

Stadt Seesen

Städtebauliche Sanierung Zentrum

Vorbereitende Untersuchung und städtebauliches Entwicklungskonzept

STADT SEESEN

Auftraggeber:	**Stadt Seesen** Marktstraße 1 38723 Seesen
Arbeitsgruppe	**Verwaltung** Hubert Jahns (Bürgermeister) Alexander Nickel (Leiter Fachbereich Bau) Andreas Froböse (Bauverwaltungsabteilung) Dirk Tünnermann (Hochbauabteilung) Thorsten Scheerer (Referat für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing) **Ratsmitglieder** Walter Schröder (CDU) Helga Michael (CDU) Dietrich Krause (SPD) Rolf Dannemann (SPD) **Weitere Mitglieder** Frau Starp (Gesellschaft für Stadtmarketing) Katrin Mittendorf-Oberbeck (Lokale Bündnisse für Familien in Seesen) Silke Hinz (Lokale Bündnisse für Familien in Seesen) Frank Giesecke (Haus und Grund Harz Nord e.V.)
Auftragnehmer: **Bearbeitung:**	**infraplan Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH** Südwall 32 29221 Celle Tel. 05141 / 99169-30 Dr.-Ing. Simone Strohmeier
Stand:	10.05.2010

Inhalt

Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung 3

A. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG 5

1. Bestandsaufnahme und Analyse der vorhandenen Verhältnisse 6

1.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsbereiches 6

1.2 Planungsrechtliche Verhältnisse 8

1.2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

1.2.2 Planungen der Stadt

1.2.3 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

1.3 Darstellung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten und Missstände 14

1.3.1 Teilbereiche der Innenstadt

1.3.2 Nutzer- und Sozialstruktur

1.3.3 Nutzungs- und Infrastruktur

1.3.4 Verkehrs- und Erschließungsstruktur

1.3.5 Grün- und Freiraumstruktur

1.3.6 Bau- und Gestaltstruktur

1.3.7 Zusammenfassendes Stärken- und Schwächenprofil

2. Feststellung der Notwendigkeit der Sanierung 29

3. Festlegung der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung 29

3.1 Allgemeine Ziele 29

3.2 Begründung des öffentlichen Interesses an der Sanierung 30

4. Durchführbarkeit und Verfahren 31

4.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes 31

4.2 Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht 32

4.3 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen 32

4.4 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger 32

4.5 Kosten, Zeiten, Finanzierbarkeit 33

5. Ermittlung nachteiliger Auswirkungen 33

B. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT 34

1. Einleitung 35

2. Leitbild 36

2.1 Städtebauliches Leitbild und Handlungsansatz 36

2.1.1 Leitbild für die Stadt Seesen

2.1.2 Leitbild Nutzerstruktur

2.1.3 Leitbild Nutzungsstruktur

2.1.4 Leitbild Verkehrsstruktur

2.1.5 Leitbild Freiraumstruktur

2.1.6 Leitbild Gestaltstruktur

2.1.7 Zielkonzept

3. Geplante Maßnahmen 41

3.1 Maßnahmen 41

3.1.1 Maßnahmen innerhalb des „aktiven Stadtzentrums“

3.1.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

3.1.3 Zügigkeit der Durchführung

3.1.4 Maßnahmen außerhalb des „aktiven Stadtzentrums“

3.1.5 Maßnahmenplan

3.2 Empfehlungen für das weitere Verfahren 54

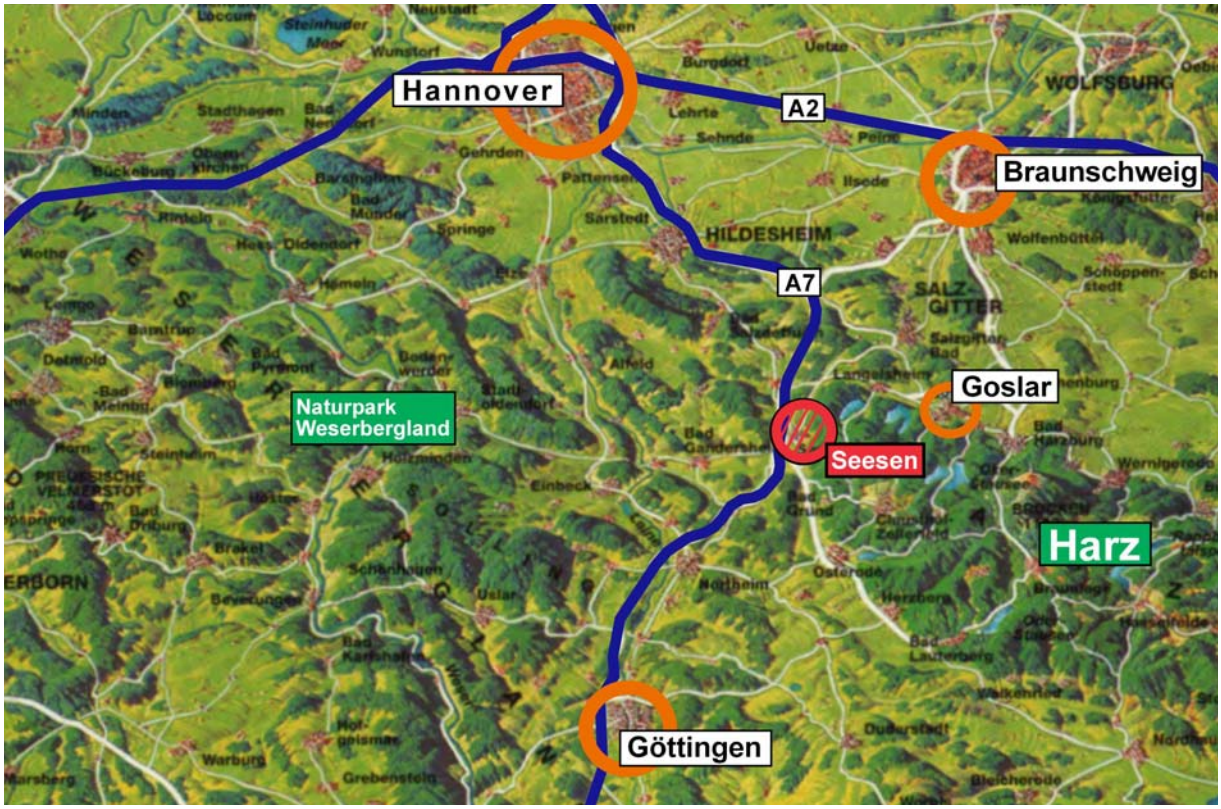
Anlage: Stadtplan

Rahmenbedingungen und Aufgabenstellung

Die Stadt Seesen befindet sich im Westen des Landkreises Goslar und im Südosten von Niedersachsen im Städtedreieck Hannover, Braunschweig und Göttingen.

Landschaftlich liegt Seesen besonders reizvoll direkt am nordwestlichen Harzrand. Der Harz stellt das höchste Gebirge Norddeutschlands dar und liegt am Schnittpunkt von Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

Zur Stadt Seesen gehören die Stadtteile Bilderlahe, Bornhausen, Engelade, Herrnhausen, Ildehausen, Kirchberg, Mechtshausen, Münchehof und Rhüden. Seesen direkt zählt etwa 11.423 Einwohner, mit den umliegenden Stadtteilen 20.635 Einwohner (Quelle: Bürgerservice Stadtverwaltung Seesen, Stand: 01.11.2009)



Seesen stellt mit der guten Verkehrsanbindung (Autobahn- und Zugverbindung), der naturräumlichen reizvollen Lage, dem touristischen Raum und der attraktiven, historischen Innenstadt einen attraktiven Wohnort dar. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut. Auf dem Gesundheitssektor ist Seesen mit einem Stadtkrankenhaus und einer Klinik (beides Asklepios) weit entwickelt. Für die Freizeitgestaltung stehen u. a. ein Freizeitbad, der Steinway Park, etliche Sportstätten und direkt das Naherholungsgebiet des Harzes zur Verfügung.

Der Stadtkern ist geprägt durch die geschlossenen Straßenräume mit traufständigen Fachwerkgebäuden aus dem 18./19. Jh. und früher. Die Innenstadt wurde von Kriegszerstörungen verschont. Hieraus ergibt sich ein ausgesprochen harmonisches Bild erhaltenswerter Gebäude-Ensembles.

Leider besteht in weiten Teilen ein großer Investitionsstau. Etliche Gebäude müssten dringend saniert werden. Viele stehen leer oder sind von Leerstand bedroht. Die Gebäude entsprechen

häufig nicht mehr den heutigen Ansprüchen. Die Blockinnenbereiche sind verstellt und sind zum Aufenthalt kaum geeignet. Eine „Überalterung“ hat eingesetzt und die Stadt verliert an Einwohnern. Es fehlt inzwischen an Impulsen zur Bindung der Kaufkraft und an einer Weiterentwicklung des direkten Zentrums. Um sowohl dem Anspruch der Bevölkerung als auch dem Tourismus gerecht werden zu können, sind daher zeitgemäße Erneuerungen und Entwicklungen erforderlich, die dem Erhalt und der Entwicklung des Einzelhandels und einer positiven Imageprägung dienen.

Als Grundlage für die städtebauliche Entwicklung des Zentrums von Seesen werden nachfolgend eine vorbereitende Untersuchung (Kap. A) und ein städtebauliches Entwicklungskonzept (Kap. B) erarbeitet.

Die vorbereitende Untersuchung hat gem. § 141 BauGB das Ziel, die Notwendigkeit einer Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu beurteilen.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept umfasst räumliche und sachliche Aspekte, welche für die Sanierungsmaßnahme im Fördergebiet sowie für die Auswirkungen und die Bedeutung der Sanierungsmaßnahme auf und für das übrige Stadtgebiet von Bedeutung sind. Dabei werden neben den Inhalten der vorbereitenden Untersuchung auch die speziellen Ziele und Maßnahmen im Sanierungsgebiet benannt.

Um vorhandene Orts- und Fachkenntnisse sowie spezifische Interessen und Bedürfnisse frühzeitig einfließen lassen zu können, erfolgte eine inhaltliche Bearbeitung in Arbeitsgruppensitzungen mit Vertretern der politischen Fraktionen, wesentlichen Interessenverbänden und der Verwaltung. Die Ergebnisse dieser Sitzungen sind mit in die vorbereitende Untersuchung und das städtebauliche Entwicklungskonzept eingeflossen.

Vorbereitende Untersuchung und städtebauliches Entwicklungskonzept bilden die erforderliche Grundlage zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

Mit Ausnahme einer kurzfristigen Strukturhilfe Anfang der 1990-er Jahre hat die Stadt bisher keine Mittel über die Städtebauförderung erhalten.

A. Vorbereitende Untersuchung

1. Bestandsaufnahme und Analyse der vorhandenen Verhältnisse

1.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsbereiches

Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich auf einen abgegrenzten Bereich des Stadtgebietes, für den der Verdacht besteht, dass dort sanierungsbedürftige Zustände vorhanden sind, erstrecken. Der Untersuchungsbereich ist in der Regel größer als das später festzulegende Sanierungsgebiet (s. Nds. MBl. Nr. 21/1988).



Lage des Untersuchungsgebietes

Als Untersuchungsgebiet wird das Zentrum der Stadt Seesen gewählt. Dies begründet sich damit, dass ihm als städtischem Versorgungszentrum mit Rathaus, Kirche, Einzelhandel und Gemeinbedarf, welches mit Wohnen durchmischt ist, eine besondere Bedeutung zukommt.

Die anderen Stadtteile Seesens sind als „eigenständige“, räumlich abgesetzte Dörfer eher ländlich geprägt. Für sie wurden bereits Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt (Dorferneuerungen in Bilderlahe, Bornhausen, Engelade, Herrhausen, Ildehausen, Kirchberg, Mechtshausen, Münchehof und Rhüden). Das Stadtzentrum Seesen befindet sich mittig im Stadtbereich gelegen und stellt das einzige städtische

Zentrum dar. Die Randbereiche der Stadt sind durch Wohnen, teilweise auch Gewerbe und die Kliniken geprägt.

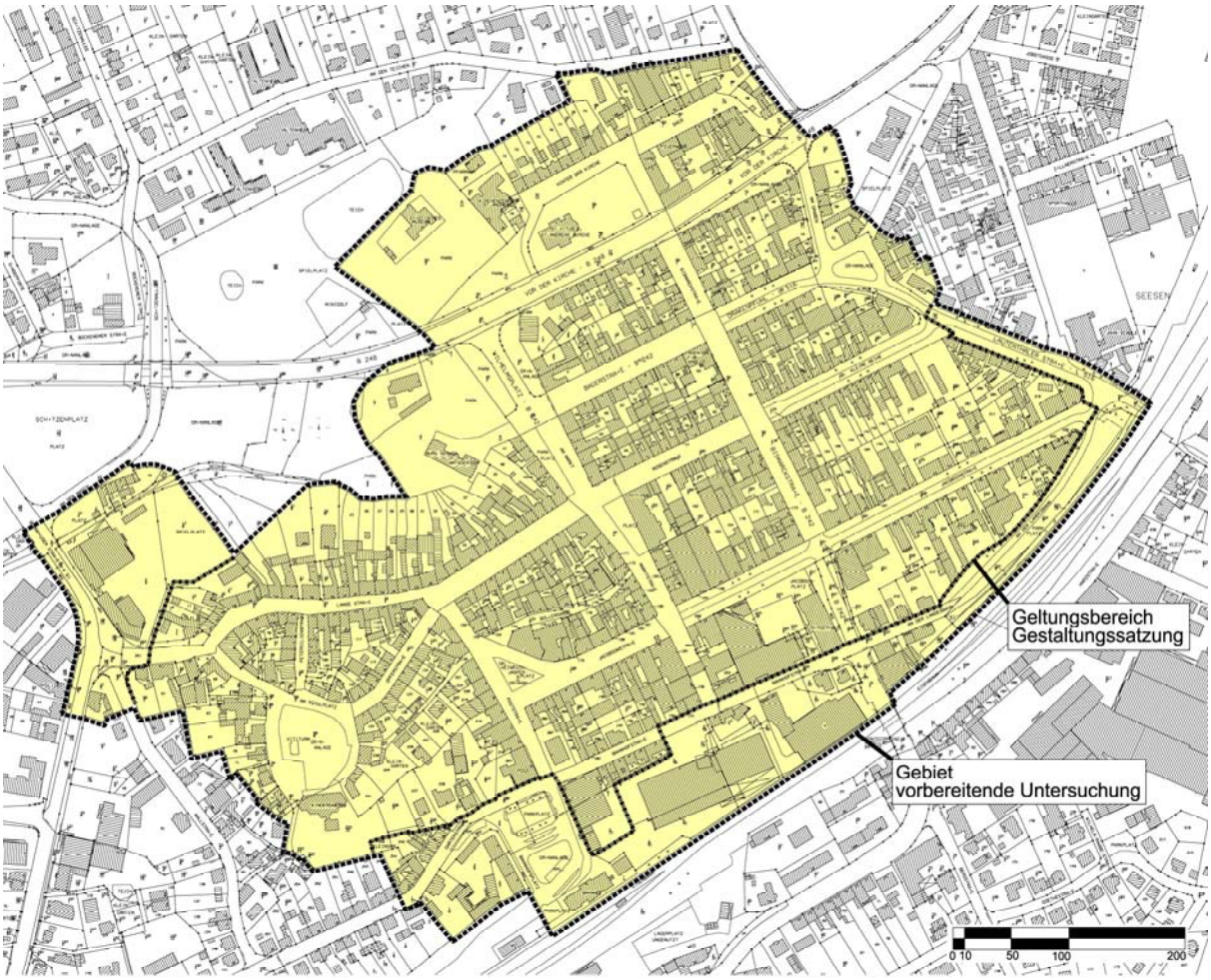
Neben der funktionalen Bedeutung stellt das Zentrum auch bauhistorisch und –kulturell den Mittelpunkt der Stadt dar. Im Bereich des historischen Stadtzentrums lassen sich durch veränderte Ansprüche Missstände verzeichnen, die sich in Leerstand und Sanierungsbedarf auswirken. Das gewählte Gebiet umfasst daher den historischen Stadtkern, der gleichzeitig denkmalpflegerischer Interessenbereich ist. Das Untersuchungsgebiet wird so gewählt, dass es den Bereich der Gestaltungssatzung einschließt.

Im Süden ist es um eine Grundstückszeile bis zur Bahn erweitert, weil sich hier Publikumsmagneten befinden, die direkt dem Zentrum zuzuordnen sind (Bahnhof, Parkplätze/-palette, Baumarkt, usw.).

Das Untersuchungsgebiet ist durch die homogenen Altstadtquartiere, durch die im Norden verlaufende Bundesstraße und die Süden begrenzende Bahntrasse sowie durch die Landesstraße im Osten und die Kreisstraße im Westen nachvollziehbar definiert.

Schon bei überschlägiger Betrachtung lassen sich im Untersuchungsgebiet offensichtliche städtebaulich Missstände wie z.B. Leerstände, Modernisierungsstau, hohe bauliche Dichte, stadtgestalterische Mängel Verkehrskonflikte und Funktionsverluste sowie insgesamt mangelnde Attraktivität feststellen.

Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von ca. 38,3 ha.



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

1.2 Planungsrechtliche Verhältnisse

1.2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Landesraumordnungsprogramm

Im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP 2008) ist die Stadt Seesen als Mittelzentrum im Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen ausgewiesen. Neben der Sicherung und Entwicklung tragfähiger mittelzentraler Versorgungsstrukturen übernimmt der Verbund zum Teil oberzentrale Versorgungsaufgaben für den gemeinsamen Verflechtungsraum. Die oberzentralen Teilfunktionen betreffen die Bereiche universitäre Bildung, Wissenschaft und Forschung sowie das Gesundheitswesen.
Das LROP bildet die Grundlage für die Aufstellung der Regionalen Raumordnungsprogramme (s. unten). Die Ziele der Landesraumordnung werden im RROP konkretisiert.

Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen

Seesen befindet sich in der stark verdichteten Großstadtregion Hannover-Braunschweig-Göttingen, die eine hohe internationale Bedeutung aufweist. Die Metropolregion wird als eine der Motoren der sozialen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Entwicklung Deutschlands betrachtet. Diese zentraleuropäische Region soll auf wissenschaftlichem, wirtschaftlichem und kulturellem Gebiet entwickelt und gestärkt werden. Sie zielt damit ab auf Wirtschaftswachstum, hohe Lebensqualität und nachhaltige Stadtentwicklung.

Regionales Raumordnungsprogramm



Auszug aus dem RROP Großraum Braunschweig 2008

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2008 für den Großraum Braunschweig stellt für Seesen folgende regional bedeutsame Ziele dar:

- Mittelzentrum eines Verbundes mit oberzentralen Teilfunktionen. Die Mittelzentren Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld, Goslar und Seesen sind in ihrer Zentralitätsbedeutung stark durch ihre enge räumliche Nähe geprägt. Der Verbund ist in seiner funktionalen Ausstrahlungs- und Bindungskraft in Teilbereichen mit der eines Oberzentrums vergleichbar. Landesweite Bedeutung hat der Verbund für den Tourismus und im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur.
- Standort mit besonderer Entwicklungsaufgabe Erholung
- nördlich, östlich und südöstlich direkt angrenzend Vorranggebiet für Natur und Landschaft, Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft sowie Vorranggebiet für ruhige Erholung in Natur und Landschaft
- weiträumige Umgebung überwiegend Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft
- nordöstlich und südöstlich Vorrangebiete für Trinkwassergewinnung
- regional bedeutsamer Rad-/Wanderweg, Haupteisenbahnstrecke (mit Regionalverkehr) und Hauptverkehrsstraßen B 248, B 242/243
- Autobahn A7 westlich von Seesen
- östlich direkt angrenzen Naturpark Harz sowie Referenzgebiete des Modellvorhabens „Sanierungs- und Entwicklungsgebiet“ Okertal / nördliches Harzvorland
- Der Stadtteil Rhüden ist als Standort mit grundzentralen Teilfunktionen genannt.

Bodenschutz

Altlasten:

Im Untersuchungsgebiet Gebiet befinden sich folgende altlastverdächtigen Flächen:

- Betriebsgrundstück Firma Möhle (Aktenzeichen 6.2.2-3204-07/032A)
- ehem. Tankstelle Bornhäuser Str. (Aktenzeichen 6.2.2-3204-07/040A)
- chemische Reinigung (Aktenzeichen 6.2.2-3204-07/044A)
- Shell Lager Piening (Aktenzeichen 6.2.2-3204-07/062A)
- Westl. des Bahnhofs, ehem. DB (Aktenzeichen 6.2.2-3204-07/066A)
- Friebe Kfz-Teile (Aktenzeichen 6.2.2-3204-07/080A)
- Ablagerung an den Teichen (Aktenzeichen 6.2.2-3204-07/091A)
- ehem. Tankstelle Kleine Reihe (Aktenzeichen 6.2.2-3204-07/104A)
- ehem. Tankstelle Jacobsonstr.(Aktenzeichen 6.2.2-3204-07/105A)

Bei den Flächen handelt es sich um Altstandorte bzw. Altablagerungen im Sinne von § 2 (5) BBodSchG. Sollten Maßnahmen in den betroffenen Flächen, vorgenommen werden, ist eine vorherige Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde notwendig.

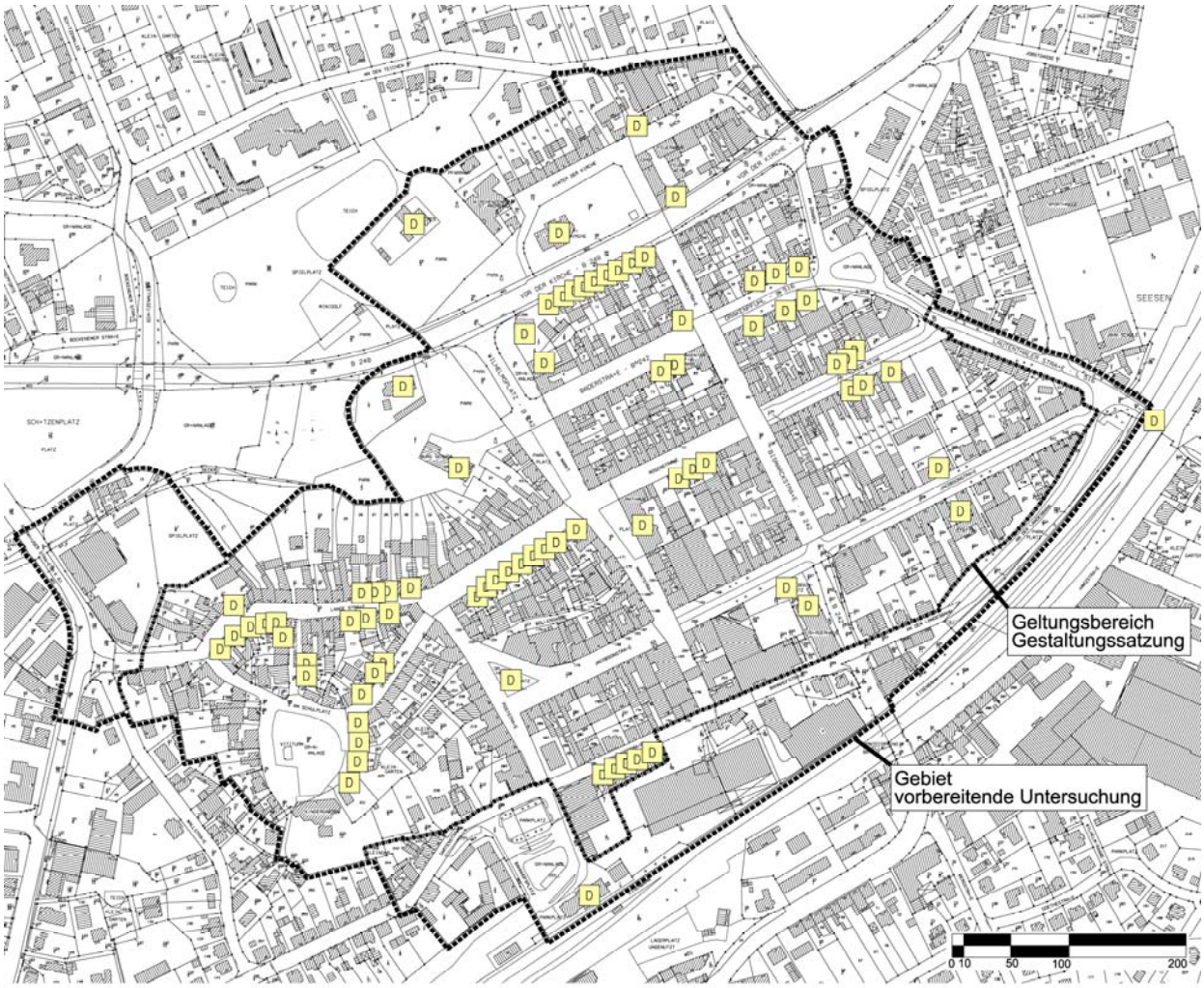
Flächendeckende Bodenbelastung:

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit erhöhten Schadstoffgehalten (GE) nach §§ 17 f. der „Verordnung über das Bodenplanungsgebiet Harz im Landkreis Goslar“ (BPG-VO).

Innerhalb des Gebietes kann es in bestimmten Fällen zu Unter- oder Überschreitungen der für die Abgrenzung zugrunde gelegten Vorsorgewerte (Blei 70 mg/kg; Cadmium 1 mg/kg) nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung kommen.

Denkmalschutz

Seesen war bereits im 10. Jh. Handelsplatz und hat Stadtrechte seit 1428. Der Historische Stadtkern, der im Untersuchungsgebiet enthalten ist, setzt sich aus Unter- und Oberstadt zusammen. Die Oberstadt wurde nach einem Stadtbrand 1673 auf regelmäßigem Straßenraster wieder aufgebaut. Dieser Bereich ist heute überwiegend durch Bürgerhäuser des 18. und 19. Jh. geprägt. Beide Teile stellen sich als besonders erhaltenswert dar. Charakteristisch für den historischen Stadtkern von Seesen sind der Stadtgrundriss, die Bausubstanz, öffentliche Bauten, Straßenräume/Grünflächen und die Quartiersstruktur. Entsprechend ist eine Vielzahl von Baudenkmälern zu verzeichnen, die sich als Ensemble oder als Einzelgebäude darstellen (z.B. Amtsgericht/ehem. Burg, Museum/ehem. Schloss, Rathaus, Ratskeller/ehem. Brau- und Hochzeitshaus, Kirche, Ehrentempel). Besonders viele Baudenkmäler befinden sich im geschlossenen Straßenraum der Alt- bzw. Unterstadt um den Schulplatz und entlang der Lange Str., aber auch südlich Vor der Kirche und vereinzelt oder in Gruppen in anderen Bereichen des Zentrums. Insgesamt ist eine Konzentration von Baudenkmälern im Bereich des Untersuchungsgebietes festzustellen. An anderen Stellen des Stadtgebietes sind nur vereinzelte Baudenkmäler zu verzeichnen.

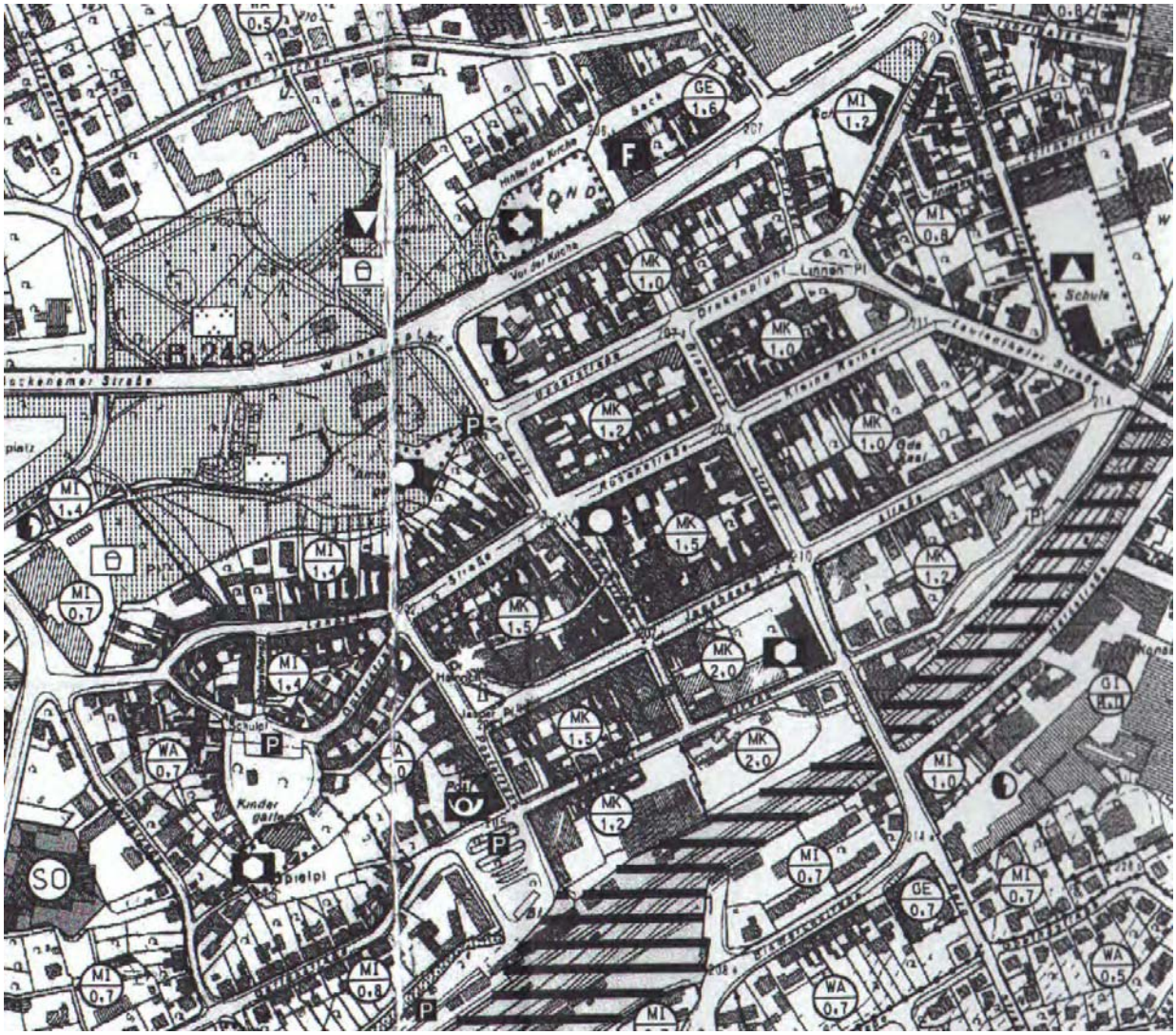


Denkmäler im Untersuchungsgebiet (Quelle: Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG)

1.2.2 Planungen der Stadt

Flächennutzungsplan der Stadt Seesen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Seesen wurde 2001 neu gefasst. Der Untersuchungsbereich ist im Osten um das Rathaus als Kerngebiet (MK) dargestellt, im Westen um den Schulplatz als Mischgebiet und Allgemeines Wohngebiet.



Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Bebauungspläne

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich 2 rechtskräftige Bebauungspläne:

- SE 05 „Am Schützenplatz“

  Nordwestlicher Teil des Untersuchungsgebietes von der Lange Str. bis teilweise nördlich der B 248, 1960 in Kraft getreten, 4 Änderungen, innerhalb des Untersuchungsgebietes im Wesentlichen Parkanlage und Mischgebiet.

- 2. SE 47 „Kindersee“

  Kleine Ecke im Südwesten des Untersuchungsgebietes südlich der Lange Str., von 1999, eingeschränktes Mischgebiet.

Gestaltungssatzung

Um die historische Stadtstruktur zu sichern, besteht für das gesamte Zentrum der Stadt (Ober- und Unterzentrum) eine Gestaltungssatzung (Abgrenzung s. S. 6).

Fachplanungen und sonstige Untersuchungen

Tourismusstandort Seesen, Ist-Analyse und Innovationen

2007 wurde von der Thomas von Saenger & Andrea Heerdegen GbR ein Arbeits- und Reisebericht für den Tourismusstandort Seesen erstellt. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Stadt Seesen und ihr Umfeld das Potenzial zu einem kleinen Mittelpunktzentrum des Tourismus haben.

Es wird empfohlen, dass die Stadt einerseits ihre historischen Persönlichkeiten stärker ins Bewusstsein der Bewohner transponieren sollte, andererseits ihre gastgeberischen Fähigkeiten und Angebote erweitern muss.

Die Angebote für Touristen seien hauptsächlich für diejenigen ausreichend, die nur zum Übernachten von der A7 kommen oder einen Krankenbesuch machen.

Die gelebte Aufenthaltsqualität sei unterentwickelt (nur im Kreuzungsbereich zwischen Jacobsonstr. und Marktstr. vorhanden). Daher sei die räumliche und inhaltliche Erweiterung von Zentrumsaktivitäten unbedingt erforderlich. Maßnahmen hierfür werden z. B. am Dr.-H.-Jasper-Platz, Schulplatz/Bollergasse sowie Verbesserungen an diversen Objekten und verschiedenen, touristisch relevanten Einflussfaktoren (wie Souveniererwerb, abendliches Wohlfühlen) für sinnvoll erachtet.

Die Gastronomie sei entwicklungsfähig und die Übernachtungsmöglichkeiten größtenteils weit von neuzeitlichem Standard entfernt.

Zusammenfassend wird beurteilt, dass die landschaftlichen Reize, die vorhandene Attraktivität der Stadt und die verkehrsgünstige Lage sowie der Standort zwischen den touristisch etablierten Regionen Harz einerseits und Weserbergland und Solling andererseits verstärkte Anstrengungen hinsichtlich eines messbaren Wirtschaftsfaktors Tourismus rechtfertigen würden.

Generalverkehrsplan

Für die Stadt Seesen wurde 1978 ein Generalverkehrsplan von Ing. (grad) Uwe Metzing, Seesen erarbeitet. Dieser wurde 1982 und 1989 aufgrund der Erweiterung von Baugebieten fortgeschrieben. Eine 3. Fortschreibung erfolgte 1992 aufgrund einer Erweiterung der Klinik Schildautal, der Ausweisung von Bau- und Gewerbegebieten und den Ausbau der B 248 und sonstiger Umstrukturierungen ergebenden veränderten Verkehrssituation fortgeschrieben. Die im Generalverkehrsplan mit Fortschreibungen genannten Empfehlungen wurden weitest gehend umgesetzt.

Regionales Einzelhandelskonzept

Das „Regionale Einzelhandelskonzept Großraum Braunschweig – Analysebericht 2008 Landkreis Goslar (DIMA Beratung + Management GmbH) stellt für Seesen fest, dass außerhalb der Jacobsonstr. in der Innenstadt [insbesondere Randbereiche des Zentrums] zunehmend Leerstände deutlich werden. Als problematisch wird der wenig ausgewogene Branchenmix angesehen, der die Seesener Innenstadt als Einkaufsdestination unattraktiver werden lässt. Es wird empfohlen, den Standort Innenstadt zu stärken.

