beurteilungsgrundlage über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge, die angestrebten Ziele sowie die Durchführbarkeit einer möglichen städtebaulichen Sanierung zu gewinnen. Sanierungsmaßnahmen dienen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände; diese liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn

- das Gebiet den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Die vorliegende vorbereitende Untersuchung soll dabei überprüfen,

- ob städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB im Untersuchungsgebiet vorliegen,
- ob das Untersuchungsgebiet durch geeignete Maßnahmen revitalisiert und gestärkt werden kann,
- mit welchen Umsetzungskosten zu rechnen ist,
- ob und wie die Erneuerung im Untersuchungsgebiet unter Anwendung des Besonderen Städtebaurechts durchführbar ist,
- ob die Notwendigkeit und Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes oder anderer Instrumente nach dem Besonderen Städtebaurecht besteht,
- welches Verfahren und welche Gebietsgrenzen für eine Sanierung zu wählen sind,
- ob Mitwirkungsbereitschaft bei den Betroffenen im Untersuchungsgebiet besteht und
- ob die Durchführbarkeit einer möglichen Sanierung insgesamt positiv beurteilt wird.

Gegenstand der Förderung (gem. Förderrichtlinie):

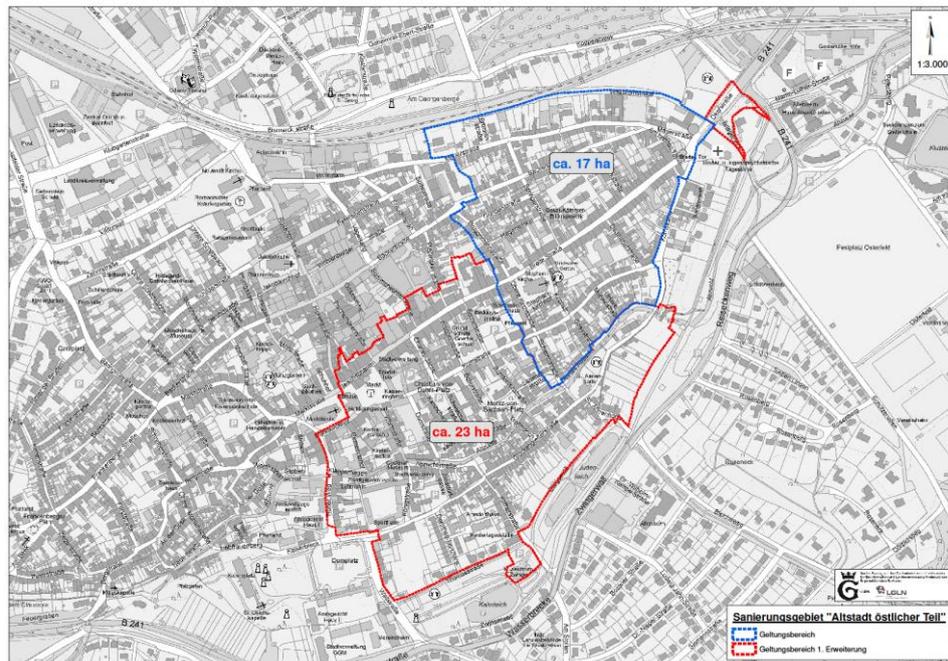
- Zuwendungsgegenstand ist die gebietsbezogene städtebauliche Erneuerungsmaßnahme als Einheit (Gesamtmaßnahme). Einzelne zuwendungsfähige Maßnahmen zur Vorbereitung oder Durchführung der Gesamtmaßnahme (Einzelmaßnahmen) können nur als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme berücksichtigt werden.

Neben der Begründung des Förderantrages verfügt die Stadt Goslar damit über einen Handlungsleitfaden für den Beginn der städtebaulichen Erneuerung im Untersuchungsgebiet. Die eventuell spätere Fortschreibung der Entwicklungsziele ist abhängig von den Ergebnissen und Effekten der Umsetzung; der Maßnahmenkatalog lässt ausreichend Raum für inhaltliche und zeitliche Anpassungen.

1.2. ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Das Untersuchungsgebiet „Altstadt-südöstlicher Teil“ besitzt eine Größe von ca. 23 ha und knüpft an zwei weitere Sanierungsgebiete, östlich und südlich gelegen, an. Das Gebiet umfasst eine Fläche der Altstadt, die anhand ihrer Baustruktur und vorzufindenden Architektur charakteristisch für das historische Stadtbild ist.

Abb. 1: Abgrenzung des Sanierungsgebietes "Altstadt - östlicher Teil" mit Erweiterungsgebiet, Quelle Eigene Darstellung, Kartengrundlage LGLN



Beginnend am Marktplatz erstreckt sich das Untersuchungsgebiet in südlicher und westlicher Richtung bis zum Sanierungsgebiet „Altstadt-östlicher Teil“ im Westen und dem Untersuchungsgebiet „Kaiserpfalzquartier und südliche Wallanlagen“ im Süden. Raumbildende Merkmale sind zum Ersten die quer durch das Untersuchungsgebiet verlaufende Abzucht, zum Zweiten sind es mit der Breiten Straße sowie der Kornstraße zwei essenzielle (verkehrliche) Querverbindungen und zum Dritten sind es Freiflächen, die als Marktplatz, Parkanlage oder als Parkplätze daherkommen. Die nördliche Grenze wird anhand der Breiten Straße (die Einkaufsstraße in Goslar) gebildet. Im Süden bilden die historischen Wallanlagen und die in Richtung Altstadt orientierte Bebauung (Thomasstraße) die räumliche Abgrenzung. Somit sind auch die Verbindungsachsen zwischen den Wallanlagen und der dicht bebauten Altstadt Teil des Untersuchungsgebietes (Wallstraße, Dorothea-Borchers-Straße, Kötherstraße, St. Annenhöhe). Westlich bildet die Straße Hoher Weg, der sich zwischen Domplatz und Marktkirche aufspannt und insgesamt den Hauptbahnhof mit dem Kaiserpfalzquartier verbindet, die Begrenzung. Diese wurde im Rahmen des ISEK-Verfahrens als die wichtigste innerstädtische Nord-Süd-Raumabfolge definiert. Als östlichen Grenzverlauf fungiert die bereits existierende Grenzlinie des Sanierungsgebietes „Altstadt-östlicher Teil“. In dem abgesteckten Untersuchungsraum befindet sich vorwiegend kleinteilige Bebauung, die insbesondere an Teilräumen, wie dem Marktplatz, durch repräsentative Gebäude ergänzt wird. Am nicht begradigten und damit organisch verlaufenden Flusslauf Abzucht sind die flankierende Bebauung sowie der Straßenverlauf an die Struktur angelehnt. Grünanlagen sowie Grünakzente sind in dem dichten Stadtraum unterrepräsentiert.

Eine weitere Ergänzung zum Bestandsgebiet ist die nordöstliche Fläche am Breiten Tor, die an den Kreisverkehr anschließt und bis an den Kreuzungsbereich Köppelsbleek Okerstraße heranreicht sowie die fußläufige Erschließung Brieger Eck umfasst.

1.3. ORGANISATION UND METHODIK DER BEARBEITUNG

Eine wesentliche Grundlage für die Vorbereitung der städtebaulichen Erneuerung im Gebiet „Altstadt–südöstlicher Teil“ ist einerseits die Beteiligung der Fachdienste aus der Stadtverwaltung Goslar und andererseits eine passgenaue Beteiligung der Bürgerschaft. Darüber hinaus ist in der Programmkomponente „städtebaulicher Denkmalschutz“ die Einbindung der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Landesamtes für Denkmalpflege essenziell. Alle diese Schritte wurden für die vorliegende Untersuchung unternommen, um die Träger öffentlicher Belange sowie die Bürgerinnen und Bürger an dem Erarbeitungsprozess teilhaben zu lassen. Hierfür wurden adäquate Beteiligungsformate konzipiert und umgesetzt. Neben einer fachbereichsübergreifenden Besprechung am 23.01.2019, an dem die Fachdienste Bildung und Soziales, Umwelt und Gewässerschutz, Bauordnung und Denkmalschutz, Tiefbau, Kultur sowie die Stadtplanung teilnahmen, fand am 13.03.2019 eine Beteiligungsveranstaltung mit dem Ziel der Information sowie der Mitwirkung für die Bürgerschaft im Niedersächsischen Energiezentrum in Goslar statt.

Mit der fachbereichsübergreifenden Besprechung konnte das Vorhandensein aktueller Vorhaben und Planungen aus den einzelnen Fachdiensten, die das Untersuchungsgebiet tangieren, im Rahmen der VU mitberücksichtigt werden. Ferner konnte ein Rückblick auf bereits abgeschlossene Projekte im Untersuchungsgebiet, aber auch ein Stand der derzeit in der Erarbeitung befindlicher Konzepte und Überlegungen wiedergegeben werden, die ebenfalls Berücksichtigung in der Erarbeitung der VU fanden. Mit dieser Informationslage konnte ein ganzheitlicher Blick auf das Gebiet „Altstadt - südöstlicher Teil“ eingenommen werden und damit einige fundierte Aspekte sowie die Expertise aus den einzelnen Fachbereichen in die VU mit einfließen.

Vordergründiges Ziel der Veranstaltung für die Bürgerschaft war es Interessierte über den Anlass, die Förderkulisse und den aktuellen Stand der Vorbereitenden Untersuchung zu informieren. Um über Straßen, Plätze und in öffentlicher Hand befindlicher Gebäude hinaus, den vor allem aus bauhistorischen und denkmalpflegerischen Aspekten wertvollen Stadtbereich aufzuwerten, sind private Maßnahmen elementar. Somit wurde die Veranstaltung ebenfalls genutzt, um die Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer über die damit zusammenhängenden Fördermöglichkeiten und den dafür zu beachtenden zeitlichen Horizont zu unterrichten. Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Mitwirkung und damit einem gezielten Nutzen des Vor-Ort-Wissens aus der Bürgerschaft. Anhand einer sogenannten Mitmach-Aktion an vier verschiedenen Stationen wurden die Bürgerschaft nach ihrer Meinung, ihren Ideen und Einstellung zur geplanten Stadterneuerung befragt. Hierdurch kamen einige wichtige Hinweise bezüglich städtebaulicher Missstände und Aufenthaltsqualitäten, aber auch ein erster Überblick über geplante private Sanierungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet zusammen. So konnte die Veranstaltung den Anwesenden einen ersten Überblick über das zukünftige Sanierungsgebiet „Altstadt - südöstlicher Teil“, als Erweiterung zum Gebiet „Altstadt - östlicher Teil“ geben, sowie über förderfähige und nicht-förderfähige Maßnahmen informieren. Anhand dieser zwei Beteiligungsformate wurde im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung gearbeitet.

Das für die vorliegende VU relevante ISEK Goslar 2025 wurde bereits im Jahr 2011 erarbeitet und stellt den strategischen Planungsrahmen auf gesamtstädtischer Ebene dar. In diesem sind gebietsbezogene Entwicklungskonzepte enthalten, die auch den Handlungsschwerpunkt „Altstadt“ beleuchten. Hierin wird für diesen Bereich eine nähere Begutachtung empfohlen, um die vorgefundenen städtebaulichen Missstände näher zu betrachten respektive zu beheben. Die hier vorliegende Untersuchung wird auf Grundlage der ISEK-Ergebnisse und der darin beschriebenen Entwicklungsziele erarbeitet, allerdings in einer größeren Detailierungsschärfe. Somit ergänzt und aktualisiert die VU das ISEK Goslar 2025 anhand der aktuellen Bedarfe und Bedingungen.

Damit wird den förderrechtlichen Bestimmungen des Landes Niedersachsen über die planerischen und konzeptionellen Grundlagen für den Antrag auf Aufnahme in die Städtebauförderung entsprochen.

Die hier vorliegende VU fasst daher die Bezugnahme zur Gesamtstadt nur zusammen. Dies betrifft u.a. die Berücksichtigung soziodemografischer und sozioökonomischer Belange, die Feststellung konkreter Nachfragen und Bedarfe sowie aufgrund der Fokussierung auf Gebäudemodernisierungen wohnungswirtschaftliche Fragen.

Für die Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchung wurden die Ergebnisse paralleler und bereits vorliegender Planungen und Konzepte herangezogen, soweit sie für die südöstliche Altstadt von Bedeutung sind, u.a.:

- das Südniedersachsenprogramm des Amtes für regionale Landesentwicklung (2014),
- das Regionale Raumordnungsprogramm Großraum Braunschweig (2008),
- das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Goslar 2025 (2011),
- den Masterplan Altstadt Goslar (2009),
- das Wohnflächenkonzept der Stadt Goslar (2018),
- das Integrierte Städtische Entwicklungs- und Wachstumskonzept – Teilkonzept Innenstadt (2007)
- sonstige Plangrundlagen zur gesamtstädtischen Entwicklung, u.a. den F-Plan, das LROP und weitere Daten und Übersichten.

Die Ergebnisse der vorgenannten Unterlagen wurden im Verlauf der Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchung teilweise aktualisiert und mit der aktuellen Aufnahme des Gebäudebestandes sowie mit aktuellen Daten abgeglichen.

Wegen der im Rahmen der vorstehenden Planungen und Konzepte nicht leistbaren bzw. nicht beauftragten detaillierten Untersuchungen des Gebäudebestandes, bedurfte es in den vorbereitenden Untersuchungen einer Aufnahme sämtlicher Gebäude und öffentlicher Räume (u.a. Hauptgebäude, Freiräume, Straßen) und Nutzungen (u.a. Wohnen, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gewerbe). Dazu wurde der städtebauliche Bestand gebäude- und straßenweise fotografisch erfasst und anschließend bewertet.

1.4. STÄDTEBAUFÖRDERUNGSPROGRAMM STÄDTEBAULICHER DENKMALSCHUTZ

Mit dem Programm wird der Fokus auf bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadtkerne und -bereiche gelegt. In diesen soll über die jeweiligen Einzeldenkmale, Straßen und Plätze hinaus, ihre bauliche und strukturelle Eigenart und Geschlossenheit erhalten und zukunftsweisend weiterentwickelt werden. Seit 2009 wurde die Programmkomponente der Städtebauförderung von den neuen auch auf die alten Bundesländer ausgeweitet und ab dem Zeitpunkt einsatzfähig. Die Finanzhilfen werden ausschließlich in Gebieten mit städtebaulicher Erhaltungssatzung (gem. § 172 BauGB) oder in Sanierungsgebieten nach § 142 BauGB eingesetzt, zu deren Sanierungszielen die Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz gehört.

Förderschwerpunkte konzentrieren sich auf den Erhalt städtebaulicher Strukturen einschließlich der erhaltenswerten (und denkmalgeschützten) Bausubstanz und die Aktivierung des baukulturellen Erbes durch Modernisierung und Sicherung bzw. Wiederherstellung historischer Stadtgrundrisse. Dazu gehören auch herausragende Stadterweiterungsgebiete des 19. und 20. Jahrhunderts, gründerzeitliche Miethausquartiere, Garten- und Satellitenstädte, Siedlungsbereiche aus den 1950er und 1960er Jahren sowie Orte der Industriekultur. Sie sollen auf diese Weise als vitale Orte gestärkt werden, die für alle Bereiche des Lebens – Wohnen, Arbeit, Handel, Kultur und Freizeit – und für die Stadtgesellschaft sowie deren Gäste gleichermaßen attraktiv sind.

Gegenstand der Förderung

Die Finanzhilfen des Bundes werden eingesetzt für Gesamtmaßnahmen, um insbesondere historische Stadtkerne mit denkmalwerter Bausubstanz auf breiter Grundlage zu sichern und zu erhalten. Für die beabsichtigte Umsetzung in der Altstadt Goslar können folgenden Handlungsfelder und Förderschwerpunkte relevant werden:

Städtebau und öffentlicher Raum

- Erhaltung und Umgestaltung von Straßen und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
- Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung beziehungsweise
- Wiederherstellung des historischen Stadtbildes, stadtbildprägender Fassaden und Stadtgrundrisses
- Umsetzung von Maßnahmen zur Barrierearmut bzw. –freiheit
- innenstadtbedingter Mehraufwand für die Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und innenstadtverträgliches Gewerbe
- Verbesserung der grünen Infrastruktur

Gebäudemodernisierung

- Sicherung und Konservierung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
- Modernisierung und Instandsetzung sowie den Um- und Ausbau erhaltenswerter Gebäude oder Ensembles mit hoher städtebaulicher bzw. kultur- und bauhistorischer Bedeutung
- Teilmodernisierung von bestimmten Bauteilen von denkmalpflegerischer und bauhistorischer Relevanz

Planung, Vorbereitung und Bürgerbeteiligung

- Vorbereitung der Gesamtmaßnahme sowie die Erarbeitung und Fortschreibung von Planungen und integrierten Entwicklungskonzepten, die Leistungen von Sanierungsträgern sowie Sanierungs- und anderen bestätigten Beauftragten zur Beratung von Besitzenden/Investierenden über die Einhaltung von Regelungen der Denkmalpflege oder aus örtlichen Satzungen
- Beteiligung und Mitwirkung der Bürgerschaft (auch „Tag der Städtebauförderung“) und Aufwendungen für den Wissenstransfer

Der hohe Denkmalschutzstatus der Altstadt ist geradezu prädestiniert für die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Ein erster Teilbereich der Altstadt wurde im Jahr 2017 aufgenommen. Dieser soll anhand der vorliegenden Unterlage um einen weiteren Teilbereich erweitert werden. Beide Teilbereiche können als Bestandteil des Gesamtensembles der Altstadt Goslar definiert werden, die anhand des Bund-Länder-Förderprogramms eine tiefgreifende Schwerpunktsetzung auf Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen der größtenteils denkmalgeschützten Gebäudesubstanz setzen können. Dieser Erhaltungswille bzw. ein diesbezüglicher Handlungsdruck ist als wichtige Voraussetzung für die Aufnahme in die Städtebauförderung der Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zu konstatieren. Andere Programmkomponenten sind eher weniger geeignet, um die in den vorbereitenden Untersuchungen ermittelten Missstände und Defizite zu beseitigen.

Durch die Reform der Städtebauförderung und die Konzentration auf drei Förderprogramme, wird „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in „Lebendige Zentren“ überführt. Die Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchung bzw. des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes hat vor dieser Reform stattgefunden. Im Folgenden wird daher weiterhin die Bezeichnung „Städtebaulicher Denkmalschutz“ geführt. Durch die Übertragung der Förderelemente in die neue Programmstruktur behalten die aufgeführten Argumente zur Aufnahme in das alte Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ihre Gültigkeit; die neue Fördervoraussetzung hinsichtlich Maßnahmen des Klimaschutzes und Verbesserung der grünen Infrastruktur findet Berücksichtigung.

2. RAHMENBEDINGUNGEN UND TENDENZEN DER GESAMTSTÄDTISCHEN ENTWICKLUNG

2.1. KURZCHARAKTERISTIK DER STADT GOSLAR

Die Stadt Goslar hat die Funktion eines Mittelzentrums im gleichnamigen Landkreis. Sie liegt etwa 90 km südöstlich der Landeshauptstadt Hannover und 46 km südlich von Braunschweig. Goslar befindet sich im Harzvorland und gehört neben Wernigerode und Quedlinburg zu den bedeutendsten größeren Harzstädten. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Braunschweig und Salzgitter. Die Stadt Goslar ist an den überregionalen Verkehr durch diverse Bundesstraßen (B6, B82, B241, B498) sowie Autobahnen (A7 und A395), welche sich in unmittelbarer Umgebung befinden, angeschlossen. Zudem verfügt Goslar über eine Bahnverbindung, die unter anderem nach Braunschweig oder Hannover verläuft.

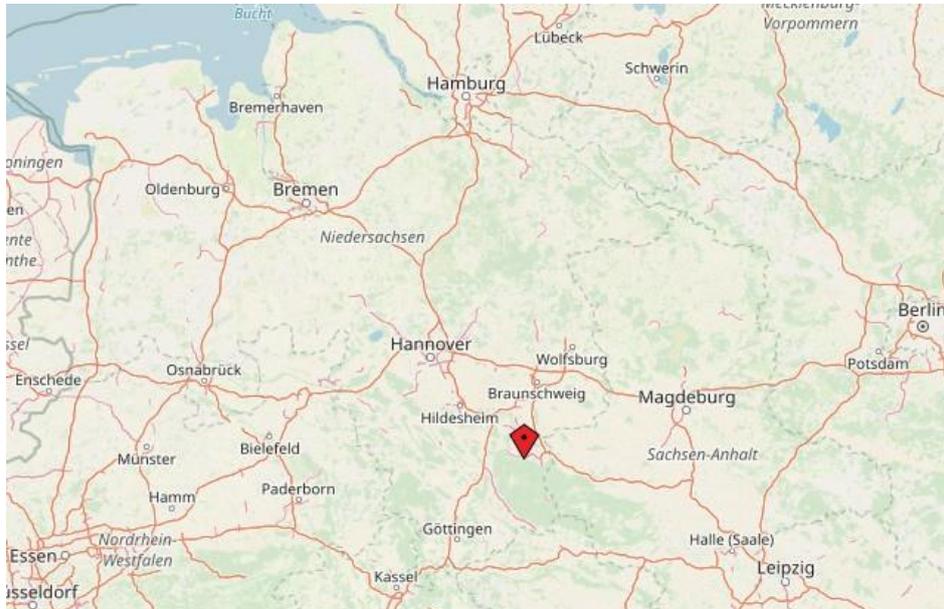


Abb. 2: Lage in Niedersachsen, Quelle: OpenStreetMap

Goslar hat einen besonderen Bekanntheitsgrad aufgrund seiner Vergangenheit als Kaiserstadt und seiner pittoresken Altstadt. Die Straßenzüge sind durch Fachwerkhäuser aus den unterschiedlichsten Bauepochen geprägt. Neben dem ehemaligen Erzbergwerk Rammelsberg und dem Oberharzer Wasserregal gehört die Goslarsche Altstadt zum UNESCO-Weltkulturerbe. Dies verleiht der Stadt Goslar eine überregionale touristische Bedeutung.

Die Stadt Goslar erstreckt sich auf einer Fläche von 163,71km².² Mit einer Einwohnerzahl von 50.628 Menschen³, verfügt die Stadt Goslar über die höchste Einwohnerzahl im gesamten Landkreis und zählt zu den einwohnerstärksten urbanen Zentren in Niedersachsen.

² Stadt Goslar, 2017

³ Stadt Goslar, 2017

Die Bevölkerung der Stadt verteilt sich auf 11 Ortsteile. Mehr als die Hälfte der Menschen (ca. 30.000)⁴ wohnt hierbei in der Kernstadt Goslars. Zusammen mit den Städten Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen, übernimmt Goslar eine wichtige regionale Versorgungsaufgabe für die Menschen in der Region. Goslar bietet Einrichtungen, Güter und Dienstleistungen für den gehobenen Bedarf und den täglichen Grundbedarf. Zusätzlich bietet der Städteverbund (universitäre) Bildung, Wissenschaft und Forschung sowie Gesundheit und übernimmt hierdurch oberzentrale Aufgaben. Mit der nahe gelegenen TU Clausthal sowie dem Energieforschungszentrum Niedersachsen können auch im universitären und im wissenschaftlichen Bereich Einrichtungen vorgewiesen werden.

2.2. ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGEN UND PLANUNGEN

Im Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen bildet die Stadt Goslar zusammen mit Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Seesen einen mittelzentralen Verbund und übernimmt wichtige oberzentrale Teilfunktionen für die gesamte Region⁵. Dies ist vorrangig durch ihre enge räumliche Nähe begründet und nahezu einmalig in Niedersachsen. Neben der Bereitstellung von notwendigen mittelzentralen Versorgungsstrukturen, übernimmt dieser Verbund zum Teil „oberzentrale Versorgungsaufgaben für den gemeinsamen Verflechtungsraum“⁶. Bereiche wie universitäre Bildung, Wissenschaft und Forschung sowie Gesundheitswesen umfassen diese oberzentralen Teilfunktionen. Als Mittelzentrum ist Goslar zudem ein wichtiger Arbeitsmarktstandort. Im Bereich des Tourismus und der Bereitstellung von Gesundheitsinfrastruktur hat Goslar eine landesweite Bedeutung⁷.

In Goslar sind städtische Funktionen, die für ein Mittelzentrum essentiell sind, vorwiegend auf die Altstadt und somit den innerstädtischen Bereich konzentriert.

Goslar ist nach bereits abgeschlossener Aufgabe von Standorten der Bundespolizei und der Bundeswehr nur noch mittelbar von den Folgen der militärischen Konversion betroffen. Auf der Grundlage von diversen Gutachten wurden und werden Nachnutzungskonzepte für die bestehenden Gebäude und Flächen auf dem Gelände des ehemaligen Fliegerhorstes entwickelt.

Nach dem Wegfall des Bergbaus als wichtigste Wirtschaftssäule, hat sich Goslar über die Jahre zu einem wichtigen Standort für Tourismus, Industrie und Dienstleistungen entwickelt.⁸ Darüber hinaus verfügt Goslar über ein breitgefächertes Angebot an Wissensvernetzung zwischen Hochschulen und Forschungseinrichtungen mit der Regionalwirtschaft⁹.

⁴ LK Goslar, 2018

⁵ Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017, S. 13

⁶ Stadt Goslar, 2018, S. 4

⁷ Stadt Goslar, 2018, S. 4, Zweckverband Großraum Braunschweig, 2008a, S. 23

⁸ Landkreis Goslar 2015. S. 3

⁹ Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig, 2014, S. 10

Vereinigungen wie etwa die Fraunhofer Projektgruppe oder das Energieforschungszentrum Niedersachsen gehören zu den wichtigsten Einrichtungen in diesem Bereich und unterstützen den Fortschritt der anwendungsorientierten Forschung und die Professionalisierung des Transfers von Wissen und Technologien.¹⁰

Im Regionalen Raumordnungsprogramm 2008 des Zweckverbandes Großraum Braunschweig (ZGB) ist der innerstädtische Bereich Goslars als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Erholung“ sowie als „Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Tourismus“ beschrieben.¹¹ Die hohe touristische Bedeutung ist unter anderem durch das Erzbergwerk Rammelsberg und die mittelalterlichen Altstadt Goslars, die als UNESCO- Weltkulturerbe gelistet sind, begründet.¹² Die Innenstadt Goslars ist durch kleinteiliges Gewerbe geprägt. Zusammen mit der Stadt Gifhorn verfügt Goslar über den höchsten Verkaufsflächenbesatz (2,8 m² pro Kopf) im Großraum Braunschweig.¹³ Das Hauptgeschäftszentrum befindet sich in der Innenstadt, welche regionale Bedeutung hat.¹⁴ Besonders ist hierbei die Einkaufs-atmosphäre, die durch die historische Bebauung geprägt wird.

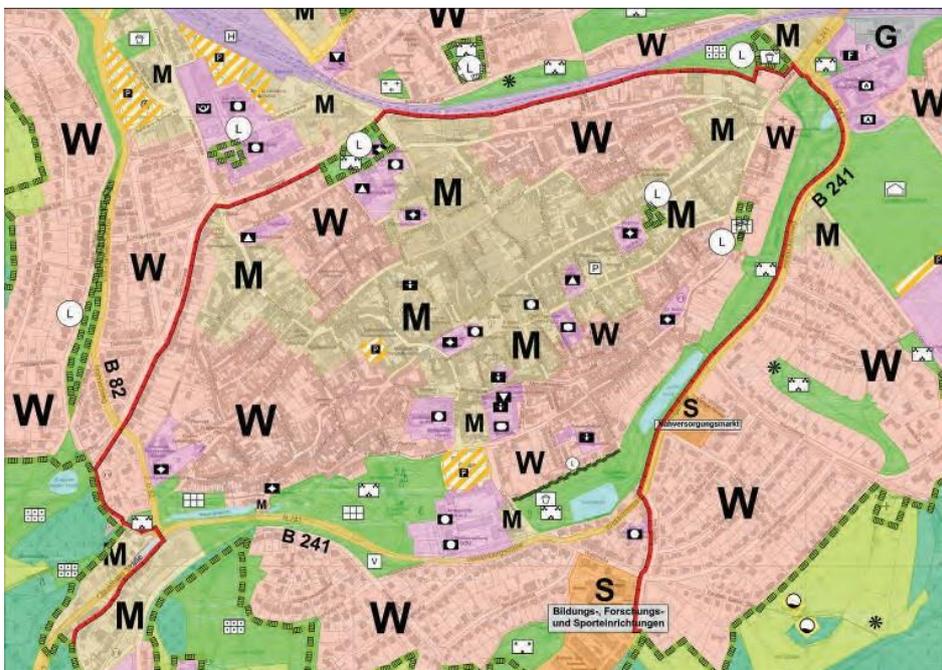


Abb. 3: Flächennutzungsplan der Stadt Goslar, Quelle: Stadt Goslar

2.3. LANDSCHAFTSPLAN 1999

Die Stadt Goslar besitzt einen Landschaftsplan aus dem Jahr 1991, deren Aussagen für die Berücksichtigung von Grün- und Freiräumen von Bedeutung ist.

¹⁰ Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig, 2014, S. 10

¹¹ Stadt Goslar, 2018, S. 4

¹² Zweckverband Großraum Braunschweig, 2008b, S. 105

¹³ Zweckverband Großraum Braunschweig 2008b, S. 105

¹⁴ Stadt Goslar, 2011, S. 148

So werden unter Kap. 4.4.1 zum Thema Klima und in Bezug auf die Altstadt von Goslar folgende Aussagen getroffen:

*„Innenstandklimatop; Klimatop stark verdichteter Baugebiete: Erhebliche Dämpfung aller Klimaelemente; sehr starke Veränderung des Strahlungshaushaltes; geringe nächtliche Abkühlung; erhebliche Veränderung des Windfeldes; hohe Belastung der Luft mit Schadstoffen durch die Emittenten Hausbrand und Verkehr. Die Altstadt von Goslar innerhalb der Glockengießerstr. bzw. Mauerstr-Schilderstr. ist als am dichtesten bebauter Bereich durch eine erhebliche Dämpfung der Klimaelemente bestimmt“.*¹⁵

Zum Landschaftsbild und der Erholungsfunktion der Altstadt werden unter Kap. 4.6 folgende Aussagen getroffen:

*„Die Altstadt ist gekennzeichnet durch einen hohen Versiegelungsgrad, enge Bauweise und einen verhältnismäßig geringen Gehölzanteil. Dadurch kommt es im Sommer zu einer starken Erwärmung, während die Zufuhr von Frisch – und Kaltluft- sehr reduziert ist. Negativ fällt hier auch das hohe Verkehrsaufkommen, das eine erhöhte Schadstoffanreicherung zur Folge hat, ins Gewicht.“*¹⁶

Mit Blick auf die Ziele des Landschaftsplanes sind gem. Kap. 6.1.2 unter anderem definiert: „[...] Zur Verbesserung der kleinräumigen klimatischen Verhältnisse sind Dachbegrünungen und Entsiegelungsprogramme vorgesehen [...]“¹⁷

Die zeichnerischen Darstellungen des Landschaftsplanes können der folgenden Abbildung entnommen werden.

¹⁵ Landschaftsplan 1999 der Stadt Goslar

¹⁶ Landschaftsplan 1999 der Stadt Goslar

¹⁷ Landschaftsplan 1999 der Stadt Goslar

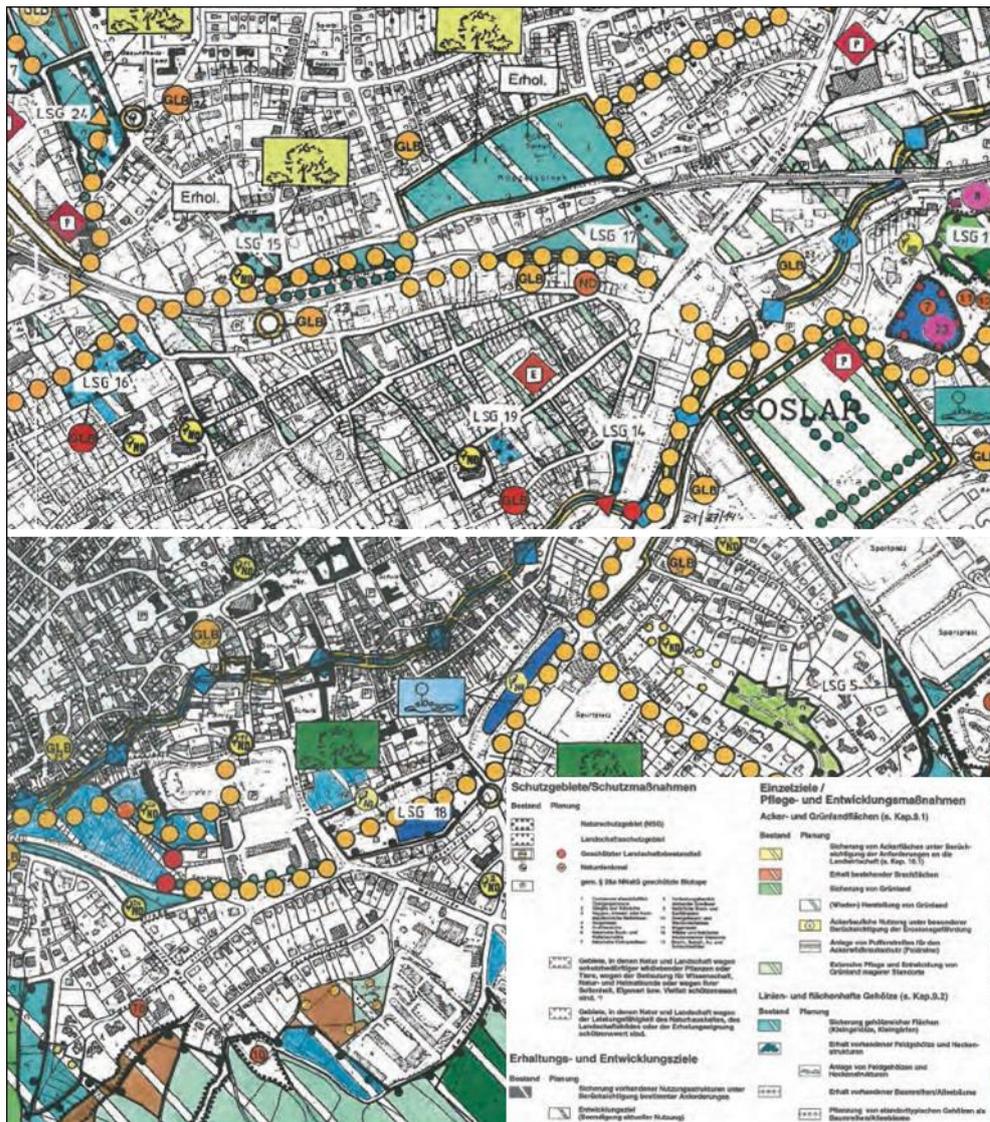


Abb. 4: Auszug aus dem Landschaftsplan Goslar 1999, Quelle: Stadt Goslar

2.4. METROPOLREGION UND WIRTSCHAFT

Goslar gehört zu der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Die Stadt Goslar verfügt über eine besondere Bedeutung in den Bereichen

- Fremdenverkehr und Kultur (UNESCO-Weltkulturerbe)
- e-Mobilität
- Energie und
- Wissensvernetzung.

