

Wohnflächenkonzept der Stadt Goslar

Dritte Fortschreibung bzw. Neuaufstellung Oktober 2018

- 1. Historische Entwicklung**
- 2. Aktueller Status**
- 3. Handlungsbedarf**
- 4. Standorte für potentielle Wohngebiete in Goslar bis 2025**
- 5. Weiteres Vorgehen**
- 6. Übersichtspläne der potentiellen Wohnstandorte im Stadtgebiet**
- 7. Darstellung der potentiellen Wohnstandorte im Einzelnen**

1. Historische Entwicklung

Am 01.07.1972 wurden der Stadt Goslar im Rahmen der Gebietsreform (kommunalen Neugliederung) die Städte bzw. Ortschaften Oker, Hahnenklee-Bockswiese, Hahndorf und Jerstedt zugeordnet.

10 Jahre später, am 18.09.1981 wurde der Flächennutzungsplan für die (neue) Stadt Goslar rechtswirksam,.

Damit wurden die damaligen perspektivischen Zielvorstellungen bezüglich der aktuellen und der zukünftigen Nutzungen für das gesamte Stadtgebiet für die nächsten 15 Jahre dokumentiert und behördenverbindlich festgeschrieben.

In den Bereichen Ohlhof, Jerstedt–Ost III und Hahndorf wurden umfangreiche Wohnbauflächen ausgewiesen und anschließend auch zum Großteil realisiert.

Aufgrund der geänderten bundesdeutschen Bedingungen für Goslar (Grenzöffnung 1989) prognostizierte das Pestel-Institut, Hannover, für die 90er Jahre einen eklatanten Wohnungsmangel im ehemaligen Grenzgebiet.

Daraufhin beschloss der Rat der Stadt Goslar im Mai 1993 ein Wohnflächenkonzept mit 3-Stufen-Plan, das den vorhergesagten Bedingungen Rechnung tragen sollte mit nahezu 100 ha Wohnbaufläche für über 2.000 Wohneinheiten in den folgenden 10 Jahren.

Bis Anfang des Jahrtausends zeigte sich, dass die Prognosen vom Beginn der 90er Jahre nicht eintreffen würden, so dass im April 2002 die erste Fortschreibung des 1993er Wohnflächenkonzeptes den reduzierten Wohnbaulandbedarf berücksichtigte und – nicht zuletzt aufgrund der zunehmend negativeren demografischen Entwicklung - auf Verdichtung und einige kleinere Neubaugebiete mit Standortsplitting setzte, Stichworte: Jerstedt-Ost IV, Hahndorf(-Nordost) und Sudmerberg-Nord II.

Wie bereits in den 90er Jahren gab es erneut unterschiedliche Auffassungen zur Bebauung von Flächen am südlichen Innenstadtrand, den sog. Goslarer Bergwiesen.

Letztlich beschloss der Rat (einem ökologischen Gutachten für die potentiellen Standorte Kaisertorstraße und Alte Rodelbahn folgend), dass weder diese beiden Gebiete noch der (südliche) Karsten-Balder-Stieg für Wohnbebauung geeignet sind und dem Landschaftsschutz Vorrang eingeräumt bleibt, Stichwort Goslarer Dreiklang von Altstadt – „Bergwiesen“ – Wald.

Neue Impulse über die anschließende „normale Wohnungsneubautätigkeit“ hinaus versuchte der Rat der Stadt Goslar dann durch eine „Neubürgerinitiative“ zu setzen, die jedoch mehr zu Mitnahmeeffekten führte als die Einwohnerzahl der Stadt - wie erhofft - deutlich zu steigern.

2010 wurde dann das Baulückenprogramm ins Leben gerufen, mit dem via Internet einzelne Baugrundstücke im Stadtgebiet an Bauinteressenten vermittelt werden sollten, um vorhandene Bebauung zu ergänzen bzw. zu verdichten, anstatt weitere großflächige Baugebiete auszuweisen.

Aufgrund der zunehmend rückläufigen Bevölkerungsentwicklung in Südost-Niedersachsen, insbesondere im Bereich des Harzes und auch der Stadt Goslar, beschloss der Rat am 07.06.2011 das „Integrierte Stadtentwicklungskonzept Goslar 2025“, erstellt vom Büro Ackers Partner Städtebau, Braunschweig.

Hinsichtlich des Wohnungsneubaus lautete das Ergebnis des Gutachters (in Kürze):

- Konzentration auf innenstadtnahe Bebauung,
- (weitere) Innenverdichtung statt Neuausweisung von Bauflächen am Stadtrand oder in äußeren Stadtteilen und
- Verzicht auf die Vorhaltung von Handlungsreserven.

Von 32 untersuchten potentiellen Standorten wurden 12 Flächen zur Realisierung von Wohnungsbau vorgeschlagen und für zwei Flächen eine weitere Prüfung empfohlen (Näheres unter ISEK, Räumliches Leitbild Siedlungsentwicklung, Seite 108 ff., und ISEK, Steckbriefe Wohnbaupotentiale, Seite 224 ff.).

Unter den vorgenannten Voraussetzungen hatte die Verwaltung die vom Gutachter untersuchten und vorgeschlagenen 14 Wohnstandorte nochmals im Detail überprüft und aktualisiert.

Im Ergebnis sind drei Standorte entfallen, ein Standort bzw. seine Fläche wurde bereits durch Ratsbeschluss halbiert und drei Standorte wurden ergänzt

Deshalb schlug die Verwaltung - neben einem bereits in Realisierung befindlichen Bauvorhaben zur Umsetzung 13 Standorte vor, und zwar in der zeitlichen Abfolge von kurzfristig über mittelfristig bis hin zu langfristig realisierbar (SV 2012/084: Zweite Fortschreibung des Wohnflächenkonzeptes der Stadt Goslar, Ratsbeschluss am 22.05.12).

2. Aktueller Status

Von den vorgenannten Standorten wurden bisher (Stand: August 2018) nachfolgende realisiert bzw. befinden sich in der Umsetzungsphase.

**Petersberg, Kösliner Straße,
Breite Straße, Am Osterfeld,
Stadtgarten, Hoher Brink,
Siemensstraße Süd, Fliegerhorst (Ost).**