Einzelhandelskonzept für die Stadt Seesen 2005

In dem von der CIMA GmbH erarbeitete Einzelhandelkonzept wird zusammengefasst, dass Seesen über gesunde Einzelhandelsstrukturen verfügt, die ausgebaut werden sollten, um zum positiven Wettbewerb wieder aufzuschließen. Negativ fällt die hohe Leerstandsquote von fast 20% auf.

Als 1. Priorität bei den Entwicklungsstrategien wird die Entwicklung der Innenstadt mit Neuansiedlungen, Aufenthaltsqualität und Marketing genannt. Die Innenstadt sollte in ihrer quantitativen Bedeutung gestärkt werden. Als wichtig wird jedoch auch die qualitative Weiterentwicklung angesehen. Das Zentrum muss sein Potenzial für den Erlebniseinkauf ausbauen. Zudem sollte der Branchenmix verbessert werden (Ansiedlung in den vorhandenen Zentralitätslücken, z.B. Elektrofachmarkt).

Sanierungsplanung

Für das Stadtzentrum wurde Anfang der 1990-er Jahre eine städtebauliche Sanierung beschlossen, welche über die Strukturhilfe finanziert, nach Auslaufen des Programms im Jahr 1993 jedoch nicht fortgeführt werden konnte.

In der Begründung der 1992 erstellten Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Seesen, Kernstadt“ sind folgende Sanierungsziele dargestellt:

- Verbesserung der Wohnqualität und Arbeitsbedingungen durch Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden
- Pflege und Erhaltung der charakteristischen historischen Stadtstruktur in Grundriss und Erscheinungsbild, Erhalt der Parzellenstruktur
- Erhaltung und Sicherung von Ortsbild prägender Bausubstanz und Baudenkmalen
- Verbesserung der Begrünung und Besonnung in den Block-Innenbereichen
- Verbesserung des Erscheinungsbildes von Platz- und Straßenräumen durch öffentliche und private Initiativen (Gebäude-Instandsetzung)
- Erhaltung und Sicherung des Ortsbild prägenden Grünbestandes, der Natur- und Bodendenkmale
- Erhaltung und Sicherung von Wasserflächen

1.2.3 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Im Untersuchungsgebiet verlaufen 2 Bundesstraßen (B 248 und B 242), eine Landesstraße (L 516) sowie eine Kreisstraße (K 61). Bei Veränderungen sind die entsprechenden Straßenbaulastträger zu beteiligen.

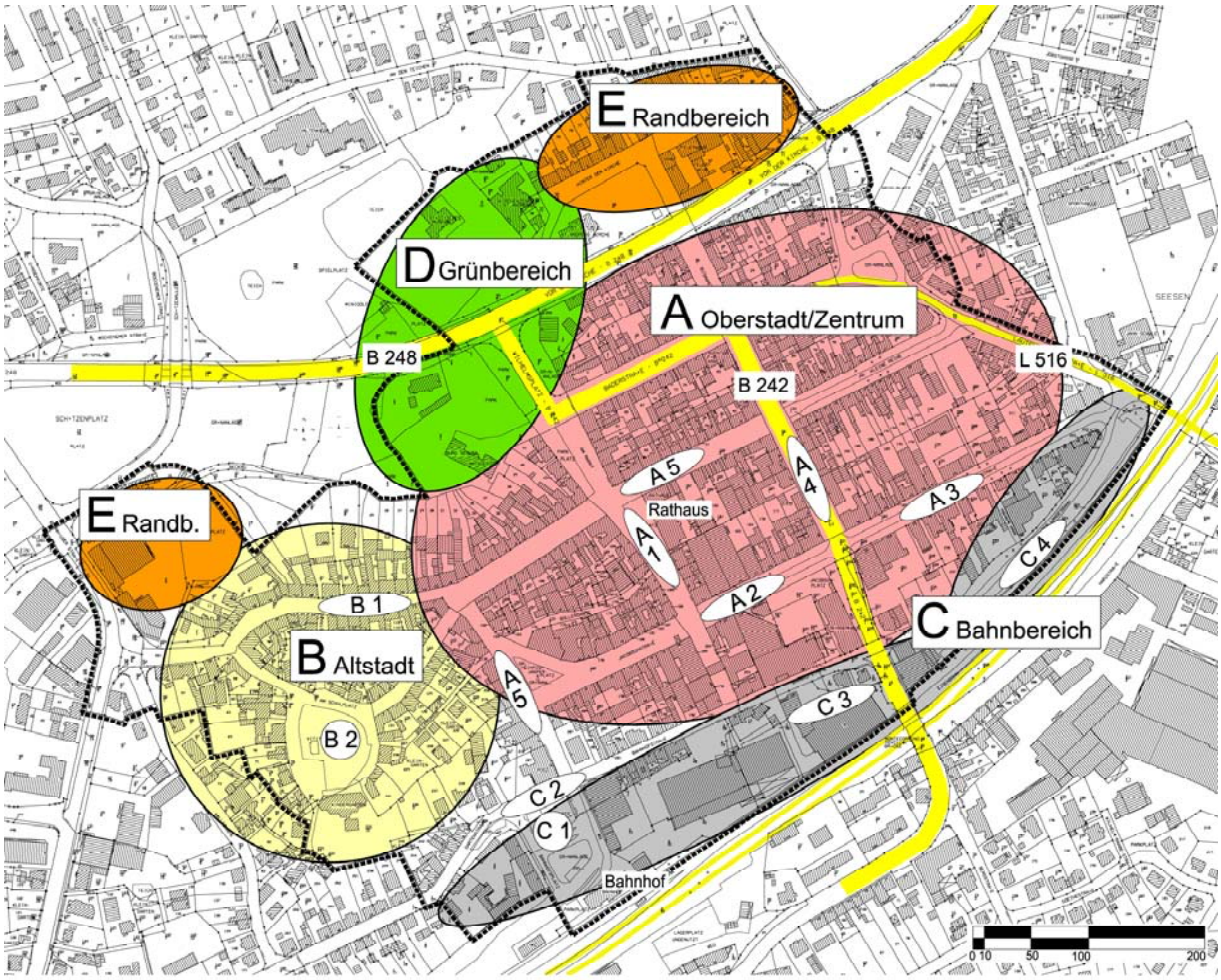
Des Weiteren verläuft direkt angrenzend an den Untersuchungsbereich die Bahntrasse. Diese wird von den Planungen nicht berührt.

Der größte Teil der Grundtücke (mit Wohn- und Geschäftsgebäuden) befindet sich in kleinteiliger privater Eigentümerstruktur. Einzelgrundstücke mit Sondernutzungen befinden sich zudem im Eigentum der Stadt, des Landes und der Kirche.

1.3 Darstellung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Gegebenheiten und Missstände

1.3.1 Teilbereiche der Innenstadt

Das Zentrum von Seesen setzt sich aus fünf verschiedenartigen Bereichen A-E zusammen:



Übersichtsplan charakteristischer Bereiche

A. Oberstadt/Zentrum (geradlinige Blockstruktur, sehr hohe Dichte, erhaltenswerte Altbausubstanz: Bürgerhäuser 18.-19. Jh., traufständige Fachwerkgebäude)

A.1 Hauptachse Zentrum (Marktstr.,…):
Straßenraum-/Platzfolge aus 3 Teilbereichen: Wilhelmsplatz/B 242, Am Markt, Marktstr. Im Bereich B 242 und Am Markt verkehrstechnisch geprägt. Marktstr. mit Rathaus und hohem Besatz an kleineren Geschäften im EG (1b-Lage mit Leerstandsrisiko), OG Wohnen

A.2 Haupteinkaufsbereich (Jacobsonstr. West):
1a-Lage, kleinteilige Geschäfte und Gastronomie im EG (Inhaber geführt), OG Dienstleistung und Wohnen, verkehrsberuhigte Str., kaum Denkmal geschützte Gebäude, dennoch erhaltenswerte Bausubstanz aus dem 18.-19 Jh., meist großflächig aufgerissene Schaufensterfassaden im EG (Rückbau wünschenswert),

A.3 Nebeneinkaufsbereich (Jacobsonstr. Ost)
Straßenraum und Baustruktur wie A.2, jedoch durch weniger hohe Zentralität 1b-Lage (Mischung aus Geschäften und Wohnen)

A.4 Bereiche an der B 242 und der L 516
hoher Pkw/Lkw-Verkehr, Immissionsprobleme, geringe Aufenthaltsqualität, Mischung aus vereinzelten Geschäften, Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen, tw. Leerstandsproblematik und hoher Sanierungsbedarf

A.5 Sonstige Bereiche (Lange Str. Ost, Rosenstr., Kleine Reihe, Poststr.)
‚Verbindungsstraßen' im Zentrum, Mischung aus vereinzelten Geschäften, Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen, tw. Leerstandsproblematik und hoher Sanierungsbedarf

B. Altstadt (ältester Bereich der Stadt, Grundriss mit Ausrichtung auf zentralen grünen Platz mit Kirche, viele Baudenkmäler: traufständige Fachwerkgebäude vor 1700, kleinteilige Baustruktur, geschlossene Straßenräume)

B.1 Lange Str. West:
Mischung aus Geschäften, Dienstleistung und Wohnen, hohe Dichte an Denkmal geschützten Gebäuden, viele Leerstände, hoher Sanierungsstau, weiteres Leerstandsrisiko, dichte Bebauung, hintere Nebenanlagen, nördliche Grundstückszeile an städtischen Grünzug angrenzend

B.2 Schulplatz und Umgebung
Überwiegend Wohnnutzung, hohe Dichte, viele Denkmal geschützte Gebäude, mittlerer Erhaltungszustand, sehr erhaltenswerte Ensembles, gestalterisch unattraktive Verkehrsfläche mit hohem Versiegelungsgrad (Asphalt) und baulich minderwertigem Kindergarten

C. Bahnbereich (Gewerbe)

C.1 Vorbereich Bahnhof:
Verkehrstechnisch geprägter Platz mit hintereinander angeordneten Teilfunktionen (Parken, ZOB, Zufahrt), hoher Versiegelungsgrad, unattraktive Gestaltung

C.2 Straßen an der Bahnstrecke (Gartenstr., Bahnhofstr., An der Landesbahn):
verkehrstechnisch geprägte Straßen, enge Querschnitte, fehlender Radweg, den Verkehrsfluss störende, parkende Pkw, kaum Begrünung, tw. fehlende Raumkanten

C.3 Gewerbe:
Großflächiger Einzelhandel und Parkpalette, unstrukturierte Straßenraumbegrenzung, geringe Gestaltqualität, ungeordnete Grundstücks-/Gebäudeerschließung, tw. Leerstände

C.4 Parkplätze An der Landesbahn:
Einzeilige Parkplatzanlage für Pendler (Bahn) und Besucher Zentrum, hoch versiegelter Bereich, unwirtschaftliche Erschließung, wenig Begrünung, geringe Gestaltqualität

D. Grünbereich

D.1 Großflächige Grünanlage um das Zentrum im nordwestlichen Bereich (ehemalige Wallanlage), im Bereich des Zentrums Stadtbild prägender Park mit Altbaumbestand, Denkmal geschützte Solitärgebäude mit wichtigen Nutzungen: Amtsgericht (ehemalige Burg), Heimatmuseum (ehem. Schloss), Kirche, Kirchenzentrum, Ratskeller

E. Randbereiche

E.1 Bereich nördlich der B 248, ältere Stadterweiterung um die Kirche, geschlossene Straßenräume, Fachwerkgebäude, überwiegend Wohnnutzung, tw. mit gewerblicher Nutzung durchmischt

E.2 Bereich an der K 61, leer stehender Gebäudekomplex mit hinter gelagertem Spielplatz

Bestandsfotos – Bereich A 1: Hauptachse Zentrum



A 1.1 Wilhelmsplatz



A 1.2 Am Markt



A 1.3 Marktstr.

Bestandsfotos – Bereich A 2 und A 3: Hauptgeschäftsbereich



A 2.1 Jacobsonstr.



Jacobsonstr.



A 2.2 Dr.-H.-Jasper-Platz

Bestandsfotos – Bereich A 4 und A 5: Sonstige Bereiche Oberstadt



A 4.0 B 248 – Vor der Kirche



A 4.1 B 242 – Baderstr.



A 4.2 B 242 – Bismarkstr.



A 5.1 Rosenstr.



A 5.2 Lange Str. Ost



A 5.4 Poststr.

Bestandsfotos – Bereich B: Altstadt



B 1.1 Lange Str. West



B 2.1 Schulplatz



B 2.2 Am Schulplatz



B 2.3 Petersilienstr.



B 2.4 Opferstr.



B 2.5 Bollergasse

Bestandsfotos – Bereiche C und E: Bahnbereich und andere Randbereiche



C 1.1 Bahnhofsplatz.



C 2.1b Bahnhofstr.



C 3.1 Gewerbe an der Bahnhofstr.



C 4.1 Parkplatz



E 1.1 Sack



E 2.1 K 61 Bornhäuser Str.

Bestandsfotos – Beispiele Leerstände, Sanierungs- und Rückbaubedarf







Lange Str.







Rosenstr.



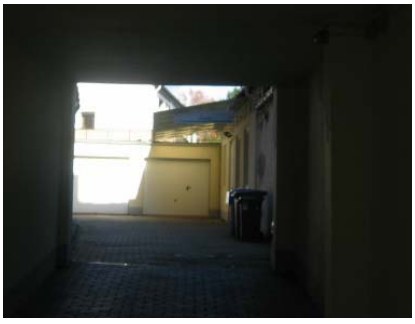
Bismarkstr. Nord





Am Markt

Bestandsfotos – Beispiele Hinterhöfe



Lange Str.





Rosenstr.

1.3.2 Nutzer- und Sozialstruktur[1]

Bevölkerung[1]

- Kontinuierlich abnehmende Bevölkerungsentwicklung in Gesamtstadt: Ende 2000: 22.499.853 EW, Mitte 2009: 20.704 EW = 8 % Bevölkerungsabnahme, LK Goslar im gleichen Zeitraum 7 %
- Bis 2025 ist für Seesen ein Bevölkerungsrückgang von ca. 12 % prognostiziert, für den LK Goslar von ca. 8 % (Quelle: wegweiser-kommune.de mit Berechnungen der Stadt)
- 19,1 % Kinder und Jugendliche bis 20 J., damit 13 % mehr als im LK Goslar, 7 % weniger als in Niedersachsen
- 51,0 % Personen im Alter von 20 – 60 J., damit ca. gleiche Verhältnisse wie LK Goslar (51,2 %), ca. 5 % unter dem Durchschnitt Niedersachsens
- 18,9 % zwischen 60 und 75 J., damit 6 % weniger als im LK Goslar, 11 % mehr als in Niedersachsen
- 11,0 % über 75 J., damit um 7 % weniger hoher Anteil als im LK Goslar, aber um 26 % höherer Anteil als im niedersächsischen Durchschnitt

Arbeitsmarkt

- 5.776 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort Seesen 30.06.2008, Abnahme seit 2002 um 4,8 %, damit aber weniger starke Abnahme als im LK Goslar mit 7,8 % (Nieders. Landesamt f. Statistik, Abfrage 12.04.2010)
- Beschäftigte im Dienstleistungsbereich 48 % (Goslar 45 %, Nds. 43 %), im produzierenden Gewerbe 28 % (Goslar 30 %, Nds. 32 %) in Handel, Gastgewerbe, Verkehr 24 % (Goslar 24 %, Nds. 23 %) und in der Land- und Forstwirtschaft 0,3 % (Goslar 0,5, Nds. 1,2 %) (Stand 30.06.2008/Abfrage 12.04.2010, Nieders. Landesamt f. Statistik)
- Arbeitslosenquote in Seesen mit ca. 8,5 % etwas unter dem Durchschnitt des LK Goslar mit ca. 9 % (Stand 10/2009, Bundesagentur für Arbeit), 2008: LK Goslar 9,7 %, Nds. 7,7 % (Stand 05/2009, Bundesagentur für Arbeit)
- Etwas mehr Aus- als Einpendler (d.h., Seesen ist als Wohnstandort gefragt): 2.526 Ein-, 3.338 Auspendler, es pendeln also ca. 57 % aus, 43 % ein (Stand 30.06.2008, Nieders. Landesamt f. Statistik)

Kaufkraft und Nachfragevolumina

- Bruttoinlandsprodukt LK Goslar geringer als im Bundesvergleich: 22.391 €/EW in 2007, das sind 24 % weniger als im Bundesvergleich (Nieders. Landesamt f. Statistik)
- Bruttowertschöpfung LK Goslar ebenfalls geringer als im Bundesvergleich: 4 % weniger im produzierenden Gewerbe, 18 % weniger im Dienstleistungsbereich (2007, Nieders. Landesamt f. Statistik)
- Gewerbesteuereinnahmen mit ca. 218 €/EW in Seesen um ca. 32 % geringer als im Landesvergleich, dagegen liegt der Gemeindeanteil an Einkommensteuer mit ca. 278 €/EW in Seesen nur 3 % unter dem Landesvergleich (2007, Nieders. Landesamt f. Statistik)

[1] Quellen der Daten: Statistisches Landesamt Niedersachsen, soweit nicht anders genannt (Abruf 01.04.10, Stand 31.12.2008)

Tourismus[2]

- Naherholungsqualitäten durch Lage am Harz
- Kontinuierlich abnehmende Zahl der Übernachtungen: von 39.661 Übernachtungen in 2002 auf 28.389 Übernachtungen in 2008 (= ca. 28 % weniger), im Vergleich weniger hohe Abnahme im LK Goslar (= ca. 21 % weniger), in Nds. sogar um ca. 2 % Anstieg (Stat. Landesamt Nds.)
- Tatsächlich mehr Touristen: 40.890 in 2009, die Besucher der Kliniken wurden erst ab 2009 in die Statistik aufgenommen
- Durchschnittliche Aufenthaltsdauer ist von 2002 auf 2008 von 1,4 auf 1,6 Tage leicht gestiegen, liegt aber wesentlich unter dem Durchschnitt des LK Goslar mit 3,4 Tagen und Nds. mit 3,2 Tagen. Dies bestätigt die Annahme, dass die Besucher lediglich einen Zwischenstop von der Autobahn oder wegen eines Besuches von Angehörigen in der Klinik machen, die Stadt jedoch für einen Urlaub nicht attraktiv genug scheint.

