

## Leitlinie 1

# 4 Entwicklung im Spannungsfeld reicher Geschichte und starker Innovation

Wesentliche Basis der Stadtentwicklung ist die Wirtschaft



Abb. 4/1 Blick von der Kaiserpfalz auf die Altstadt

### Wesentliche Charakteristika

- **Tradition:** Baugeschichte, Handwerk, Bergbau, Industriegeschichte, Forstwirtschaft, Wasserwirtschaft
- **Weltkulturerbe:** Erzbergwerk Rammelsberg, denkmalgeschützte Altstadt, Oberharzer Wasserregal
- **Alte Bürgerstadt und Arbeiterstadt:** Altstadt Goslar – Stadtteil Oker
- **Gewerbe- und Industriestandort**
- **Handelszentrum:** Einkaufsstadt am Harz
- **Tourismus:** Städte- und Landschaftstourismus

### HAUPTZIELE

**Goslar als regionalen Gewerbe- und Industriestandort stärken**

**Endogene Potentiale nutzen und hochwertige Arbeitsplätze entwickeln**

**Kulturerbe erhalten und pflegen**

**Industriegeschichte als kulturelles Potential nutzen**

**Tourismus qualitativ weiterentwickeln**

Wer die Touristenströme durch die Altstadt drängen sieht, die gut besuchten Restaurants und einen rundum mit Gästen besetzten Marktplatz erlebt, der könnte zu einer verkürzten Auffassung dieser Leitlinie kommen: »Der Tourismus« ist die Grundlage der Goslarer Stadtentwicklung. Doch Goslars Wirtschaft ist breit gefächert. Gewerbe und Industrie sind eigene wichtige Standbeine der Stadt und keineswegs nachrangig zu betrachten.

Zweifelloos stellt der Tourismus für Goslar einen bedeutsamen Wirtschaftsfaktor dar. Die Gastronomie mit ihren Cafés, Restaurants, Hotels und der Einzelhandel profitieren hiervon. Sie bilden zusammen das kommerzielle Rückgrat der Altstadt. Das Interesse der Touristen richtet sich vor allem auf die Kaiserpfalz und die Altstadt sowie das Erzbergwerk Rammelsberg. Mit der ergänzenden Aufnahme des Oberharzer Wasserregals in das Welterbe der UNESCO wurde die kulturhistorische Bedeutung Goslars und des Harzes zusätzlich hervorgehoben. Der Reichtum der Geschichte ist jedoch gleichzeitig eine Bürde, die permanent getragen sein will.

Der Erhalt und die Pflege dieses einmaligen Kulturerbes hat deshalb zwangsläufig hohe Priorität und beeinflusst sämtliche Maßnahmen im Kontext dieser Kulturstätten.



Abb. 4/2 Ausbau der Stadt als Einkaufs- und Handelszentrum

Doch unter dem Aspekt integrativer Stadtentwicklung muss auch der Tourismus in seinen Wechselwirkungen eingeordnet werden. Er wird im ISEK deshalb bewusst nicht in einem geschlossenen Kapitel abgearbeitet, sondern ist Teil einer integrierten Betrachtung in allen drei Leitlinien und den Räumlichen Leitbildern.

Damit soll einer Gefahr begegnet werden: Eine einseitige touristische Orientierung führt allzu leicht zu einer inneren Aushöhlung und einer reinen Zurschaustellung der Vergangenheit. Der Alltag ihrer Bewohner mit eigenen Lebens- und Wirtschaftsformen muss jedoch sichtbare Existenzgrundlage der Stadt bleiben.

**Der Ausbau der Stadt als Einkaufs- und Handelszentrum** wird durch den Tourismus erheblich erleichtert. Von der größeren Nachfrage und Angebotsvielfalt auch im kulturellen Bereich profitiert letztlich auch die Goslarer Bürgerschaft. Goslar als Wohnstandort wird damit gestärkt.

**Vom Handwerk und Bergbau über Forst- und Wasserwirtschaft bis zur Industriestadt:** Goslar besitzt weit mehr produktive Seiten mit Traditionslinien, die teilweise bis in die frühen Anfänge der Stadt führen. Sie alle bieten Ansätze für weitere Entwicklungen.

**Der Wirtschaftsstandort Goslar** ist vor allem durch mittelständische Unternehmen geprägt, die wesentlich dazu beitragen, dass Goslar ein bedeutender Arbeitsplatzstandort für die umliegenden Landkreise ist. Dies zeigt sich im deutlichen Einpendlerüberschuss, wie in Kapitel 2.7 beschrieben. Allein im produzierenden Sektor finden sich 30% der Arbeitsplätze Goslars. Die Gewerbestruktur selbst ist durch kleine bis mittelgroße Betriebe gekennzeichnet. Ihre Innovationskraft ist bedeutsam für die Zukunft.

**Die Sicherung der erforderlichen Flächen** ist Voraussetzung, um Expansionschancen offen zu halten. Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept muss diese für die Wirtschaft aufzeigen und alle Voraussetzungen zu ihrer Stabilisierung anführen. Diese für größere gewerbliche Nutzungen geeigneten Standorte werden dann im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet [GE] oder Industriegebiet [GI] dargestellt. Integrierte Entwicklungen bieten Misch- und Kerngebiete.

**Der Energie-Campus** auf dem Gelände der ehemaligen Bundesgrenzschutzkaserne am Rammelsberg wird in diesem Zusammenhang als strukturell wichtiger und stärkster Impuls wirken. Das hier eingerichtete Energieforschungszentrum EFZN im Verbund niedersächsischer Hochschulen widmet sich mit seiner Forschung dem zukunftssträchtigen Thema Energie und betrachtet alle Aspekte des Energiekreislaufs. Das EFZN versteht sich als Nukleus des Energie-Campus, auf dem konsequent mit dem Technologie- und Gründerzentrum Goslar die Basis für eine weitergehende Entwicklung gelegt wurde. Hier werden im Laufe der nächsten Jahre Betriebsgründungen aus dem Forschungsbereich Raum und Strukturen für ihren betrieblichen Start finden – eine Stärkung der Wirtschaftsbasis und Ausgangspunkt für eine Profilierung des Gewerbebestandes Goslar.

**Der Stadtteil Oker als traditionsreicher Industriestandort** bietet mit seinen stillgelegten Betriebsflächen ein großes Nachnutzungspotential. Seine Entwicklung ist jedoch durch den hohen Schadstoffgehalt im Boden erheblich erschwert. Dennoch muss dieser Stadtteil auch als Lebensraum für seine Bewohner weiter für die Zukunft qualifiziert und der Anspruch einer »Integrierten Entwicklung« vor allem hier realisiert werden. Neue Flächen für Industrie können allenfalls nördlich, grenzüberschreitend mit Bad Harzburg und Vienenburg entwickelt werden.



Abb. 4/3 Verhüttung in Oker



Abb. 4/4 Mittelständisches Unternehmen in Baßgeige

**Die Integration gewerblicher Standorte** ist ebenso anzustreben. Während bis Mitte des 20. Jahrhunderts gewerbliche Standorte immer in der Nähe zu den wichtigsten städtischen oder auch dörflichen Zentren entstanden und häufig mit ihnen verflochten sind, hat sich die flächenbeanspruchende Gewerbeentwicklung seitdem stärker aus dem Stadtkörper herausgelöst und bevorzugt verkehrlich gut erreichbare Standorte »vor der Stadt«. Mit dem Gebiet Baßgeige ist solch ein bedeutsames Gebiet entstanden, das auch weiterhin Entwicklungsraum benötigt.



**Mit der Nutzung des Fliegerhorstes**

wird sich ein großes gewerbliches Potential eröffnen, wie dies im gesonderten Gutachten herausgearbeitet wurde. Hier bestehen Entwicklungsreserven, die weit über den zeitlichen Planungshorizont des ISEK hinausreichen.

**Zum Schutz der Landschaft und des Stadtbildes**

ist die Ausweisung schlecht integrierbarer Lagen zu verhindern. Hierzu wird deutlich auf den typologischen Charakter der verschiedenen Ortslagen hingewiesen: Das Gut Ohlhof z.B. würde durch Ausweisung von Gewerbeflächen seine typischen Qualitäten im Zusammenhang mit der Landschaft verlieren. Das Landschaftsbild mit eingebetteter Gutsanlage würde geschädigt und damit Potentiale für die Naherholung und ergänzende Nutzungen beeinträchtigt.

Die Logik der Standorte folgt damit dem Anspruch, bestehende Standorte zu stärken, die Landschaft zu schonen und die Siedlungstypologie nicht zu verändern.

**So wird sich Goslar auf verschiedene Hauptziele konzentrieren und seine regionale Stärke weiterentwickeln:**

- Goslar als regionalen Gewerbe- und Industriestandort stärken – und die einzelnen Standorte in das Stadt- und Landschaftsbild integrieren
- Endogene Potentiale nutzen und hochwertige Arbeitsplätze entwickeln – u.a. in den Bereichen Forschung, Entwicklung, Hochschule. Hier bietet der Energie-Campus neue Chancen, um gesamtstädtisches Entwicklungspotential nachhaltig zu etablieren und weiterzuentwickeln
- Kulturerbe erhalten und pflegen – und die Restriktionen des Natur- und Denkmalschutzes in ein produktives Gesamtkonzept einordnen. Nur das Bewahren eines Zustandes allein reicht nicht aus.
- Industriegeschichte als kulturelles Potential nutzen – Kulturerbe Rammelsberg und Industrielandschaft in Oker im Zusammenhang entwickeln
- Tourismus qualitativ weiterentwickeln – Infrastruktur ausbauen, Standards des Bettenangebotes verbessern, Erholung in der Landschaft ausbauen und regionale Angebote im Tourismus verknüpfen



Abb. 4/5 Gut Ohlhof von Westen

## 4.1 Räumliches Leitbild Wirtschaft

Aufgrund der besonderen Lage in der Landschaft, der Stadtgeschichte und des hohen Anspruchs infolge des Weltkulturerbes ist eine behutsame wirtschaftliche Entwicklung notwendig. Gleichzeitig muss sich die Stadt Goslar als vielfältiger Wirtschaftsstandort behaupten und weiterentwickeln.