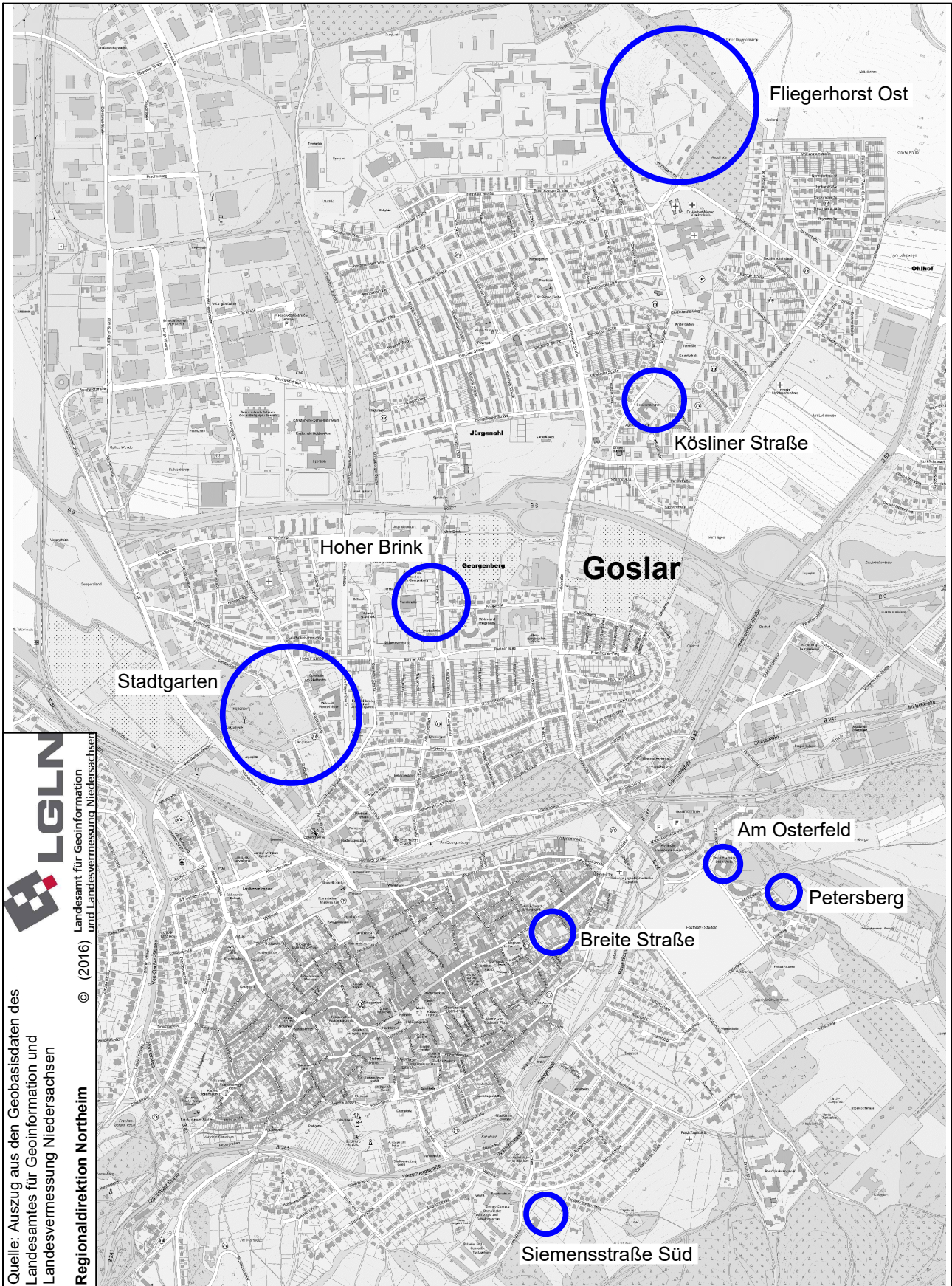
Für 3 Standorte ergaben sich eigentumsrechtlich keine Umsetzungsmöglichkeiten.

Domstraße, Große Horst und Am Hüttenberg.

Wohnbauflächen Stadt Goslar

Übersichtsplan Goslar

bereits realisierter bzw. in Bau befindlicher Wohnflächen



LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
© (2016)
Regionaldirektion Northeim

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des
Landesamtes für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen

Wohnbauflächen Stadt Goslar

Goslar
Petersberg



M 1: 5 000



VILLA VERDE & VILLA FLORA
Wir bauen die Klassiker von morgen.

Hier am südlichen Petersberg entstehen wunderbare 2,4-Zimmer-Eigentumswohnungen mit hochwertiger Ausstattung. Ideale Kapitalanlage und zur Selbstnutzung.

Lift • Fußbodenheizung • Veranden/Dachterassen • Hobbykeller

Bauherr:
Curant BAUREGIE
Gieseler GmbH & Co. KG
Hering-Wilhelm-Str. 19
38640 Goslar/Harz
Tel. 05321 13 19

Vertrieb:
JUNICKE & CO.
Markenstraße 4a
38640 Goslar/Harz
Tel. 05321 / 39 72690



Wohnbauflächen Stadt Goslar

Goslar
Kösliner Straße



M 1: 5 000



Wohnbauflächen Stadt Goslar

Goslar
Breite Straße



M 1: 5 000



Hier entstehen in ruhiger, zentraler Lage in einem teilweise 250 Jahre alten, denkmalgeschützten Handelshaus

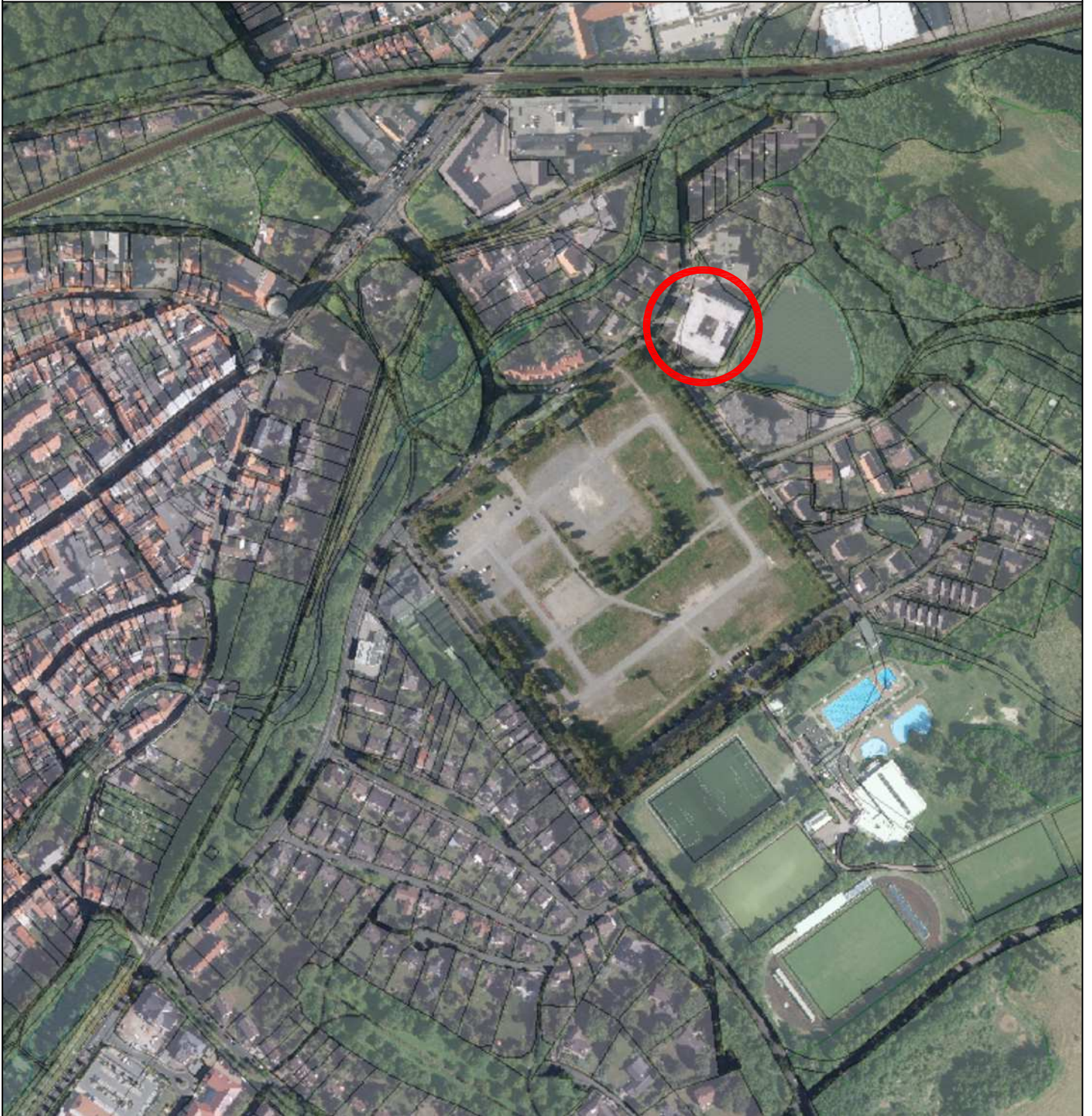
- 24 moderne, individuelle und teilweise barrierefreie Mietwohnungen zwischen 45 und 115 qm -

