

2016

STADT GOSLAR

ISEK als Vorbereitende Untersuchung

Ortsteil Hahnenklee - Rathausstraße



BaubeCon
Sanierungsträger GmbH

FORUM
www.forum-bremen.info

plan-werkStadt
büro für stadtplanung & beratung

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Goslar, Ortsteil Hahnenklee - Rathausstraße

Stadt Goslar

FRÜHJAHR 2016

Auftraggeber

Stadt Goslar

Fachbereich 3 | Fachdienst Stadtplanung
Charley-Jacob-Straße 3
38640 Goslar
Tel.: 05321 – 704-401
Fax: 05321 – 704-1401
Helmut Borrmann, Daniel Pilot

Bearbeitung

Auftragnehmer

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen
Tel.: 0421 32901-0
Fax.: 0421 32901-22

Bearbeitung

Klaus von Ohlen, Torben Pöplow

In Kooperation mit

plan-werkStadt

büro für stadtplanung & beratung

Erste Schlachtpforte 1
28195 Bremen
Tel.: 0421 5062-48
Fax: 0421 5062-58

Bearbeitung

team@plan-werkstadt.de

Heike Wohltmann, Dr. Gerd Reesas, Svenja Voll

und

FORUM Huebner, Karsten & Partner

Erste Schlachtpforte 1
28195 Bremen
Tel.: 0421 696777-0
Fax: 0421 696777-18

Bearbeitung

team@forum-bremen.info
Felix Matthes, Klaus-Martin Hesse

Inhaltsverzeichnis

1.	Rechtliche Grundlagen	4
1.1	Städtebauförderung, Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“	5
1.2	Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB	5
2.	Das Untersuchungsgebiet	7
2.1	Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	7
2.2	Historische Entwicklung und Siedlungsstruktur	9
2.3	Verkehr	12
2.3.1	Äußere und innere Verkehrserschließung	12
2.3.2	ÖPNV-Erschließung	13
2.3.3	Ruhender Verkehr	14
2.4	Gebäudenutzung	15
2.5	Gebäudesubstanz	19
2.6	Leerstehende, fehl- und mindergenutzte sowie ortsbildprägende Gebäude	19
2.7	Freiflächenbestand und Zustand	23
2.8	Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet	24
3.	Städtebauliche Misstände	26
4.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	34
5.	Bürgerbeteiligung	35
6.	Erneuerungskonzept	36
6.1	Behebung städtebaulicher und funktionaler Mängel öffentlicher und privater Straßen- und Freiräume im historischen Ortskern	37
6.1.1	Behebung städtebaulicher Defizite	37
6.1.2	Behebung funktionaler Defizite	38
6.2	Aktivierung der Leerstände, Fehl- und Mindernutzungen insbesondere in den Erdgeschossbereichen der Gebäude	38
6.3	Erhalt und Weiterentwicklung der traditionellen Nutzungsvielfalt im Ortskern als zentralem Versorgungsbereich	40
7.	Kosten- und Finanzierungsübersicht	42
8.	Abgrenzung des Sanierungsgebietes	44
9.	Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht	45
10.	Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung	47
11.	Anlagen	48
11.1	Beteiligung Träger öffentlicher Belange	48
11.2	Objektkartei mit leerstehenden Gebäuden	50
11.3	Kartendarstellungen (DIN/A 3)	64

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Lage Hahnenklees	7
Abb. 2: Lage des Untersuchungsgebiets im Ortsteil	8
Abb. 3: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (vergrößerte Darstellung im Anhang)	9
Abb. 4: Blick in die Rathausstraße nach Süden	14
Abb. 5: Talstation an der Rathausstraße	11
Abb. 6: Bevölkerung nach Altersgruppen im Untersuchungsgebiet, im Ortsteil, in der Gesamtstadt	11
Abb. 7: Beginn des verkehrsberuhigten Bereichs	16
Abb. 8: Beginn des verkehrsberuhigten aus Richtung der Poststraße Bereichs am Südende der Rathausstraße	13
Abb. 9: Straßenschäden	16
Abb. 10: Straßenschäden	13
Abb. 11 und 12: Private Parkfläche an der Talstation	14
Abb. 13: Bestand Verkehrserschließung (vergrößerte Darstellung im Anhang)	15
Abb. 14: Leer stehende Ladenfläche	19
Abb. 15: Gastronomiebetrieb	16
Abb. 16: Kinderheim mit Schule	19
Abb. 17: Ski- und Fahrradverleih	16
Abb. 18: Leerstand Rathausstraße 8	20
Abb. 19: Leerstand Rathausstraße 11 und 13 17	
Abb. 20 und 21: Leerstände Bockswieser Straße 2 (links) und Rathausstraße 25 (rechts)	17
Abb. 22: Überformung eines Gebäudes	21
Abb. 23: Brachfläche Rathausstr. / Kurhausweg 18	
Abb. 24: Gebäudenutzungen (vergrößerte Darstellung im Anhang)	18
Abb. 25, 26 und 27: Gebäude oder Gebäudeteile mit hohem Sanierungsbedarf.....	19
Abb. 28 und 29: Beispiele für Leerstand, Fehl- oder Mindernutzung in der Rathausstraße.....	20
Abb. 30: Leer stehende, fehl- oder mindergenutzte Gebäude	21
Abb. 31 und 32: Beispiele für historische, ortsbildprägende Gebäude.....	21
Abb. 33 und 34: Beispiele für denkmalgeschützte, ortsbildprägende Gebäude.....	22
Abb. 35 und 36: Beispiele für nicht-historische Gebäude aus den 1970er Jahren, die das Ortsbild dennoch deutlich prägen	22
Abb. 37 und 38: Beispiele für jüngere Gebäude, die dem Ortsbild eine heterogene Gestalt verleihen.....	22
Abb. 39: Ortsbildprägende Gebäude	23
Abb. 40: Paul-Lincke-Platz	27
Abb. 41: Hochbeete an der Talstation	24
Abb. 42 und 43: Eindrücke vom Ortskern als städtebaulicher „Flickenteppich“	27
Abb. 44 und Abb. 45: Leerstände in der Rathausstraße	28
Abb. 46 und 47: Beispiele für Sanierungsbedarfe, die dem Besucher „ins Auge fallen“	28
Abb. 48 und 49: Brachfläche Ecke Rathausstraße/Kurhausweg	29
Abb. 50 und 51: Der Parkplatz in der Ortsmitte vermittelt eine ungemütliche Atmosphäre	29
Abb. 52 und 53: Möblierung an der Talstation	30
Abb. 54 und 55: Der Paul-Lincke-Platz geht gegenüber den Großstrukturen etwas unter	30
Abb. 56 und 57: Leerstände und Unternutzungen entlang der Rathausstraße	31
Abb. 58 und 59: Eindrücke aus dem öffentlichen und halböffentlichen Raum	32
Abb. 60 und 61: Schäden im öffentlichen Raum	32
Abb. 62: Städtebauliche Missstände (vergrößerte Darstellung im Anhang).....	33
Abb. 63: Erneuerungskonzept (vergrößerte Darstellung im Anhang).....	41
Abb. 64: Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes.....	44

1. Rechtliche Grundlagen

1.1 Städtebauförderung, Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

2008 ist das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für die Entwicklung zentraler Lagen in Städten und Ortsteilen aufgelegt worden. Gemäß der Förderrichtlinie „sind die Finanzhilfen des Bundes zur Förderung von „Aktiven Stadt- und Ortsteilzentren“ für die Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen bestimmt, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, Fehl- oder Mindernutzungen sowie Brachen bedroht oder betroffen sind. Sie werden eingesetzt zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben“.

Für eine Aufnahme in das Förderprogramm ist die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB sowie die Aufstellung eines ISEKs zwingend erforderlich. Das gesamtstädtische ISEK von Ende 2011 hatte bereits Hahnenklee als Schwerpunktbereich identifiziert. Daher wurde nun das Untersuchungsgebiet „Rathausstraße Hahnenklee“ durch den Rat der Stadt Goslar am 22.12.2015 als zu entwickelndes Schwerpunktgebiet festgelegt.

1.2 Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB

Grundlage für Vorbereitende Untersuchungen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung in der Stadt Goslar ist der § 141 BauGB. In Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften zum BauGB werden Vorbereitende Untersuchungen als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung aufgeführt.

Von Vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen (vgl. § 141 Abs. 2 BauGB). Diese Regelung bezieht sich jedoch nur auf einzelne Untersuchungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, nicht aber auf die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen als Verfahrensabschnitt insgesamt.

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB leitet die Stadt die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchung ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

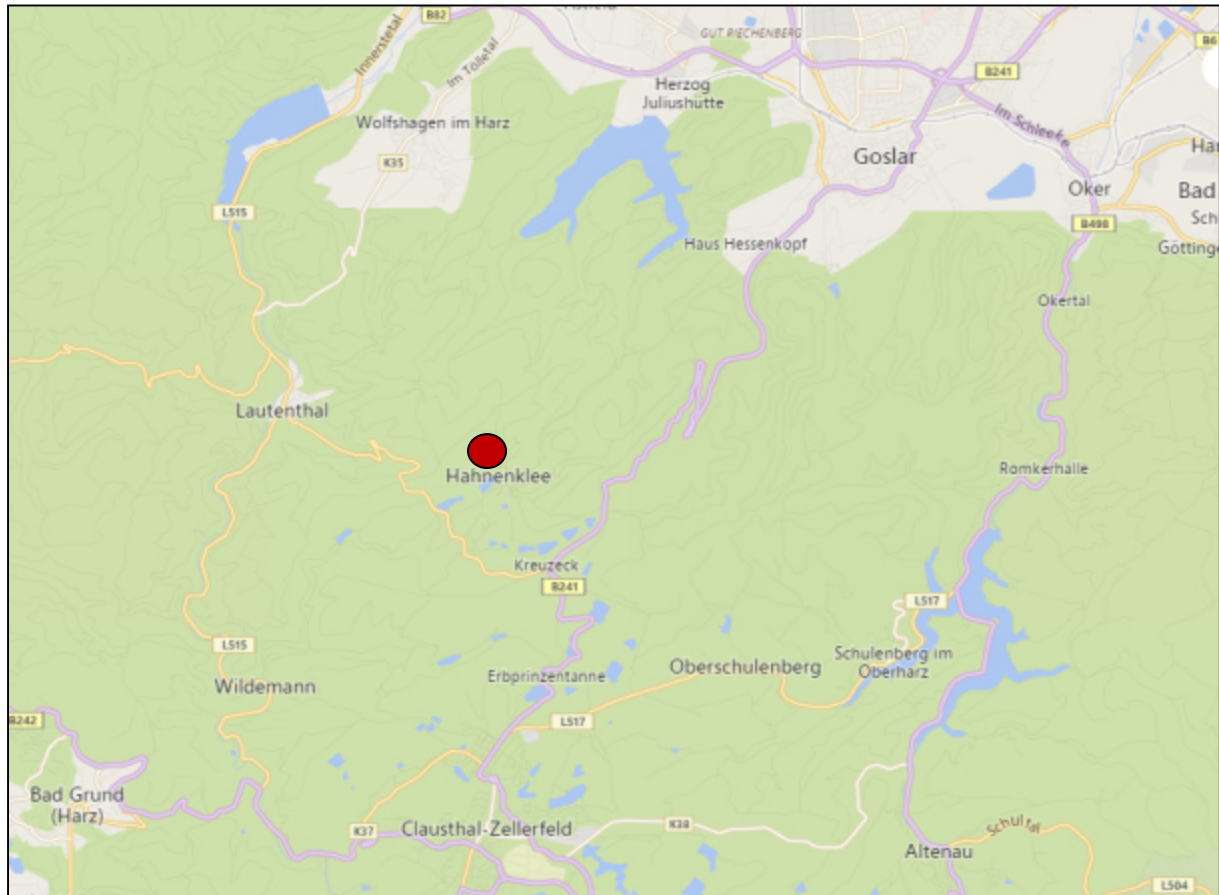
Der Rat der Stadt Goslar hat in seiner Sitzung am 22.12.2015 die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen eingeleitet. Der Beschluss wurde am 20.01.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hingewiesen worden.

2. Das Untersuchungsgebiet

2.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Ortsteil Hahnenklee-Bockswiese liegt auf einer Höhe zwischen 560 und 726 Metern ca. 16 Kilometer südlich der Innenstadt von Goslar in reizvoller naturräumlicher Lage umgeben von Wald auf einem offenen Plateau im Oberharz. Bis zur Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld im Süden sind es ca. 10 Kilometer.

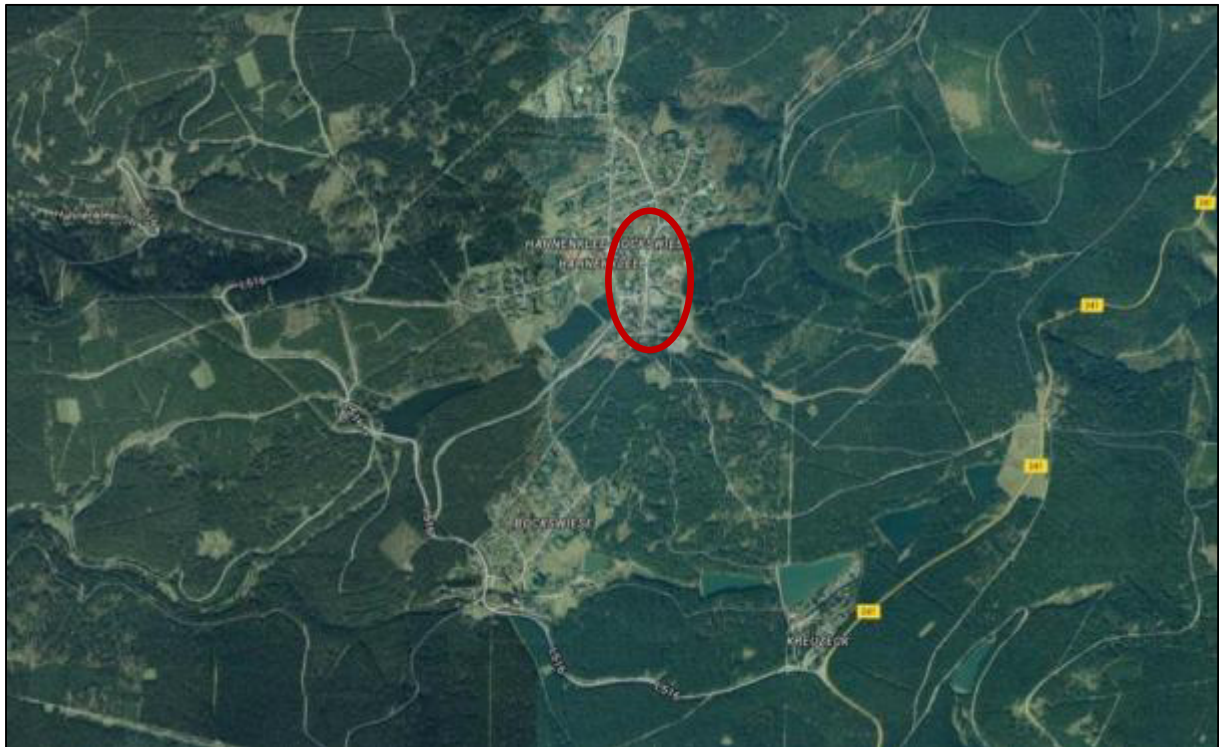
Abb. 1: Lage Hahnenklees



Quelle: <http://www.bing.com/mapspreview?FORM=Z9LH3>

Der Stadtteil gliedert sich in zwei Ortslagen: Zum einen in die deutlich größere Ortslage Hahnenklee am Fuße des Bocksberges und zum anderen der Ortslage Bockswiese südlich davon. Im Fokus der hier vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen steht die Ortslage in Hahnenklee.

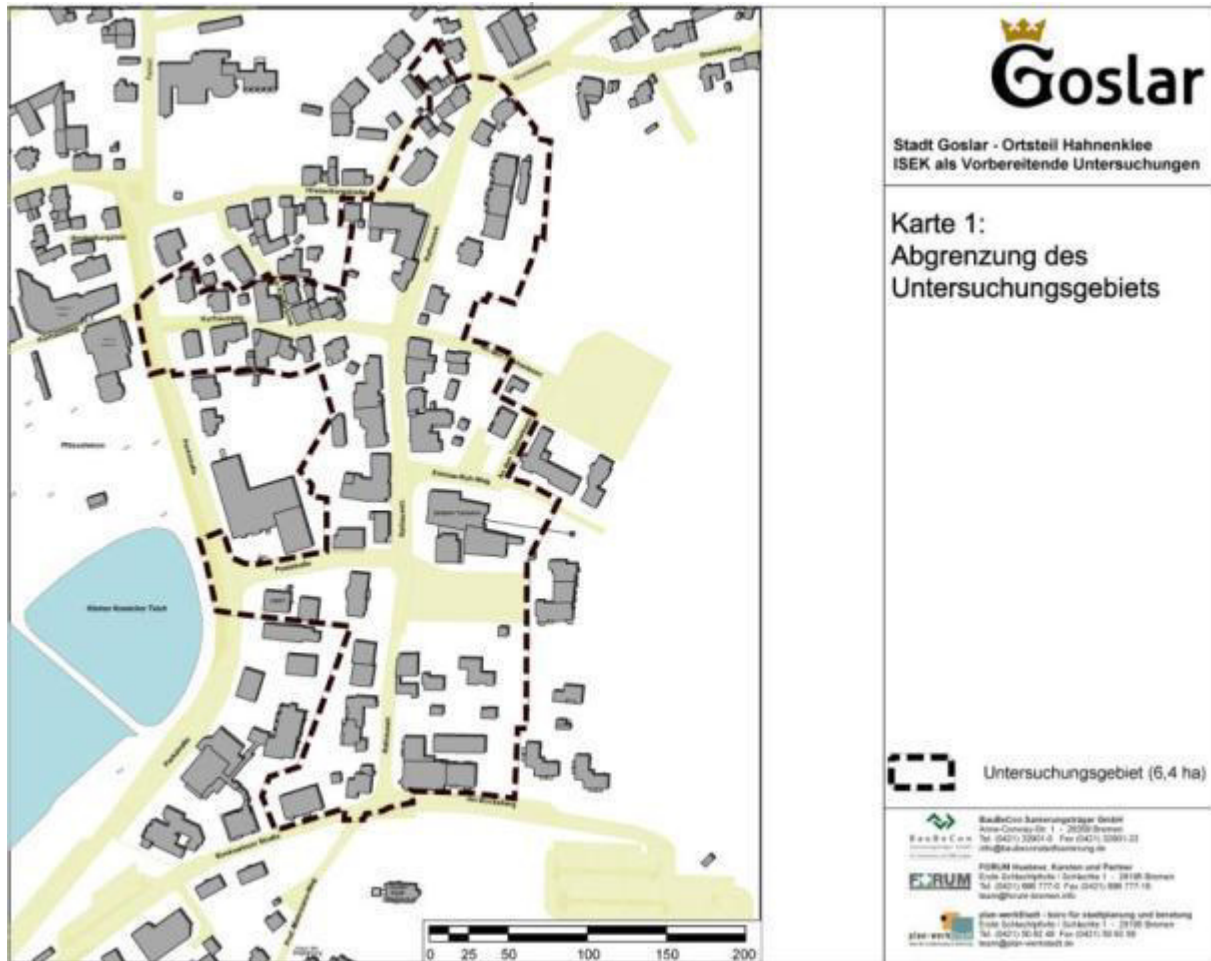
Vorbereitende Untersuchungen erfolgen in abgegrenzten Gebieten, die sich strukturell und funktional als zusammenhängende Bereiche darstellen und in denen städtebauliche Missstände bereits bekannt sind oder vermutet werden. In Hahnenklee handelt es sich dabei um den Bereich des zentralen Ortskerns entlang der Rathausstraße und den angrenzenden Straßenräumen (Verflechtungsbereich) mit ihrer touristischen Infrastruktur, Versorgungs-, Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen, öffentlichen Plätzen sowie privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden.

Abb. 2: Lage des Untersuchungsgebiets im Ortsteil

Quelle: <http://www.bing.com/mapspreview?FORM=Z9LH3>

Das Untersuchungsgebiet im Ortskern von Hahnenklee umfasst die komplette Rathausstraße zwischen Bockswieser Straße / Am Bocksberg unterhalb der historischen Stabkirche im Süden bis zur Gabelung in Triftstraße und Granetalweg im Norden sowie die abzweigenden Straßen (von Süd nach Nord): Poststraße (Verbindung Rathausstraße zur Parkstraße), Teile des Emmas-Ruh-Weges (Verbindung Rathausstraße/An den Teichwiesen), Teile der Straße An den Teichwiesen (Verbindung Emmas-Ruh-Weg/Rathausstraße), Kurhausweg (Verbindung Rathausstraße/Parkstraße), Teil der Straße Am Kantorbrink (Verbindung Kurhausweg/Hindenburgstraße) sowie ein Gebäude an der Hindenburgstraße. Es hat eine Größe von 6,4 Hektar.