### ZIELE

#### A Mittelzentrale Versorgungsfunktion sichern und ausbauen

- Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt
- Stärkung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche
- Sicherung und Ausbau der Nahversorgung
- Konsolidierung und Modernisierung der Fachmarktstandorte
- Verträgliche Entwicklung im großflächigen Einzelhandel

#### B Gewerbe- und Industriebetriebe an aktuellen Standorten halten und Entwicklungsflächen vorhalten

- Jerstedt: Abschluss der Gewerbeentwicklung mit den vorhandenen Entwicklungsreserven!
- Baßgeige: Gesamtstädtische Entwicklungspotentiale am Standort sicherstellen!
- Gut Ohlhof: Keine gewerbliche Entwicklung im Umfeld!
- Kaltes Feld: Entwicklung als wichtiges überörtliches Stadtentwicklungsziel forcieren!
- Oker: Flächenbedarf für künftige Gewerbeansiedlungen über die Wiedernutzbarmachung von Belastungsflächen / Industrieflächen decken und strukturellen Wandel der Industrie fortsetzen!




#### C Sonderstandorte mit gesamtstädtischer wirtschaftlicher Bedeutung stärken bzw. entwickeln

- Asklepios Harzkliniken als wichtigen Standort für Gesundheit sichern bzw. Entwicklung am Standort ermöglichen!
- Gesamtstädtisches Entwicklungspotential Energie-Campus als Motor der Wirtschaftsentwicklung fördern!
- Gebiet an der Kaiserpfalz einer hochwertigen Nutzung zuführen!
- Oberharzer Wasserregal erlebbar machen!

Die Entwicklung z.B. von Gewerbe- und Industrieflächen ist mit den Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild abzuwägen. Bei der Erarbeitung des räumlichen Leitbildes der Wirtschaft wurden solche Abwägungsprozesse berücksichtigt.

### Räumliches Leitbild Wirtschaft



#### Integrierte Standorte

-  städtisch [Nahversorgungszentren]
-  Standort in Planung
-  dörflich






#### Gewerbe- / Industriestandorte

-  Gewerbe: Bestand / Entwicklungsreserve - Planung
-  Industrie: Bestand / Entwicklungsreserve - Planung
-  Erweiterung möglich
-  Abschluss der Flächenentwicklung
-  Altindustriestandort mit besonderer Problemlage: struktureller Wandel

#### Einzelhandelsstandorte

-  Einzelhandelsschwerpunkt Innenstadt
-  großflächiger Einzelhandel

#### Sonderstandorte

-  Weltkulturerbe
-  Gesundheit
-  Energiecampus
-  Entwicklungspotential: Gelände an der Kaiserpfalz
-  Entwicklungsschwerpunkt

Integriertes  
Stadtentwicklungskonzept  
Goslar





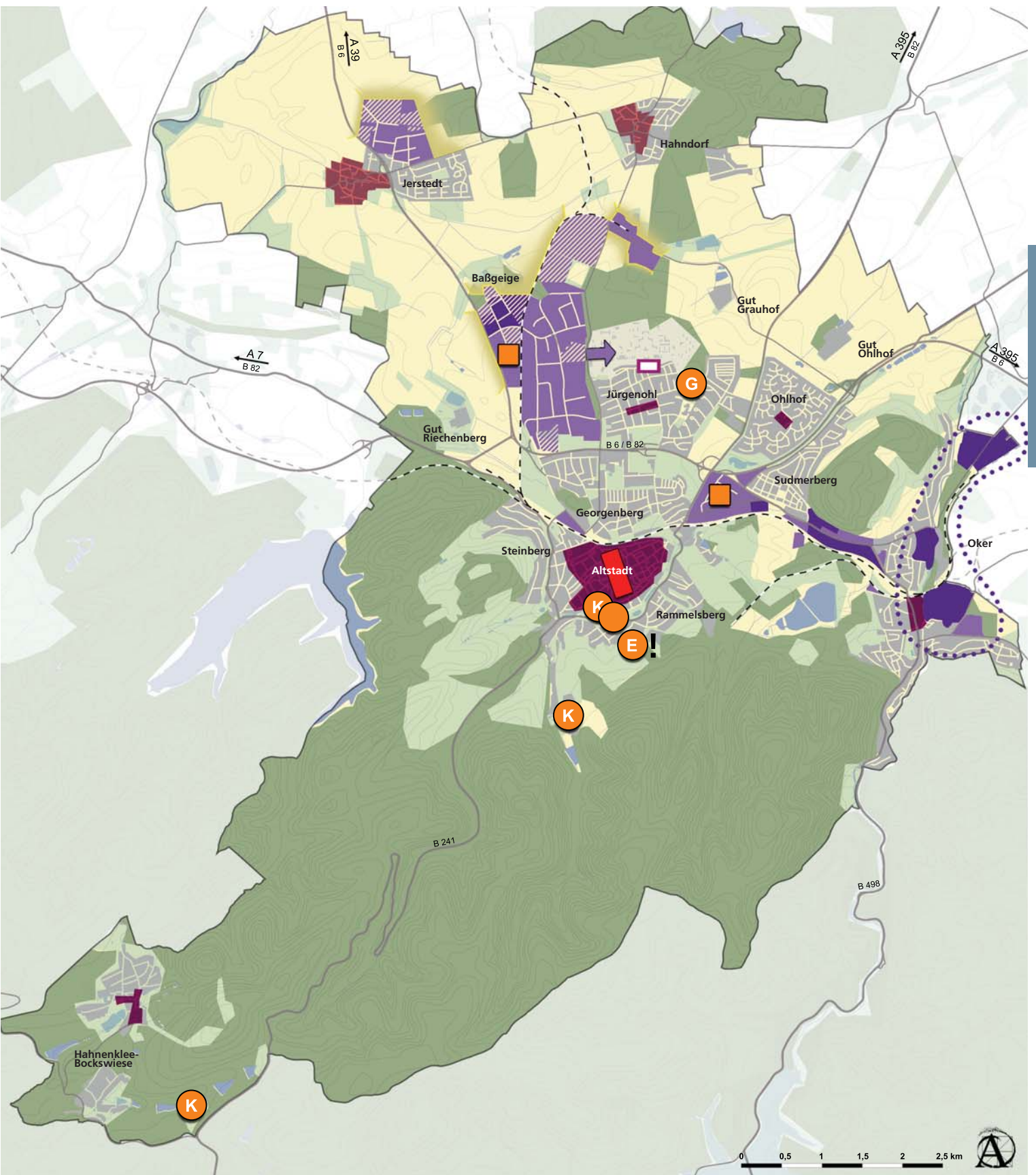


Abb. 4.111 Räumliches Leitbild Wirtschaft

### Profil der integrierten städtischen Standorte [Nahversorgungszentren]

- Dienstleistungen und das Wohnen nicht wesentlich störendes Gewerbe
- Kleine bis mittlere Strukturen
- Versorgung mit Gütern des täglichen und gehobenen Bedarfs
- Repräsentative Gestaltung zur Eingliederung in das Stadtgefüge

### Profil der dörflich integrierten Standorte

- Landwirtschaft, Handwerk, Kleingewerbe, Freizeitdienstleistungen
- Kleinteilig integrierte Strukturen
- Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Landwirtschaftliche Betriebe: gestalterische Integration in das Umfeld
- Räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten

### Mittelzentrale Versorgungsfunktion sichern und ausbauen

Die CIMA wurde 2009 beauftragt, das Zentrenkonzept aus dem Jahre 2002 fortzuschreiben.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept bezieht sich im Leitbild Wirtschaft auch auf die im parallel erarbeiteten Zentrenkonzept formulierten Ziele und zitiert hieraus. Für weitere ergänzende Aussagen ist das Zentrenkonzept heranzuziehen.

### Stärkung und Weiterentwicklung der Innenstadt

[Auszug aus: CIMA, Zentrenkonzept, S. 6/9]  
»Die Innenstadt stellt den wichtigsten Einkaufsbereich der Stadt Goslar dar. Das Einzelhandelsangebot der Innenstadt ist maßgeblich für die Attraktivität der Stadt und damit für die Ausdehnung des Marktgebietes verantwortlich. Die Innenstadt muss in Zukunft der wichtigste Einzelhandelsstandort der Stadt Goslar sein und neben der Strahlkraft in die Region auch innerhalb der Stadt als Kristallisations- und Kernpunkt des Einzelhandels fungieren. Dabei muss die Innenstadt sowohl in quantitativer als auch in qualitativer Hinsicht gestärkt und weiterentwickelt werden. Der Einzelhandel der Innenstadt soll keinen Einschränkungen hinsichtlich Flächengrößen und Sortimenten unterliegen, sofern Entwicklungen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die weiteren Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt zur Folge haben.

*Die Goslarer Innenstadt soll auch zukünftig den Angebotsschwerpunkt in den zentrenrelevanten Sortimenten vorhalten. Der Anteil der Innenstadt an den zentrenrelevanten Sortimenten liegt heute bei rund 61 %. Dieser Wert muss erhalten bzw. weiter ausgebaut werden.*«



Abb. 4.1/2 Altstadt von Süden





Abb. 4.1/3 Rosentorstraße, Altstadt

### **Entwicklungspriorität Innenstadt**

»Die Innenstadt genießt Entwicklungspriorität. Die Ansiedlung weiterer Fachgeschäfte und Filialbetriebe wird grundsätzlich unterstützt.

