Stadt Seesen

Städtebauliche Sanierung Zentrum: Rahmenplan

SEESEN FENSTER ZUM HARZ

Auftraggeber:	**Stadt Seesen** Marktstraße 1, 38723 Seesen Tel. 05381 / 75-0
Arbeitsgruppe	**Verwaltung** Erik Homann (Bürgermeister) Alexander Nickel (Leiter Fachbereich Bau) Andreas Froböse (Bauverwaltungsabteilung) Dirk Tünnermann (Hochbauabteilung) Thorsten Scheerer (Referat für Wirtschaftsförderung und Stadtmarketing) Uwe Zimmermann (Leiter Fachbereich Ordnung) **Politik** Walter Schröder (CDU, Ratsmitglied) Helga Michael (CDU) Dietrich Krause (SPD, Ratsmitglied) Michael Conzen (SPD, Ratsmitglied) Sven Ladwig (GRÜNE) **Sanierungsträger** Uwe Lögering (DSK – Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH) **Weitere Mitglieder** Carsten Brieske (Stadtmarketing Seesen eG) Katrin Mittendorf-Oberbeck/ Silke Hintz (Lokale Bündnisse für Familien in Seesen) Frank Giesecke (Haus und Grund Harz Nord e.V.)
Auftragnehmer:	**infraplan Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH** Südwall 32, 29221 Celle Tel. 05141 / 99169-30
Bearbeitung:	Dr.-Ing. Simone Strohmeier
Stand:	Endfassung 15.10.2012 (Ratsbeschluss 21.11.2012)

Inhalt

Einleitung

Rahmenplanung als Instrument der städtebaulichen Sanierung

A. RAHMENBEDINGUNGEN 5

1. Geltungsbereich des Rahmenplangebietes 6

1.1 Stadträumliche Situation

1.2 Abgrenzung des Rahmenplangebietes

2. Planungsvorgaben 10

2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

2.2 Planungen der Stadt

2.3 Sonstige Vorgaben

B. BESTANDSANALYSE 16

0. Nutzer- und Sozialstruktur 17

1. Nutzungs- und Infrastruktur 20

2. Verkehrs- und Erschließungsstruktur 26

3. Grün- und Freiraumstruktur 31

4. Bau- und Gestaltstruktur 34

5. Städtebauliche Potenziale und Missstände 37

C. ZIELE/LEITBILDER 38

6. Städtebauliches Leitbild 39

6.0 Leitbild für die Stadt Seesen

6.1 Leitbild Nutzerstruktur

6.2 Leitbild Nutzungsstruktur

6.3 Leitbild Verkehrsstruktur

6.4 Leitbild Freiraumstruktur

6.5 Leitbild Gestaltstruktur

7. Städtebauliches Zielkonzept 42

D. KONZEPTPLANUNG 43

8. Thematische Konzepte/ Beschreibung 44

8.0 Nutzer- und Sozialstruktur

8.1 Nutzungsstruktur

8.2 Verkehrsstruktur

8.3 Grün-/Freiraumstruktur

8.4 Gestaltungsstruktur

9. Maßnahmenkonzept 54

9.1 Maßnahmenbeschreibung/ Handlungskonzept

9.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

ANHANG 70

Beteiligungsverfahren

ANLAGE 72

Örtliche Bauvorschriften (Gestaltungssatzung)

Erhaltungssatzung

Liste der Stadtbild prägenden Gebäude

Liste der leerstehenden Gebäude

Einleitung

Die Stadt Seesen hat im Mai 2010 die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beantragt. Mit Wirkung von Anfang 2011 wurde die Stadt auf Grundlage der in 2010 erfolgten vorbereitenden Untersuchung und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept in das Städtebauförderungsprogramm aufgenommen. Um die Sanierungsziele zu erreichen, soll mit Hilfe der Förderung ein umfassendes Maßnahmenbündel umgesetzt werden.

Erklärtes Ziel ist es, das Leitbild kleinteiliger Funktionsmischung von Markt-, Kultur- und Bildungseinrichtungen sowie die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben zu fördern, um Erlebnisvielfalt und Identifikation mit dem Zentrum als Ort des gesellschaftlichen Lebens, der Kommunikation und Aufenthaltsqualität zu stärken. Insgesamt soll eine Funktionsverbesserung und Stabilisierung des Stadtkerns erzielt und das Stadtbild verbessert werden, um die Attraktivität der Innenstadt zu steigern (Anziehungskraft und Magnetfunktion).

Die Darstellung der konkreten Planungs- und Sanierungsziele erfolgt durch den städtebaulichen Rahmenplan, welcher auf der Grundlage der vorbereitenden Untersuchung und des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erarbeitet wurde.

Um vorhandene Orts- und Fachkenntnisse sowie spezifische Interessen und Bedürfnisse frühzeitig einfließen zu lassen, erfolgte eine inhaltliche Bearbeitung in Arbeitskreissitzungen mit Vertretern der politischen Fraktionen sowie wesentlichen Interessenverbänden und der Verwaltung. Die Ergebnisse dieser Sitzungen sind in den Rahmenplan eingeflossen.