Obwohl Goslar in der Metropolregion und dem Großraum Braunschweig liegt, konnten die Stadt Goslar und die umliegende Region bisher nicht ausreichend von Synergieeffekten profitieren. Der Landkreis Goslar ist als strukturschwach bekannt.¹⁸ Das ländliche und landschaftliche Umfeld, vor allem mit dem Nationalpark Harz, die

¹⁸ NDR, 2017

städtebaulich-denkmalpflegerischen Qualitäten der Altstadt und die kulturhistorische Stätte des Bergbaus Rammelsberg bieten allerdings viele Potenziale die Entwicklung der Region und der Stadt in eine positive Richtung zu lenken. Einer der wesentlichen Wirtschaftsfaktoren ist der (Städte-)Tourismus und Fremdenverkehr. Dieser ist jedoch nur bedingt geeignet, um absehbare und bereits eingetretene Veränderungen im städtischen Raum und seiner Entwicklung zu beeinflussen. Zudem steht die Stadt Goslar in direkter Konkurrenz zu seinen Nachbarstädten Wernigerode und Quedlinburg.

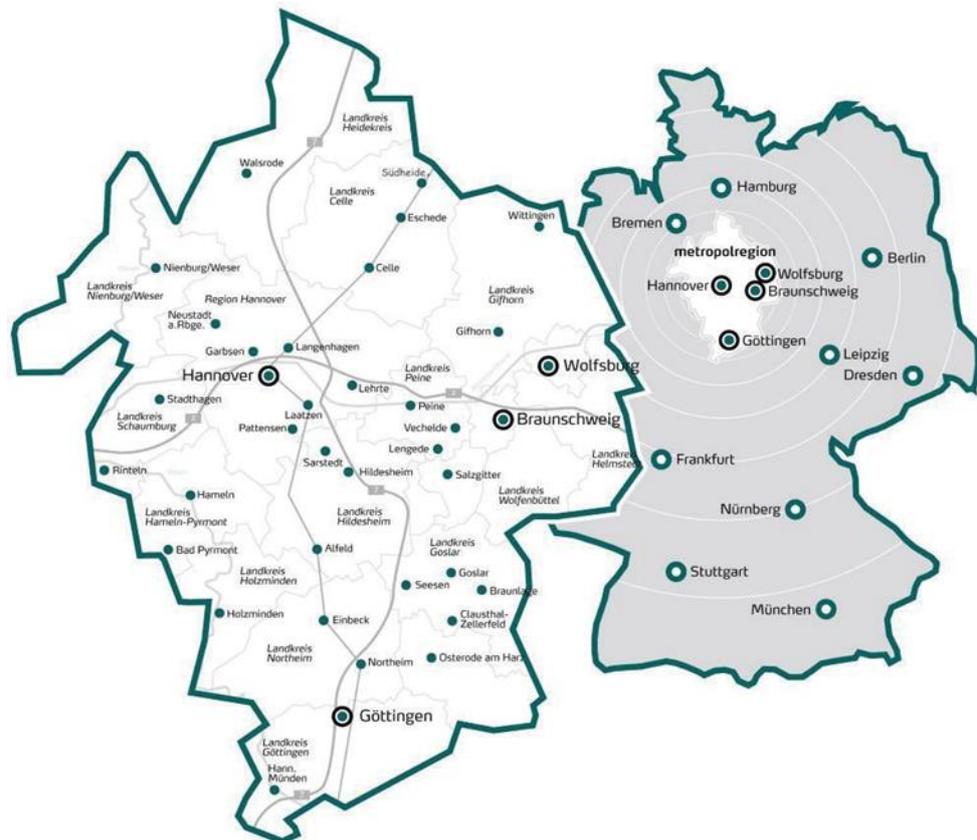


Abb. 5: Metropolregion Hannover Braunschweig Göttingen Wolfsburg, Quelle: metropolregion.de

Durch ihren Status als Weltkulturerbe-Stadt, haben Goslar und der gesamte Landkreis eine hohe touristische Bedeutung. Im Jahr 2017 besuchten 283.478 Gäste den Landkreis. Die Zahl der Besuchenden sowie Übernachtungen ist steigend und ist im Vergleich zu 2016 im Folgejahr um knapp 3 % gestiegen. Allerdings ist im Vergleich die Aufenthaltsdauer innerhalb der Stadt Goslar geringer als in anderen Städten des Landkreises. Während Touristen 3,5 Tage in Hahnenklee verbringen, ist die Dauer innerhalb des Stadtgebietes deutlich geringer (2,1 Tage). In Niedersachsen verbringen Gäste in Durchschnitt 3,0 Nächte.¹⁹ Der Landkreis liegt somit über dem niedersächsischen Durchschnitt, die Stadt Goslar deutlich darunter.

Neben dem Tourismussektor ist die lokale Wirtschaft Goslars von öffentlichen und privaten Dienstleistungen, vom Einzelhandel sowie von kleinen und mittelständischen Unternehmen im produzierenden Gewerbe geprägt. Goslar ist ein wichtiger Arbeitsstandort.

¹⁹ Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2018

Im Stadtgebiet Goslars finden sich ca. 3.700 Gewerbebetriebe in zehn Gewerbe- bzw. Industriegebieten²⁰. In der Stadt Goslar steht ein Anteil von knapp 11.500 Einpendelnde, 7.400 Auspendelnde gegenüber.²¹ Zwar ist die Bevölkerungszahl Goslars in den letzten Jahren zurückgegangen, die Ein- und Auspendelndenzahlen sind hingegen konstant.²² Im Jahr 2016 waren 21.233 Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt.²³

Da die Stadt Goslar ein Mittelzentrum ist, übernimmt sie wichtige Versorgungsaufgaben und verfügt aus diesem Grund über ein breitgefächertes Angebot im Einzelhandelsbereich. In der Altstadt lassen sich kleinstrukturierte und differenzierte Angebote finden, wohingegen ein größeres Angebot an Nahversorgern und Fachmarktzentren am Rande der Stadt lokalisiert sind. Neben der Stadt Gifhorn erzielt Goslar einen der höchsten Verkaufsflächenbesätze von 2,8 m² pro Kopf²⁴ und hat die höchste Kaufkraftbindung in der Region. Dies lässt sich durch die touristische Attraktivität der Altstadt, einem vielfältigen Verkaufsangebot und der sich positiv auswirkenden direkten Nähe von Großstädten begründen²⁵.

Um Planungssicherheit für den in Goslar angesiedelten Handel zu gewährleisten und unerwünschten Entwicklungen vorzubeugen, hat die Stadt Goslar im Jahr 2002 ein Einzelhandelsentwicklungskonzept (Zentrenkonzept) entwickelt, welches 2007 erneut überarbeitet wurde. Ziel war es, eine Stärkung und Weiterentwicklung des Innenstadtbereiches zu erreichen sowie eine Sicherung und den Ausbau der Nahversorgung zu ermöglichen.²⁶ Das bestehende Konzept wurde 2009 durch CIMA weiterentwickelt, mit der Absicht das bestehende Einzelhandelsangebot zu sichern und die Innenstadt als Einzelhandelsstandort zu stärken. Zusätzlich war auch eine Stärkung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und die Aufwertung des Fachmarktstandortes vorgesehen. Im Zentrenkonzept der CIMA von 2009 wird die Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt und die Fokussierung der Einzelhandelsentwicklung auf die Innenstadt empfohlen. Die dezentralen Stadtteilzentren sollen die Bedeutung der Altstadt als Einzelhandelsstandort nicht durch zentrenrelevante Angebote gefährden. Es wird festgestellt, dass die vorhandenen Angebote und Sortimente den größten Teil der regionalen Nachfrage abdecken. Potenziale für Flächen- und Sortimentserweiterungen werden überwiegend an den bereits vorhandenen Standorten gesehen. Wie andere Städte auch, ist Goslar vom der steigenden Bedeutung des Internethandels betroffen. Der stationäre Handel leidet zunehmend unter Kaufkraftabflüssen, da die Menschen immer häufiger im Internet bestellen.

Eine letztmalige Überarbeitung fand 2016 durch die Stadt Goslar selbst statt. Hintergrund war die Eingemeindung der Stadt Vienenburg.

²⁰ Stadt Goslar, 2011

²¹ Stadt Goslar, 2017 nach Bundesagentur für Arbeit, 2017

²² Stadt Goslar, 2011

²³ Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2016

²⁴ Zweckverband Großraum Braunschweig, 2008

²⁵ Stadt Goslar, 2011

²⁶ Stadt Goslar (s.a.)

2.5. BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND WOHNEN

Bevölkerung

Mehr als die Hälfte der Menschen, die auf der Erde wohnen, leben schon heute in Städten²⁷ – Tendenz steigend. Allein in Deutschland wohnen drei Viertel der Bevölkerung in Städten oder Ballungsgebieten.²⁸ Dem gegenüber stehen 15 %, die in Dörfern mit weniger als 5.000 Menschen wohnen.

Die Zukunft des Wohnens liegt in den Städten und der Prozess der Urbanisierung schreitet stetig voran. Dies wurde auch bereits in der Leipzig Charta 2007 festgehalten. Städte in ihren unterschiedlichsten Größen haben aufgrund ihres breitgefächerten Angebots an Arbeitsplätzen, Infrastruktureinrichtungen, Freizeitangeboten oder aber auch Gegenständen des täglichen Bedarfs eine hohe Anziehungskraft. Die hohe Attraktivität von Städten und die Faszination ist kein modernes Phänomen, sondern hat seinen Ursprung zur Zeit der Industrialisierung und der sogenannten Landflucht. Mehr und mehr Menschen zog es schon damals in die Städte. Grund hierfür war vorrangig das neue mit der Industrialisierung verbundene Angebot an Arbeitsplätzen. Auch heute sind die Nähe zum Arbeitsplatz sowie das Angebot an Daseinsvorsorge einer der Hauptgründe, warum Menschen in Städten wohnen wollen. Hinzu kommt, dass nur Städte, durch ihre urbanen Strukturen, über die Möglichkeit für die Entwicklung und Ansiedlung von Unternehmen im primären Wirtschaftssektor und privaten Dienstleistern verfügen. Auch lassen sich in Städten häufig Universitäten oder Hochschulen vorfinden. Einrichtungen der Wissenschaft haben einen positiven Effekt auf die Gesellschaft und ihre Entwicklung.

In Städten mit weniger als 100.000 Menschen ist die Gefahr von gesellschaftlicher Segregation und extremer sozialer Polarisierung mit Stadtentwicklung hemmenden Folgen geringer als in den meisten großstädtischen Siedlungsstrukturen.

Die Stadt Goslar, der Landkreis Goslar sowie die gesamte Harzregion verzeichneten in den letzten Jahren einen stetigen Bevölkerungsrückgang.²⁹ Dabei handelt es sich vorrangig um eine natürliche Bevölkerungsentwicklung, die durch eine geringe Geburten- und eine hohe Sterberate bedingt ist und die Migration der Menschen dies zusätzlich beeinflusst. Dieses Phänomen der negativen Entwicklung lässt sich in allen Teilen des Großraums Braunschweig beobachten. Die Ausnahme ist der Landkreis Gifhorn.³⁰ Laut aktuellen Analysen wird prognostiziert, dass der negative Entwicklungstrend sich in den nächsten Jahren fortsetzen wird. Bis zum Jahr 2025 ist ein Bevölkerungsrückgang von 5 % vorhergesagt. Laut des ISEK Goslar 2025 sind eine negative Entwicklung und die voranschreitende Alterung der Bevölkerung trotz Bemühungen und positiver städtebaulicher und wirtschaftlicher Entwicklungen zu erwarten. In diesem Zusammenhang kann davon ausgegangen werden, dass der Schrumpfungsprozess irreversibel ist.

²⁷ Planet Wissen, s.a.

²⁸ Deutschland.de, s.a.

²⁹ Integriertes Städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept, 2007

³⁰ Zweckverband Großraum Braunschweig, 2008

Mit Blick auf die Darstellung aus dem ISEK Goslar 2025 ist zu berücksichtigen, dass die Werte auf die Entwicklung der Stadt Goslar zum Zeitpunkt der Erstellung abzielten. So sah das Konzept eine Reduzierung der Bevölkerung von 43.100 (2009) auf 38.000 (2025) vor. Aktuell zählt die Stadt allerdings 50.100 Menschen. Diese deutlichen Unterschiede resultieren aus der Eingemeindung der Stadt Vienenburg im Jahr 2014.

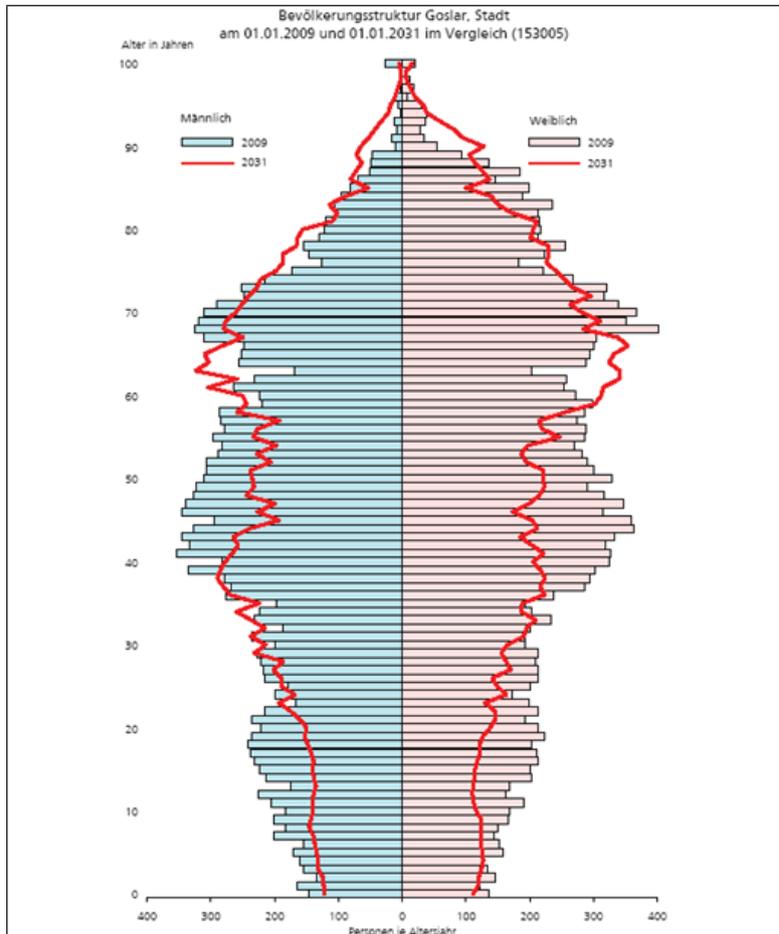


Abb. 6: Bevölkerungsstruktur im Vergleich zwischen 2009 und 2031, Quelle: Landkreis Goslar, 2011

Die potenzielle Abnahme der Bevölkerung ist nicht grundsätzlich. Laut den aktuellsten Zahlen (Stand: März 2019) der Stadt Goslar wohnen knapp 50.100 Menschen in Goslar. Mehr als die Hälfte der Population (ca. 30.000) entfällt auf die Kernstadt.

Neben der sinkenden Einwohnerzahl steigt das Durchschnittsalter der Bevölkerung stetig an. War das Durchschnittsalter im Jahr 2006 rund 46 Jahre, wird ein Anstieg auf 49 Jahre vorhergesagt. Hier spiegelt sich der gesamtdeutsche Trend der alternden Gesellschaft und des demographischen Wandels wider. Mit dieser Änderung der Altersstrukturen ist auch eine Bedarfsveränderung verbunden. Auch bietet der demographische Wandel Herausforderungen für die Stadtentwicklung und bedarf neuer Ansätze und abgestimmter Ideen. Durch die Betrachtung der Altersstrukturen lassen sich Rückschlüsse auf potenzielle städtebauliche Zielgruppen und potenzielle Bedarfe ablesen. Themen, wie Barrierefreiheit spielen hierbei eine wichtige Rolle. Um jüngere Bevölkerungsgruppen, wie etwa Familien, zu binden, ist es von großer Wichtigkeit auch für diese Zielgruppe ein attraktives Angebot bereitzustellen.

Hierfür ist es bedeutsam ein ansprechendes, funktionales Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen. Anhand der Abbildung 5 wird erkenntlich, dass nicht nur die gesamte Bevölkerung in Zukunft zurückgehen wird, es lässt sich auch davon ausgehen, dass bestimmte Altersgruppen besonders schrumpfen werden. Während die Alterskohorte der 60- bis 65-Jährigen ansteigt, sinkt vorrangig die Anzahl der Kinder. Dies bestätigt die vorangegangene Äußerung bezüglich einer natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Während die Menschen stetig älter werden, kommt es zu weniger Geburten.

Durch die sinkenden Zahlen der 26- bis 60-Jährigen kann auch von einer Abwanderung von potenziellen Eltern ausgegangen werden. Die Zahl der 20- bis 30-Jährigen sinkt zwar auch, jedoch ist der negative Trend hier weitaus geringer. Dies könnte mit einer stagnierenden Bildungsabwanderung in Verbindung stehen, da die Region über ein ausreichendes und wachsendes Bildungsangebot verfügt.

Wohnen

In Verbindung mit den Bevölkerungsentwicklungen stehen im direkten Zusammenhang Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt. Laut dem GEWOS Institut für Stadt, Regional- und Wohnforschung werden die Wohneinheiten im Kreis Goslar bis 2020/25 stetig abnehmen. Während 2009 noch 76.500 Wohneinheiten existierten, ist eine Schrumpfung auf 74.750 im Jahr 2020 beziehungsweise 74.000 im Jahr 2025 vorhergesagt.³¹ Dies entspricht einem Minus von 2 % beziehungsweise 3 %. Besonders interessant ist die Entwicklung der Eigentümerquote. Die Anzahl an Eigentumswohnungen nimmt stetig ab, während der Anteil der Eigentümerquote zunimmt. Während im Jahr 2009 die Eigentümerquote 46 % im Kreis Goslar betrug (32.750 Eigentümerwohnungen) steigt der Anteil um 2 % auf 48 % (31.000) im Jahr 2020 beziehungsweise auf 50 % (30.500) im Jahr 2025. Einher mit der Abnahme an Einwohnenden geht die Nachfrage nach Wohnungen. Es kommt zu einem Überhang an Wohnungsangeboten.

Eine gesamtstädtische Wohnungsmarktanalyse und -prognose liegt aus dem Jahr 2009 vor. Die Anforderungen an den Wohnraum und die demografischen Entwicklungen in Goslar zeichnen 2019 ein neues Bild, so dass an dieser Stelle darauf nur bedingt Bezug genommen werden kann. Die Wohnungsmarktanalyse sollte aktualisiert und fortgeschrieben werden.

Die Bebauung Goslars stammt zum größten Teil aus dem 16. und 17. Jahrhundert.³² Bei dem Großteil der Gebäude handelt es sich um Fachwerkbauten. Die Bebauungsdichte in der Altstadt von Goslar ist sehr hoch. Die öffentlichen Straßenflächen sowie Freiflächen sind gering bemessen. Dies lässt sich auf die mittelalterlichen Stadtstrukturen zurückführen. Für diese kleinteiligen Strukturen im Altstadtbereich wird eine verlässliche Prognose über Bedarf und Nachfrage benötigt, insbesondere um Investitionen im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung in der „Altstadt - südöstlicher Teil“ langfristig zu rechtfertigen.

³¹ GEWOS, 2011

³² Vielfalt in Stadt und Land, s.a.

Die Stadt Goslar verzeichnet geringere Wohnbauaktivitäten im Vergleich zum Landkreis Goslar. Im Rahmen der Bautätigkeiten handelte es sich im Wesentlichen um eigentumsbildende Maßnahmen. Mietwohnungen sind nur im geringen Umfang vorhanden. Aufgrund der demographischen Entwicklung Goslars ist der Mietwohnungsmarkt für viele Investoren uninteressant, da die Risiken der langfristigen Vermietung als zu hoch betrachtet werden. Wie bereits erwähnt herrscht auch in der Stadt Goslar schon heute ein Überhang an Wohnungen, besonders bei kleineren Wohnungen.

Der Trend zu kleineren Haushaltsgrößen, sowie die Berücksichtigung von leicht positiven Prognosen zu Haushaltsgrößen und der Entwicklung des Wohnungsmarktes in Goslar, werden den vorhandenen Wohnungsüberhang nicht ausgleichen können. Vor allem kleinere Haushaltsgrößen können eine Chance für die historische Altstadt sein, da hier entsprechende Angebote vorhanden sind.

Mit Blick auf die Prognosen werden Nachfragen nach Ein- und Zweifamilienhäuser sowie im Bereich der Eigentumswohnungen vorhandenen sein. Hierfür kann die Altstadt ebenfalls als potenzielles Nachfragegebiet herangezogen werden. Dafür müssen die Qualitäten der historischen Altstadt und das Wohnen im zentralen Bereich von Goslar, deutlich hervorgehoben werden. Leerstände bzw. potenzielle Leerstände könnten so wieder belegt bzw. vermieden werden.

Ein weiterer Ansatzpunkt für die Stadterneuerung in der historischen Altstadt ist die Schaffung und Sicherung von Wohnraum für die älteren Bevölkerungsgruppen. Dabei spielt das Thema der Barrierearmut bzw. Barrierefreiheit eine entscheidende Rolle. Mit der Aufnahme in ein Förderprogramm ergeben sich ggf. Chancen, entsprechende Entwicklung auch in historischer Bausubstanz und kleineren Gebäudestrukturen umzusetzen bzw. anzustoßen. Grundsätzlich bietet sich das Quartier für ältere Bevölkerungsgruppen an. Das Einkaufen ist in der Nähe, Treffpunkte gibt es genug, lediglich die öffentlichen Räume sind in Teilbereichen noch unzureichend (barrierearm) ausgestaltet.

Die bereits eingeleiteten Maßnahmen in der östlichen Altstadt, wo seit einigen Jahren ein entsprechendes Sanierungsgebiet existiert, machen deutlich, dass Maßnahmen von den Immobilienbesitzenden angestoßen werden können.

Wie bereits im ISEK Goslar 2025 aufgezeigt, ist eine verlässliche und langfristige Aussage zur Bevölkerungsentwicklung und die damit verbundene Wohnungsnachfrage kaum möglich. Generell lässt sich davon ausgehen, dass die Stadt Goslar bis ca. 2025 eine Gesamteinwohnerzahl, bedingt durch die fortsetzende negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, von ca. 38.000 Menschen aufweisen wird. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich der Verbleib und die Neuansiedelung von Familien und älteren Menschen verbessert, wenn ein ansprechendes und passendes Angebot zur Verfügung gestellt wird.

Dabei ist zu bedenken, dass die Bevölkerungsgruppen unterschiedliche Anforderungen und Bedarfe an Wohnraum haben. Während Familien große Wohnungen mit viel Platz für mehrere Familienmitglieder, mit kurzen Wegen zu Einrichtungen der sozialen sowie Freizeit- und Bildungsinfrastruktur und einem sicheren Umfeld benötigen, haben Ältere, insbesondere Alleinstehende einen anderen Anspruch an ihr Wohnumfeld. Ältere Menschen die meist alleine oder zu zweit wohnen, benötigen weniger Wohnraum. Zudem ist barrierefreier Wohnraum mit einer zentralen Lage, die es ermöglicht medizinische Einrichtungen und andere Dienstleistungen sowie zu diversen Kommunikationsräumen und -möglichkeiten einfach zu erreichen, gefragt. Diese Anforderungen verdeutlichen wie schwer eine Steuerung und Entwicklung des Wohnungsmarktes, alleine aus der Nachfragesicht ist. Hinzu kommt, dass die Einflüsse der Stadt, aufgrund der privaten Akteure deutlich eingeschränkt sind.

Aufgrund des aktuell vorhandenen geringen Flächenangebotes für größere Wohnungen sowie die Zuschnitte der Grundstücke und Grundrisse sind Maßnahmen zur Attraktivierung des Bereiches für Familien mit größerem Aufwand verbunden. Ein Umbau gemäß der benötigten Ansprüche ist meist mit hohen baulichen und finanziellen Aufwendungen verbunden. Das Förderprogramm kann hier einen Anreiz schaffen.

2.6. DAS WELTKULTURERBE ALTSTADT VON GOSLAR

Zusammen mit dem Bergwerk Rammelsberg und der Oberharzer Wasserwirtschaft, ist die Altstadt von Goslar seit 1992 eines von weltweit 1.093 Spuren der Menschheits- und Naturgeschichte, die den Titel des UNESCO-Weltkulturerbes tragen.³³ Über 200 km² umfasst das Gebiet des Goslarer Weltkulturerbes. Es ist eine der ältesten Bergbauregionen für Silber, Kupfer, Blei und Zink in Europa und ist das weltweit einzige Bergwerk, welches kontinuierlich über 1000 Jahre in Betrieb war.³⁴ Während der Zeit des Bergbaus entstanden viele Bauwerke, die noch heute an damalige Zeiten erinnern.

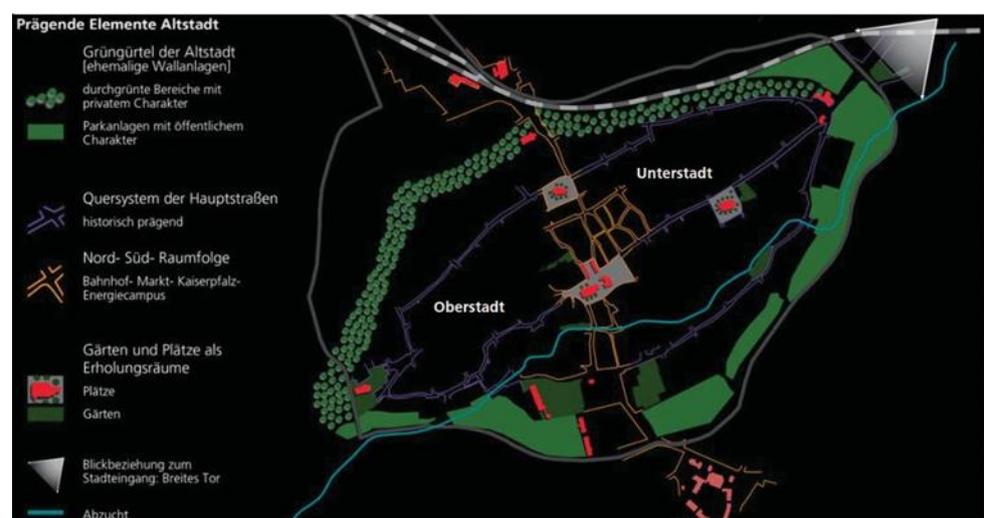


Abb. 7: Prägende Elemente in der Altstadt, Quelle: ISEK Goslar 2025, S. 142

³³ Welterbe im Harz, s.a.

³⁴ UNESCO, s.a.

Die Altstadt, welche ehemals von einer Stadtmauer umsäumt war, umfasst eine Gesamtfläche von 124,6 ha. Die Gebäude im Altstadtkern sind von besonderem Erhaltungsstand. Neben hochwertigen Einzeldenkmälern wie die Kaiserpfalz, Kirchen oder Hospitäler prägen 1500 Fachwerkhäuser aus unterschiedlichen Epochen das einzigartige Stadtbild. Neben dem Rathaus, setzten Bauwerke wie etwa die Markt-kirche innerhalb der Altstadt städtebauliche Akzente. Noch heute lässt sich der ehemalige Reichtum der Stadt, welcher in enger Verbindung mit dem Bergbau stand, erahnen. Der Bergbau, die Weiterverarbeitung der Rohstoffe und der damit verbundene Handel gewährleisteten vor allem im Mittelalter und der frühen Neuzeit Wohlhaben und hohes politisches Ansehen. Die Kaiserpfalz, welche durch Kaiser Heinrich II. erbaut wurde, ist eines der bau- und kulturhistorischen Zeugnisse, die die damalige Wichtigkeit Goslars bezeugen. Diese mittelalterliche Vergangenheit spiegelt sich auch im Stadtgrundriss wider, indem noch heute die unterschiedlichen Siedlungszellen und charakteristischen Straßenverläufen abzulesen sind.

Seit 1991 ist die Altstadt innerhalb der historischen Stadtbefestigungsanlage gem.§ 3 Abs. 3 des Niedersächsischen Denkmalschutzgesetzes (NDSchG) als Ensemble geschützt. Die Unterschutzstellung schließt Gebäude als Gruppen- und Einzeldenkmale sowie die Straßen der Altstadt als Zeugnisse der Siedlungs- und Stadtbaugeschichte ein. Das Weltkulturerbe „Altstadt Goslar“ ist die einzige historische Altstadt Niedersachsens, die zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört und unterstreicht hierdurch nochmal seine herausragende Wichtigkeit im Hinblick auf den Erhalt bauhistorisch und baukultureller Bausubstanz.

2.7. DAS ISEK GOSLAR 2025. STÄDTISCHE ENTWICKLUNGSSCHWERPUNKTE

Für die zukünftige Ausrichtung der städtischen Entwicklung von Goslar wurde im Jahr 2011 ein integriertes Stadtentwicklungskonzept mit dem Titel „Goslar 2025“ erstellt. Ziel ist es anhand von Leitlinien und Maßnahmenvorschlägen die städtische Weiterentwicklung informell vorzuplanen. Die auf breiter Bürgerbeteiligung erarbeiteten Vorschläge, wie die Stadtentwicklung für Goslar bis zum Jahr 2025 gestaltet werden soll, wurden von dem fachlich begleitenden Büro Ackers Partner aus Braunschweig in eine Konzeption überführt.

Auf einem dafür eingerichteten Internetforum konnte sich die Bürgerschaft mit ihren Wünschen und Anregungen im Rahmen einer digitalen Diskussionsplattform beteiligen und ihren konstruktiven Beitrag zur Stadtentwicklungskonzeption einbringen. Weitere Beteiligungsformate wurden zum einen mittels stadtteilbezogener Arbeitsgruppen und zum anderen mittels zielgruppenspezifischer Beteiligung von Industrie, Handel und Dienstleistungsunternehmen durchgeführt. Die kontinuierliche Einbindung von Verwaltung und Kommunalpolitik wurde ebenfalls sichergestellt. So entstand eine Konzeption mit einer gesamtstädtischen Perspektive, die für die lokalen Bedingungen und Potenziale der Stadt Leitlinien definiert hat, die sich in den jeweiligen Zielen und im Maßnahmenkatalog des ISEKs Goslar 2025 widerspiegeln.

Auch finden sich im ISEK Goslar 2025 stadtteilbezogene Kapitel mit spezifischen Formulierungen aus Zielen und Vorschlägen bezüglich Einzelmaßnahmen, um die städtischen Teilbereiche passgenau und nach den ebenfalls definierten Ziel- aussagen entwickeln zu können. Hierin werden auch vier örtliche Vorranggebiete beschrieben. Neben den Stadtteilen Jürgenohl, Oker und Hahnenklee-Bockwiese ist es die Altstadt, die einen essenziellen Handlungsschwerpunkt einnimmt.

Eine Fortschreibung des ISEK Goslar 2025 aus dem Jahr 2017, die durch die Eingemeindung von Vienenburg durchgeführt wurde, trifft inhaltlich keine neuen Aussagen für die Kernstadt, sondern beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit der Definition von Entwicklungszielen für Vienenburg.

In den dort aufgeführten Empfehlungen wird für die Altstadt festgestellt, dass die Ober- und Unterstadt besser für den Individualtourismus erschlossen werden soll. Der historische Gebäudebestand ist durch ein zeitgemäßes Wohnraumangebot zukunftsfähig zu gestalten.