Die Innenstadt steht in einem Konkurrenzverhältnis zu den großflächigen Fachmarktstandorten Baßgeige und Gutenbergstraße im Westen und Osten der Kernstadt im Hinblick auf die dort vorhandenen nahversorgungs- sowie zentrenrelevanten Sortimente. Die Stadt Goslar soll jede Möglichkeit zur nachhaltigen Attraktivierung des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt nutzen. Der Zentrale Versorgungsbereich nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion mit Waren des aperiodischen Bedarfs sowohl für Goslar als auch das Umland wahr und soll langfristig abgesichert werden. Die Innenstadt soll hinsichtlich der Aufenthaltsqualität attraktiver gestaltet werden. Eine Umgestaltung im öffentlichen Raum würde zur Steigerung der Attraktivität der Innenstadt beitragen.

Eine stärkere Pflege der Schaufenster und Ladenvorflächen durch die Einzelhändler kann die Aufenthaltsqualität zusätzlich deutlich erhöhen... [s. Stärken- und Schwächenbilanz der CIMA für die Innenstadt vom April 2007]. Weitere Maßnahmen können ein verbessertes Parkleitsystem sowie ein professionelles Flächenmanagement sein.«

Die Fokussierung auf die Innenstadt hilft dem Integrationsanspruch gerecht zu werden.

### **Stärkung und Entwicklung der Zentralen Versorgungsbereiche**

[Auszug aus: CIMA, Zentrenkonzept, S. 6/10]

»Die Zentralen Versorgungsbereiche müssen in ihrer Funktion als Stadtteilzentren bzw. Nahversorgungszentren gestärkt und weiter

ausgebaut werden. Dabei übernehmen sie auch Aufgaben, die über die Nahversorgung der Bevölkerung hinausgehen. In diesem Umfang soll dort auch ein Angebot im aperiodischen Bedarf vorgehalten werden.

Weiterhin sollen Maßnahmen ergriffen werden, die Gestaltung und Aufenthaltsqualität sukzessiv zu verbessern.

Das Gliederungssystem der Zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Goslar umfasst die folgende Zentrenstruktur:

- Die Innenstadt als Hauptgeschäftszentrum mit erheblicher gesamtstädtischer und regionaler Einzelhandels- und Dienstleistungsfunktion sowie
- Stadtteilzentren als lokale Versorgungszentren, die überwiegend der Nahversorgung dienen und darüber hinaus Güter des aperiodischen Bedarfsbereiches anbieten. [Hahnenklee, Oker, Jürgenohl-Mitte]
- Nahversorgungszentren, die fast ausschließlich der Nahversorgung dienen und darüber hinaus nur ein sehr eingeschränktes Angebot an Gütern des aperiodischen Bedarfsbereiches vorhalten. [Ohlhof]«

### **Stadtteilzentrum Hahnenklee**

»Der Zentrale Versorgungsbereich nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die Bewohner und den Tourismus im Stadtteil Hahnenklee wahr und soll langfristig abgesichert werden. Es handelt sich um einen aus heutiger Sicht noch funktionierenden Versorgungsstandort.

Die Stadt Goslar soll dennoch eine Erweiterung und Ergänzung der Nahversorgungsstrukturen im Zentralen Versorgungsbereich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung nachhaltig unterstützen. Im Fall von großflächigen Ansiedlungsvorhaben ist eine Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich.

Der Zentrale Versorgungsbereich soll hinsichtlich der Aufenthaltsqualität attraktiver gestaltet werden. Eine Umgestaltung des



öffentlichen Raumes kann die Aufenthaltsqualität deutlich erhöhen. Eine Neugestaltung der Fassaden und eine stärkere Pflege der Schaufenster würden zusätzlich zur Steigerung der Attraktivität beitragen. Private Initiatoren und Stadtverwaltung / Politik sollen gemeinsam die Teilnahme an Wettbewerben wie »Ab in die Mitte« oder »QIN« forcieren, um über Fördergelder geeignete Maßnahmen zur Attraktivierung des Zentralen Versorgungsbereiches realisieren zu können [u.a. Flächenmanagement].«

### **Stadtteilzentrum Oker**

»Das definierte Entwicklungsziel für das Stadtteilzentrum Oker soll der Ausbau des Einzelhandelsangebotes mit Branchen des periodischen Bedarfs sein. Am Standort fehlt zum jetzigen Zeitpunkt ein Vollsortimenter, der das discountorientierte Angebot ergänzen würde. Die Stadt Goslar soll die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters im Zentralen Versorgungsbereich zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung prüfen. Gegebenenfalls ist eine Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich. Kleinteilige Fachgeschäfte mit aperiodischen Sortimenten sind zur Vervollständigung des Angebotes am Standort ebenso wünschenswert.

Eine mögliche Erweiterungsfläche stellt dabei das Grundstück der Bürgerbegegnungsstätte in Oker dar. Der Charakter des Zentralen Versorgungsbereiches soll dennoch nicht durch eine übermäßige Entwicklung von Fachmärkten des aperiodischen Bedarfs im Bereich der im Osten gelegenen Potenzialflächen gefährdet werden.«

### **Nahversorgungszentrum Jürgenohl-Mitte**

»Die Stadt Goslar soll jede Möglichkeit zur nachhaltigen Standortverbesserung dieses Nahversorgungszentrums unterstützen. Der Zentrale Versorgungsbereich nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für das nördliche Stadtgebiet von Goslar wahr und soll langfristig abgesichert werden.



Abb. 4.1/4 Bahnhofstraße, Oker

Kernmaßnahme soll die Sicherung der wohnortnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs im Zentralen Versorgungsbereich Jürgenohl-Mitte sein. Den bestehenden Betrieben sollen Erweiterungsmöglichkeiten zugesprochen werden [wenn diese am Standort baulich möglich sind], um ihre Funktionsfähigkeit langfristig aufrechtzuerhalten.

Auch die Ergänzung durch weitere Betriebe des aperiodischen Bedarfs wäre sinnvoll und wünschenswert, um den Standort zu stärken und die Versorgungsfunktion zu verbessern.

Gegebenenfalls ist eine Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich. Der Zentrale Versorgungsbereich soll hinsichtlich der Aufenthaltsqualität attraktiver gestaltet werden. Eine Begrünung und Sitzmöglichkeiten können die Aufenthaltsqualität deutlich erhöhen. Eine Neugestaltung der Fassaden und eine stärkere Pflege der Schaufenster würden zusätzlich zur Steigerung der Attraktivität beitragen.«

### **Nahversorgungszentrum Ohlhof**

»Der Zentrale Versorgungsbereich nimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Ohlhof wahr und soll langfristig abgesichert werden. Planerisches Ziel soll es jedoch sein, das Nahversorgungszentrum durch die Ansiedlung ergänzender Betriebe des aperiodischen Bedarfs zu stärken. Gegebenenfalls ist eine Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich. Es handelt sich um einen aus heutiger Sicht funktionierenden Versorgungsstandort.«

### **Zentrale Versorgungsbereiche in Planung**

Standort Fliegerhorst: Im Rahmen des Städtebaulichen Gutachtens zur Entwicklung der ehemaligen Kaserne [Fliegerhorst] in Jürgenohl wurde ein zentraler Versorgungsbereich als Entwicklungsmöglichkeit diskutiert.

Die Nahversorgung des Stadtteils Jürgenohl wird über das Nahversorgungszentrum am Markt und vier Discounter sichergestellt: NP in der Troppauer Straße / Penny Nord und Penny Süd in der Marienburger Straße / Nahkauf am Markt [s. Abb. 4.1/5]. Die bestehenden Nahversorgungsstandorte weisen weitestgehend kein Flächenentwicklungspotential im Bestand auf. Erweiterungspotential weist lediglich der Standort »Penny Süd« in der Marienburger Straße auf. Das entsprechende B-Plan-Verfahren bezüglich einer Erweiterung des Standorts wurde bereits eingeleitet.

Zur qualitativen Verbesserung der Nahversorgungssituation für die angrenzenden Wohngebiete im nördlichen und nordöstlichen Jürgenohl soll daher die Ansiedlung eines Vollsortimenter im Areal des Fliegerhorstes geprüft werden. Eine zentrale Lage und die gute Erreichbarkeit aus dem Stadtteil sind für die Entwicklung wichtige Standortkriterien. Nutzungsmodell 1 der Städtebaulichen Studie [s. Abb. 7.2/17, S. 176] sieht hierfür eine Fläche westlich des ehemaligen Kontrollgebäudes, in unmittelbarer Nähe zur Marienburger Straße vor. Langfristig ist eine Einbeziehung der südlich angrenzenden Garagenhöfe in die Entwicklung wünschenswert, um unter anderem die Vernetzung mit dem Stadtteil Jürgenohl zu verbessern. Die Garagengrundstücke befinden sich im Eigentum der Klosterkammer Hannover. Die einzelnen Garagen sind z.Z. als Erbbaurechte an Private vergeben.

Bei der Realisierung eines Vollsortimenters sind ggf. die beiden Discounter-Standorte im direkten Umfeld gefährdet. Der Standort »Penny Nord« ist auch bei einem Ausbau des Standortes Süd gefährdet. Städtebauliches Ziel sollte es jedoch sein, ein Nahversorgungszentrum zu entwickeln, das einen Kopplungsstandort aus dem bestehenden Lebensmitteldiscounter [Penny] in der Marienburger Straße und einem ergänzenden Lebensmittelvollsortimenter bildet.

Die Zielsetzung eines neuen ergänzenden Nahversorgungszentrums in Jürgenohl erscheint nur in Zusammenhang mit einer Entwicklung des Fliegerhorstes sinnvoll. Negative städtebauliche Auswirkungen auf das Nahversorgungszentrum Jürgenohl-Mitte sollten ausgeschlossen werden. Gegebenenfalls ist eine Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich.