Zudem erfolgten die Beteiligung von Bürgern und Behörden sowie Trägern öffentlicher Belange in Form von Veranstaltungen und einer öffentlichen Plan-Auslage. Die Anregungen wurden behandelt und flossen z.T. in die Planung mit ein. Der Rahmenplan wurde im politischen Raum diskutiert. Das vorliegende Endexemplar wurde im Nov. 2012 vom Rat der Stadt als selbst bindend beschlossen.

Ablaufübersicht

01.01.2011	Aufnahme in das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (Bescheid vom 07.06.2011)
28.07.2011	Rechtskraft Sanierungssatzung (Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes)
25.08.2011	Informationsveranstaltung für den Beirat Innenstadt und Handel zur Sanierung
12.07.2011 - 26.06.2012	7 Arbeitskreis-Sitzungen zur Erarbeitung des Rahmenplanes
02.12.2011	Anerkennung der Liste Stadtbild prägenden Gebäude durch das Nds. Ministerium/ Regierungsvertretung Braunschweig
12.04.2012	Veranstaltung zur frühzeitige Bürgerbeteiligung (Gelegenheit zu Anregungen bis 27.04.2012)
10.+11.07.2012	Anerkennung des Rahmenplan-Entwurfes durch den Bau-, Planungs- und Umweltausschuss sowie den Verwaltungsausschuss
31.07.-31.08.12	Öffentliche Auslegung des Rahmenplan-Entwurfes
13.+14.11.2012	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss sowie Verwaltungsausschuss: Empfehlung Beschluss Rahmenplan
21.11.2012	Rat der Stadt: Beschluss Rahmenplan

Rahmenplanung als Instrument der städtebaulichen Sanierung

Die Komplexität eines städtischen Organismus, seiner Funktion, Bedeutung und Gestalt sowie seine wirtschaftlichen, technischen und kulturellen Ausprägung ist sowohl Grundlage als auch Ergebnis stadtplanerischer Ziele und Realisierungen. In unterschiedlichen Zeiträumen, Maßstabsebenen und Rechtssystemen müssen aktuelle, mittel- und langfristige Entwicklungen initiiert und gelenkt, gesamtstädtische wie quartiersbezogene Aufgaben geordnet und thematische Problemstellungen integriert werden.

Neben den rechtsverbindlichen Planungsinstrumentarien (Flächennutzungspläne, Bebauungspläne) stehen mit Rahmen-, Struktur- und Konzeptplänen informelle Planwerke zur Verfügung, die verfahrensunabhängig und flexibel an sich verändernde Gegebenheiten und Ziele angepasst werden können.

Die städtebauliche Rahmenplanung ist ein informelles Instrument zur Konkretisierung von Entwicklungsabsichten unter Berücksichtigung einer übergeordneten Leitlinie bezogen auf das Gesamtgebiet. Der Rahmenplan hat das Ziel, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele darzustellen. Die Abgrenzung des Gebietes der Rahmenplanung ist deckungsgleich mit dem aufbauend auf der vorbereitenden Untersuchung festgesetzten Sanierungsgebiet. Mit dem 2010 erarbeiteten städtebaulichen Entwicklungskonzept wurde die Richtung für die städtebauliche Entwicklung des Zentrums der Stadt Seesen vorgegeben. Der Rahmenplan konkretisiert die dort aufgeführten Ziele.

Der Rahmenplan bildet damit die fachliche Grundlage für die städtebauliche Sanierung des Stadtkern Seesen. Während die vorbereitende Untersuchung die Darstellung der Notwendigkeit der Sanierung zur Beseitigung städtebaulicher Missstände sowie die Festsetzung des Sanierungsgebietes zum Ziel hatte, ist die Rahmenplanung eine städtebauliche Planung zur Vorbereitung der Sanierung (§ 140 Nr. 4 BauGB). Sie stellt das inhaltlich notwendige Instrumentarium zur Bestandsanalyse, konkreten Formulierung der einzelnen Planungsziele sowie zur Sicherung einer gezielten Umsetzung von Maßnahmen dar.

Die Rahmenplanung für den zentralen Teilbereich der Stadt Seesen trifft daher umfassende thematische Zielaussagen über verschiedene Themenschwerpunkte (Nutzung, Verkehr, Grün- und Freiräume, Gestaltung) und Maßnahmenbereiche, die aufbauend auf den vorbereitenden Untersuchungen und dem städtebaulichen Entwicklungskonzept konkretisiert wurden. Die Plandarstellungen in Verbindung mit der textlichen Ausarbeitung sollen den Verantwortlichen und Planern zur zielgerichteten Umsetzung der verfolgten Zielsetzungen helfen.

Erst auf Grundlage des Rahmenplanes können konkrete Einzelplanungen (z. B. Umgestaltung von Straßen und Plätzen, verkehrsberuhigende Maßnahmen, ...) so erfolgen, dass sie sich in das Gesamtkonzept der städtebaulichen Entwicklung einfügen. Die Rahmenplanung ist daher substanzielle und unabdingbare Voraussetzung zur Beurteilung, Umsetzung und Förderung von Einzelvorhaben.