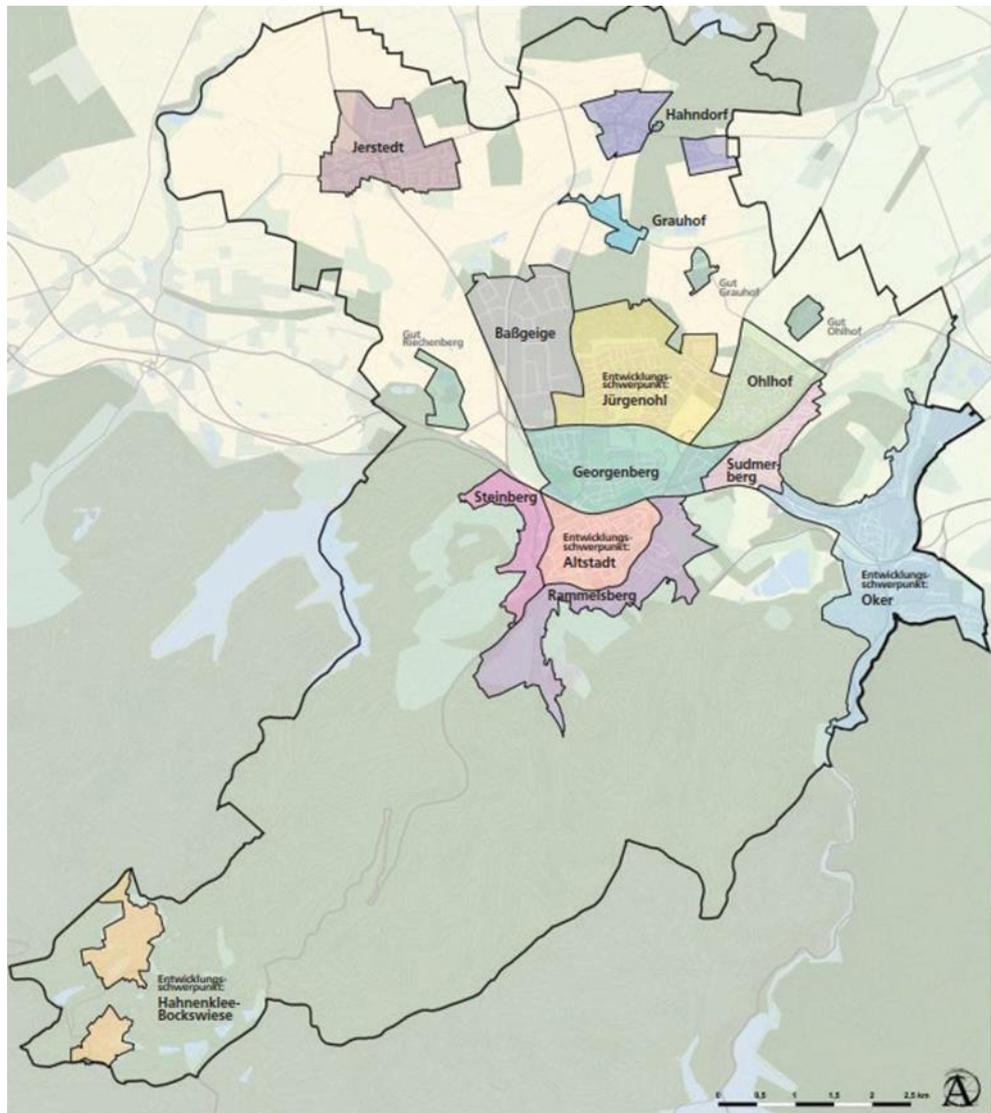


Abb. 8: Entwicklungsschwerpunkte des ISEK Goslar 2025, Quelle: ISEK Goslar 2025, S. 139

Die Ziele des ISEK Goslar 2025 für die Altstadt und im Besonderen für die südöstliche Altstadt sind noch aktuell, auch, weil seit der Bearbeitung keine größeren Veränderungen eingetreten sind:

- Qualitäten der Altstadt sichern und ausbauen. Historische Bausubstanz als Grundlage für Originalität und Individualität sichern und ggf. umnutzen. Einzelprojekte im Zusammenhang des Gesamtkonzeptes Altstadt betrachten und nur hochwertige architektonische Ergänzungen ermöglichen. Leerstände nachnutzen, u.a. Geschäfte zum Wohnen. Leerstehende Gewerbebauten ohne Denkmalwert beseitigen. Baulücken für Neubau, Gärten oder Freiraum nutzen.
- Bauen im Bestand als wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung. Altstadt als Wohnstandort durch Modernisierung und zeitgemäße Grundrisse weiterentwickeln, Freisitze und Balkone auf Hofseiten schaffen. Energetische Ertüchtigung. Alten- und behindertengerechte Wohnungen schaffen. Hilfestellung für Eigentümerinnen und Eigentümer bei der Konfliktlösung zwischen wirtschaftlicher Nutzung und Erhalt der geschützten Baustrukturen und bei der parzellenübergreifenden Verbindung der Erdgeschosse.
- Mittelalterliche Strukturen im Stadtgrundriss erlebbar halten und gestalten und unter Berücksichtigung der prägenden Atmosphären weiterentwickeln. Freiraum der ehemaligen Wallanlagen mit Zeugnissen der mittelalterlichen Befestigungsanlagen erhalten und aufwerten und deren Zugänglichkeit und Erlebbarkeit gewährleisten. Abzucht und Gose mit Wasserläufen als prägendes Element der Altstadt sichern. Aufwertung der Freiräume. Kinderspielangebot weiter qualifizieren.
- Nord-Süd-Raumfolge als wichtige innerstädtische Achse. Einzelhandel, Tourismus, Kultur und Wohnen verknüpfen. Nahversorgung sichern. Bestehende Beherbergungsbetriebe modernisieren bzw. ergänzen.
- Ober- und Unterstadt als gemischte Quartiere entwickeln. Bessere Erschließung der Ober- und Unterstadt für den Individualtourismus, z.B. durch unterschiedliche attraktive Wegeangebote (Rundwege) abseits von den touristischen Hauptwegen.



Abb. 9: Grundstruktur der Altstadt, Quelle: ISEK Goslar 2025, S. 147

Im Teilkonzept Altstadt werden als Schlüsselprojekte neben der Gebäudemodernisierung folgende Projektansätze genannt, die entweder in das Untersuchungsgebiet fallen oder dieses tangieren:

Aufwertung des öffentlichen Raums der Altstadt

- Aufwertung Marktkirchhof (4)
- Sanierung historischer Straßenbeläge (9)

Instandhaltung, Umnutzung und Sanierung hochwertiger Baudenkmale

- Sanierung des Marktbrunnens mit Abdeckung im Winter (35)
- Sanierung Rathaus (36)

Weiterentwicklung der Altstadt als Wohnstandort

- Wohnpotenzial Domstraße (39)

Sonstige

- Sicherung und Pflege der Wasserläufe (42)

Hierdurch können bereits erste projektspezifische Ansätze für das perspektivische Sanierungsgebiet identifiziert und in den nachstehenden Kapiteln in ihrer Aktualität und Dringlichkeit überprüft werden.

3. BESTANDSANALYSE IM ERWEITERUNGSGEBIET „ALTSTADT-SÜDÖSTLICHER TEIL“

3.1. KURZCHARAKTERISTIK DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES



Abb. 10: Luftbild der südöstlichen Altstadt, Quelle: LGLN Nieder-sächsische Umweltkarten 2018

Das Betrachtungsgebiet erstreckt sich im Bereich der südlichen Kernstadt, direkt angrenzend an das bereits bestehende Sanierungsgebiet „Altstadt - östlicher Teil“, sowie im nordöstlichen Bereich des Bestandsgebietes um das Breite Tor.

Das ca. 23 ha umfassende Untersuchungsgebiet lässt sich anhand folgender Merkmale charakterisieren:

Innerhalb des historischen Stadtbildes herrscht eine homogene Stadtstruktur. Es gibt nur wenige Gebäude, die das städtische Erscheinungsbild, aufgrund anderer architektonischer Ausprägung, gravierend beeinflussen. Insgesamt hat der Altstadtbereich ein mittelalterliches Erscheinungsbild und der historische Grundriss wurde bewahrt.

Im Süden des Betrachtungsgebietes befindet sich ein Teil der Wallanlagen Goslars, welche im Mittelalter seit dem 12. Jahrhundert als Befestigungsanlagen dienten. Auch die Wallanlagen gehören zum UNESCO-Weltkulturerbe. Heutzutage bilden die Wallanlagen einen Grüngürtel um die verdichtete Altstadt und dienen zur Naherholung.

Abgesehen von den Wallanlagen gibt es wenige Grünflächen im Altstadtbereich. Neben einigen spärlich begrünten öffentlichen Parkplätzen und privaten Innenhöfen und Gärten, ist der Moritz-von-Sachsen-Platz sowie der neben dem St. Annenhaus befindliche Spielplatz an der Abzucht als Freiraum zu nennen. Außerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich der Ulrichsche Garten sowie der jüdische Friedhof.

Innerhalb des Gebiets befinden sich einige touristische Anziehungspunkte wie Museen und historische Gebäude. Zusätzlich ist das Gebiet von wichtigen touristischen Destinationen umgeben, sodass durch das Quartier wichtige Wegebeziehungen verlaufen. Dazu zählt unter anderem die Eingangssituation am Breiten Tor.

Im Untersuchungsgebiet lassen sich bauliche Missstände und Mängel an den Gebäuden und in den öffentlichen Räumen aufzeigen. Der Sanierungsbedarf ist dabei sehr heterogen. Er reicht von erforderlichen Maßnahmen zur Fassadensanierung bis hin zur Komplettsanierungsbedürftigkeit der Gebäude. Leerstände und Teilleerstände sind vereinzelt vorhanden, die in Teilbereichen deutlich negativ in den Straßenraum und die Nachbarschaft ausstrahlen. Es wird im Quartier von einem flächendeckenden Modernisierungsbedarf ausgegangen, da sich die baulichen Missstände und Mängel nicht unmittelbar auf einen Teilbereich fokussieren lassen, sondern diese im gesamten Betrachtungsgebiet auftreten.

Neben den Gebäuden weisen Straßenabschnitte und öffentliche Räume ebenfalls Missstände auf. Da die Wege auf den mittelalterlichen Stadtstrukturen beruhen, entsprechen sie größtenteils nicht mehr heutigen Standards. Enge teils kurvige Straßen (-abschnitte) erschweren eine mühelose Nutzung und hemmen die Attraktivität des Gebietes in den Bereichen Wohnen, Einkaufen oder Verweilen.

Abb. 11: Die belebte Breite Straße (rechts)

Abb. 12: Straßenverlauf Worthstraße (links)



Vor allem der nördliche Bereich ist in den Erdgeschossbereichen durch Einzelhandel- und Dienstleistungseinrichtungen geprägt. Mit der Breiten Straße liegt im Gebiet auch ein Teil der Nahversorgungseinrichtungen. Die Dichte des Einzelhandelsbesatzes nimmt in südlicher Richtung deutlich ab, wo das Wohnen vorherrschend ist. Einige kleine bis mittelgroße Gewerbebetriebe, wie z.B. die Tischlerei in der Glockengießerstraße und der Malerbetrieb in der Kornstraße sind noch im Quartier vorhanden.

Einige der Gewerbebauten stehen heute leer, Baulücken und freie Flächen werden u.a. als Garagenhof und Pkw-Stellplätze genutzt, wie z.B. in der Kornstraße. Weitere Aussagen zur Nutzungsverteilung finden sich in Kapitel 3.2 wieder.

Der historische Stadtgrundriss und die vielen erhaltenen alten Gebäude, die den Charme der Kernstadt von Goslar prägen, besitzen in vielen Bereichen noch die dichte Struktur einer historisch erhaltenen Altstadt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche bzw. die Innenhöfe sind oft durch Nebengebäude besetzt. Zur Aktivierung von vorhandenen Leerständen und der Schaffung bedarfsgerechten und nachgefragten Wohnraums, sind hier neue Wege zu prüfen und entsprechender Handlungsbedarf zu definieren.

Einrichtungen der sozialen, kulturellen, Freizeit- und Bildungsinfrastruktur sind im Untersuchungsgebiet vorhanden. Zum einen sind Kindertagesstätten und Kinderkrippen zu nennen, die sich über das gesamte Gebiet verteilen. Zum anderen befindet sich das „Amsdorfhaus“ im südlichen Teilbereich des Untersuchungsgebietes, welches als Gemeindehaus und auch als Versammlungsstätte genutzt werden kann. Für die südöstliche Altstadt sind ebenfalls die Schulstandorte im Quartier deutlich prägend, die aus der in der Kniggestraße verortete Grundschule „Goetheschule“ sowie die in der Straße Hoher Weg angesiedelte „Alte Schule“ gebildet werden. Mit Blick auf die aktuelle Entwicklung ist der neu entstehende Kulturmarktplatz an der Ecke Glockengießer-/Königsstraße zu nennen, für den aktuell Bestandsgebäude südlich des Goslarer Museums aufwendig umgebaut werden. Die dort zukünftig untergebrachten Nutzungen bilden eine in mehrfacher Hinsicht kulturelle und soziokulturelle Stätte.

3.2. NUTZUNGSSTRUKTUR, EINZELHANDEL UND NAHVERSORGUNG

Die Nutzungsstruktur in der südlichen Altstadt ist sehr heterogen und reicht von Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Hotellerie, über Verwaltungseinrichtungen und Schulen bis zur klassischen Wohnnutzung und kulturellen Einrichtungen.

Einzelhandel und Dienstleistung

Für einzelne Nutzungsgruppen lassen sich eindeutige Schwerpunktbereiche definieren, wo diese gehäuft auftreten. Der Einzelhandel und die Dienstleistungsnutzungen sind vorrangig im nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes zu verorten. Der Schwerpunkt liegt entlang der Breite Straße, die nördliche und südliche Bebauung der Straße befindet sich innerhalb des Untersuchungsgebietes, und dem Marktplatz. Ergänzend finden sich noch Einrichtungen in der parallel südlich der Breite Straße verlaufenden Kornstraße und der Straße Hoher Weg im Westen des Untersuchungsraumes. Ein Einzelhandelsbesatz bzw. entsprechende Ladenlokale finden sich noch im westlichen Bereich der Abzucht wieder.

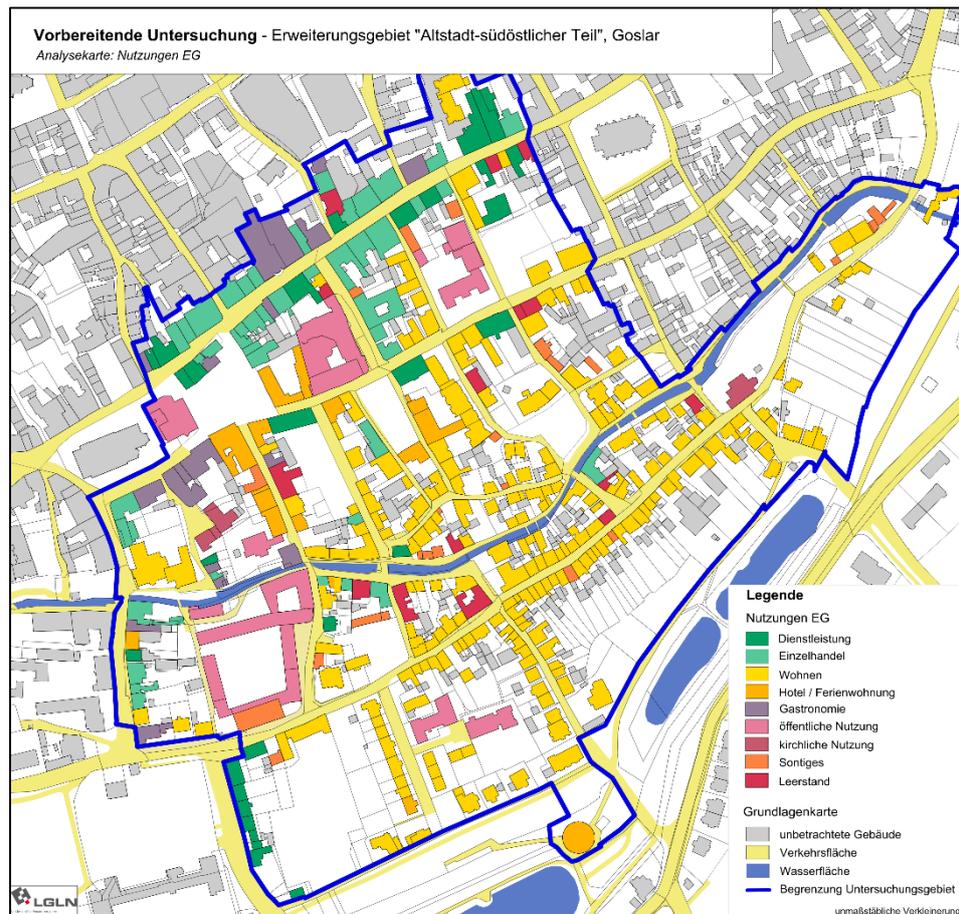


Abb. 13: Nutzungen Erdgeschoss, Vergrößerung in der Anlage, Quelle: Eigene Darstellung



Abb. 15: Marktplatz (links)

Abb. 14: Ladenlokale an der Abzuchtstraße (rechts)

Nahversorgung

Im gesamten Untersuchungsgebiet lassen sich abgesehen von Restaurants mit einem Spezialitätenangebot wenige bis keine Nahversorger vorfinden. Erst in Richtung Breite Straße, im Norden des Gebietes, befinden sich Lebensmittelgeschäfte und sonstige Einzelhandelsgeschäfte. Allerdings befinden sich ein Reformhaus in der Charley-Jacob-Straße sowie Am Markt und in der Breiten Straße eine Bäckerei.

Zudem gibt es in dem Gebiet eine Fleischerei in der Kornstraße sowie eine Drogerie und Apotheke in der Breiten Straße. Große Supermärkte befinden sich keine im Untersuchungsgebiet. Erst außerhalb des Betrachtungsgebietes an der Breite Straße existiert ein Edeka sowie einige internationale Supermärkte.

In der Vergangenheit befand sich der Wochenmarkt auf dem Marktplatz innerhalb der Altstadt. Dieser wurde jedoch verlegt, da es Interessenskonflikte zwischen Marktbetreibenden und ansässigen Gastronomen gab. Die Gastronomen nutzen den Marktplatz intensiv für die Außenbestuhlung, was dem Markt grundsätzlich sehr gut tut und den zentralen Ort in Goslar zu einem Treffpunkt für die Bürgerschaft und die Touristen macht. An einem sonnigen Tag wird schnell deutlich, dass für andere Nutzungen auf dem Marktplatz kein Platz ist.

Heute findet der Markt zweimal wöchentlich auf dem Jakobikirchhof außerhalb des Untersuchungsgebietes statt. Obwohl der Marktplatz nicht mehr seinen klassischen Zweck als Veranstaltungsort für den Wochenmarkt erfüllt, findet noch der alljährliche Weihnachtsmarkt, welcher über die Grenzen Goslars bekannt ist, hier statt. Auch dient der Marktplatz als zentraler Treffpunkt innerhalb der Altstadt.



Abb. 16: Fleischerei an der Charley-Jacob-Straße (links)

Abb. 17: Drogerie in der Breiten Straße (rechts)

Kultur

Das Gebiet hat eine hohe touristische Bedeutung in Goslar. Es ist geprägt durch eine Vielzahl an historischen Landmarken und Museen. Unter anderem befinden sich das Goslarer Museum, die Stubengalerie, das Zinnfiguren-Museum, das St. Annenhaus, der Trollmönch, das Goslarer Rathaus, die Lohmühle und der Zwinger im südöstlichen Teil der Altstadt. Wie bereits in den vorherigen Kapiteln erwähnt, ist die Altstadt als Gesamtes Teil des UNESCO-Weltkulturerbes. Viele der genannten Sehenswürdigkeiten befinden sich im Süden des Untersuchungsgebietes an der Abzucht.

Abb. 18: Zinnfigurenmuseum
(links)



Abb. 19: Stubengalerie in der
Abzuchtstraße (rechts)



Hotellerie und Gastronomie

Neben der einzigartigen Atmosphäre und dem touristischen Angebot der Altstadt existiert auch ein breites Angebot an Restaurants, Cafés und Hotels. Im Westen des Untersuchungsgebietes, in der Nähe zum Marktplatz gibt es eine hohe Konzentration an Restaurants und Cafés. Insbesondere im Gebiet der Worthstraße, dem Marktplatz und der Straße Marktkirchhof sind viele Restaurants angesiedelt.

Anders als bei den Restaurants sind die Hotels und Pensionen in der Altstadt über das gesamte südliche Altstadtgebiet verteilt. Es lässt sich eine weiträumige Konzentration im Süd-Westen der Stadt erkennen. Wie auch die Restaurants sind viele der Übernachtungsmöglichkeiten rund um den Marktplatz situiert.

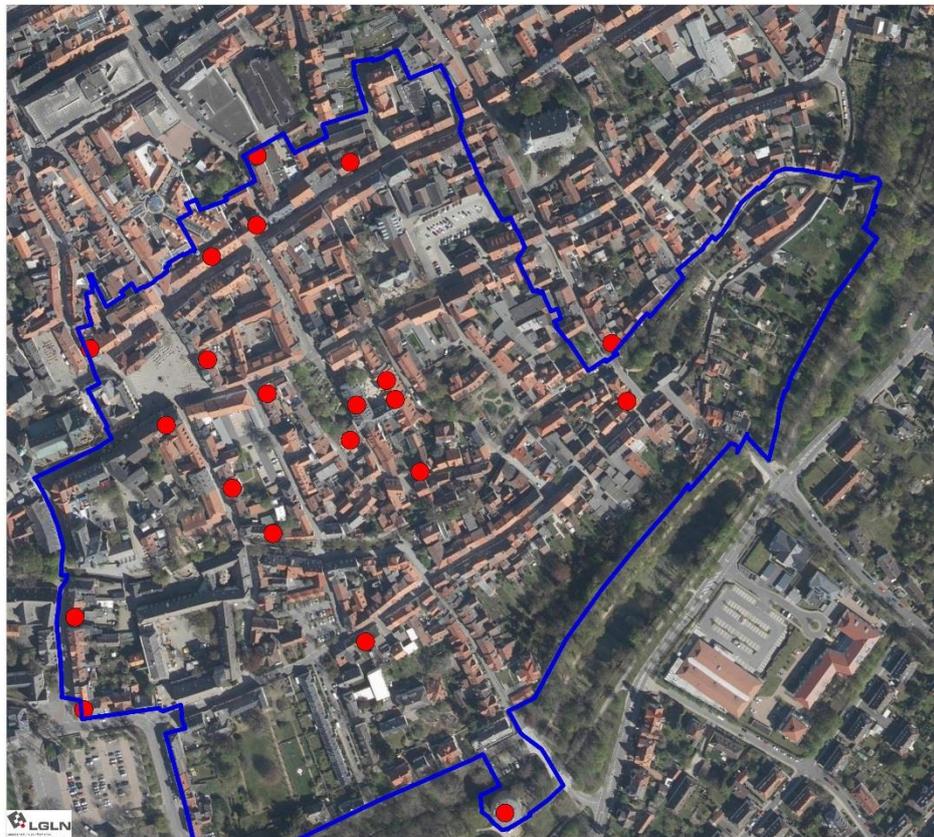


Abb. 20: Übersicht der Hotels
und Gasthäuser in der
Kernstadt, Quelle:
Datengrundlage LGLN
Umweltkarten Niedersachsen



Abb. 22: Gästehaus in der Kornstraße (links)

Abb. 21: Schwieheldthaus am Christian-von-Dohm-Platz (rechts)

Öffentliche Einrichtungen

Die Stadtverwaltung von Goslar hat ihren Sitz in der Charley-Jacob-Straße. Zudem finden sich die Goetheschule und mehrere Kindertagesstätten (z.B. KiTa Kunterbunt in der Worthstraße und die ev.-luth. Kindertagesstätte in der Dorothea-Borchers-Straße) im Untersuchungsgebiet. Im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes ist die Sporthalle, welche von der Goethe Grundschule genutzt wird, angesiedelt. Weitere öffentliche Einrichtungen wie z.B. Museen werden im nachfolgenden Kapitel kurz beleuchtet.



Abb. 24: Kindertagesstätte Worthstraße (links)

Abb. 23: Stadtverwaltung in der Charley-Jacob-Straße (rechts)

Wohnen

Das Wohnen ist in der Altstadt, trotz der oben aufgeführten vielfältigen anderweitigen Nutzungen im gesamten Quartier stark vertreten. Im zentralen Bereich und im südöstlichen Bereich des Untersuchungsgebietes findet sich vor allem die Wohnnutzung, ohne ergänzende Nutzungen wieder. Die Bereiche mit einem großen Nutzungsspektrum im Erdgeschossbereich werden in den Obergeschossen vielfach durch Wohnnutzungen ergänzt, sodass man von einer für das Gebiet ganzheitlichen Wohnnutzung sprechen kann.

3.3. SOZIALE, KULTURELLE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Das Gebiet der südöstlichen Altstadt ist durch einen starken, räumlich klar zu verortenden Nutzungsmix geprägt. Einkaufsmöglichkeiten, kulturelle Einrichtungen sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sind im Untersuchungsgebiet vorhanden. Diese Einrichtungen konzentrieren sich vor allem auf den nördlichen, westlichen und südwestlichen Bereich. In den anderen Bereichen herrscht ebenfalls ein Nutzungsmix vor, der jedoch vorrangig durch das Wohnen geprägt sind.

Am Marktplatz ist die Tourist-Information Goslar angesiedelt, wo ebenfalls häufig Stadtführungen starten. Weitere öffentliche Einrichtungen finden sich in Form von Museen oder dem noch derzeit im Bau befindlichen Projekt des Nationalen Städtebaus „Kulturmarktplatz Goslar“ in der seit 2014/15 leerstehenden Hauptschule Kaiserpfalz. Im Rahmen des Projektes soll hier eine multifunktionale Gebäudenutzung realisiert werden, indem Stadtbibliothek, Stadtarchiv, ein Kinderhort sowie räumliche Kapazitäten für den Kinder- und Jugend-Breitensport zusammengeführt werden.

Bis auf die Museen im Untersuchungsgebiet, die sich überwiegend an der Abzucht entlang angesiedelt haben und daher auch vom „Museumsufer“ gesprochen wird, und einem Kino in der Breiten Straße sind keine weiteren Freizeiteinrichtungen vorhanden.

Im Untersuchungsgebiet sind alle Ver- und Entsorgungsmedien für die vorhandenen und weiterhin angestrebten Nutzungen vorhanden.

Abb. 25: Kino in der Breiten Straße (rechts)



Abb. 26: Zinnfiguren Museum (links)



Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass ein vielfältiger Nutzungsmix im Untersuchungsgebiet vorliegt. Im nördlichen und westlichen Bereich ist dieser insbesondere durch Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Hotellerie geprägt, da hier mit dem Marktplatz das historische Zentrum der Altstadt verortet ist und zugleich wichtige Einkaufsstraßen entlang führen. Auf der Karte (Abb. 14) wird erkenntlich, dass die nördliche und westliche Begrenzung fast ausschließlich durch Einzelhandel und Dienstleistung gebildet wird. Auch wird in der Abbildung ersichtlich, dass im südlichen und südöstlichen Bereich die Nutzung des Wohnens vorherrscht.

Im Westen verteilen sich über die gesamte Fläche des Untersuchungsgebietes öffentliche Nutzungen. Gebäude in kirchlicher Trägerschaft finden sich im Gemeindehof sowie auf der St. Annenhöhe. Leerstände sind zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme nur vereinzelt zu finden.

3.4. BEBAUUNGSSTRUKTUR

Die Altstadt in ihrer heutigen stadtstrukturellen Ausprägung war bereits im 12. Jahrhundert weitestgehend vorhanden. Zu dieser Zeit entstand auch die erste Stadtbefestigung. Bis Mitte des 19. Jahrhunderts entwickelte sich die Siedlung innerhalb der Stadtmauern, sodass die dort vorhandene Bebauungsstruktur diverse Baustilepochen abbildet. Vor allem, dass die Altstadt keinen Kriegszerstörungen zum Opfer gefallen ist, unterstützte das Verbleiben von bauhistorisch und baukulturell wertvoller Bausubstanz. Auch die Bestrebungen der Nachkriegszeit, eine autogerechte Stadt zu schaffen, haben das Stadtbild kaum beeinträchtigt.

Die wesentlichen Gestaltungselemente der Altstadt bilden die ehemaligen Wallanlagen mit Relikten der historischen Stadtbefestigung, die kleinteilig integrierten Gärten und Plätze als Erholungsräume im engen mittelalterlichen Stadtraum, die Abzucht mit Steineinfassung und gusseisernen Geländer, die Kaiserpfalz, die Kirchen mit ihren Vorplätzen sowie der Marktplatz mit seiner repräsentativen Bebauung. So zeigt der Stadtgrundriss der Altstadt ein charakteristisches Bild. Der klar ablesbare ovale Umriss wird heute noch in vielen Bereichen von Stadtmauern, Wallanlagen und Stadttoren begrenzt.



Abb. 27: Abzucht inmitten des Untersuchungsgebietes (links)

Abb. 28: Stadtmauer an der Glockengießerstraße (rechts)

Grundsätzlich wird zwischen der topografisch tiefer gelegenen Unterstadt und höher gelegenen Oberstadt unterschieden. Das bedeutet, dass der östliche Teil der tiefer als das nordwestliche Altstadtgebiet gelegen ist.

Die Quartiersbildung formiert sich im östlichen und südöstlichen Altstadtgebiet durch eine eher orthogonale Straßenführung sowie im südwestlichen Altstadtgebiet eher anhand organisch geschwungener Straßenverläufe.

Stadtgeschichtliche Gründe der Siedlungsstruktur

Vor der dauerhaften Besiedlung bildete die hier aus dem Bergland in das flachere Harzvorland heraustretende Gose im Bereich der heutigen Altstadt Mäander mit dazwischenliegenden Geländerippen. Diese in den Sommermonaten trockenen Standorte nutzten vermutlich zunächst Fernhandelskaufleute als Rast- und Lagerplatz. Im Laufe der Zeit entwickelte sich hieraus eine dauerhafte Besiedlung. Die auch im Sommer wasserführenden Mäander, ortsübliche Bezeichnung „Beeke“ für Bach, wurden dabei als Zufahrtswege genutzt. Somit ist sowohl die Blockstruktur der Altstadt als auch der Verlauf der heute noch relativ parallel von Südwesten nach Nordosten führenden Hauptstraßen in der Altstadt auf diese naturgegebene Situation zurück-zuführen. Als die Straßenverläufe nach und nach befestigt wurden, blieben lange Zeit offene Wasserabflüsse in Form des sog. „Fahrwegwasser“ erhalten. Die häufig in der Altstadt anzutreffenden dreiecksförmigen Aufweitungen der Hauptstraßen sind in der Einmündung von Nebenstraßen begründet und dienen der Verkehrsregelung und Lenkung der Fahrwegwasser. Schematische Darstellungen zum „Straßenschema“ und „Wagenspuren“ sind der folgenden Abbildung zu entnehmen.

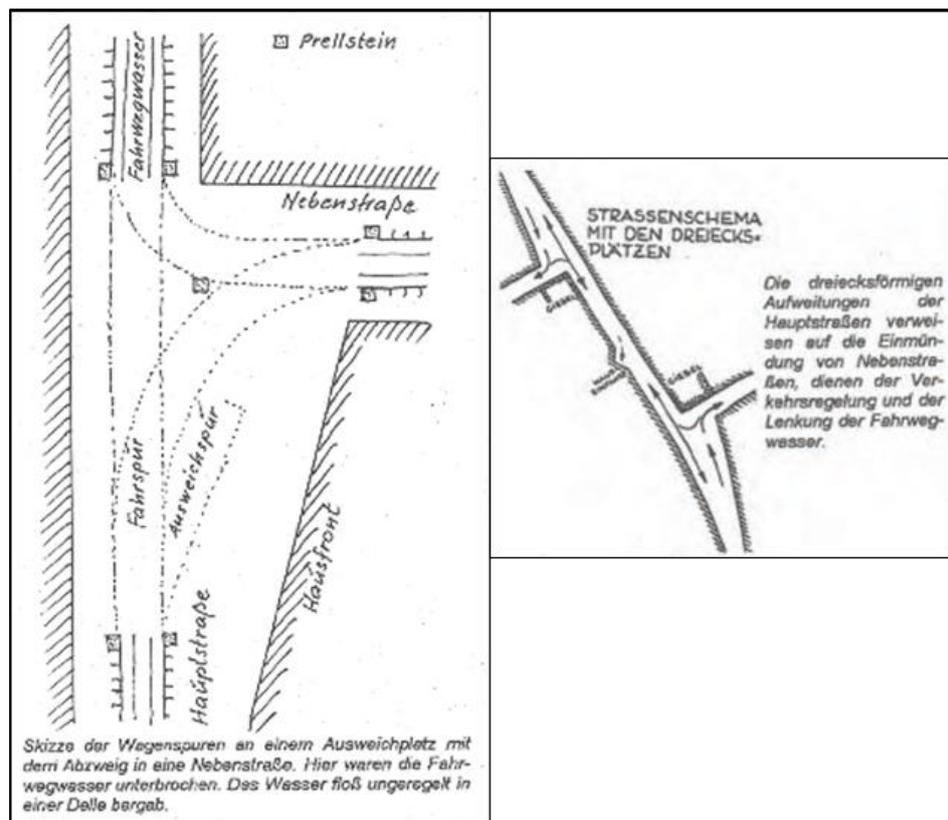


Abb. 29: Schematische Darstellung von historischen Bezügen zum Stadtraum, Quelle: „Goslar's Entwicklung der Stadt und deren Wasserwirtschaft“

Der Schwarzplan (Abb. 30) sowie der Analyseplan bezüglich Geschossigkeit (Abb. 31) machen darüber hinaus die hohe Bebauungsdichte der Altstadt deutlich. Die im vorliegenden Untersuchungsgebiet auch in Richtung Wallanlagen nur geringfügig abnimmt. Teilweise kann die Abnahme der Bebauungsdichte durch die ackerbürgerlichen Nutzungen der Grundstücke und Gebäude im Süden des Untersuchungsgebietes begründet werden.



Abb. 30: Schwarzplan,
Vergrößerung in der Anlage,
Quelle: Eigene Darstellung

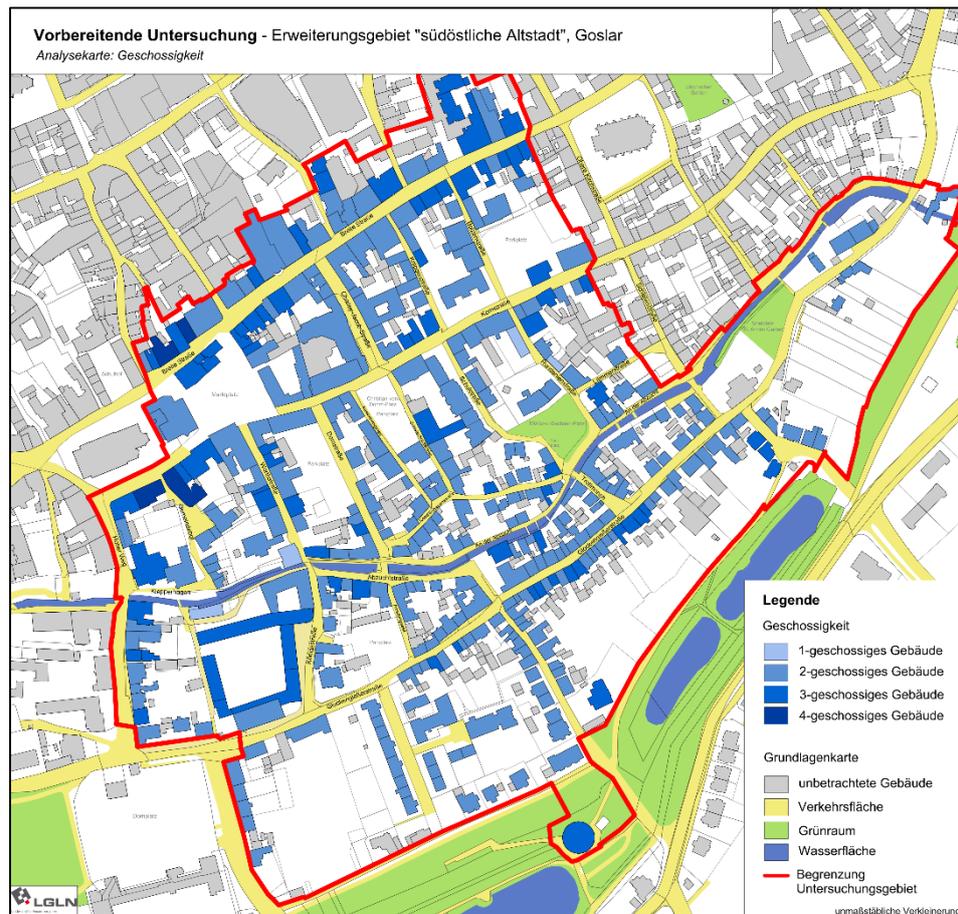


Abb. 31: Geschossigkeit
Vergrößerung in der Anlage,
Quelle: Eigene Darstellung

Im Einvernehmen mit den Denkmalpflegebehörden sind keine Veränderungen der Quartiersstrukturen beabsichtigt. Die Erhaltung der Baufluchten wird ein wesentliches Ziel der Stadtsanierung bleiben. Im Einzelfall ist der Rückbau neuzeitlicher baulicher Veränderungen im Interesse der Anpassung von Wohnstandards und Nutzung an die Belange des Stadtdenkmals abzustimmen.