Gemeinschaftswesen

- Besondere Veranstaltungen im Zentrum: Sehusafest (größtes Historienfest Norddeutschlands, wird räumlich vom Rathaus bis in den Park am Museum durchgeführt), Konzerte in der Kirche St. Andreas, Weihnachtsmarkt (14 Tage), 3 verkaufsoffene Sonntage im Jahr
  Veranstaltungen in räumlicher Nähe zum Zentrum: Kleinkunst, Kabarett, Musik im Kulturforum („Aula/Stadthalle“)
- Jugendfreizeitstätte mit Veranstaltungen im Bürgerhaus im Zentrum
- Im Bürgerhaus (Zentrum) zudem auch Veranstaltungen für Senioren (Seniorennachmittage,…)
- umfangreiches und differenziertes soziales Netzwerk (umfassende Vereinsstruktur, ehrenamtliche Tätigkeiten…)

Bis 2025 ist mit 12 % eine überdurchschnittliche Bevölkerungsabnahme prognostiziert. Der Anteil der über 75-jährigen Personen liegt um 26 % über Niedersachsen, was jedoch für den LK Goslar typisch ist. Der Arbeitsmarkt stellt sich vergleichsweise stabil dar. Allerdings ist das Bruttoinlandsprodukt des LK Goslar um ¼ geringer als in Gesamtdeutschland. Die Gewerbesteuereinnahmen liegen in Seesen sogar um 32 % unter dem Landesdurchschnitt. Dahingegen liegt die Einkommensteuer nahezu im Landesdurchschnitt, was die Beliebtheit als Wohnort auch für Einkommen starke Bevölkerungsschichten bestärkt. Der Tourismus ist kontinuierlich abnehmend. Die Übernachtungsdauer liegt nur bei der Hälfte des nds. Durchschnitts, obwohl die touristische Zielsetzung eines der Hauptziele der Region ist.

1.3.3 Nutzungs- und Infrastruktur

- Mittelzentrum mit der Aufgabe zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten. Außerdem im Verbund mit den Mittelzentren Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Goslar oberzentrale Teilfunktionen zur Bereitstellung von zentralen Einrichtungen und Angeboten für den spezialisierten, höheren Bedarf. Landesweite Bedeutung des Verbundes für den Tourismus und im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur.

[2] Quelle: Niedersächs. Landesamt für Statistik

- Geringer Bodenrichtwert im Zentrum: an der Jacobsohnstraße mit 80,- € höchster Wert, im Bereich Lange Straße/Rosenstraße nur 30,- €. Vergleich: Zentrum Goslar: 200,- € bis 400,- €, Bad Gandersheim 100,- € bis 230,- € (Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2010)
- Wohnbaulandpreis 48,- bis 75,- €/m² (Komm. Standort-Informationssystem Nds., 07.05.2009)

Infrastruktur

- Bildungseinrichtungen: 4 Grundschulen, 1 Hauptschule, 1 Realschule, 1 Gymnasium, 1 Förderschule, Berufsbildende Schulen in Goslar
- Tagesstätten mit Krippen-, Kindergarten- und Hortplätzen, im Zentrum ein Kindergarten (ab Aug. 2010 zudem Kinderkrippe), 2 weitere Einrichtungen in Kernstadt
- Freizeit, Kultur, Sport: Freizeitbad (Sehusa Wasserwelt), Steinway Park, 11 Sportplätze, 9 Sporthallen, Tennis- und Reitplätze, 2 Freibäder, Golfanlage (Bahnen), Städtisches Museum
- guter Versorgungsstand im Zentrum mit Stadtverwaltung, Gericht, Bürgerhaus, Fach-/Arztpraxen (fehlend: Orthopäde), Rechtsanwälten, Büros

Gesundheitswesen

- Stadtkrankenhaus und Klinik (beides Asklepios), Klinik für Neurologie, Neurochirurgie, Gefäßchirurgie, Neurologische Frührehabilitation, Neurologische Rehabilitation
- angrenzend an den Zentrumsbereich 2 Alten- und Pflegeheime mit Seniorenwohnungen

Gastronomie, Hotellerie

- begrenztes gastronomisches Angebot im Zentrum, wenig differenzierte Auswahl
- 10 Hotel-Betriebe mit insgesamt 372 Betten in Seesen, Anzahl Betten etwa wie 2000, Anzahl Betriebe von 12 auf 10, Gästeanzahl kontinuierlich sinkend seit 2000 (in 2009 dagegen leichter Anstieg)
- Ein Hotel gehobener Kategorie im Zentrum, ein Hotel mit einfacher Ausstattung im Altdorfbereich, 2 Hotelbetriebe in Zentrumsnähe

Einzelhandel Gesamtstadt Seesen[3]:

- positive Handelszentralität im Einzelhandel insgesamt, Umsatz liegt über Nachfragevolumen, d.h., dass es ein gutes Angebot gibt, welches von der Stadtbevölkerung und darüber hinaus angenommen wird (Kaufkraftzuflüsse aus anderen Gemeinden): Einzelhandelszentralität 2008 bei ca. 122 %, seit 2003 um ca. 5 % gestiegen
    - Periodischer Bedarf (= Güter des täglichen Lebens wie Lebensmittel usw.): Handelszentralität 2008 bei ca. 130 %, seit 2003 um ca. 20 % gestiegen
    - Aperiodischer Bedarf: Handelszentralität 2008 bei 114 %, seit 2003 um 9 % gesunken, betroffen hier insbesondere Bekleidung (30 % Rückgang, Handelszentralität liegt jedoch immer noch bei 130 %), Schuhe/Lederwaren (40 % Rückgang, Zentralität liegt

[3] Quelle soweit nicht anders genannt: Einzelhandelskonzept für die Stadt Seesen 2005, CIMA GmbH, Lübeck 2005 und Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept Großraum braunschweig – Analysebericht 2008, Landkreis Goslar, CIMA GmbH, Lübeck 2009

nun bei 81 %), besonders geringe Zentralität mit 50 % bei Büchern/Schreibwaren zu verzeichnen (Nachfrage doppelt so hoch wie Umsatz).
Eine besonders hohe Handelszentralität weisen baumarktspezifische Sortimente (159 %) und der Einrichtungsbedarf (139 %) auf. Diese Sortimente werden zum größten Teil in den Gewerbegebieten der Stadt erzielt. Zentrenrelevante Sortimente sind in ihrem Branchenmix nicht ausreichend umfassend.

- Nachfragepotenzial hat abgenommen (von 123 Mio. € in 2003 auf 114 Mio. € in 2008, entspricht ca. – 8 %)
- Kaufkraftabfluss hat sich verringert (von - 28,9 Mio € in 2003 auf – 23,3 Mio. € in 2008, entspricht Rückgang Kaufkraftabfluss um 24 %), Kaufkraftzufluss ist gleich geblieben (bei 48,1 Mio. €)
- Anzahl Betriebe hat von 197 in 2003 auf 177 in 2008 abgenommen (entspricht ca. - 10 %)
- Verkaufsfläche ist fast gleich geblieben (Abnahme von 44.265 m² in 2003 auf 43.720 m² in 2008, entspricht ca. - 1 %)
- Umsatz ist ebenfalls fast gleich geblieben (Abnahme von 142 Mio. € in 2003 auf 140 Mio. € in 2008, entspricht ca. – 1,4 %)
- Flächenproduktivität ist entsprechend auch fast gleich geblieben (Abnahme von 3.205 €/m² in 2003 auf 3.195 €/m² in 2008)
- Verkaufsfläche je Einwohner hat zugenommen (von 1,99 qm/EW in 2003 auf 2,08 qm/EW in 2008, entspricht ca. + 4,3 %)
- Umsatz je Einwohner hat um gleiches Verhältnis zugenommen (von 6.371 €/EW in 2003 auf 6.646 €/EW in 2008, entspricht ca. + 4,3 %)
- Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer hat abgenommen (von 107,9 % in 2003 auf 99,4 % in 2008, entspricht ca. – 8 %)
- Gute Nahversorgung durch mehrere Lebensmittelvollsortimenter und –discounter, die im Stadtgebiet verteilt sind (ausgenommen periphere Stadtteile mit weniger als 1.000 Einwohnern)
- Hohe Leerstandsquote bei Betrieben: 20 % in 2005 (sehr hoch im Vergleich zu anderen Mittelzentren der Region, Durchschnitt ca. 12 %, Duderstadt 4,5 %)

Einzelhandel Zentrum Seesen[4]:

- Innenstadt mit kleinteiligen Strukturen und kleinen Verkaufsflächen, nur zwischen Bahngleisen und Bahnhofstraße einige großflächige Märkte (Markthaus, Verbrauchermarkt, Baumarkt)
- In der Innenstadt befinden sich knapp über die Hälfte aller Betriebe (53,2 % in 2005), diese stellen 40 % der Verkaufsfläche und erzielen ca. 42 % des Umsatzes
- Mehrzahl der zentrenrelevanten Sortimente ist in der Innenstadt angesiedelt (Zielwert: ca. 60 %). Die zentrenrelevanten Banchen Spiel/Sport/Hobby, Schuhe/Lederwaren und Geschenke/Hausrat befinden sich überwiegend nicht im Zentrum.
- Ein größerer Leerstand im direkten Zentrum (ehemaliges Kaufhaus in der Jacobsonstr.), ansonsten vereinzelte Leerstände, höhere Leerstandsdichte in Randlagen der Innenstadt (Lange

[4] Quelle soweit nicht anders genannt: Einzelhandelskonzept für die Stadt Seesen 2005, CIMA GmbH, Lübeck 2005 und Regionales Einzelhandelsentwicklungskonzept Grßraum braunschweig – Analysebericht 2008, Landkreis Goslar, CIMA GmbH, Lübeck 2009

Str. und Bahnhofstr.), insgesamt jedoch Leerstands-Gefahr, z. T. Nachnutzung primär zentrenrelevanter durch sekundär zentrenrelevanter Nutzungen (z.B. Versicherungsbüros)

- Wenig ausgewogener und spezialisierter Branchenmix machen die Innenstadt als Einkaufsdestination unattraktiv

Gewerbe

- Mehrere (über-)regional bedeutende Firmen: Nahrungsmitteldosen (in der Innenstadt, südlich angrenzend an das Zentrum), Metal Packaging, Videoverleih-Stammsitz, Systembelieferung technischer Händler, Sportgeräte

Wohnen

- beliebter Wohnstandort für Pendler durch Lage im Dreieck Hannover, Braunschweig, Göttingen mit gutem Anschluss durch BAB 7 und Zug, die kleinstädtische Prägung mit infrastrukturellem Angebot und die naturräumliche Lage am Harz
- kurze Entfernungen zum Zentrumsbereich vom Stadtrand
- Wohnen in den Obergeschossen, teilweise auch im EG, Wohnungen entsprechen häufig nicht heutigem Anspruch (fehlende Distanz zur Straße bei EG-Wohnungen, fehlende Balkone/Gärten, Ausstattungsmängel, fehlende Barrierefreiheit, energetische Mängel, ungenügende private Stellplätze), Sanierungs- u. Modernisierungsbedarf

Leerstand

- zunehmend Leerstand entlang der Lange Straße in der Altstadt, aber Leerstand bzw. Leerstandsrisiko (untergenutzte Gebäude) auch im randlichen Zentrumskern (Poststraße, Am Markt, Denkmal geschützte, sanierungsbedürftige Gebäude in der Bahnhofstr.) und sogar im direkten Zentrum in der Marktstraße

Die Kern-Innenstadt Seesen wird durchaus seiner zentralen Rolle gerecht. Mit ca. 40 % Verkaufsfläche/Umsatz und über der Hälfte der Betriebe ist der allgemein angestrebte Zielwert erreicht. Auch die in den letzten Jahren zunehmenden Kaufkraftzuflüsse zeigen die Beliebtheit als Einkaufsstadt. Zudem ist das Zentrum durch Rathaus und andere Gemeinbedarfs- und Dienstleistungseinrichtungen in seiner Funktion gestärkt. Die Beliebtheit als Wohnstandort macht die höhere Zahl an Auspendlern deutlich. Im Gesundheitswesen kommt Seesen wegen der Kliniken eine hohe Bedeutung zu. Diese befinden sich jedoch so weit außerhalb des Zentrums, dass hier kaum Synergien festzustellen sind.

Ausgesprochen kritisch müssen dagegen die zunehmenden Leerstände im Zentrum außerhalb der Jacobsonstraße und der sehr geringe Bodenrichtwert gesehen werden. Insgesamt entsprechen die Gebäude in der Innenstadt häufig nicht mehr heutigen Ansprüchen. Zentren relevante Funktionen sind geschlossen nur in der Jacobsonstraße zu finden. Zentrenrelevante Nutzungen sind über den gesamten Untersuchungsraum verstreut, so dass dieser übrige Bereich nur lückenhaft besetzt ist und sich kein kein geschlossenes Rundgangsystem ergibt. Gastronomie und touristisches Angebot sind nicht ausreichend und führen zu abnehmenden, sogar wesentlich unterdurchschnittlichen Übernachtungszahlen. Die Gefahr deutlicher Leerstände und eine damit einhergehende Verödung der Innenstadt ist durchaus gegeben.

1.3.4 Verkehrs- und Erschließungsstruktur

- Gute überregionale Straßenverkehrsanbindung
  - Autobahn BAB-A7 (Hamburg – Hannover – Göttingen - Kassel) nur ca. 4 km vom Zentrum entfernt
- gute Zugverbindung Nahverkehr, Bahnhof südlich des Zentrums
- B 248, B 242, B 243, L 516 und K 61 verlaufen direkt durch die Innenstadt bzw. tangieren diese und führen in alle Himmelsrichtungen

- Erschließung Zentrum
  - Mehrere überörtliche Straßen tangieren Zentrum (s.o.), B 242 (Baderstr., Bismarckstr.) führt im Norden und Westen direkt durch den Innenstadtbereich, verkehrstechnisch betonter Ausbau, vergleichsweise schmale Gehwege, kein gesonderter Radweg
  - Gerastertes Erschließungssystem mit Nord-Süd und Ost-West-Verbindungen
  - Sämtliche Straßen im Trennsystem: Fahrspur, seitliches Längsparken, Gehweg mit Hochbord, meist mit Radweg kombiniert
  - Keine Fußgängerzone, meist beengte Fußgängerbereiche (Dominanz des Individualverkehrs)
  - Verkehrsberuhigter Bereich: Marktstraße und Jacobsonstraße zwischen B 242 und Marktstr.
  - Geschwindigkeitsreduziert auf 20 bzw. 30 km/h: Jacobsohnstraße östlich B 242, lange Str., Poststr. Opferstr.
- ruhender Verkehr
  - alle Straßen mit seitlichen Parkplätzen, öffentlicher Sammelparkplatz linear an der Bahn, gute fußläufige Anbindung an das Zentrum, Parkhaus ebenfalls im Süden des Zentrums (für Ortsfremde irritierender Einfahrtsbereich)
  - Parkplatzangebot für südlichen Zentrumsbereich gut, für nördlichen Bereich begrenzt (fast ausschließlich Straßen begleitend)
  - Lage der Sammelparkplätze für Ortsfremde nicht hinreichend beschildert



Verkehrsknoten B 242 / Am Markt



Längsparken Rosenstr.



B 242 Bismarckstr. (fehlender Radweg)

- Radwege
  - unvollständiges Radwegenetz, meist kombinierte Geh-/Radwege, gekennzeichneter Radweg an B 248 und Kleine Reihe
  - Konflikt zwischen Verkehrsteilnehmer (Radfahrer-Fußgänger, Radfahrer-Pkw), Gefahrenpunkte insbesondere an der Bahnhofstraße (schmaler Straßenquerschnitt)

- Fußwege
  - weitgehend nur Straßen begleitend ohne spezifische Gestalt- und Aufenthaltsqualität
  - vereinzelt „Gassen“ und Abkürzungen (Bollergasse, Bereich Jacobsonplatz)
  - keine Fußgängerzone
- Öffentlicher Personennahverkehr
  - Grundsätzlich gute Busverbindungen (Lücken in Mittagszeit und in Schulferien), überörtliche Buslinien halten am Bahnhof, von dort seit einigen Jahren Stadtbus ‚Lila Linie’, erschließt Zentrum und Kliniken, wird gerade auch von älteren Personen in Anspruch genommen

Die überregionale Anbindung von Seesen ist durch die direkte Nähe zur Autobahn A 7 und durch verschiedene Bundesstraßen ausgezeichnet. Auch der öffentliche Personennahverkehr ist durch Bus- und Bahnlinien gut ausgestattet. Der Bahnhof befindet sich randlich des Stadtzentrums.

Der zentrale Bereich Seesens ist vollständig für den Pkw-Verkehr befahrbar. Seitlich der Straßen befinden sich Stellplätze. Die Aufenthaltsqualität für Fußgänger ist hierdurch begrenzt. Ein zusammenhängendes Radwegesystem gibt es nicht.