Abb. 3: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (vergrößerte Darstellung im Anhang)



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Goslar, eigene Darstellung

2.2 Historische Entwicklung und Siedlungsstruktur

Bereits um das 12. Jahrhundert ließen sich im Bereich der Clausthaler Hochfläche Mönche nieder, gründeten Zellen und Klöster und beauftragten Bergleute mit der Suche nach Erz. Aufgrund unzureichender technischer Möglichkeiten zum Erzabbau und des Ausbruchs der Pest kam der Bergbau für etwa 150 Jahre zum Erliegen. Erst 1514 trieb die Regierung des Fürstentums Braunschweig-Wolfenbüttel den Bergbau wieder voran, die Erzförderung im Harz entwickelte sich wieder und wurde für lange Zeit die einzig beständige Einnahmequelle der Region. Es entstanden u.a. die ersten Anlagen des Oberharzer Wasserregals (ein noch heute erkennbares Wasserkraftsystem aus Teichen, Gräben, Wasserläufen und Wasserrädern). Hahnenklee (ursprüngliche lautete der Ortsnamen „Hohe Klippe“ (Hahn = hoch, Klee = Kliff) wurde erstmals 1569 als Bergarbeiterort erwähnt und wuchs durch den Bergbau kontinuierlich.

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts kündigte sich das Ende des Oberharzer Bergbaus an: Die Erzförderung lieferte nur noch bescheidene Erträge, die Lebensbedingungen der Menschen verschlechterten sich. Parallel zu dieser Abwärtsentwicklung stieg aber auch das Interesse an "Kur-Urlauben" in wohnortnaher Umgebung – zumal in heilklimatischen Orten wie Hahnenklee. Der Ort und seine Bewohner richteten sich zunehmend an den Bedürfnis-

sen und Wünschen der Erholungssuchenden aus, es entstanden Gästezimmer, Hotels und Pensionen. 1882 wurde ein Kurkomitee gegründet und Hahnenklee wurde zum deutschlandweit bekannten und beliebten Kurort.

Mit der Gustav-Adolf-Kirche, die einige Jahre später erbaut wurde, entstand die einzige nordische Stabkirche in Norddeutschland und erhöhte die Attraktivität des Ortes ebenso wie der Berliner Komponist Paul Lincke, Schöpfer der "Berliner Operette" und Urheber des "deutschen Schlagers", der hier seinen Lebensabend verbrachte.¹

Auch nach dem 2. Weltkrieg blieb Hahnenklee ein nachgefragter Kur- und Tourismusort und ist dies nach wie vor. Allerdings ging die touristische Nachfrage in den 1970/80er Jahren infolge der Krise der Kurorte und auch in den 1990er Jahren durch die neu hinzugekommenen Konkurrenzorte aus den neuen Bundesländern, insbesondere aus dem Ostharz, deutlich zurück. Das touristische Angebot war lange Zeit vor allem auf die Wintermonate fokussiert, allerdings geht auch die Anzahl der Schneetage infolge des Klimawandels stetig zurück, so dass auch deshalb weniger Touristen nach Hahnenklee kamen. Erforderliche Investitionen in Restaurations- und Übernachtungsbetriebe unterblieben, das Image galt (und gilt) teilweise als angestaubt – bei gleichzeitig zunehmend auf Abwechslung und Anregung bedachten Nachfragern.

Nicht zuletzt aufgrund des Ausbaus der touristischen Angebote und deren Erweiterung auch auf die Sommermonate (z. B. Wandern, Mountainbiking, Sommerrodelbahn) steigen die Tourismuszahlen seit einigen Jahren wieder an, gerade auch bei jüngeren Menschen. 2014 wurden nach Angaben des Statistischen Landesamtes Niedersachsen gut 405.000 Übernachtungen registriert, die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt etwa 4,1 Tage. Hinzu kommen jährlich geschätzt ca. 1 Mio. Tagestouristen nach Hahnenklee. Eine Untersuchung der dwif-Consulting GmbH von 2010 ergab, dass die durchschnittlichen Ausgaben pro Gast 104 Euro betragen, so dass aus dem übernachtenden Tourismus ein Bruttoumsatz von 45,2 Mio. Euro generiert werden konnte.

Der Aufschwung im Tourismus schlägt sich bisher jedoch wenig im Ortsbild nieder, auch wenn vereinzelt neue und durchaus hochwertige Übernachtungsmöglichkeiten geschaffen worden sind. Die zentrale, verkehrsberuhigte Rathausstraße – Rückgrat nicht nur des Untersuchungsgebietes sondern der Ortslage insgesamt und (einstige) touristische, Flanier- und Versorgungsmeile – kommt ihren Aufgaben und Funktionen heute nicht mehr nach. Der sich in den Erdgeschossbereichen der Straße befindliche Raum nahm einst eine bunte Nutzungsmischung aus insbesondere touristischer, aber auch gewerblicher und gemeinbedarfsorientierter Einrichtungen, in den Seitenstraßen auch Wohnnutzungen auf, während die darüber liegenden Geschosse vor allem dem Dauer- und touristischen Wohnen dienen. Heute zeichnet sich das Untersuchungsgebiet rund um die Rathausstraße jedoch vor allem durch die vielen (Laden-)Leerstände aus, die dem Straßenbild einen eher traurigen Charakter verleihen.

¹ vgl. <http://www.hahnenklee.de/index.php/hahnenklee/ortsgeschichte>, Zugriff 18.3.2016

Gestalterisch wird das Untersuchungsgebiet von einer sehr heterogenen Bau- und Siedlungsstruktur geprägt: Neben Straßenabschnitten und Einzelgebäuden, die noch Teile einer regionalspezifischen, teilweise auch gründerzeitlichen Architektur mit spätromantischen Zügen aufweisen, finden sich viele großformatige Baukörper in auffälliger Farbgestaltung oder andere Einrichtungen (Seilbahn, Parkplätz usw.) der touristischen Infrastruktur vor allem aus den 1960er bis 1970er Jahren wieder und prägen das Bild der Ortslage.

Abb. 4: Blick in die Rathausstraße nach Süden



Abb. 5: Talstation an der Rathausstraße

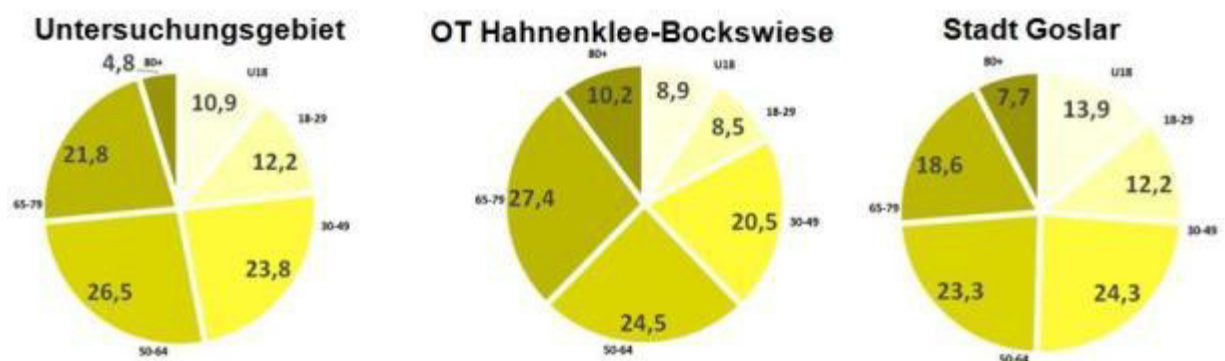


Im Ortsteil Hahnenklee-Bockswiese lebten Ende 2015 insgesamt 1.171 Menschen, 172 von ihnen im Untersuchungsgebiet. Auffällig ist der hohe Anteil an Ausländern bzw. an Personen mit doppelter Staatsbürgerschaft, der bei 19,8% liegt (Ortsteil Hahnenklee 16,6%, Goslar gesamt 11,8%) – besonders hoch ist deren Anteil bei den unter 18-Jährigen (27,8%). Die am häufigsten vertretene Nationalität im Ortsteil und im Untersuchungsgebiet sind Rumänen gefolgt von Niederländern und Italienern, was auf die touristische Prägung (Gastronomie, Hotellerie) verweist.

Das Durchschnittsalter der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet liegt bei 50,4 Jahren, das im Ortsteil insgesamt bei fast 54 Jahren. Dies ist ein sehr hoher Wert im Vergleich zu Goslar insgesamt (47,1 Jahre) und im Vergleich zum Land Niedersachsen (44,4 Jahre).

Abbildung 6 zeigt die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet im Vergleich mit dem gesamten Ortsteil Hahnenklee-Bockswiese sowie der Gesamtstadt Goslar, aus der der hohe Altersdurchschnitt im Ortsteil aber auch im Untersuchungsgebiet hervorgeht.

Abb. 6: Bevölkerung nach Altersgruppen im Untersuchungsgebiet, im Ortsteil, in der Gesamtstadt



Quelle: Datengrundlage: Stadt Goslar, eigene Darstellung

Das leitende Ziel der angestrebten Entwicklung in dem Ortskern ist die Stärkung des touristischen Angebotes und des zentralen Versorgungsbereiches sowie das stärkere Herausarbeitung lokaltypischer Architektur und Eigenheiten mit ihren jeweiligen kulturellen Qualitäten. Dazu sollen insbesondere private Investitionen in den Gebäudebestand angeregt werden. Die Rathausstraße, als Rückgrat des Ortsteils und seines Tourismus, soll modernisiert und als zentraler Versorgungsbereich zur Stärkung der Identifikation mit dem Ortskern erhalten und weiterentwickelt werden.

2.3 Verkehr

2.3.1 Äußere und innere Verkehrserschließung

Hahnenklee liegt gut vier Kilometer abseits der Bundesstraße 241, die Goslar (im Norden) mit Clausthal-Zellerfeld (im Süden) verbindet. Von hier aus gelangt man über die Landesstraße 516 und dann über die Kreisstraße 36 / Parkstraße in die Ortsmitte. Westlich der Parkstraße erstrecken sich die Kurbereiche, östlich findet sich das örtliche Zentrum mit u.a. der Talstation der Bergbahn auf den Bocksberg. Jenseits dieser Erschließung ist lediglich noch die Erschließung Richtung Seesen (Entfernung: ca. 17 Kilometer) über Lautenthal zu nennen. Nicht umsonst wirbt der Tourismusort damit, dass er frei vom Durchgangsverkehr ist.

Von der Parkstraße aus kommend gibt es diverse Zufahrten zum Untersuchungsgebiet rund um die Rathausstraße. Sie enden in der Regel in verkehrsberuhigten Bereichen, wie z.B. die beiden Einbahnstraßen Poststraße und Kurhausweg oder der Emmas-Ruh-Weg, dessen Erschließung über die Straße An den Teichwiesen erfolgt.

Alternativ leitet am Ortsteingang die Bockswieser Straße von der K 36 in Richtung Rathausstraße, die von hier aus in nördliche Richtung abbiegt. Zudem führt die Hindenburgstraße als Verlängerung der Parkstraße zum oberen, nördlichen Teil der Rathausstraße.

Nicht nur einmündende Straßen (Poststraße, Kurhausweg, Emmas-Ruh-Weg), sondern auch der südliche Teil der Rathausstraße (zwischen Bockswieser Straße/Am Bocksberg im Süden und der Poststraße im Norden) ist als verkehrsberuhigter Bereiche ausgewiesen, d.h.

- Fußgänger dürfen die Straße in ihrer gesamten Breite nutzen, Kinderspiel ist erlaubt.
- Fahrzeuge müssen Schrittgeschwindigkeit einhalten, Autos dürfen einander nicht überholen.
- Fahrzeugführer dürfen Fußgänger weder gefährden noch behindern, ggfs. müssen sie warten.
- Fußgänger dürfen den Fahrverkehr nicht unnötig behindern.
- Parken ist außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen unzulässig, ausgenommen zum Ein- oder Aussteigen, zum Be- oder Entladen.

Dagegen ist der zentrale Bereich der Rathausstraße zwischen Poststraße und Kurhausweg für die ausschließliche Nutzung durch Fußgänger vorbehalten, anderen Verkehrsteilnehmern ist die Zufahrt prinzipiell untersagt – es sei denn eine entsprechende Beschilderung erlaubt die Ausnahme. Doch auch dann sind diese den Fußgängern gegenüber untergeordnet und müssen entsprechende Rücksicht nehmen.

Abb. 7: Beginn des verkehrsberuhigten Bereichs aus Richtung der Poststraße



Abb. 8: Beginn des verkehrsberuhigten Bereichs am Südenende der Rathausstraße



Die öffentlichen Straßen im Untersuchungsgebiet zeichnen sich durch ihren schlechten Zustand (z.B. Kurhausweg, Emmas-Ruh-Weg), insbesondere durch viele Schlaglöcher sowie unübersichtlichen Mündungsbereiche der Straßen aus (z.B. Poststraße/Parkstraße oder Rathausstraße/Triftstraße/Granetalweg) aus. Durch die defekten Straßenoberflächen werden in Teilbereichen die Höhenunterschiede zwischen Bordstein und Fahrbahn noch größer und damit insbesondere für mobilitätseingeschränkte Menschen noch schwieriger zu überwinden.

Abb. 9: Straßenschäden



Abb. 10: Straßenschäden



2.3.2 ÖPNV-Erschließung

Hahnenklee kann mit der Bahn über den Bahnhof Goslar mit dem Bus erreicht werden. Clausthal-Zellerfeld verfügt über keinen Bahnhof.

Die Busse nach Goslar bzw. Clausthal-Zellerfeld verkehren von Süden aus kommend über die Parkstraße, bevor sie in die Hindenburgstraße und damit in das Untersuchungsgebiet einfahren, um es in nördliche Richtung auf der Triftstraße wieder zu verlassen.

Der Regiobus 830 bedient Hahnenklee auf seiner Fahrt zwischen Goslar und Clausthal-Zellerfeld und zurück an zwei Haltestellen im oder direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet. An Werktagen fährt die Linie stündlich zwischen 7:00 Uhr und 23:00 Uhr, die Fahrzeit zum Zentralen Omnibus-Bahnhof (ZOB) in Goslar beträgt ca. 35 Minuten, nach Clausthal-Zellerfeld (ZOB) knappe 20 Minuten. Samstagabends verkehren die Busse nur noch alle zwei Stunden, ebenso sonntags ab 12 Uhr. Die Regiobuslinie 832, die von Goslar über Langelsheim, Wolfshagen und Lautenthal bis nach Hahnenklee verkehrte, bedient seit einiger Zeit den Abschnitt zwischen Lautenthal und Hahnenklee nicht mehr.

2.3.3 Ruhender Verkehr

Das Untersuchungsgebiet wird von einem großen privaten Parkplatz geprägt, der sich an der Talstation der Seilbahn schräg gegenüber der Einmündung der Post- in die Rathausstraße befindet. Er ist durch eine Schranke geschlossen ist, an der die Tickets zum Parken gelöst werden können. Die nur wenig gestaltete, knapp 2.000m² große Fläche wird insbesondere von Nutzern der Talstation in Anspruch genommen. Die Auslastung des Parkplatzes schwankt stark: Während an Schneetagen diese (und weitere) Parkflächen kaum ausreichen wird die Nutzung vom Eigentümer als eher gering, von anderen Akteuren im Ortsteil aber als durchaus gut bewertet.

Zwei weitere große, öffentliche Parkplätze finden sich direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet: Im Süden neben der Stabkirche sowie im Nordosten an das Untersuchungsgebiet angrenzend wird ein großer Parkplatz auf einer Freifläche gegenüber dem Kinderheim (s. u.) geschaffen - insbesondere für Gäste der Seilbahn.

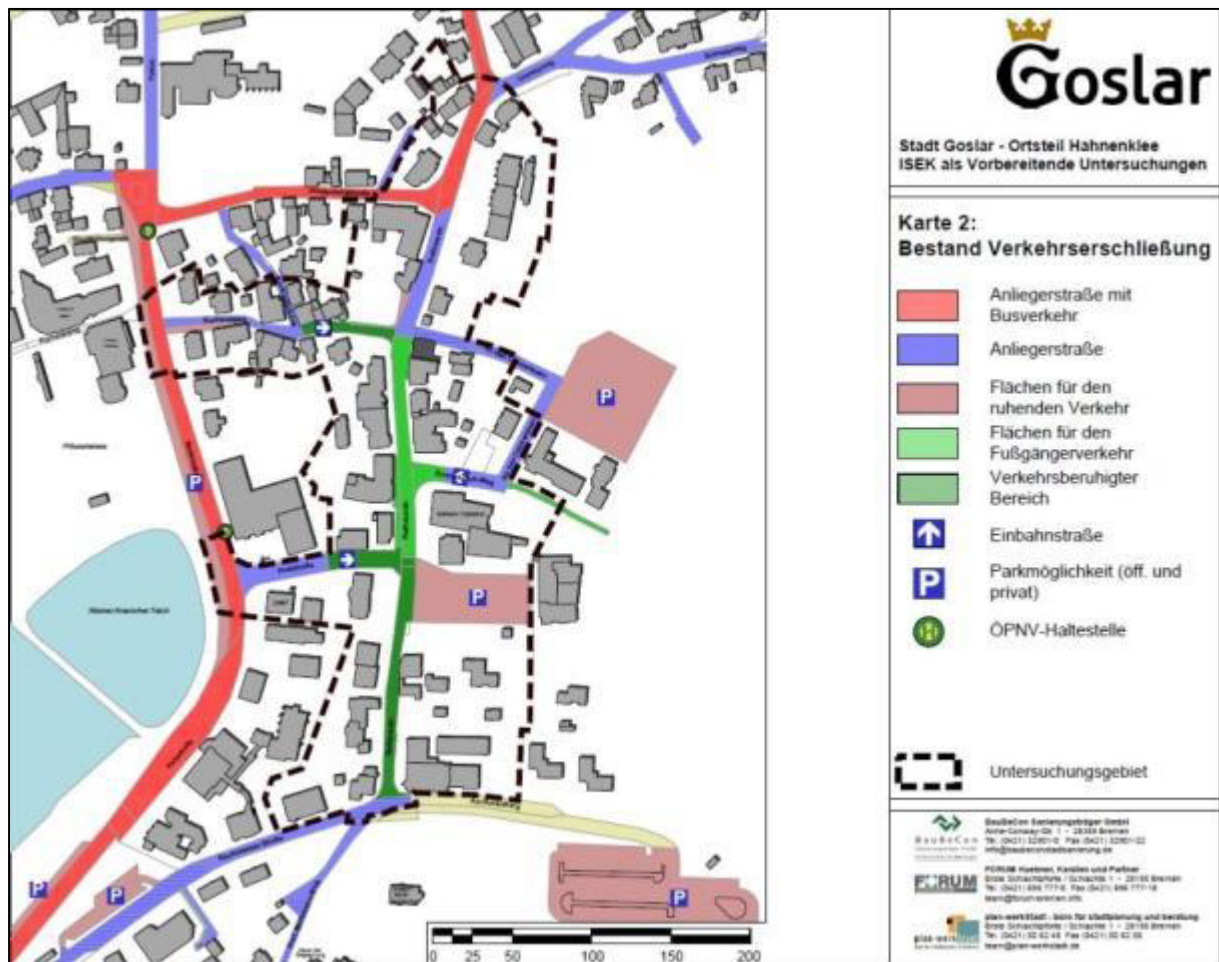
Abb. 11 und 12: Private Parkfläche an der Talstation (li.), zukünftiger Parkplatz am Kinderheim (re.)



Weitere (öffentliche) Parkmöglichkeiten finden sich entlang der Parkstraße sowie am Ortseingang und rund um den westlich der Parkstraße gelegenen Kurbereich.

Für den Fahrradverkehr gibt es derzeit mit Ausnahme des Fahrradverleihs in der Talstation keine Infrastruktur. Unter anderem fehlen Fahrradständer in zentralen Lagen.

Abb. 13: Bestand Verkehrserschließung (vergrößerte Darstellung im Anhang)



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Goslar, eigene Darstellung

2.4 Gebäudenutzung

Zum Untersuchungsgebiet rund um die Rathausstraße gehören 53 Gebäude. Deren Erdgeschosse sind überwiegend für eine gewerbliche Nutzung ausgelegt, besonders für die Bereiche Beherbergungsgewerbe und Gastronomie (26, davon drei Leerstände), vor allem in der Rathausstraße und im Kurhausweg. Es folgen Wohnnutzungen (11 Gebäude, davon ein Leerstand), Einzelhandel (10 Gebäude, davon zwei Leerstände), sonstige Dienstleistungen (5) und eine öffentliche Nutzung (Heimatismuseum, in Vorbereitung) (Stand: Februar 2016).

Die touristischen Angebote (Beherbergungsgewerbe und Gastronomie) finden sich vor allem entlang der Rathausstraße und des Kurhausweges. Am Kurhausweg dominieren gastronomische Angebote, teilweise mit großformatiger und die Gehwege verstellender Werbung. Viele der Angebote hinterließen den Eindruck, nur saisonal geöffnet zu sein: An Wintertagen im Dezember 2015 bzw. Januar 2016 waren viele Einrichtungen geschlossen und es war nicht ersichtlich, ob sie zu einem späteren Zeitpunkt wieder öffnen würden.