Das Straßennetz erscheint als grobes Gitter, verfügt im Detail über leichte und in Teilbereichen auch stärkere Bögen und Schwingungen. Die Straßenachsen führen an keiner Stelle ins Leere. Sie finden den optischen Abschluss an Hausfassaden oder durch den Versatz an einer Kreuzung, wie z.B. in der Kornstraße oder An der Abzucht.



Abb. 33: Kötherstraße (links)



Abb. 32: Kornstraße (rechts)

Durch das Straßensystem entstehen unterschiedlich große Quartiere und Blöcke, deren Parzellenstrukturen im Wesentlichen kleinteilig sind.

Die Breite Straße ist die verkehrliche und städtebauliche Hauptachse der gesamten Altstadt. Hier konzentriert sich die Vielfalt der Nutzungen wie Wohnen, Einkaufen, Arbeiten, Kulturerlebnis u.a. Die Lebendigkeit der Breiten Straße in der Altstadt-Mitte findet sich in der östlichen Altstadt nicht in einem vergleichbaren Maße wieder.

Die Breite Straße stellt die zentrale Querverbindung in Richtung West-Ost dar und führt im Westen bis zum Marktplatz und im Osten bis zum Breiten Tor, das noch als Stadttor erhalten ist. Die Anlage des Breiten Tores stellt damals und heute die nördliche Eingangssituation in die Altstadt dar. Der Anfang der Breiten Straße und die Toranlagen markieren den Abschluss der Innenstadt und den Übergang in die Wallanlagen. Die aktuelle Situation wird den historischen Gegebenheiten hier nicht gerecht, die Eingangssituation ist verunklart und nicht entsprechend präsentiert.

Weitere stadtstrukturelle Ankerpunkte, wie die Kaiserpfalz oder der Bahnhof von Goslar werden durch weiterführende, sich durch die Altstadt geschwungene Straßenzüge im Norden und Süden angebunden. Diese Achsen liegen im Untersuchungsgebiet oder tangieren dieses.



Abb. 35: Breite Straße (links)



Abb. 34: Ladenzeile auf der Breiten Straße (rechts)

Innerhalb der Wallanlagen haben sich, in engem Zusammenhang mit der Gemeindeentwicklung, bereits im Mittelalter verschiedene Quartiere herausgebildet. Jedes der fünf Quartiere besitzt einen kirchlichen Mittelpunkt. So überschneidet sich das Untersuchungsgebiet zum Teil mit dem sogenannten Marktbezirk. Dieser historisch gewachsene Bezirk befindet sich an zentraler Stelle der Altstadt mit der Kirche St. Cosmas und Damian (12./ 14. Jahrhundert). Prägend für diesen Bezirk ist das in der Mitte des 15. Jahrhunderts anstelle eines Vorgängerbaus errichtete Rathaus. Auch sind im Marktbezirk bedeutende Gildehäuser zu finden, wie die „Kaiserworth“ als ehemaliges Gildehaus der Fernhandelskaufleute, das Münzergildehaus in der Münzstraße oder das Bäcker Gildehaus (Marktstraße 45).

Die besondere städtebauliche und bauliche Situation im Untersuchungsgebiet wird zum Teil durch die Nutzung der verbliebenen Freiflächen als Verkehrsadern oder Pkw-Abstellflächen verunklart. Auch die Beziehung zwischen Altstadt und dem Domplatz wird durch die aktuelle Gestaltung der Freiflächen nicht entsprechend präsentiert. Damit entgehen der südöstlichen Altstadt sich daraus ergebene Potenziale, die Attraktivität der Altstadt-Mitte in den südlichen Teil zu „verlängern“.

Die meisten Gebäude, überwiegend Fachwerkhäuser und oft mit Schiefer verkleidet, stehen geschlossen zum Straßenraum, was durch ihre Traufständigkeit noch stärker betont wird. Teilweise finden sich „Unterbrechungen“ durch Zwerchgiebel, wie z.B. in der St. Annenhöhe und im westlichen Teil der Glockengießerstraße.

Aufgelockerte Stadtstrukturen finden sich selten im Untersuchungsgebiet. Wenn überhaupt kann von offenen Strukturen gesprochen werden, wenn Parkplatzflächen die dichte und geschlossene Bauweise aufbrechen (wie z.B. in der Domstraße oder in der Bolzenstraße) oder wenn großzügige und repräsentative Bauten des 19. Jahrhunderts die ansonsten recht kleinteilige Bebauung unterbrechen, wie z.B. in der Kornstraße. So finden sich im Untersuchungsgebiet nur selten Parzellen, die unbebaut sind bzw. ausschließlich als Gärten genutzt werden, wie z.B. zwischen der Abzucht und der Glockengießerstraße.

Abb. 37: Parkplatz Christian-von-Dohm-Platz (rechts)

Abb. 36: Garagen an der Lämmerstraße (links)



Stadtbildstörend wirken auch Garagen, u.a. in der Lämmerstraße, die allerdings sehr wenig im vorliegenden Untersuchungsgebiet an den Straßenraum angrenzen. Diese befinden sich häufig in rückwärtigen Bereichen und sind daher vom öffentlichen Raum nicht zu sehen. Dies betrifft auch gewerbliche Nutzungen, die größtenteils Nebengebäude in den Innenhofbereichen nutzen, wie z.B. in der Knochenhauerstraße und in der Glockengießerstraße. Auch großflächige Parkplatzareale, die kein Gestaltungskonzept besitzen, wie in der Bolzenstraße, wirken sich negativ auf das Stadtbild aus.

Parks und Grünanlagen oder stadtbildprägende Grünstrukturen, wie zum Beispiel Straßenbäume, finden sich nur vereinzelt wieder. Als Freianlagen und Aufenthaltsbereiche spielen die wenigen Bereiche eine zentrale Rolle im Stadtgefüge. Hier ist unter anderem der Bereich An der Abzucht, der sich einmal quer durch das Untersuchungsgebiet zieht und das Element Wasser in die Stadt bringt, der Moritz-von-Sachsen-Platz oder der Spielplatz St. Annen Garten zu nennen. Diese brechen die dichte Bebauung des Mittelalters auf und sind heute beliebte Naherholungsplätze im Wohnumfeld.

3.5. VERKEHRS-, FREI- UND GRÜNRÄUME

Die Struktur der Altstadt und des Untersuchungsgebietes sind geprägt durch die historischen Straßenführungen und engen baulichen Strukturen, die das gesamte Untersuchungsgebiet prägen. Dennoch finden sich mit Blick auf das Quartier Freiflächen und Grünräume unterschiedlicher Qualitäten und Nutzungsarten wieder.

Die vorhandenen großflächigen Freiflächen, die im Stadtgrundriss und im Schwarzplan (Abb. 30) deutlich erkennbar sind, werden zu großen Teilen als öffentliche oder private Stellplatzanlagen genutzt. Stellplätze sind für die Altstadt von zentraler Bedeutung und sind in weiteren Planungen zu berücksichtigen. Zu hinterfragen ist, ob alle Freiflächen eher grünräumlich ungestaltet bleiben sollen oder eine gestalterische Aufwertung angestrebt wird. Ebenfalls ist zu prüfen, ob Stellplatzanlagen weiter optimiert und ggf. durch die Errichtung neuer Parkdecks auf den bereits vorhandenen Stellplatzflächen weitere Möglichkeiten zum Abstellen der Fahrzeuge geschaffen werden können. Im Gegenzug können dann ggf. einzelne aktuell als Stellplatzflächen genutzte Flächen einer neuen Zweckbestimmung (z.B. der Innenentwicklung) zugeführt werden.

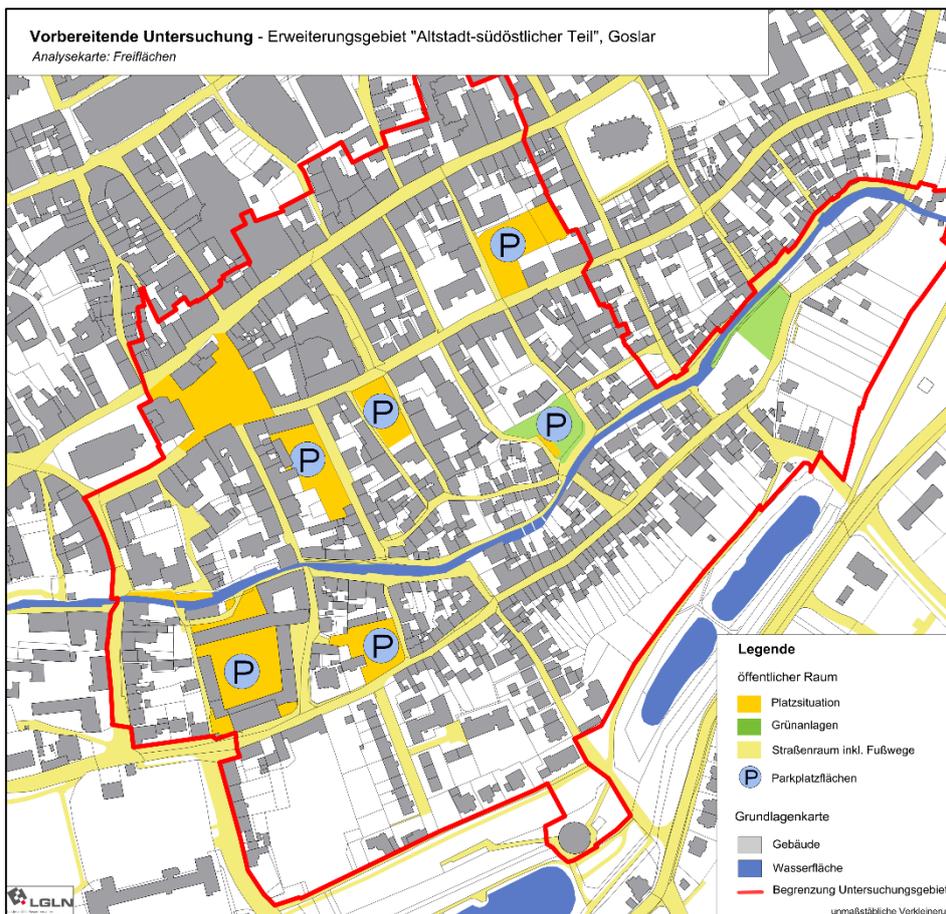


Abb. 38: Öffentliche Räume, Vergrößerung in der Anlage, Quelle: Eigene Darstellung

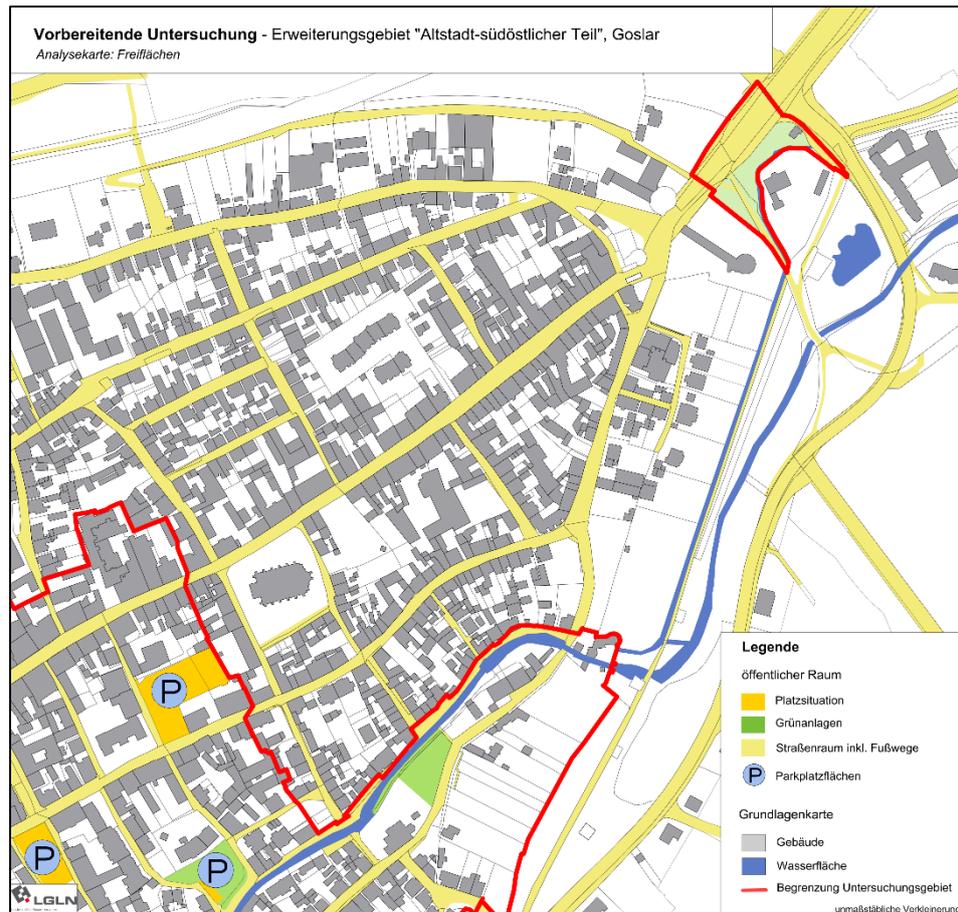


Abb. 39: Öffentliche Räume
- Ausschnitt Bereich Breites
Tor, Vergrößerung in der
Anlage, Quelle: Eigene
Darstellung

Marktplatz

Der Marktplatz als Nukleus der historischen Altstadt und zentral in der Kernstadt gelegen, befindet sich im Untersuchungsgebiet am nordwestlichen Rand. Die Funktion und Bedeutung für die Stadt Goslar wurde bereits im vorangegangenen Text erörtert und soll hier nicht erneut wiedergegeben werden.

Von Bedeutung für den zu untersuchenden Stadtraum ist die Aufgabe der Verteilungsfunktion in die anderen Teilbereiche und die Qualitäten der Ausführung des Platzes selbst. Der Marktplatz ist ein zentraler Anlaufpunkt für Ortsansässige sowie Urlaubsgäste der Stadt. Die Breite Straße läuft nördlich am Marktplatz entlang, südlich endet die Kornstraße auf dem Marktplatz. In Richtung Süden führen die Straßen Hoher Weg, Gemeindehof und Worthstraße zu den kulturellen Einrichtungen und den ansprechenden historischen Stadträumen und Straßenzügen.

Die Gestaltung des historischen Marktplatzes wird durch den Brunnen im zentralen Bereich und den auf den Brunnen hin orientierten farbigen Pflasterungen geprägt. Es handelt sich um Natursteinpflaster, das teilweise im 20. Jahrhundert erneuert und neu verlegt wurde. Aufgrund der geschichtlichen Bedeutung zählt die Pflasterung bzw. der Marktplatz als konstituierender Bestandteil einer Gruppe gemäß § 3.3 NDSchG. Eine neue Konzeption zur Gestaltung des Marktplatzes kann sich unter anderem mit der Schaffung von Barrierearmut und grünräumlichen Elementen auf dem Marktplatz auseinandersetzen.

Öffentliche Grünflächen und grünräumliche Strukturen

Nur wenige Freiflächen stehen als Parks zur Verfügung und die Straßenräume, aufgrund der engen Strukturen und Gegebenheiten sind vielfach nicht grünräumlich begleitet oder aufgewertet. Deshalb sind die wenigen vorhandenen Strukturen für den Stadtraum von großer Bedeutung für den sozialen Zusammenhalt und das Stadt- und Mikroklima in der sonst hoch verdichteten Altstadt; die Sicherung und Steigerungen der ökologischen und stadträumlichen Qualitäten ist eine zentrale Aufgabe.

Gleichzeitig besteht für die südliche Innenstadt ein direkter Bezug zu den unmittelbar südlich angrenzenden Freiflächen, die auf den ehemaligen Wallanlagen errichtet worden sind, sodass die Vernetzung hin zu diesem ansprechenden Freiraum ebenfalls in den Fokus zu nehmen ist.

Ein zentrales Freiraumelement, das das Thema Wasser in der Stadt besetzt, ist die Abzucht, welche die südliche Altstadt im südlichen Teilbereich durchzieht und das direkte Umfeld maßgeblich prägt. Teile der Ufer sind gesäumt von Bäumen und eine zentrale fußläufige Wegeverbindung läuft direkt an der Abzucht entlang. Potenziale zur Aufwertung befinden sich vor allem im Bereich der Abzuchtstraße, wo sich der Stadtraum öffnet und kleine Aufenthaltsräume und neue Qualitäten mit direktem Bezug zum Wasser geschaffen werden können. Des Weiteren ist in diesem Zusammenhang der Baumbestand entlang der Wegeverbindung durch gezielte Maßnahmen zu erhalten.



Abb. 41: Bänke am Klapperhagen (links)



Abb. 40: Abzucht (rechts)

In direkter Anbindung an die Abzucht befindet sich der einzige Platz der eine grünräumliche Struktur aufweist, der Moritz-von-Sachsen-Platz. Eine Grünfläche mit kleinen Wegen und mit Kunst im Stadtraum besetzt, lädt an den Randbereichen zum Verweilen ein. Ein kleiner Teilbereich des Platzes direkt an der Schulstraße bietet die Möglichkeit, etwas zurückgezogen, unter Bäumen zu entspannen. Der Platz befindet sich in einem ordentlichen und gepflegten Zustand, da Maßnahmen in der Vergangenheit bereits durchgeführt wurden. Hintergrund war die Einschätzung vieler, dass es sich um einen Angstraum handelt, was mit einem gewissen Klientel zu tun hat und der teilweisen Uneinsichtigkeit von Bereichen des Platzes.

Es ist zu prüfen, ob mit ergänzenden grünräumlichen Eingriffen oder einer neuen moderneren Gestaltung neue Platzqualitäten, in direkter Nachbarschaft zu historischen Baukörper, geschaffen werden kann. Dabei sind insbesondere klimaschutzgerechte Aspekte bei der Entwicklung zu beachten und weitere Versiegelung zu vermeiden.

Im östlichen Teilbereich liegt südlich der Abzucht ein Spielplatz, der aufgrund der Lage und des alten Baumbestandes als Aufenthaltsort und Spielplatz eine hohe Attraktivität aufweist.

Abb. 43: Kinderspielplatz „St. Annen Garten“ (links)



Abb. 42: Moritz-von-Sachsen-Platz (rechts)



Natur- und Artenschutz

Das Planungsgebiet liegt im südwestlichen Teil der stärker kontinental geprägten Börden an der Grenze zum Naturraum Harz. Die zonale potentiell natürliche Vegetation bildet der Übergangsbereich zwischen den Eichen-Hainbuchenwäldern mittlerer Standorte des Harzvorlandes und den bodensauren Buchenwäldern des Berg- und Hügellandes im Harz. Eine gewisse Relevanz hat hier vermutlich auch die azonale Vegetation der im Bereich der Gose potentiell natürlichen Auwälder. Aufgrund der mehrere hundert Jahre andauernde Siedlungsgeschichte ist die potentiell natürliche Vegetation hier nicht mehr vorhanden.

Der Planbereich wird von Bebauung und gestalteten, überwiegend versiegelten, privaten Freiräumen geprägt. Im Landschaftsplan 1999 ist der Planbereich als „OIA Innenstadtbereich – Altstadt“ erfasst. Aufgrund der dichten Siedlungsstruktur und der bisher schon bestehenden Zulässigkeit, Freiräume je nach Nutzungszweck zu gestalten und z.B. für Pkw-Stellplätze zu versiegeln, kann auf eine detaillierte Biotopkartierung verzichtet werden.

Konkrete artenschutzfachliche Erhebungen liegen nicht vor. Dem Plangebiet kommt dennoch eine gewisse, im Altstadtbereich typische Bedeutung für den Artenschutz zu. Mit Blick auf Regelungsgegenstand und -tiefe der aktuellen Planung genügt hier eine Bewertung der faunistischen Bedeutung anhand allgemeingültiger Erkenntnisse. Im Siedlungsbestand können insbesondere folgende Elemente eine Lebensraumbedeutung haben:

- Mauern (entspricht ökologisch Felswänden): Nischen- und fugenreiche Mauern als trocken-warme Bruthabitate für Turmfalke, Dohle, Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz, und verschiedene Fledermausarten (Mops-, Kleine Bart- und Zweifarbfladermaus).
- Dachböden (entspricht ökologisch Baumhöhlen): Als Sommerwarme Höhlen für ursprüngliche Baumhöhlenbrüter (z.B. Schleiereule, Waldkauz und div. Fledermausarten wie Fransen-, Breitflügel- und Zwergfledermaus) und Deutsche Wespe sowie als temperierte Winterquartiere für Baum- und Felshöhlenüberwinterer (z.B. Sieben- und Gartenschläfer, Abendsegler) dazu auch für Schmetterlinge und andere Insekten wie Kleiner Fuchs, Tagpfauenauge und Florfliege.

- Keller (entspricht ökologisch Felshöhlen): Als Lebensstätte verschiedener troglodphiler Arten wie Schimmelpilze und Asseln und Spinnen. Stellenweise auch für Höhlenüberwinterer unter den Fledermäusen wie Fransenfledermaus und Kleine Hufeisennase.

Die Regelungen des besonderen Artenschutzrechts (§ 44 ff BNatSchG) gelten unabhängig von dem Sanierungsverfahren. Gegebenenfalls ist bei einzelnen Vorhaben die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Erfassung individuell zu prüfen. Die Berücksichtigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie die Möglichkeit der Schaffung von zusätzlichen Angeboten (s. beispielweise Leitfaden Architektenkammer NRW und Nabu-Veröffentlichung „Naturschutz am Haus“) sollten im Rahmen von (Gebäude)Sanierungsmaßnahmen mitgedacht werden und entsprechende Kosten förderfähig sein.

Innerhalb des Betrachtungsgebietes befindet sich gemäß Satzung der Stadt Goslar aus dem Jahr 1995 der geschützte Landschaftsbestandteil: „Abzuchtaue im Bereich des Überschwemmungsbereichs vom Herzberger Teich bis zur Mündung in die Oker (Nr. 21)“. Im Zuge der Betrachtung des zentral durch das Gebiet führende Element, sind die Belange gem. der benannten Satzung zu berücksichtigen.

Verkehrsfläche und ÖPNV-Anbindung

Die Altstadt ist durch typische enge Straßen geprägt. Die Straßen sind in vielen Fällen zu schmal für Begegnungsverkehr bzw. einen seitlichen Pkw-Abstellstreifen. Anhand der dichten Bebauung hervorgerufenen Enge und der zugleich gewollten Sicherung einer verkehrlichen Durchlässigkeit wird der Verkehr überwiegend durch Einbahnstraßenregelungen gelenkt. Zudem sind einige Straßen nur für Anliegende freigegeben oder können teilweise nur zu Fuß oder mit dem Fahrrad genutzt werden. Straßen, wie etwa die Kaninchengasse, die Worthstraße oder Teile der Glockengießerstraße, sind zum Beispiel nur für Zufußgehende zugänglich.

Die schmalen Straßen und die stadträumliche Struktur der Altstadt bedingen, dass kaum Möglichkeiten zum Abstellen der Fahrzeuge auf dem Grundstück selbst möglich sind. Die Parkplatzsituation wird zudem angespannt, indem an den Straßenbereichen nur ein beschränktes Angebot an Stellplätzen zur Verfügung steht. Somit finden sich mehrere Freiraum-Parkplätze, die in privater oder öffentlicher Trägerschaft sind. Diese konzentrieren sich jedoch auf den West-Teil des Untersuchungsgebietes.

Innerhalb des Gebietes gibt es keinen öffentlichen Nahverkehr. Die nächstgelegenen Bushaltestellen befinden sich nahe dem Marktplatz auf dem Hohen Weg, Ecke Marktstraße beziehungsweise in der Nähe der Kaiserpfalz. Weitere Bushaltestellen sind weiter entfernt gelegen.

3.6. BODEN/BODENSCHUTZ/BODENBELASTUNG

Das überplante Areal befindet sich im Teilgebiet 1 der Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO). Die Böden von Grundstücken in diesem Gebiet weisen in der Regel in den ersten 30 cm Schadstoffbelastungen auf. Diese flächendeckende Bodenbelastung mit Arsen und Schwermetallen ist eine Folge der Montangeschichte des Harzes. Die Erkenntnisse über die Bodenbelastungen stammen aus Untersuchungen, die in einem Auftrag Ende der 1990er Jahre durchgeführt worden sind.

Es wurde festgestellt, dass manche Gebiete höher mit Schadstoffen belastet sind als andere. Flächen mit ähnlicher Schadstoffbelastung wurden zu Teilgebieten zusammengefasst. Derzeit gibt es vier solcher Teilgebiete (Teilgebiet 1 bis 4 mit abnehmender Belastung).

Es befinden sich nach Aussagen des Landkreises Goslar im Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes eine Reihe von Altlasten. Die folgende Karte verdeutlicht die Verteilung. Weitere Aussagen zu den einzelnen Flächen liegen der Anlage bei. Die Unterlagen sind vom Landkreis Goslar zugeleitet worden.

Da zum Zeitpunkt der Beteiligung von Betroffenen und TÖB eine andere Gebietsabgrenzung vorgesehen war, entspricht die folgende grafische und inhaltliche Darstellung nicht vollständig der vorgesehenen Abgrenzung des Erweiterungsgebietes.

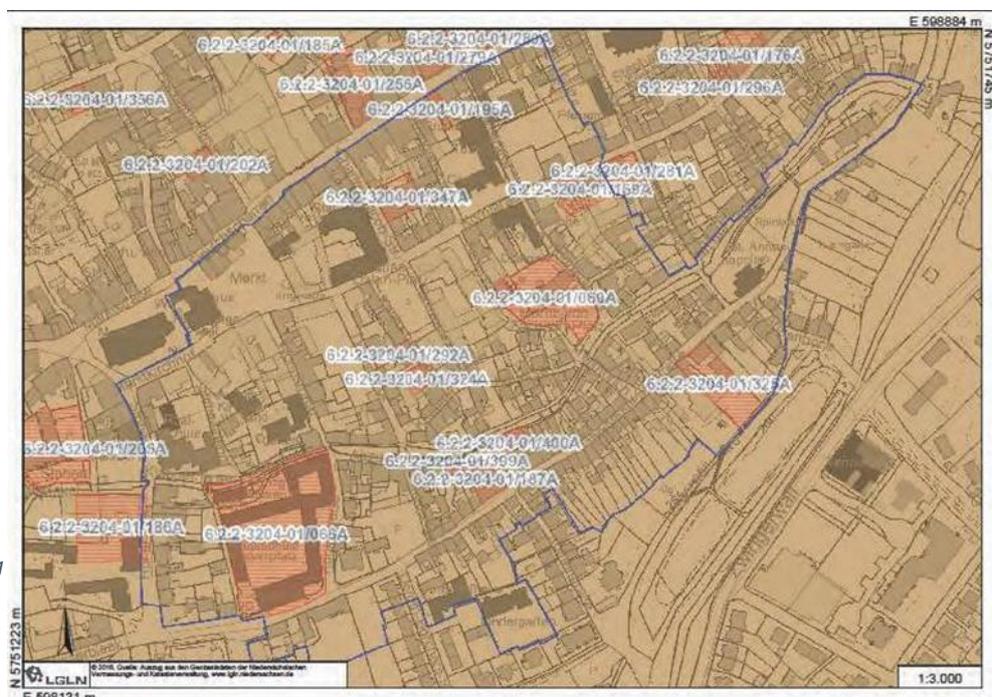


Abb. 44: Karte zur Verteilung von Altlastenflächen im Untersuchungsgebiet, Quelle: Landkreis Goslar

Altstandort Rundenienstraße 3 & 4, Schulstraße 8, Moritz-von Sachsen-Platz - Sägewerk Az. 6.2.2-3204-01/060A:

Der Standort wurde erfasst, da in Sägewerken für gewöhnlich mit umweltgefährden Stoffen umgegangen worden ist und diese als uneingeschränkt altlastenrelevant gelten. Die Betriebszeit kann aus den vorliegenden Unterlagen nicht entnommen werden. Der Standort befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Fluss Abzucht (Minimale Entfernung ca. 10 m). Eine historische Recherche oder orientierende Untersuchungen liegen für den Standort bisher noch nicht vor.

Im Jahr 1990 wurden im Beisein der Stadt Goslar und des Staatlichen Amtes für Wasser und Abfall Göttingen fünf Baggerschürfe bis zu 1,50 m Tiefe auf dem ehemaligen Holzlagerplatz des Sägewerkes niedergebracht. Weder beim Bodenaushub und noch in den Schurfstellen wurden auffällige Gerüche oder sichtbare Verfärbungen festgestellt.

Die Fläche befindet sich auf der Warteliste. Aufgrund der vergleichsweise hohen potentiellen Gefahr für Grund- / Oberflächenwasser infolge der unter Umständen verwendeten wassergefährdenden Stoffe wäre der Fall in der Priorität einer orientierenden Untersuchung oben anzusetzen.

Altstandort Königstraße 2. 4. Goetheschule, ehemaliges Betriebsgelände Firma Borchers Az. 6.2.2-3204-01/066A:

Das gesamte Schulgelände, das Museum und das Museumsufer waren Bestandteil des Betriebsgeländes der Fa. Borchers, die dort verschiedene chemische Stoffe hergestellt hat.

Die damaligen Gebäude sind nach Aufgabe des Betriebes und Übernahme durch die Stadt Goslar im Jahr 1927 zumindest teilweise abgebrannt. Die heutigen Gebäude sind insofern zu einem Teil danach errichtet worden und überwiegend nicht am gleichen Ort wie vorher. Bei den früheren, anlassbezogenen und nicht systematischen Untersuchungen wurden neben den harztypischen Schwermetallen auch erhöhte Arsen- und PAK-Gehalte festgestellt. Es handelte sich aber nicht um außergewöhnlich hohe Gehalte, die weitergehende Untersuchungen oder Sanierungsmaßnahmen notwendig gemacht hätten. Für die aktuelle Nutzung des Grundstücks wurde kein Handlungsbedarf gesehen.

Das Grundstück wurde nicht systematisch flächendeckend orientierend untersucht, so dass keine ausreichende Gefährdungsabschätzung vorliegt. Bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Boden oder einer geplanten Entsiegelung von befestigten Teilflächen sollte eine vorherige Untersuchung durch einen Sachverständigen stattfinden oder alternativ eine Baubegleitung durch einen Sachverständigen erfolgen.

Altstandort Kornstraße 12/14. Karosseriebau und Autovermietung Az. 6.2.2- 3204-01/169A:

Auf den Grundstücken waren im Einzelnen folgende Betriebe ansässig, die mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen sind: - 01.10.1960 bis 31.08.1977 Karosseriebau, Inhaber Herr Gerhard Pachel. Im Betrieb sind insbesondere Altöle, Ölbindemittel, Ölfilter, Bremsflüssigkeit, Kühlerfrostschutz, Waschbenzin, Lösungsmittel und verunreinigter Sand aus dem Ölabscheider angefallen und mussten ordnungsgemäß entsorgt werden.

Der Betrieb wurde zum 01.09.1977 verlegt. Nachfolger auf der Fläche war bis 31.12.1996 Europa Service Autovermietung, Georg Heckerott KG, Inhaberin Frau Petra Reelmann. Nach meinen Informationen wurde durch die Autovermietung eine oberirdische Tankstelle betrieben. Ob darüber hinaus auch Erdtanks vorhanden waren, entzieht sich meiner Kenntnis. Weitergehende Informationen liegen nicht vor. Eine orientierende Untersuchung durch die untere Bodenschutzbehörde hat nicht stattgefunden.

Altstandort Abzuchtstraße 11 / Glockengießerstraße 79. Vitriolhof der Communion Unterharz - Az. 6.2.2-3204-01/187A:

Hier wurde reines Vitriol hergestellt. Dieses diente zur Herstellung von Scheidewasser, zum Färben von Leder und zur Tintenherstellung. Die Produktion wurde in Goslar im Jahr 1872 endgültig eingestellt. Circa 1900 wurden auf dem Standort Wohnhäuser erbaut. Eine nennenswerte Gefährdung geht von dem Areal nicht aus. Der Fall befindet sich auf der Warteliste.

Altstandort Breite Straße 12. Chemische Reinigung. Rein & Co. Az. 6.2.2-3204-01/195A:

Nicht bekannt ist, wann die Reinigung erstmals am Standort ihren Betrieb aufnahm. Im Zeitraum 1983 bis 1992 wurde die Firma unter dem Namen Rein und Co. betrieben. Diverse Ermittlungen hatten ergeben, dass ein unsachgemäßer Umgang bzw. eine unsachgemäße Lagerung von Chemikalien und Schlämmen nicht ausgeschlossen werden konnte. Auch durch Undichtigkeiten der Reinigungsmaschinen hätte es zu Verunreinigungen des Untergrundes insbesondere durch FCKW und / oder LHKW kommen können.

Es wurde eine orientierende Untersuchung in Auftrag gegeben, deren Ergebnis mir seit November 2008 vorliegt (Golder Ass Boden- und Bodenluftuntersuchungen im Bereich der ehemaligen chemischen Reinigung Rein & Co in der Breiten Straße). Es wurden drei Rammkernsondierungen (RKS) vorgenommen. Die Untersuchungsergebnisse der durch die Sondierungen gewonnenen Bodenproben und der aus den Rammpegeln entnommenen Bodenluftproben ergaben keinerlei Hinweise auf eine signifikante Emission von organischen Schadstoffen, wie sie üblicherweise in chemischen Reinigungen eingesetzt wurden. Es wurden lediglich unterhalb der Gebäudesohle leichte CKW-Konzentrationen in der Bodenluft festgestellt.

Es wurde abschließend angenommen, dass keine Grundwassergefährdung durch organische Schadstoffe zu besorgen war.

Altstandort Kaninchengasse 3 - Betriebstankstelle der Gilde-Brauerei Az. 6.2.2-3204-01/292A:

Es liegen keinerlei Informationen zur Fläche vor. Innerhalb einer Erstbewertung wurde dem Standort keine hohe Priorität hinsichtlich einer späteren orientierenden Untersuchung eingeräumt; der Fall befindet sich auf der Warteliste.