1.3.5 Grün- und Freiraumstruktur

- Oberstadt/Zentrum
  Trotz der geschlossenen, historischen Blockstruktur stellt sich das Straßenbild wegen der vorhandenen, fast durchgängigen Baumalleen weitgehend durchgrünt dar. Die Lange Straße wird zudem von Heckenstrukturen begleitet. Nur an der Bismarckstraße (B 242) und der Lautenthaler Straße (L 516) sind die begleitenden Bäume nur lückenhaft bzw. einseitig. Die restlichen Straßen werden mit Bäumen gesäumt, die sich zwischen Gehweg und Stellplätzen befinden. Die privaten Freiräume lassen hingegen zu wünschen übrig. Die Blockinnenbereiche sind weitest gehend durch Nebenanlagen, Zuwegungen und Stellplätze versiegelt, so dass sie kaum einen ökologischen Wert haben oder der Erholung dienen.
- Altstadt
  Die Straßenräume der Altstadt weisen kaum Grünelemente auf. Vereinzelt sind Straßenbäume vorhanden. Dafür sind die privaten Grundstückszeilen im hinteren Bereiche durchgrünt. Im Norden grenzt zudem der öffentliche Grünbereich der Wallanlagen direkt an. In den beiden Hausblöcken der Altstadt ist wie im Zentrum ein hoher Versiegelungsgrad vorzufinden (Nebengebäude, Zuwegungen und Stellplätze). Der Mittelpunkt der Altstadt wird durch den grünen Schulplatz gebildet, der prägnant den Stadtteil betont.
- Bahnbereich
  nahezu vollständige Versiegelung ohne jegliches Grün, Freibereiche ohne Gestalt- und Aufenthaltsqualität, Parkplatz an der Bahn mit Einzelbäumen versehen
- Grünbereich
  nördlicher Eingangsbereich des Stadtzentrums stark durchgrünt mit Parkanlage (gestaltete Freifläche mit prägnantem Baumbestand), stark Stadtbild prägend

- Sonstige Randbereiche
  im Norden (Straße Sack), Westen (östl. K 61) und Nordosten (Am Graben) keine Durchgrünung; geschlossene Baustruktur, keine Straßenraumbegrünung, hintere Grundstücksbereiche bzw. Blockinnenbereiche fast vollständig versiegelt

- Straßenräume
  die Mehrzahl der Straßen ist asphaltiert, gepflasterte Straßen: Jacobsonstraße, Marktstr., Bollergasse, Lange Str. mit Str. Hinter d. Kirche mit (zumeist rotem) Betonstein,
  die randlichen Stellplätze sind zumeist mit Betonsteinen gepflastert,
  bei den meisten Straßen handelt es sich um Alleen, die erhöhten Bauminseln stellen sich funktional als störend dar und beeinträchtigen den gestalterischen Zusammenhang des Straßenraums (Jacobsonstr., Marktstr.)
  die Gehwege sind meist mit Betonsteinen oder –platten belegt.

Trotz der geschlossenen baulichen Blockstrukturen stellt sich durch Baumalleen und die grünen Parkanlagen ein durchgrüntes Stadtbild dar. Vereinzelte, begrünte Plätze (Schulplatz, Dr.-H.-Jasper-Platz, Platz Ecke Drakenpfuhl – Lautenthaler Str.) schaffen einen Kontrast zum geschossenen Straßenraum. Daneben bieten die weit reichenden, gestalteten Parkflächen der ehemaligen Wallanlage und der Kirche eine zusammenhängendes Grünsystem mit Aufenthaltsqualität, welches das Zentrum im Nordwesten begleitet.

Die privaten Freiflächen sind dagegen stark verbesserungswürdig. Die Blockinnenbereiche sind fast vollständig versiegelt und laden kaum zum Verweilen ein. Auch bei den geschlossenen Hauszeilen an der Lange Straße sind die Gärten aufgrund der schmalen Grundstücksparzellen und der Himmelsrichtung nach Norden nicht gut nutzbar.

1.3.6 Bau- und Gestaltstruktur

Baustruktur

- Oberstadt/Zentrum
  geradlinige Blockstruktur, geschlossene Straßenräume, gerastertes Straßensystem, sehr hohe Dichte, erhaltenswerte Altbausubstanz: Bürgerhäuser aus dem 18.-19. Jh., traufständige 2-geschossige Fachwerkgebäude, viele Baudenkmäler (insbesondere südlich der Lange Str. und der B 248), hoher Sanierungsbedarf, Leerstand/Leerstandsrisiko (besonders an der Lange Str., Poststr., Am Markt und Marktstraße)
- Altstadt
  ältester Bereich der Stadt, Grundriss mit Ausrichtung auf zentralen grünen Platz mit Turm, kleinteilige Baustruktur, geschlossene Straßenräume, traufständige 2-geschossige Fachwerkgebäude aus der Zeit vor 1700, viele Baudenkmäler (insbesondere an der Lange Str. und im Osten des Schulplatz), hoher Sanierungsbedarf vor allem an der Lange Str., dort auch Leerstand/Leerstandsrisiko
- Bahnbereich
  zusammenhängende Gestaltung fehlt, verschiedene Entstehungszeiten und Baustile bei Gebäuden, neuere Gebäude meist großmaßstäbliche Gewerbebauten, durchsetzt mit alten, stark sanierungsbedürftigen Fachwerkgebäuden (Leerstand und Wohnen) und einfachen Putzgebäuden aus

dem 20. Jh., Freibereiche ohne besonderen Gestaltanspruch versiegelt (Parkplatz und Lagerflächen), unattraktive Verbindung zwischen Bahnhof und Zentrum

- Grünbereich
  Parkanlage mit einigen hervorragenden historischen Solitärgebäuden, die auch heute besonderen Nutzungen unterliegen (Gericht, Kirche, Museum), alle Denkmal geschützt
- Sonstige Randbereiche
  Bereich nördlich der B 248: ältere Stadterweiterung um die Kirche, geschlossene Straßenräume, überwiegend 2-geschossige Fachwerkgebäude, teilweise mit gewerblichen Bauten/Nebengebäude wie Garagen durchsetzt
  Bereich an der K 61: leer stehender, 2-geschosssiger neuerer Gebäudekomplex mit geschossener Baustruktur

Stadtimage

- Kein ausgeprägtes Fremd-Image vorhanden
- Unzureichend entwickelte Alleinstellungsmerkmale, Besonderheiten und Charakteristika

Bei dem Zentrum von Seesen handelt es sich um einen geschossenen historischen Bereich mit erhaltenswerten Fachwerkgebäuden. Bisher ist kaum ein Gebäude abgerissen worden, so dass das historische Gesamtensemble erhalten ist. Allerdings wurden teilweise untypische Veränderungen vorgenommen. Dies betrifft insbesondere die EG-Zone, die oft durch großflächige Schaufenster aufgebrochen wurde. Dennoch stellt sich ein insgesamt charakteristisches Bild dar. Teilweise ist allerdings ein starker Sanierungsbedarf zu verzeichnen.

1.3.7 Zusammenfassendes Stärken- und Schwächenprofil

Stärken:

- Standortvorteil durch Verkehrsanbindung (Nähe zur Autobahn A7, Bundes- und Landesstr.-Kreuzungspunkt B 248, 242, 243, L 516, Bahnstrecke mit Personen- und Güterverkehr)
- flexible Lage für Berufspendler nach Hannover, Braunschweig und Göttingen
- naturräumlich reizvolle Lage am Harz, Naherholungsgebiet
- attraktive, historische Stadt mit nahezu vollständig erhaltenem Baubestand und einigen Image trächtigen Gebäuden
- attraktives Straßen-/Platzkontinuum als mittelaxiales ‚Rückgrat'
- gutes Park- und Stellplatzangebot in fußläufigen Entfernungen
- zunehmende Kaufkraft, positive Einzelhandelszentralität (mehr Zu- als Abflüsse), optimale Einzelhandelskonzentration im Zentrum
- ausgeprägter Gesundheitssektor, 2 Kliniken (größte Arbeitgeber)
- viele Freizeitangebote
- einige bedeutende Gewerbebetriebe
- umfangreiches und differenziertes soziales Netzwerk (Vereine, ehrenamtliche Tätigkeiten…)

Schwächen/Missstände:

- rückläufige Bevölkerungsentwicklung, „Überalterung"
- unterdurchschnittliche touristische Bedeutung, unzureichendes Freizeit- und Kulturangebot für unterschiedliche Altersgruppen
- lückenhaftes und wenig differenziertes Einkaufssortiment
- kein zusammen hängendes Rundgangsystem mit zentrenrelevanten Nutzungen und Fußgängerpriorität, zentrenrelevante Nutzungen nicht genügend konzentriert
- stark frequentierte übergeordnete Straßen im Zentrum (B 242, L 516)
- häufig zu schneller Verkehr innerhalb der Einkaufszonen, Störung der Aufenthaltsbereiche
- hohe Anzahl (teilweise) leer stehender, erhaltenswerter Gebäude (insbesondere in Randbereichen des Zentrums)
- hohe Anzahl sanierungsbedürftiger Gebäude (Investitionsstau)
- Bausubstanz entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen
- insbesondere in Erdgeschosszonen nachteilig veränderte Gebäudefassaden
- Verbaute Block-Innenbereiche mit hoher Dichte und geringer Freiraumqualität
- außerhalb der Parks wenig Aufenthalts-/Kommunikationsqualität im Freien
- unzureichend ausgeprägter Bekanntheitsgrad der Stadt, fehlende Magnetfunktionen

2. Feststellung der Notwendigkeit der Sanierung

Trotz der guten überregionalen Verkehrsanbindung über die Autobahn und Bundesstraßen sowie die naturräumliche Qualität des Harzvorlandes ist zu befürchten, dass die Stadt Seesen für neuzeitliche und zukünftige Entwicklungen nicht ausreichend gewappnet ist. Die in der Landes- und Regionalplanung genannten Zielsetzungen des Mittelzentrums und der oberzentralen Teilfunktionen werden mittel- bis längerfristig nur noch unzureichend erfüllt und umgesetzt werden können. Bevölkerungsrückgang, Überalterung, mangelnde Attraktivität und erhöhter Modernisierungsbedarf schwächen eine der Zentrumsfunktion adäquate Erlebnis-, Aufenthalts- und Gestaltqualität.

Die großräumige Innenstadtstruktur ist von erhaltenswerten Fachwerkgebäuden mit dichtem Denkmalbestand geprägt. Auf Grund des Ausmaßes und Sanierungsbedarfes des historischen Zentrums bedarf die Stadt nachhaltiger Unterstützungen, um den Ansprüchen an eine höhere Wohn-, Versorgungs- und Freizeitqualität gerecht zu werden.

So ist es dringend erforderlich vorhandene Qualitäten und Charakteristika des historischen Innenstadtbereiches mit seinen zentrenrelevanten Nutzungen zu erhalten, städtebauliche Missstände abzustellen und gleichermaßen eine nachhaltige zukunftsorientierte Entwicklung in Gang zu setzen.

Die Stadt Seesen hatte bereits vor ca. 20 Jahren für die städtebauliche Sanierung der Kernstadt ein Sanierungsgebiet beschlossen, welches seit Anfang der 1990-er Jahre über die Strukturhilfe finanziert worden ist. Durch das Auslaufen des Programms im Jahr 1993 konnten die Sanierung jedoch nicht fortgeführt werden. Umso dringlicher ist es, dem Investitionsstau entgegen zu wirken.

3. Festlegung der anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung

3.1 Allgemeine Ziele

Die Ergebnisse der gemäß § 141 BauGB durchgeführten vorbreitenden Untersuchung zeigen, dass im Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 (3) BauGB vorliegen, die aufgrund der folgenden, komplexen und dringlichen Probleme eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme erfordern:

- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse bzgl.:
  - baulicher Beschaffenheit von Gebäuden
  - Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen
  - Nutzungskonflikten
- Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Gebietes bzgl.:
  - wirtschaftlicher Entwicklung
  - Versorgungsfunktion im Zentrum
  - Wohnnutzung im Zentrum
  - fließenden und ruhenden Verkehrs
  - Grün- und Freiraumstruktur (Aufenthaltsqualität im Freien)

Übergeordnetes Ziel des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Kap. B) ist die Stärkung der Stadt Seesen in seiner Funktion als Wohnstandort mit regionaler Versorgung und Freizeitqualität.

- Leitbild einer „lebens- und liebenswerten“ Wohn- und Einkaufsstadt als „Fenster zum Harz“
  - Innenstadt als attraktives Handels-, Dienstleistungs-, Gesundheits-, und Fremdenverkehrszentrum
  - Steigerung der Aufenthalts-, Gestalt-, Erlebnis-, Freizeit- und Erholungsqualität
  - Erhalt der historischen Stadt- und Baustruktur
  - Schaffung attraktiver Straßen- und Platzräume
  - Verbesserung der innerstädtischen Wohn- und Freiraumqualität
  - Stärkung der sozialen Netzwerke, Integration aller Bevölkerungsgruppen

3.2 Begründung des öffentlichen Interesses an der Sanierung

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen gem. § 136 (4) BauGB dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen dazu beitragen, dass u. a.

- die bauliche Struktur nach sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
- die Wirtschaftsstruktur unterstützt wird,
- die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes und den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen entspricht und
- die vorhandenen Ortsteile unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes erhalten, erneuert und fortentwickelt werden.

Die Sanierungsziele sowie die daraus entwickelten Sanierungsmaßnahmen sind gem. § 136 (4) BauGB bzgl. ihrer öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die sich seit Jahren abzeichnende Entwicklung Funktions- und Qualitätsverluste vor dem Hintergrund des demographischen Wandels werden nicht nur seitens der Politik, sondern auch von den Bürgerinnen und Bürgern sowie deren Interessenvertretungen wahrgenommen und hinsichtlich maßgeblicher Verbesserungen eingefordert.

Die vorgesehene Sanierungsmaßnahme liegt im öffentlichen Interesse, da hierdurch der zentrale Bereich in der Stadt Seesen in erforderlicher Weise grundlegend funktional und gestalterisch aufgewertet wird. Erhebliche Nachteile sind weder für öffentliche Träger noch für Bürgerinnen und Bürger zu erwarten.

4. Durchführbarkeit und Verfahren

4.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Die vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB ist dazu bestimmt, erkennbare städtebauliche Missstände zu konkretisieren und zu lokalisieren. Die diesem Zweck dienende Analyse hat ergeben, dass die städtebaulichen Missstände im Bereich östlich der B 242 weniger groß sind. Dieser Bereich ist weniger von sanierungsbedürftigen Gebäuden, Leerständen oder Mängeln im öffentlichen Raum geprägt. Bei dem restlichen Bereich des Untersuchungsgebietes sind städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 (2) BauGB vorzufinden.

Ein ganz besonderer Handlungsbedarf besteht allerdings im engen „aktiven“ Zentrumsbereich mit Gemeinbedarfs-, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, da dieser Bereich in besonderer Weise auf die Gesamtstadt ausstrahlt und für die Funktion als Mittelzentrum eine herausragende Rolle spielt. Das Sanierungsgebiet soll daher zunächst auf diesen engen Bereich begrenzt werden, um hier konzentriert und zügig Maßnahmen zur Behebung der Missstände durchzuführen.

Es wird daher empfohlen das Sanierungsgebiet gegenüber dem Untersuchungsgebiet wie in folgender Darstellung abzugrenzen. Das potenzielle Sanierungsgebiet umfasst damit eine Fläche von rund 12,0 ha.



4.2 Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht

Die Stadt Seesen hat die Vorbereitung der Sanierung durch Beschluss des Rates über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung vom 10.03.2010 gem. § 141 (3) BauGB eingeleitet.

Der Beschluss wurde am 07.04.2010 gem. § 141 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Mit Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung begann die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen gem. § 137 BauGB, die Auskunftspflicht gem. § 138 BauGB und die Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB.

4.3 Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen

Die Sanierung soll gem. § 137 BauGB mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

Vertreter der Betroffenen waren in der Arbeitsgruppe zur Erstellung der vorbereitenden Untersuchung und des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes aktiv beteiligt. Eine große Mitwirkungsbereitschaft im Rahmen weiterer Beteiligungen wurde deutlich.

Die umfassende Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen fand durch eine öffentliche Informationsveranstaltung am 21.04.2010 statt. Die Bekanntmachung über die Informationsveranstaltung erfolgte ortsüblich am 07.04.2010. Aus der Diskussion war zwar zu erkennen, dass die anwesenden Bürger/innen das Konzept zur Erneuerung des Untersuchungsgebietes zwar im Grundsatz für notwendig ansehen, jedoch skeptisch bis ablehnend gegenüber den ggf. auf sie zukommenden Kosten sind. Diese Vorbehalte konnten trotz Erläuterungen des Sanierungsträgers (DSK GmbH) bisher nicht ausgeräumt werden. Die Stadt leistet weitere Aufklärungsarbeiten.

4.4 Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sollen gem. § 139 (1) BauGB im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

Die Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger gem. § 139 (2) BauGB fand mit Schreiben vom 24.03.2010 bis zum 30.04.2010 statt.

Aus den Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Besondere Problemstellungen ergeben sich nicht – einige Träger sehen ihre Belange nicht berührt. Aus Sicht des Landkreises Goslar (Kreisentwicklung und Wirtschaftsförderung) wird eine Bewerbung der Stadt Seesen als bedeutendes Mittelzentrum im Landkreis, welches Funktionsverluste aufweist, für das Städtebauförderungsprogramm sehr begrüßt.

4.5 Kosten, Zeiten, Finanzierbarkeit

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme wird Kosten von ca. 4,8 Mio. € für die öffentliche Hand verursachen. Hiervon sind bei Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ von der Stadt ca. 1,6 Mio. € zu finanzieren. Es wird von einem Durchführungszeitraum von 5 Jahren ausgegangen (2011-15). Die finanzielle Leistungsfähigkeit der Stadt ist für die Kofinanzierung gegeben. Die Kosten werden in die 5-jährige Finanzplanung der Stadt eingestellt.