Der Rahmenplan wird von den Gremien der Stadt beschlossen. In den folgenden Jahren kann er ohne formales Verfahren an aktuelle Rahmenbedingungen und neue Erkenntnisse nach politischem Beschluss angepasst werden.

A. Rahmenbedingungen

1. Geltungsbereich des Rahmenplangebietes

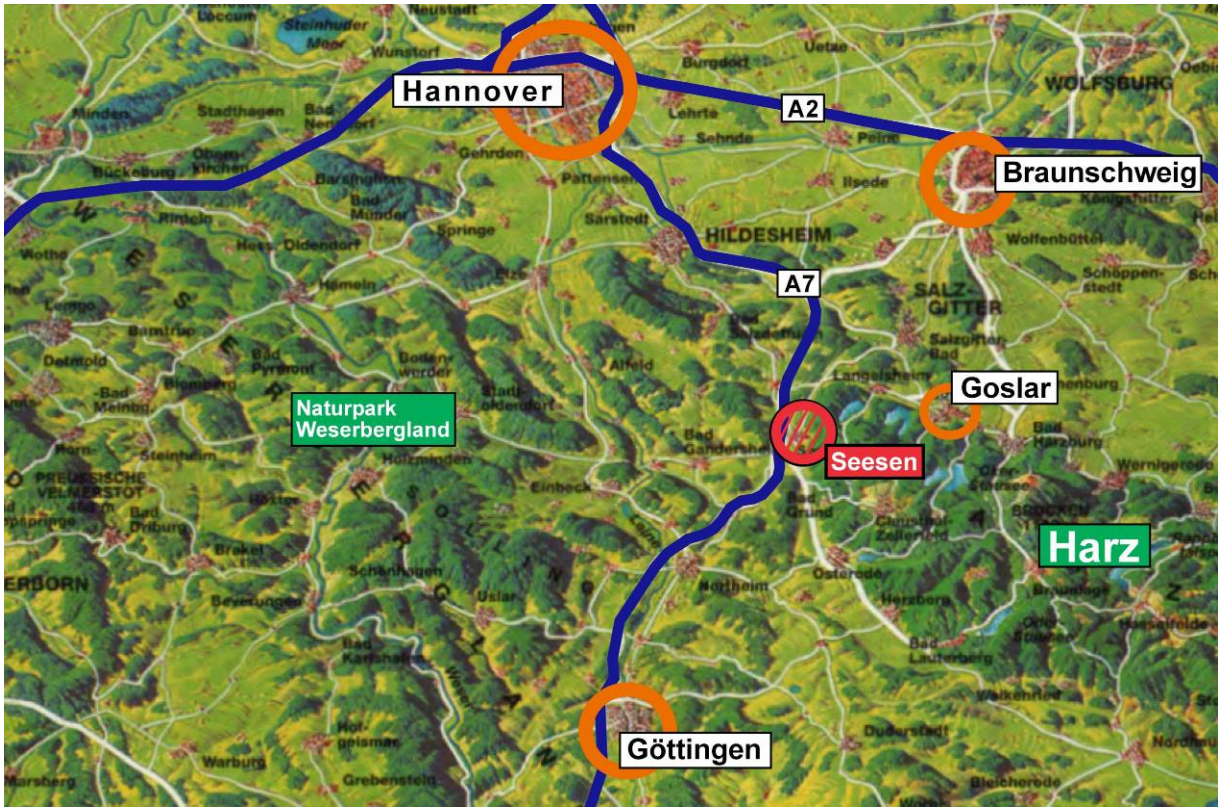
1.1 Stadträumliche Situation

Bei dem Gebiet des Rahmenplanes handelt es sich um das Zentrum von Seesen.

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.