Abb. 14: Leer stehende Ladenfläche**Abb. 15: Gastronomiebetrieb**

Eigentlich sollte der zentrale Versorgungsbereich Hahnenklees entlang der Rathausstraße zwischen dem Kreuzungsbereich Am Bocksberg im Süden und der Hindenburgstraße im Norden die ergänzende Funktion eines Stadtteilzentrums übernehmen – kommt dieser Aufgabe aber kaum mehr nach. Anbieter „in den Branchen Lebensmittel / Reformwaren und Drogerieartikel sind im Zentralen Versorgungsbereich Hahnenklee nur in sehr geringem Umfang vorhanden. Das Lebensmittelangebot wird ausschließlich über Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker / Fleischer) sowie Kioske und ergänzende Kleinstbetriebe dargestellt. Im Segment Drogerieartikel ist kein Angebot [...] vorhanden.“ Insgesamt wurde das Einzelhandelsangebot in Hahnenklee im Sommer 2015 als „sehr rudimentär“ bewertet.² Bei den Erhebungen zur Vorbereitenden Untersuchung im Dezember 2015 bis Frühjahr 2016 bestätigte sich dieser Eindruck: Neben einem kleinen Supermarkt, der eher einem großen Kiosk mit Lebensmittelangeboten für den kurzfristigen Bedarf und einer Postannahmestelle ähnelt, einer Sparkasse und einem Buchladen in der Hindenburgstraße konnten keine weiteren Nahversorgungsangebote erhoben werden.

Im Bereich der sonstigen Dienstleistungen finden sich die zentral und sehr dominant im Ortskern gelegene Talstation der Seilbahn mit angegliedertem Ski- und Fahrradverleih sowie weitere touristische Angebote. Direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet liegt eine (private) Schule mit angeschlossenem Kinderheim an der Straße An den Teichwiesen. Die Kinder kommen aus einem großräumigen Einzugsgebiet hierher, das ganz Südostniedersachsen umfasst.

Abb. 16: Kinderheim mit Schule**Abb. 17: Ski- und Fahrradverleih**

² vgl. Gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsentwicklung in Goslar – Planvorhaben: Nahversorgungszentrum ehem. Fliegerhorst, August 2015, S. 17

Leerstände

Im zentralen Bereich der Rathausstraße (8, 11 und 13) stehen drei einander gegenüberliegende und mit der Rathausstraße 25 ein weiteres ortsbildprägendes Gebäude komplett leer und vermitteln den Eindruck eines verlassenen, vernachlässigten Ortskerns. In den Erdgeschossen fanden sich zuvor gastronomisch Betriebe oder Einzelhandel, in den Obergeschossen wurde gewohnt.

Abb. 18: Leerstand Rathausstraße 8



Abb. 19: Leerstand Rathausstraße 11 und 13



Auch in der Rathausstraße 25 und in der Bockswieser Straße 2 stehen ein kleines und ein dominantes, ortsbildprägendes Gebäude komplett leer, die bis vor einigen Jahren Einzelhandel bzw. eine Gastronomie und Wohnnutzung in den Obergeschossen beherbergt hatten.

Abb. 20 und 21: Leerstände Bockswieser Straße 2 (links) und Rathausstraße 25 (rechts)



Neben Leerständen, Fehl- und Mindernutzungen verstärken auch Gestaltungsmängel den Eindruck eines unattraktiven Ortskerns, wie z. B. Gebäude mit unpassenden An- bzw. Vorbauten, verbaute Erdgeschossbereiche, nicht maßstäbliche Fensterfronten.

Auffällig ist auch eine (private) Brachfläche an der Ecke Kurhausweg/Rathausstraße, die zum Verkauf steht und für die Baurecht vorliegt.

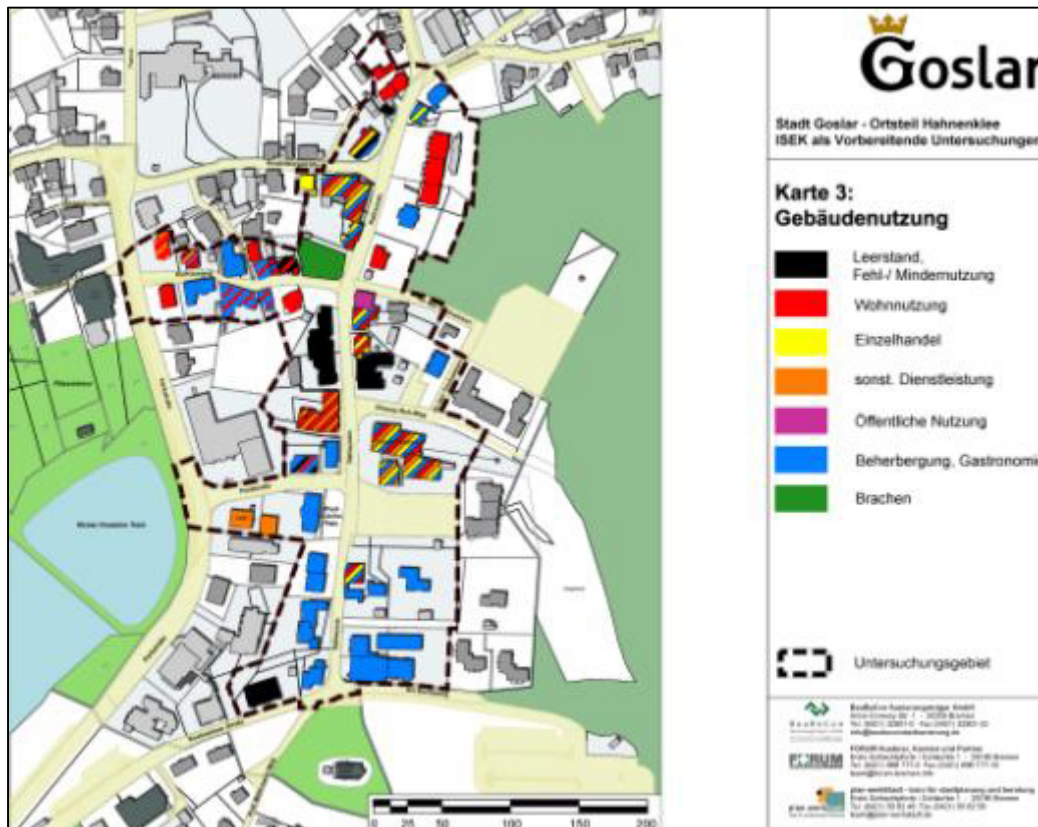
Abb. 22: Überformung eines Gebäudes



Abb. 23: Brachfläche Rathausstr. / Kurhausweg



Abb. 24: Gebäudenutzungen (vergrößerte Darstellung im Anhang)



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Goslar, eigene Erhebungen (Stand Februar 2016)

2.5 Gebäudesubstanz

Bei 19 der 53 Gebäude im Untersuchungsgebiet wurde durch in Augenscheinnahme mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf konstatiert. Bei vier Gebäuden erscheint der Sanierungsbedarf sehr hoch – sofern die Gebäude überhaupt noch zu retten sind.

Abb. 25, 26 und 27: Gebäude oder Gebäudeteile mit hohem Sanierungsbedarf



Damit besteht bei gut einem Drittel aller Gebäude deutlicher Sanierungs- und Handlungsbedarf. Dieser erstreckt sich vor allem entlang der Rathausstraße, wo zugleich auch der größte Bestand ortsbildprägender Gebäude und die meisten Leerstände in den Erdgeschossbereichen zu verzeichnen sind. Hier ist die Kategorie ortsbildprägendes, historisches Gebäude fast deckungsgleich mit der augenscheinlichen Bewertung von mittlerem bis hohem bzw. erheblichem Sanierungsbedarf oder gar abgängigem Gebäude.

2.6 Leer stehende, fehl- und mindergenutzte sowie ortsbildprägende Gebäude

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch eine hohe Anzahl leer stehender, fehl- und mindergenutzter Gebäude sowie eine sehr heterogene Gebäudestruktur aus, die einerseits durch regionaltypische Gebäude, andererseits durch großformatige Neubauten vorrangig aus den 1970er Jahren geprägt ist.

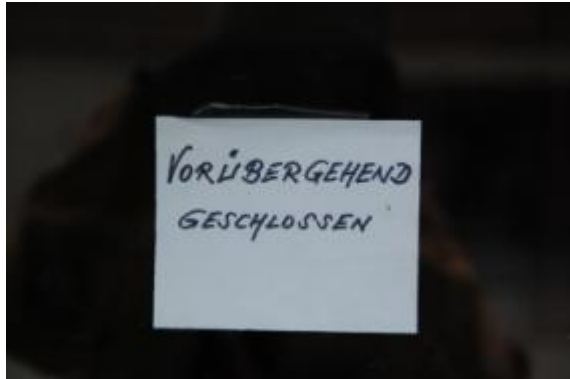
Leer stehende, fehl- und mindergenutzte Gebäude

Das Untersuchungsgebiet umfasst das Zentrum des Ortsteils Hahnenklee-Bockswiese, dem die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs zukommen sollte – einer Aufgabe, der das Zentrum bereits seit geraumer Zeit nicht mehr nachkommen kann. Es fehlt an Versorgungsangeboten für Lebensmittel, Reformwaren und Drogerieartikel. Das geringe Lebensmittelangebot für den kurzfristigen Bedarf wird ausschließlich über einen Kleinst-Supermarkt, der einem erweiterten Kiosk ähnelt, sichergestellt. Zudem gibt es im Februar 2016 noch eine Sparkasse (Rathaus-/Hindenburgstraße) und einen Buchladen (Hindenburgstraße).

Viele ehemals für gewerbliche Nutzungen (z.B. für das Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Einzelhandel und Dienstleistungen) vorgesehene Erdgeschossbereiche stehen leer, sind fehl- oder mindergenutzt – vor allem entlang der Rathausstraße, aber auch in den Seitenstraßen. Schwarz gähnende oder zugezogene oder traurig dekorierte Schaufenster – in der Regel mit dem Charme der 1970er Jahre – verweisen deutlich sichtbar auf ehemals bessere

Zeiten. Auch bei einigen ehemals gastronomisch genutzten Angeboten gibt es Leerstände – mal mit entsprechenden Verweisen („vorübergehend geschlossen“), mal ohne Hinweis darauf, dass sie nicht mehr betrieben werden.

Abb. 28 und 29: Beispiele für Leerstand, Fehl- oder Mindernutzung in der Rathausstraße



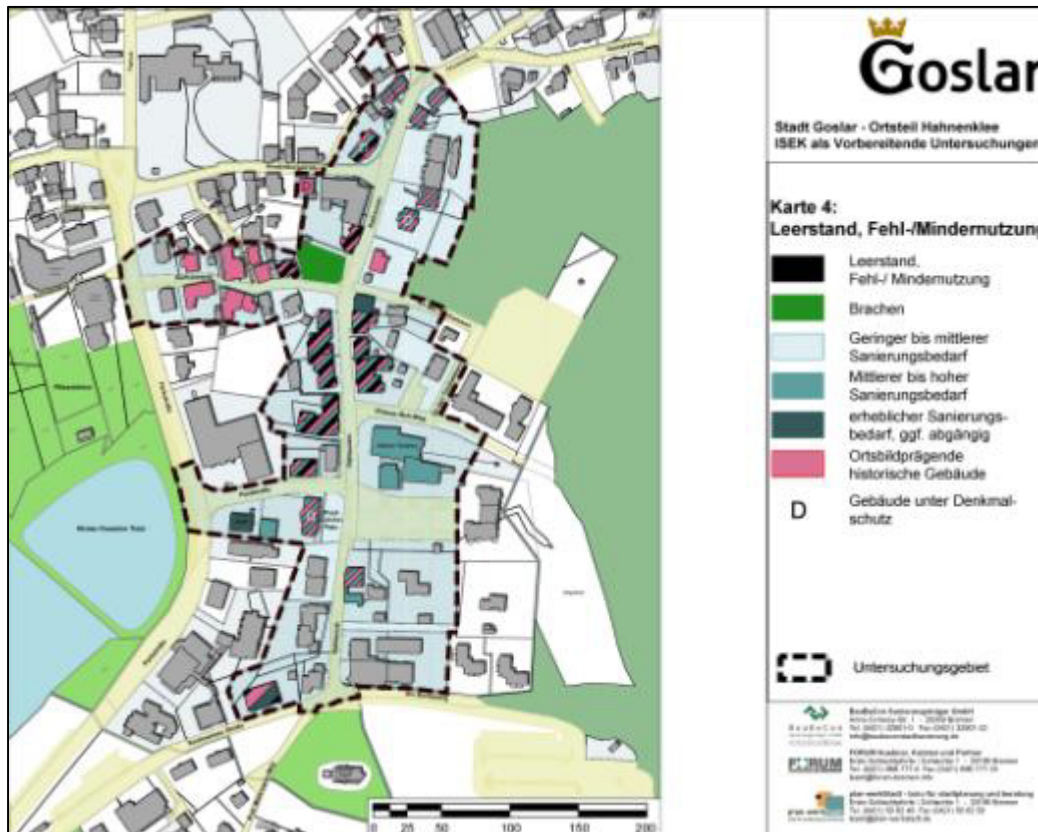
In vielen Leerstands-, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden wird in den oberen Etagen gewohnt. In Teilen ist auch hier Leerstand zu finden.

In einem ehemals leer stehenden Gebäude in der Rathausstraße wird aktuell (Stand: Februar 2016) eine Umnutzung in ein Heimatmuseum vorbereitet, in anderen Leerstandslokalen wird durch provisorische Schaufenstergestaltungen (z.B. für Bilderausstellungen) versucht, den Leerstand nicht noch augenfälliger werden zu lassen. Insgesamt entsteht dennoch der Eindruck eines „verstaubten“ Ortskerns, der in die Jahre gekommen ist – wovon u.a. die Gestaltungsmängel insbesondere der Erdgeschosszonen zeugen, wie z.B. unpassende Vorbauten, verbaute Erdgeschossbereiche oder nicht maßstäbliche Fensterfronten.

Viele leer stehende, fehl- oder mindergenutzte Gebäude zeichnen sich durch deutlichen Sanierungs- und Handlungsbedarf aus – vor allem entlang der Rathausstraße mit ihren diversen regionaltypisch ortsbildprägenden Gebäuden (s.u.). In dem zentralen Ortszentrum und direkt im Tourismusbereich stehen z.B. drei einander gegenüberliegende und ein weiteres ortsbildprägendes Gebäude komplett leer (EG und OG) und vermitteln einen vernachlässigten Eindruck.

Ergänzt wird der desolate Eindruck des Ortszentrums neben den leer stehenden und vernachlässigten Gebäuden durch eine zentral gelegene, private Brachfläche Ecke Kurhausweg/Rathausstraße. Die Brache stellt einen erheblichen städtebaulichen und funktionalen Missstand dar, da sie den zentralen Bereich noch weniger geschlossen erscheinen lässt und den Eindruck der Vernachlässigung unterstreicht.

Abb. 30: Leer stehende, fehl- oder mindergenutzte Gebäude (vergrößerte Darstellung im Anhang)



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Goslar, eigene Erhebungen und Darstellung

Ortsbildprägende Gebäude

Die ortsbildprägenden, historischen Gebäude zeichnen sich durch ihre Maßstäblichkeit, die Nutzungsteilung, die Bauweise (z. B. Fachwerk), verwendete Materialien (vor allem Holz und Schiefer) usw. aus. Bei den Neubauten ist es in der Regel nicht gelungen, historische Baugestaltungsdetails modern zu interpretieren, so dass sich die Gebäude von ihrer Größe, (Dach-) Form, von ihrem Baustil, den verwendeten Materialien, der Farbgestaltung usw. nicht harmonisch in das Ortsbild eingliedern.

Abb. 31 und 32: Beispiele für historische, ortsbildprägende Gebäude



Von den 53 Gebäuden im Untersuchungsgebiet wurden weit mehr als die Hälfte der Gebäude (30 Gebäude) durch Inaugenscheinahme als ortsbildprägend historisch bewertet.

Vier dieser ortsbildprägenden historischen Gebäude sind vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege als Denkmal eingestuft.

Abb. 33 und 34: Beispiele für denkmalgeschützte, ortsbildprägende Gebäude



Abb. 35 und 36: Beispiele für nicht-historische Gebäude aus den 1970er Jahren, die das Ortsbild dennoch deutlich prägen



Neben den prägnanten baulichen Großstrukturen der 1970er Jahre gibt es weitere, in späteren Jahren entstandene Gebäude, die sich durch ihr Format, ihre Farbgestaltung oder ihre Materialien hervorheben und dem Ort insgesamt eine sehr heterogene Gestalt verleihen.

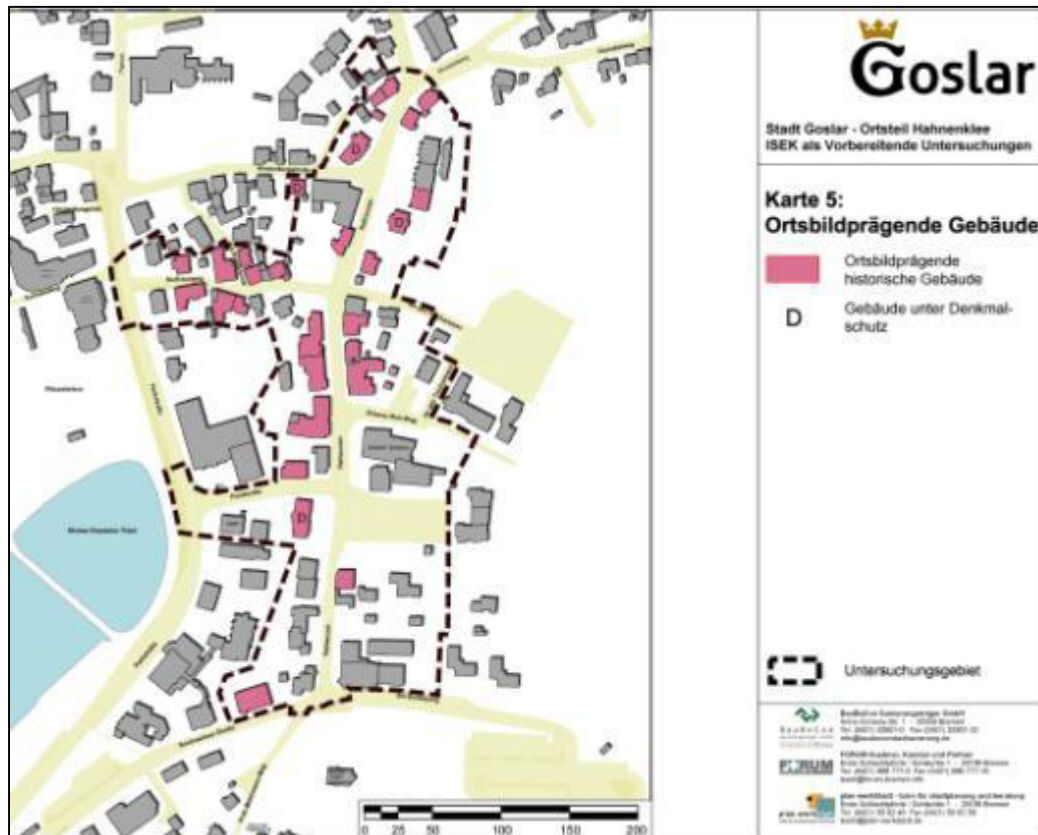
Abb. 37 und 38: Beispiele für jüngere Gebäude, die dem Ortsbild eine heterogene Gestalt verleihen



Auffällig ist die hohe Überschneidung regionaltypischer ortsbildprägender, historischer – teilweise auch denkmalgeschützter – Gebäude mit jenen Gebäuden, die leer stehen, fehl-

oder mindergenutzt sind und augenscheinlich einen hohen, teilweise sogar einen erheblichen Sanierungsaufwand aufweisen – viele davon entlang der Rathausstraße.

Abb. 39: Ortsbildprägende Gebäude (vergrößerte Darstellung im Anhang)



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Goslar, eigene Erhebungen und Darstellung

2.7 Freiflächenbestand und Zustand

Das Untersuchungsgebiet im Ortsteil Hahnenklee liegt auf einem Hochplateau des Oberharzes am Fuß des Bocksberges. Der Berg ist entlang der Rathausstraße und der Umgebung sehr präsent und direkt zu erreichen: Westlich der Rathausstraße in Verlängerung des Emma-Ruh-Wegs, direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet beginnen die Wanderwege zum Aufstieg auf den Bocksberg sowie eine Vielzahl weiterer Wanderwege (u. a. der prämierte Liebesbankwanderweg). Östlich grenzt an das Untersuchungsgebiet das Kurzentrum Hahnenklees mit dem Kurpark und den Seen an. Von hier aus verlaufen Wanderwege in die Wälder und über die Wiesen des Harzes.

Einzigste öffentliche Freifläche innerhalb des Untersuchungsgebietes ist der Paul-Lincke-Platz mit einem Standbild des gleichnamigen Komponisten und Theaterkapellmeisters sowie einem Springbrunnen und diversen Bänken. Der Blick fällt von hier aus direkt auf den asphaltierten Großparkplatz und die Talstation der Seilbahn – beides wenig ansprechend gestaltete und unattraktive Blickfänge, zumal angesichts der naturräumlich schönen Umgebung. Daher kann auch der an sich ansprechende Paul-Lincke-Platz nur eingeschränkt einen einladenden Eindruck vermitteln und ist recht zugig.