Differenzierte Ausführungen befinden sich in Kap. B „Städtebauliches Entwicklungskonzept“.

5. Ermittlung nachteiliger Auswirkungen

Nach § 141 (1) BauGB soll sich die vorbereitende Untersuchung „auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden“.

Es sollen dabei möglichst frühzeitig Vorstellungen entwickelt werden, wie (gemäß § 180 BauGB über die Grundsätze für den Sozialplan) nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemindert werden können. Hierzu gehört z.B. die Unterstützung bei der Beschaffung von Ersatzwohnungen und -läden, die Organisation von Umzügen und Betriebsverlagerungen sowie Hilfestellungen bei der Beantragung von Zuschüssen.

Die Struktur als Sanierungsgebiet vorgesehenen Gebietes und die beabsichtigten Maßnahmen lassen eine nachteilige Auswirkung für die unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich aus heutiger Sicht nicht erwarten.

Die Stadt bzw. der Sanierungsträger werden die Betroffenen im Laufe der Durchführung der Maßnahme individuell und intensiv informieren und beraten. Sollte sich im Zuge der Durchführung der Sanierungsmaßnahme herausstellen, dass nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen auftreten, würden ein Sozialplan und seine Grundsätze aufgestellt werden.

B. Städtebauliches Entwicklungskonzept

1. Einleitung

Seesen ist aus der Vergangenheit als attraktive, wohnwerte Stadt am Harz bekannt. Seit einigen Jahren ist eine rückläufige Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. In Kombination mit der Abnahme der Attraktivität der Innenstadt und dem Konkurrenzdruck durch die Angebote anderer Innenstädte verändert sich die Wahrnehmung und Akzeptanz. Wenn nicht durch Investitionen Anreize geschaffen, Qualitäten bewahrt sowie spezifische Charakteristika der Stadt entwickelt und kommuniziert werden, ist ein zunehmender Negativkreislauf von Bevölkerungsrückgang, Abwanderung und Mindereinnahmen zu erwarten.

Nur mit Investitionen im zentralen Bereich der Stadt Seesen zur Erhaltung der Einzelhandelsstruktur und Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität können die mittelzentrale Funktion und gleichzeitig die Attraktivität des Wohnstandortes sowie der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen gesichert werden. Ein besonderer Handlungsbedarf wird für das räumlich begrenzte Stadtkerngebiet mit den Verbindungsachsen zum Bahnhof und zur B 248 gesehen, da es sich hierbei um das „aktive“ Stadtzentrum mit der größten zentrenrelevanten Bedeutung handelt. Dieses ist Impulsgeber für die gesamte Stadt Seesen und für den Tourismus.

Zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist neben dem Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchung ein städtebauliches Entwicklungskonzept vorzulegen (Nds. MBl. Nr. 11/2010, S. 390). Das Programm 'Aktive Stadt- und Ortsteilzentren' wird bisher im Rahmen des jährlichen Erlasses des Nds. Sozialministeriums zur Anmeldung städtebaullicher Erneuerungsmaßnahmen geführt. Die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen (R-StBauF) erfassen das Programm bisher nicht.

Zur Absicherung und Darlegung wesentlicher inhaltlicher und formaler Aspekte eines Sanierungsvorhabens wurde daher der Leitfaden zur Ausgestaltung des Städtebauförderungsprogramms „Stadtumbau West“ herangezogen. Die hier angeführten Kriterien werden soweit behandelt, als sie für das Sanierungsvorhaben als relevant und für die zukünftige Entwicklung als bedeutsam eingeschätzt werden (z.B. für die Gesamtstadt Daten zur Einwohner-, Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung, Aussagen zu Wohnungssituation, Infrastruktur und Gewerbe u.s.w, für den gebietsbezogenen Teil die Erarbeitung eines Maßnahmen-, Durchführungs-, und Finanzierungskonzeptes). Neben der Beteiligung von Grundeigentümern, Trägern öffentlicher Infrastruktur, Interessengruppen sowie Nutzern und Bewohnern sind in Arbeitsgruppen Zielsetzungen und Maßnahmen der innerstädtischen Stadtsanierung entwickelt worden.

Weitere maßgebliche Inhalte zur Erstellung eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gem. § 171 b Abs. 1 finden sich im Handbuch des öffentlichen Baurechts, C.H. Beck 2005. Die hier dargestellten Inhalte überschneiden sich weitgehend mit denen der vorbereitenden Untersuchung.

In diesem Sinne ist die vorbereitende Untersuchung (Kap. A) substanzieller Teil des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und umfasst die folgenden Inhalte:

- Der Planungshorizont erstreckt sich über einen Zeitraum bis 2015 und darüber hinaus. Bis 2015 sollen die wesentlichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet umgesetzt werden. Das Planungsgebiet ist auf den Untersuchungsraum begrenzt, wobei räumliche und funktionale Verflechtungen beachtet werden.
- Bei einer Aufwertung des Zentrums werden sich auf die Gesamtstadt positive Impulse ergeben. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- Regionalpläne und Ziele der Raumordnung werden berücksichtigt. Insbesondere wird dem Ziel nachgekommen, Seesen in seiner Funktion als Mittelzentrum sowie die landesweite Bedeutung des Tourismus zu stärken.
- Die Ziele und geplanten Vorhaben des Stadtentwicklungskonzeptes fügen sich in die bestehenden Planungen und Konzepte ein und unterstützen diese.
- Nach bisherigen Erkenntnissen widersprechen die Planungen dem vorhandenen Bauplanungsrecht nicht.

Leitbilder, Ziele und Maßnahmen werden im Folgenden genannt.

2. Leitbild

2.1 Städtebauliches Leitbild und Handlungsansatz

Übergeordnetes Ziel ist die Stärkung der Stadt Seesen in seiner Funktion als Wohnstandort mit regionaler Versorgung und Freizeitqualität

- Leitbild einer „lebens- und liebenswerten“ Wohn- und Einkaufsstadt als „Fenster zum Harz“
  - Innenstadt als attraktives Handels-, Dienstleistungs-, Gesundheits-, und Fremdenverkehrszentrum
  - Steigerung der Aufenthalts-, Gestalt-, Erlebnis-, Freizeit- und Erholungsqualität
  - Erhalt der historischen Stadt- und Baustruktur
  - Schaffung attraktiver Straßen- und Platzräume
  - Verbesserung der innerstädtischen Wohn- und Freiraumqualität
  - Stärkung der sozialen Netzwerke, Integration aller Bevölkerungsgruppen

Die Potentiale für eine nachhaltige Stadtentwicklung begründen sich im Wesentlichen durch die naturräumliche Besonderheit am Naherholungsgebiet des Harzes, die bestehenden infrastrukturellen Angebote des Mittelzentrums und die hervorragende Stadtbildqualität des historischen Ortskerns. Abgeleitet aus den Potentialen und der Erwartungshaltung, die sich aus dem positiven Stadtimage begründet, lassen sich folgende Leitbilder zur Erfüllung der Erwartungen definieren.

2.1.1 Leitbild für die Stadt Seesen

1999 hat der Rat der Stadt Seesen ein Leitbild für die Zukunft der Stadt Seesen beschlossen. Das Leitbild versteht sich als ein ‚roter Faden’ für die langfristige Stadtentwicklung, aus dem Aktionen und Forderungen abgeleitet und begründet werden können. Das Leitbild beinhaltet folgende Zielsetzungen:

1. Stadt in der Region: Seesen – die einladende Stadt am Harz
   - Anziehungspunkt für Tourist(Inn)en und Einkaufsstadt der Region
   - Mittelzentrum mit eigenem Profil: Stadt Wohnen und Arbeiten, für Gesundheitsdienstleistungen und Freizeitaktivitäten, Verbindung mit Geschichte und Landschaft

2. Soziales Netzwerk
    - Erhalt und Stärkung von Zusammenhörigkeitsgefühl, Eigeninitiativen, sozialen Diensten und Selbstverantwortung
    - Förderung aller Bevölkerungsgruppen und Familien
3. Kultur
    - Gemeinschaftliche Angelegenheit aller
    - Veranstaltungen, Tagungen
4. Handel, Industrie, Gewerbe, Innenstadt
    - Pflege und Neuansiedlung zukunftssicherer Arbeitsplätze
    - Netzwerk von Verbindungen und Institutionen
    - Vorhaltung baureifer Grundstücke
    - Stärkung des Einzelhandels, der Kaufkraftbindung und Gastronomie
5. Verkehr
    - Bewerbung mit guter Lage und Erreichbarkeit für zukunftsorientierte Branchen
    - Schutz der Wohnfunktion vor Wirtschaftsverkehr
    - Gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln
    - Kurze Wege und ausreichend günstiges Parken auf zentrumsnahen Parkplätzen
    - Kanalisierung des Verkehrs außerhalb der Wohngebiete
    - Rücksichtnahme schutzbedürftiger Zielgruppen
    - Einbindung des guten Radwegesystems in regionales Wegenetz
6. Zusammenarbeit
    - Festes kommunikatives Netzwerk unterschiedlicher Interessengruppen zur Konsensbildung
    - Koordinierung durch Stadtmarketing

2.1.2 Leitbild Nutzerstruktur

Attraktivierung der Innenstadt für Bewohner und Besucher:

- Sicherung zukunftorientierter Arbeitsplätze
- Sicherung der Barrierefreiheit/Mobilität
- Verbesserung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität
- Schaffung differenzierter Kommunikationsräume
- Erweiterung der Angebotsvielfalt für Familien mit Kindern, Jugendliche und Senioren

2.1.3 Leitbild Nutzungsstruktur

Konzentration zentraler Funktionen (Versorgung, kommunikative Treffpunkte):

- Erhalt der Versorgungsfunktion durch Stärkung des differenzierten Einzelhandels und Magnetfunktionen im Zentrumsbereich
- Attraktivierung der Einzelhandelsfunktion im Rundgangsystem
- Stärkung und Entwicklung des Gesundheitswesens
- Verstärktes Angebot an Außenrestauration/ Gastronomie (Straßencafés, Bistros)
- Erweiterung der Sortimente des täglichen und gehobenen Bedarfs (Branchenmix)
- Attraktivierung der Innenstadt über Veranstaltungen und Aktionen (z.B. Moonlight-Shopping)
- Funktionale und gestalterische Aufwertung des zentralen Marktbereiches
- Gestaltung von Straßen- und Platzräumen sowie Ruhezonen mit hoher Aufenthaltsqualität
- Umnutzung störender Gewerbeflächen und -gebäude

2.1.4 Leitbild Verkehrsstruktur

Herausbildung zur Stadt der kurzen Wege mit Fußgängerpriorität

- Verkehrsberuhigung durch gestalterische Maßnahmen
- Verdeutlichung der Straßenhierarchien
- Reduzierung der Konfliktpotenziale durch z. B. Mischungsprinzip, Fahrspurminimierung und Ausweitung der Gehwegbereiche mit verbesserter Aufenthaltsqualität
- Komplettierung des Radverkehrnetzes
- Neuordnung des ruhenden Verkehrs an Straßen durch vegetative Gliederung
- Entlastungsparkplatz auf Bahngrundstück an der Landesbahn
- Neuordnung der Parkmöglichkeiten am Bahnhof

2.1.5 Leitbild Freiraumstruktur

Verbesserung der Freiraumqualität entsprechend der naturräumlichen Einbindung

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch Anlegen von Plätzen, Durchgrünung und zeitgemäßen Straßenraumelementen in der Innenstadt
- Attraktivierung des öffentlichen Raums durch Wasserelemente
- Schaffung von privaten und halböffentlichen ‚Oasen' in Blockinnenbereichen
- Kompetenzdarstellung durch Kunst in der Stadt (Stadt-Galerie)
- Schaffung von Sichtachsen zum Gericht
- Förderung privater Durchgrünungsmaßnahmen an Gebäuden und Grundstücken (Spaliere, Rankgewächse, Blumen…)
- Schließung von Raumkanten durch Hecken, Spaliere, Ranksystmee

2.1.6 Leitbild Gestaltstruktur

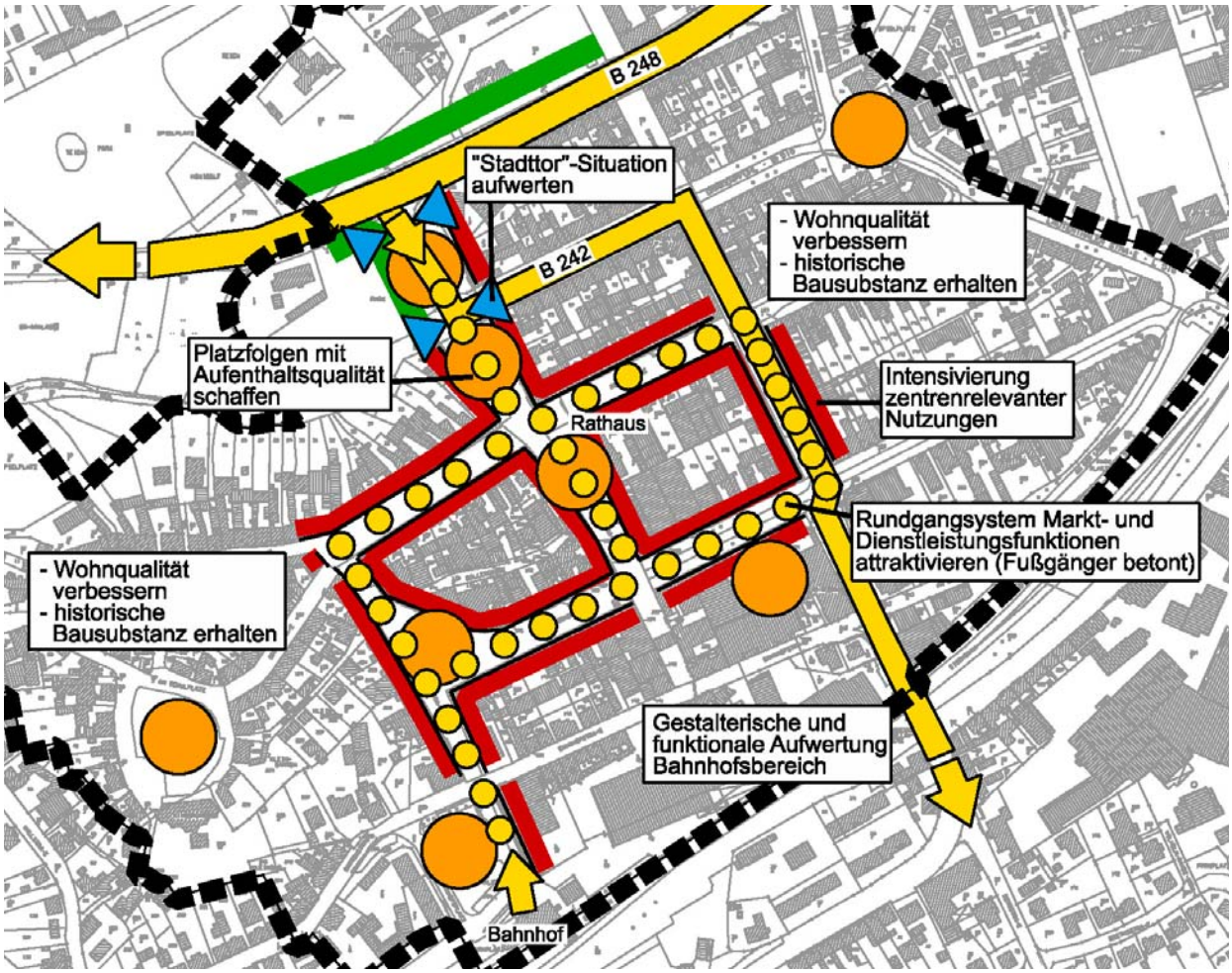
Profil als wohnwerte Stadt mit denkmalpflegerischer Gebäude- und Stadtstruktur :

- Mittelalterlich und barock geprägter Stadtgrundriss mit organischen und orthogonalen Straßen, Kleinteiligkeit und Axialität, Platzfolgen, Eröffnung interessanter Blickbeziehungen
- Markierung von Eingangs-/Torsituationen zur Kennzeichnung unterschiedlicher Bereiche
- Bewahrung eines einheitlichen Stadtbildes
- Beseitigung von Verunstaltungen durch minderwertige Materialien und Stilelemente
- Verbesserung der Schaufensterzonen entsprechend der Baustruktur
- Vorgaben zur hochwertigen Gestaltung für Außengastronomie und Warenpräsentation im Straßenraum
- Sanierung Stadtbild prägender Gebäude
- Lichtgestaltung zur atmosphärischen Verbesserung

2.1.7 Zielkonzept

Ziel ist, den engeren Zentrumsbereich aufzuwerten. Hierbei stellt das Rathaus mit davor liegendem Platz (Marktstraße) den Mittelpunkt dar. Die Zentrumsfunktionen mit Einzelhandel, Gemeinbedarf und Dienstleistungen sollen in einem schlaufenförmig angeordneten Rundgangsystem konzentriert werden. In diesem Bereich sollen die öffentlichen Verkehrsräume zu Gunsten der Fußgänger aufgewertet werden. Die mittleren Platzräume der Innenstadt (Am Markt und Marktstraße) könnten ggf. für den üblichen Fahrverkehr geschlossen und so z.B. für Außengastronomie attraktiviert werden. Insgesamt soll eine Platzfolge mit Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden. Im Norden wird der Wilhelmsplatz und im Süden der Bahnhofsplatz mit eingebunden. Sie stellen wichtige Verbindungen ins und vom Zentrum dar und sind daher in ihrer Gestaltung besonders wichtig.