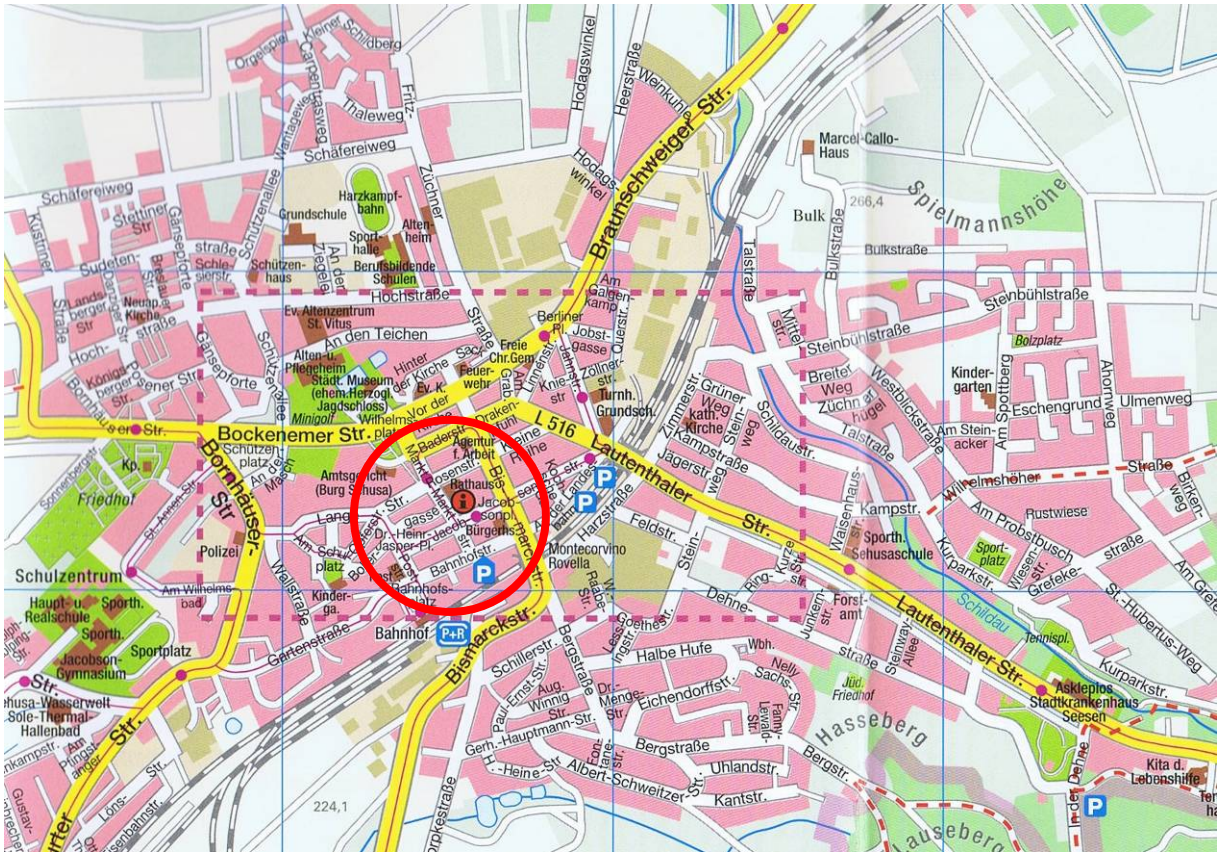
Zur Stadt Seesen gehören die Stadtteile Bilderlahe, Bornhausen, Engelade, Herrnhausen, Ildehausen, Kirchberg, Mechtshausen, Münchehof und Rhüden. Seesen direkt zählt etwa 11.200 Einwohner, mit den umliegenden Stadtteilen 20.100 Einwohner (Quelle: Bürgerservice Stadtverwaltung Seesen, Stand: 01.06.2012)



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 den Asklepios-Kliniken Schildautal 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 mit Nebengebäuden verstellt und 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.



Lage des Rahmenplan-/ Sanierungsgebietes

1.2 Abgrenzung des Rahmenplangebietes

Der Geltungsbereich der Rahmenplanung entspricht der förmlich festgelegten Abgrenzung des Sanierungsgebietes.

Bei dem Sanierungsgebiet handelt es sich um das enge „aktive“ Stadtzentrum mit seinem zentralen Versorgungsbereich, der eine Konzentration von Gemeinbedarfs-, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen aufweist.

Das Sanierungsgebiet hat eine Größe von ca. 12 ha.

Luftbild des Rahmenplangebietes

2. Planungsvorgaben

2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Die Ziele und geplanten Vorhaben des Rahmenplanes fügen sich in die Ziele der bestehenden, übergeordneten Planungen ein und unterstützen diese.