In der Rathausstraße ist – insbesondere rund um die Talstation der Bergseilbahn – in den 1970er Jahren versucht worden, den öffentlichen Raum insbesondere durch Pflanzbeete aus Beton zu gestalten. Diese tragen in nicht unerheblichem Umfang dazu bei, dass der Straßenraum wenig attraktiv wirkt und den Charme der 1970er Jahren ausstrahlt.

Darüber hinaus finden sich keine größeren oder zusammenhängenden öffentlichen Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet. Eine größere private Freifläche ist derzeit noch die als Bauland ausgewiesene Brache Ecke Kurhausweg/Rathausstraße. Ansonsten sind Hausgärten und Grünanlagen rund um die Gebäude, teilweise auch als Vorgärten ausgeprägt, zu finden.

Abb. 40: Paul-Lincke-Platz



Abb. 41: Hochbeete an der Talstation



2.8 Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet liegt im Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen im Ortsteil Hahnenklee-Bockswiese – ÖBV Hahnenklee, in der rechtsverbindlichen Bekanntmachung für den Landkreis Goslar seit 27. Mai 2004, geändert am 8.6.2015. Der Geltungsbereich der Satzung bezieht sich auf „die Errichtung, Änderung, Instandsetzung und Unterhaltung aller nach der NBauO genehmigungspflichtigen baulichen Anlagen und Werbeanlagen. Sie gilt auch für bauliche Anlagen und Werbeanlagen, die einer Baugenehmigung nicht bedürfen, soweit sie von öffentlichen Verkehrsflächen oder der Öffentlichkeit zugänglichen Bereichen aus sichtbar sind.“ (§1 ÖBV Hahnenklee).

Die Vorschriften der Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen abweichende Festsetzungen getroffen sind.

Für Teile des Untersuchungsgebietes liegen zwei Bebauungspläne vor:

- Der Bebauungsplan 511 „Bocksberg-Hahnenklee“ in seiner Fassung vom September 2013, der vor allem die Sicherung der Infrastruktur für die touristische Nutzung rund um den Bocksberg zum Inhalt hat und Parkflächen für den ruhenden Verkehr ausweist: Zwei Flächen mit der Zweckbestimmung „Privater Parkplatz Freizeitanlage“ nördlich der Straße An den Teichwiesen (direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet) sowie zwei Flächen innerhalb des Untersuchungsgebietes (direkt angrenzend an die Talstation) mit der Zweckbestimmung „Privater Parkplatz Restaurant, Hotel, Freizeit- und Erholungseinrichtungen, Seilbahnstation“. Zwei der Parkflächen (eine direkt angrenzend an das Untersuchungsgebiet, die andere südlich der Talstation gelegen) sind als Bodenplanungsgebiete festgelegt, d.h. hier sind flächendeckende Bodenbelastungen zu erwarten.

Für das allgemeine Wohngebiet rund um das denkmalgeschützte ehemalige Rathaus sind ausnahmsweise Beherbergungsbetriebe allgemein zulässig.

Die Seilbahn-Talstation und ihr nahes Umfeld ist als Sondergebiet Zweckbestimmung „Tourismus, Freizeit, Gastronomie“ ausgewiesen.

- Der zweite das Untersuchungsgebiet maßgeblich tangierende Bebauungsplan trägt die Nummer 501 „Rathausstraße – Hahnenklee“ und ist rechtsverbindlich seit 1976. Er weist weitestgehend entlang der Rathausstraße allgemeine Wohngebiete aus, in denen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen der Verwaltung und für sportliche Zwecke zulässig sind. Zugleich wird die Fläche der Kabinenbahn-Talstation gesichert. Entlang der westlichen Straßenseite der Rathausstraße zwischen Poststraße und Hindenburgstraße können die Höchstwerte des §17 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden.

3. Städtebauliche Misstände

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Arten städtebaulicher Misstände, die einerseits auf substanzielle baulich-städtebauliche und andererseits auf funktionale Misstände zielen: „Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen [...] Gebiet städtebauliche Misstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g) die vorhandene Erschließung,
 - h) die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
 - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich“.³

Zur Bestimmung und zur Lokalisierung der städtebaulichen Misstände im Untersuchungsgebiet „Rathausstraße in Goslar-Hahnenklee erfolgt auf Grundlage der vorangegangenen Bestandserhebung und -analyse, die Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten entsprechend des § 136 Abs. 3 BauGB. Die im Untersuchungsgebiet festgestellten Misstände betreffen insbesondere

- Sanierungsbedarfe an den (ortsbildprägenden) Gebäuden,
- Sanierungsbedarfe in den öffentlichen Räumen,
- ein sehr heterogenes und teilweise wenig ansprechendes städtebauliches Erscheinungsbild.
- Funktionsverluste und gewerbliche Leerstände in der Fußgängerzone und ihren angrenzenden Bereichen,

³ vgl. § 136, Abs. 3 BauGB vom 11.06.2013 m.W.v. 20.09.2013

- Defizite im (Nah-)Versorgungsbereich.

Zudem drohen in Zukunft – aufgrund der demografischen, wirtschaftlichen und insbesondere auch der Entwicklungen des heilklimatischen Kurtourismus in Hahnenklee – weitere Funktionsverluste, besonders beim Wohnen, bei Beherbergungs- und Gastronomieangeboten sowie im Einzelhandel.

Trotz dieser negativen Entwicklung können im Kurort Hahnenklee erste positive Entwicklungstendenzen festgestellt werden. So haben bereits vereinzelte Gewerbetreibende, Gastronomen sowie Dienstleister auf traditionsabweichende Nachfragen reagiert und stellen zum Teil entsprechende alternative Angebote bereit. Um dennoch den drohenden Struktur- und Funktionsdefiziten im zentralen Entwicklungsbereich Hahnenklees nachhaltig entgegenzuwirken, bedarf es der Unterstützung öffentlicher Fördermittel, um insbesondere den Bereich um die Rathausstraße strukturell aufzuwerten.

Im Einzelnen können folgende **städtebauliche Misstände** benannt werden:

- Das Ortsbild im Untersuchungsgebiet wird durch einen sehr heterogenen Städtebau sowie eine vielfältige Architektur und Gestaltung der Gebäude geprägt. So dominieren neben geschwungenen Straßenverläufen und kleinteiligen Strukturen deutliche Sichtachsen und großformatige Strukturen. Bei der Gebäudegestaltung reicht das Spektrum von traditioneller regionaltypischer Architektur mit Holzfassaden und/oder Schieferbetäfelung über die typische Architektur der 1960er bis 1970er Jahre bis hin zu vereinzelten Neubauten aus der jüngeren Vergangenheit. Entsprechend der verschiedenen Strukturen und Baustile unterscheiden sich z. B. auch Kubatur, Baumaterialien, Farben und Dachformen der Gebäude erheblich voneinander und tragen dazu bei, dass besonders die zentrale Rathausstraße als „Flickenteppich“ wahrgenommen wird. Verstärkt wird dieser Eindruck durch Versprünge in der Straßenrandbebauung.

Abb. 42 und 43: Eindrücke vom Ortskern als städtebaulicher „Flickenteppich“



- Der hohe Leerstand – insbesondere der ehemals gewerblich genutzten Erdgeschossbereiche – prägt den zentralen Versorgungsbereich negativ und lässt ihn als einen unattraktiven Ort erscheinen, der nicht zum Flanieren einlädt, sondern den Eindruck eines wenig einladenden Ortszentrums vermittelt.

Abb. 44 und Abb. 45: Leerstände in der Rathausstraße



- Bei vielen Gebäuden im Untersuchungsgebiet – unabhängig von der jeweiligen Typologie – besteht augenscheinlich erheblicher Sanierungsbedarf. Dieser betrifft vor allem Dächer, Fenster und Fassaden, die teilweise einen erheblichen Sanierungsstau erkennen lassen und deshalb dem Betrachter negativ „ins Auge fallen“.
- Ebenso wurde augenscheinlich bei den Gebäuden und Versorgungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet bislang kaum energetische Ertüchtigung vorgenommen.

Abb. 46 und 47: Beispiele für Sanierungsbedarfe, die dem Besucher „ins Auge fallen“



- Ein weiteres städtebauliches Defizit ist die Brachfläche Rathausstraße/Kurhausweg, die (erneut) zum Verkauf steht. Die derzeitige Grünbrache unterbricht den Verlauf der Rathausstraße und schafft keinen Übergang der Straße über den Mündungsbereich des Kurhausweges hinweg.

Abb. 48 und 49: Brachfläche Ecke Rathausstraße/Kurhausweg



- Die private Parkfläche an der Talstation stellt als weitgehend ungestaltete Asphaltfläche mit teils fehlenden Raumkanten ebenfalls einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar. Sie lässt die Ortsmitte unwirtlich und ungemütlich erscheinen.

Abb. 50 und 51: Der Parkplatz in der Ortsmitte vermittelt eine ungemütliche Atmosphäre



- Die Talstation selber ist wichtigster Anziehungspunkt in der Ortsmitte Hahnenklees: Bei Schneelagen werden von hier aus Ski- und Rodelbegeisterte, im Sommer Wanderer und ebenfalls Rodelbegeisterte direkt von der Rathausstraße aus auf den Bocksberg gebracht. Zugleich endet die Skipiste vom Bocksberg aus ebenfalls direkt in der Ortsmitte. Dieser wichtige Anziehungspunkt, der sich durch den großformatigen und farblich intensiv gestalteten Betonbau der 1970er Jahre und den angrenzenden Großparkplatz auszeichnet, entspricht nicht mehr heutigen Gestaltungs- und Nutzungsanforderungen und benötigt eine Neugestaltung zur Aufwertung.

- Auch die Gestaltung des öffentlichen und privaten Raums vor der Station ist nicht mehr zeitgemäß und entspricht nicht den Anforderungen an öffentliche Räume in zentralen Lagen – zumal in Kurgebieten. Die Hochbeete mit der gleichen Farbintensität wie das Gebäude wirken in die Jahre gekommen. Auch eine Terrasse in Richtung Parkplatz wirkt überholungsbedürftig.

Abb. 52 und 53: Möblierung an der Talstation



- Insgesamt lässt sich feststellen, dass die für Hahnenklee geltende Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der baulichen Anlagen im Ortsteil Hahnenklee-Bockswiese nicht konsequent angewendet wurde.

Das Untersuchungsgebiet umfasst die historische Ortsmitte des Ortsteils Hahnenklee-Bockswiese. Allerdings ist diese zentrale Funktion kaum (mehr) spürbar, was insbesondere an den nachfolgend dargestellten **funktionalen Misständen** liegt, die das Untersuchungsgebiet negativ beeinträchtigen:

- Eine erkennbare, attraktiv gestaltete Ortsmitte mit einer „zentralen Flaniermeile“ in der Rathausstraße oder z.B. eine Platzgestaltung, die zum Verweilen einlädt, fehlt. In Ansätzen könnte diese Funktion der Paul-Lincke-Platz übernehmen, allerdings ziehen der gegenüber liegende große ungestaltete Parkplatz sowie die angrenzende Liftanlage mit der Seilbahn-Talstation und das (außerhalb des Untersuchungsgebietes liegende) mehrgeschossige Wohnhaus Emmas-Ruh-Weg 3-5 aufgrund ihrer Kubaturen und ihrer Farbgestaltung die Aufmerksamkeiten auf sich, der Paul-Lincke-Platz geht dabei etwas unter.

Abb. 54 und 55: Der Paul-Lincke-Platz geht gegenüber den Großstrukturen etwas unter



- Die vielen Leerstände und Unternutzungen (besonders der eigentlich für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Erdgeschosse) verdeutlichen den erheblichen Funktionsverlust dieses zentralen Versorgungsbereiches, der dieser Funktion für Touristen und Einheimische nicht mehr erfüllt. Durch die vielen Leerstände (vor allem entlang der Rathausstraße) ist die einst vielfältige Nutzungsstruktur in den Erdgeschosszonen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Beherbergung, Gastronomie usw.) weitestgehend verloren gegangen: Im Zuge der Bestandserhebungen im Winter 2015/16 war die große Mehrheit der Gebäude durch Leerstände in den Erdgeschossen geprägt.

Auch in den Obergeschossen – in der Regel für Wohnzwecke konzipiert – finden sich augenscheinlich diverse Leerstände, Fehl- oder Mindernutzungen.

Abb. 56 und 57: Leerstände und Unternutzungen entlang der Rathausstraße



- Dass der große und unstrukturierte (Privat-)Parkplatz einen zugigen, ungestalteten und unattraktiven Eindruck vermittelt, liegt auch daran, dass an vielen Tagen im Jahr etliche Einstellplätze frei bleiben, eine andere (temporäre) Nutzung als Parken aber nicht existiert. Gleiches steht auch für die neu entstehende Parkplatzfläche an den Teichwiesen zu befürchten. Die Parkflächen wirken ein Großteil des Jahres einerseits völlig überdimensioniert, andererseits reichen sie an den (wenigen) Wintertagen kaum aus, wenn es heißt: „Ski und Rodel gut“.
- An solchen Tagen, stauen sich bei stärkerem Verkehrsaufkommen die Autos in der Poststraße und es kommt zum Verkehrschaos immer dann, wenn mit dem Auto anreisende Besucher feststellen, dass der zentrale gelegene Parkplatz belegt ist und sie sich eine andere Parkmöglichkeit suchen müssen.
- Die öffentlichen Räume sind bzgl. ihrer „Möblierung“ geprägt von einem Stilmix aus den 1970er Jahren und späteren Versuchen der Gestaltung. Sie wirken – ebenso wie z.T. auch die halböffentlichen Räume – lieblos und ungepflegt, so dass sie ihrer gestalterischen Funktion nicht mehr nachkommen und den öffentlichen Raum eher negativ als positiv prägen. Es sind kaum Zonierungen und Strukturierungen der öffentlichen Räume zu erkennen, es fehlt an Aufenthaltsqualität und Infrastruktur- bzw. Ausstattungsmerkmalen. Abtreppungen und Stufen entsprechen überdies nicht den Anforderungen an Barrierearmut im öffentlichen Raum.

Abb. 58 und 59: Eindrücke aus dem öffentlichen und halböffentlichen Raum

- Die öffentlichen Räume im Untersuchungsgebiet wie Straßen, Wege und Plätze zeichnen sich vielfach durch erhebliche Schäden, wie z. B. Schlaglöcher, aufgerissene Asphaltdecke und sehr hohe Bordsteinkanten aus. Sie wirken dadurch nicht nur deutlich vernachlässigt, sondern stellen auch Barrieren dar.

Abb. 60 und 61: Schäden im öffentlichen Raum

- Die Gastronomieangebote in diesem zentralen Bereich finden sich vorwiegend entlang der Rathausstraße und im Kurhausweg, zum Teil auch knapp außerhalb des Untersuchungsgebietes an der Parkstraße. Die Öffnungszeiten sind sehr uneinheitlich und zum Teil nicht verständlich. Manche Betriebe öffnen nur saisonal, andere nur am Wochenende. Die Gastronomiebetriebe sind von der Qualität, Auswahl und Menge der Angebote her begrenzt, viele Lokalitäten – inklusive ihrer Außengastronomie – vermitteln einen wenig einladenden Eindruck und ein angestaubtes Image. Zudem folgt die Bewerbung des Angebotes im Straßenraum und in Schaufenstern nicht der Örtlichen Bauvorschrift, sondern „mit oft unsensibler Beschilderung und maßloser Werbung“⁴. Damit wirken sie wenig einladend und attraktiv und konterkarieren eher den Versuch, sich neuen, jüngeren Zielgruppen gegenüber zu öffnen, anstatt ihn zu unterstützen.
- Ähnliches gilt für die Beherbergungsbetriebe im Untersuchungsgebiet, die wenig einladend gestaltet sind und teilweise vernachlässigt wirken und junge Menschen und Familien kaum ansprechen. Hochwertige Angebote existieren zwar, sprechen die genannten Zielgruppen aber nur bedingt an. Dies ist umso schwerwiegender, als dass es gerade diese Zielgruppen sind, die durch die neuen Touristischen Angebote in Hah-

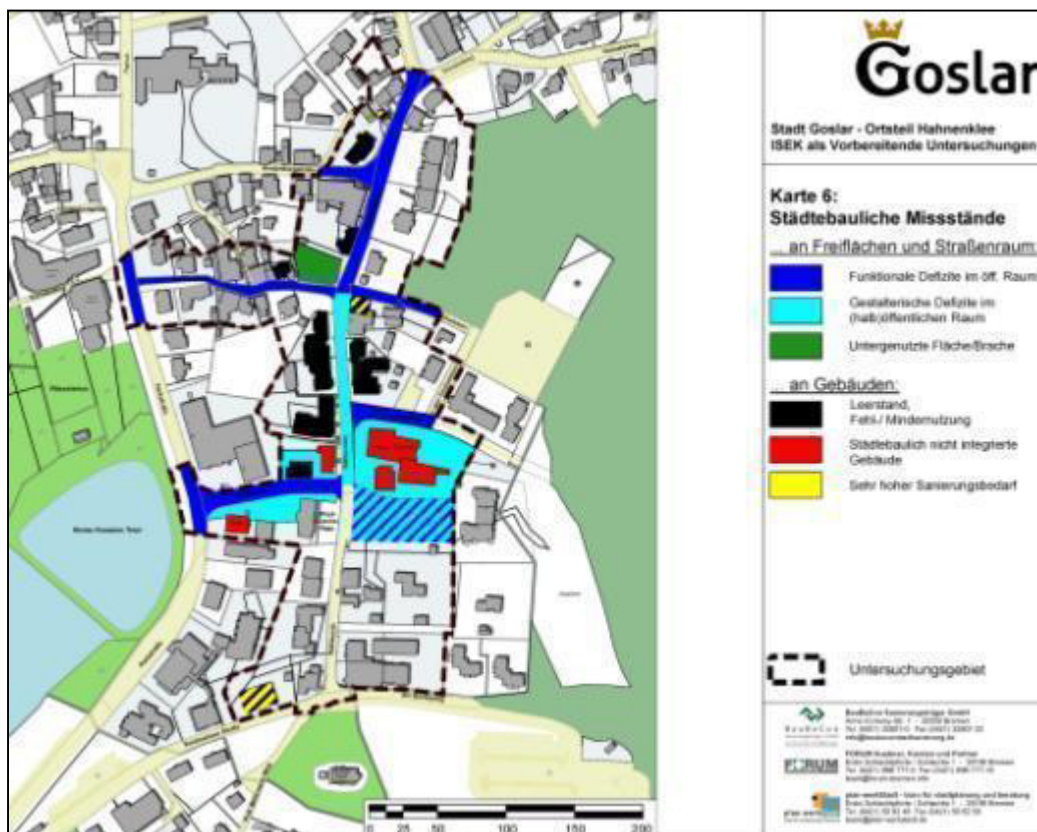
⁴ (Integriertes Entwicklungskonzept Goslar, 2011, S. 198)

nenklee (Sommerrodelbahn) oder im Harz insgesamt (Mountainbiking) angesprochen werden. Sie auch als Übernachtungsgäste in Hahnenklee zu halten gelingt so nur bedingt. In der Folge sind im Bereich der Gastronomie- und/oder Beherbergungsbetriebe erhebliche Leerstände zu verzeichnen.

- In den vergangenen Jahren ist die ehemals kleinteilige Versorgungsstruktur in der Rathausstraße weitgehend zusammengebrochen, die Läden und Angebote wurden aufgegeben, viele Ladenlokale stehen leer. Im Gebiet finden sich derzeit noch ein kleiner Supermarkt (eher mit dem Charakter eines Großkiosks) in der Hindenburgstraße, eine Sparkasse (Ecke Rathaus-/Hindenburgstraße), ein Buchladen (Hindenburgstraße), ein Frisör (Kurhausweg) und eine Polizeistation (Parkstraße). Weitere gewerbliche und infrastrukturelle Nutzungen sind kaum im Ort vertreten und die Wohnbevölkerung ist darauf angewiesen, in das ca. 15 km entfernte Zentrum von Goslar, das gut 10 km entfernte südlich gelegene Clausthal-Zellerfeld oder nach Lautenthal (7 km) zu fahren.

Angesichts dieser Vielfalt an städtebaulichen und funktionalen Misständen verwundert es nicht, dass das Image des Ortes sowohl in der selbst- als auch in der Fremdwahrnehmung negativ ist, als „altmodisch“ charakterisiert wird und nur wenige Touristen wegen des Ortskerns gezielt Hahnenklee ansteuern. Es kann ein deutlicher Funktionsverlust in dem zentralen Versorgungsbereich, der besonders durch gewerbliche Leerstände geprägt ist, festgestellt werden.

Abb. 62: Städtebauliche Misstände (vergrößerte Darstellung im Anhang)



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Goslar, eigene Erhebungen und Darstellung

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung wurden 39 öffentliche Träger per Informations- und Fragebogen beteiligt, von denen bis Fristablauf 18 öffentliche Aufgabenträger zurückgeschrieben haben. Von diesen 18 öffentlichen Aufgabenträgern haben 16 Anregungen gegeben.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Von einigen Behörden und Aufgabenträgern wurde darum gebeten, weiter in die beabsichtigten Maßnahmen eingebunden zu bleiben, was im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden kann. Besondere Problemstellungen, die eine Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würden, wurden nicht mitgeteilt.