Standort Güterbahnhof: Die mögliche Ansiedlung eines Kaufland Verbrauchermarktes an der Hildesheimer Straße, dem dortigen Edeka Neukauf unmittelbar gegenüber gelegen, führte zur Diskussion über die Entwicklung eines Zentralen Versorgungsbereiches an diesem Standort. Im Zentrenkonzept der Stadt Goslar aus dem Jahr 2000 [CIMA] wurde der ehemalige Güterbahnhof bereits als Entwicklungsfläche beschrieben. Von einer entsprechenden Entwicklung soll jedoch abgesehen werden, um die Versorgungsfunktion der Altstadt und hier vor allem die bestehenden Nahversorger-Standorte zu sichern [Abb. 4.1/6]. Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofes soll daher lediglich eine gewerbliche Nutzung [Ansiedlung Freizeitgewerbe bzw. einer attraktiven, im weitesten Sinne kulturellen Nutzung], kein Handel vorgesehen werden.

Abb. 4.1/5 Nahversorgung, Ausschnitt Jürgenohl [Legende vgl. Abb. 4.1/6]



### Sicherung und Ausbau der Nahversorgung

[Auszug aus: CIMA: Zentrenkonzept, S. 7]  
»Das Angebot der Zentralen Versorgungsbereiche, denen ein besonderer Schutz zukommt, wird ergänzt durch zahlreiche Nahversorgungs-/Solitärstandorte im Stadtgebiet.

In Bezug auf das Stadtgebiet von Goslar muss es das Ziel sein, dauerhaft tragfähige Strukturen zu schaffen, die die Nahversorgung der Bevölkerung langfristig sicherstellen. Das zurzeit vorhandene Netz an Nahversorgungseinrichtungen soll erhalten und durch geeignete Maßnahmen gestärkt und weiterentwickelt werden [eine städtebauliche Verträglichkeit soll sichergestellt sein]. Der Fokus soll auf die Entwicklung der Nahversorgung in den heute unterversorgten Stadtteilen gelegt werden [u.a. Jerstedt, Hahndorf, eingeschränkt Hahnenklee].

Hier ist die Ansiedlung weiterer Lebensmittelflächen erforderlich, um die wohnortnahe Nahversorgung der Bevölkerung auf Dauer zu sichern.«

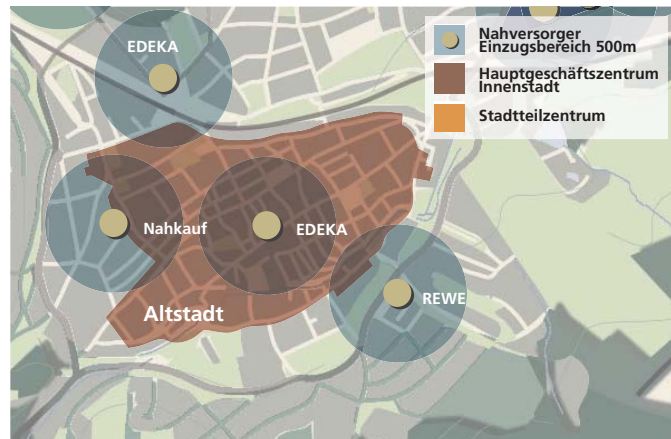


Abb. 4.1/6 Nahversorgung, Ausschnitt Altstadt

### Konsolidierung und Modernisierung der Fachmarktstandorte

[Auszug aus: CIMA, Zentrenkonzept, S. 7, S.13 ff.]

»Den Fachmarktstandorten Baßgeige und Gutenbergstraße kommt eine große Bedeutung für die Gesamtstadt Goslar und für die Region zu. Das Ziel besteht darin, die Funktionsfähigkeit dieser Fachmarktstandorte zu erhalten und auszubauen, ohne schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die Zentralen Versorgungsbereiche zu verursachen. Die Ansiedlung von zentrenrelevanten Sortimenten soll nachhaltig ausgeschlossen werden. Ledig-



Abb. 4.1/7 Fachmarktstandort Baßgeige [blau], von Nordosten





Abb. 4.1/8 Fachmarktstandort Gutenbergstraße [blau], von Osten

lich verträgliche Ansiedlungen und Erweiterungen in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sollen zukünftig zugelassen werden, die zum Erhalt der Funktionsfähigkeit der Fachmarktzentren notwendig sind.«

### Verträgliche Entwicklung im großflächigen Einzelhandel

[Auszug aus: CIMA, Zentrenkonzept, S. 7]  
 »Der großflächige Einzelhandel der Stadt Goslar konzentriert sich im Wesentlichen auf die Fachmarktstandorte Baßgeige und Gutenbergstraße. Es müssen Wege aufgezeigt werden, die eine für die Gesamtstadt verträgliche Entwicklung des großflächigen Einzelhandels ermöglichen.

Dazu muss die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Fachmarktzentren aufrechterhalten bzw. verbessert werden, ohne schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt und die Zentralen Versorgungsbereiche zu verursachen. Dabei soll eine Konsolidierung und Modernisierung der bestehenden Fachmarktstandorte erfolgen.«

### Fachmarktstandort Baßgeige

[s. Abb. 4.1/7]

»Der bereits bestehende und etablierte großflächige Einzelhandelsstandort soll die Möglichkeit zur verträglichen Modernisierung und Konsolidierung erhalten. Eine räumliche Erweiterung des ausgewiesenen

Fachmarktstandortes Baßgeige über seine bestehenden Grenzen hinaus wird nicht erfolgen.

Zentrenrelevante Sortimente sind im Fachmarktstandort Baßgeige in den Einzelhandelsunternehmen Möbel Fricke, Marktkauf sowie Hammer vertreten. Bei Möbel Fricke und Marktkauf beläuft sich der Flächenanteil auf ca. 2.900 qm. Bei Hammer ist es nur mit erheblichem Aufwand möglich, den Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten zu erfassen.

Weiterhin sollen keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen im weiteren Gewerbegebiet Baßgeige [außerhalb des definierten Fachmarktzentrams] genehmigt werden. ... insbesondere entlang der Bornhardtstraße [sind] vereinzelt Einzelhandelsbetriebe / tlw. sogar Einzelhandelsagglomerationen entstanden... Die zukünftige Einzelhandelsentwicklung soll sich auf die definierten Zentren [Zentrale Versorgungsbereiche und Fachmarktstandorte] der Stadt Goslar konzentrieren. Die Stadt Goslar hat in den zurückliegenden drei Jahren alle Bebauungspläne in der Baßgeige dahingehend verändert, dass der Handel mit Lebensmitteln und innenstadtrelevanten Sortimenten – unabhängig von der Verkaufsfläche – ausgeschlossen ist.«

### Fachmarktstandort Gutenbergstraße

[s. Abb. 4.1/8]

»Der Fachmarktstandort Gutenbergstraße soll die Möglichkeit zur Modernisierung und Konsolidierung erhalten. Es sollen insgesamt moderne Strukturen geschaffen werden, die auch im regionalen Wettbewerb bestehen können. Weiterhin sollen die Grenzen des Fachmarktstandortes unbedingt eingehalten und keine weiteren Einzelhandelsansiedlungen außerhalb des definierten Fachmarktzentrams genehmigt werden. Eine darüber hinausgehende räumliche Ausdehnung des Fachmarktstandortes Gutenbergstraße sowie eine Erweiterung der zentrenrelevanten Sortimente wird nicht erfolgen.«

## **B** Gewerbe- und Industriebetriebe an aktuellen Standorten halten und Entwicklungsflächen vorhalten

Mit der geplanten Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ist ausreichend Vorsorge zu treffen, um eine gewerbliche und industrielle Entwicklung auf Jahrzehnte hinaus zu gewährleisten. Der aktuelle Flächennutzungsplan stellt im Stadtgebiet Flächen im Sinne des Gewerbegebiets [GE] für größere gewerbliche Nutzungen dar [ausgenommen einige Misch- und Kerngebiete], sowie Industriegebiete [GI].

Im Rahmen der Analyse wurden verschiedene Potentialflächen für eine gewerbliche

Entwicklung lokalisiert [s. Abb. 4.1/9]. In den lokalen Arbeitsgruppen, im Rahmen des Workshops und in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung Goslar wurden die einzelnen Flächen diskutiert, abgewogen und abschließend bewertet. In diesem Zusammenhang wurden auch Grenzen einer Flächenentwicklung definiert und im Leitbild dargestellt. Grundlage der Bewertung bilden folgende Kriterien:

- Schutzgüter Stadt und Landschaft [Stadt- und Landschaftsbild]
- Infrastruktur [Erschließung]
- Standortbelastungen [Emissionen, Altlasten, Bausubstanz]