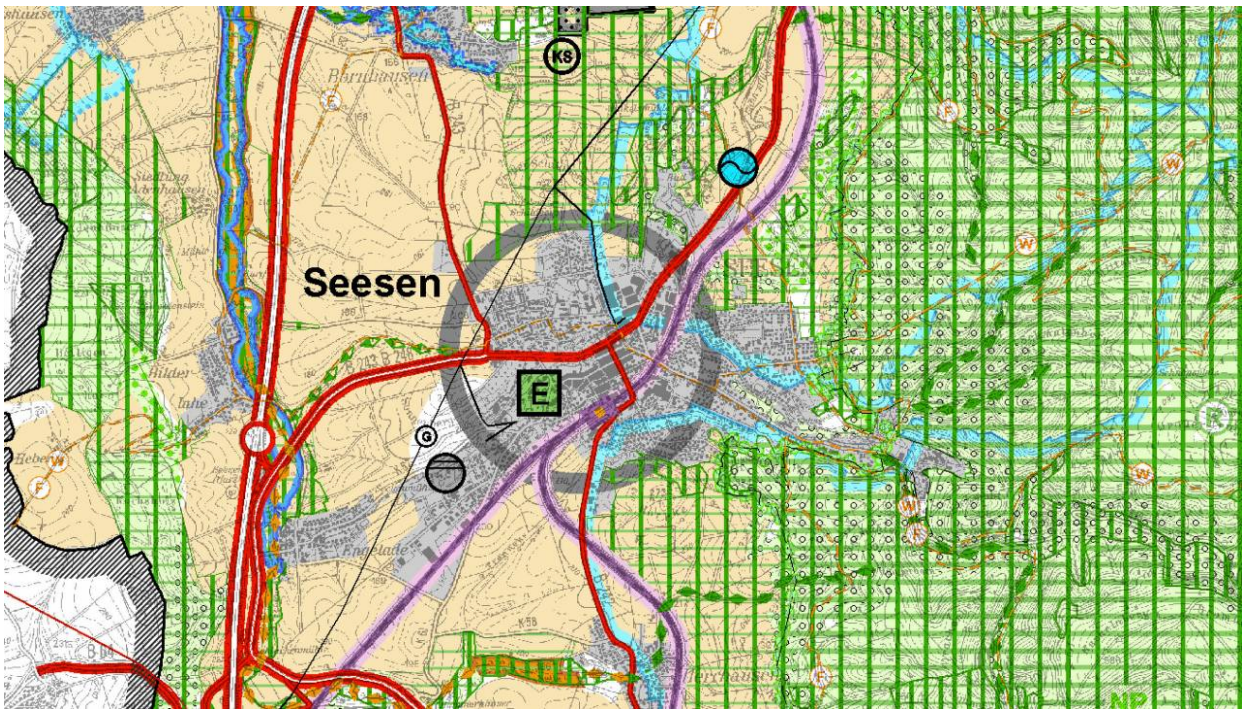
Landesraumordnungsprogramm

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 Rahmenplangebiet Gebiet befindet sich eine altlastverdächtige Fläche westl. des Bahnhofs, ehem. DB (Aktenzeichen 6.2.2-3204-07/066A).

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

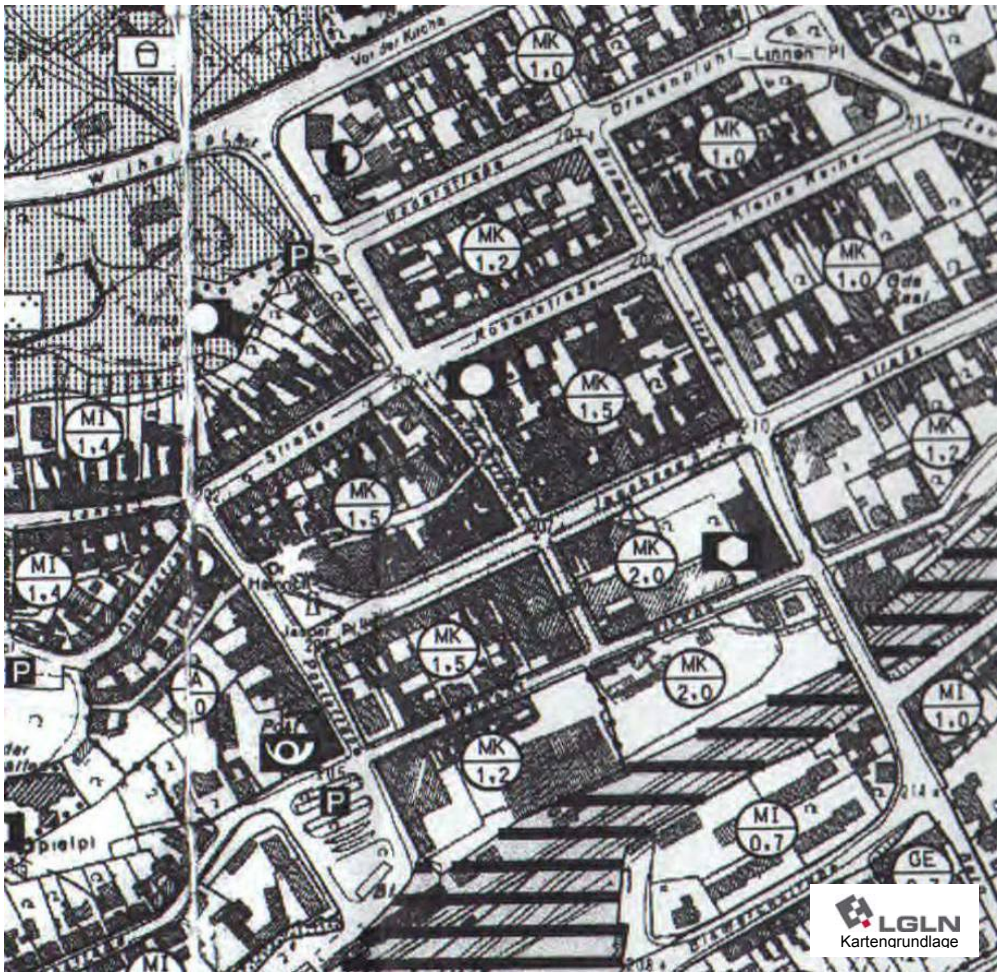
Seesen war bereits im 10. Jh. Handelsplatz und hat Stadtrechte seit 1428. Der Historische Stadtkern setzt sich aus Unter- und Oberstadt zusammen. Die Oberstadt, in der sich das Sanierungs-/Rahmenplangebiet befindet, wurde nach einem Stadtbrand 1673 auf regelmäßigem Straßenraster wieder aufgebaut. Dieser 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 (Fachwerk-Wohn-/Geschäftshäuser; eine Denkmal geschützte Gebäudereihe befindet sich südlich der Lange Straße) oder als Einzelgebäude darstellen (im Plangebiet z.B. Amtsgericht/ehem. Burg, Rathaus, Ratskeller/ehem. Brau- und Hochzeitshaus). Die Denkmal geschützten Gebäude sind im Plan B 4 „Bestandsanalyse Bau- und Gestaltstruktur“ dargestellt.