Eine tabellarische Auswertung der Befragung befindet sich im Anhang dieser Ausarbeitung.

5. Bürgerbeteiligung

Die Thematik der Stadtsanierung wurde bereits vor dem Beginn der Arbeiten zu den Vorbereitenden Untersuchungen im Ortsrat behandelt. Hierbei wurde anhand von Beispielen verdeutlicht, welche Möglichkeiten dieses Förderprogramm für die Stadt Goslar – Ortsteil Hahnenklee bieten könnte.

In einer öffentlich angekündigten Bürgerversammlung wurden die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen analysierten Missstände und darauf bezogene Erneuerungsmaßnahmen erläutert. Auf dieser Veranstaltung wurden auch grundlegende Informationen zu den formalen Regelungen eines Sanierungsverfahrens erläutert.

Aus der Diskussion war zu erkennen, dass die anwesenden Bürger und Bürgerinnen die Bestrebungen des Ortsteils um eine Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm befürworteten und das Konzept zur Erneuerung des Untersuchungsgebietes im Grundsatz für notwendig ansehen und positiv bewerten.

Die Präsentationen der Bürgerinformationsveranstaltung sowie ein Veranstaltungsprotokoll befinden im Anhang dieses Berichtes.

6. Erneuerungskonzept

Dem Untersuchungsgebiet rund um die Rathausstraße kommt für den Tourismusort Hahnenklee eine herausragende Bedeutung als attraktives Ortsteilzentrum, zentraler Versorgungsort, Aufenthalts- und Flaniermeile zu, Funktionen- die der Ortskern derzeit allerdings nicht mehr erfüllt. Es besteht im Gegenteil ein grundsätzlicher Erneuerungsbedarf, wie auch bereits im Integrierten Entwicklungskonzept von 2011 (S. 199) festgestellt wurde. Aufgrund der insbesondere in Kap. 3 dargestellten Missstände und Risiken ist es Ziel künftiger Entwicklungsprozesse, die für einen Tourismus- und Erholungsort erforderlichen städtebaulichen und funktionalen Qualitäten wieder herzustellen und durch eine behutsame Weiterentwicklung dauerhaft zu stärken, um das Untersuchungsgebiet wieder als Standort für Tourismus, Wirtschaft, Versorgung, Handel, Dienstleistungen, Kultur sowie als Ort zum Wohnen und Leben zu qualifizieren. Dazu bedarf es einer integrierten und aufeinander abgestimmten Strategie und Vorgehensweise zwischen öffentlichen und privaten Akteuren und vielfältiger Anstrengungen und Investitionen in Gebäude, öffentliche und private Freiflächen, Einzelhandels- und Beherbergungsangebote usw.

Das vertiefende Stadtteilkonzept im Rahmen des ISEK von 2011 zeigt Ansätze einer Gesamtstrategie für die künftige Ortsentwicklung in Hahnenklee auf. Allerdings wurden bislang nur sehr vereinzelt Anregungen daraus aufgegriffen, beispielsweise die touristische Angebotserweiterung auf „aktive“ Zielgruppen, die jedoch bislang nicht ausreichend mit entsprechenden Übernachtungs- und weiteren Angeboten hinterlegt worden ist. Die Anregungen für den Gesamtort sollten in den nächsten Jahren verstärkt aufgegriffen werden, ergänzt um die Maßnahmenvorschläge dieses Erneuerungskonzeptes, dass auf städtebauliche und funktionale Maßnahmen im Untersuchungsgebiet fokussiert und weitergehende Entwicklungsperspektiven (u. a. Tourismuskonzept, Umgang mit nicht mehr nachgefragter Bausubstanz, Verkehrsentwicklung, Stärkung des Ortsteils als Nahversorgungszentrums, Einbindung der außerhalb des Untersuchungsgebietes liegenden Räumen o. ä.) nur grob skizziert. Ggf. sind zur Entwicklung weiterer Perspektiven vertiefende Untersuchungen notwendig.

Grundlage dieses Erneuerungsprozesses sind die im vorangegangenen Kapitel zusammengestellten Missstände, die es kurz-, mittel- und langfristig zu beheben bzw. zu vermeiden gilt, sowie die Stärken und Chancen, die weiterentwickelt und genutzt werden müssen. Zentrales Ziel künftiger Aktivitäten im Ortsteil Hahnenklee ist es, in einem abgestimmten, integrierten Vorgehen zwischen öffentlicher Hand und privaten Eigentümern mit geeigneten Maßnahmen die Qualität des Ortskerns als Standort für touristische Angebote, als Flanier- und Versorgungsmeile mit entsprechenden Einzelhandelseinrichtungen und Dienstleistungsangeboten zu sichern, um den Bereich in seiner Bedeutung als aktives, attraktives und belebtes Ortszentrum langfristig zu sichern. Dem dafür erforderlichen umfangreichen Erneuerungsprozess - der insbesondere der Sicherung und Qualifizierung der touristischen Funktionen im Ortsteil Hahnenklee dient - liegen folgende Leitziele zugrunde:

- Behebung städtebaulicher und funktionaler Mängel öffentlicher und privater Straßen- und Freiräume im historischen Ortskern entlang der Rathausstraße und der angrenzenden Straßen
- Aktivierung der Leerstände, Fehl- und Mindernutzungen insbesondere in den Erdgeschossen der Gebäude

- Erhalt der verbliebenen und Weiterentwicklung der Nutzungsmischung im Ortskern als zentralen Versorgungsbereich

Im Folgenden werden - differenziert nach den jeweiligen Zielen - Maßnahmenvorschläge unterbreitet. Im Sinne eines integrierten Entwicklungsprozesses sind einige der Maßnahmenvorschläge mehrdimensional, das heißt, sie tragen zur Erreichung gleich mehrerer Ziele bei.

Im Ergebnis zeichnet sich das Erneuerungskonzept durch einen Investitionsschwerpunktbereich aus, in dem besonderer Handlungsbedarf besteht. Dieser erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung entlang der Rathausstraße zwischen Kurhausweg und Poststraße sowie in Ost-West-Richtung in den Emmas-Ruh-Weg (vgl. Karte Abb. 59).

6.1 Behebung städtebaulicher und funktionaler Mängel öffentlicher und privater Straßen- und Freiräume im historischen Ortskern

Mit geeigneten aufeinander abgestimmten öffentlichen und privaten Maßnahmen soll die Qualität des Ortskerns als attraktives Ortsteilzentrum, als Standort für die touristische Nutzung, Einzelhandel, Dienstleistungen und Versorgung verbessert werden.

6.1.1 Behebung städtebaulicher Defizite

Funktionale und gestalterische Defizite in den öffentlichen Straßenräumen bestehen vor allem im zentralen Bereich der Rathausstraße, etwa zwischen den Einmündungen der Poststraße und des Kurhausweges. Hier sind Aufwertungsmaßnahmen erforderlich, um den altmodischen und angestaubten Charakter der Straße zu modernisieren und zu verjüngen und Investitionen in den Gebäudebestand anzuregen, um diesen wieder zu beleben und attraktiven Nutzungen zuzuführen. Dazu können neben entsprechenden Möblierungen die Begrünung der Straße, eine bessere Beleuchtung und die Schaffung von Infrastrukturmaßnahmen z. B. für den Radverkehr (Fahrradabstellplätze, Serviceangebote usw.) als geeignete Maßnahmen gehören.

Ergänzend sollte geprüft werden, ob eine Öffnung der Fußgängerzone in diesem zentralen Bereich möglich ist, z. B. in Form eines verkehrsberuhigten Bereichs, einer Spielstraße oder eines Shared Space, also der gleichberechtigten Nutzung der unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer. Ggf. könnten dabei auch Kurzzeitparkplätze entstehen, um die touristischen Angebote, die Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktionen in diesem Bereich zu stärken.

Neben den öffentlichen Maßnahmen sind zur Beseitigung städtebaulicher Defizite insbesondere private Maßnahmen erforderlich, die Hand in Hand gehen sollten. Dazu zählen z. B. Maßnahmen zur Beseitigung funktionaler Mängel und zur attraktiveren Gestaltung und Aufwertung des großen privaten Parkplatzes am Ende der Poststraße, südlich der Seilbahn-Talstation (Rathausstraße 6). Hier sollten unter Beibehaltung der Nutzung eine Aufwertung des Parkplatzes, z. B. durch Bepflanzungen in den Randbereichen sowie zur Gliederung der Fläche als geeignete Maßnahmen umgesetzt werden.

Auch auf weiteren privaten Grundstücken sollten die Eigentümer bei gestalterischen Maßnahmen unterstützt werden, um das Ortsbild aufzuwerten. Dazu gehören z. B. die südlich und nördlich der Poststraße gelegenen Grundstücksbereiche soweit die im Untersuchungsgebiet liegen oder auch das Grundstück der Seilbahn-Talstation (Rathausstraße 6). Hier wäre

eine veränderte Außenraumgestaltung rund um das Gebäude wünschenswert, um mehr Aufenthaltsqualität und eine Aufwertung des Straßenraums erzielen zu können (s. u.). Zur Aufwertung des Straßenbildes und der Schließung einer Lücke in der Rathausstraße würde auch die Bebauung der privaten Grünbrache an der Ecke Rathausstraße/Kurhausweg beitragen. Hier könnte ein an der ortstypischen Architektur orientierter Neubau entstehen, der Lücken im touristischen und Versorgungsangebot schließt. Hierzu wären indes Gespräche mit dem Flächeneigentümer über dessen Preiserwartungen zu führen.

6.1.2 Behebung funktionaler Defizite

Entlang des nördlichen Bereichs der Rathausstraße (ab Kurhausweg), entlang des Kurhausweges, der Straße „An den Teichwiesen“, Emma Ruh-Weges, der Hindenburgstraße, der Poststraße und an den Mündungsbereichen des Kurhausweges und der Poststraße in die Parkstraße sind mit geeigneten Maßnahmen die funktionalen Defizite im öffentlichen Straßenraum zu beheben. Dieses könnten – je nach darstellbarem Finanzaufwand – Maßnahmen von der Sanierung des gesamten Straßenraums, nur der Gehwege oder auch „nur“ die Aufwertung des Straßenraums sein.

Zur Reduzierung der Belastungen des Ortskerns durch den Autoverkehr insbesondere an schneereichen oder Wochenendtagen mit gutem Wetter sollte ein Parkleitsystem aufgebaut werden, um den Parksuchverkehr in den Bereichen Poststraße und „An den Teichen“ zu verringern und Autofahrer gezielt zu freien Parkplätzen zu leiten.

Im Zuge einer Aufwertung der Randbereiche des zentralen privaten Parkplatzes an der Talstation, z. B. durch Bepflanzungen, könnte auch eine Gastronomie (im Gebäude Rathausstraße 6) mit Außenbestuhlung zum Parkplatz interessant werden. In Zeiten mit weniger Parkdruck sollten in Abstimmung mit dem Eigentümer und den Anliegern (Erlebnis Bocksberg GmbH, Fahrradverleih...) Teile des Parkplatzes (ggf. unter Einbezug des Paul-Lincke-Platzes) mit ergänzenden, temporären Nutzungen oder Events bespielt werden können.

Im gesamten Sanierungsgebiet sind Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit in den öffentlichen und privaten Straßen- und Freiräumen zu fördern, um den Anforderungen aller Bevölkerungs- und Besuchergruppen an ungehinderte „Zugänge“ und Aufenthalt auf den Flächen zu ermöglichen. Hierzu zählen u. a. Maßnahmen zur Erleichterung von Querungen, wie z. B. im Mündungsbereich Post-/Parkstraße oder Kurhausweg/Parkstraße sowie das Absenken von Bordsteinen und Stufen entlang von Straßen und (privaten) Plätzen wie z. B. an der Seilbahn-Talstation.

6.2 Aktivierung der Leerstände, Fehl- und Mindernutzungen insbesondere in den Erdgeschossen der Gebäude

Ein wichtiges Leitziel des Erneuerungskonzeptes ist die Aktivierung und Belebung insbesondere der Erdgeschossbereiche von Leerständen, Fehl- oder Mindernutzungen sowie der Aktivierung von Brachflächen.

Abb. 30 gibt einen Überblick über die hohe Anzahl und Lage der Leerstände, Fehl- und Mindernutzungen sowie von zu entwickelnden Brachen. Viele der Gebäude mit Handlungsbedarf zeichnen sich durch ihren historischen ortsbildprägenden Charakter aus und haben zugleich einen sehr hohen Sanierungsbedarf. Zudem sind die Zuschnitte der gewerblich genutzten Flächen, die Zugänge, der energetische Standard, An- und Vorbauten usw. nicht mehr zeitgemäß und bedürfen einer Erneuerung, um anschließend attraktiven Nutzungen wieder Raum zu bieten. Zur Aufwertung und zeitgemäßen Anpassung und Weiterentwicklung der Strukturen - besonders entlang der Rathausstraße sowie der umliegenden Straßen - sollten bauliche und energetische Maßnahmen sowie Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit entwickelt und umgesetzt werden, die einen Beitrag zur Aufwertung der vorhandenen Substanz leisten und zugleich behutsam mit den historischen und ortsbildprägenden Strukturen umgehen, z.B. durch Rückbau untypischer Überformungen, Erhalt historischer ortstypischer Proportionen und Formen.

Leerstände, Fehl- und/oder Mindernutzungen in privaten und teilweise ortsbildprägenden Gebäuden finden sich vor allem in der Rathausstraße (z. B. Rathausstraße 8-10, 9-13, 19, 23 oder Kurhausweg 2). Hier ist darauf hinzuwirken, dass diese Gebäude dergestalt (energetisch) ertüchtigt und aufgewertet werden, dass sie anschließend für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen interessant sind. Entsprechende Bedarfs- und Nutzungskonzepte sind im Vorfeld zu entwickeln – auch unter Einbindung der oberen Geschosse, um die Flächen und Gebäude künftig dem Markt wieder zuführen zu können.

Bei der Beseitigung des Leerstandes, von Fehl- oder Mindernutzungen sind neben der Wahrung baulich-räumlicher und Stadtbild prägender Qualitäten auch neue architektonische Akzente zu setzen, um geänderte Anforderungen an Tourismus, Gastronomie, Handel, aber auch Wohnen, Leben und Arbeiten gerecht zu werden. Gemeint sind etwa Maßnahmen zur barrierefreien Erschließung der Gebäude, zur Vergrößerung von Innenräumen, -flächen (z.B. durch Zusammenlegungen), für eine einladendere Gestaltung von Übergängen zwischen öffentlichen und privaten Räumen usw.

Um weitere neue Akzente zu setzen und Maßnahmen zu ermöglichen, die sich im Bestand kaum realisieren lassen, sollte die Brachfläche Kurhausweg/Rathausstraße durch einen Neubau entwickelt werden, der sich in seiner Gestaltung an die regionaltypische ortsbildprägende Architektur (z.B. Dimensionierung, Fassadengliederung, Dachlandschaft usw.) anpasst und diese weiter entwickelt, um nachgefragte Nutzungen (z.B. barrierefreie oder familiengerechte Beherbergungsangebote) aufnehmen zu können. Hier ist u.a. zu prüfen, ob die 2004 verabschiedete und 2013 ergänzte örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen im Stadtteil Hahnenklee/Bockswiese (ÖBV Hahnenklee) den Ansatz einer attraktiven Entwicklung des Ortsteilzentrums unterstützt.

Die Maßnahmen zur Aufwertung des Ortsteilzentrums durch Beseitigung von Leerständen, Fehl- und oder Mindernutzungen und Brachen sind von den privaten Eigentümern – in enger Zusammenarbeit mit der Stadt und ihren Aktivitäten zur Aufwertung der öffentlichen Räume – umzusetzen. Für entsprechende Aufwertungsmaßnahmen vor allem der Erdgeschosse – und hier besonders im Investitions-Schwerpunktbereich des Untersuchungsgebietes - sollten Zuschüsse gewährt werden.

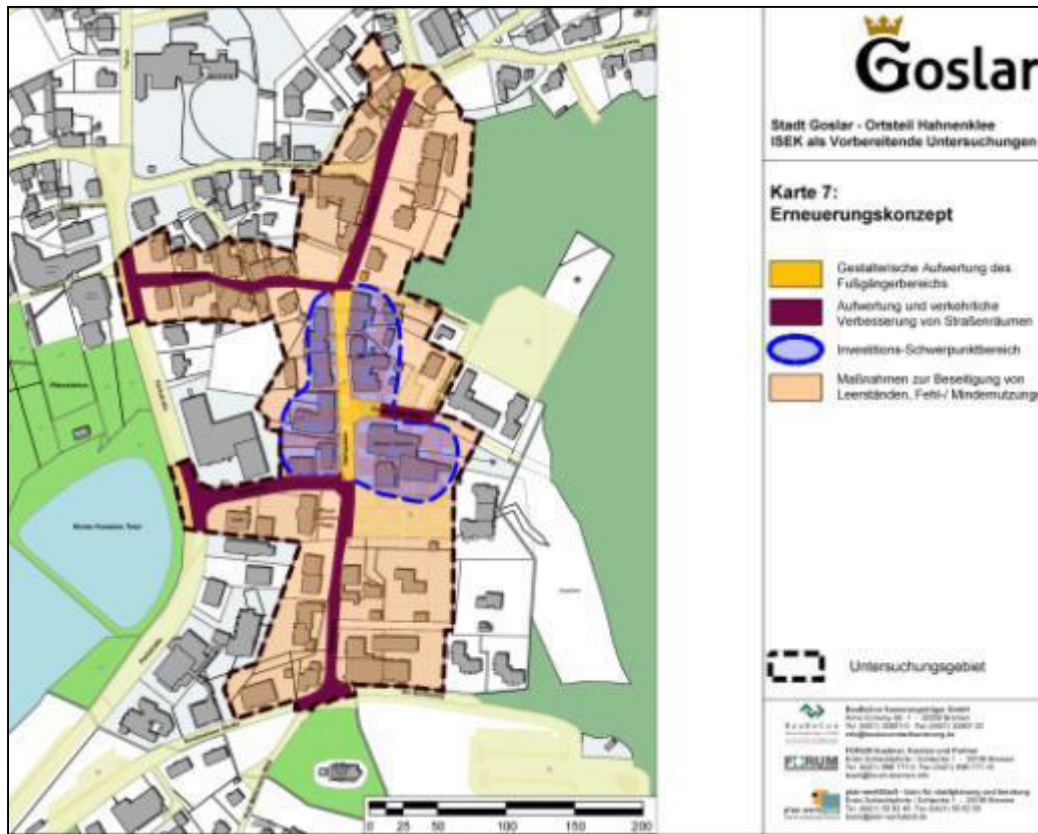
6.3 Erhalt und Weiterentwicklung der traditionellen Nutzungsvielfalt im Ortskern als zentralem Versorgungsbereich

Historische Ortskerne zeichneten sich traditionell durch eine Mischung aus klein- und mittelständischem Handwerk, Einzelhandel und Dienstleistungen in Kombination mit Wohnen aus. Diese typische Nutzungsmischung in den Erdgeschossbereichen der Gebäude ist entlang der Rathausstraße in Hahnenklee in den letzten Jahren aufgrund des wirtschaftlichen und demografischen Strukturwandels zunehmend verloren gegangen. Insbesondere um den Tourismus im Ort zu stärken und vielfältige Versorgungsfunktionen zu halten bzw. neu anzusiedeln, ist eine kleinteilige und vielfältige Angebotsstruktur förderlich. Zur Erhaltung und Weiterentwicklung der ehemals traditionellen Nutzungsvielfalt im Ortskern sind neben der Sanierung und Modernisierung des ortstypischen Gebäudebestandes weitere Konzepte zu entwickeln und Maßnahmen zu prüfen, wie eine Belebung der Erdgeschosszonen der Gebäude befördert werden kann. Neben der Umsetzung baulicher Maßnahmen zur Verkaufsflächenerweiterung z. B. durch Zusammenlegung benachbarter Geschäftsräume zur Schaffung größerer Verkaufsflächen unter Beibehaltung der kleinteiligen Fassadengliederung, sollte auch die Weiterentwicklung der (touristischen) Angebots- sowie weiterer Handels- und Dienstleistungsstrukturen im Fokus der Bemühungen stehen. Hierzu gehören eine breite Angebotspalette ebenso wie spezielle Angebote und besondere Qualitäten, die sich an den ortstypischen Strukturen und den großen touristischen Potenzialen orientieren sollten. Stichworte hierzu können z. B. sein: Manufakturen, „Mitmach-Werkstätten“, gläserne Schaufenster, touristische, gastronomische und Gesundheitsdienstleistungen oder Indoor-Spiel- und Beschäftigungsmöglichkeiten. Gerade neue Angebote aus den letztgenannten Bereichen können mit dazu beitragen, das etwas angestaubte Image Hahnenklees als Erholungsstandort zu verbessern. Ein möglicher Ansatz zur Erprobung neuer Geschäftsmodelle und -angebote können auch so genannte pop-up-stores darstellen, bei denen gewerbliche Leerstände für einen „Probezeitraum“ durch neue Nutzungen erprobt werden, damit die Betreiber prüfen können, ob sich ihre Geschäftsidee trägt.