Altstandort Knochenhauerstraße 22 - Stahlbau / Schlosserei Hille Az. 6.2.2- 3204-01/324A:

Derartige Betriebe sind zumindest eingeschränkt altlastenrelevant. Eine uneingeschränkte Relevanz kann u.a. dann bestehen, wenn eine spanende Bearbeitung von Metallen stattgefunden hat, Rostschutz-/Korrosionsschutzanstriche erfolgt waren oder Metalle durch Abbeizen, Schleifen, Sandstrahlen, Spachteln, Entfetten, Grundieren, etc. vorbehandelt wurden. Kontaminationsträchtige Faktoren sind in der Regel Leckagen an Behältnissen und Anlagen (Kühlschmierstoffe, Korrosionsschutz, Lösungsmittel), Handhabungs- und Abtropfverluste, die Ablagerung von Rückständen (Beiz-, und Farbrückstände, Schlämme, Strahlmittel, ölverunreinigte Metallspäne) oder gegebenenfalls auch das Freiwerden von Kompressorenöl (Druckluft- und Hydraulikanlagen).

Altlastenrelevante Stoffe:

Metallrückstände (ölverunreinigt), Blei (Bleimennige), Natriumnitrit (Korrosionsschutz), Phosphorsäure, Natronlauge, Kalilauge, Ammoniak (Beizen), BTX, CKW (Lösungs-, Reinigungs-, Entfettungsmittel), Öle (Bohr-, Schleif-, Schneidöle; Additiv: PCP), Hydrauliköle (PCB), Beiz- und Farbrückstände, Schlämme und Strahlmittel (schwermetallhaltig).

Innerhalb einer Erstbewertung wurde dem Standort keine hohe Priorität hinsichtlich einer späteren orientierenden Untersuchung eingeräumt; der Fall befindet sich auf der Warteliste. Informationen zur Betriebsdauer bzw. zum Betrieb an sich liegen nicht vor.

Altstandort Glockengießstraße 37 & 38 – Maschinenbau UTS GmbH Az. 6.2.2- 3204-01/325A:

Maschinenbaubetriebe sind uneingeschränkt altlastenrelevant. Kontaminations-trächtige Faktoren können Leckagen an Bädern (Entfetten, Beizen, Galvanisieren), Handhabungs- und Abtropfverluste (insbesondere bei Tauchverfahren), das Ablassen von Beiz- und Galvanisierbädern (u.U. Versickerung im Boden, Kanalisation) oder auch die Ablagerung von Rückständen aus der Oberflächenbehandlung (Schlämme) sein.

Altlastenrelevante Stoffe:

Schwermetalle und Schwermetallverbindungen, Säuren und Laugen (Chromate, Fluß, Chrom-, Schwefel-, Salz-, Phosphorsäure, Natronlauge, Kalilauge), Cyanide (Beiz- und Galvanisierbäder), BTX, CKW (Entfettungs-/Reinigungsmittel), Mercaptane, Pyridinbasen (Beizzusätze), Beiz-, Neutralisations- und Galvanisierabwässer sowie Beizbad- und Galvanikschlämme

Innerhalb einer Erstbewertung wurde dem Standort keine hohe Priorität hinsichtlich einer späteren orientierenden Untersuchung eingeräumt; der Fall befindet sich auf der Warteliste. Informationen zur Betriebsdauer bzw. zum Betrieb an sich liegen nicht vor.

Altstandort Charley-Jakob-Straße 7 - Niederlassung der Mercedes Benz AG Az. 6.2.2-3204-01/347A:

Informationen zum Umfang und Bestandteilen des Betriebs liegen nicht vor. Auch allgemeine Betriebsdaten sind nicht vorhanden. Aufgrund des eher als gering eingeschätzten Gefährdungspotentials für Grundwasser und Boden befindet sich der Fall auf der Warteliste und wird zu gegebener Zeit von mir orientierend untersucht.

Altstandort Abzuchtstraße 10 - ehemalige Bautischlerei und Zimmerei Az. 6.2.2-3204-01/399A:

Auf dem Grundstück befanden sich von circa 1881 bis 1930 eine Großhandelsvertretung mit Lager und Vertrieb von flüssigem Kohlenstoff sowie ein Lebensmittelhandel. Ab dem Jahr 1931 bis circa 1945 wurden ein Baugeschäft mit Zimmerei und Bautischlerei betrieben. Sowohl Bautischlerei als auch Zimmerei sind als eingeschränkt altlastenrelevant zu klassifizieren. Kontaminationen von Boden und Grundwasser können resultieren aus Leckagen an Imprägnier- und Konservierungsmittelbehältern, gegebenenfalls auch an Tauchbädern und Imprägnieranlagen. Ferner besteht ein Kontaminationsrisiko durch Handhabungs- und Abtropfverluste.

Altlastenrelevante Stoffe:

Schwermetalle, Arsen-/Quecksilberverbindungen (Schwermetallsalze in Holzschutzmitteln), Teeröle (Carbolineum), Pentachlorphenol (PCP), PCP-Salze, Chlornaphthalin (ölige, Holzschutzmittel), Lindan, DDT, HCH, PCB, 2,4,6-Trichlorphenol (Holzschutzmittel), Chromate (Lackpigmente), BTX, CKW (Reinigungs- und Verdünnungsmittel), Styrol (Bindemittel), Diisocyanate (Härter), Testbenzine (Lösungsmittel), Lackschlämme (Koagulationsschlamm), Filtermatten sowie Abdeckmaterial

Weitergehende Informationen liegen nicht vor; der Fall befindet sich auf der Warteliste.

Altstandort Abzuchtstraße 12 . ehemalige Möbelfabrik und Sägewerk Az. 6.2.2-3204-01/400A:

Im Zeitraum von circa 1886 bis 1908 befand sich auf dem Grundstück eine Möbelfabrik mit Dampfbetrieb. 1909 wurde dann eine Spielwarenfabrik (Harzer Holz- und Spielwaren) errichtet. Ab 1927 wurde zusätzlich ein Sägewerk mit Kistenfabrik betrieben. Sowohl Möbelfabriken als auch Sägewerke sind als uneingeschränkt altlastenrelevant zu klassifizieren. Als kontaminationsträchtige Faktoren kommen Leckagen an Lagerbehältnissen, Lackieranlagen und Naßabscheidern (Spritzkabinen) in Betracht, zudem Handhabungs- und Abtropfverluste bei Umfüll- und Mischvorgängen sowie die Ablagerung von Lackrückständen und Schlämmen.

Altlastenrelevante Stoffe:

Schwermetalle, Chromate (Lackpigmente), BTX, CKW (Reinigungs-, Entfettungs- und Verdünnungsmittel), Styrol (Bindemittel), Diisocyanate (Härter), Testbenzine (Lösungsmittel), Lackschlämme (Koagulationsschlamm), Filtermatten und Abdeckmaterial.

Der Fall befindet sich auf der Warteliste.

Fazit

Die Lage innerhalb des „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO) und der damit verbundenen potenziellen Verunreinigungen des Bodens sowie der aufgeführten Altlastenflächen kann es zu Kostenfolgen bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund haben bzw. ggf. Kostenfolgen für Grünanlagen, Spielplatz u.ä. .

3.7. HOCHWASSER

Die im Untersuchungsgebiet quer verlaufende Abzucht birgt neben Freiraumqualitäten und abzuschöpfendes Gestaltungspotenzial auch Hochwassergefahren, die zuletzt im Sommer 2017 zu erheblichen Problemen und Zerstörungen geführt haben. Vor diesem Hintergrund ist bei Sanierungsmaßnahmen, die den öffentlichen (Straßen-)Raum und vor allem die Brücken berühren, die Hochwasserthematik stets zu beachten.

Eine vor diesem Gesichtspunkt kritische Stelle ist die Kreuzungssituation am Moritz- von-Sachsen-Platz mit der Knochenhauerstraße und Straße An der Abzucht, da hier bei erhöhtem Pegelstand die Abflussmöglichkeiten des Wassers nur sehr begrenzt sind. Aus diesem Grund sollen hier oberhalb der sog. Trollmönch-Brücke ein breiteres Abflussprofil herausgearbeitet werden, um einen höheren Hochwasserschutz zu gewährleisten. Um weiterhin resilient und präventiv zu handeln und den Stadtraum dementsprechend zu gestalten, sollen Brücken immer flach bemessen sein, um einen gesteigerten Hochwasserschutz zu gewährleisten. Zudem sollte die Hochwasserthematik bzw. der diesbezügliche Schutz bei jeglichen städtebaulichen Planungen und Maßnahmen vor allem im Umfeld der Abzucht, aber auch in den weiteren Teilbereichen mitberücksichtigt werden. So sollten keine städtebaulichen Hindernisse die Linienentwässerung behindern. Auch ist immer das Thema der Regenentwässerung mit zu beachten, da keine Retentionsflächen im Altstadtgebiet vorhanden sind.



Abb. 45: : Hochwassermarke aus dem Jahr 2017 (rechts)

Abb. 46: Wasserlauf der Abzucht (links)

Neben den Maßnahmen im öffentlichen Raum, können auch in Bezug auf die privaten Erneuerungs- und Instandhaltungsmaßnahmen diesbezügliche Aspekte beachtet werden. Dies betrifft insbesondere die Möglichkeiten von temporären Türabschottungsvorrichtungen sowie die Erhöhung der Eingangsbereiche, um das Eindringen des Wassers bei Hochwassersituationen und damit einhergehende Zerstörungen zu vermeiden.

Da das aktuell vorliegende Hochwasserschutzkonzept bei dem so genannten 100-jährlichen Hochwasserereignis im Jahr 2017 nicht standgehalten hat, wird derzeit ein neues Konzept erarbeitet. Da dieses zum Zeitpunkt der VU noch nicht fertig gestellt worden war, konnte dieses nicht berücksichtigt werden.

3.8. ENERGIE- UND KLIMASCHUTZ

Der Klimaschutz im Sinne einer flächendeckenden und interdisziplinär gelebten Energiewende ist von wachsender Bedeutung und darf auch im Rahmen dieser Untersuchung nicht außer Acht gelassen werden.

Bei Betrachtung des Gebäudebestandes und der diesbezüglichen Analyse im Hinblick auf Sanierungsstau und -aufwand, liegt ein Betrachtungsschwerpunkt auf dem energetischen Sanierungsaufwand. Dies betrifft insbesondere die Außenhülle eines Gebäudes, die aus Dach, Fassade, Fenster und Türen gebildet wird und allesamt als förderfähig bei einem ortsbildprägenden Gebäude einzustufen sind.

Viele private aber auch öffentliche Gebäude bedürfen im Untersuchungsgebiet einer energetischen Ertüchtigung. Die im Rahmen der letzten gebäudebezogenen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen verwendeten Baustoffe und Materialien, entsprechen oftmals nicht mehr den heute gängigen energetischen Standards. Da die Gebäudemehrzahl allerdings aus den letzten Jahrhunderten stammt, muss im vorliegenden Untersuchungsgebiet vor allem eine denkmalgerechte energetische Sanierung lanciert werden. Das Ziel sollte es sein eine Ausgewogenheit zwischen Denkmal- und Klimaschutz herbei zu führen.

Es kann davon ausgegangen werden, dass ein erheblicher energetischer Sanierungsbedarf vorhanden ist, die in Summe ein erhebliches Potential im Sinne einer stadtklimatisch gerechten Entwicklung als auch im Hinblick eines energieeffizienten Gebäudebestandes in der Altstadt birgt. Daher sollten für Eigentümerinnen und Eigentümer Anreize geschaffen werden in die energetische Sanierung zu investieren. Dabei spielt die bereits aktive Beratung durch das Büro Low-E-Ingenieurgesellschaft für energieeffiziente Gebäude mbH eine wichtige Rolle. Eine Verknüpfung dieses Beratungsangebotes mit dem des Sanierungsträgers, wie im Bestandsgebiet „Altstadt – östlicher Teil“, ist auch für das Erweiterungsgebiet umsetzbar. Zusätzlich kann durch die Anpassung der städtischen Förderrichtlinie eine erhöhte finanzielle Unterstützung und somit ein weiterer Anreiz geschaffen werden.

Neben dem Thema der gebäudespezifischen Energieeffizienz ist das Thema der Umweltbelastungen zu beleuchten. Letzteres wird im Untersuchungsgebiet insbesondere durch den Verkehr in der Breiten Straße, Hoher Weg und Kornstraße bestimmt. Dieser Verkehr (u.a. Zufahrt in die zentrale Altstadt, An- und Ablieferungen, Anwohnerverkehr, Einkaufs- und Besucherverkehr) hat Einfluss auf die Immissionsbelastungen im Untersuchungsgebiet und somit auch auf die Attraktivität der südöstlichen Altstadt als Wohnstandort. Genauere Untersuchungen über Lärmemissionen und Feinstaubbelastungen lagen für die vorbereitenden Untersuchungen nicht vor.

Ein weiteres zu beachtendes Thema im Kontext Klimaschutz ist die konzentrierte Stadtentwicklung und damit zusammenhängend die Schaffung von kurzen Wegen, einer fußläufig zu erreichenden Nahversorgung und ein abgestimmter ÖPNV sowie die Bereitstellung von attraktiven Fuß- und Radwegeverbindungen. Im Themenfeld des Radverkehrs, spielt ebenso der Bereich der e-Bikes eine immer wichtigere Rolle. Die passende Ladeinfrastruktur und Abstellmöglichkeiten sind zunehmend in der Stadtentwicklung und -planung zu beachten.

Im Hinblick auf den Klimawandel sind insbesondere auch die innerstädtischen öffentlichen Frei- und Grünräume von Bedeutung. Urbanes Grün leistet nicht nur einen Beitrag zum Erscheinungsbild der Städte, sondern übernimmt weitere vielfältige soziale, ökologische, ökonomische und technische Funktionen; es beeinflusst die Lebensqualität. Die ökologische Funktion gilt es im Zusammenhang mit klimagerechter Stadtentwicklung zu stärken. Dazu gehören Maßnahmen zur Steigerung der Biodiversität mittels Erhöhung der Pflanzenvielfalt bei Berücksichtigung von heimischen Pflanzen, wie beispielsweise die Umwandlung von Rasenflächen in Wiesenflächen und das Anlegen von Blühstreifen. So kann unter anderem auch das Phänomen des Insektensterbens mitgedacht werden. Da aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit keine neuen großflächigen Grünanlagen geschaffen werden können, gilt es die vorhandenen Freiräume an der Abzucht und der Moritz-v.-Sachsen-Platz dahingehend gezielt aufzuwerten. Bei Neugestaltung sollen der Erhalt vorhandener Begrünung, Optimierung und Erweiterung dieser, sowie die Entsiegelung von Platzflächen durch Integration wasserdurchlässiger Bodenbeläge Berücksichtigung finden.

Mit diesen Maßnahmen können neben der Umwelt- auch die Wohnqualität im Quartier und im gesamtstädtischen Kontext gestärkt werden.

3.9. GEBÄUDETYPOLOGIE UND – UMFELD

Die im Untersuchungsgebiet vorherrschende Bauweise ist von Fachwerk dominiert; das Sichtfachwerk verfügt über geputzte Gefache und ein farbig abweichendes Holzständerwerk. Vielfach verfügen die Fachwerkgebäude über eine Fassadenverkleidung aus Schiefer, welches als regionaltypischer Baustil zu charakterisieren ist. Gebäude in massiven Bauweisen sind in der Minderzahl, herrschen allerdings am Marktplatz als repräsentative Gebäude vor und sind überwiegend verputzt. Teilweise sind bei den massiv gemauerten Gebäuden in den Obergeschossen Zwerchhäuser in Fachwerkbauweisen zu finden, wie u.a. in der Straße Hoher Weg.

Abb. 48: Fachwerkhaus an der Abzucht (links)



Abb. 47: Ortstypisches Schieferhaus an der Glockengießerstraße (rechts)



Abb. 50: Ortstypische Schnitzereien an einem Fachwerkhaus (links)



Abb. 49: Schieferhaus mit Hofdurchfahrt (rechts)





Abb. 52: Schieferschindeln an einer Hausfassade (rechts)

Abb. 51: Verzierte Haustür (links)

Die Bauweisen mit ihrer Material- und Formengerechtigkeit sind allgemein anerkannte Entscheidungsmaßstäbe für den Denkmalwert fast aller Gebäude im Untersuchungsgebiet. Im Untersuchungsgebiet befinden sich daher 99 Einzeldenkmäler nach § 3.2 NDSchG und 287 Gebäude, die einen konstituierenden Bestandteil einer Gruppe gem. § 3.3 NDSchG darstellen.

„Die Jahrhunderte alten Baustrukturen – vom 12. bis zum 19. Jahrhundert – prägen die Altstadt bis heute. Baudenkmale wie die Kaiserpfalz, die Kirchenbauwerke, die noch vorhandenen Teile der ehemaligen Befestigungsanlagen, das Rathaus, die beachtlichen Gildehäuser, die mittelalterlichen Hospitäler sowie die stattlichen Patrizierhäuser und charakteristischen Bergarbeiterhäuser zählen hierzu. Die historische Bebauung begründet den überregionalen Bekanntheitsgrad der Altstadt Goslars und damit deren touristische Attraktivität.“³⁵

Die Bebauung ist überwiegend geschlossen, freistehende Gebäude haben meist eine repräsentierende Funktion in exponierten Lagen, wie z.B. die Goetheschule in der Kornstraße. Insgesamt finden sich nur wenige freistehende Gebäude im Untersuchungsgebiet.

Im Untersuchungsgebiet wurden 401 Gebäude erfasst. Der Denkmalschutzstatus besteht nach Hinweisen des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege flächendeckend. Nebengebäude mit Nebennutzungen sind nicht erfasst worden. Dazu gehören u.a. wohn- und gewerbebezogene Gebäude, Schuppen, Lager, Garagen oder Abstellräume. Die Gebäude im Untersuchungsgebiet sind meist zwei- und dreigeschossig (siehe Abb. 31), oft mit teilausgebautem Dachgeschoss mit einem Zwerchgiebel.

³⁵ ISEK Goslar 2025 S. 146

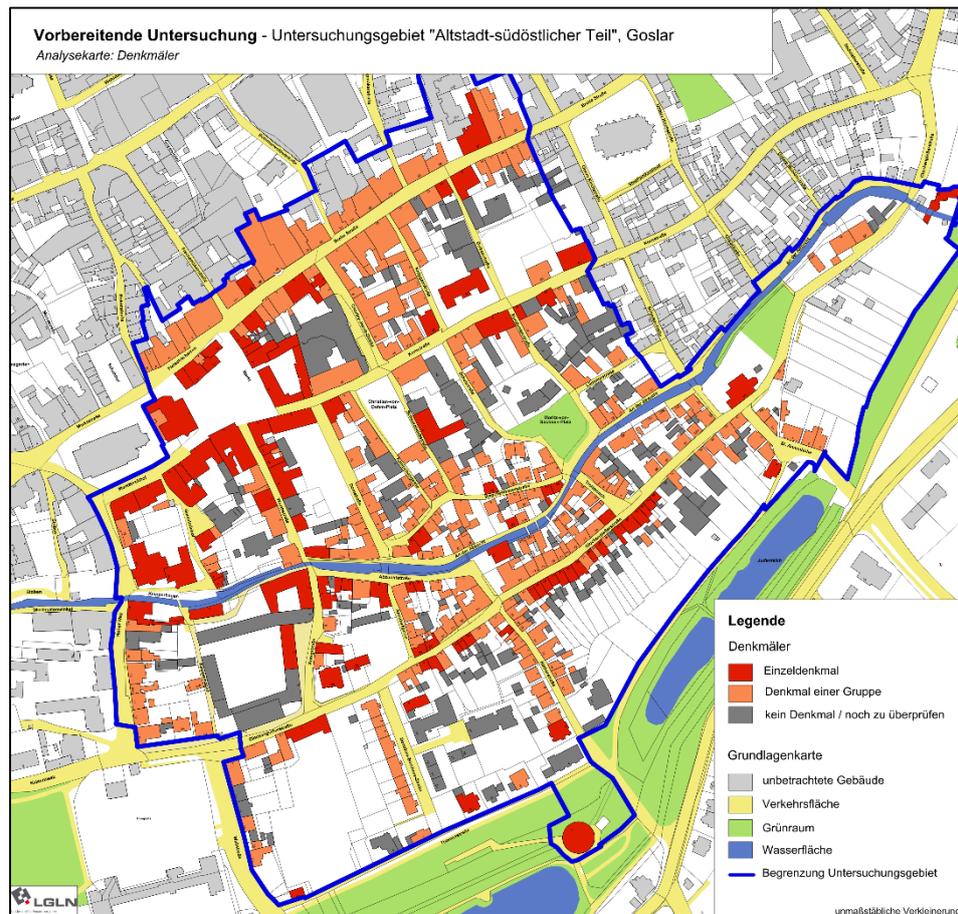


Abb. 53: Einzel- und Gruppendenkmäler, Vergrößerung in der Anlage
Quelle: Eigene Darstellung

Zu den höchsten Gebäuden im Untersuchungsgebiet gehört die Bebauung am Marktplatz und in der Breiten Straße. Gedrungene Bauweisen von 1 bis 2 Geschossen prägen den südlichen Teil des Untersuchungsraums, wie z.B. an der Abzucht. Einige Grundstücke verfügen über Gärten, wie z.B. in der Glockengießerstraße.

Die Bebauung der südöstlichen Altstadt vollzog sich über mehrere Jahrhunderte bis in das 19. Jahrhundert. Durch Abbruch entstandene Baulücken wurden entweder gar nicht wieder bebaut oder mit Neubauten – teilweise in für den Stadtraum eher untypischen Baustilen – wiederbelebt, wie im Gemeindehof oder in der Worthstraße.

Für die im Untersuchungsgebiet mit eigenständiger Adresse aufgeführten Gebäude wurde anhand bestimmter Bewertungskriterien der von außen erkennbare bauliche Zustand analysiert. Nebengebäude wurden aufgrund ihrer eher geringen Priorität für die Nutzungsstruktur nicht bewertet. Eine Förderung der Nebengebäude wird damit jedoch nicht ausgeschlossen, da diese unter anderem für die Qualität des Wohnumfeldes von Bedeutung sind und zudem meist einen denkmalpflegerischen Wert besitzen. Zur Aufwertung des Wohnumfeldes eine Bewertung des baulichen Zustands der Gebäude von Innen wurde nicht durchgeführt.

Es wurde zwischen vier Bewertungskategorien differenziert, die nachfolgend näher beleuchtet werden.

- guter baulicher Zustand: kein Handlungsbedarf
- baulicher Zustand mit kleinen Mängeln: geringer Sanierungsaufwand
- mäßiger baulicher Zustand: mittlere Sanierungsaufwand, Teilmodernisierungsmaßnahmen erforderlich
- schlechter baulicher Zustand: größerer Sanierungsaufwand, umfassende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich

Um die Gebäude einer Kategorie zuordnen zu können, wurden Gebäudeteile von außen in Augenschein genommen und insbesondere nach folgenden Einzelaspekten bewertet:

- der Fassadenzustand (Schäden aufgrund von Verwitterung oder Alter, Risse oder fehlende bzw. defekte Fassadenelemente)
- der Zustand des Daches und der Dachaufbauten (Verwitterungsgrad der Dach-eindeckungen, Patina, Dachsenkungen oder -einstürze, Fehlstellen in der Eindeckung, Zustand der Regenrinnen und Fallrohre, fehlende bzw. defekte Verblechungen und weitere Schäden).
- Zustand der Fenster und Türen (Alter der Bauelemente, mangelhafte Gliederung und Materialien der Fenster, energetischer Zustand der Fenster, Fensterverkleidungen und weitere Schäden).



Abb. 55: Baufälliges Gebäude in der Worthstraße (links)



Abb. 54: Mängel an der Hausfassade (rechts)



Abb. 57: Sanierungsbedürftiges Gebäude in der Straße Klappernhagen (links)



Abb. 56: Detailaufnahme von Baumängeln am Dach in der Straße Fleischscharren (rechts)

Aus diesen Einzelbewertungen konnten die baulichen Anlagen einer der oben genannten Kategorien zugeordnet werden. Im Folgenden werden die einzelnen Kategorien näher definiert.

Guter baulicher Zustand = kein Sanierungsaufwand:

- Fassade: Fachwerk, Anstrich, Putz, Mauerwerk ohne Schäden.
- Dach: Dacheindeckung ohne Schäden.
- Fenster/Türen: Fenster und Türen intakt, Verglasung, Rahmen, Dichtungen intakt und ohne Schäden, Fenster neuerer Bauart und Dämmung.

Kleine Mängel bzw. mäßiger baulicher Zustand = je nach Ausprägung, geringer oder mittlerer Sanierungsaufwand

- Fassade: mangelhafter/verwitterter Anstrich, leichte Putzschäden und -risse, leichte Verformungen des Fachwerks, Fugenabrisse, einzelne fehlende Platten und Verkleidungen, leichte Schäden am Mauerwerk, leichte Feuchtigkeitsschäden.
- Dach: mangelhafte/verwitterte Dacheindeckung, leichte Schäden.
- Fenster/Türen: Fenster und Türen technisch in Ordnung, aber veralteter Dämmstandard, Verglasung und Rahmen mit leichten Schäden, Dichtungen schadhaft.
- Leerstand: partieller Leerstand aufgrund Modernisierungsrückstand.

Schlechter baulicher Zustand = großer Sanierungsaufwand:

- Fassade: abgängige Anstriche und Verkleidungen, starke und großflächige Putz- und Mauerwerksschäden, starke Feuchtigkeitsschäden, Zerstörungen am Fachwerk, defekte Schwellhölzer, lose und fehlende Gefache und/oder weitere Schäden.
- Dach: hoher Verwitterungsgrad der Dacheindeckung mit Fehlstellen, mangelhafte Verblechung von Kehlen, schadhafte Entwässerung.
- Fenster/Türen: abgängige und schadhafte Fenster und Türen, Verglasung und Rahmen schadhaft, Fehlstellen an Wasserschenkeln, Dichtungen schadhaft.
- Leerstand: partieller und kompletter Leerstand wegen Modernisierungsrückstand.

4. STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Das Quartier zeugt von der Stadtgeschichte Goslars. Das Vorhandensein vieler historischer und denkmalgeschützter Gebäude wirkt sich positiv auf das Stadtbild und die Atmosphäre der südöstlichen Altstadt aus. Hinzu kommen wichtige Strukturen und Einrichtungen, wie das Verwaltungsgebäude, verschiedene Museen und Bildungseinrichtungen. Von zentraler Bedeutung sind ferner der Marktplatz und das gerade in Errichtung befindliche Kulturzentrum, das als Umnutzungsprojekt vorhandener Gebäude ein neuer Anziehungspunkt in der Gesamtstadt Goslar darstellen wird.

Gleichzeitig weist die südliche Altstadt deutliche städtebauliche Missstände auf, die eine deutliche Abwertung der stadträumlichen Qualitäten darstellt. Zur Verdeutlichung des Handlungsbedarfes in der südlichen Altstadt von Goslar werden im folgenden Funktionsschwächen sowie Substanzschwächen aufgezeigt.



Abb. 59: Zentraler Treffpunkt der Altstadt - der Marktplatz (links)

Abb. 58: Stadtverwaltung in der Charley-Jacob-Straße

4.1. FUNKTIONSSCHWÄCHEN

Das Gebiet besitzt eine sehr dichte Struktur und nur wenige Freiflächen sind vorhanden. Die vorhandenen großflächigen Lücken im Betrachtungsgebiet werden zum überwiegenden Teil als Stellplatzanlagen genutzt und nicht zur Schaffung neuer qualitativ hochwertiger Freibereiche eingesetzt. Der Grund hierfür liegt in dem vorhandenen Bedarf an Stellplätzen, denn diese sind im Untersuchungsgebiet nicht ausreichend vorhanden. Die dicht bebauten Grundstücke erlauben zumeist nicht das Parken auf dem Grundstück selbst und innerhalb der oft engen Straßenräume können Stellplätze nur bedingt ausgewiesen bzw. der Straßenraum als entsprechender Stellplatz genutzt werden. Im Rahmen der weiteren Entwicklung stellt die Abwägung zur Nutzung der vorhandenen Freiflächen ein zentrales Thema dar. Sind neue attraktive Aufenthaltsorte erforderlich oder sind für die Altstadt weitere Stellplätze anzulegen bzw. die vorhandenen Flächen effektiver zu nutzen.

Die Stadt weist noch keine Straßenzüge mit hohen Leerstandsquoten auf, allerdings sind in der Gesamtheit schon vereinzelt und über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt Leerstände zu verzeichnen. Dabei handelt es sich unter anderem auch um historisch sehr wertvolle Gebäude bzw. Gebäude, die aufgrund der Lage im Stadtgebiet deutlich negative Ausstrahlungen aufweisen können.

Betroffen sind sowohl Wohngebäude als auch zuvor gewerblich genutzte Gebäude.

In der südlichen Altstadt fehlen die Nahversorgungseinrichtungen. Fleischer und Bäcker sind vorhanden, aber ein klassischer Lebensmittelmarkt ist im Untersuchungsraum nicht vorhanden. Lediglich ein Reformhaus in der Charley-Jacob-Straße und eine Drogerie in der Breiten Straße.

Der Marktplatz als Nukleus der historischen Stadt wird in der Weihnachtszeit als weithin bekannten Weihnachtsmarkt genutzt, die Aufgaben als Standort für den Wochenmarkt nimmt er allerdings in Goslar nicht mehr wahr. Ein Konflikt zwischen Markttreibern und Gastronomen, die diesen Markt ebenfalls aktiv nutzen, konnte nicht gelöst werden.

Fehlende Freiflächen bzw. attraktive Aufenthaltsorte sind nur sehr eingeschränkt vorhanden. Die Flächen, denen eine solche Funktion zugeordnet werden können (z.B. Moritz-v.-Sachsen-Platz), werden auf Grund der fehlenden gestalterischen Qualitäten nur eingeschränkt als solche genutzt.

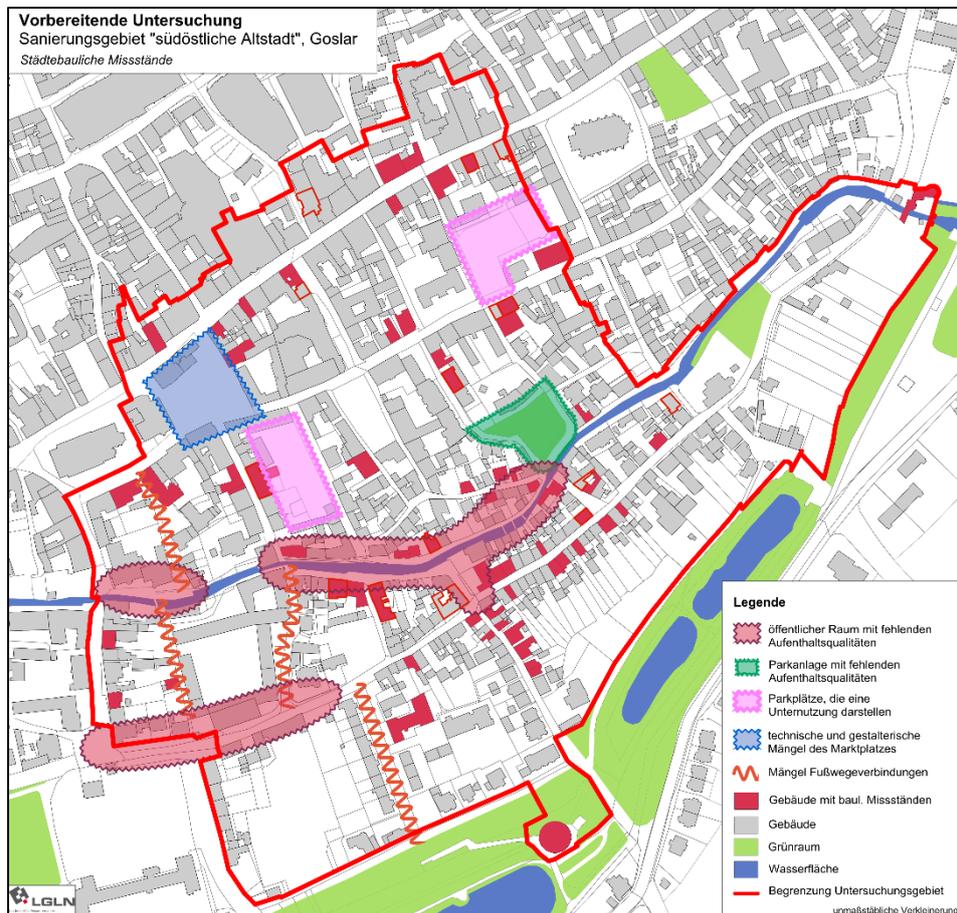


Abb. 60: Städtebauliche Missstände, Vergrößerung in der Anlage, Quelle: Eigene Darstellung

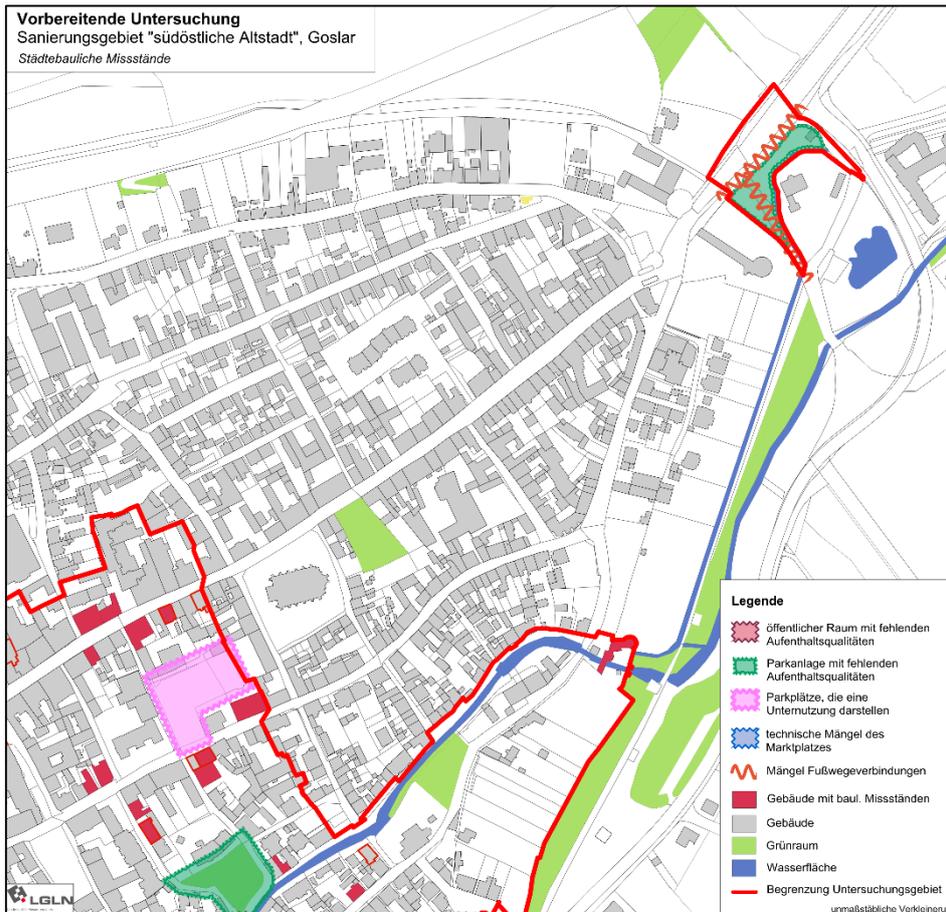


Abb. 61: Städtebauliche Missstände - Bereich Breites Tor, Vergrößerung in der Anlage, Quelle: Eigene Darstellung

4.2. SUBSTANZMÄNGEL

Öffentliche Freiräume sind nur sehr eingeschränkt vorhanden und die Qualitäten entsprechen nicht den heutigen Standards bzw. haben nicht die Qualitäten, um als attraktiver Freiraum für die südliche Altstadt auftreten zu können. Zu nennen ist unter anderem der vor allem als fußläufige Verbindung sehr wichtige Raum entlang der Abzucht. Wasser in der Stadt stellt grundsätzlich ein attraktives Element für den Stadtraum dar. Die Qualitäten werden aber nur sehr unzureichend genutzt bzw. Substanzmängel entlang der Abzucht weisen deutliche Defizite aus und lassen die Chance zur Sicherung von attraktiven öffentlichen Räumen vermissen. Hinzu kommt, dass es sich in diesem Bereich um ein hochwassergefährdetes Gebiet handelt und entsprechende Sicherungen oder abmildernde Maßnahmen nur unzureichend vorhanden sind. Zudem findet sich entlang dieser Wegeverbindung ein Baumbestand, der zur Erhaltung der ökologischen Funktion, der Verbesserung des Mikroklimas und der Verschattung für die umliegende Bebauung durch Vergrößerung und Begrünung der Baumscheiben unterstützt werden sollte.