2.2 Planungen der Stadt

Flächennutzungsplan der Stadt Seesen

Der Flächennutzungsplan der Stadt Seesen wurde 2001 neu gefasst. Das Sanierungs-/ Rahmenplangebiet ist entsprechend seiner zentralen Nutzung im Wesentlichen als Kerngebiet (MK) dargestellt. Nördlich der Lange Straße und westlich des Bahnhofsplatzes befindet sich ein Mischgebiet (MI). Dagegen ist westlich der Poststraße ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

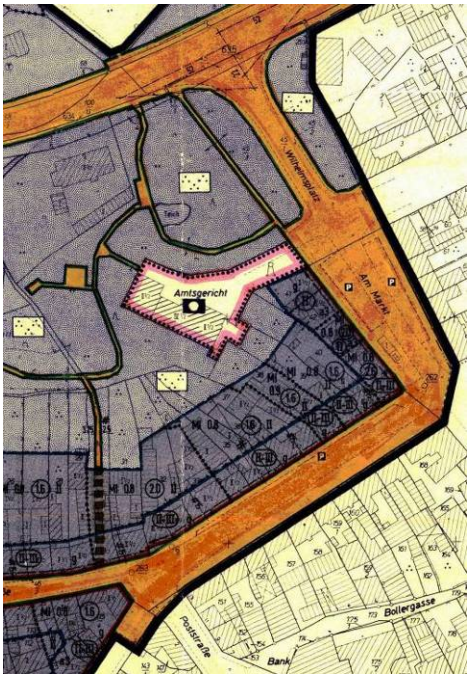


Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan

Bebauungspläne

Der Bebauungsplan „Am Schützenplatz“ ist mit 2 Änderungen seit 1980 rechtskräftig. Seither hat es eine 3. und 4. Änderungen gegeben, die außerhalb des Sanierungsgebietes liegen. Der Plan erstreckt sich von der Bornhäuser Straße westlich des Sanierungsgebietes bis zu Am Markt im Sanierungsgebiet. Innerhalb des Sanierungsgebietes reicht der Geltungsbereich im Norden von der B 248 bis zur Lange Straße. Neben dem Amtsgericht mit Parkanlage sind nördlich der Lange Straße und westlich Am Markt Mischgebiete festgesetzt mit einer zwingenden 2- bis 3-Geschossigkeit festgesetzt. Auf der Lange Straße 22 ist ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit eingetragen.

Weitere Bebauungspläne gibt es innerhalb des Sanierungs-/Rahmenplangebietes nicht.



Ausschnitt aus dem B-Plan „Am Schützenplatz“

Gestaltungssatzung

Um die historische Stadtstruktur zu sichern, besteht für das gesamte Stadtzentrum seit 1984 eine Örtliche Bauvorschrift. Diese wurde mehrmals geändert und 2004 neu aufgestellt und zur Satzung beschlossen. Das Sanierungs-/ Rahmenplangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich dieser Gestaltungssatzung.

Erhaltungssatzung

Neben der Gestaltungssatzung Für den Innenstadtbereich besteht eine rechtskräftige Erhaltungssatzung. Ziel ist der Erhalt alter, charakteristischer Bausubstanz.

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart bedürfen die Errichtung, (Nutzungs-)Änderung oder der Abbruch baulicher Anlagen der Genehmigung, wenn sie allein oder in Zusammenhang mit anderen Bauten für das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

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. Weiteren Fortschreibungen erfolgen derzeit Maßnahmen orientiert.

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).

Frühere 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 Blockinnenbereichen
- 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

Vorbereitende Untersuchung und städtebauliches Entwicklungskonzept

2009/10 wurde eine vorbereitende Untersuchung und ein städtebauliches Entwicklungskonzept für den Bereich der Innenstadt erstellt. Diese waren Voraussetzung für die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und für die förmliche Abgrenzung des Sanierungsgebietes. Sie bilden die Grundlage für die hier vorliegende Rahmenplanung.

2.3 Sonstige Vorgaben

Im Sanierungs-/ Rahmenplangebiet befindet sich die B 242. Bei Veränderungen sind die entsprechenden Straßenbaulastträger zu beteiligen.