Wohnbauflächen Stadt Goslar

Goslar
Am Osterfeld



M 1: 5 000



Wohnbauflächen Stadt Goslar

Goslar
Stadtgarten



M 1: 5 000



Wohnbauflächen Stadt Goslar

Goslar
Hoher Brink



M 1: 5 000



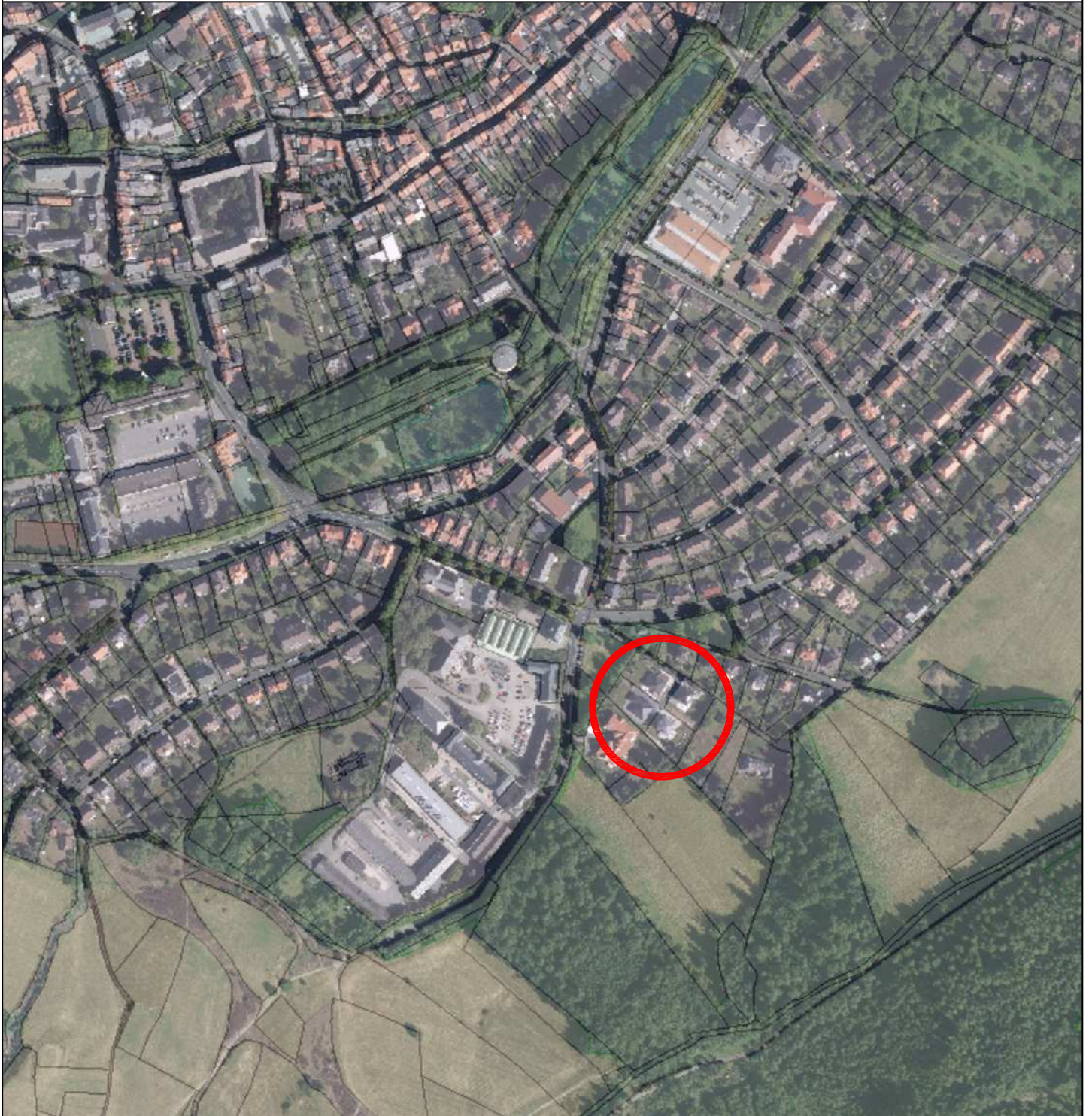
Wohnbauflächen Stadt Goslar

Goslar

Siemensstraße Süd



M 1: 5 000



Wohnbauflächen Stadt Goslar

Goslar

Fliegerhorst Ost



M 1: 5 000



3. Handlungsbedarf

Am 23.02.16 beschloss der Rat der Stadt Goslar die Neufassung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Stadt Goslar bis 31.12.2013.

Am 01.01.2014 erfolgte die Fusion der Städte Goslar und Vienenburg.

Dadurch ergaben sich für beide ehemals selbstständigen Städte neue Möglichkeiten, auch hinsichtlich des Wohnungsbaus, Stichworte: Autobahnanschlüsse A 395 nach Braunschweig und A39 Richtung Ostharz sowie Leipzig/Dresden, Wohnen anderer Qualität im Harzvorland.

Im Rahmen des Monitorings des ISEK 2025 und der Ergänzung um Vienenburg sowie der nachfolgenden Untersuchung der bebauten Flächen im Stadtgebiet auf Möglichkeiten zur Arrondierung wurde ein weiteres Wohnbaupotential auf dem (ehemaligen) Stadtgebiet Goslars ausgemacht: Jerstedt Nordost.

Dazu ergab die nähere Untersuchung der 14 Vorschläge (des Büros "Ackers Partner Städtebau", Braunschweig) für Wohnbauflächen in den 6 Ortschaften von Vienenburg letztlich acht schrittweise realisierbar erscheinende Wohnbauflächen und fünf Baulücken.