Substanzmängel sind auf zwei zentralen Stadtplätzen im Betrachtungsgebiet zu verzeichnen. Der Marktplatz weist aufgrund von Tragfähigkeitsmängeln Unebenheiten in der Pflasterdecke auf, die zusätzliche Barrieren für die Begehbarkeit darstellen. Fehlende Infrastrukturen (Wasseranschlüsse, Stromanschlüsse, u.a.) auf dem Marktplatz verhindern eine flexible Nutzung des Platzes. Ein Nebeneinander der wichtigen gastronomischen Einrichtungen mit anderen Nutzungen auf dem Platz kann so nicht sichergestellt werden. Als Beispiel ist hier die Verlagerung des Marktes zu nennen.

Als weiterer Stadtraum ist der Bereich Klapperhagen mit Gemeindefhof zu nennen. Als zentrale Wegeverbindung zwischen dem Marktplatz und dem „Museumsufer“ bzw. dem neuen Kulturmarktplatz der Stadt, ist dieser Raum unzureichend stadträumlich gegliedert bzw. städtebaulich strukturiert. Hier bieten sich Chancen einen neuen attraktiven Stadtraum zu schaffen.

Wie bereits auch in den Vorbereitenden Untersuchungen „Altstadt – östlicher Teil“ festgestellt wurde, wird die aktuelle Eingangssituation in die Altstadt am Breiten Tor nicht den historischen Gegebenheiten gerecht. Daraus folgte die Darstellung der Maßnahme des Areals für das Bestandsgebiet. Dieser Missstand ist jedoch nicht auf das bisherige Sanierungsgebiet beschränkt, sondern reicht an den Kreuzungsbereich Köppelbleek/ Okerstraße heran und schließt ebenso die Fußwegeverbindung Brieger Eck ein. Diese Zuwegungen sind von großer Bedeutung für die Wahrnehmung des Ensembles Breites Tor, sowohl für die Touristen als auch für die Einwohnerschaft von Goslar. Defizite in diesem Erweiterungsbereich liegen in der unattraktiven Wegebeziehung und der Grünfläche für zu Fußgehende aus den Wallanlagen und dem Kreuzungsbereich sowie in der eingeschränkten Wahrnehmbarkeit der historischen Eingangssituation durch die Verkehrsführung.

Substanziell sind weiterhin noch einige Straßenzüge in der südlichen Altstadt zu nennen, die nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen. Für unterschiedliche Nutzergruppen (Mütter mit Kinderwagen, alte Menschen mit Rollatoren) sind einige Straßenräume nicht gut nutzbar. Die barrierearme Gestaltung stellt zukünftig eine wichtige Aufgabe dar.

- Königsstraße
- westlicher Teilbereich der Glockengießerstraße
- Abzuchtstraße
- An der Abzucht
- Trollmönch

Abb. 63: Hindernis auf dem Bürgersteig in der Glockengießerstraße (rechts)



Abb. 62: Mangelhafte Straßenbeläge in der Dorothea-Borchers-Straße (links)



Die Belichtung, Besonnung, Belüftung und Zugänglichkeit der Gebäude in der südlichen Altstadt entspricht nicht den heutigen Standards oder Anforderungen. Sie ist aufgrund der bauzeitlichen Gegebenheiten mit Abstrichen zu bewerten.

Für Verbesserungen sind auf einigen Grundstücken und Innenbereichen Entkernungsmaßnahmen möglich, auch um das unmittelbare Wohnumfeld aufzuwerten und im Sinne der Umweltgerechtigkeit weiterzuentwickeln. Denkmalgeschützte Nebengebäude, sofern sie als stadtbildprägend und erhaltenswert eingeschätzt werden, sind jedoch zu erhalten.

Der Grundsanierungsbedarf ist nur für einige Gebäude in der südlichen Altstadt zu attestieren, so dass er für das gesamte Untersuchungsgebiet als gering bis mäßig einzustufen ist. Im Bereich der Modernisierung besteht dagegen ein relativ großer Handlungsbedarf.

Der Moritz-von-Sachsen-Platz ist der einzige grüne Platz in der südlichen Altstadt und nimmt somit eine wichtige Freiraumfunktion ein. Es sind Sitzmöglichkeiten vorhanden, so dass man dort auch verweilen kann. Attraktiv ist der Platz allerdings nicht gestaltet und kann seine wahren Qualitäten nicht vollumfänglich entfalten. Ebenso ist die ökologische Funktion begrenzt; einfache Rasenflächen und mangelhafte Pflanzenvielfalt schränken die Biodiversität ein. Die Freiraumfunktion und die Qualität als einziger Grünraum in der dichten Stadtstruktur wird nicht richtig genutzt.

4.3. FREIRAUMSTURKTUR DEFIZITE

Mit Blick insbesondere auf die klimatische Situation – einschließlich zu erwartender Verschärfung auf prognostizierten Klimawandel - sollten alle denkbaren Verbesserungsmöglichkeiten genutzt werden. In diesem eng bebauten und genutzten Quartier könnte neben der im LP angesprochenen Begrünung von Flachdächern (Nebengebäude) auch die Begrünung von Fassadenteilen einen deutlichen Beitrag (Filterfunktion, Ausgleich Luftfeuchte, Temperaturspitzen) leisten. Dies soll in Anerkennung der Gestaltungs-freiheit der Eigentümer und Bauherren allerdings nicht ordnungsrechtlich angeordnet werden. Zudem ist eine Gebäude-Begrünung nur dort umsetzbar, wo sie nicht in Konflikt mit den Belangen des Denkmalschutzes tritt, dies kann i.d.R nur im Einzelfall entschieden werden. Des Weiteren können Entsiegelung und Begrünung von Innenhöfen einen Beitrag zur Verbesserung des Wohnumfeldes und der biologischen Vielfalt im Quartier leisten. Eine entsprechende Beratung, Öffentlichkeitsarbeit und Förderangebote können die Freiwilligkeit allerdings befördern.

Verbesserungspotentiale unter Berücksichtigung der Freiraumstruktur sind begrenzt vorhanden. Aufenthaltsqualitäten können in Teilbereichen noch verbessert werden. Für die Altstadt stellt die unmittelbar südlich angrenzenden ehemaligen Wallanlagen ein zentrales Element der Freiraumstruktur und Vernetzung dar und ist somit von elementarer Bedeutung für die Naherholung für die Kernstadt.

Für die südlich angrenzenden ehemaligen Wallanlagen wurde durch die Stadt Goslar das Untersuchungsgebiet „Kaiserpfalzquartier und südliche Wallanlagen“ beschlossen, dass in das Städtebauförderprogramm „Zukunft Stadtgrün“ aufgenommen wurde, die Festlegung als förmliches Sanierungsgebiet wird nach positivem Bescheid erfolgen. Maßnahmen befinden sich in der Erarbeitung und stellen für die Altstadt einen weiteren zentralen Entwicklungsschwerpunkt dar.

5. ZUSAMMENFASSUNG UND GESAMTBEWERTUNG „ALTSTADT – SÜDÖSTLICHER TEIL“ (SWOT-ANALYSE)

5.1. EINZELHANDEL UND NAHVERSORGUNG

<p>Stärken/Potenziale</p> <ul style="list-style-type: none"> • breitgefächertes Angebot an Einzelhandel und Nahversorgern im weiteren Umfeld vorhanden und teilweise in der Breiten Straße • leerstehende Geschäftsflächen für mögliche Versorgung vorhanden • Eine Aktivierung der Straße „An der Abzucht“ als touristischer Anlaufpunkt kann die geschäftliche Entwicklung fördern. Vorhandene Geschäfte könnten gestärkt und Leerstand vermietet werden • Leerstände sollten für innovative Geschäftsideen und Neuansiedlungen genutzt werden • ausreichende Anzahl an Parkplätzen vorhanden 	<p>Schwächen/Entwicklungshemmnisse</p> <ul style="list-style-type: none"> • wenig Einzelhandel und Nahversorgung vorhanden • Angebot ist außerhalb des Untersuchungsgebietes konzentriert • Die geringe wohnungsnahen Nachfrage kann durch eine geringe Kaufkraft sowie durch fehlende (Bruttogeschoss-) Flächen begründet sein • Ebenso sind keine direkt dem Einzelhandel vorgelagerten Parkplätze vorhanden, sodass eine ausschließliche Erreichbarkeit zu Fuß oder mit dem Fahrrad vorliegt • Die ausschließlich fußläufige Erreichbarkeit ist insbesondere für ältere Anwohnende (aufgrund der fehlenden Barrierefreiheit) nicht optimal • fehlende Barrierefreiheit
<p>Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sanierung, Modernisierung und/oder Umnutzung von Ladenleerständen • Konzept zur Leerstands-beseitigung und Aufwertung der vorhandenen Gebäude • Marketing für die südöstliche Altstadt (im Zusammenspiel mit der östlichen Altstadt) vorantreiben. Verbindung von Einzelhandel und Tourismus • Anmietung und Nutzung von gewerblichen Leerständen attraktiver gestalten • Schaffung von mehr barrierearmen Fußwegeverbindungen (Steigerung der Barrierefreiheit) 	

5.2. GEWERBE UND HANDWERK

Stärken/Potenziale <ul style="list-style-type: none"> • Nutzungsmischung durch Handwerk • Bindung des Handwerks an das Gebiet 	Schwächen/Entwicklungshemmnisse <ul style="list-style-type: none"> • Innenhöfe und Gebäude werden überbaut und umgenutzt • Erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Anlieferverkehr
Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Verträglichkeit zwischen Gewerbe und Wohnen – bodenrechtliche Spannungen und Nutzungskonflikte sollten vorgebeugt werden. • Wohnraum sollte möglichst nicht für gewerbliche Zwecke umgenutzt werden. • Ordnung der Innenhöfe bei Aufgabe oder Nichtnutzung von gewerblichen • Nebengebäuden durch Abbruch, um neue Nachverdichtungs- bzw. Innenentwicklungsflächen zu schaffen. 	

5.3. STÄDTEBAU UND GEBÄUDESUBSTANZ

<p>Stärken/Potenziale</p> <ul style="list-style-type: none"> • gut erhaltener spätmittelalterlicher Stadtgrundriss mit den dazugehörigen baulichen Anlagen (Stadtmauer), der insgesamt nur gering-fügigen Störungen und Überformungen aufweist • viel erhaltenswerte Gebäudesubstanz • hohe Denkmaldichte (aufgrund von architektonischen als auch städtebaulichen Gesichtsründen) • Großteil der Gebäude mit Wohnnutzung in ruhiger Lage • Nähe zum Naherholungsraum Wallanlagen • gute Erreichbarkeit von sozialer und kultureller Infrastruktur • Zugang zu ÖPNV im Westen • angemessene Erwerbskosten für Immobilien im Gebiet • Innenentwicklungspotenziale für ortstypische und an der Nachfrage • orientierte Nutzungen (u.a. Neubebauung, Wohnumfeld, Parken, Freiflächen) vorhanden • wenig Leerstände 	<p>Schwächen/Entwicklungshemmnisse</p> <ul style="list-style-type: none"> • kleinteilige Aufteilung des Quartiers, Parzellen sowie Gebäudegrundrissen • hohe Bebauungsdichte • wenige Freiräume (Geringes Angebot an privaten Freiflächen v.a. im zentralen und nördlichen Bereich des Untersuchungsraums) • Fehl- und Unternutzung von Frei- und Brachflächen (u.a. für ortstypische Garagen) • hoher Sanierungsbedarf, v.a. • flächendeckend mit geringem und mäßigem Sanierungsaufwand • geringes Angebot an Eigentumswohnungen • geringes Angebot an barrierefreien Wohnungen u.a. für ältere Menschen • kaum Barrierefreiheit • Modernisierung und Umbau der Gebäude ist mit hohen finanziellen Kosten verbunden • eingeschränkte Möglichkeiten bei energetische Sanierungsvorhaben • wenig Leerstände führen zu geringen Entwicklungsmöglichkeiten
<p>Handlungs- und Maßnahmenerefordernisse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Flächendeckende Modernisierung des Gebäudebestandes einschließlich des unmittelbaren Wohnumfeldes (Innenhöfe, Innenquartiere) • Konzept zur energetischen Sanierung der Gebäude zur besseren Vermarktbarkeit • Herstellung und erhöhtes Angebot an barrierefreien/-armen Wohnangebot für Ältere und Menschen mit besonderen Bedürfnissen • Anpassung von Gebäudegrundrissen zur gesteigerten Attraktivität des Wohnangebotes für Familien • Förderung der Eigentumsbildung für zuziehende Gruppen 	

5.4. ÖFFENTLICHER RAUM, FREIRÄUME UND VERKEHR

<p>Stärken/Potenziale</p> <ul style="list-style-type: none"> • Moritz-von-Sachsen-Platz und angrenzende Wallanlagen sind attraktive Freiräume • gut frequentierter Spielplatz in der St. Annenhöhe • Südlicher Teil des Untersuchungsgebietes bietet Grundstücke mit Gärten • gut ausgebautes Straßennetz • gute verkehrliche Erreichbarkeit • am Abend ausreichendes Angebot an Parkplätzen für Pkw durch das Wegfallen des Besucherverkehrs • Aufwertung der Stadträume um das Breite Tor, den Jüdischen Friedhof, den Ulrichschen Garten und die Kaiserpfalz wirken sich positiv aus 	<p>Schwächen/Entwicklungshemmnisse</p> <ul style="list-style-type: none"> • wenige Grün- und öffentliche Freiräume vorhanden, diese können im Hinblick auf den Klimaschutz die ökologische Funktion nur eingeschränkt erfüllen • angrenzende Wallanlagen sind nur eingeschränkt zugänglich • geringe Anzahl an Spielplätzen und Treffpunkten für Anwohnende • verwinkelte Straßenführung sowie Einbahnstraßenregelung führt zu einer schlechten Orientierung • teilweise schlechter Zustand der Fahrbahnen und Fußwege • keine Radwege und sehr wenig Abstellmöglichkeiten vorhanden • altstadttypische enge Straßen und geringer Querschnitt von Fußwegen • tagsüber hohe Belastungen durch Ziel- und Quellverkehr in der Altstadt • durch hohes Verkehrsaufkommen tagsüber nur eingeschränkte Parkmöglichkeiten • Aufenthaltsqualität auf dem Moritz-von-Sachsen-Platz durch drogenabhängige Menschen gemindert • Unübersichtlicher Stadelingang am Breiten Tor und eingeschränkte Wahrnehmung der historischen Eingangssituation • Hoher Versiegelungsgrad
<p>Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse</p> <ul style="list-style-type: none"> • Instandsetzung der Fahrbahnen und Fußwegen • Belastungen aus dem Durchgangsverkehr müssen im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsgutachtens und in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden geprüft werden • Barrierefreiheit im öffentlichen Raum • Verbesserungen des Wegeleitsystems • Innenhofgestaltung vorantreiben – Reduzierung der Versiegelung • Steigerung der ökologischen Funktion von Grün- und Freiräumen • Aufwertung der Eingangssituation im Bereich des Breiten Tores ausweiten 	

5.5. SOZIALE INFRASTRUKTUR

Stärken/Potenziale <ul style="list-style-type: none"> • Leerstände als Potenzial für neue Angebote 	Schwächen/Entwicklungshemmnisse <ul style="list-style-type: none"> • zu geringe Zahl von Angeboten in Bildung, Kultur und Gemeinwesen (nur Kirche) vorhanden • geringer Bezug der vorhandenen Angebote zur lokalen Bevölkerung
Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse <ul style="list-style-type: none"> • Nutzung der vorhandenen Leerstände prüfen um neue Infrastruktur anbieten zu können 	

5.6. IMAGE UND TOURISMUS

Stärken/Potenziale <ul style="list-style-type: none"> • Bestandteil des UNESCO-Weltkulturerbes „Altstadt von Goslar“ • viele Museen und Galerien • großes Angebot an Beherbergungen und Restaurants • Leerstände als Potenzial für neue touristische Infrastruktur 	Schwächen/Entwicklungshemmnisse <ul style="list-style-type: none"> • Wegeleitsystem • Potenziale „An der Abzucht“ werden nicht ausgenutzt • öffentliche Stadtführungen gehen stets dieselben Wege und zeigen nur geringe Teile der Altstadt • Abbruch der touristischen Attraktivität an der Breiten Straße • zu geringes Angebot an Verweilmöglichkeiten • wenige Informationen und Schilder im Straßenraum • historische Gebäude und POIs sind zum Teil verfallen
Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse <ul style="list-style-type: none"> • Nachnutzung der Leerstände prüfen • Die vorhandene Infrastruktur und die Gestaltungspotenziale im Bereich „An der Abzucht“ nutzen und verbinden, um die touristische Attraktivität, aber auch die Attraktivität als Wohnumfeld zu steigern • Stadtführungen sollten nicht „An der Abzucht“ enden, sondern den Teil besonders beleuchten • Verbesserung der Vernetzung mit Angeboten, die nördlich der Breiten Straße angesiedelt sind • Schaffung attraktiver Verweilorte im öffentlichen Raum • (weitere) Instandsetzung bauhistorisch wertvoller Bausubstanz 	

6. INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT UND HANDLUNGSSCHWERPUNKTE

6.1. ALLGEMEINE ENTWICKLUNGSZIELE

Übergeordnetes Ziel der städtebaulichen Erneuerung in der südöstlichen Altstadt steht in Korrespondenz zur Stadtsanierung in der östlichen Altstadt und weist überwiegend die gleichen Entwicklungs- und Sanierungsziele auf. Aus diesem Grund hat man sich dafür entschieden, dass vorhandene Sanierungsgebiet auf die südlich gelegene Fläche auszuweiten und eine Voruntersuchung durchzuführen.

Im Fokus hierbei steht die Behebung von städtebaulichen und baulichen Missständen sowie von funktionalen Konflikten. Für die hier avisierte nachhaltige Sanierung stehen im Untersuchungsgebiet ausreichend Potenziale und Ressourcen zur Verfügung (siehe Kap. 3), um den Erhalt der städtischen Funktionen zu sichern und zudem eine qualitative Verbesserung für den städtischen Raum umzusetzen.

Aus den im Erweiterungsgebiet „Altstadt – südöstlicher Teil“ vorgefundenen baulichen und städtebaulichen Missständen und funktionalen Defiziten sowie der sich daraus ergebenden Handlungsbedarfe werden die Sanierungsziele und die Maßnahmen für deren Umsetzung abgeleitet. Die Sanierungsziele konzentrieren sich im Wesentlichen auf den Erhalt und die Modernisierung des Gebäudebestandes. Langfristig oder Mittelfristig erforderliche Maßnahmen im öffentlichen Raum werden daher vorerst zurückgestellt.

Die unten beschriebenen Entwicklungsziele sind mit den gesamtstädtischen und gebietsbezogenen Planungen, Konzepten und Gutachten abgestimmt und beziehen sich teilweise auf diese. Zudem sind die Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess in die Auflistung miteingeflossen und berücksichtigen somit die Projektgespräche mit der Stadtverwaltung Goslar, der Denkmalbehörde und den Abstimmungen mit anderen Stellen.

Die städtebauliche und funktionale Erneuerung im Untersuchungsgebiet ist sowohl für dieses selbst, wie auch für die gesamte Stadt Goslar von Bedeutung. Um diesen Prozess finanziell bewältigen zu können, wird die Stadt die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ bzw. „Lebendige Zentren“ als geeignete Förderkulisse beantragen.

Die nachfolgenden Entwicklungsziele lehnen sich an der Förderkulisse des Städtebauförderungsprogramms „Städtebauliche Denkmalschutz“ bzw. des neuen Programms „Lebendige Zentren“ (siehe auch Kapitel 1.4) an und wurden zum Zeitpunkt der Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der Beteiligungsverfahren abgeleitet:

- Erhalt der südöstlichen Altstadt als Bestandteil des Weltkulturerbes durch Erneuerungsmaßnahmen im Quartier sowie Maßnahmen im öffentlich zugänglichen Freiraum, die insbesondere raumbildende und gestaltende Effekte bewirken und klimagerechte Stadtentwicklung berücksichtigen.
- Stärkung des Bereichs Wohnen durch erhaltende Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen von Gebäuden und Wohnungen einschließlich der funktionalen und ökologischen Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes (Innenhöfe und rückwärtige Bereiche). Ebenso zu berücksichtigen sind aufgrund des demografischen Wandels die daraus entstehenden Bedarfe an barrierearmen und barrierefreien Wohnungen sowie die Anforderungen an passgenauen Wohnraum für spezifische Zielgruppen (Familie mit Kindern, Alleinstehende etc.).
- Erhalt und Sicherung der bauhistorisch-städtebaulichen Strukturen und Verbesserung des Stadtbildes. Die historischen Bebauungsstrukturen, Bauweisen und Architektursprache sowie die baulichen und verkehrlichen Übergänge an die angrenzenden Altstadtquartiere, zu den Wallanlagen und zum Kaiserpfalzquartier sind wesentliche Identifikationsmerkmale für Ortsansässige und Besucherinnen und Besucher und sollen vor dem Hintergrund der Attraktivitätssteigerung als Wohnstandort, touristischer Anziehungspunkt und kleinteiliger Einkaufsbereich weitgehend erhalten bleiben.
- Rückbau oder Relativierung von baulichen Überformungen und nicht mehr zeitgemäße Gestaltungen an Gebäuden und im öffentlichen Raum. Dies ist vor allem im Rahmen von stattfindenden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden zu beachten.
- Bauliche und funktionale Anpassungen für eine nachhaltige Vermarktung der Gebäude mit Wohn- und/oder Gewerbenutzungen, um den Anforderungen an zeitgemäße Wohnräume gerecht zu werden und insgesamt die Leerstandsquote auf einem Minimum zu halten. Mittel- bis langfristig gehören zu den Anpassungs- und Aufwertungsmaßnahmen auch die Verkehrsräume. Ziel ist es insbesondere für ältere Mitmenschen und ebenso für weitere Zielgruppen, wie z.B. Familien, die südöstliche Altstadt als Wohnsitz attraktiv zu gestalten. Hierzu zählen auch attraktive und barrierearme Fußwegeverbindungen und Straßenquerungen sowie Schulwege, die Sicherheit und Aufenthaltsqualität vermitteln.
- Verbreiterung des Wohnungsangebotes - Ziel ist die Profilschärfung und Stärkung von alternativen Wohnformen, wie z.B. von altengerechten Wohnungen.
- Aufwertung des öffentlichen Frei- und Grünraums für eine gesteigerte Aufenthaltsqualität und eine höhere Verweildauer und unter Einbeziehung klimagerechter Aspekte zur Steigerung der ökologischen Funktion. Dazu gehören u.a. die Aufwertung des Marktplatzes, der Moritz-v.-Sachsen-Platz, der Spielplatz St. Annen Garten und den kleinteiligen Platzsituationen an der Abzucht.
- Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Personen und Ortsansässigen durch kontinuierliche Beteiligung im weiteren Umsetzungsprozess.

Die Umsetzung der Programmziele soll sicherstellen, dass die südöstliche Altstadt ihren spezifischen Aufgaben Wohnen, Einkaufen und Erleben nachhaltig gerecht werden kann. Alle die hier beschriebenen Entwicklungsziele forcieren ein ansprechendes Ortsbild zu entwickeln bzw. beizubehalten, um einen nachhaltig positiven Einfluss auf die Nachfrage, private Investitionsentscheidungen und den touristischen Erlebniswert der südöstlichen Altstadt herbei zu führen.

6.2. HANDLUNGSFELDER UND MAßNAHMENSCHWERPUNKTE

Maßnahmenschwerpunkte werden nachfolgend dargelegt. Hierbei ist eine Zuordnung zu den wesentlichen Handlungs- und Themenfeldern der Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“ bzw. des neuen Programms „Lebendige Zentren“ essenziell (siehe Kap. 1.4).

Alle der hier aufgeführten Maßnahmen sollen für die nachhaltige und langfristige Sicherung einer Funktionsvielfalt aus Wohnen, Handel, Dienstleistungen, Gewerbe, Kultur und Stadterlebnis in der südöstlichen Altstadt sorgen und können als komplexes Aufgabenspektrum definiert werden. Es kann durchaus sein, dass Einzelmaßnahmen mehreren Förderschwerpunkten im Rahmen des Städtebauförderprogramms zugeordnet werden können. Auch können ausgehende Effekte nach Maßnahmenumsetzung different ausfallen und zwischen lokalen, stadtteilbezogenen, gesamtstädtischen sowie regionalen Wirkungseffekten unterschieden werden.

Neben der Definition der Entwicklungsziele waren für die Erarbeitung der nachfolgenden Handlungsfelder mit dazugehörigen Maßnahmen die Ergebnisse aus der Bestandsanalyse wesentlich. Außerdem lagen die Ergebnisse weiterer konzeptioneller und vorbereitender Planungsunterlagen der Erarbeitung zu Grunde.

6.2.1. Planung und Vorbereitung

Im ersten Handlungsfeld werden die Maßnahmen gebündelt, die der strategischen, gestalterischen als auch bauausführenden Vorbereitung der Einzelmaßnahmen dienen und die planerische Unterstützung für die Umsetzung sowie Vernetzung zu anderen planerischen Ebenen herbeiführen. Dazu gehören Konzepte, Gutachten und verbindliche Planungen. Die Maßnahmen sollen dazu beitragen, bereits in der Planung befindliche Vorhaben zu beschleunigen sowie die rechtlichen, planerischen und konzeptionellen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die zügige Umsetzung der Gesamtmaßnahme zu verbessern. Darüber hinaus sollen die hier skizzierten Maßnahmen auch die lokalen Beteiligte und Initiativen aktivieren und vernetzen, um weitere Synergieeffekte für eine positiv verlaufende Stadtsanierung auszulösen. Vor allem über die privaten Immobilienbesitzende können Leerstandsproblematiken und gebäudespezifische Sanierungsbedarfe angegangen und in eine stadtbildgerechte Gestaltungssprache oder Nachverwertung gelenkt werden.

Maßnahmen:

- Im direkten Zusammenhang für die städtebauliche Erneuerung im Sanierungsgebiet stehen stadtteilbezogene Konzepte und/oder die Fortschreibungen vorliegender Planungsunterlagen. Diese könnten bspw. Themen wie Einzelhandel, Wohnen und städtebaulicher Denkmalschutz in einer höheren Detaillierungsstufe beleuchten. Darüber hinaus könnten im Rahmen weiterer themen-spezifischer Konzepte oder Handreichungen folgende Handlungsvorschläge erarbeitet werden: Vorschläge für die Beseitigung oder Umnutzung von leerstehenden Ladenlokale oder Wohnräumen sowie exemplarische Vorschläge und Ideen für den Umbau denkmalwerter oder sogar denkmalgeschützte Bausubstanz. Letzteres insbesondere bezüglich zeitgemäßer Grundrisse bei Zusammenlegungen von Wohnungen oder der Umstrukturierung von Innenhofbereichen, um zum einen den Nutzerbedarfen und zum anderen den Belangen des Denkmalschutzes gerecht zu werden.
- Erarbeitung von Modernisierungsgutachten und Machbarkeitsuntersuchungen als unmittelbare Vorbereitung von Einzelmaßnahme bei der Gebäudemodernisierung.
- Stadtteilbezogene Vertiefung des energetischen Quartierskonzeptes, u.a. zur Abschätzung der noch nicht genutzten Energiepotenziale im Gebäudebestand sowie zur Einordnung der Möglichkeiten im Einsatz von erneuerbaren Energieträgern für die lokale Wärmeversorgung. Anhand dieser Untersuchung lassen sich etwaige Diskrepanzen zwischen den Belangen des Klima- und Denkmalschutzes vermeiden.
- Fortschreibung und stadtteilbezogene Detaillierung des Verkehrsgutachtens, vor allem im Hinblick auf die Verkehrsführung sowie der Stellplatzanzahl und -verteilung. Im Fokus des Gutachtens sollten die Neugestaltung des Verkehrsraums vom Sanierungsgebiet am Übergang zum Kaiserpfalzquartier sowie die Verbesserung der Parksituation in der gesamten südöstlichen Altstadt und die Reduzierung des Durchgangsverkehrs in der Breiten Straße und in der Kornstraße sein. Außerdem sollte in den Lösungsansätzen eine barrierefreie sowie behindertengerechte Ausgestaltung Berücksichtigung finden.
- Freiraumkonzepte für die Fußwegeverbindung sowie die Platzsituationen An der Abzucht sowie für den Moritz-v.-Sachsen-Platz
- Eine den Planungen und Vorbereitungen flankierende Öffentlichkeitsarbeit, die in gewissen Zyklen jegliche medialen Plattformen nutzt, um erfolgreich umgesetzte Sanierungsmaßnahmen zu veröffentlichen und eine laufende Beteiligung der Ortsansässigen und betroffenen Personen an neuen Planungen und Konzepten zu gewährleisten.

6.2.2. Gebäudemodernisierung

Aufgrund des dicht bebauten Untersuchungsgebietes mit den überwiegenden Nutzungen Wohnen und Gewerbe, nimmt das Aufgabenspektrum rund um die Gebäudesanierung und -modernisierung sowie die Beseitigung von vereinzelt findenden Leerständen eine der Schlüsselaufgaben im Rahmen der Gesamtmaßnahme ein. Insbesondere der hier vorliegende historisch gewachsene Stadtgrundriss sowie die daraus entstehenden Belange des Denkmalschutzes aus architektonischer aber auch aus städtebaulicher Sicht muss bei der wohnungswirtschaftlichen Entwicklung berücksichtigt werden. Auch sei hier betont, dass die mit einer wohnungswirtschaftlichen Entwicklung einhergehende Veränderung nur bedingt in einem solchen stadträumlichen und zudem als Gesamtensemble UNSECO geschütztes Gebiet umsetzbar ist.

Zum einen hemmen Lärmemissionen aufgrund des Durchgangsverkehrs, aber vor allem der Modernisierungsrückstand und die nicht zeitgemäßen Grundrisszuschnitte die Entwicklungen im Bereich des Wohnens und lassen Teilbereiche nur als suboptimalen Wohnstandort beschreiben. Indirekt wirken sich auch die in Kapitel 3.9 aufgeführten städtebaulichen Mängel und Missstände als Entwicklungshemmnis aus. Hinzukommen ebenfalls die soziodemografischen Entwicklungstendenzen sowie die Suburbanisierungstrends, die große Anteile des Wohnens an den Stadtrand verlagert haben. Dennoch bietet die südöstliche Altstadt einige Qualitäten für das Wohnen, sodass viele Mietpersonen und Hausbesitzende diesen Standort bevorzugen. In den einzelnen Straßenzügen wurden bereits vereinzelt Gebäude modernisiert, die erste Entwicklungsimpulse gesetzt haben. Diesen Trend gilt es hier aufzugreifen und zu unterstützen, sodass der Modernisierungsrückstand – aber auch die anderen städtebaulichen Mängel – behoben werden, um das Quartier als Wohnstandort aufzuwerten und ein flächendeckendes attraktives Wohnen für möglichst viele Zielgruppen zu ermöglichen. Dies trifft besonders auf Familien zu, die aus den bereits beschriebenen Gründen (u.a. kleinteilige Grundrissstrukturen, wenig nutzbare Innenhöfe) kein flächendeckendes Wohnungsangebot im Gebiet finden. Aber auch für ältere Menschen fehlen altersgruppenspezifische Wohnungsangebote.

Maßnahmen:

- Erhaltende Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden (auch solche mit gewerblichen Nutzungsunterlagerungen) unter Beachtung folgender Grundsätze: Schaffung zeitgemäßer und nachfragegerechter Wohnungszuschnitte, Schaffung von alten- und behindertengerechten Wohnungen, Erneuerung der Sanitärausstattungen sowie der Heizungs- und Elektroanlagen (Prüfung des Einsatzes von regenerativen Energieträgern), denkmalgerechte Wärmedämmung, Anbau von Balkonen und Terrassen (wo möglich).
- Erhalt der Nutzungsmischung von Wohnen, Einzelhandel, nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungen.
- Nachverdichtung auf noch vorhandenen Freiflächen und ggf. umzustrukturierenden Innenhofbereichen für neue Bauweisen und Wohnformen, um ein breiteres Wohnungsangebot sicher zu stellen (Einzelfallentscheidung).

- Behutsame Entkernung von überbauten Innenhöfen und rückwärtigen Bereichen – ausgenommen denkmalgeschützte Nebengebäude – zwecks Herstellung eines attraktiven Wohnumfeldes, Verbesserung der Wohnungsvermarktung und Schaffung von Grünflächen zur Verbesserung des Mikroklimas. Zugänglichkeit des Wohnumfeldes für ältere Menschen und Menschen mit Beeinträchtigung.
- Leerstands-beseitigung durch Modernisierung und Instandsetzung. Herstellung von nachfrage- und bedarfsgerechten Wohnungsangeboten, mittelfristig unter Berücksichtigung der prognostizierten demografischen Entwicklung.
- Jegliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sollten im Sinne des Klimaschutzes und der Energieeffizienz geprüft und geplant werden. Anhand von geringeren Energiekosten ist eine leichtere Wohnungsvermarktung sichergestellt. Das Wohnen in der südöstlichen Altstadt kann so auch an Attraktivität gewinnen.