Für eine weitere Konkretisierung der Weiterentwicklung der Nutzungsvielfalt der Rathausstraße sind intensivere Gespräche mit den jeweiligen Akteuren zur derzeitigen Situation sowie zu möglichen Perspektiven erforderlich.

Eine Verortung der Maßnahmen ist der nachfolgenden kartografischen Übersicht zu entnehmen.

Abb. 63: Erneuerungskonzept (vergrößerte Darstellung im Anhang)



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Goslar, eigene Erhebungen und Darstellung

7. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen. Die Komplexität der Aufgabe und das geschätzte Kostenvolumen lassen Realisierungschancen nur erwarten, wenn es der Stadt Goslar gelingt, mit dem Ortskern „Hahnenklee“ in die Städtebauförderung aufgenommen zu werden. Mithilfe der Förderung sollen kleinmaßstäbige Maßnahmen zur Qualifizierung des öffentlichen Raumes und vor allem Beratungs- und Aktivierungsangebote für Eigentümer und Gewerbetreibende sowie Zuschüsse für private bauliche Maßnahmen zur Umsetzung gebracht werden. Diese Maßnahmen sind idealerweise der Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zuzuordnen.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze sind aus dem Erneuerungskonzept entwickelt und den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden.

Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende Finanzierungen wie die Förderung touristischer Investitionen oder privates Investitionskapital sind zu synchronisieren.

Der auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag in Höhe von 1.860.000 €, an dem sich die Stadt Goslar mit einem Drittel zu beteiligen hat (620.000 €) ergibt bei einer unterstellten achtjährigen Durchführungszeit einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz in Höhe von 77.500 €.

Dieser Betrag wird von der Stadt Goslar im Rahmen der mittelfristigen Finanzierung als finanzierbar angesehen.

Tabelle: Kosten- und Finanzierungsübersicht

1. Kosten- und Finanzierungsübersicht		
A. Ausgaben - Untersuchungsgebiet Hahnenklee		Stand: 31.03.2016
Pos.	Beschreibung	Kosten
1	Weitere Vorbereitung der Sanierung	
1.1	Verfahren, Parkleitsystem, Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit	80.000 €
1.2	Verfügungsfonds, pauschal 20.000 €, davon 10.000 € Privatanteil	10.000 €
2	Grunderwerb (nur gering im Rahmen der Ordnungsmaßnahmen)	50.000 €
3	Ordnungsmaßnahmen	
3.1	Straßen, Wege und Plätze (geschätzte Kosten)	
3.1.1	Aufwertung der Poststraße im Abschnitt Kurpark (inklusive Kreuzungsbereich)	100.000 €
3.1.2	Aufwertung des Kurhausweges (Verbindung Kurhaus - Zentrum)	100.000 €
3.1.3	Aufwertung der Fußgängerzone Rathausstraße, inkl. Fahrradstellplätze, Straßenbeleuchtung und Möblierung	30.000 €
3.1.4	Umgestaltung des privaten Parkplatzes Rathausstraße 6	25.000 €
3.1.5	Umgestaltung des Flurstücks 27/6	15.000 €
3.2	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Sanierungsgebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten; pauschal	100.000 €
4	Baumaßnahmen	
4.1	Private Baumaßnahmen	
	Maßnahmen zur Beseitigung von Leerständen, fehl- oder mindergenutzten Erdgeschosszonen, Entwicklung von Nachnutzungskonzepten und Maßnahmen zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der Geschäftsgebäude im Untersuchungsgebiet; pauschaler Zuschuss (vorerst geschätzt)	1.250.000 €
Zwischensumme Positionen 1 bis 5		1.760.000 €
5.	Projektmanagement, sonstige Beauftragte	
	Management- und Betreuungskosten	100.000 €
Summe Ausgaben		1.860.000 €

B. Einnahmen	
Einnahmen durch Straßenausbaubeiträge	0 €

C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	1.860.000 €
---	--------------------

D. Finanzierung	Kosten
zu finanzierende Summe	1.860.000 €
Anteil Bund (1/3 von den förderfähigen Kosten)	620.000 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von förderfähigen Kosten)	620.000 €
Anteil Stadt Goslar (1/3 von den förderfähigen Kosten)	620.000 €
kommunaler Anteil p.a. (8 Jahre Laufzeit)	77.500 €

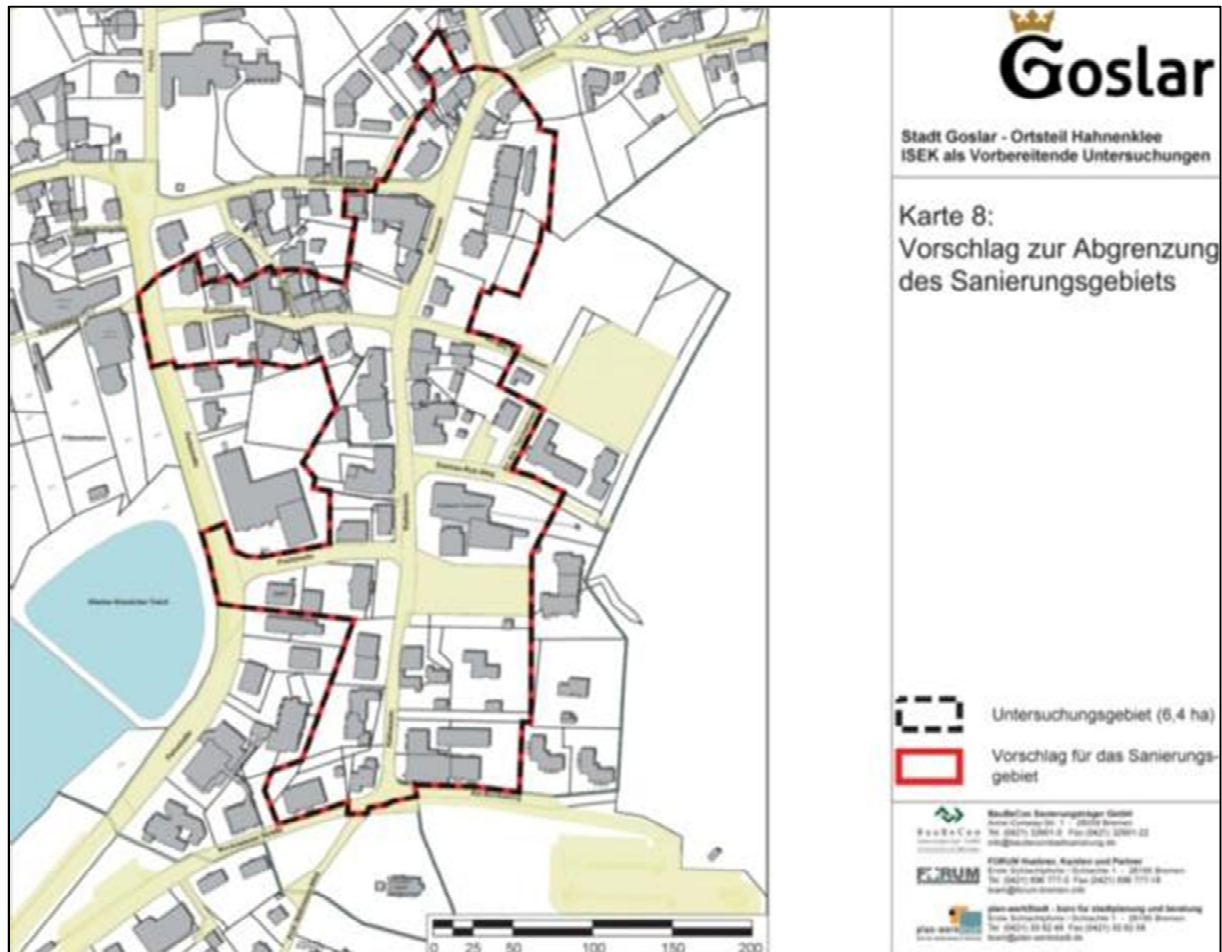
8. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sind dazu bestimmt, städtebauliche Missstände in einem zuvor festgelegten Untersuchungsbereich aufzuzeigen und zu lokalisieren. Die diesem Zweck dienende Analyse hat ergeben, dass große Teile des Untersuchungsgebietes städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB aufweisen und dass es Lösungsansätze gibt, wie diese beseitigt werden können.

Im Sinne der zügigen Durchführung und unter der Berücksichtigung der Realisierbarkeit wird daher empfohlen, das eigentliche Sanierungsgebiet gegenüber dem Untersuchungsgebiet nicht zu verkleinern. Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet konzentriert sich auf Bereiche, in denen sich städtebaulichen Missstände konzentrieren.

Das potenzielle Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 6,4 ha, die genaue Abgrenzung ist der folgenden Abbildung „Abgrenzung des Sanierungsgebietes“ zu entnehmen.

Abb. 64: Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes (vergrößerte Darstellung im Anhang)



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Goslar, eigene Erhebungen und Darstellung

9. Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht

Die Förderrichtlinie des Landes Niedersachsen gibt vor, dass Fördermittel aus der Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ der Städtebauförderung ausschließlich in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten eingesetzt werden können: „Die räumliche Abgrenzung der Durchführungsmaßnahme erfolgt [...] im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ durch förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB.“⁵

Die Stadt Goslar hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und damit zur Umsetzung des Erneuerungskonzeptes zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB). Zu unterscheiden sind

- das umfassende Sanierungsverfahren und
- das vereinfachte Verfahren.

Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Sanierungsverfahren bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten. Die Wahl steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Kommune. Die Stadt hat die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Bei der Entscheidung der Stadt Goslar sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet und die künftige Entwicklung,
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und
- die Entwicklung der Bodenpreise infolge der Sanierung.

Bei umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Straßenausbaubeiträgen entfällt dabei. Neben dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gem. § 144 BauGB findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erarbeitet i. d. R. der unabhängige Gutachterausschuss.

Inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, kann gem. Nr. 203.5 VV-BauGB nur anhand der konkreten städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und auf Grund der von der Stadt selbst festgelegten allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung beurteilt werden. Hat die Sanierung im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung

⁵ Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung: Niedersächsisches Ministerialblatt 49/2015. Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie - R-StBauF - v. 17.12.2015. Ziffer 2, Nummer 3, Absatz c). S. 1571.

und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel - was hier der Fall ist -, sind in der Regel erhebliche Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. Ist dagegen die Umstrukturierung eines Gebiets beabsichtigt, kann von erheblichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ausgegangen werden (Nr. 223.3).

Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 in der Regel erforderlich,

- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen,
- um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben und
- um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern.

Die Stadt hat bei der Entscheidung über die Nichtanwendung der Vorschriften über die Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen insbesondere die städtebaulichen Verhältnisse des Sanierungsgebietes und die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung sowie die Durchführbarkeit der Sanierung im allgemeinen zu berücksichtigen. Die Sanierungsziele für die Maßnahme in Hahnenklee legen ein besonderes Augenmerk auf den Erhalt und die Verbesserung des privaten Gebäudebestandes sowie auf die Wiederherstellung einer von privaten Akteuren getragenen Angebotsvielfalt im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich. Daher und aufgrund der für Hahnenklee und die Region zu erwartenden schwierigen Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung auch in den kommenden Jahren ist von nennenswerten Bodenwertsteigerungen nicht auszugehen.

Auch die Zielsetzung, private Akteure im notwendigen Ausmaß und insbesondere für den zentralen Kernbereich in der Rathausstraße für Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen zu gewinnen, lässt auf keine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung schließen. Eine Erschwerung von privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen ist nicht zu erwarten. Weiterhin sind großflächige Grundstückserwerbe zur Neuordnung des Quartiers, im Sinne einer Umstrukturierung des Gebietes, nicht grundlegendes Sanierungsziel. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften wird somit nicht zwingend erforderlich.

10. Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung

Die Notwendigkeit der Sanierung des Gebiets „Rathausstraße“ in Goslar-Hahnenklee ist in den vorangegangenen Kapiteln dargelegt worden. Die Komplexität des Erneuerungskonzeptes erfordert qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente.

In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechts dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (vgl. § 136 ff. BauGB) sowohl das geeignete und notwendige Mittel.

Der Nachweis des qualifizierten öffentlichen Interesses ist auch darin zusehen, dass die Erneuerung des Gebietes dem Gemeinwohl der Stadt Goslar insgesamt dient, da der Bereich grundlegende Wohn- und Tourismus- und damit wirtschaftliche Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt erfüllt.

11. Anlagen

11.1 Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung (Stand: 29.02.2016).

Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 22.01.2016 eingeleitet, der Fristablauf für die Stellungnahme war der 24.02.2016.

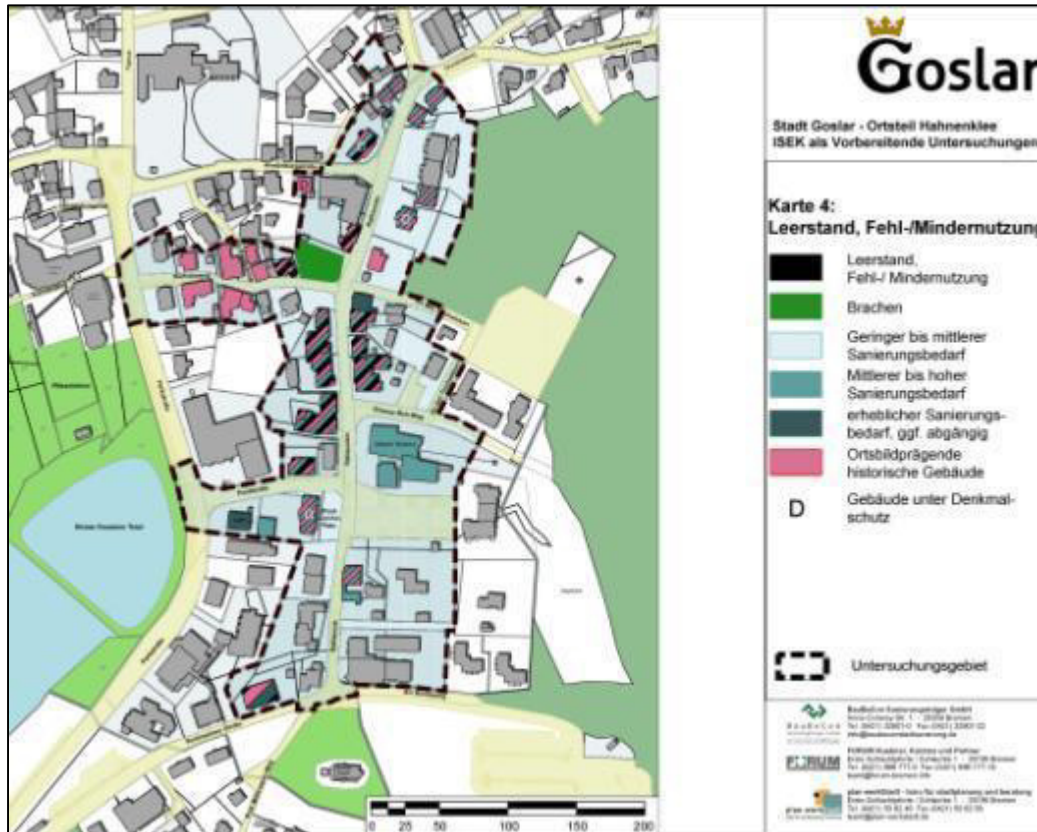
Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme vom	Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft
ADFC	15.02.2016	Beschränkungen des Kraftverkehrs sind unter allen Umständen beizubehalten. Die Gestaltung der Verkehrsfläche ist so vorzunehmen, dass der Bereich nach den Prinzipien des „Shared Space“ gestaltet wird und zwar derart, dass bei späteren Maßnahmen weitere nach diesem Prinzip gestaltete Bereiche angeschlossen bzw. damit verbunden werden könnten. In diesem Sinne sind angemessene Fahrradabstellbereiche einzuplanen; eventuell als Zeichen des good will sogar mit Luftpumpservice. Da Sie solche Gestaltungsaufgaben in Bremen sicherlich kennen und vielleicht sogar mitgelöst haben, hoffe ich umso mehr auf eine Einbeziehung meiner Vorschläge in Ihre Planungen.
Agentur für Arbeit, Interner Service		Keine Rückmeldung
Aktion Fischotterschutz e.V.		Keine Rückmeldung
BGV - Hildesheim, Abteilung Immobilien		Keine Rückmeldung
Biologische Schutzgemeinschaft		Keine Rückmeldung
Bund für Umwelt u. Naturschutz (BUND), Kreisgruppe Goslar		Keine Rückmeldung
Deutsche Post Real Estate Germany GmbH, Property Management Tenant		Keine Rückmeldung
Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Nord	23.02.2016	Im Untersuchungsgebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen (Trassen, Kabelverzweiger, Kabelschächte). Im Untersuchungsgebiet sind nur kundentriebene Maßnahmen geplant. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.
E.ON Avacon AG , Team TPM - Leitungsauskunft	03.02.2016	Keine Anregungen
Gesundheitsamt für die Stadt Salzgitter und den Landkreis Goslar		Keine Rückmeldung

Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	22.02.2016	Für bestehende Betriebe dürfen sich mit den geplanten städtebaulichen Maßnahmen keine wirtschaftlichen Nachteile oder existenziellen Einschränkungen ergeben. Auch die Notwendigkeit betrieblicher Entwicklungsmöglichkeiten ist zu berücksichtigen.
Harz-Energie Netz GmbH	22.02.2016	Als Netzbetreiber in Hahnenklee betreiben wir eine Vielzahl von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen der genannten Sparten zur Erschließung der Grundstücke im Planungsbereich. Hierbei handelt es sich z.B. um Stationen, Verteilerschränke, Kabel und Leitungen. Derzeit sehen wir an den Anlagen planmäßig keine Änderungen oder Erweiterungen vor. Da Arbeiten an unseren Anlagen aber auch durch Anforderungen von Kunden oder durch Störungen hervorgerufen werden, können wir für die angefragte 10-Jahres-Planung der vorliegenden Untersuchung keine verbindliche Aussage treffen.

11.2 Objektkarte mit leer stehenden, fehl- und mindergenutzten Gebäuden und Brachen

Die folgende kartografische Darstellung verortet die Leerstände, Fehl- und Mindernutzungen sowie die Brachflächen (auch in vergrößerter Form in Anhang 11.3 zu finden) (Stand: Februar 2016).

Karte Leer stehende, fehl- oder mindergenutzte Gebäude



Quelle: Kartengrundlage: Stadt Goslar, eigene Erhebungen und Darstellung

Für Neuanmeldungen von Gesamtmaßnahmen für das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist die nachfolgende Übersicht über leer stehende, fehl- oder mindergenutzte Gebäude und Brachen inkl. Fotodokumentation beizufügen.