Die Unterteilung bzw. Abgrenzung von Baulücken zu Baugebieten wurde zum einen durch die Größe des zusammenhängenden Baulandes von etwa 4 bis 5 Baugrundstücken vorgenommen, zum anderen durch vorhandene bzw. neu zu erstellende Infrastruktur.

Die Aufgabe diverser Spielplätze in den letzten Jahren mangels Bedarfs und Nachfrage und ihre Umwandlung in Wohnbauflächen gab der Baulückenbörse zusätzlich Aufwind.

Die **wieder erstarkte Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken in Goslar**, aber auch Mehrfamiliengebäuden führte zwischenzeitlich nicht nur – wie geplant - zur Ausweisung des Wohngebietes Brunnenkamp (Fliegerhorst Ost), sondern darüber hinaus zur Umwandlung von zunächst als Gewerbeflächen vorgesehenen Bereichen in Fliegerhorst Mitte ebenfalls zu weiteren Mischgebiets- und Wohnbauflächen.

Die aktuelle **Entwicklung des Geschößwohnungsbaus in Goslar** stellt sich wie folgt dar:

Fliegerhorst

Gesamtpotential Staffelgebäude Mittelkamp: rund 140 Wohneinheiten, (auch wenn Gebäude oder Teile davon anderweitig genutzt werden, Stichworte: Gründerzentrum, Grundschule, ist hier mit einer für den Wohnungsmarkt relevanten Größenordnung zu rechnen).

Stabsgebäude Fliegerhorst: ca. 15 Wohneinheiten

Bestandsgebäude Fliegerhorst Ost: insgesamt rund 40 Wohneinheiten (Miete)

Kattenberg

Geplanter Geschößwohnungsbau mit voraussichtlich ca. 48 Wohneinheiten (Eigentum auf Erbbaurecht und Miete)

Jürgenohl

Unterstützung der Modernisierung der vorhandenen Wohnbebauung einschließlich Geschößwohnungsbaus im Rahmen der Stadtsanierung „Soziale Stadt“.

Bei Bewertung der Bedeutung dieses Angebotspotentials für den Goslarer Wohnungsmarkt kann der aus den Medien bekannte bundesweite Wohnungsmangel in Großstädten nicht auf die Verhältnisse in Goslar übertragen werden.

Die Vorbereitende Untersuchung (VU) zum Sanierungsgebiet Jürgenohl hat beispielweise keinen quantitativen Mangel an Wohnraum festgestellt.

Goslar insgesamt

Kennzeichnend für die Goslarer Situation ist eine aktuell ungebrochen hohe Nachfrage nach Einfamilienhausgrundstücken.

Der für die Stadt Goslar anzustrebenden Mischung von Flächen für verschiedene Wohnbauformen wird durch das Wohnflächenkonzept 2018 ausreichend Rechnung getragen.

Die seit 2017 in Vorbereitung befindliche Aktualisierung des Wohnflächenkonzeptes wurde sogar von der Entwicklung im Bereich des ehemaligen Fliegerhorstes (Bereich Ost) und in Wiedelah (Schneckenkamp) und Vienenburg (Liethberg IV) "überholt" insofern, als dort bereits Bebauungspläne für Wohngebiete aufgestellt wurden und werden.

Grundsätzlich hat die Stadt Goslar bei der Ausweisung von Wohnbauflächen das Primat der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen.

Demnach soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden.

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Gemeinden gehalten, für ihre Entwicklung primär Möglichkeiten im Bestand zu nutzen, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Siedlungs-Flächen und die Innenentwicklung/Nachverdichtung.

Eine konkrete Auseinandersetzung mit diesem Aspekt erfolgt erforderlichenfalls im Rahmen der einzelnen Planverfahren.

4. Standorte für potentielle Wohngebiete in Goslar bis 2025

Ortsteil	Lage	ha	max. WE	WE 1.BA	Bauart	Besonderheiten/Lärmschutz Hemmnisse
Hahndorf	Hahndorf Süd	4,4	37	25	EFH	110 KV-Leitung, östl.: Waldrand westlich: Ortschafterschließung
Jerstedt	nördl. Hahndorfer Str.	6	72	20	EFH/MFH	westlich: GE, nördlich: LSG
Vienenburg	Liethberg IV*)	10,7	120	40	EFH	südlich: Ortsumgehung, Wall
Vienenburg	westl. Harzburger Str.	4	60		EFH/MFH	östlich: Ortschafterschließung
Immenrode	Wiesenbergstraße	3,6	43	20	EFH/MFH	nördlich: Ortschafterschließung
Immenrode	Hahndorfer Straße Süd	3,4	41		EFH	zwischen 2 Ortschafterschließungen
Weddingen	Bergenroder Straße	1,8	22		EFH/MFH	Erschließung problematisch
Lengde	Beuchter Weg Süd	2	24		EFH	Erschließung nur von Westen
Wiedelah	Weidenstraße Ost*)	1,9	23	10	EFH	Ortschaftsabrundung
Lochtum	Nördlich K27	2,7	32		EFH/MFH	südlich: Ortschafterschließung
Goslar	in Summe	40,5	474	115		

Alle Wohnbauflächen sehen Einfamilienhausbebauung vor, fünf Standorte zusätzlich Mehrfamilienhäuser.

*) 2 Standorte befinden bereits in Verhandlung bzw. planerischer Umsetzung mit Investoren.

5. Weiteres Vorgehen

Die in Punkt 4 dargestellten „Standorte für potentielle Wohngebiete bis 2025“ sollten bauleitplanerisch für die Bebauung vorbereitet werden.

Diese Standorte werden demzufolge zunächst im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Goslar als Wohnbauflächen ausgewiesen (sofern nicht bereits erfolgt) und danach in daraus entwickelten Bebauungsplänen rechtsverbindlich festgelegt.

Kurzfristig zur Umsetzung vorgesehen bzw. bereits in Ausführung sind die Standorte

Hahndorf Süd

Liethberg IV, 1. Phase, in Vienenburg

Weidenstraße (Schneckenkamp) in Wiedelah

Mittelfristig realisiert werden sollen die Standorte

Wiesenbergstraße in Immenrode

Liethberg IV, 2. Phase, in Vienenburg

Mittel- bis langfristig geplant ist die **Realisierung der übrigen Standorte.**

(Sollten Probleme bei der bauleitplanerischen Umsetzung in der vorgeschlagenen zeitlichen Abfolge eintreten und zu Verzögerungen führen, könnten zeitlich nachfolgende Verfahren vorgezogen werden.)