Im gesamten Gebiet soll die historische Altbausubstanz erhalten und bei Bedarf modernisiert werden. Dabei spielt auch die Entkernung und Nutzung von Block-Innenbereichen eine Rolle. Diese können entweder zentralen Nutzungen zugeführt werden oder durch Anlage von Gärten mit integrierten Stellplätzen eine Aufwertung der Wohnnutzung darstellen. Wünschenswert ist auch, zusätzliche fußläufige Wegeverbindungen durch die Höfe zu schaffen.



3. Geplante Maßnahmen

3.1 Maßnahmen

3.1.1 Maßnahmen innerhalb des „aktiven Stadtzentrums“

Zur Stärkung des zentralen Stadtkerns von Seesen und zur Behebung städtebaulicher Missstände sind folgende Maßnahmen geplant (Nr. der Maßnahme zur räumlichen Zuordnung, s. Maßnahmenplan S. 52). Die angegebene Priorität (1=sehr wichtig, 2=wichtig, 3=wünschenswert) und der geplante Zeitrahmen zur Umsetzung dienen lediglich der vorläufigen Einordnung und können sich im weiteren Planungsverlauf verschieben. Die Kosten sind vorerst nur sehr überschlägig ermittelt und dienen ebenfalls lediglich einer vorläufigen Orientierung. Konkretere Kosten können erst nach Vorliegen entsprechender Vorentwurfsplanungen ermittelt werden.

Maßnahme	Kosten [€]	Priorität, Zeitrahmen
A 1.1 Umgestaltung Wilhelmsplatz		**1-2**
Herausstellung des Wilhelmsplatzes zum grünen ‚Vorplatz', Schaffung einer markanten Torsituation, Schaffung von Blickbeziehungen auf das Amtsgericht, stärkere Verknüpfung zwischen Amtsgericht und Wilhelmsplatz	150.000	2014/15
Evtl. Änderung des Straßenbelags, Beleuchtung, symbolisches Stadttor z.B. mit flankierende Sandsteinsteelen mit beleuchteten Wappentieren		
Ggf. Änderung der Zuwegung zum Amtsgericht (Aufhebung der Kreuzungssituation der Bundesstr./Am Markt/Amtsgerichtszufahrt)		
Stadttor (10.000 €) + Zuwegung zum Gericht (ca. 400 m² x 100 € = ca. 40.000 €)		
Weitere Maßnahmen: Ansatz ca. 100.000 €		
A 1. 2 Umgestaltung Platzraum Am Markt		**1**
Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität, Schaffung einer 2. Torsituation als Eingang zum Stadtzentrum (Markttor), Aufhebung der verkehrstechnisch geprägten Gestaltung zu Gunsten der Fußgängerfunktion, Stärkung der Außenraumnutzung (Straßencafés), ggf. Ausbildung zur Fußgängerzone mit Querungsmöglichkeit Lange Str./Rosenstr., Beibehaltung von Stellplätzen	270.000	2011-2013
Schaffung einer zusammenhängenden Platzfläche, neue Oberflächengestaltung (Gesamtfläche in gleichem Material/Farbe), Raumschließung durch Pylone, Beleuchtung sowie sonstige Platzraum- und Vegetationselemente, zentrale Brunnenanlage		
ca. 2.100 m² x 130 € = ca. 270.000 €		

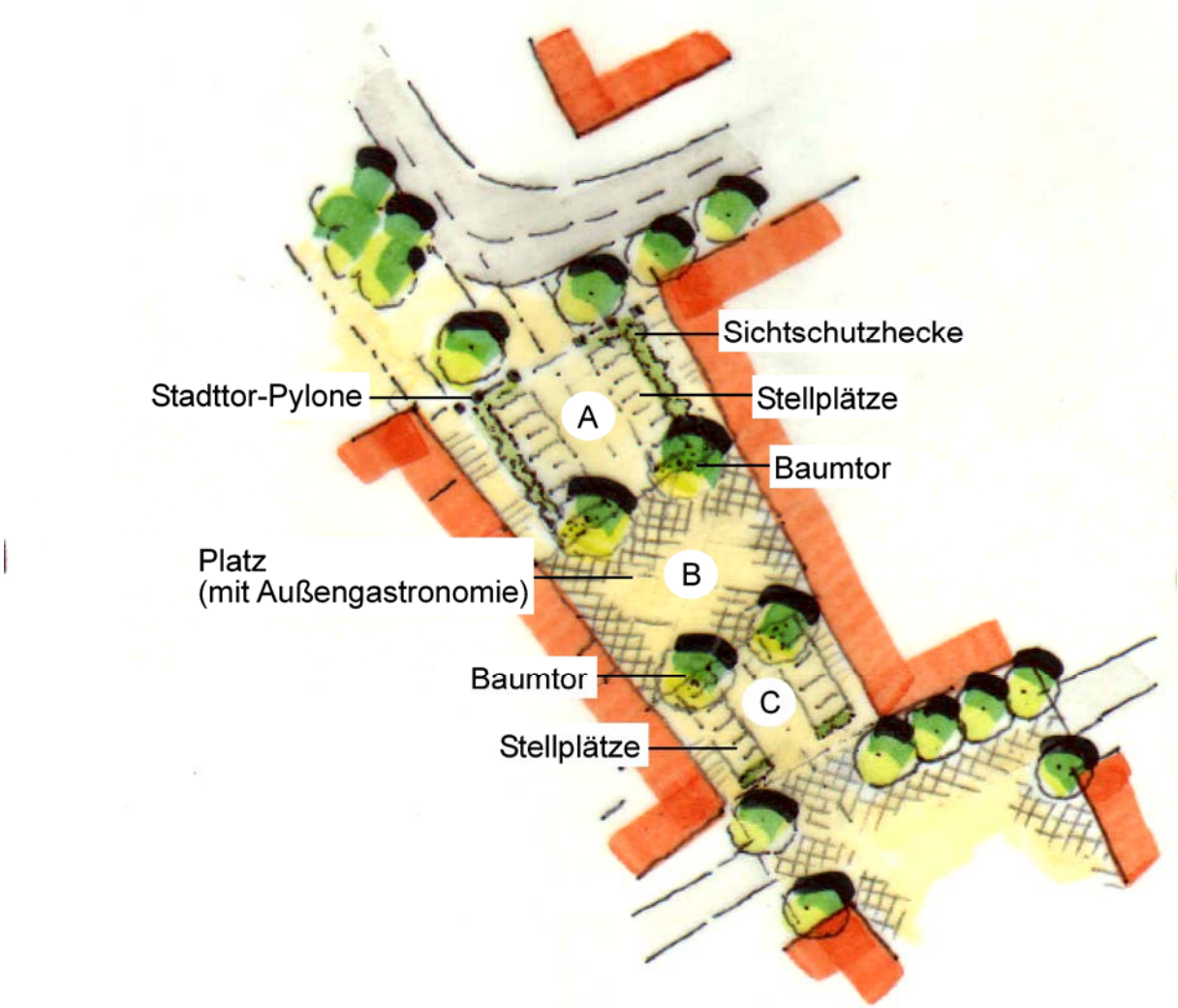
Bestand:



Planung:



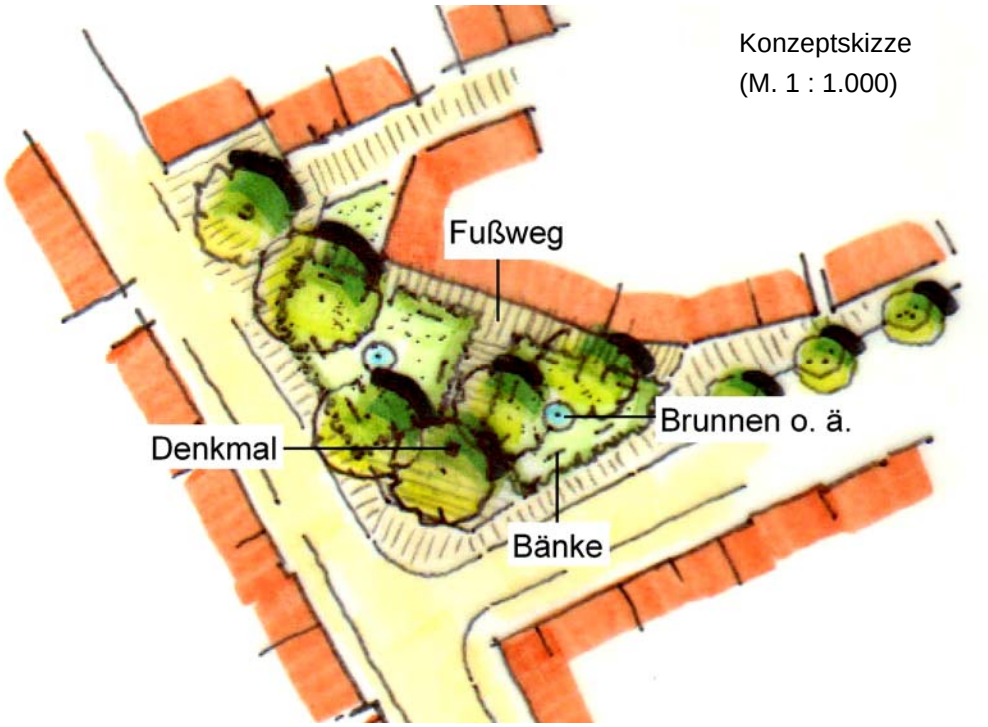
Konzeptskizze (M. 1 : 1.000):



Planung (Torsituation):



Maßnahme	Kosten [€]	Priorität, Zeitrahmen
A 1.3 Attraktivierung der Marktstraße		**1**
Verknüpfung der Marktstraße mit dem Platz Am Markt zu einem zusammenhängenden Platzkontinuum, ggf. Ausbildung zur Fußgängerzone Zusammenhängende Oberflächengestaltung, Möglichkeit der Außenrestauration, korrespondierende Brunnenanlage mit Am Markt vor dem Rathaus Ansatz für punktuelle Maßnahmen: ca. 2.750 m² x 50 € = ca. 140.000 €	140.000	2011-2013
A 1.4 Neugestaltung verlängerte Marktstr. (Marktgasse)		**2**
Aufwertung der verlängerten Marktstr./-gasse zwischen Marktstr. und Baumarkt zum Fußgängerbereich (Komplettierung der Hauptachse zwischen den Magnetfunktionen Markt/Baumarkt) Durchpflasterung ohne Hochborde, Ausbildung zur Fußgängergasse, atmosphärische Straßenbeleuchtung, ggf. Ausbildung des Endpunktes vor privatem Baumarktgelände zur Platzsituation Ca. 1.000 m² x 100 € = ca. 100.000 €	100.000	2014/15
A 2.1 Attraktivierung Haupteinkaufsbereich westliche Jacobsonstr.		**2**
Verkehrsberuhigung durch Minimierung der Fahrspuren, Ausweitung der Bewegungs- und Aufenthaltsflächen, Neugestaltung der Pflanzbereiche Punktuelle Maßnahmen im Oberflächenbelag und Querprofil, Verbreiterung und ggf. Verknüpfung der Pflanzinseln (Bodenmodellation, üppige Unterpflanzung mit Blumen) Ca. 6.000 m² x 40 € = ca. 240.000 €	240.000	2014/15
A 2.2 Umgestaltung des Dr.-H.-Jasper-Platz		**2**
Anbindung an nördliche Gebäudezeile, Aufhebung der Verkehrsumfahrt Neugestaltung der Grünfläche mit signifikanter Bepflanzung, Ausbildung einer fußläufigen Gebäudeerschließung durch Pflasterweg unter Einbeziehung der Einmündung Bollergasse Ca. 700 m² x 80 € = 56.000 €	56.000	2014/15



Konzeptskizze
(M. 1 : 1.000)

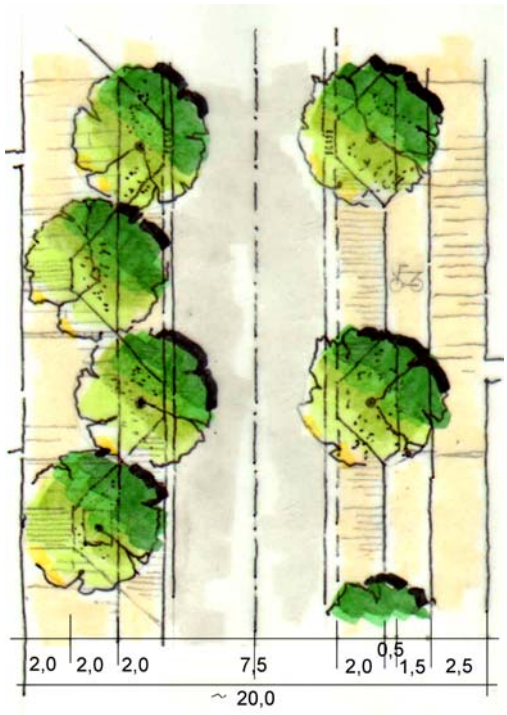
Maßnahme	Kosten [€]	Priorität, Zeitrahmen
A 2.3 Umgestaltung Jacobsonplatz		**1**
Gestalterische Aufwertung der Platzsituation, Ergänzung der Blockstruktur durch markantes Eckgebäude, Herausbildung einer Magnetfunktion durch spezifisches Nutzungsangebot mit Ortsbild prägender Gestaltung (Marktstand-/Markiesensysteme) Randliche Vegetation, neue Oberflächengestaltung, Beleuchtung Ca. 1.600 m² x 100 € = ca. 160.000 €	160.000	2011-2013
A 4.2 Umgestaltung B 242 - Bismarkstr.		**1**
Der innerstädtischen Stadtstruktur entsprechender Rückbau der Verkehrsanlage, optische Verengung, Entsiegelung und Durchgrünung Fahrspurminimierung auf verkehrstechnisch erforderliches Maß, Ergänzung vorhandener Bäume um beidseitige Baumreihen (Auflösung der versiegelten Stellplatzstreifen mit Bauminseln und Längsparkbuchten), Neugestaltung der Fußwegbereiche, Markierung der Hauseingänge durch Spaliere Bereich zw. Rosen- und Jacobsonstr.: ca. 120 lfm x 4m x 2 = ca. 960 m² x 100 € = ca. 96.000 €	96.000	2011-2013

Bestand:



Planung:





Maßnahme	Kosten [€]	Priorität, Zeitrahmen
A 5.1 Umgestaltung Rosenstr.		**1**
Optische Verengung des Straßenraumprofils, Attraktivierung zur Stärkung der Aufenthaltsqualität und Einkaufsfunktion Fahrbahnpflasterung, Erneuerung der Gehwege, Aufweitung der Gehweg- und Pflanzbereiche, Verstärkung der Durchgrünung durch Unterpflanzung mit Hecken/Sitznischen und Blumen, Reduktion des Versiegelungsgrades im Stellplatzbereich ca. 2.400 m² x 130 € = ca. 312.000 €	312.000	2011-2013
A 5.2 Umgestaltung Lange Str. Ost		**1**
Neugestaltung des gesamten Straßenraums, Erhöhung der Wertigkeit entsprechend vorhandener Gebäudequalität und Denkmaldichte Fahrbahnpflasterung, Erneuerung der Gehwege, Verbreiterung der Pflanzzonen, Reduktion des Versiegelungsgrades im Stellplatzbereich, Schaffung von grünen „Zimmenern“ mit Sitzgelegenheiten ca. 2.400 m² x 130 € = ca. 312.000 €	312.000	2011-2013

Bestand:



Planung:



Maßnahme	Kosten [€]	Priorität, Zeitrahmen
A 5.3 Schaffung einer Platzsituation Kreuzungspunkt Lange Str.,…		**1**
Neugestaltung der Platzsituation mit Verdeutlichung der hierarchischen Verkehrsabläufe (Lange Str. übergeordnet) Überpflasterung des Platzes, ggf. etwa mittige Baumpflanzung ca. 650 lfm x 130 € = ca. 85.000 €	240.000	2011-2013
A 5.4 Aufwertung Poststr.		**1**
Attraktivierung als Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Innenstadt Fahrbahn- und Gehwegpflasterung, Tiefborde, Mischungspinzip Ca. 2.400 m“ x 130 €. = ca. 312.000 €	312.000	2011-2013

A 5.5 Umgestaltung Bollergasse Ost		**2**
Ausgestaltung als Wohnbereichsstr. mit besonderer Aufenthaltsqualität Kleinteilig differenzierte Pflasteroberfläche, Sitzgelegenheiten, Laternenbeleuchtung, Vegetationselemente (Hausbäume, Spaliere, Rankgewächse) ca. 650 m² x 100 € = 65.000 €	65.000	2014/15
C 1.1 Umgestaltung Bahnhofsvorplatz		**2**
Attraktivierung des Bahnhofsvorbereiches als Auftakt zum Zentrum, Aufwertung der Wegeführung zum zentralen Einkaufsbereich, Schaffung einer zusammenhängenden, repräsentativen Platzgestaltung mit hoher Aufenthalts- und Gestaltqualität, Aufhebung der 3 additiv angeordneten Teilbereiche mit Neuordnung der Verkehrsabläufe (Umfahrt, 2-geteilte ZOB-Anlage mit Haltebuchten und Überdachung, beidseitige Stellplatzanlage, mittige Grünfläche) Pflasterung der Um- und Vorfahrt, Anlage einer großflächigen Grünfläche mit längsseitigen Stellplätzen, mittiger Rasenfläche, Raum bildende Baumpflanzungen, Brunnenanlage/Fontaine und/oder Pavillon, Verlagerung der Bushaltestellen an den Rand (3+2 Haltepunkte), Wetterschutz über Bushaltestellen, neue Beleuchtung ca. 6.000 m² x 100 € = ca. 600.000 €	600.000	2014/15

Konzeptskizze (M. 1 : 1.000):