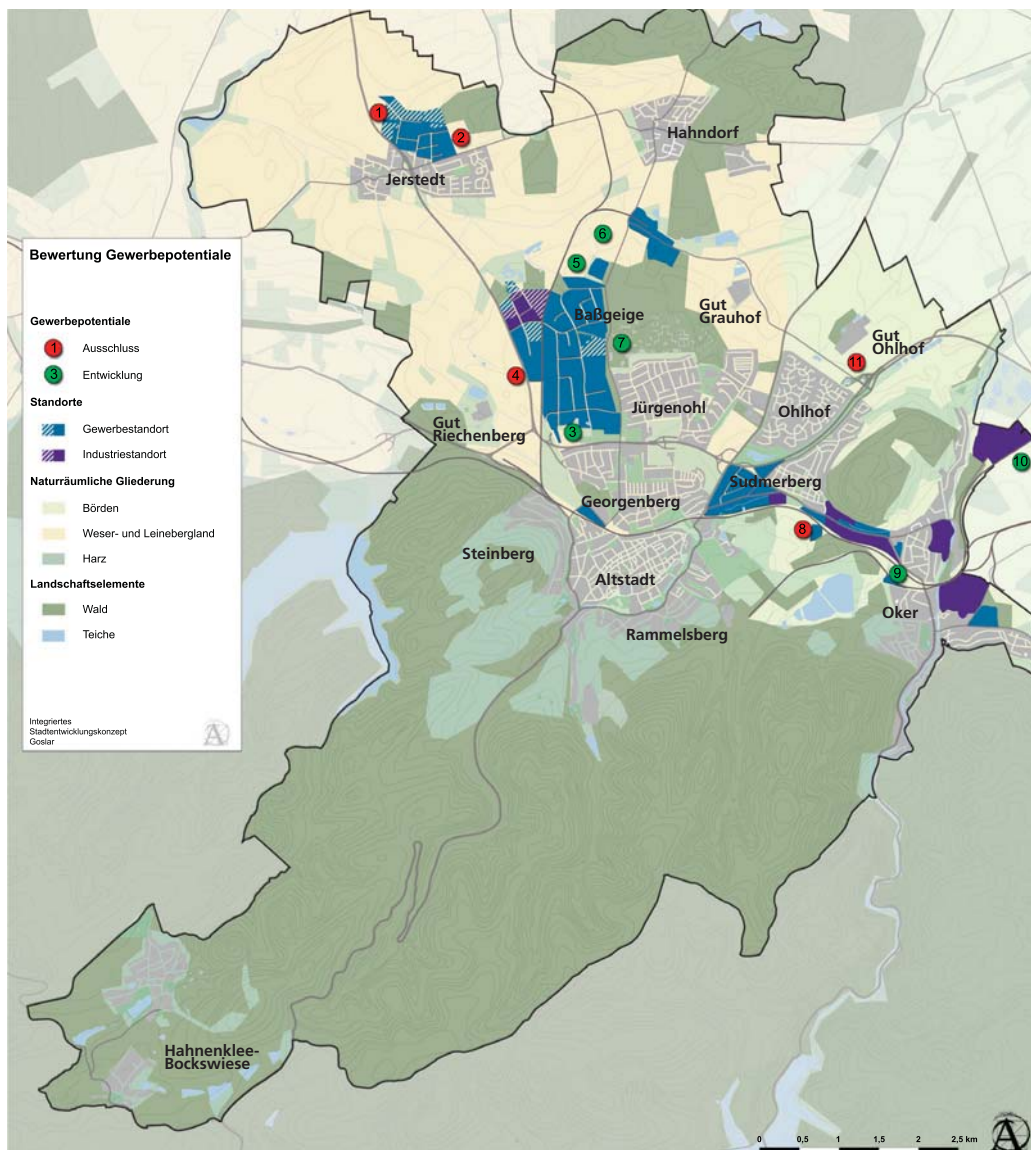


Abb. 4.1/9 Gewerbepotentiale





Abb. 4.1/10 Jerstedt: Starke Überformung des Dorfes

- Außenwirkung [Standortimage, Politik, Vermarktungschancen]. Die Kenndaten sowie die Rahmenbedingungen der Entwicklung und die Bewertung der einzelnen Flächen sind in Kapitel 8.4. des Anhangs dargestellt. Im Folgenden werden lediglich die wesentlichen Ziele zum Leitbild Wirtschaft näher beschrieben.

Traditionelle Standorte im städtischen Kontext werden ergänzt und erfahren eine Nachnutzung. Standorte in dörflichen und ähnlich empfindlichen Lagen werden nicht erweitert bzw. lediglich arrondiert und besser in das Landschafts- und Siedlungsbild integriert.

Das Gebiet Baßgeige bleibt wichtigster Gewerbestandort. Eine Erweiterung kann nur landschaftsverträglich erfolgen. Der Fliegerhorst ist durch seine Nähe zu Jürgenohl und die eingewachsene Lage im Wald unter Voraussetzung einer herzustellenden Öffnung und Wegevernetzung ein bereits integrierter Standort für Gewerbenutzung.

### Jerstedt: Abschluss der Gewerbeentwicklung mit den vorhandenen Entwicklungsreserven!

Jerstedt ist ein Dorf im Norden Goslars. Das eigentlich historische Dorf befindet sich westlich der Bundesstraße B 6 [s. Abb. 4.1/10]. Dem gegenüber, östlich der B 6 hat sich das Dorf in den letzten Jahrzehnten stark in die Fläche entwickelt. Hier sind umfangreiche Wohnbauflächen, aber vor allem Gewerbeflächen mit zum Teil großen Gewerbeeinheiten vorhanden, die den eigentlichen Charakter als Dorf bereits stark überformt haben. Die Entwicklung der letzten Jahre verlief nicht räumlich integrativ, d.h. aufgrund der trennenden Wirkung der Bundesstraße kann man von zwei Ortslagen sprechen. Die neueren Entwicklungen nehmen in etwa die dreifache Fläche des Ortskerns westlich der Bundesstraße ein.

Es stellt sich die Frage, was Integration hier bedeuten kann? Integration spiegelt sich nicht nur in der Nähe von Wohnen und Arbeiten und der guten Erreichbarkeit wider, sondern auch in der absoluten Größe einer Flächenentwicklung in Relation zum Bestand und vor allem in der räumlichen Einbettung in Dorf und Landschaft. Diese

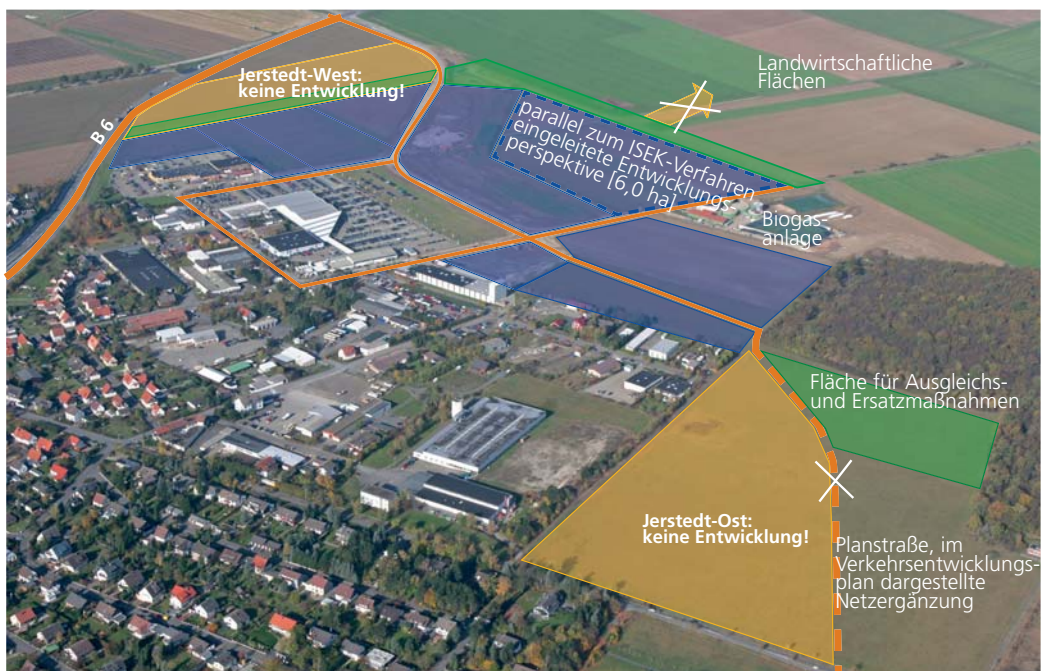


Abb. 4.1/11 Entwicklungsflächen Jerstedt [blau: Reserveflächen FNP / gelb: Entwicklungspotential]



Faktoren sind wesentliche Grundlage für die Bewertung eines Gewerbestandortes und dessen zukünftiger Entwicklung.

In Jerstedt besteht ein direkter Anschluss an die Bundesstraße B 6. Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Goslar 2005 [Ingenieurgesellschaft Dr.-Ing. Schubert, Hannover] sieht eine Planstraße Jerstedt als Straßenverbindung zwischen der K 1 im Osten und der B 6 im Norden vor. Neben einer Entlastung der Ortsdurchfahrt Jerstedt soll die Planstraße die vorhandenen und geplanten Gewerbebereiche im Norden Jerstedts besser an das übergeordnete Netz anbinden.

Parallel zum ISEK-Verfahren wurde bereits eine 6 ha umfassende nördliche Entwicklung eingeleitet.

Mit den aktuell zur Verfügung stehenden Flächen und der bereits geplanten Abrundung im Norden [blau dargestellte Flächen] sind Entwicklungsreserven für die nächsten 10-15 Jahre vorhanden [s. Abb. 4.1/11].

Konfliktpotentiale zu vorhandenen Wohnlagen durch gewerbliche Entwicklungen soll vermieden bzw. reduziert werden. In diesem Sinne soll auf die Entwicklung der Fläche »Jerstedt-Ost« verzichtet werden, ebenso auf eine Realisierung der Netzergänzung entsprechend des Verkehrsentwicklungsplanes. Die Fläche »Jerstedt-West« soll ebenfalls nicht entwickelt werden. Vielmehr soll hier ein Abstand zur B 6 gewahrt werden. Die Gewerberänder nach Norden und zur Bundesstraße sollen eingegrünt werden, um das Ortsbild, von der B 6 aus Richtung Norden gesehen, positiv zu gestalten. Die Gewerbeansiedlung wird so optisch in den Hintergrund treten und der Blick wieder auf den alten und charakteristischen Dorfkern gelenkt werden.

Von einer weiteren Entwicklung und damit auch weiteren einseitigen Überformung des Stadtteils über die dargestellte Ent-

wicklungsperspektive hinaus soll abgesehen werden.

### **Baßgeige: Gesamtstädtische Entwicklungspotentiale am Standort sicherstellen!**

Das insgesamt 150 ha große Gewerbegebiet Baßgeige ist Goslars größter Gewerbebestandort. In dem Gewerbegebiet sind rund 250 Firmen mit über 4.700 Arbeitsplätzen ansässig. Außerdem ist hier großflächiger Einzelhandel und ein Kino angesiedelt.