Wohnbauflächen Stadt Goslar

Übersichtsplan Jerstedt und Hahndorf



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



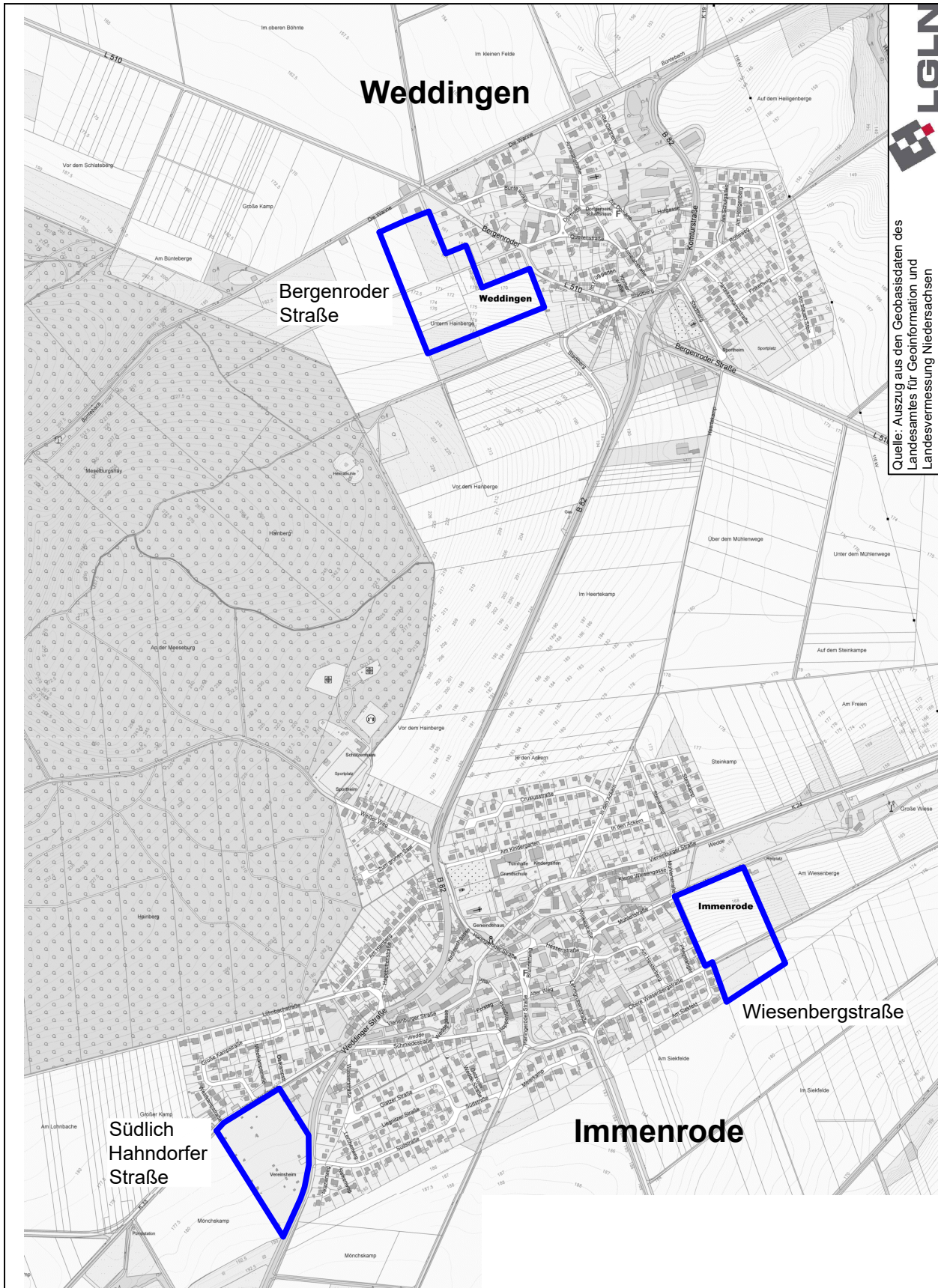
Regionaldirektion Northeim

© (2016) Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen



Wohnbauflächen Stadt Goslar

Übersichtsplan Weddigen und Immenrode

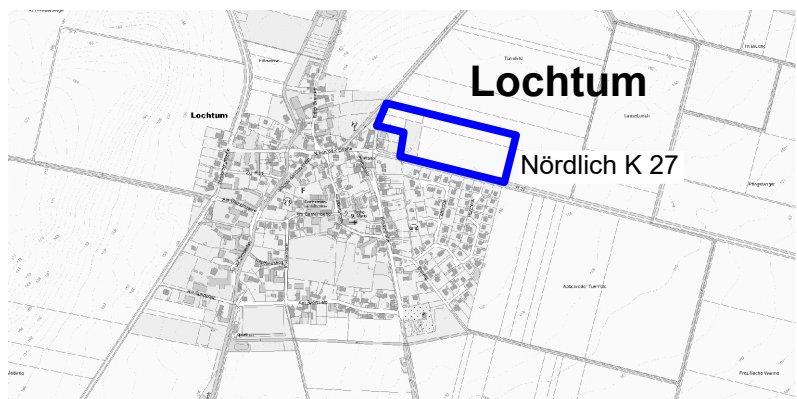
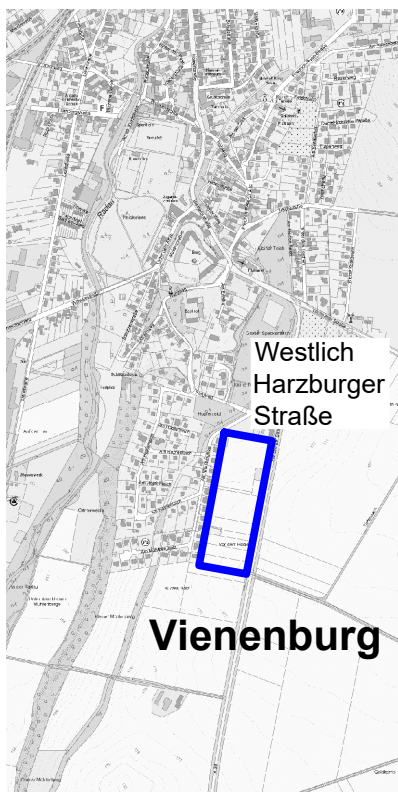
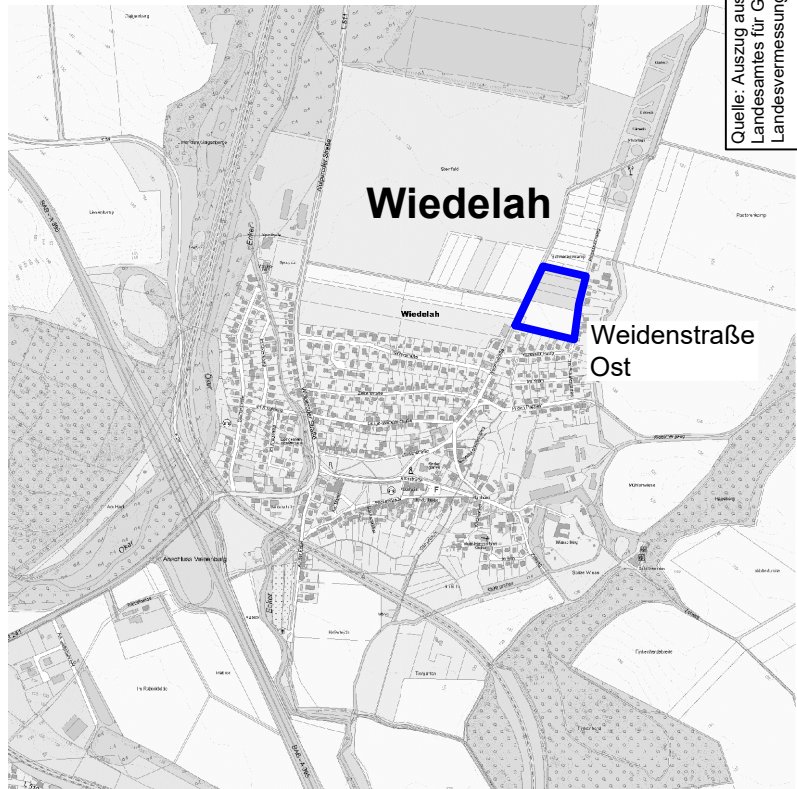
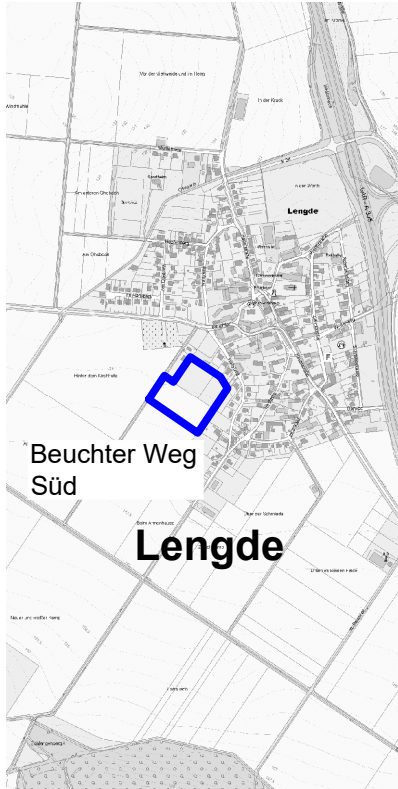


LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landesvermessung Niedersachsen
© (2016)
Regionaldirektion Northeim

Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten des
Landesamtes für Geoinformation und
Landesvermessung Niedersachsen

Wohnbauflächen Stadt Goslar

Übersichtsplan Vienenburg, Lengde, Wiedelah, Lochtum

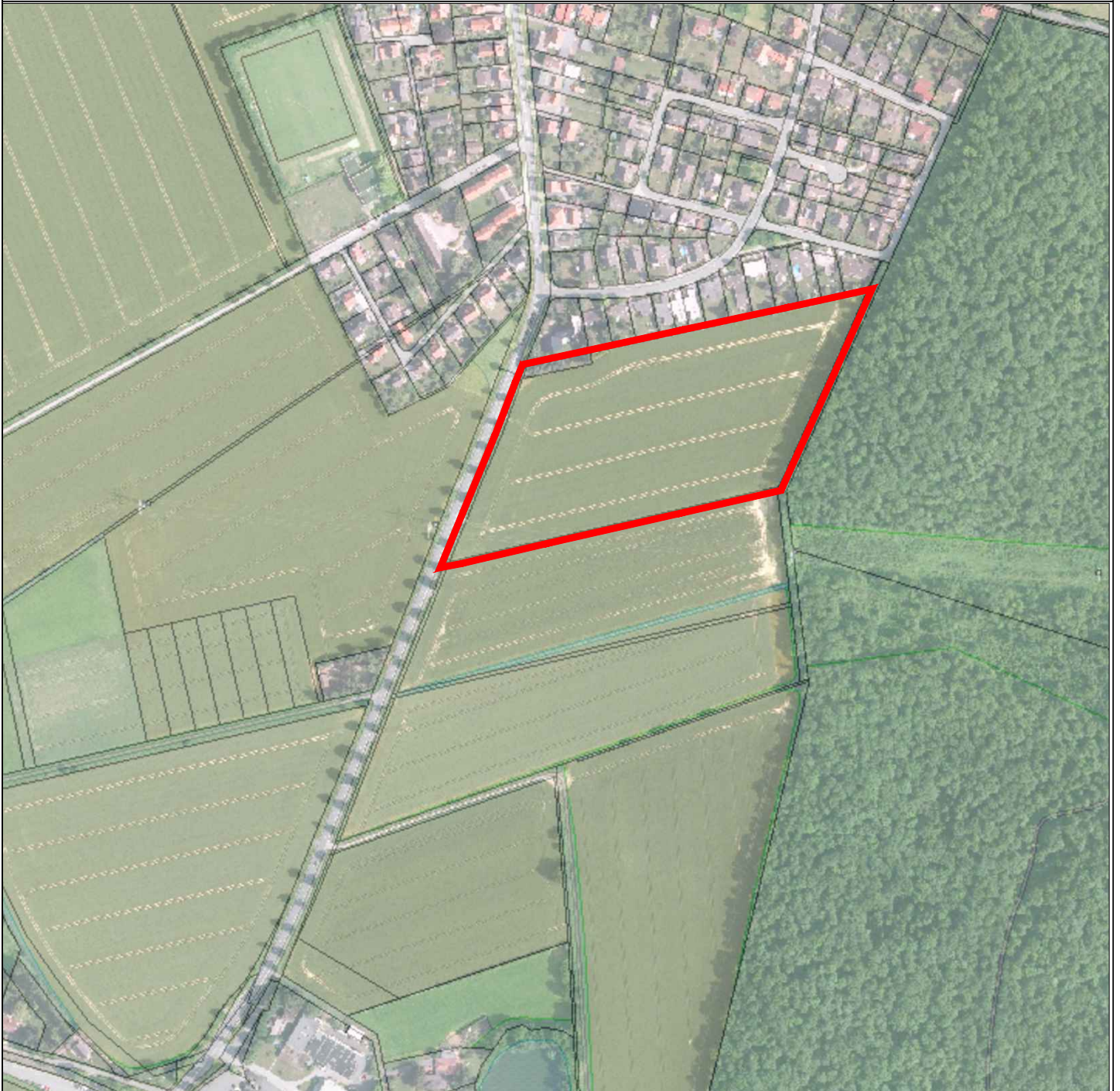


Wohnbauflächen Stadt Goslar

Hahndorf Süd



M 1: 5 000



Wohnbauflächen Stadt Goslar

Jerstedt

Nördlich Hahndorfer Straße



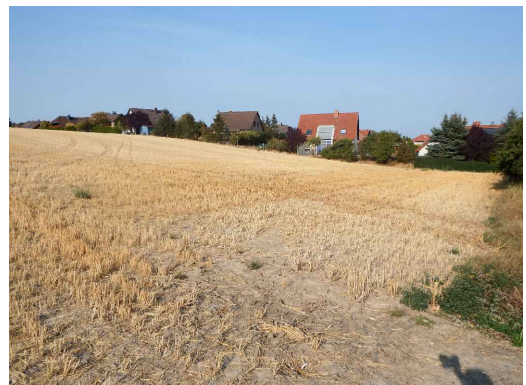
M 1: 5 000



Wohnbauflächen Stadt Goslar
Vienenburg
Liethberg IV



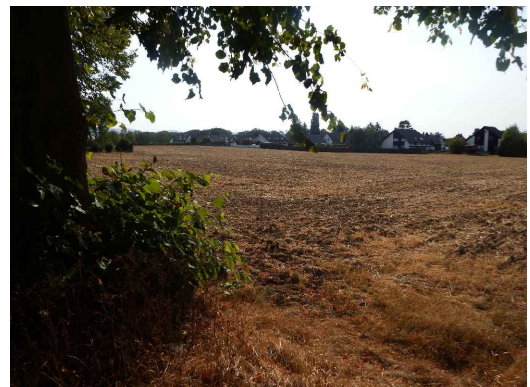
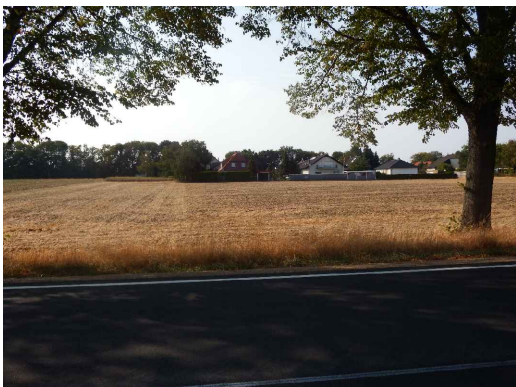
M 1: 5 000