6.2.3. Öffentlicher Raum und Stadtgestaltung

Das Stadtbild und die darin enthaltenen öffentlichen Räume sind sowohl für die Wahrnehmung der Anwohnenden als auch der Gäste entscheidend. Bei der städtebaulichen Erneuerung stehen Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum mit den einzelnen Gebäudemodernisierungen in einem engen Zusammenhang. Nur mit diesem bilateralen Zusammenspiel kann das Stadtbild vollumfänglich aufgewertet werden. Die wenigen Freiräume im Gebiet sind strukturbildende Bestandteile der städtischen Quartiere und wichtige Räume für Aufenthalt, Kommunikation und Begegnung. Sie tragen zur Identitätsbildung und zum Wiedererkennungswert der südöstlichen Altstadt bei. Auch nehmen sie eine elementare Stellung für die Qualität des Wohnumfeldes ein und beeinflussen zudem das innerstädtische Klima.

Neben den freiraum- und grünraumbezogenen Aufwertungsmaßnahmen, sollten mittel- bis langfristig auch Maßnahmen im Bereich der Straßenräume, des Verkehrs und der Mobilität projektiert und umgesetzt werden. Hier gilt es auch die Sicherung von ausreichenden Parkmöglichkeiten für die Ortsansässigen in den Blick zu nehmen, die auch bei der oben bereits thematisierten Vermarktung von Wohnungen eine wesentliche Rolle spielt.

Darüber hinaus wirken sich Leerstände negativ auf das Stadtbild und ebenfalls auf die direkte Nachbarschaft aus. Langfristig können andauernde Leerstände die Wahrnehmung der südöstlichen Altstadt dauerhaft schädigen und zu einem Imageverlust führen, der sich wiederum negativ auf den noch verbliebenen Einzelhandel auswirken kann. Derzeit finden sich im Untersuchungsgebiet nur vereinzelt Leerstände, die es dennoch aus den hier genannten Gründen zu beseitigen gilt. Allerdings handelt es sich hierbei um eine Momentaufnahme. In einem gewissen zeitlichen Abstand könnte es aufgrund der (insbesondere in Teilen der Ladenlokale) hohen Fluktuation oder auch aufgrund der sich verschlimmernden baulichen Zustände von Gebäuden eine höhere Leerstandsquote eruiert werden. Daher ist dieses Thema stetig zu beachten und vor allem im Rahmen der Stadtsanierung als ein Schwerpunktthema zu betrachten.

Maßnahmen:

- Platzaufwertung und Instandsetzung Markt, um den Marktplatz gemäß einer zeitgemäßen technischen Ausstattung nutzen zu können und Barrierearmut herzustellen.
- Freiraumaufwertung An der Abzucht als Erlebnis- und Aufenthaltsbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zum so genannten Museumsufer und als attraktive Fußwegeverbindung zwischen Klapperhagen (Zinnfiguren Museum, Goslar Museum) über Moritz-v.-Sachsen-Platz bis hin zum Spielplatz St. Annen Garten. Die Herstellung der Zugänglichkeit für alle Altersgruppen und Menschen mit Beeinträchtigungen sowie die Einbeziehung klimagerechter Aspekte sind ebenfalls in den Fokus zu nehmen.
- Aufwertung und Steigerung der Aufenthaltsqualität des Moritz-v-Sachsen-Platzes als Ruhe- und Verweilbereich für die Anwohnenden als auch für Vorübergehende. Berücksichtigung von Maßnahmen der Umweltgerechtigkeit und Steigerung der Biodiversität zur Verbesserung des Mikroklimas und Anpassung an den Klimawandel.
- Aufwertung der kleinteiligen Platzsituationen am Zinnfigurenmuseum (beidseitig der Abzucht) mittels Erneuerung des nicht historischen Belages und Möblierung zur Steigerung der Aufenthaltsqualität an einer zukünftig noch wichtigeren Wegeverbindung sowie als touristische Anziehungspunkte.
- Aufwertung der Fußwegeverbindung zwischen Kulturmarktplatz und Marktplatz über die Glockengießerstraße, Klapperhagen und Gemeindegarten durch Reduzierung von Barrieren bei den Treppenanlagen, neuen Belag und Möblierung, um die Aufenthaltsqualität und die Qualität der Fußwegeverbindungen zu steigern.
- Sanierung der Treppenanlage an der Dorothea-Borchers-Str. in Richtung Wallanlagen um eine gesteigerte Attraktivität in den Fußwegeverbindungen im südöstlichen Altstadtbereich herzustellen.
- Anpassung und Aufwertung des öffentlichen Raums vor dem Breiten Tor in Verbindung mit der entsprechenden Maßnahme im Bestandsgebiet „Altstadt – östlicher Teil“ zur Optimierung der Eingangssituation in die Goslarer Altstadt – Anpassung des Verkehrsraums zur Vergrößerung der Fläche für zu Fußgehende und Reduzierung der Beschilderung sowie neuer Belag und Möblierung der Fußwegeverbindung in die Wallanlagen und die ökologische Aufwertung der Grünfläche.

6.2.4. Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen

Im alten Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ war der Einzelhandel kein ausgewiesener Förderschwerpunkt, die Synergie- und Ausstrahlungseffekte von Einzelhandelseinrichtungen sind aber auch im vorliegenden Untersuchungsgebiet essenziell. Durch das neue Programm „Lebendige Zentren“ rückt dieser Aspekt weiter in den Fokus. Der vorhandene Einzelhandel, vor allem in der Breiten Straße, Charley-Jacob-Straße und Am Markt sowie die diversen privaten Dienstleistungen sind im Interesse einer prägenden Nutzungsmischung im südöstlichen Altstadtbereich zu erhalten. Da der Einzelhandel permanenten Veränderungen unterliegt, müssen die baulichen und funktionalen Voraussetzungen in den Gebäuden entsprechend hergestellt werden.

Die hiermit erforderlich werdenden Steuerungsaufgaben sind für eine Stadt nur (sehr) eingeschränkt möglich. Es wird daher empfohlen gewerbliche Standorte auf die Bedarfe und potenziellen Nachfragen in der südöstlichen Altstadt anzupassen. Wenn leerstehende Ladenlokale nicht nachgenutzt werden können, müssen diese anhand neuer Nutzungszuweisung neu genutzt werden, z.B. für Wohnen.

Maßnahmen:

- Modernisierung von Ladengeschäften auf der Grundlage der Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.
- Zwischen- und Umnutzungen von leerstehenden Ladengeschäften, u.a. für Wohnen (auch und vor allem für Ältere und Menschen mit Beeinträchtigungen)

6.2.5. Infrastruktur

Im Hinblick auf eine zeitgemäße Verkehrsinfrastruktur gilt es vor allem unterschiedliche Mobilitätsformen im vorhandenen Straßen- und Wegenetz zu vernetzen. Dies bedeutet vor allem an die zu Fuß Gehende und auch die Rad Fahrende mitzudenken und für diese adäquate Infrastrukturen bereit zu stellen. Verkehrliche Barrieren sind zwar nicht ausgeprägt, doch lassen sich partielle Defizite mittelfristig durch geeignete Maßnahmen, wie die Verbesserung der Querung der Straßen durch Fußgänger deutlich mildern.

Maßnahmen:

- Verbesserungen am Wegleitsystem (Beschilderung)
- Attraktivierung der bestehenden Fußwegeverbindungen anhand von verbindenden Gestaltungselementen, insbesondere An der Abzucht und für eine gesteigerte Vernetzung zwischen Kulturmarktplatz und Marktplatz.
- Verbesserung der Erlebbarkeit und Zugänglichkeit der Wallanlagen, wenn möglich auch für Menschen mit Beeinträchtigungen. Hier spielt insbesondere die zuletzt aufgeführte Maßnahme unter Handlungsfeld 3 eine wesentliche Rolle.

6.3. MAßNAHMENKONZEPT

Die Sanierungsmaßnahmen konzentrieren sich vordergründig auf Gebäudemodernisierungen und den bedarfsgerechten Umbau von Wohnungen. Fördervorhaben im öffentlichen Raum erfolgen auf dem Marktplatz, auf dem Moritz-von-Sachsen-Platz und entlang der Abzucht, um hier neue Freiraumqualitäten zu schaffen und vorhandenen aufzuwerten. Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum werden wegen dieser Prioritätensetzung und aus Gründen der Finanzierbarkeit der Gesamtmaßnahme vorerst zurückgestellt. Neuordnungsmaßnahmen sind im Interesse des Erhalts der Quartiers- und Bebauungsstrukturen nicht Gegenstand der städtebaulichen Erneuerung. Davon ausgenommen sind partielle Abbruchmaßnahmen von störenden Nebengebäuden im Zusammenhang mit Gebäudemodernisierungen.

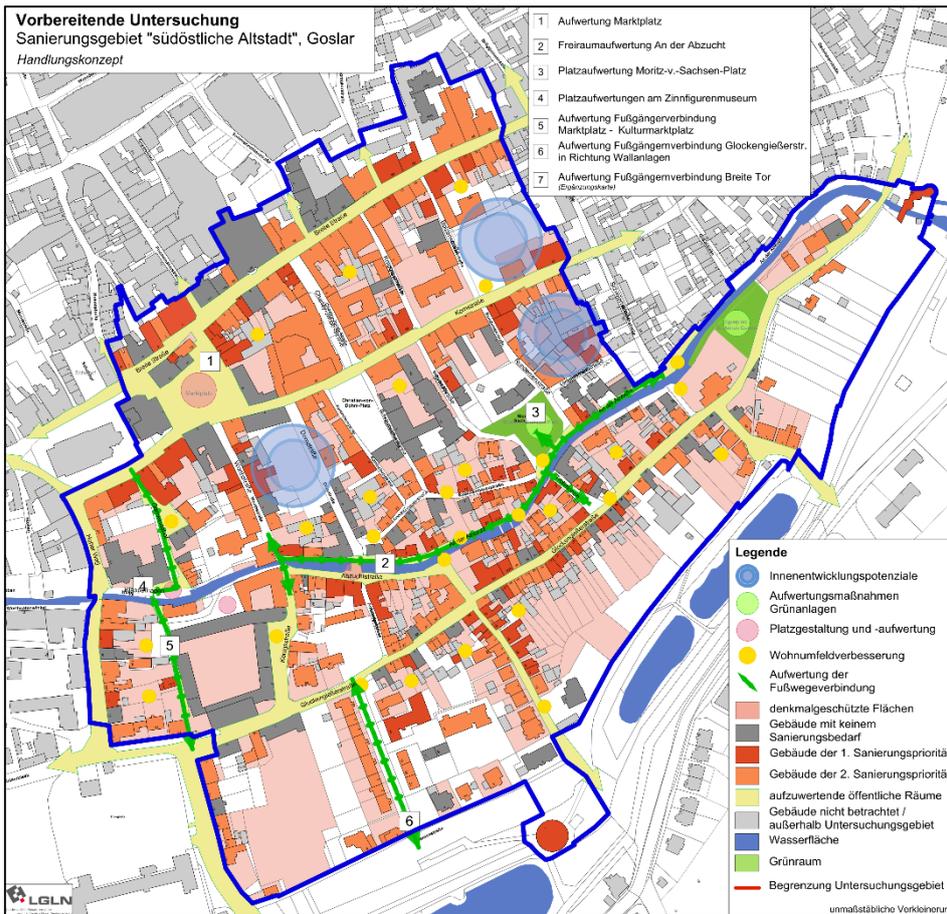


Abb. 64: Handlungskonzept, Vergrößerung in der Anlage, Quelle: Eigene Darstellung

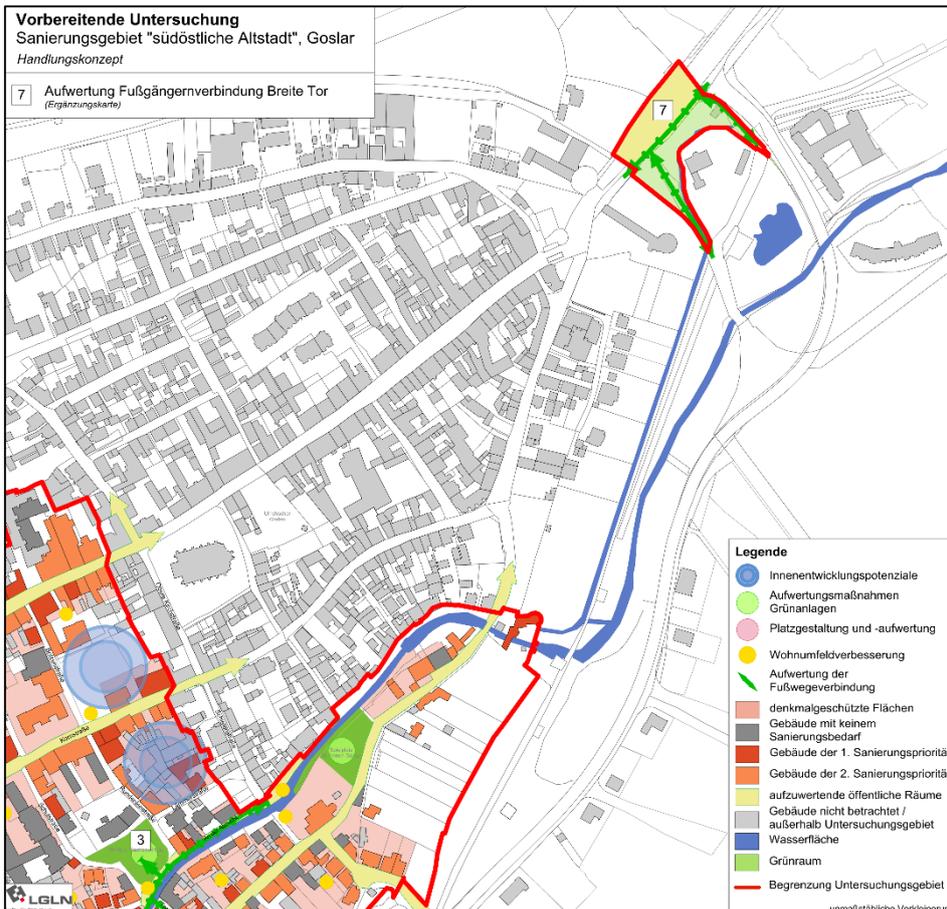


Abb. 65: Handlungskonzept - Bereich Breites Tor, Vergrößerung in der Anlage, Quelle: Eigene Darstellung

Zur Umsetzung der in Kapitel 5.1 beschriebenen Entwicklungsziele bedarf es umfangreicher Maßnahmen, die in Kapitel 5.2 in einzelnen Handlungsschwerpunkten programmatisch dargelegt wurden. Die Maßnahmenschwerpunkte verteilen sich flächenhaft über das Untersuchungsgebiet, wobei sich einige der öffentlichen Maßnahmen an einer Querachse bündeln.

Es wird wie bereits im Sanierungsgebiet „Altstadt – östlicher Teil“ vorgeschlagen, die Einzelmaßnahmen in zwei Prioritäten zu gliedern. Dieser Handhabung wird hier auch Folge geleistet.

Mit Priorität 1 wurden die Gebäude klassifiziert, die als Einzelmaßnahmen für die Umsetzung der Entwicklungsziele unabdingbar sind. Dazu gehören vor allem die Beseitigung von Leerständen und schweren baulichen Missständen. Die Projektierung, diesbezügliche Planungen sowie die Aktivierung von Eigentümerinnen und Eigentümern sind für die Umsetzung notwendig, als vorrangig einzustufen und zügig zu beginnen.

In der Priorität 2 sind die gebäudespezifischen Vorhaben erfasst, die einen geringen bis mittleren Sanierungsaufwand aufweisen. Je nach baulichen Zustand bzw. Missstand der Gebäude können diese mittel- bis langfristig umgesetzt werden.

Mit Blick auf den Verlauf der Gesamtmaßnahme sind diese daher eher in der zweiten Hälfte anzugehen. Die Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger ist hier ebenfalls unabdingbar.

Bei der Schätzung der möglichen Anzahl von privaten Förderanträgen wird davon ausgegangen, dass circa 1/5 der potenziell möglichen Antragssteller (aufgrund des augenscheinlich bewerteten Sanierungsbedarfs) einen Antrag stellen werden. Dies würde bedeuten, dass etwa 80 Förderanträge von privaten Eigentümern in den nächsten Jahren gestellt werden. Bei einer Differenzierung und Aufspaltung zwischen geringem, mittlerem und hohem Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf zu je 1/3 würden sich die Gesamtkosten auf circa 2,6 Mio. € belaufen und die daraus abgeleitete Höhe der Fördermittel seitens der Stadt Goslar sind mit ca. 780.000 € zu beziffern.

Beim geringen Sanierungsaufwand gehen wir von Maßnahmen zwischen Bagatellwert bis ca. 20.000 € aus und wählen aus diesem Grund einen Mittelwert von 15.000 € pro Maßnahme. Mittlere Sanierungsaufwände sind zwischen 20.000 bis 80.000 € einzustufen. Vor diesem Hintergrund verwenden wir den Mittelwert von 50.000 €. Bei schweren baulichen Missständen gehen wir von einem Mittelwert von 100.000 € aus. Die hier aufgeführten Mittelwerte basieren auf Erfahrungswerte aus dem bestehenden Sanierungsgebiet „Altstadt -östlicher Teil“, sollten aber immer als Orientierungswert betrachtet werden.

Bei der Ermittlung der groben Kostenschätzung wurden ebenfalls die Möglichkeiten der Inanspruchnahme steuerlicher Vergünstigungen in einem Sanierungsgebiet und die Verfügbarkeit von komplementären Finanzierungsmitteln berücksichtigt. Anhand dieser groben Kalkulation kann ausschließlich im Bereich der Gebäudemodernisierung und -instandsetzung aus dem privaten Bereich ein Sanierungsbedarf von insgesamt ca. 12.925.000 € im vorliegenden Sanierungsgebiet errechnet werden. Diese Summe spaltet sich nach der oben beschriebenen Differenzierung auf ca. 8.950.000 € in der 1. Prioritätsstufe und auf ca. 3.975.000 € in der 2. Prioritätsstufe auf. Allerdings kann davon ausgegangen werden, dass nicht für alle Bedarfe ein Förderantrag gestellt wird. Aus diesem Grund wird, wie bereits oben beschrieben, davon ausgegangen, dass circa 1/5 der privaten Hauseigentümer mit Gebäuden, die einerseits einen Sanierungsaufwand mitbringen und andererseits eine Ortsbildprägung aufweisen, einen Antrag stellen werden.

Straße	Gebäude	Modernisierungsbedarf				Gesamtkosten in €	Priorität 1		Priorität 2	
		Anzahl	Hoch	Mittel	Gering		Kein	Kosten in €	Förderung Stadt Goslar in €	Kosten in €
Abzuchtstraße	13	3	-	9	1	735.000	300.000	90.000	435.000	130.500
Amsdorfgasse	4	-	2	2	-	130.000	100.000	30.000	30.000	9.000
An der Abzucht	24	5	3	13	3	845.000	650.000	195.000	195.000	58.000
Bolzenstraße	4	-	1	2	1	80.000	50.000	15.000	30.000	9.000
Breite Straße	38	7	11	10	10	1.400.000	1.050.000	315.000	350.000	105.000
Charley-Jacob-Straße	6(5)*	1	3	2(1)*	-	265.000	250.000	75.000	15.000	4.500
Domstraße	9	-	-	3	6	45.000	-	-	45.000	13.500
Dorothea-Borchers- Straße	17	1	2	12	2	380.000	200.000	60.000	180.000	5.400
Fleischscharren	7	1	5	-	1	350.000	250.000	75.000	100.000	30.000
Gemeindehof	7	-	1	3	3	95.000	50.000	15.000	45.000	13.500
Glockengießerstraße **	81	13	6	43	19	2.745.000	2.100.000	650.000	645.000	193.500
Hoher Weg	13	2	2	5	4	375.000	300.000	90.000	75.000	22.500
Kaninchengasse	3	-	1	2	-	80.000	50.000	15.000	30.000	9.000
Klapperhagen	3	-	-	1	2	15.000	-	-	15.000	4.500
Kniggestraße	6	-	2	3	1	145.000	100.000	30.000	45.000	13.500
Knochenhauerstraße	23	4	2	11	6	665.000	500.000	150.000	165.000	49.500
Königstraße	9	-	2	4	3	160.000	100.000	30.000	60.000	18.000
Kötherstraße	20	7	3	8	2	970.000	850.000	255.000	120.000	36.000
Kornstraße	20	3	5	12	-	730.000	550.000	165.000	180.000	54.000
Lämmerstraße	4	-	-	2	2	30.000	-	-	30.000	9.000
Markt	12	1	3	2	6	280.000	250.000	75.000	30.000	9.000
Marktkirchhof	4	2	-	2	-	230.000	200.000	60.000	30.000	9.000
Rundenienstraße	7	1	-	3	3	145.000	100.000	30.000	45.000	13.500
Schielenstraße	2	-	-	1	1	15.000	-	-	15.000	4.500
Schulstraße	11	2	1	3	5	295.000	250.000	75.000	45.000	13.500
Schwieheldtstraße	9	-	-	3	6	45.000	-	-	45.000	13.500
St. Annenhöhe	8	-	-	8	-	120.000	-	-	120.000	36.000
Thomasstraße **	8	1	-	4	3	660.000	-	-	660.000	218.000
Trollmönch	8	3	-	3	2	345.000	300.000	90.000	45.000	13.500
Wallstraße	6	-	-	5	1	75.000	-	-	75.000	22.500
Worthstraße	12	3	2	5	2	475.000	400.000	120.000	75.000	22.500
Summe	398	60	57	186	95	12.925.000	8.950.000	2.705.000	3.975.000	1.163.400
Mögliche Gesamtkosten/ Förderung privater Antragsteller (1/5)	90	12	11	37	-	2.600.000	1.800.000	540.000	800.000	240.000

Tab. 1: Maßnahmen Gebäudemodernisierung Kosten- und Förderbedarf

* Es handelt sich insgesamt um sechs Gebäude in der Charley-Jacob-Straße. Das Verwaltungsgebäude wird in der Ermittlung der Kostenansätze für potenzielle Maßnahmen allerdings nicht berücksichtigt.

** Aufgrund des besonderen Stellenwertes und der historischen Besonderheiten des Zwingers und des Unteren Wasserloches wird diesen eine erhöhte Priorität und ein entsprechend höherer Sanierungsaufwand zugeordnet.

6.4. KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Kosten- und Finanzierungsübersicht - Entwurf		Stand 27.02.2020	Sonstiger Anteil Stadt GS
A. Ausgaben - Erweiterungsgebiet "Altstadt südöstlicher Teil"		Gesamtkosten	
1	Vorbereitung der Sanierung sowie Erarbeitung und Fortschreibung von Planungen	180.000,00 €	
1.1	Modernisierungsgutachten für private Maßnahmen	90.000,00 €	
1.2	Gestaltungskonzept Marktplatz	20.000,00 €	
1.3	Freiraumkonzept „An der Abzucht“	20.000,00 €	
1.4	Freiraumkonzept „Moritz-v.-Sachsen-Platz“	20.000,00 €	
1.5	Sonstige Planungen und Konzepte	30.000,00 €	
2	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	25.000,00 €	
2.1	Öffentlichkeitsarbeit	25.000,00 €	
3	Grunderwerb	- €	
3.1	kein Grunderwerb vorgesehen	- €	
4.	Ordnungsmaßnahmen	2.130.000,00 €	
4.1	Marktplatz förderfähige Kosten (ca. 3.400 m ² *230,- €/m ²)* (Kostenrahmen insgesamt 1.200.000,- € Verweis auf Position C)	780.000,00 €	
4.2	gestalterische und ökologische Freiraumaufwertung „An der Abzucht“ (Kostenrahmen der Stadt Goslar)	650.000,00 €	260.000,00 € **
	davon Kosten für Klimaschutzmaßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas (Schätzungsweise 10%)	65.000 €	
4.3	gestalterische und ökologische Aufwertung Grünanlage „Moritz-v.-Sachsen-Platz“ (Kostenrahmen der Stadt Goslar)	200.000,00 €	
	davon Kosten für Klimaschutzmaßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas (Schätzungsweise 10%)	20.000 €	
4.4	Platzaufwertung(en) am Zinnfiguren-Museum (beidseitig der Abzucht) (Kostenrahmen der Stadt Goslar)	50.000,00 €	
4.5	Wegeverbindung Klapperhagen Glockengießerstraße und Platzaufwertung zur Glockengießerstraße (Kostenrahmen der Stadt Goslar)	100.000,00 €	40.000,00 € **
4.6	Breites Tor Umfeldaufwertung (Kostenrahmen der Stadt Goslar)	350.000,00 €	
	davon Kosten für Klimaschutzmaßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas und der Biodiversität (Schätzungsweise 10%)	35.000 €	
5.	Baumaßnahmen	2.600.000,00 €	
5.1	Aufwertungs- und Umbaumaßnahmen an stadt- bzw. ortsbildprägenden Einzelgebäuden und Ensembles in der östlichen Altstadt; Zuschüsse in Höhe von insgesamt:	2.600.000,00 €	
5.1.1	Maßnahmen Priorität 1	1.800.000,00 €	
	davon Mehrkosten für energetische Aufwertung (Schätzungsweise 10 %)	180.000,00 €	
5.1.2	Maßnahmen Priorität 2	800.000,00 €	
	davon Mehrkosten für energetische Aufwertung (Schätzungsweise 10 %)	80.000,00 €	
	Teilsomme Position 1 bis 5	4.935.000,00 €	
6.	Vergütung der Leistungen von Sanierungsträgern und sonstigen Beauftragte	300.000,00 €	
6.1	Sanierungsträger (ca. 6 % von gesamt ohne Grunderwerb)	300.000,00 €	
Summe der Gesamtausgaben		5.235.000,00 €	
B. Einnahmen			
Einnahmen durch Straßenausbaubeiträge (Haushaltsbelastung Stadt Goslar)			300.000,00 €
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten		4.935.000,00 €	420.000,00 € *
D. Finanzierung			
zu finanzierende Summe		4.935.000,00 €	
Anteil Bund (1/3 von gesamt)		1.645.000,00 €	
Anteil Land Niedersachsen (Sonstiger Anteil)		1.645.000,00 €	
Anteil Stadt Goslar (1/3 von gesamt)		1.645.000,00 €	1.645.000,00 €
Gesamtanteil Stadt Goslar			2.365.000,00 €
kommunaler Anteil p.a. (bis 2025 - 5 Jahre***)			473.000,00 €

Tab. 2: Kosten- und Finanzierungsübersicht

* Es werden nach der Städtebaurichtlinie max. 230,- €/m² für Erschließungsmaßnahmen gefördert, so dass für den Marktplatz ein Kostenrahmen von max. 780.000,- € zum Ansatz gebracht werden können. Geschätzte Gesamtkosten für den Marktplatz kalkuliert die Stadt Goslar mit ca. 1.200.000,- €.

** Erschließungskostenbeitrag virtuell mit einem Ansatz von 40 % der Gesamtkosten

*** Die Laufzeit von 5 Jahren bezieht sich auf die noch vorhandene Restlaufzeit des Sanierungsgebietes „Altstadt östlicher Teil“, dass mit dieser VU erweitert werden soll.

Die voraussichtlichen Kosten der gesamten städtebaulichen Erneuerung werden auf ca. 4,9 Mio. € geschätzt. Der Förderbedarf beträgt davon ca. 3,3 Mio. €.

Für die Betrachtung des kommunalen Anteils in den nächsten Jahren, erfolgt im weiteren noch einmal ein Blick auf die Gesamtbelastungen der Stadt Goslar. Neben dem Anteil im Rahmen der Städtebauförderung sind nach aktuellem Stand noch zusätzliche Kosten für den Marktplatz (nicht förderfähig) und die im Haushalt abzubildenden „Erschließungsbeiträge“.

Wegen der Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren sind keine zweckgebundenen Einnahmen zu erwarten. Städtische Grundstücke, die in ein Sondervermögen übertragen werden können, sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die Aussichten für die Einwerbung komplementärer Fördermittel (u.a. der Denkmalschutzbehörden) werden zum Zeitpunkt der Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen als eher schlecht bewertet.

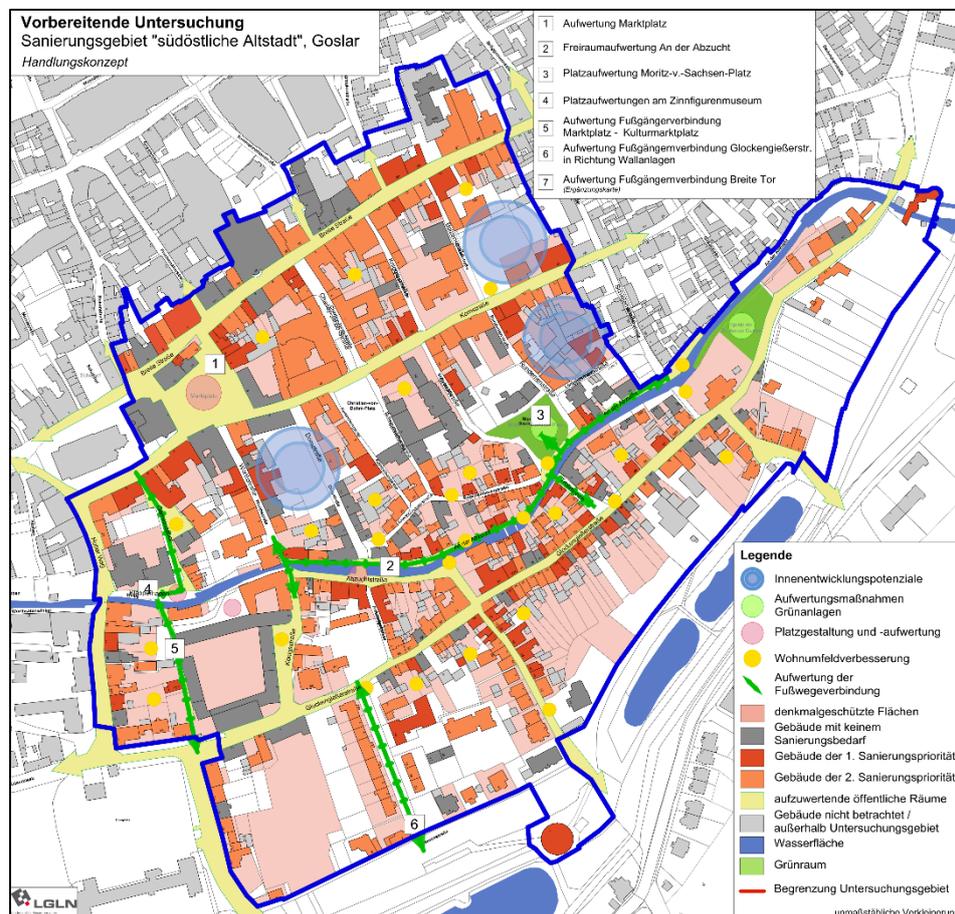


Abb. 66: Maßnahmenübersicht, Vergrößerung in der Anlage, Quelle: Eigene Darstellung

7. VERFAHREN NACH DEM BAUGB UND BEGRÜNDUNG – RECHTSINSTRUMENTE

Nachfolgend wird das Verfahren zum Erhalt von Städtebauförderungsmitteln nach den aktuellen Rechtsgrundlagen und -instrumenten erläutert.

7.1. GRUNDSÄTZE

In Sanierungsgebieten sollen anhand städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen die dort vorzufindenden städtebaulichen Missstände (vgl. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB) behoben und die Lebens- und Aufenthaltsqualität des Stadtraums wesentlich verbessert werden.

Im Kern dienen vorbereitende Untersuchungen der Erarbeitung von Beurteilungsgrundlagen, welche die Basis für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen darstellen. Darüber hinaus werden die Voraussetzungen geschaffen, um ein Gebiet als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet beschließen zu können. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist so vorzunehmen, dass der Maßnahmenrahmen finanzierbar und umsetzbar bleibt und somit gewährleistet ist, diesen zügig und zweckmäßig durchzuführen. Auch muss die Umsetzung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahme im öffentlichen Interesse liegen.

Der Einsatz des besonderen Städtebaurechts und die rechtssichere Begründung müssen dazu geprüft und abgewogen werden.

Durch die einheitliche Vorbereitung lassen sich mit Hilfe der städtebaulichen Planung die verschiedenen Einzelmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes auf ein gemeinsames Ziel ausrichten, aufeinander abstimmen und miteinander verbinden. Die verschiedenen Einzelmaßnahmen sind dabei in einer vorbereitenden städtebaulichen Planung zu konzipieren, sodass sich diese auf ein oder mehrere gemeinsame Ziele bündeln lassen und sich im besten Fall gegenseitig bedingen und unterstützen. Hierbei ist insbesondere die Sicherung der gesamten Finanzierung essenziell für das Verfahren und darf auf keinen Fall missachtet werden.

Das Untersuchungsgebiet „Altstadt – südöstlicher Teil“ soll als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren per Satzung förmlich festgelegt werden.

7.2. NOTWENDIGKEIT DER ANWENDUNG DES BESONDEREN STÄDTEBAURECHTS

Im Fokus einer vorbereitenden Untersuchung steht die Frage der Gewinnung hinreichender Beurteilungsgrundlagen, ob ein Gebiet als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden soll und ob der Einsatz des Besonderen Städtebaurechts erforderlich ist sowie rechtssicher begründet werden kann. Demnach wird eine Beurteilungsunterlage erstellt, worin die Notwendigkeit der Sanierung deutlich wird, indem für das Untersuchungsgebiet die soziale, baustrukturelle und städtebauliche Bestandssituation sowie die anzustrebenden städtebaulichen Ziele und Maßnahmen aufgeführt und verdeutlicht werden.

Neben den Kriterien der Finanzierbarkeit, Durchführbarkeit und Zweckmäßigkeit der Maßnahmen sind es im Vorfeld das Vorhandensein und Herausarbeiten von städtebaulichen Missständen und Mängeln, die schlussendlich in einer fundierten Begründung für die Abgrenzung eines neuen Sanierungsgebietes münden.

Städtebaulichen Missstände und Mängeln können in Bezug auf funktionale und strukturelle Störungen innerhalb des Untersuchungsgebietes nach § 136 Abs. 2 bis 4 BauGB auftreten.