Das Gewerbegebiet grenzt im Osten an das Waldgebiet Sachsenhai, die ehemalige Kaserne [Fliegerhorst] und den Stadtteil Jürgenohl. Im Süden von der Bundesstraße B 6 begrenzt, schließt sich der Stadtteil Georgenberg an. Nach Westen bildet ebenfalls die Bundesstraße B 6 die Grenze zur freien Landschaft mit dem landschaftlich schön eingebetteten Gut Riechenberg. Nach Norden schließt sich die freie Landschaft mit den Ortslagen Jerstedt und Hahndorf an.

In den vergangenen Jahren fand eine starke Entwicklung im Bestand statt. Aktuell gibt es jedoch keine wesentlichen Entwicklungspotentiale.

Die im Bebauungsplan Nr. 101 verankerten Entwicklungsreserven belaufen sich auf 6 ha Gewerbeflächen und 14 ha Industrie-

Abb. 4.1/12 Entwicklungsmöglichkeiten Baßgeige



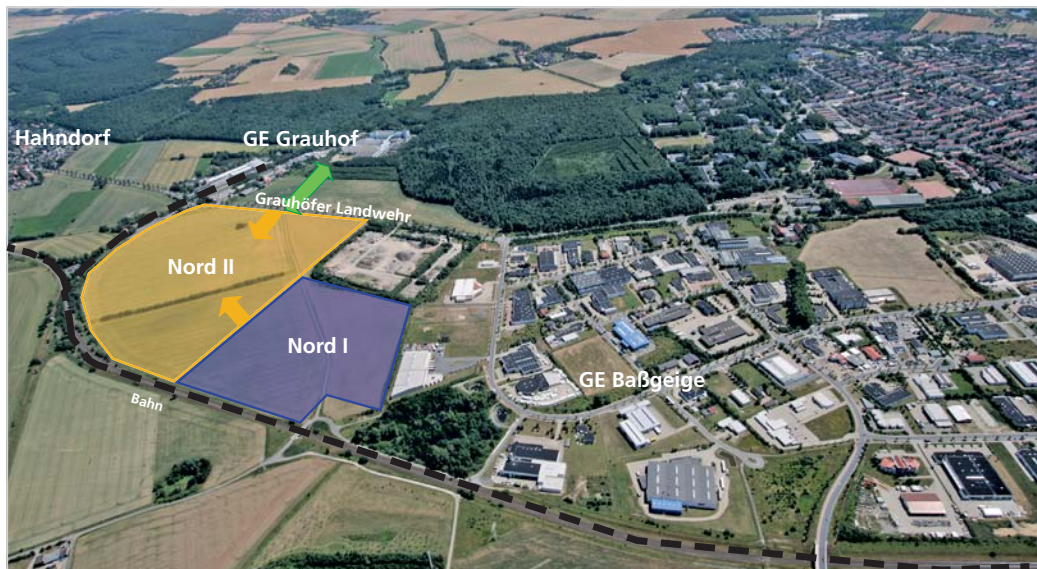


Abb. 4.1/13 Entwicklungsflächen Baßgeige Nord [blau: Reservflächen FNP / gelb: Entwicklungspotential]

flächen. Besonderes Augenmerk liegt hierbei auf den Industrieflächen, welche die einzigen Potentialflächen ohne Altlasten am Standort Goslar sind. Zusätzlich wird im Flächennutzungsplan eine 13,5 ha große Gewerbefläche nördlich der Alten Heerstraße vorgehalten.

Aktuell besteht vorrangig eine Nachfrage nach kleinteiligen Strukturen und Umnutzung von Bestandgebäuden. Neue Entwicklungsflächen sind weniger gefragt. Bei konstanter Nachfrage sind somit ausreichende Reserven für die nächsten 10-15 Jahre vorhanden. Dennoch soll ein darüber hinaus führendes Flächenangebot für die Handlungs- und Konkurrenzfähigkeit der Stadt Goslar bei einer möglichen größeren Nachfrage an geeigneter Stelle vorgehalten werden [s. Abb. 4.1/12].

1. Keine Entwicklung nach Osten  
Eine unmittelbare Erweiterung nach Osten ist aufgrund der angrenzenden Waldgebiete und des Stadtteils Jürgenohl nicht möglich. Das Städtebauliche Gutachten zur Entwicklung der ehemaligen Kaserne [Fliegerhorst] sieht jedoch eine mögliche Entwicklung durch Gewerbe und Dienstleistungen unter Nutzung des prägenden Gebäudebestandes im dem westlichen, zur

Baßgeige orientierten Bereich vor [s. Kap. 7.2, S. 160].

2. Keine Entwicklung nach Westen  
Die bisherige Grenze des Gewerbegebietes nach Westen bildet die Bundesstraße B 6. Eine Entwicklung des Gewerbegebietes über die B 6 hinaus ist aufgrund folgender Aspekte nicht wünschenswert:

- Der Charakter des Gutes Riechenberg ist durch die freie Lage in der Landschaft gekennzeichnet [vgl. auch Gut Ohlhof und Gut Grauhof] und soll gesichert werden [vgl. Leitbild Freiraumentwicklung]. Der Freiraum zwischen B 6 und Gut Riechenberg ist als wichtiger Abstand zum Gewerbegebiet zu wahren.
- Die heute landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet für Freiraumnutzung verankert [s. Kap. 2.3, S. 21].
- Die Bundesstraße B 6, vor allem unter der Zielsetzung einer Gestaltung als Allee [vgl. Leitbild Freiraumentwicklung], bildet eine natürliche und integrative Grenze des Gewerbegebietes. Hier sollte eine hochwertige Präsentation des Gewerbes [einseitig, an der Ostseite] an der Bundesstraße zur positiven Gestaltung des Stadteingangs beitragen.



Abb. 4.1/14 Entwicklungsflächen Gut Ohlhof [gelb: gewerbliches Entwicklungspotential FNP]

### 3. Entwicklung nach Norden!

[s. Abb. 4.1/13]

Der vorhandene Höhenrücken bildet eine natürliche Grenze des Gewerbegebietes nach Norden. Visuell wird das Gewerbe von Norden nicht wahrgenommen. Der prägnante landwirtschaftlich geprägte Freiraum um die Dörfer Jerstedt und Hahndorf bleibt unbeeinträchtigt.

In Abwägung der geringen gesamtstädtischen Potentiale ist eine Entwicklung des Gewerbegebietes Baßgeige nach Norden über die vorhandenen Flächennutzungsplanreserve [Nord I] hinaus, bis zur vorhandenen Bahntrasse [Nord II] Zielsetzung der Stadtentwicklung. Zur Optimierung der Erschließung sollte die Entwicklung von der Straße Grauhöfer Landwehr beginnen.

Eine weiterführende langfristige Entwicklung über die Bahnlinie hinaus in den Landschaftsraum von Hahndorf ist aus landschaftlicher Sicht und aufgrund der fehlenden Vernetzung mit der Entwicklungsfläche Nord II nicht sinnvoll.

#### **Gut Ohlhof: Keine gewerbliche Entwicklung im Umfeld!**

Im aktuell geltenden Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1981 ist südöstlich von Gut

Ohlhof eine 20 ha große Reservefläche für eine gewerbliche Entwicklung ausgewiesen [s. Abb. 4.1/14].

Dieser Standort wurde in der Projektgruppe, der Lenkungsgruppe und im Workshop ausgiebig diskutiert. Trotz der gegebenen guten Verkehrsanbindung, aber aufgrund seiner nicht integrierten Lage und der Beeinträchtigung der landschafts- und kulturräumlichen Qualitäten und Potentiale wird diese Fläche als ungeeignet ausgeschlossen.

Folgende Rahmenbedingungen sind für die negative Bewertung des Potentials ausschlaggebend:

- Der Charakter des Gutes Ohlhof wird analog zu Gut Riechenberg und Gut Grauhof durch die freie Lage in der Landschaft gekennzeichnet. Durch eine gewerbliche Entwicklung der Reservefläche würde der wichtige Freiraum zwischen Gut Ohlhof und Ohlhof beeinträchtigt. Die Freiraumsituation soll daher erhalten werden.
- Der vorhandene Ortsrand zum Stadtteil Ohlhof bildet einen prägnanten Abschluss der Entwicklung.
- Die erforderlichen Abstandsflächen zu überregionalen Verkehrsachsen und zu der vorhandenen Wohnbebauung schränken das vorhandene Flächenpotential ein, so



dass eine angemessen große Gewerbeeinheit nicht angesiedelt werden kann.

- Eine Integration der gewerblichen Entwicklungsfläche in das Umfeld ist nicht möglich.

Mit den gleichen fachlichen Argumenten sind auch die potentiellen Wohnbauflächen Gut Ohlhof, Lehmgrube und Große Wiese in diesem Bereich als negativ bewertet und in den verschiedenen Arbeitsgruppen ausgeschlossen worden.

### **Kaltes Feld: Als wichtiges Stadtentwicklungsziel forcieren!**

Als traditioneller Industriestandort besitzt Oker eine besondere Rolle bei der Entwicklung von Industrie- und Gewerbeflächen für die Stadt Goslar. Aufgrund der Nähe zu Bad Harzburg und Vienenburg besteht die Möglichkeit, durch eine interkommunale Zusammenarbeit den Standort Kaltes Feld nordöstlich von Oker als Industriestandort zu aktivieren. Der Großteil der dafür geeigneten Flächen befindet sich im Stadtgebiet von Bad Harzburg. Der Bereich nördlich der Zinkhütte ist verkehrlich gut erreichbar und aufgrund der hohen Schadstoffbelastung nicht für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignet.

Der Flächenbedarf für künftige Gewerbeansiedlungen kann an dieser Stelle über die Wiedernutzbarmachung von Belastungsflächen abgedeckt werden. Gleichzeitig ist damit eine hohe Abhängigkeit zu Stadtentwicklungszielen benachbarter Gemeinden vorhanden, da z.B. die Stadt Bad Harzburg konkurrierende Entwicklungspotentiale aufweist.