Wohnbauflächen Stadt Goslar
Vienenburg
Westlich Harzburger Straße



M 1: 5 000



Wohnbauflächen Stadt Goslar
Immenrode
Wiesenbergstraße



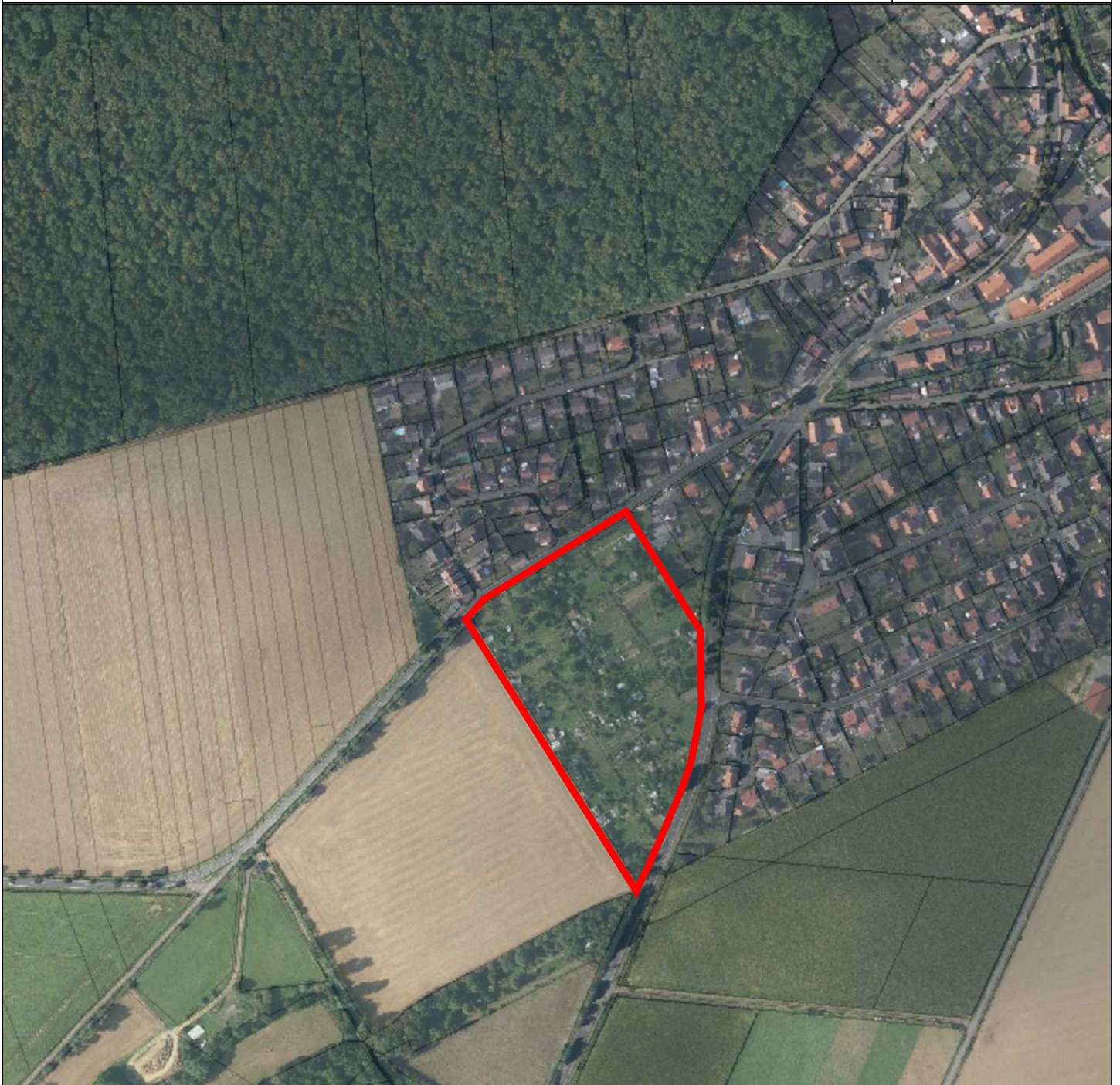
M 1: 5 000



Wohnbauflächen Stadt Goslar
Immenrode
Südlich Hahndorfer Straße



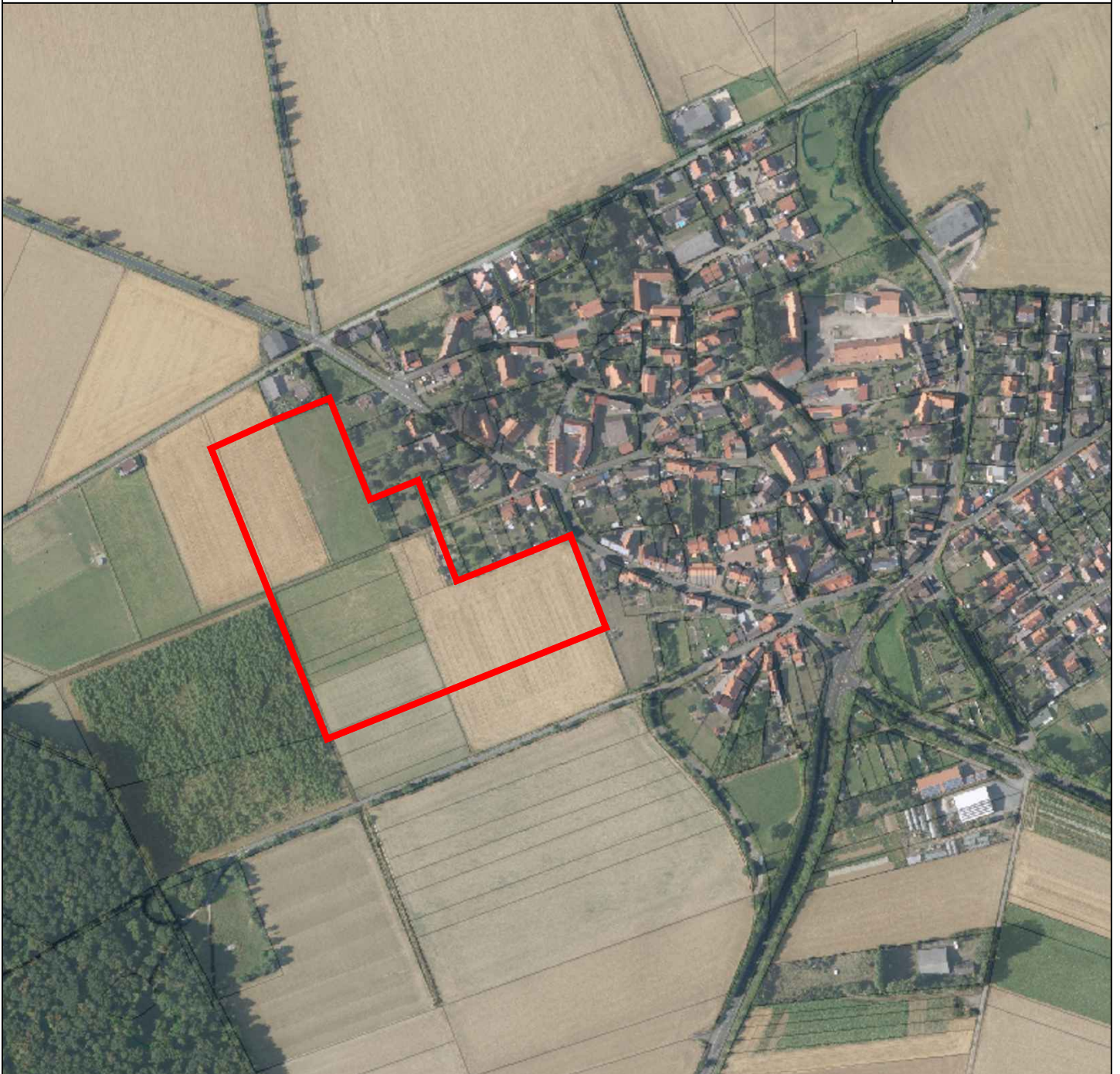
M 1 : 5 000



Wohnbauflächen Stadt Goslar