Maßnahme	Kosten [€]	Priorität, Zeitrahmen
I Privatmaßnahmen: Sanierung von Gebäuden		**1**
Behebung von funktionalen und gestalterischen Mängeln an Geschäfts- und Wohngebäuden im Zentrum: Sanierung zum Erhalt der Bausubstanz und zum Erhalt oder zur Entwicklung einer zentralen Nutzung; Umbau zur Stärkung, Attraktivierung oder Entwicklung einer zentralen Nutzung; Schaffung von erweiterter zentraler Nutzfläche, Verbesserung der Fassadengestaltung, Rückbau im Sinne charakteristischer (historischer) Elemente, Erhalt der Gebäudestruktur (Fachwerk, insbes. auch im Schaufensterbereich) gestalterisch abgestimmte Werbe-Elemente und Wetterschutz; Fassadenbegrünung Kunden-orientierte Maßnahmen, Behinderten gerechte Zugänge/Begehbarkeit, Schaffung von gut integrierten Stellplätzen Umbau-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen von Gebäuden/Gebäudeteilen mit zentraler Nutzung: Geschäfts- und Bürogebäude, Gastronomie/Hotellerie, Gesundheitswesen,… (außer Wohnen); Gestaltverbessernde Maßnahmen an Fassaden von Stadtbild prägenden Gebäuden und Gebäuden/Gebäudeteilen mit zentraler Nutzung; Ansatz: ca. 25 Maßnahmen x 50.000 € Förderung = ca. 1.250.000 €	1.250.000	2011-2015
II Privatmaßnahmen: Umnutzung und Entkernung Blockinnenbereiche		**1**
Verbesserung der privaten und halböffentlichen Freiräume, Reduzierung der baulichen Dichte, Abriss störender und verunstaltender Nebengebäude, Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Verbesserung der aufenthalts- und wohnungsbezogenen Freiraumqualität (Terrassen, Innenhöfe), ggf. Erschließung über Baulücken oder Tordurchfahrten Abriss vorhandener Bausubstanz, Freiraumgestaltung (ggf. mit Nebenanlagen) Ansatz: Kosten ca. 150.000 €/Block x 4 = ca. 600.000 € Förderung (z.B. Abrisskosten) = ca. 200.000 €	200.000	2011-2015
III Vorbereitung der Sanierung: Planungen/Konzepte		**1**
Für die zentrale Entwicklung erforderlich werdende Planungen/Konzepte, z.B.: Rahmenplan zur Konkretisierung der Sanierungsziele (Ansatz: 50.000 €) Einzelne Gutachten/Konzepte wie Tourismus-/Standortmarketingkonzept, Einzelhandelskonzept, Verkehrsgutachten, Freiraumkonzept, Lichtkonzept, Konzept zur Fassaden-/Schaufenstergestaltung incl. Werbeanlagen (Ansatz: 100.000 €) Bauleitplanung und Sonstiges (Ansatz: 50.000 €)	200.000	2010-2015
Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit		**1**
Beteiligung von Bürgern und Nutzungsberechtigten Maßnahmen zur Beteiligung, Information und Publizität	15.000	2010-2015

Maßnahme	Kosten [€]	Priorität, Zeitrahmen
Allgemeiner Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen		**1**
Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen bei Bedarf	110.000	2010-2015
Grunderwerb Ansatz pauschal: 25.000 €		
Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung der Grenzlegung, Neuvermessung von Grundstücken Ansatz pauschal: 20.000 €		
Umzug von Bewohnern im Rahmen der Gebäudemodernisierung Ansatz pauschal: 10.000 €		
Betriebsverlagerungen im Rahmen der Gebäudemodernisierung Ansatz pauschal: 30.000 €		
Sonstige Ordnungsmaßnahmen Ansatz pauschal: 25.000 €		
Sonstige begleitende Leistungen		**1**
Treuhänderische Begleitung durch Sanierungsträger	100.000	2011-2015
Verwalterische Abwicklung des Sanierungsverfahrens Ansatz: 20.000 €/J. x 5 J. = 100.000 €		
Städtebauliche und gestalterische Beratungsleistung	50.000	2011-2015
Konkretisierung städtebaulicher Entwurfsansätze (exemplarische Bereichsentwürfe)		
Bewertung und Beratung bei Baugesuchen und Baumaßnahmen in Hinblick auf die Sanierungsziele		
Ansatz: 10.000 €/J. x 5 J. = 50.000 €		
Citymanagement	30.000	2011-2015
Beratung und Beteiligung von Bürgern und Nutzungsberechtigten		

3.1.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Maßnahme	**Umsetzung 2011-13 [€]**	**Umsetzung 2014-15 [€]**	**Summe [€]**
A 1.1 Umgestaltung Wilhelmsplatz		150.000	
A 1.2 Umgestaltung Platzraum Am Markt	270.000		
A 1.3 Attraktivierung der Marktstraße	140.000		
A 1.3 Neugestaltung verlängerte Marktstr.		100.000	
A 2.1 Attraktivierung Haupteinkaufsbereich westlich Jacobsonstr.		240.000	
A 2.2 Umgestaltung des Dr.-H.-Jasper-Platz		56.000	
A 2.3 Umgestaltung Jacobsonplatz	160.000		
A 4.2 Umgestaltung B 242 - Bismarkstr.	96.000		
A 5.1 Umgestaltung Rosenstr.	312.000		
A 5.2 Umgestaltung Lange Str. Ost	312.000		
A 5.3 Schaffung einer Platzsituation Kreuzungspunkt Lange Str.,…	240.000		
A 5.4 Aufwertung Poststr.	312.000		
A 5.5 Umgestaltung Bollergasse Ost		65.000	
C 1.1 Umgestaltung Bahnhofsvorplatz		600.000	
I Privatmaßnahmen: Sanierung von Gebäuden	800.000	450.000	
II Privatmaßnahmen: Umnutzung und Entkernung Blockinnenbereiche	100.000	100.000	
III Vorbereitung der Sanierung: Planungen/Konzepte	100.000	100.000	
Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit	10.000	5.000	
Allgemeiner Grunderwerb u. Ordnungsmaßnahmen	60.000	50.000	
Sonstige begleitende Leistungen	100.000	80.000	
Summe	**3.012.000**	**1.996.000**	**5.008.000**
Sanierungsbedingte Einnahmen (pauschal ca. 5 %)			- 250.000

Zu finanzierende Summe			**4.758.000**
Anteil Bund (1/3 von gesamt)			1.586.000
Anteil Land (1/3) von gesamt)			1.586.000
Anteil Stadt (1/3 von gesamt)			1.586.000
Kommunaler Anteil p.a. (5 Jahre Laufzeit)			317.200

3.1.3 Zügigkeit der Durchführung

Die genannten Maßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes sollen innerhalb von 5 Jahren umgesetzt werden. Da sich die Maßnahmen überwiegend auf Grundstücke im städtischen Eigentum beschränken, kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung sofort nach Aufnahme in das Förderprogramm erfolgen kann. Der geplante Straßenrückbau der B 242 (Bismarckstr.) ist erst in 2014/15 vorgesehen, so dass genügend Zeit zur Abstimmung mit dem zuständigen Baulastträger verbleibt. Im Vorfeld wurde bereits seitens der zuständigen Straßenbauverwaltung eine Bereitschaft zum Umbau signalisiert.

Des Weiteren kann davon ausgegangen, dass die beabsichtigte Sanierung private Investitionen initiieren und beschleunigen wird. So wird z.B. die sich bereits in Vorplanung befindende Kolonnadenbebauung in der Jacobsonstraße als ein wesentlicher Beitrag der innerstädtischen Geschäftsstruktur einzustufen sein. Erfahrungsgemäß werden durch sich aus ersten öffentlichen und privaten Maßnahmen Synnergieeffekte, Multiplikatoren und Fühlungsvorteile für den Einzelhandelsbesatz in der Innenstadt ergeben.

3.1.4 Maßnahmen außerhalb des „aktiven Stadtzentrums“

Neben den Maßnahmen im Sanierungsgebiet sind mittel- und langfristig weitere Maßnahmen geplant, die die historische Innenstadt und die angrenzenden Bereiche im Gebiet der vorbereitenden Untersuchung attraktivieren und dort festgestellte Missstände beheben. Diese sollen erst nach Abschluss der Sanierung des engen Zentrums umgesetzt werden. Neben privaten Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind folgende öffentliche Maßnahmen vorgesehen.

A 4.1 Umgestaltung B 242 - Baderstr.		**3**
Der innerstädtischen Stadtstruktur entsprechender Rückbau der Verkehrsanlage, optische Verengung, Entsiegelung und Durchgrünung	128.000	2016 ff
Fahrspurminimierung auf verkehrstechnisch erforderliches Maß, Ergänzung der Baumreihen durch Doppelallee (Auflösung der versiegelten Stellplatzstreifen mit Bauminseln und Längsparkbuchten), Neugestaltung der Fußwegbereiche, Markierung der Hauseingänge durch Spaliere		
ca. 160 lfm x 4m x 2 = ca. 1.280 m“ x 100 € = ca. 128.000 €		
A 4.2 Umgestaltung B 242 - Bismarkstr.		**3**
Der innerstädtischen Stadtstruktur entsprechender Rückbau der Verkehrsanlage, optische Verengung, Entsiegelung und Durchgrünung	144.000	2016 ff
Fahrspurminimierung auf verkehrstechnisch erforderliches Maß, Ergänzung vorhandener Bäume um beidseitige Baumreihen (Auflösung der versiegelten Stellplatzstreifen mit Bauminseln und Längsparkbuchten), Neugestaltung der Fußwegbereiche, Markierung der Hauseingänge durch Spaliere		
Bereich nördlich der Rosenstr. Und südl. der Jacobsonstr.: ca. 180 lfm x 4 m x 2 = ca. 1.440 x 100 = ca. 144.000 €		
A 5.6 Aufwertung der Straße Am Graben		**3**
Der innerstädtischen Stadtstruktur entsprechender Rückbau der Verkehrsanlage, optische Verengung, Entsiegelung und Durchgrünung	65.000	2016 ff
Fahrspurminimierung auf verkehrstechnisch erforderliches Maß, Baumpflanzungen, insbesondere Baumtor zur Landesstr., ggf. Aufpflasterung		
ca. 1.300 m² x 50 = 65.000 €		
B 1.1 Aufwertung Lange Str. West		**3**
Punktuelle Aufwertung der Gestaltqualität, differenziertes Fahrbahnprofil (Aufweitungen, Verengungen), vereinzelte Vegetationselemente	40.000	2016 ff
Anpflanzung von Rosenspalieren als Leitmotiv, Bauminseln mit Unterpflanzung z.B. zwischen Längsstellplätzen		
Ansatz: 40.000 €		
B 2.1 Umgestaltung Schulplatz		**3**
Aufwertung der Platzsituation, Aufhebung der versiegelten Wendeplatz-Fläche, intime, umlaufende Straßenraumpflasterung (Mischungsprinzip), Schaffung halböffentlicher Übergangsbereiche vor den Gebäuden	325.000	2016 ff
Kopfsteinpflaster, Eingrünung der Raumwände durch Hausbäume, Spaliere u.a., Aufwertung der Grünfläche durch üppige saisonale Blumenteppiche (Schneeglöckchen, Krokusse), Rückbau der Wegeverbindungen/-breiten auf bzw. an der Grünfläche, atmosphärische Beleuchtung (Laternenform mit niedriger Lichtpunkthöhe und hohem Warmlichtanteil)		
ca. 2.500 m² x 130 € = ca. 325.000 €		

B 2.2 Umgestaltung Str. Am Schulplatz		**3**
Neue Oberflächengestaltung, Minimierung der Fahrspur, Durchgrünung (punktuelle Vegetation) Kopfsteinpflaster, Rundbordsteine, Hausbäume, Spaliere, Laternenbeleuchtung Ca. 600 m² x 130 € = ca. 78.000 €	78.000	2016 ff
B 2.3 Umgestaltung Petersilienstr.		**3**
Neue Oberflächengestaltung, Minimierung der Fahrspur (Mischungsprinzip), Durchgründung (punktuelle Vegetation) Kopfsteinpflaster, Hausbäume, Spaliere, Laternenbeleuchtung ca. 700 m^2 x 130 € = ca. 91.000 €	91.000	2016 ff
B 2.4 Aufwertung Opferstr.		**3**
Verkehrsberuhigung durch Fahrspurminimierung, zusammenhängende Oberflächengestaltung (Mischungsprinzip) Absenkung der Hochborde, Aufweitung der Gehwegbereiche, Vegetationselemente in Form von Spalieren, Rankgewächsen und vereinzelten Hausbäumen, Laternenbeleuchtung Ansatz: 40.000 €	40.000	2016 ff
B 2.5 Umgestaltung Bollergasse West (Altstadt)		**3**
Ausbildung zur Anliegerstraße mit Fußgängerpriorität, Aufhebung der Fahrspur (Mischungsprinzip), Aufwertung des Straßenraumes Kopfsteinpflaster (Durchpflasterung mit Traufenpflaster), Hausbäume, Spaliere, Laternenbeleuchtung ca. 900 m^2 x 100 € = ca. 90.000 €	250.000	2016 ff
C 2.1a Umgestaltung Gartenstr.		**3**
Verbesserung und Sicherung der Schulwegführung, optische Verengung und Begrünung Anlage eines Radweges, Schutzhecken als Abgrenzung zur Str., Attraktivierung des Straßengeländers, Gliederung durch Rankpylone und Blumen Ca. 110 lfm x 2 m = ca. 220 m² x 100 € = 22.000 € + 7.000 € = ca. 30.000 €	30.000	2016 ff
C 2.1b Umgestaltung Bahnhofstr.		**3**
Aufwertung des Straßenraumes insbesondere für Fußgänger und ggf. Radfahrer, Ausschluss des ruhenden Verkehrs innerhalb des Straßenraumes Fahrspurminimierung, Gehwegverbreiterung, kleinteilig differenzierte Begrünung ca. 275 lfm x 3 m x 2 = ca. 1.650 m² x 100 € = ca. 165.000 €	165.000	2016 ff
C 3.1 Neuordnung gewerblicher Bereich		**3**
Funktionale Neuordnung und gestalterische Verbesserung der Gewerbeflächen und Gebäudestrukturen Fassadengestaltung, Schließung von Raumkanten, partielle Entsiegelung, sektoriale Begrünung Öffentlicher Anteil: Ansatz ca. 100.000 €	100.000	2016 ff

C 4.1 Neuordnung Bereich An der Landesbahn		**3**
Optimierung der Parkplatzsituation, Aufhebung der unwirtschaftlich einseitigen Erschließung, ggf. Reservefläche für gewerbliche Bebauung Anlage eines durchgrünten Sammel- und Park-and-Ride-Parkplatzes, ggf. Einbeziehung des südlichen Bahngrundstückes (Gleisbrache) ca. 6.000 m² x 80 € = ca. 480.000 €	480.000	2016 ff
D 1.1 Aktivierung der Parknutzung am Museum		**3**
Schaffung von Aufenthalts-, Ruhe- und Spiel-/Sportbereichen als in den Park integrierte Nutzungen für alle Altersgruppen (Mehrgenerationenpark) Gestalterisch und funktional untereinander vernetzte ‚Oasen' mit Sitzgelegenheiten, Spiel-/Sportelementen, Ruhe- und Bewegungsflächen, Außengastronomie, Kunst im öffentlichen Raum Ansatz: ca. 100.000 €	100.000	2016 ff
E 1.1 Umgestaltung Straße Sack		**3**
Neugliederung des breiten Straßenprofils, ggf. Einbahnstraßenregelung, Verringerung der Fahrspur auf das verkehrstechnisch erforderliche Maß, Entsiegelung mit Anlage einer Grünfläche vor der nördlichen Gebäudezeile Entsiegelung, Oberflächenerneuerung (Pflaster), Grünfläche mit Bäumen und Blumen, Sitzgelegenheiten ca. 2.300 m² x 100 € = 230.000 €	230.000	2016 ff

Stadt Seesen

Städtebauliche Sanierung Zentrum

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Maßnahmenplan, Stand: 10.05.2010

infraplan
Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 0 51 41 / 9 91 69 - 30, Telefax 0 51 41 / 9 91 69 - 31
E-Mail: info@infrap.de, Internet: www.infrap.de

E 1.1
Kirchen-
zentrum
Museum
Kirche
A 5.6
D 1.1
A 1.1
A 4.1
Arbeitsamt
A 1.2
A 5.1
Gericht
Rathaus
A 4.2
C 4.1
A 1.3
A 5.2
A 5.3
B 1.1
A 2.3
A 5.5
Bürgerhaus
B 2.3
A 2.1
B 2.2
B 2.4
A 2.2
A 1.4
B 2.5
A 5.4
C 2.1b
Kirchturm
B 2.1
C 3.1
C 1.1
C 2.1a
Bahnhof

0 10 50 100 200

3.2 Empfehlungen für das weitere Verfahren

Zur Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird das empfohlene Sanierungsgebiet durch Beschluss förmlich festgelegt (Sanierungssatzung).

Die Stadt Seesen wird im Mai 2010 die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beantragen. Mit Hilfe der Förderung soll ein umfassendes Maßnahmenbündel umgesetzt werden, durch welches die Sanierungsziele erreicht werden können.

Die Darstellung der konkreten Planungs- und Sanierungsziele sollen durch einen städtebaulichen Rahmenplan erfolgen. Die Inhalte sollen vom Rat der Stadt Seesen beschlossen werden.

Der Rahmenplan soll unter Beteiligung aller Interessierten, insbesondere der von der Planung Betroffenen, erstellt werden.

Für eine erfolgreiche Umsetzung der Sanierungsmaßnahme sind zudem die Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht/Maßnahmenplanung und eine kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit mit Beteiligung der Betroffenen unerlässlich.