Zur Schaffung von regionalen Arbeitsplätzen und auch zur Förderung der Nähe von Wohnen und Arbeiten im Stadtteil Oker stellt die Ausweisung des Kalten Feldes als Industriegebiet und eine damit verbundene interkommunale Kooperation zwischen den Städten Bad Harzburg, Vienenburg und Goslar weiterhin ein wichtiges Stadtentwicklungsziel dar.

### **Oker: Strukturellen Wandel der Industrie einleiten!**

Der ursprüngliche Hüttenort Oker ist aufgrund der Verarbeitung von Schwermetallen und Erzen in der Vergangenheit sehr stark mit Schadstoffen, vor allem im Boden, belastet. Eine zukünftige Entwicklung des Altindustriestandortes ist durch diese besondere Problemlage gekennzeichnet. Deswegen werden Teile von Oker im Regionalen Raumordnungsprogramm als Referenzgebiet des Modellvorhabens »Sanierungs- und Entwicklungsgebiet« Okertal / nördliches Harzvorland ausgewiesen, um eine raumverträgliche Nutzung künftig zu ermöglichen.

Ein struktureller Wandel, weg von der Schwermetallindustrie, hin zu standortschonender Energiegewinnung oder Recycling in Verbindung z.B. mit Bodenrecycling kann eine zukunftsweisende Entwicklung auf den alten Hüttenstandorten in Oker bedeuten und ist inzwischen eingeleitet worden.

### **Sonderstandorte mit gesamtstädtischer wirtschaftlicher Bedeutung stärken bzw. entwickeln**

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

Das Krankenhaus »bietet als Akutsorger mit seinen 342 Bettplätzen ein Zentrum für Innere Medizin mit den Behandlungsschwerpunkten Kardiologie, Rheumatologie, Angiologie, Pulmonologie, Diabetologie, Gastroenterologie sowie der Onkologie und Hämatologie.« [Internetpräsenz [www.asklepios.com](http://www.asklepios.com)].

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

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

Eine Besprechung der Stadtverwaltung mit der Geschäftsführung der Asklepios Klinik Goslar zeigt als Ergebnis, dass derzeit kein Interesse seitens der Asklepios-Kliniken an der Nutzung von Flächen auf dem Fliegerhorstgelände besteht. Die auf dem Fliegerhorst befindlichen Sportplätze liegen für die Betriebssportnutzung zu weit entfernt. Eventuell könnte in Zukunft der Bau bzw. die Vermietung von Wohnraum für Auszubildende, Pflegepersonal und Ärzte erforderlich werden.

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

### **Gesamtstädtisches Entwicklungspotential Energie-Campus als Motor der Wirtschaftsentwicklung fördern! [Schlüsselprojekt]**

Das 2009 eröffnete Energieforschungszentrum Niedersachsen auf dem Energie-Campus südlich der Goslarer Altstadt befasst sich mit dem gesamten Spektrum von der Energiegewinnung bis hin zur Entsorgung von Abfallprodukten der Energieerzeugung. Es handelt sich hierbei um eine wissenschaftliche Einrichtung der TU Clausthal in Kooperation mit den Universitäten Braunschweig, Göttingen, Hannover und Oldenburg am Standort der ehemaligen Bundesgrenzschutzkaserne [Rammelsbergkaserne]. Ergänzt wird das Forschungszentrum durch das Fraunhofer Heinrich-Hertz-Institut und ein Technologie- und Gründerzentrum. Es sind z.Z. ca. 175 Arbeitsplätze auf dem Areal vorhanden.

Energieforschung ist ein zukunftssträchtiges Thema und wird die nächsten Generationen intensiv beschäftigen. Hinzu kommt, dass die Geschichte Goslars eng mit dem Thema Energie verbunden ist – hierbei ist nicht nur die Erzgewinnung am Rammelsberg

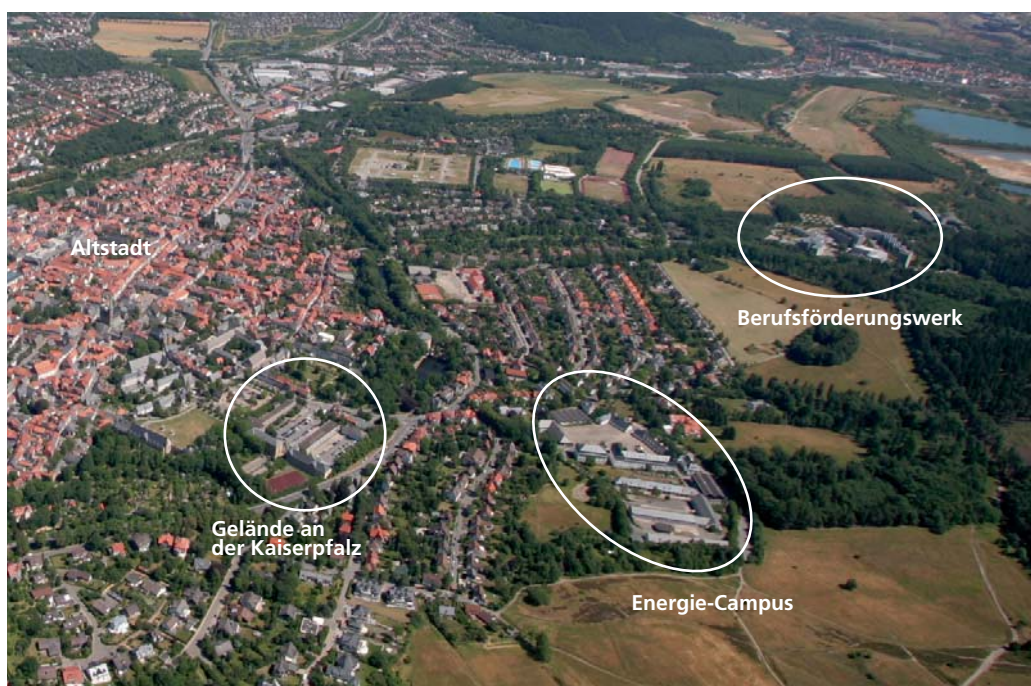


Abb. 4.1/15 Altstadtnahe Erweiterungsmöglichkeiten

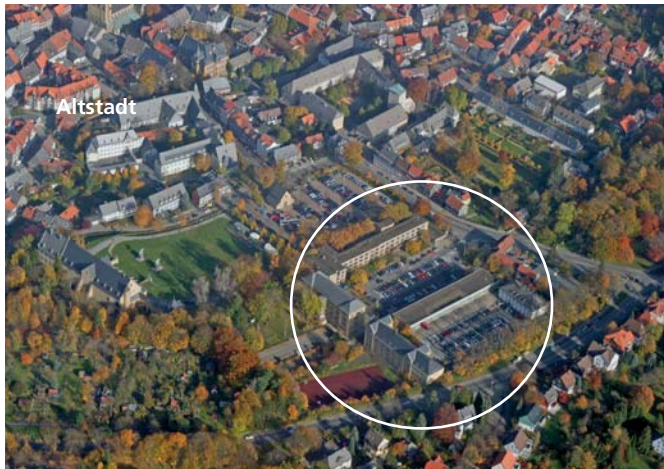


Abb. 4.1/16 Gebiet an der Kaiserpfalz

zu sehen, sondern auch die entsprechende Verhüttungs- und Entsorgungsproblematik in Oker sowie das Oberharzer Wasserregal.

Als wichtiges gesamtstädtisches Entwicklungspotential soll der Standort im Sinne eines »Energie-Campus« gestärkt werden. Ziel ist es, mögliche Synergie-Effekte für die ortsansässigen Unternehmen herauszuarbeiten und zu nutzen, d.h. die Zusammenarbeit mit ortsansässigen Betrieben zu intensivieren und aus der Forschung resultierende Kenntnisse durch die Wirtschaft umzusetzen. Weitere inhaltlich begleitende Angebote sollen am Standort angesiedelt werden.

Vorrangiges Ziel ist es, den bestehenden Gebäudebestand nachzunutzen und unter Berücksichtigung aktueller und zukunftsweisender Energiestandards umzubauen [zum Teil bereits umgesetzt]. Um den Standort zu stärken und weitere Institutionen bzw. Firmen anzusiedeln, werden mittelfristig voraussichtlich weitere Flächen benötigt. Diese können durch bauliche Ergänzungen am Standort realisiert werden und vermitteln gleichzeitig baulich das Thema einer Modernität. Gleichzeitig ist eine attraktive Anbindung an die Altstadt über die Gestaltung des öffentlichen Raumes sicherzustellen.

Im Sinne eines Campus soll am Standort eine »Öffentlichkeit« angestrebt werden, so dass wichtige Inhalte nach außen vermittelt werden können. Ein erster Schritt ist die jährlich stattfindende Energiemesse.

Darüber hinaus sollen langfristige Erweiterungsmöglichkeiten in Nähe zum bestehenden Standort des Energie-Campus und gleichzeitig in Nähe zur Altstadt geboten werden. Es bieten sich aktuell zwei Optionen hierfür: das Gelände an der Kaiserpfalz und das Berufsförderungswerk an der Schützenallee. Die Optionen sind allerdings abhängig von zwischenzeitlich anderen Nutzungsentwicklungen in diesen Bereichen [s.u. Gebiet an der Kaiserpfalz einer hochwertigen Nutzung zuführen!]. Von einer dezentralen Erweiterungsoption, wie zum Beispiel am Fliegerhorst, sollte im Sinne einer Stärkung des Zentrums abgesehen werden [s. Abb. 4.1/15].

### **Gebiet an der Kaiserpfalz einer hochwertigen Nutzung zuführen!** **[Schlüsselprojekt]**

Durch die Nähe zur Altstadt, das historische Gegenüber der Kaiserpfalz und die besondere topografische Lage am Schnittpunkt zwischen Altstadt und Rammelsberg bietet das Gelände eine außerordentliche Entwicklungschance für die Stadt Goslar. Gleichzeitig sind besondere Anforderungen, vor allem aus dem Status der Kaiserpfalz als UNESCO-Weltk und im Rahmen der Stadtbildgestaltung, zu berücksichtigen.