Weddingen
Bergenroder Straße



M 1: 5 000



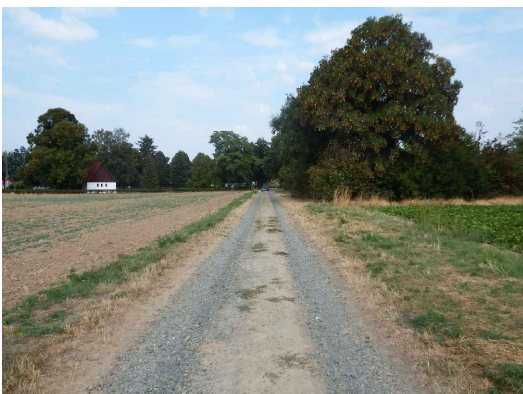
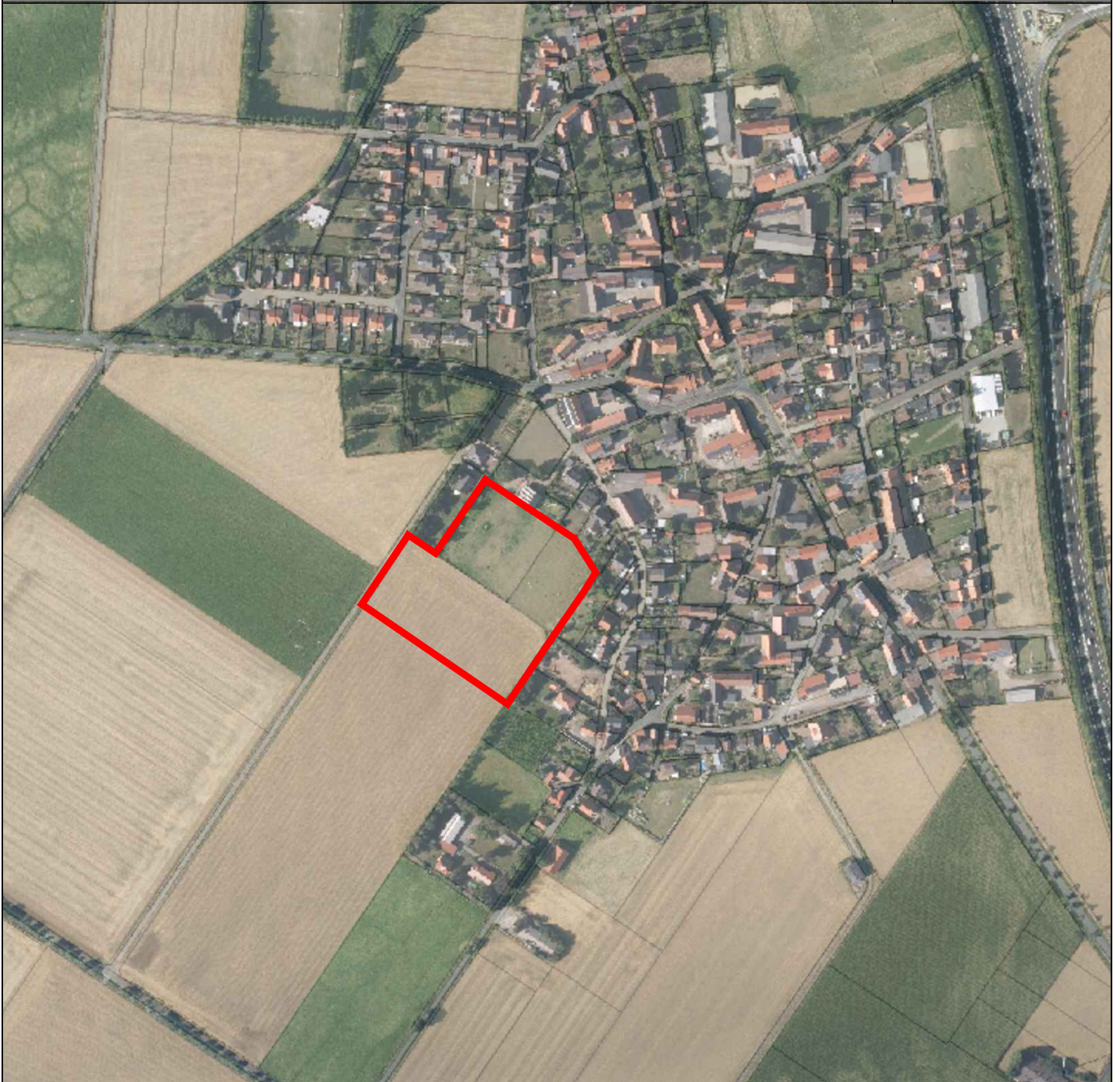
Wohnbauflächen Stadt Goslar

Lengde

Beuchter Weg Süd



M 1 : 5 000



Wohnbauflächen Stadt Goslar
Wiedelah
Weidenstraße Ost



M 1: 5 000



Wohnbauflächen Stadt Goslar

Lochtum

Nördlich K 27



M 1: 5 000