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

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

B. Bestandsanalyse

0 Nutzer- und Sozialstruktur

Die Nutzer- und Sozialstruktur in Seesen zeichnet sich durch eine Wohnbevölkerung mit vergleichsweise hohem Altersdurchschnitt und mittlerem Einkommen aus. Erstaunlicher Weise leben im Stadtkern überdurchschnittlich viele Familien mit Kindern (Vergleich zur Gesamtstadt, aber auch zum Lk Goslar). Dagegen ist der Anteil der 60- bis 75-jährigen leicht unterdurchschnittlich. Die Bevölkerungsstruktur ist im Rahmenplangebiet ausgeglichen. Konfliktträchtige Gruppierungen/ Segregationen sind nicht zu erkennen.

Allerdings ist bis 2025 ist eine überdurchschnittliche Bevölkerungsabnahme von – 12 % prognostiziert. Der Anteil der über 75-jährigen Personen liegt schon heute um 26 % über dem niedersächsischen Durchschnitt. Dies ist für den LK Goslar jedoch typisch (Quellen s. unten).

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 sind die Einnahmen aus der Einkommensteuer höher als im LK Goslar, 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.

Bevölkerung[1]

Die Bevölkerungsentwicklung in Seesen ist durch einen überdurchschnittlichen Rückgang der Einwohnerzahlen geprägt. Die Altersstruktur ist dabei relativ ausgeglichen (ca. gleiche Anteile der einzelnen Altersgruppen), wenngleich der Anteil der über 60-Jährigen höher liegt als im niedersächsischen Durchschnitt. Auch im Stadtzentrum ist die Bevölkerungsstruktur ausgeglichen. Hier leben überdurchschnittlich viele Familien.

- Kontinuierlich abnehmende Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt: Ende 2000: 22.499 EW, Anfang 2011: 20.225 EW = ca. 10 % Bevölkerungsabnahme, LK Goslar im gleichen Zeitraum 9 %
- Von 2006 bis 2025 ist für Seesen ein Bevölkerungsrückgang von ca. 14,8 % prognostiziert. Der prognostizierte Bevölkerungsrückgang für den LK Goslar liegt dagegen bei nur ca. 11 %, für Niedersachsen nur bei ca. 1,4 % (Quelle: www.wegweiser-kommune.de)
- 19,1 % Kinder und Jugendliche bis 20 J., damit 13 % mehr als im LK Goslar, 7 % weniger als in Niedersachsen, im Rahmenplangebiet mit 24,5 % überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche
- 51,0 % Personen im Alter von 20 – 60 J., damit ca. gleiche Verhältnisse wie LK Goslar (51,2 %), ca. 5 % unter dem Durchschnitt Niedersachsens, im Rahmenplangebiet 49,0 %
- 18,9 % zwischen 60 und 75 J., damit 6 % weniger als im LK Goslar, 11 % mehr als in Niedersachsen, im Rahmenplangebiet 15,5 %
- 11,0 % über 75 J., damit um 7 % geringerer Anteil als im LK Goslar, aber um 26 % höherer Anteil als im niedersächsischen Durchschnitt, im Rahmenplangebiet 10,9 %
- Im Rahmenplangebiet leben 457 Personen. Oft handelt es sich hierbei um Familien mit 1 oder 2 Kindern.

[1] Quelle: Aussagen zur Stadt: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen, Aussagen zum Rahmenplangebiet: Einwohnermeldeamt der Stadt, Stand 20.10.2011

Arbeitsmarkt

Der Arbeitsmarkt/ die Struktur der Beschäftigten kann als durchschnittlich eingestuft werden.

- 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. Landesbetrieb 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. Landesbetrieb 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. Landesbetrieb f. Statistik)

Kaufkraft und Nachfragevolumina

Die Einkommenssteuer und damit Kaufkraft liegt in Seesen im nieders. Durchschnitt, die Gewerbesteuereinnahmen dagegen wesentlich darunter.

- Bruttoinlandsprodukt LK Goslar geringer als im Bundesvergleich: 22.391 €/EW in 2007, das sind 24 % weniger als im Bundesvergleich (Nieders. Landesbetrieb f. Statistik)
- Bruttowertschöpfung LK Goslar ebenfalls geringer als im Bundesvergleich: 4 % weniger im produzierenden Gewerbe, 18 % weniger im Dienstleistungsbereich (2007, Nieders. Landesbetrieb f. Statistik)
- Gewerbesteuereinnahmen mit ca. 222 €/EW in Seesen um ca. 30 % geringer als im Landesvergleich, dagegen liegt der Gemeindeanteil an Einkommensteuer mit ca. 278 €/EW in Seesen nur 3 % unter dem Landesvergleich (2007/10, Nieders. Landesbetrieb f. Statistik)

Tourismus[2]

Trotz der attraktiven Lage am Harz und der guten Verkehrsanbindung weist Seesen im Vergleich zum LK Goslar und zu Niedersachsen sowohl unterdurchschnittliche als auch abnehmende Übernachtungszahlen auf. Der Tourismus ist ausbaufähig.