Heute findet man hier eine Gemengelage vor – das Areal wird neben der Kaiserpfalz und der Domvorhalle durch ehemalige Kasernen- und Verwaltungsgebäude sowie einen großen Bus- und PKW-Parkplatz auf dem Boden der nicht mehr vorhandenen Stiftskirche St. Simon und Juda geprägt. In den Gebäuden befinden sich Teile der Stadtverwaltung Goslar, das Goslarer Gebäudemanagement und das Amtsgericht. Der Parkplatz ist Ankunftsort für den Großteil der Touristen.



Der Standort war immer wieder Ziel von planerischen Überlegungen – von einem Museumsbau, über den Wiederaufbau der Stiftskirche, die Präsentation des archäologischen Erbes im Rahmen einer Freiraumgestaltung bis hin zur Einrichtung einer Universität.

Neben dem, den Stadtgrundriss konstituierenden historischen Quersystem wird die Altstadt heute auch durch die Nord-Süd-Raumfolge vom Bahnhof über den Marktplatz und die Kaiserpfalz bis zum Energie-Campus geprägt [s. Abb. 4.1/17]. Innerhalb dieser Raumfolge stellt das Gebiet an der Kaiserpfalz einen wichtigen Entwicklungsraum dar – hier kann das »Ansehen« der Stadt durch eine hochwertige Nutzung auch im Sinne eines Stadtmarketings gefestigt, aber auch durch unzureichende Standards zerstört werden.

Eine einseitige Festlegung auf eine bestimmte Nutzung soll im Rahmen des ISEK nicht erfolgen. Planerisches Ziel ist es, das Gebiet einer angemessenen repräsentativen Nutzung zuzuführen. Von einer komplett introvertierten Nutzung sollte abgesehen werden. Vielmehr ist immer ein Öffentlichkeitsanspruch zu formulieren bzw. über ergänzende Nutzungen zu gewährleisten. Die Planung muss im Einklang mit dem hohen Welterbe- und Denkmalanspruch erfolgen und den Zusammenhang von Kaiserpfalz, Domvorhalle und Standort der ehemaligen Stiftskirche herausarbeiten. Neben dem respektvollen Umgang mit der Geschichte soll hier aber auch durch Architektur und Gestaltung die heutige Zeit mit ihren Maßstäben sichtbar werden.

Mögliche Nutzungen sind:

- Hotel: Es wird im Rahmen der Stadtentwicklung Potential für ein Hotel der gehobenen Klasse in der Altstadt oder im direkten Umfeld der Altstadt gesehen.
- Erweiterung des Energie-Campus
- Besucherinformationszentrum: Hier könnten die Besucher empfangen und über die



Abb. 4.1/17 Raumfolge zwischen Bahnhof und Energie-Campus

Bestandteile des Weltkulturerbes informiert werden. Modelle bzw. 3-D-Animationen könnten darüber hinaus einen Eindruck vom Pfalzbezirk mit Kaiserpfalz und Stiftskirche vermitteln und zu einer Entdeckungstour einladen. [Masterplan Altstadt Goslar, 2009]

#### Empfehlung zum Prozess

Besondere Anforderungen an Funktion, Form und Prozess müssen bei der Entwicklung dieses extrem sensiblen Umfeldes der Kaiserpfalz beachtet werden. Das Potential dieses früheren Kasernenbereiches für die Altstadt und den Tourismus ist offensichtlich, erfordert städtebaulich und architektonisch jedoch höchste Qualität. Nicht die Vermarktung dieser Flächen darf hier das Ziel sein, sondern das Ziel muss in der inhaltlichen Stärkung dieses kulturellen Schwerpunktes liegen. Die Entwicklung des Gebietes ist somit ein langfristiges Projekt der Stadtentwicklung. Von einer Nutzung leer stehender Gebäude mit einer nicht der Zielsetzung adäquaten Nutzung sollte abgesehen werden bzw. eine solche nur als Zwischennutzung erfolgen.

1. Finanzielle Fördermöglichkeiten für einen qualitätsorientierten Planungsprozess eruieren.

Die aktuellen Förderprogramme sind auf ihre Anwendung zu prüfen.

2. Ziele und Rahmenbedingungen für eine Entwicklung im Umfeld der Kaiserpfalz in Form eines Rahmenplans erarbeiten. Im Vordergrund der Arbeit sollte die Ausbildung eines stadträumlichen Gefüges unter Berücksichtigung der geschichtlichen

und topographischen Besonderheiten stehen. Darüber hinaus sollte ein Hauptsystem von öffentlichen Räumen festgelegt und charakterisiert werden.

Die Einrichtung eines Hotels kann eine standortgemäße Nutzung darstellen. Die im Rahmenplan formulierten Ziele und Entwicklungskriterien sollen jedoch keine Abhängigkeiten zu bestimmten Nutzungen aufbauen, sondern darüber hinaus Bestand haben.

Es sollten erste programmatische Aussagen zu angestrebten Nutzungen, ihrem Flächenbedarf und Integrationsmöglichkeiten überprüft werden. Eine Verbindlichkeit der Gesamtflächen entsteht allerdings erst bei der Entwicklung konkreter Konzepte. Die Ansprüche und Anforderungen unterschiedlicher Nutzungen und Funktionen [z.B. Parken für Tourismus] sollen in den städtebaulichen Kontext eingeordnet werden.

Der Rahmenplan sollte im Sinne einer Qualitätssicherung öffentlich diskutiert und mit der UNESCO abgestimmt werden, so dass eine verlässliche Basis für die Vorbereitung eines Wettbewerbs geschaffen wird.

3. Städtebaulichen Ideenwettbewerb ausloben

Im Rahmen des städtebaulichen Ideenwettbewerbes werden Nutzungen konkretisiert, die Bebauung und der öffentliche Raum qualifiziert. Die Schaffung von Atmosphären und Visualisierung der Qualitäten ist eine wesentliche Aufgabe.

4. Ergebnisse als Grundlage für eine Vermarktung aufbereiten

Die Ergebnisse sollen für eine hochwertige Vermarktung des Areals aufbereitet und präsentiert werden, z.B. auf der EXPO REAL, der internationalen Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen.

### **Oberharzer Wasserregal erlebbar machen! [Schlüsselprojekt]**

Das Oberharzer Wasserregal besteht aus 107 historischen Teichen [hierzu zählen heute noch wasserführende ebenso wie solche, die nicht mehr unmittelbar erkennbar sind], 310 Kilometer Gräben und 31 Kilometer Wasserläufen des historischen Systems. Es erstreckt sich über ein Gebiet von 200 Quadratkilometern im Oberharz. Ein Teil dieses Systems wurde als Kulturdenkmal in Funktion gehalten: 63 Teiche,



Abb. 4.1/18 Teile des Oberharzer Wasserregals in Bockswiese

70 km Wassergräben, 21 km Wasserläufe. Im Stadtgebiet von Goslar sind Teile des Systems südöstlich des Stadtteiles Hahnenklee vorhanden.

Erste Teiche und Grabensysteme wurden bereits im 13. Jhd. von den Zisterziensermönchen des Klosters Walkenried erbaut. Der Ausbau zu einem ausgeklügelten bergbaulichen Wasserwirtschaftssystem erfolgte durch die Bergleute zwischen dem 16. und 19. Jahrhundert.

Die Stauteiche wurden zur Umleitung und Speicherung des Oberflächenwassers angelegt und aus mehreren teilweise unterirdisch befindlichen Wasserläufen gespeist. Auf diese Weise wurden letztlich Wasserräder in den Bergwerken angetrieben, die zur Energiegewinnung dienten.

Heute dienen die Wasserbecken der Landschaftspflege, dem Naturschutz und touristischen Zwecken. Einige Stauteiche dienen immer noch dem Hochwasserschutz und werden zur Trinkwassergewinnung genutzt.

Seit 1978 steht das Oberharzer Wasserregal als Kulturdenkmal unter Denkmalschutz. Der Rammelsberg und die Goslarer Altstadt haben seit 1992 Weltkulturerbestatus. Im Jahre 2010 erfolgte aufgrund der Dimension und Einzigartigkeit die Einbeziehung des Oberharzer Wasserregals in das Welterbe. Das neue Welterbe ergänzt damit den etablierten Teil.

Touristische Bedeutung hat das Gebiet vor allem für Wanderer, die das System bzw. Teile davon besichtigen und erkunden wollen. Die Arbeitsweise erschließt sich dem Besucher jedoch nicht von selbst.

Die Anerkennung als Weltkulturerbe stellt ein enormes touristisches Entwicklungspotential dar. Es bedeutet aber auch, dass in die touristische Infrastruktur der Region investiert werden muss. Es ist in Zusammenarbeit mit den anderen beteiligten Städten

ein Konzept für eine weitergehende Qualifizierung des Oberharzer Wasserregals für die touristische Nutzung und für Erholungszwecke zu erstellen. Die hier vorhandene technische Meisterleistung muss nachvollziehbar und erlebbar gemacht werden. Neben ortsbezogenen Maßnahmen wie die Anlage und Pflege von Rundwanderwegen in Kombination mit Wegweisern und Hinweistafeln über die Funktionsweise ist ein z.B. übergeordnetes Vermarktungskonzept zu erstellen.

#### **Empfehlung Aufgaben**

- Koordination aller am Oberharzer Wasserregal beteiligten Städte
- Erarbeitung eines übergeordneten Leitbildes mit Zielen und Handlungsfeldern
- Konkretisierung von übergeordneten Maßnahmen
- Konkretisierung von ortsbezogenen Konzepten und Maßnahmen
- Erstellung eines Vermarktungskonzeptes





Abb. 4.1/19 Teile des Oberharzer Wasserregals in Hahnenklee