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist dann notwendig, wenn im Untersuchungsgebiet „südöstliche Altstadt“ erhebliche städtebauliche Missstände bestehen und deren Beseitigung den Einsatz von sanierungsrechtlichen Instrumenten erfordert, um das Sanierungskonzept umzusetzen.

Folgende im BauGB definierten Sachverhalte müssen gegeben sein, um die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zu begründen:

- Das Vorhandensein von Substanzschwächen, wonach gem. § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht und/oder
- Das Vorhandensein von Funktionsschwächen, wonach gem. § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, z.B. hinsichtlich seiner Verkehrsinfrastruktur oder Ausstattung mit Grün- und Freiflächen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen konnten innerhalb des Untersuchungsgebietes sowohl gestalterische als auch funktionale und strukturelle Schwächen unterschiedlicher Intensität und Ausprägung ermittelt werden (vgl. Kap. 3.9 und 4). Deren Behebung erscheint für eine zukunftsfähige, nachhaltige Entwicklung des Stadtkerns von Goslar unumgänglich.

Zur Behebung der dargestellten Schwächen sind auch andere mögliche Instrumente zu prüfen und zu bewerten. Das Allgemeine Städtebaurecht, d.h. die verbindliche Bauleitplanung, erscheint aufgrund der bestehenden Problemlage als Durchführungsinstrument ungeeignet, da hierdurch lediglich die rechtsverbindliche (planerische) Grundlage für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung schafft.

Wie die Abwägung der verschiedenen Belange belegt, ist die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und somit die Anwendung des besonderen Städtebaurechts im vorliegenden Fall erforderlich und zweckmäßig. Nur mit diesem Instrument können die notwendigen, aufeinander abgestimmten Vorbereitungs- und Baumaßnahmen sowie die flankierenden prozessbegleitenden Maßnahmen ohne vermeidbare Hemmnisse und damit in einem zeitlich begrenzten Rahmen mit der aufgrund des öffentlichen Interesses gebotenen Zügigkeit durchgesetzt und verwirklicht werden.

Die in Kap. 3.9 beschriebenen Mängel und Missstände, die zugleich den Sanierungsanlass darstellen, können im Rahmen der Sanierung behoben werden. Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände sowie der strukturellen Defizite zum Erhalt und teilweise zur Wiederherstellung der Funktionskraft der südöstlichen Altstadt als attraktiver Wohnstandort liegt gemäß § 136 Abs. 1 BauGB im öffentlichen Interesse.

Die Finanzierung der in Kap. 5.2 sowie 5.4 dargestellten Maßnahmen ist ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts und dem damit verbundenen flankierenden Einsatz und Bündelung von öffentlichen Mitteln nicht durchführbar. Vor diesem Hintergrund sollte die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes lanciert werden, um das im vorliegenden Fall geeignete Instrument für die Stärkung der historischen Stadtstrukturen, der baukulturell wertvollen Bausubstanz sowie der Lebensqualität anzuwenden.

7.3. VERFAHRENSWAHL

Mit dem Beschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 Abs. 1 BauGB kann zwischen zwei Verfahren unterschieden werden. Entweder wird sich für eine Sanierung im „umfassenden Verfahren“, d.h. unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen bzw. bodenrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 bis 156a BauGB entschieden oder es wird eine Sanierung im „vereinfachte Sanierungsverfahren“ ohne Anwendung dieser Vorschrift durchgeführt.

Diese besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im „umfassenden Verfahren“ werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Der Vorschrift liegt der Gedanke zugrunde, dass die unmittelbar sanierungsbedingten Vorteile für die Grundstückseigentümer in Form von Bodenwertsteigerungen nicht ohne Gegenleistung bei diesen verbleiben, sondern über die Entrichtung eines Ausgleichbetrages gemäß § 154 BauGB von der Stadt abgeschöpft werden.

Die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens ist nach § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB dann auszuschließen, wenn das besondere Bodenrecht zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist dann der Fall, wenn die Sanierungsziele und das zu Grunde liegende Sanierungskonzept wesentliche sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung, die zur Erschwerung der Durchführung der Sanierung führen, nicht erwarten lassen.

Bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB hat die Kommune folgenden weiteren Entscheidungsspielraum im Hinblick auf den Einsatz der Verfügungssperre nach § 144 BauGB, wenn die Kommune nicht bestimmt, dass dieser Paragraph keine Anwendung findet:

- Die Genehmigungspflicht findet nach § 144 BauGB insgesamt Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.
- Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass nur Teilabsätze des § 144 BauGB zur Anwendung kommen.
- § 144 Abs. 1 BauGB (Teilungsgenehmigung Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist – die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch.
- § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist. In diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung.

Damit steht der Kommune zur Durchführung der Sanierung auch im Falle des vereinfachten Sanierungsverfahrens ein individuell anzupassendes Instrumentarium zur Verfügung, welches den Bedürfnissen zur Sicherung der Sanierungsziele im Einzelfall gerecht wird.

Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Stadt Goslar. Die Stadt hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechtes auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Im Sinne der Programmstrategie „städtebaulicher Denkmalschutz“ und dem damit verbundenen Interesse Quartiers- und Bebauungsstrukturen zu erhalten sind keine umfassenden Ordnungs- und Neuordnungsmaßnahmen auf Grundstücken vorgesehen. Mit dem Umbau und die Modernisierung sowie die Aufwertung des Gebäudebestandes sind die angestrebten Funktionsverbesserungen zu erzielen. Dies wird von den in Kap. 5.1 sowie 5.2 genannten Ziele, Handlungsempfehlungen und Maßnahmen mit den jeweiligen Umsetzungsprioritäten unterstrichen, die sich fast ausschließlich auf Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen und investive Maßnahmen an bestehenden baulichen Anlagen konzentrieren.

Die Fokussierung der Maßnahmen auf überwiegend vorhandene bauliche Anlagen lässt keine Bodenwertsteigerungen im gesamten Sanierungsgebiet erwarten. Dies kann insofern noch untermauert werden, dass ohne großflächige oder umfassende Maßnahmen im öffentlichen Raum die Bodenwerte nicht steigen werden.

Aus der Anwendung des vereinfachten Verfahrens sind keine zweckgebundenen Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen zu erwarten. Die Stadt Goslar geht davon aus, dass die Mittel der Privaten und die Zuwendungen aus der Städtebauförderung einschließlich der darin enthaltenen städtischen Eigenanteile ausreichen, die wesentlichen baulichen und städtebaulichen Missstände und Mängel zu beseitigen.

Da das bestehende Sanierungsgebiet erweitert werden soll und dieses Verfahren bereits im vereinfachten Verfahren unter Ausschluss der §§ 152 ff. BauGB und unter teilweiser Anwendung des § 144 BauGB durchgeführt wird, sollen diese Rahmenbedingungen auch für die Erweiterungen Anwendung finden. Zur Vermeidung von Bodenspekulationen aus der Sanierung sollen die Vorschriften des § 144 Abs. 2 BauGB angewendet werden. Auf die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB kann wegen der umfassenden Genehmigungsvorbehalte der Denkmalschutzbehörden unter Umständen verzichtet werden.

Sanierungsrechtliche Vorschriften

Neben den beschriebenen verfahrensabhängigen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“, als auch im „umfassenden Verfahren“ folgende sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet,
- § 88 Satz 2 BauGB über die Enteignung aus städtebaulichen Gründen,
- §§ 144 und 145 BauGB über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen, soweit die Anwendung dieser Vorschriften im vereinfachten Sanierungsverfahren nicht ausgeschlossen wird,
- §§ 180 und 181 BauGB über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 BauGB über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen.

7.4. ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

Das Sanierungsgebiet ist durch Beschluss der Stadt in seinem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen. Dies geschieht im Wesentlichen durch die Kombination von zeichnerischer Darstellung und Beschreibung. Die Abgrenzung durch die zeichnerische Darstellung in einer Karte muss zum Bestandteil der Satzung erklärt werden. Die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sind geeignet und dazu bestimmt, erkennbare städtebauliche Missstände zu konkretisieren und zu lokalisieren.

Die diesem Zweck dienende Analyse hat ergeben, dass städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB im gesamten Untersuchungsgebiet vorliegen. Mit dem Fokus auf das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ bzw. „Lebendige Zentren“ setzt der Fokus auf die Inwertsetzung des vorhandenen Gebäudebestandes. Hier sind im gesamten Betrachtungsgebiet Gebäude zu verorten, die entsprechende Funktions- bzw. Substanzmängel aufweisen, sodass auf eine Reduzierung des Untersuchungsgebietes hin zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes verzichtet werden soll.

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet umfasst somit eine Fläche von 23 ha.

Die genaue Abgrenzung ist der folgenden Themenkarte „Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets südöstliche Altstadt Goslar“ zu entnehmen.

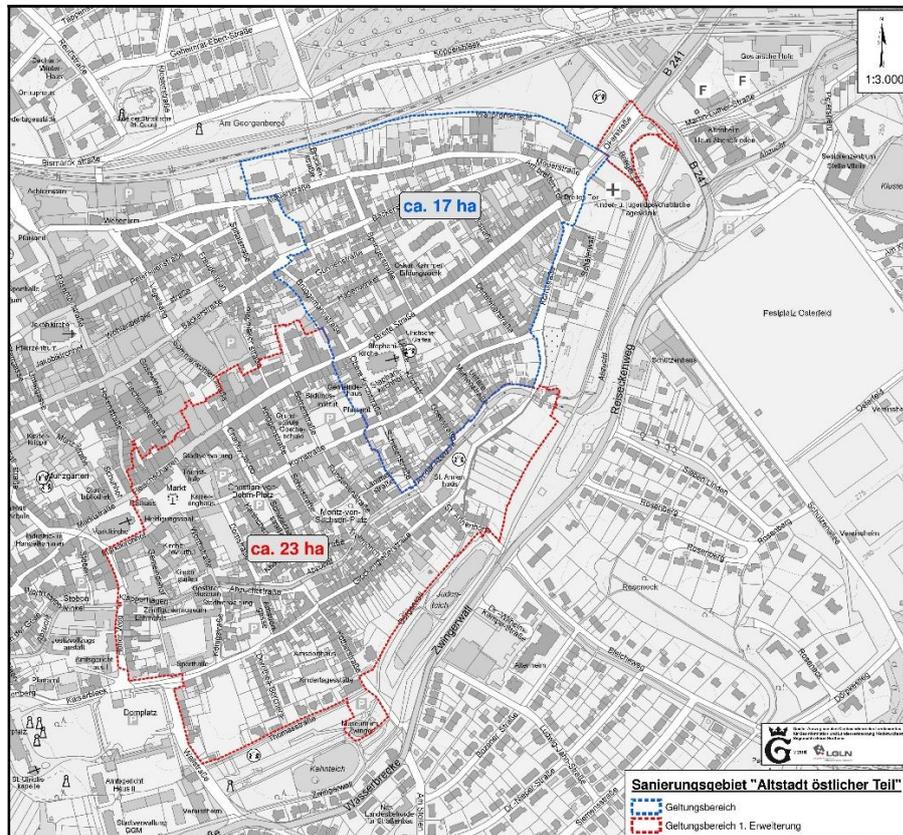


Abb. 67: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes, Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage LGLN

7.5. ZEITLICHE UMSETZUNG DER SANIERUNG

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird von einem Zeitraum, unter Berücksichtigung des zeitlichen Rahmens für die „Altstadt -östlicher Teil“ bis 2025 für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme zur Behebung der Funktions- und Strukturschwächen im Gebiet ausgegangen. Dieser Zeitraum findet auch für die Erweiterung des Sanierungsgebietes Anwendung.

7.6. DRINGLICHKEIT UND BEGRÜNDUNG DES ÖFFENTLICHEN INTERESSES

Die Notwendigkeit der Sanierung von Teilbereichen der Altstadt in Goslar ist in den vorangehenden Kapiteln dargelegt worden. Die Komplexität des Erneuerungskonzeptes erfordert qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente. In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechtes dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes (vgl. § 136 ff. BauGB) sowohl das geeignete als auch notwendige Mittel.

Der Nachweis des qualifizierten öffentlichen Interesses ist auch darin zu sehen, dass die Erneuerung der Bereiche und die Aufwertung des Stadtbildes der Sicherung von Wohnraum im Zentrum der Stadt und der Sicherung der stadträumlichen Qualitäten in der historischen Altstadt von Goslar dienen. Die Altstadt attraktiv zu gestalten und damit das Wohnen und das Einkaufen in einem attraktiven Umfeld zu gewährleisten dient neben den Agierenden im Quartier selbst auch dem Gemeinwohl der Stadt Goslar insgesamt.

Ebenso lassen sich die Sachverhalte, die bereits in der Vorbereitenden Untersuchung für die östliche Altstadt definiert wurden, auf die südöstliche Altstadt übertragen:

Die Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Gebäudeensembles sowie der Erhalt und die Pflege von Stadtbild und Baukultur in der östlichen Altstadt sind nicht nur für das Gebiet selbst von existenzieller Bedeutung, sondern stehen auch in einem gesamtstädtischen Interesse, weil:

- Die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude in den Altstadtbereichen, die aktuellen gesamtstädtischen Ziele und Initiativen unterstützt, Stadtentwicklung nach innen zu orientieren. Das Wohnen in einem Denkmal oder sanierten Althaus gewinnt zunehmend an Attraktivität, weniger aus Imagegründen, sondern eher wegen der gesunden Bauweisen der alten Gebäude, der individuellen Grundrisslösungen und nicht zuletzt auch durch die Lage in einem zentralen Wohngebiet, wodurch die Wege zum Einkauf, Freizeit, Kultur und Arbeit deutlich reduziert werden. Die Stärkung der östlichen Altstadt als innerstädtischer Wohnstandort und als urbaner Stadtteil steht daher im Vordergrund der städtebaulichen Erneuerung.
- Die Sanierung eines Denkmals erhält nicht nur dessen historischen Wert, sondern erhöht darüber hinaus auch den ideellen Wert, meist über den materiellen hinaus. Daraus lässt sich eine belastbare wirtschaftliche Grundlage für die Leistungsfähigkeit der südöstlichen Altstadt zur Finanzierung der geplanten investiven Maßnahmen generieren.
- Eine denkmalgerecht sanierte südöstliche Altstadt ist ein „Aushängeschild“ für den seit Jahren zunehmenden Städtetourismus. Außerdem trägt ein positives Stadterlebnis von Besucherinnen und Bewohnern mehr zum Image einer Stadt bei, als es eine noch so umfassende Marketingkampagne erreichen könnte.

Die Aufnahme der „südöstlichen Altstadt“ in das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ bzw. „Lebendige Zentren“ soll den bereits eingeleiteten Prozess in der östlichen Altstadt weiter auf einen weiteren Teilbereich der Altstadt ausweiten, um die Altstadt langfristig und nachhaltig zu stabilisieren ohne sich abzugrenzen.

Ohne die Rechtsinstrumente nach dem BauGB und die Förderung aus dem Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ bzw. „Lebendige Zentren“ wird die Altstadt weiter von der Entwicklung der gesamten Altstadt abfallen. Der Verfall von Gebäuden wird sich fortsetzen, der Leerstand zunehmen, das Stadtbild negativ auf Ortsansässige und Gäste wirken.

7.7. BETEILIGUNG VON BETROFFENEN UND TÖB

Mit Schreiben vom 20.03.2019 wurden die öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB mit der Bitte um Stellungnahme zur geplanten Sanierungsmaßnahme angeschrieben. Aus den Stellungnahmen lässt sich bislang die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Besondere Problemstellungen sind bisher nicht zu erwarten.

Nr.	TÖB	Eingang	Stellungnahme
1	Harzwasserwerke	22.03.2019	<u>Keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.</u>
2	Avacon Netz GmbH	25.03.2019	<u>Keine Bedenken vorgebracht. Allerdings wird folgender Hinweis gegeben:</u> Im Anfragebereich befinden sich keine Versorgungsanlagen von Avacon Netz GmbH / Purena GmbH / WEFG GmbH & Co KG. Bitte beachten Sie, dass die Markierung dem Auskunftsbereich entspricht und dieser einzuhalten ist. 38640 Goslar OT Altstadt, Glockengießstraße u.a. Achtung: Im o.g. Auskunftsbereich können Versorgungsanlagen liegen, die nicht in der Rechtsträgerschaft der oben aufgeführten Unternehmen liegen.
3	Telekom Technik GmbH	26.03.2019	<u>Keine Bedenken vorgebracht. Allerdings wird folgender Hinweis gegeben:</u> Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Bitte binden Sie uns in das weitere Sanierungsvorhaben mit ein.
4	Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr	27.03.2019	<u>Keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.</u>

5	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)	28.03.2019	<p><u>Es werden keine Bedenken vorgebracht.</u> <u>Allerdings wird folgender Hinweis gegeben:</u></p> <p>Es fehlen auf den Kartenauszügen die Kartengrundlage sowie das Logo (s. Geschäftsbedingungen). Die Quellenangabe des Kartenauszuges auf Seite 10 des Berichtes ist falsch, die Kartengrundlage ist vom Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung (LGLN).</p>
6	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	03.04.2019	<p><u>Es werden keine Bedenken vorgebracht.</u> <u>Allerdings wird folgender Hinweis gegeben:</u></p> <p>Der östliche Bereich des Vorhaben-bereichs liegt im Einflussgebiet des Tiefen Julius Fortunatus Stollens. Mit Einwirkungen des stillgelegten Bergbaus auf die Planung ist nach den vorhandenen Unterlagen und bei Berücksichtigung der bisherigen Erfahrungen nicht zu rechnen.</p>
7	Landkreis Goslar	10.04.2019	<p><u>Keine Bedenken vorgebracht. Allerdings wird folgender Hinweis gegeben:</u></p> <p>Bodenschutz:</p> <p>Flächendeckende Bodenbelastungen:</p> <p>Das überplante Areal befindet sich im Teilgebiet 1 der Verordnung über das „Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO).</p> <p>Die Böden von Grundstücken in diesem Gebiet weisen in der Regel in den ersten 30 cm Schadstoffbelastungen auf. Diese flächendeckende Bodenbelastung mit Arsen und Schwermetallen ist eine Folge der Bergbau- und Montangeschichte des Harzes. Die Erkenntnisse über die Bodenbelastungen stammen aus Untersuchungen, die in meinem Auftrag Ende der 1990er Jahre durchgeführt worden sind. Es wurde festgestellt, dass manche Gebiete höher mit Schadstoffen belastet sind als andere. Flächen mit ähnlicher Schadstoffbelastung wurden zu Teilgebieten zusammengefasst. Derzeit gibt es vier solcher Teilgebiete (Teilgebiet 1 bis 4 mit abnehmender Belastung). Ich bitte zu beachten, dass auf dem überplanten Areal eine Reihe von Altlasten erfasst ist. Ich verweise auch auf die nachfolgende Karte sowie die jeweils kurze Darstellung der betroffenen Flächen hin.</p>

			<p>Naturschutz:</p> <p>Bei der Sanierung von Gebäuden und sonstigen Anlagen mit geschichtlicher und bauhistorischer Bedeutung ist der Artenschutz nach § 44 Abs.1 ff. BNatSchG zu beachten. Ich empfehle vor der Durchführung von Maßnahmen zu prüfen, ob sich beispielsweise Vogelneester an Fassaden oder Fledermausvorkommen im Dachstuhl befinden</p>
9	Vodafone GmbH	09.04.2019	<p><u>Keine Bedenken und Anregungen vorgebracht</u></p>
	HarzEnergie Netz GmbH	15.04.2019	<p>Strom-, Gas- und Wasserversorgung</p> <p>Im Planungsgebiet betreiben wir zahlreiche Strom-, Gas- und Wasserversorgungsanlagen um die Stadt Goslar zu versorgen. Hierbei handelt es sich einerseits um Netzanschlüsse für die jeweils angrenzende Bebauung, jedoch auch um bedeutsame Versorgungsanlagen aus den verschiedenen Netzbereichen zur Verteilung der Energie. Im Bereich der Altstadt von Goslar, handelt es sich um eine „gewachsene Struktur“, die aufgrund der vielen zu berücksichtigenden Belange eine besondere Berücksichtigung finden muss. Die Versorgungsanlagen müssen in ihrem Bestand gesichert bleiben und dürfen nicht überbaut oder tiefwurzelnd überpflanzt werden. Da wir derzeit den Umfang und die Ausprägung der Sanierungsmaßnahmen nicht einschätzen können, möchten wir um ein Abstimmungsgespräch bitten, sobald konkrete Planungen vorliegen, welche sich auf die Energieversorgung beziehen.</p> <p>Als Ansprechpartner stehen Ihnen die Netzmeister, Herr Alexander Hueg (Tel. 05321/789-7400 - Strom) und Herr Ulrich Leßmann (Tel. 05321/789- 7305 - Gas und Wasser) gern zur Verfügung.</p> <p>Aufgrund der Vielzahl der Unterlagen, haben wir diesem Schreiben keine Bestandspläne des Planungsbereiches beigefügt. Auf Anforderung erhalten Sie diese über unsere Abteilung Dokumentation unter planauskunft@harzenergie-netz.de. Da wir davon ausgehen, dass dieses Programm über einen längeren Zeitraum laufen wird, bitten wir darum, die Bestandspläne jeweils bedarfsabhängig zu aktualisieren um Änderungen am Bestand der Versorgungsanlagen zu erfassen. Tätige Tiefbaufirmen erhalten aus rechtlichen</p>

			Gründen eine separate Bestandsauskunft. Wir möchten ergänzende auf den Bestand von Straßenbeleuchtungsanlagen hinweisen, welche sich im Eigentum der Stadt Goslar befinden.
	IHK Braunschweig	15.04.2019	In der Vorbereitenden Untersuchung der Sweco GmbH wird zutreffend darauf hingewiesen, dass im Untersuchungsgebiet zahlreiche Einzelhandels-, Gastronomie-, Hotellerie-, und Dienstleistungsbetriebe ansässig sind. Zudem ist das Untersuchungsgebiet Standort vielfältiger touristischer Anlaufpunkte. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des innerstädtischen Gewerbes sowie der gesamten Stadt Goslar als Tourismusdestination sind die unter den Punkten 4 und 5 definierten Handlungs- und Maßnahmenfelder zur Behebung von städtebaulichen Missständen aus wirtschaftlicher Sicht grundsätzlich zu befürworten.
	Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) - Regionaldirektion Hameln-Hannover	17.04.2019	Sie haben das Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN), Regionaldirektion Hameln-Hannover (Dezernat 5 – Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)) als Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Baugesetzbuch (BauGB) beteiligt. Meine Ausführungen hierzu entnehmen Sie bitte der zweiten Seite; diese Stellungnahme ergeht kostenfrei. Sofern in meinen anliegenden Ausführungen eine weitere Gefahrenerforschung empfohlen wird, mache ich darauf aufmerksam, dass die Gemeinden als Behörden der Gefahrenabwehr auch für die Maßnahmen der Gefahrenerforschung zuständig sind. Eine Maßnahme der Gefahrenforschung kann eine historische Erkundung sein, bei der alliierte Kriegsflugbilder für die Ermittlung von Kriegseinwirkungen durch Abwurfmunition ausgewertet werden (Luftbildauswertung). Der KBD hat nicht die Aufgabe, alliierte Flugbilder zu Zwecken der Bauleitplanung oder des Bauordnungsrechts kostenfrei auszuwerten. Die Luftbildauswertung ist vielmehr gem. § 6 Niedersächsisches Umweltinformationsgesetz (NUIG) in Verbindung mit § 2 Abs. 3 Niedersächsisches Verwaltungskostengesetz (NVwKostG) auch für Behörden

			<p>kostenpflichtig.</p> <p>Die Bearbeitungszeit für Luftbildauswertungen beträgt derzeit beim KBD 15 Wochen ab Antragstellung. Da diese Zeitspanne zwischen Erteilung einer Baugenehmigung und dem Baubeginn erfahrungsgemäß nicht verfügbar ist, empfehlen wir den Kommunen eine rechtzeitige Antragstellung.</p> <p>Sofern eine solche kostenpflichtige Luftbildauswertung durchgeführt werden soll, bitte ich um entsprechende schriftliche Auftragserteilung unter Verwendung des Antragsformulars und der Rahmenbedingungen, die Sie über folgenden Link abrufen können: http://www.lgln.niedersachsen.de/startseite/kampfmittelbeseitigung/luftbildauswertung/kampfmittelbeseitigungsdienst-niedersachsen-163427.html</p> <p>Empfehlung: Luftbildauswertung</p> <p>Fläche A</p> <ul style="list-style-type: none"> • Luftbilder: Die derzeit vorliegenden Luftbilder wurden nicht vollständig ausgewertet. • Luftbildauswertung: Es wurde keine Luftbildauswertung durchgeführt. • Sondierung: Es wurde keine Sondierung durchgeführt. • Räumung: Die Fläche wurde nicht geräumt. • Belastung: Es besteht der allgemeine Verdacht auf Kampfmittel. <p>Bitte senden Sie uns, nach Übernahme unserer Stellungnahme, zur Arbeitserleichterung keine weiteren Schreiben in dieser Angelegenheit zu.</p> <p>Hinweis: In der vorstehenden Empfehlung sind die Erkenntnisse aus der Zeit vor der Einführung des Kampfmittelinformationssystems Niedersachsen (KISNi), dem 11.06.2018, nicht eingeflossen, da sie nicht dem Qualitätsstand von KISNi entsprechen. Sie können natürlich trotzdem von den Kommunen in eigener Zuständigkeit berücksichtigt werden.</p>
--	--	--	--

	<p>Polizei Niedersachsen</p>	<p>17.04.2019</p>	<p>Die Bestandsanalyse stellt u.a. anschaulich die Stärken und Schwächen des betrachteten Verkehrsraumes dar. Auf Mängel im Bereich der Barrierefreiheit für Fußgänger wird hingewiesen. Die Bedeutung des Radverkehrs sollte meiner Meinung nach stärker hervorgehoben werden.</p> <p>Die aktuelle Gestaltung der Verkehrsräume der Goslarer Innenstadt ist vorrangig sowohl auf den fließenden als auch ruhenden Kfz-Verkehr ausgerichtet. Dies führt unter anderem zu</p> <ul style="list-style-type: none"> • vielen Engstellen aufgrund des ruhenden Verkehrs mit Einschränkungen für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr, • fehlenden Möglichkeiten der Radwegführung, • ungeordnetem Fahrradverkehr auf Gehwegen und entgegen dem Einbahnstraßennetz. Vor allem aufgrund des ruhenden Verkehrs sind nur wenige Einbahnstraßen für den gegenläufigen Radverkehr geeignet. Problematisch ist in besonderem Maße die Breite Straße. Dem Fahrradverkehr wurde in der Vergangenheit nur eine geringe Bedeutung zugemessen. Da diese Verkehrsgruppe im Rahmen der E-Mobilität und des Umweltschutzes immer mehr an Bedeutung gewinnt und stark zunimmt, werden Umgestaltungen von Verkehrsflächen zugunsten des Radverkehrs erforderlich werden. Dies wird auch Einschränkungen des Kfz-Verkehrs erfordern. Das zurzeit in Planung befindliche Radverkehrskonzept sollte zeitlich vorangetrieben werden und in die verkehrlichen Planungen des Sanierungsgebietes mit einfließen. Aus den genannten Gründen ist es aus hiesiger Sicht zu begrüßen, wenn Möglichkeiten für weitere Parkdecks geschaffen werden. Diese können auch dem Ziel dienen, ruhenden Verkehr aus engen Straßenbereichen oder neuen Radfahrverbindungen zu entfernen. Die Rettungswege werden hiervon ebenfalls profitieren.
--	----------------------------------	-------------------	---

8. ZUSAMMENFASSUNG

Das Quartier stellt ein zentrales stadträumliches Element der Kernstadt von Goslar dar. Mit dem Status als UNESCO Weltkulturerbe hat die Altstadt für die Stadt Goslar ein sehr hohes Gewicht. Umso wichtiger ist es, die vorhandenen Missstände zu beheben und sowohl öffentliche Maßnahmen als auch private Maßnahmen zu unterstützen.

Bei der Betrachtung des Gebäudebestandes wird deutlich, dass insgesamt 303 Gebäude einen Sanierungsbedarf aufweisen. Dabei werden knapp über 100 Gebäude einem hohen bis mittleren Sanierungsbedarf zugesprochen. Dies macht die Bedeutung zur Aufnahme in die Städtebauförderung notwendig, um die historische Altstadt in einer ansprechenden städtebaulichen Qualität zu sichern bzw. wiederherzustellen.

Die Stadt selbst sieht für die Stärkung der südöstlichen Altstadt insgesamt 7 zentrale Maßnahmenansätze vor:

- Platzaufwertung Markt - zeitgemäßen technischen Ausstattung
- Freiraumaufwertung An der Abzucht als Erlebnis- und Aufenthaltsbereich
- Aufwertung des Moritz-v-Sachsen-Platzes als Ruhe- und Verweilbereich
- Aufwertung der kleinteiligen Platzsituationen am Zinnfigurenmuseum
- Aufwertung der Fußwegeverbindung zwischen Kulturmarktplatz und Marktplatz
- Sanierung der Treppenanlage an der Dorothea-Borchers-Str. in Richtung Wallanlagen
- Aufwertung des Bereiches vor dem Breiten Tor

Die öffentlichen Maßnahmen, einschließlich der vorbereitenden Konzepte und einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit, belaufen sich dabei auf Gesamtkosten von ca. 2,7 Mio. €. Aufgrund der Kostendeckelung für Infrastrukturmaßnahmen sind davon allerdings nicht alle Kosten förderfähig. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht sind dadurch insgesamt ca. 2,3 Mio. € aufgeführt. Hinzu kommen ca. 300.000 € für die Betreuung des Sanierungsgebietes.

Für private Maßnahmen an den sanierungsbedürftigen Gebäuden werden mit einem Kostenrahmen von ca. 2,6 Mio. € festgeschrieben.

Das Verhältnis von öffentlichen und privaten Maßnahmen ist im Erweiterungsgebiet fast ausgeglichen, bezieht man jedoch das Bestandsgebiet „Altstadt – östlicher Teil“ mit ein, sind weiterhin der Großteil, ca. 70 % der förderfähigen Kosten, für private Maßnahmen vorbehalten.

Mit Berücksichtigung von potenziellen Einnahmen belaufen sich die für die Städtebauförderung anzusetzenden Kosten von ca. 4,9 Mio. € angesetzt (siehe Kosten- und Finanzierungsübersicht). Die Kosten für die Stadt Goslar belaufen sich dabei zunächst auf ca. 1,6 Mio. €. Nimmt man die nicht förderfähigen Kosten sowie die im Haushalt abzudeckenden Kosten, die nicht durch Straßenausbaubeiträge wieder eingenommen werden, belaufen sich die Kosten für die Stadt Goslar auf ca. 2,3 Mio. €.

QUELLEN

- Städtebauförderung 2017 – Anwenderhinweise zu den Förderprogrammen“, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), Juli 2017, S. 22 ff.
- Amt für regionale Landesentwicklung Braunschweig (2014). Südniedersachsenprogramm.
- (https://www.arl-bs.niedersachsen.de/startseite/strategie_planung/suedniedersachsenprogramm/das-suedniedersachsenprogramm-125888.html)
- GEWOS (2011): Entwicklung der Wohnungsmärkte in Niedersachsen und Bremen.
- Deutschland.de (s.a.): Stadt und Land. Eine Beziehungsgeschichte. (<https://www.deutschland.de/de/topic/leben/stadt-und-land-fakten-zu-urbanisierung-und-landflucht>)
- Planet Wissen (s.a.): Zukunft des Wohnens (https://www.planet-wissen.de/gesellschaft/wohnen/zukunft_des_wohnens/index.html)
- Landesamt für Statistik Niedersachsen (2018): Niedersachsen-Monitor
- Landkreis Goslar (2011): Bevölkerungsprognose für 2031 auf der Basis der Daten des LSKN. Goslar.
- Landkreis Goslar. (2015). Der Landkreis Goslar. Goslar.
- Landkreis Goslar (2018): Einwohner der Gemeinden und Ortsteile
- NDR (2017): Südniedersachsen: 100 Millionen Euro Förderung. (https://www.ndr.de/nachrichten/niedersachsen/braunschweig_harz_goettingen/Suedniedersachsen-100-Millionen-Euro-Foerderung,suedniedersachsenprogramm104.html-)
- Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz. (2017). Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (<https://www.ml.niedersachsen.de/landesraumordnungsprogramm/landes-raumordnungsprogramm-niedersachsen-5062.html>)
- Stadt Goslar (2017): Standortdaten & Statistik Goslar (<https://www.goslar.de/wirtschaft/wirtschaftsstandort>)
- Stadt Goslar (s.a.): Zentrenkonzept Goslar
- Stadt Goslar. (2011). Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Goslar 2025. Goslar.
- Stadt Goslar. (2018). Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Stadt Goslar Nr. 14 A. 1 „Ohlhof-Markt“, 1. teilweise Änderung des Bebauungs-
- planes Nr. 14A „Ohldorf-Zentrum I“. Goslar. (https://www.goslar.de/images/pdf/wohnen-bauen/.../180312_ohlhof_begrueendung.pdf)
- UNESCO (s.a.): Zusammenspiel von Bergbau, Technik und kaiserlicher Macht

- (<https://www.unesco.de/kultur-und-natur/welterbe/welterbe-deutschland/bergwerk-rammelsberg-altstadt-von-goslar-und>)
- Vielfalt in Stadt und Land (s.a.): Goslar. Die Kommune im Überblick. (<https://vielfalt-in-stadt-und-land.de/projektkommunen/goslar>)
- Welterbe im Harz (s.a.): Unesco-Welterbe Bergwerk Rammelsberg, Altstadt Von Goslar Und Oberharzer Wasserwirtschaft (http://www.welterbeimharz.de/index.php?id=3&no_cache=1)
- Zweckverband Großraum Braunschweig. (2008a). Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008. Begründung. Braunschweig.
- Zweckverband Großraum Braunschweig. (2008b). Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig 2008. Beschreibende Darstellung. Begründung. Braunschweig.
- „Das Bürgerhaus in Goslar“ v. Hans-Günther Griep, 1959, herausgegeben vom Deutschen Architekten und Ingenieurverband, Adolf Bernt, Verlag Ernst Wasmuth Tübingen - „A. Bebauung der Grundstücke – I. Aufteilung des Stadtgebietes in Baublöcke“ (S. 12-14)
- „Goslar Entwicklung der Stadt und deren Wasserwirtschaft, Bd. I u. II“, Hans-Günther Griep, 2005, Herausgeber Museumsverein Goslar e.V., <http://museumsverein-goslar.com>
- Landschaftsplans 1999 der Stadt Goslar, Heimer + Herbstreit 1999

9. ANLAGEN

- Kartenmaterial