Grundstück/ Adresse			
Rathausstr. 8			
			
Anzahl der Geschosse			2
Art der baulichen Nutzung			
Einzelhandel			
Gastronomie			
Beherbergungsgewerbe			
sonst. Dienstleistungen			
Wohnen			
öffentliche Nutzung			
Unternutzung			
Leerstand Wohnen		1.OG	
Leerstand Gewerbe	EG		
Sonstiges			
Ortsbildprägend historisches Gebäude	JA		
Denkmalgeschütztes Gebäude (gem. § 3 NDSchG)		NEIN	
Sanierungsbedarf (nach in Augenscheinahme)			
geringer bis mittlerer Sanierungsbedarf			
mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf		X	
erheblicher Sanierungsbedarf / abgängiges Gebäude			
Handlungsbedarfe			
Funktion	JA		
Gestaltung	JA		

Grundstück/ Adresse			
Rathausstr. 9			
			
			
Anzahl der Geschosse			3
Art der baulichen Nutzung			
Einzelhandel			
Gastronomie			
Beherbergungsgewerbe			
sonst. Dienstleistungen	EG		
Wohnen		1.OG	2.OG
öffentliche Nutzung			
Unternutzung	EG		
Leerstand Wohnen			
Leerstand Gewerbe	EG		
Sonstiges			
Ortsbildprägend historisches Gebäude		JA	
Denkmalgeschütztes Gebäude (gem. § 3 NDSchG)			NEIN
Sanierungsbedarf (nach in Augenscheinnahme)			
geringer bis mittlerer Sanierungsbedarf			
mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf		X	
erheblicher Sanierungsbedarf / abgängiges Gebäude			
Handlungsbedarfe			
Funktion		JA	
Gestaltung		JA	

Grundstück/ Adresse Rathausstr. 10			
			
Anzahl der Geschosse		2	
Art der baulichen Nutzung			
Einzelhandel	EG		
Gastronomie			
Beherbergungsgewerbe			
sonst. Dienstleistungen			
Wohnen		1.OG	
öffentliche Nutzung			
Unternutzung	EG		
Leerstand Wohnen			
Leerstand Gewerbe			
Sonstiges			
Ortsbildprägend historisches Gebäude	JA		
Denkmalgeschütztes Gebäude (gem. § 3 NDSchG)			NEIN
Sanierungsbedarf (nach in Augenscheinnahme)			
geringer bis mittlerer Sanierungsbedarf			
mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf		X	
erheblicher Sanierungsbedarf / abgängiges Gebäude			
Handlungsbedarfe			
Funktion	JA		
Gestaltung	JA		
Bemerkungen - Einzelhandel vorübergehend geschlossen			

Grundstück/ Adresse Rathausstr. 11			
			
Anzahl der Geschosse	3		
Art der baulichen Nutzung			
Einzelhandel			
Gastronomie	EG		
Beherbergungsgewerbe			
sonst. Dienstleistungen			
Wohnen			
öffentliche Nutzung			
Unternutzung	EG		
Leerstand Wohnen		1.OG	2.OG
Leerstand Gewerbe	EG		
Sonstiges			
Ortsbildprägend historisches Gebäude	JA		
Denkmalgeschütztes Gebäude (gem. § 3 NDSchG)		NEIN	
Sanierungsbedarf (nach in Augenscheinnahme)			
geringer bis mittlerer Sanierungsbedarf			
mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf		X	
erheblicher Sanierungsbedarf / abgängiges Gebäude			
Handlungsbedarfe			
Funktion	JA		
Gestaltung	JA		
Bemerkungen - Gastronomiebetrieb vorübergehend geschlossen			

Grundstück/ Adresse			
Rathausstr. 12			
			
			
Anzahl der Geschosse			2
Art der baulichen Nutzung			
Einzelhandel	EG		
Gastronomie	EG		
Beherbergungsgewerbe			
sonst. Dienstleistungen			
Wohnen		1.OG	
öffentliche Nutzung			
Unternutzung	EG		
Leerstand Wohnen		1.OG	
Leerstand Gewerbe			
Sonstiges			
Ortsbildprägend historisches Gebäude			JA
Denkmalgeschütztes Gebäude (gem. § 3 NDSchG)			NEIN
Sanierungsbedarf (nach in Augenscheinnahme)			
geringer bis mittlerer Sanierungsbedarf			
mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf		X	
erheblicher Sanierungsbedarf / abgängiges Gebäude			
Handlungsbedarfe			
Funktion	JA		
Gestaltung	JA		

Grundstück/ Adresse Rathausstr. 13			
			
Anzahl der Geschosse	2,5		
Art der baulichen Nutzung			
Einzelhandel			
Gastronomie			
Beherbergungsgewerbe			
sonst. Dienstleistungen			
Wohnen			
öffentliche Nutzung			
Unternutzung			
Leerstand Wohnen		1.OG	2.OG
Leerstand Gewerbe	EG		
Sonstiges			
Ortsbildprägend historisches Gebäude	JA		
Denkmalgeschütztes Gebäude (gem. § 3 NDSchG)		NEIN	
Sanierungsbedarf (nach in Augenscheinnahme)			
geringer bis mittlerer Sanierungsbedarf			
mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf		X	
erheblicher Sanierungsbedarf			
abgängiges Gebäude			
Handlungsbedarfe			
Funktion	JA		
Gestaltung	JA		

Grundstück/ Adresse Rathausstr. 19			
			
			
Anzahl der Geschosse			2
Art der baulichen Nutzung			
Einzelhandel	EG		
Gastronomie			
Beherbergungsgewerbe			
sonst. Dienstleistungen			
Wohnen		1.OG	2.OG
öffentliche Nutzung			
Unternutzung	EG		
Leerstand Wohnen			
Leerstand Gewerbe			
Sonstiges			
Ortsbildprägend historisches Gebäude		JA	
Denkmalgeschütztes Gebäude (gem. § 3 NDSchG)			NEIN
Sanierungsbedarf (nach in Augenscheinnahme)			
geringer bis mittlerer Sanierungsbedarf		X	
mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf			
erheblicher Sanierungsbedarf / abgängiges Gebäude			
Handlungsbedarfe			
Funktion	JA		
Gestaltung			NEIN

Grundstück/ Adresse Rathausstr. 23			
			
Anzahl der Geschosse	2,5		
Art der baulichen Nutzung			
Einzelhandel			
Gastronomie			
Beherbergungsgewerbe			
sonst. Dienstleistungen			
Wohnen	EG	1.OG	2.OG
öffentliche Nutzung			
Unternutzung			
Leerstand Wohnen			
Leerstand Gewerbe	EG		
Sonstiges			
Ortsbildprägend historisches Gebäude	JA		
Denkmalgeschütztes Gebäude (gem. § 3 NDSchG)	JA		
Sanierungsbedarf (nach in Augenscheinnahme)			
geringer bis mittlerer Sanierungsbedarf			
mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf		X	
erheblicher Sanierungsbedarf / abgängiges Gebäude			
Handlungsbedarfe			
Funktion	JA		
Gestaltung		NEIN	

Grundstück/ Adresse Rathausstr. 25			
			
Anzahl der Geschosse		1	
Art der baulichen Nutzung			
Einzelhandel			
Gastronomie			
Beherbergungsgewerbe			
sonst. Dienstleistungen			
Wohnen			
öffentliche Nutzung			
Unternutzung			
Leerstand Wohnen			
Leerstand Gewerbe	EG		
Sonstiges			
Ortsbildprägend historisches Gebäude	JA		
Denkmalgeschütztes Gebäude (gem. § 3 NDSchG)			NEIN
Sanierungsbedarf (nach in Augenscheinnahme)			
geringer bis mittlerer Sanierungsbedarf			
mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf			
erheblicher Sanierungsbedarf / abgängiges Gebäude		X	
Handlungsbedarfe			
Funktion		JA	
Gestaltung		JA	

Grundstück/ Adresse Bockswieser Str. 2			
			
Anzahl der Geschosse			2,5
Art der baulichen Nutzung			
Einzelhandel			
Gastronomie			
Beherbergungsgewerbe			
sonst. Dienstleistungen			
Wohnen			
öffentliche Nutzung			
Unternutzung			
Leerstand Wohnen			
Leerstand Gewerbe	EG	1.OG	2.OG
Sonstiges			
Ortsbildprägend historisches Gebäude	JA		
Denkmalgeschütztes Gebäude (gem. § 3 NDSchG)		NEIN	
Sanierungsbedarf (nach in Augenscheinnahme)			
geringer bis mittlerer Sanierungsbedarf			
mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf			
erheblicher Sanierungsbedarf / abgängiges Gebäude		X	
Handlungsbedarfe			
Funktion	JA		
Gestaltung	JA		
Bemerkung - ehemaliger Beherbergungsbetrieb mit Gastronomie			

Grundstück/ Adresse			
Kurhausweg/Rathausstraße			
Anzahl der Geschosse			
Art der baulichen Nutzung			
Einzelhandel			
Gastronomie			
Beherbergungsgewerbe			
sonst. Dienstleistungen			
Wohnen			
öffentliche Nutzung			
Unternutzung			
Leerstand Wohnen			
Leerstand Gewerbe			
Sonstiges: Brache		X	
Ortsbildprägend historisches Gebäude			
Denkmalgeschütztes Gebäude (gem. § 3 NDSchG)			
Sanierungsbedarf (nach in Augenscheinnahme)			
geringer bis mittlerer Sanierungsbedarf			
mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf			
erheblicher Sanierungsbedarf / abgängiges Gebäude			
Handlungsbedarfe			
Funktion		JA	
Gestaltung		JA	

Grundstück/ Adresse Kurhausweg 2			
			
Anzahl der Geschosse			2,5
Art der baulichen Nutzung			
Einzelhandel			
Gastronomie			
Beherbergungsgewerbe			
sonst. Dienstleistungen			
Wohnen	EG	1.OG	2.OG
öffentliche Nutzung			
Unternutzung			
Leerstand Wohnen			
Leerstand Gewerbe	EG		
Sonstiges			
Ortsbildprägend historisches Gebäude		JA	
Denkmalgeschütztes Gebäude (gem. § 3 NDSchG)			NEIN
Sanierungsbedarf (nach in Augenscheinnahme)			
geringer bis mittlerer Sanierungsbedarf		X	
mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf			
erheblicher Sanierungsbedarf / abgängiges Gebäude			
Handlungsbedarfe			
Funktion		JA	
Gestaltung			NEIN

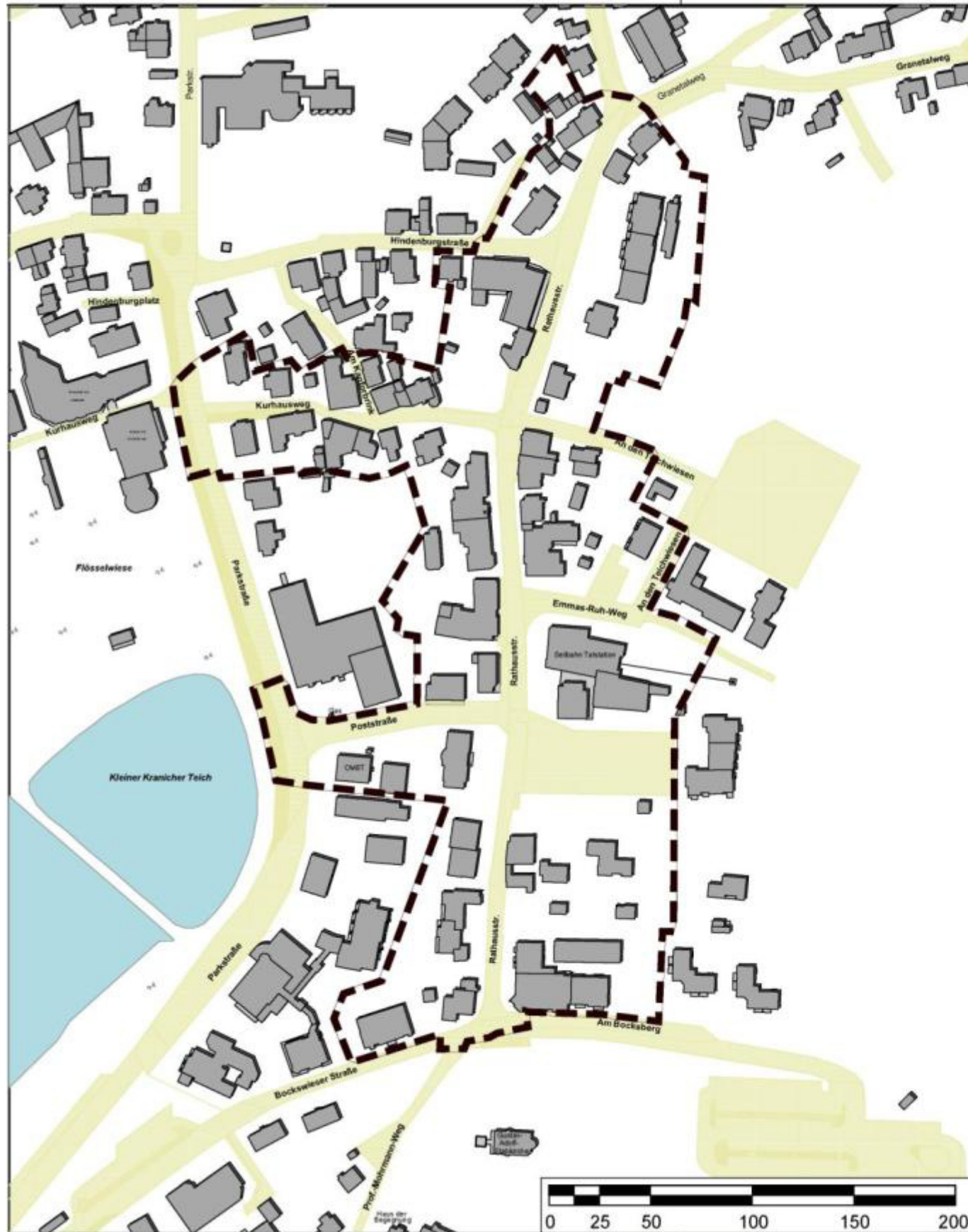
Grundstück/ Adresse			
Poststr. 2			
			
Anzahl der Geschosse			2,5
Art der baulichen Nutzung			
Einzelhandel			
Gastronomie	EG		
Beherbergungsgewerbe			
sonst. Dienstleistungen			
Wohnen		1.OG	
öffentliche Nutzung			
Unternutzung			
Leerstand Wohnen			2.OG
Leerstand Gewerbe			
Sonstiges			
Ortsbildprägend historisches Gebäude		JA	
Denkmalgeschütztes Gebäude (gem. § 3 NDSchG)			NEIN
Sanierungsbedarf (nach in Augenscheinnahme)			
geringer bis mittlerer Sanierungsbedarf			
mittlerer bis hoher Sanierungsbedarf		X	
erheblicher Sanierungsbedarf / abgängiges Gebäude			
Handlungsbedarfe			
Funktion			NEIN
Gestaltung	JA		

11.3 Kartendarstellungen (DIN/A 3)

Folgende Kartendarstellungen aus dem vorliegenden Untersuchungsbericht finden sich nachfolgend in Originalgröße zwecks besserer Darstellung:

- Abgrenzung des Untersuchungsgebiets
- Verkehrserschließung
- Gebäudenutzung
- Leerstände, Fehl- und Mindernutzungen
- Ortsbildprägende Gebäude
- Städtebauliche Missstände
- Erneuerungskonzept
- Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Karte 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebiets



Stadt Goslar - Ortsteil Hahnenklee
ISEK als Vorbereitende Untersuchungen

Karte 1:
Abgrenzung des
Untersuchungsgebiets

 Untersuchungsgebiet (6,4 ha)



BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Str. 1 - 28359 Bremen
Tel. (0421) 32901-0 Fax (0421) 32901-22
info@baubeconstadtsanierung.de

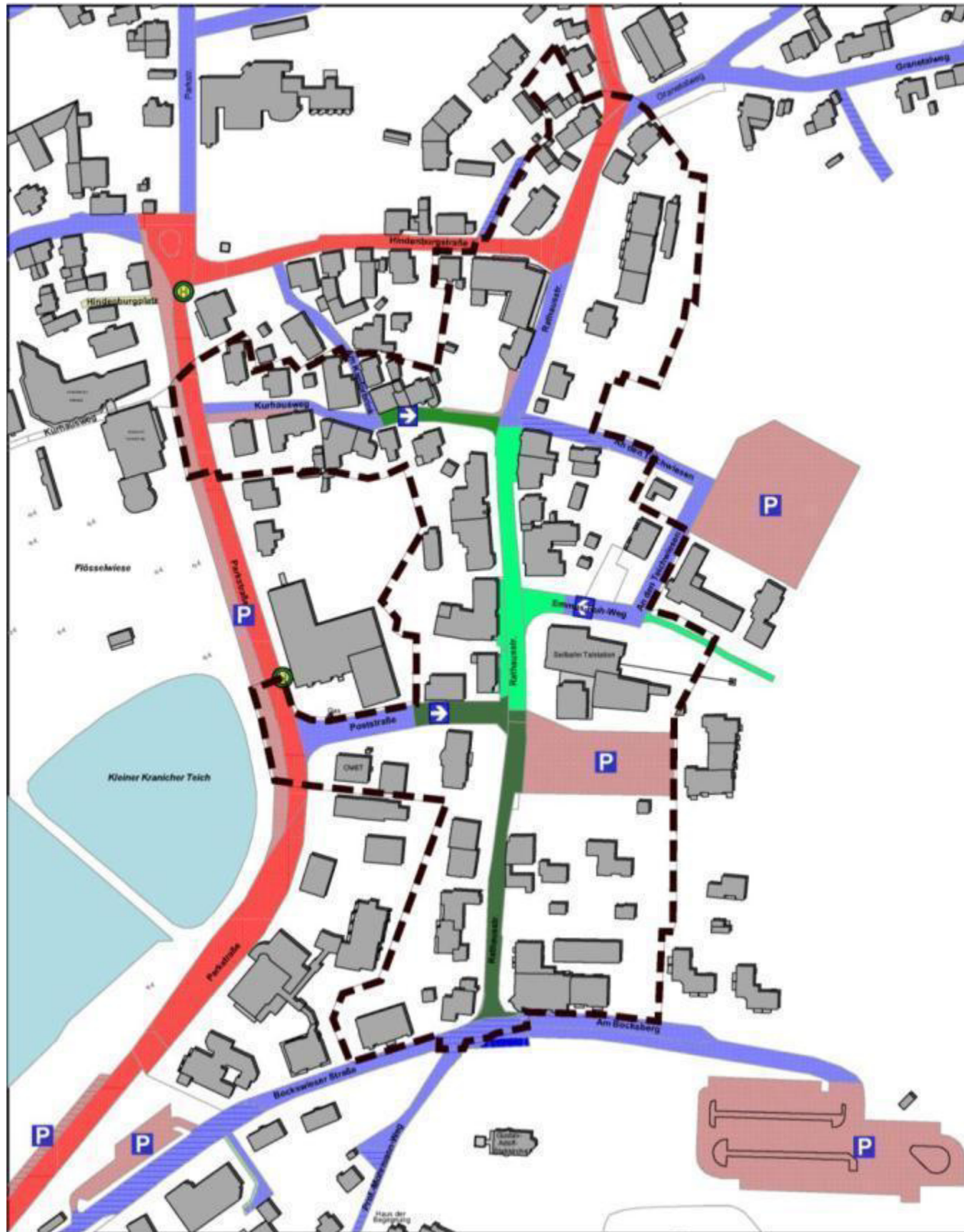


FORUM Huebner, Karsten und Partner
Erste Schlächtpforte / Schlächte 1 - 28195 Bremen
Tel. (0421) 696 777-0 Fax (0421) 696 777-18
team@forum-bremen.info



plan-werkStadt - büro für stadtplanung und beratung
Erste Schlächtpforte / Schlächte 1 - 28195 Bremen
Tel. (0421) 50 62 48 Fax (0421) 50 62 58
team@plan-werkstadt.de

Karte 2: Verkehrserschließung



Goslar

Stadt Goslar - Ortsteil Hahnenklee
ISEK als Vorbereitende Untersuchungen

**Karte 2:
Bestand Verkehrserschließung**

- Anliegerstraße mit Busverkehr
- Anliegerstraße
- Flächen für den ruhenden Verkehr
- Flächen für den Fußgängerverkehr
- Verkehrsberuhigter Bereich
- ↑ Einbahnstraße
- P Parkmöglichkeit (öff. und privat)
- H ÖPNV-Haltestelle

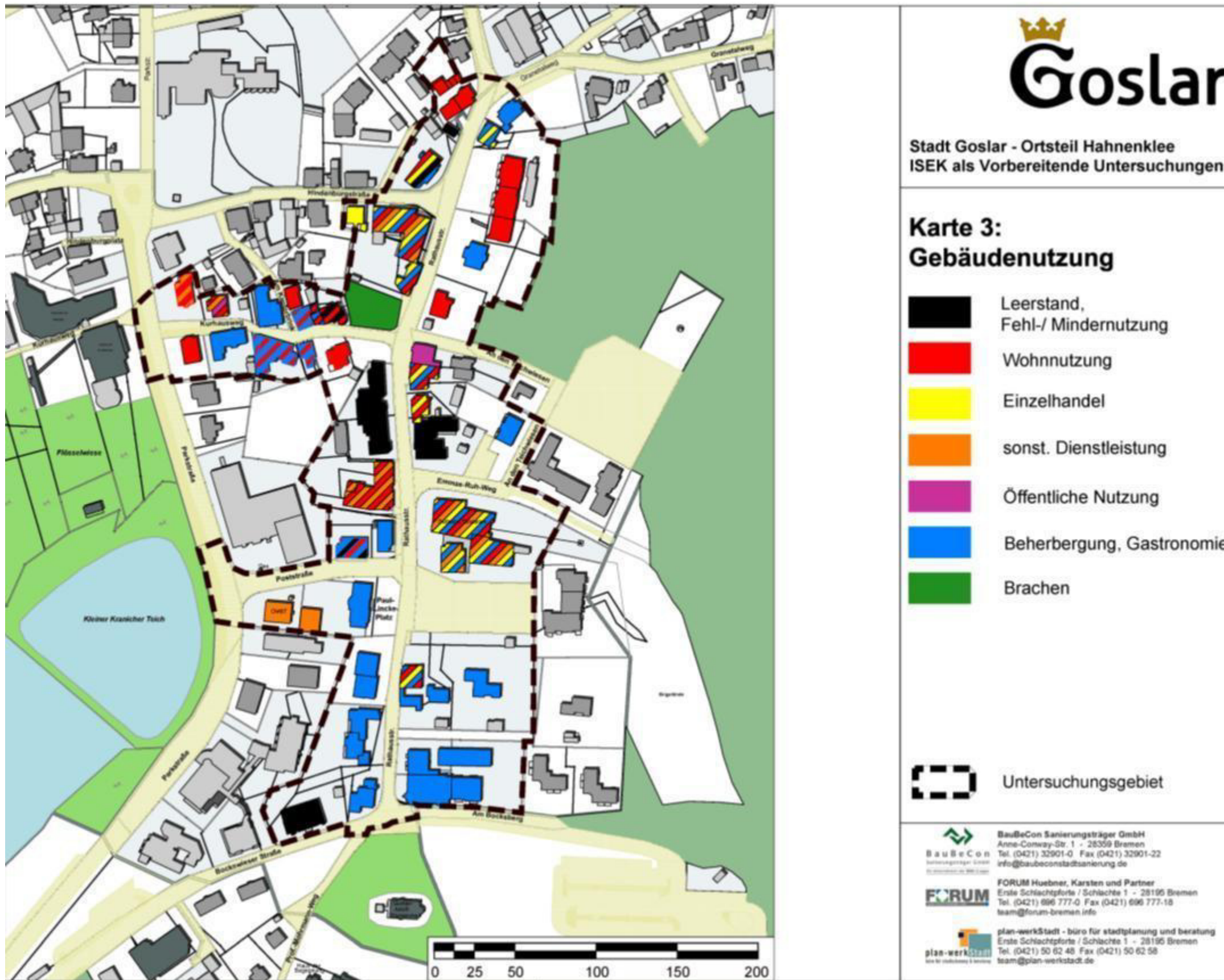
Untersuchungsgebiet

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Str. 1 - 28359 Bremen
Tel. (0421) 32901-0 Fax (0421) 32901-22
info@baubeconstadtsanierung.de

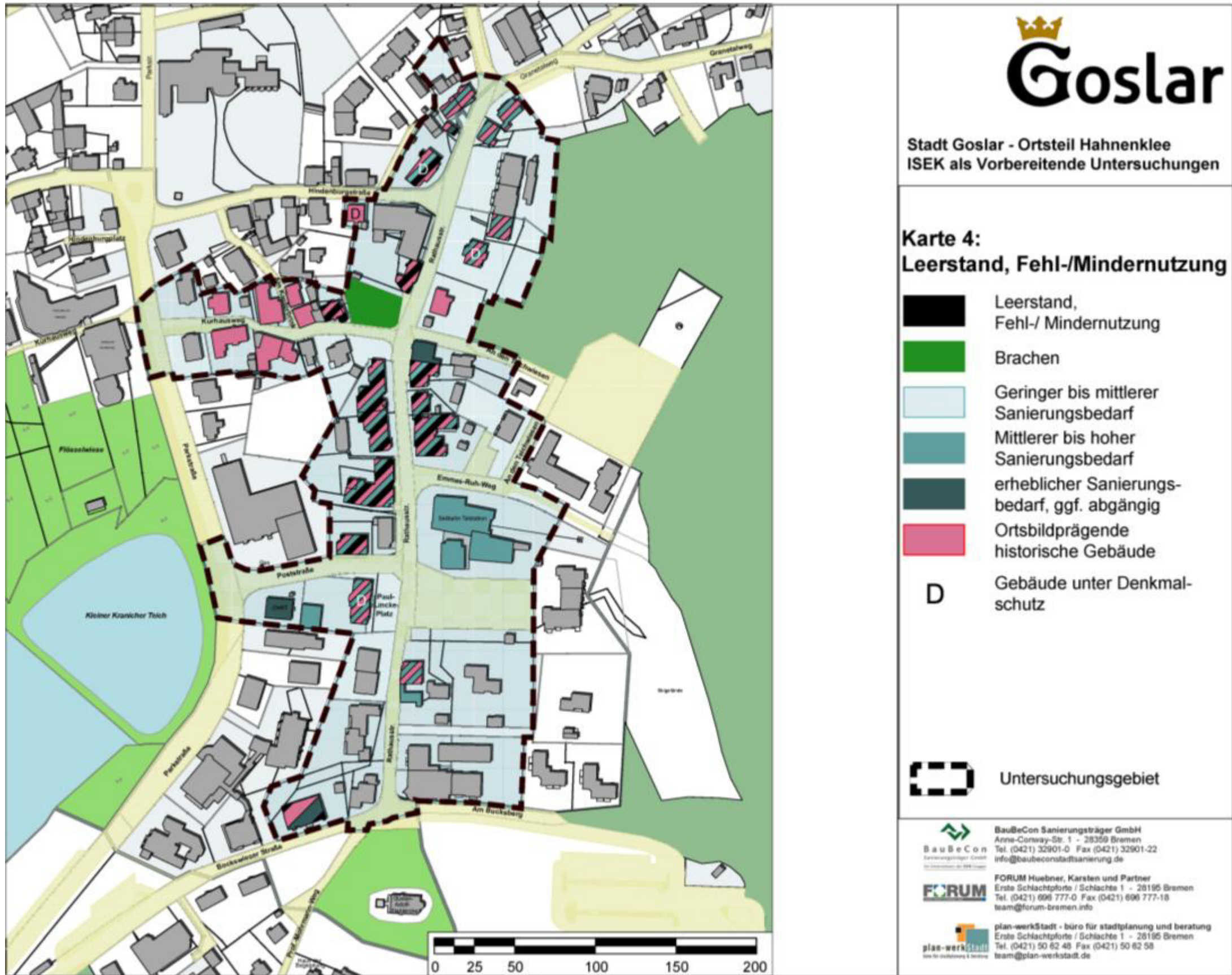
FORUM Huebner, Karsten und Partner
Erste Schlachtpforte / Schlachte 1 - 28195 Bremen
Tel. (0421) 696 777-0 Fax (0421) 696 777-18
team@forum-bremen.info

plan-werkStadt - büro für stadtplanung und beratung
Erste Schlachtpforte / Schlachte 1 - 28195 Bremen
Tel. (0421) 50 62 48 Fax (0421) 50 62 58
team@plan-werkstadt.de

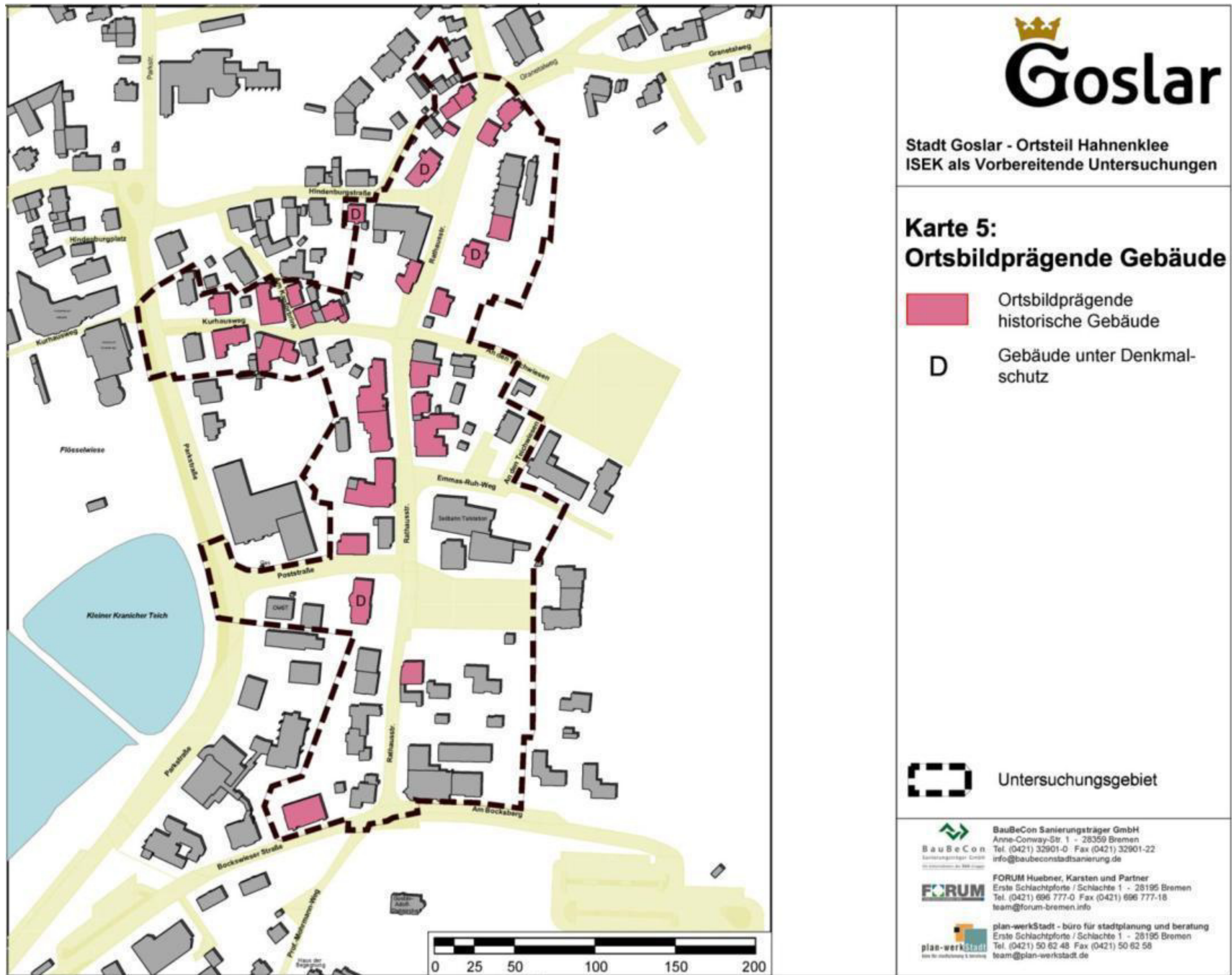
Karte 3: Gebäudenutzung



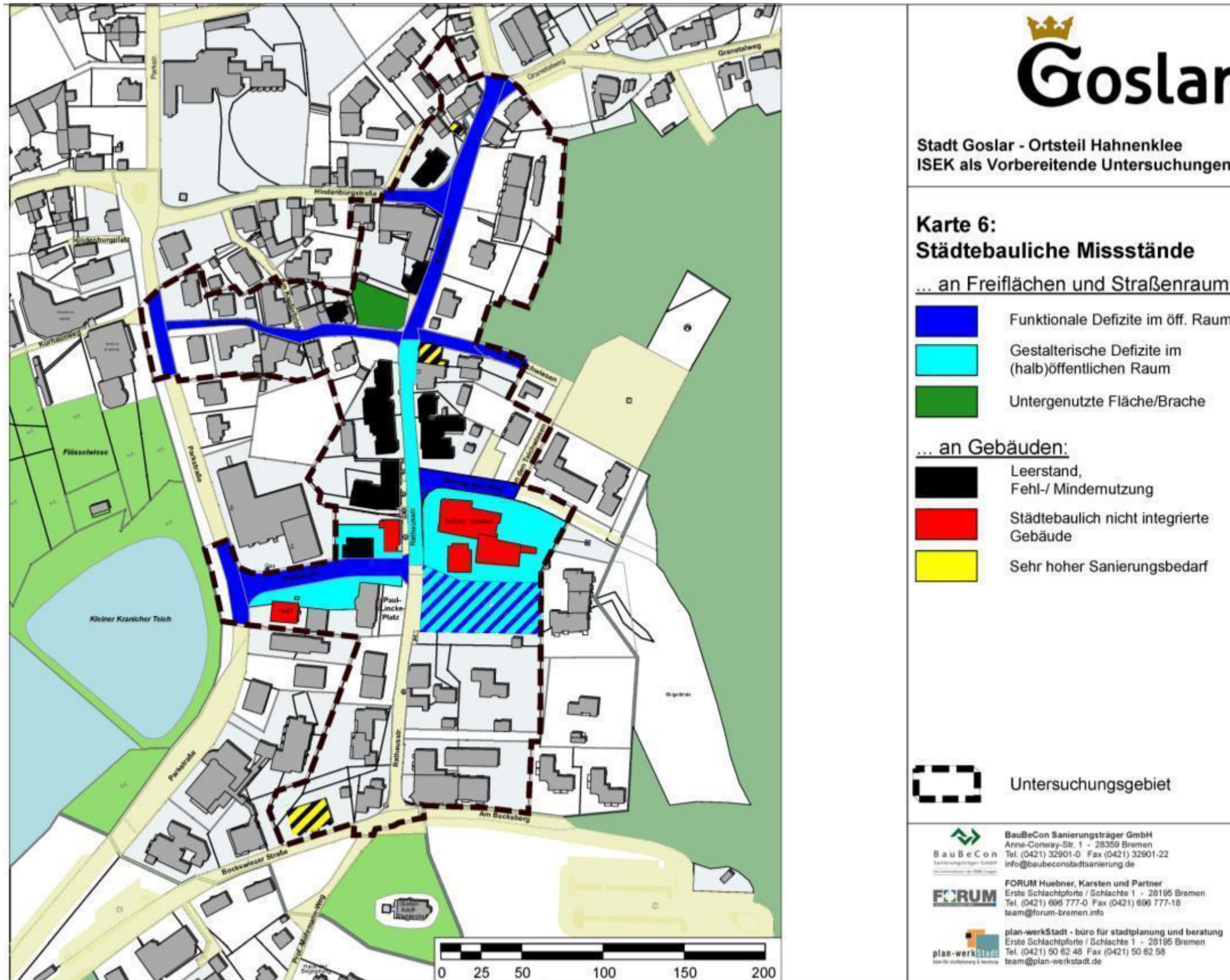
Karte 4: Leerstände, Fehl-/ Mindernutzungen



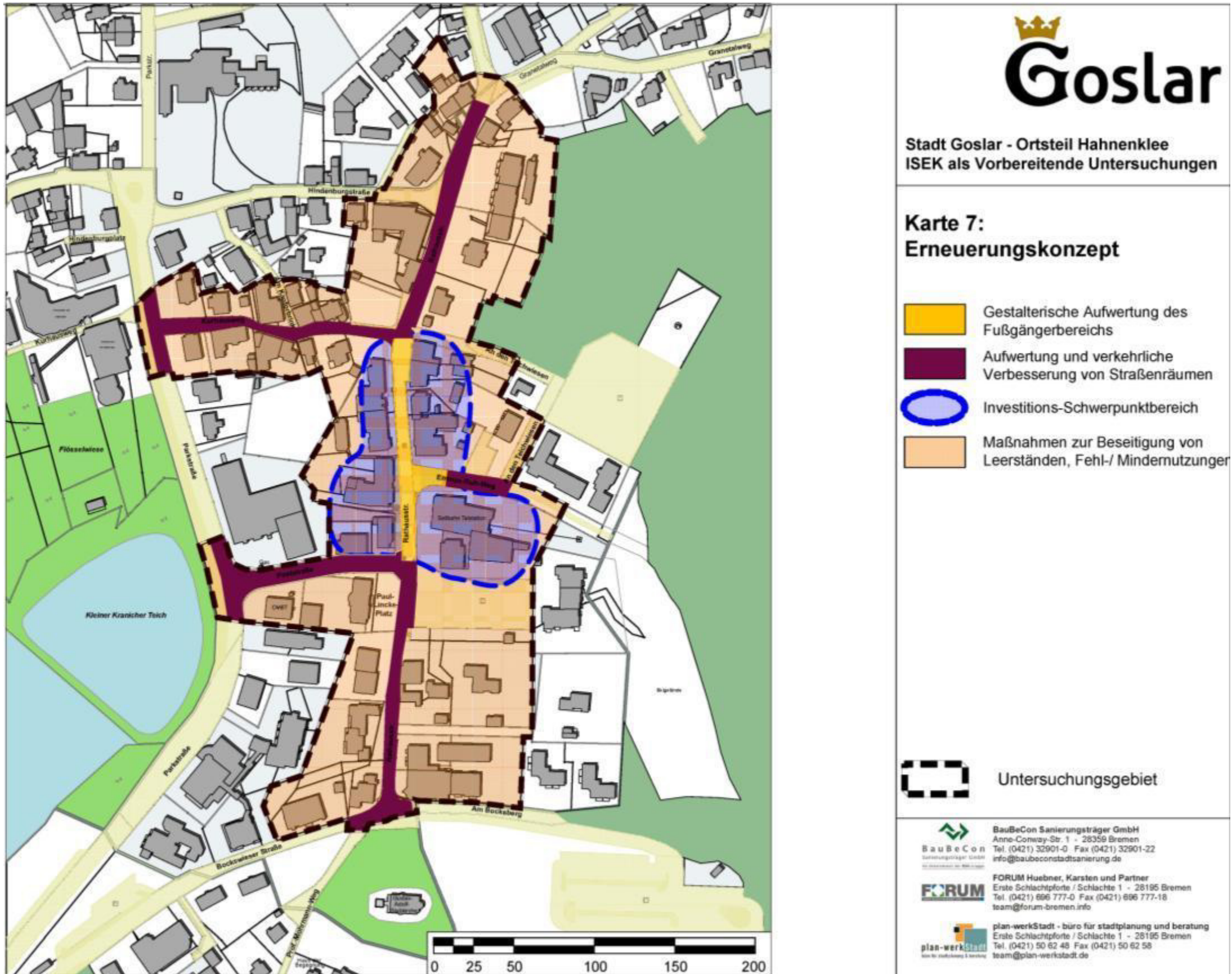
Karte 5: Ortsbildprägende Gebäude



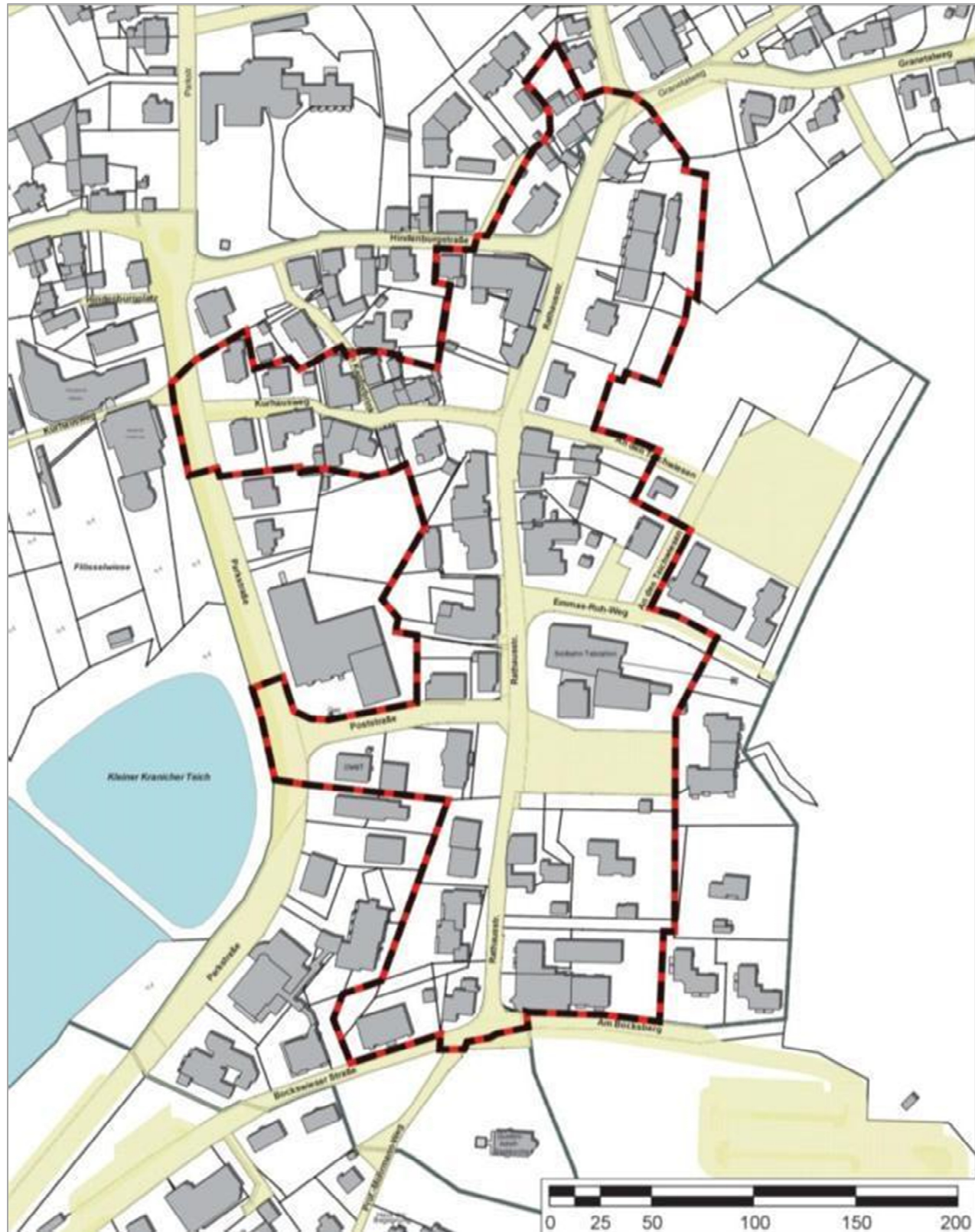
Karte 6: Städtebauliche Misstände



Karte 7: Erneuerungskonzept



Karte 8: Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes



Goslar

Stadt Goslar - Ortsteil Hahnenklee
ISEK als Vorbereitende Untersuchungen

Karte 8:
Vorschlag zur Abgrenzung
des Sanierungsgebiets

Untersuchungsgebiet (6,4 ha)

Vorschlag für das Sanierungsgebiet

BaubeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Str. 1 - 28359 Bremen
Tel. (0421) 32901-0 Fax (0421) 32901-22
info@baubeconstadtsanierung.de

FORUM Huebner, Karsten und Partner
Erste Schlichtpforte / Schlichte 1 - 28195 Bremen
Tel. (0421) 696 777-0 Fax (0421) 696 777-18
team@forum-bremen.info

plan-werkStadt - büro für stadtplanung und beratung
Erste Schlichtpforte / Schlichte 1 - 28195 Bremen
Tel. (0421) 50 62 48 Fax (0421) 50 62 58
team@plan-werkstadt.de