- 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. Landesbetrieb 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 Ta-

[2] Quelle: Landesbetrieb für Statistik und Kommunikationstechnologie Niedersachsen

gen. Dies bestätigt die Annahme, dass die Besucher lediglich einen Zwischenstop von der Autobahn einlegen oder wegen eines Besuches von Angehörigen in der Klinik Station machen. Für einen längeren Urlaub ist die Stadt offenbar nicht attraktiv genug.

Gemeinschaftswesen

Das Gemeinschaftswesen kann als gut bezeichnet werden. Auch im Stadtkern gibt es einige Angebote.

- 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…)

1. Nutzungs- und Infrastruktur

Die Kern-Innenstadt Seesen wird durchaus seiner zentralen Rolle gerecht. Mit ca. 40 % Verkaufsfläche/Umsatz und als Standort von über der Hälfte aller Betriebe ist der allgemein angestrebte Zielwert für eine belebte Innenstadt 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 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 den heutigen Ansprüchen. Zentrenrelevante Nutzungen sind geschlossen nur in der Jacobsonstraße zu finden. Der restliche Bereich ist lückenhaft besetzt, so dass sich kein geschlossenes Rundgangsystem ergibt. Gastronomie und touristisches Angebot sind nicht ausreichend und tragen zu abnehmenden, sogar wesentlich unterdurchschnittlichen Übernachtungszahlen bei. Die Gefahr deutlicher Leerstände und eine damit einhergehende Verödung der Innenstadt ist durchaus gegeben.

Raumordnerische Ziele und Bodenwert

Trotz der raumordnerischen Bedeutung Seesens als Mittelzentrum mit oberzentraler Teilfunktion hat die Innenstadt erschreckend geringe Bodenpreise aufzuweisen. Das bedeutet, dass Immobilien im Zentrum nur wenig nachgefragt werden. Als Gründe hierfür werden der hohe Sanierungsbedarf der Gebäude und die Kleinteiligkeit gesehen, die heutigen Ansprüchen nicht genügt.

- Seesen ist Mittelzentrum mit der Aufgabe, zentrale Einrichtungen und Angebote für den gehobenen Bedarf vorzuhalten. Außerdem hat Seesen im Verbund mit den Mittelzentren Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und Goslar die oberzentrale Teilfunktionen zur Bereitstellung von zentralen Einrichtungen und Angeboten für den spezialisierten, höheren Bedarf. Der Verbund hat eine landesweite Bedeutung für den Tourismus und im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur.
- Geringer Bodenrichtwert im Zentrum: an der Jacobsohnstraße, Marktstraße und B 242 südlich der Rosenstraße/Kleine Reihe mit 70,- € /qm höchster Wert, im restlichen Bereich des Sanierungsgebietes nur 30,- €/qm, am Amtgericht 20,- €/qm (Bodenrichtwertkarte, Stand 30.06.2011). Vergleich zum Zentrum Goslar: dort mit 200,- € bis 400,- € wesentlich höherer Bodenwert, ebenso Bad Gandersheim mit 100,- € bis 230,- € (Bodenrichtwertkarte, Stand 01.01.2010).
- Wohnbaulandpreis in Seesen: 48,- bis 75,- €/m² (Komm. Standort-Informationssystem Nds., 07.05.2009); für kommunales Bauland wird nur noch 35,- bis 50,- €/m² erhoben (Stand 10/2011); d.h., die Baulandpreise in Neubaugebieten entsprechen etwa denen im Zentrum oder liegen sogar noch darüber.

Infrastruktur Seesen

Die Infrastruktur in Seesen ist gut. Auch im Zentrum sind einige Einrichtungen vorhanden oder können in kurzer Entfernung von dort aus erreicht werden.

- Bildungseinrichtungen: 4 Grundschulen, 1 Hauptschule, 1 Realschule, 1 Gymnasium, 1 Förderschule, Berufsbildende Schulen in Goslar
- Tagesstätten mit Krippen-, Kindergarten- und Hortplätzen, im Zentrum außerhalb des Sanierungsgebietes 1 Kinderkrippe/ 1 Kindergarten, 2 weitere Einrichtungen in der 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, Rechtsanwälten, Büros

Gesundheitswesen Seesen

Das Gesundheitswesen in Seesen ist gut ausgebaut. Die bedeutsamen Asklepios Kliniken liegen allerdings räumlich mehrere Kilometer vom Zentrum entfernt, so dass ein Besuch der zumeist gehbehinderten Gäste einer entsprechenden Organisation bedarf.

- Asklepios Kliniken Schildautal: Kliniken für Neurologie u. Neuropsychiatrie, Neurochirurgie, Innere Medizin und Intensivmedizin, Neurologische Frührehabilitation, Neurologische Rehabilitation, Chirurgie, Gefäßchirurgie, Zentrum für Anästhesie und Intensivmedizin, Zentrum für Radiologie
- angrenzend an den Zentrumsbereich 2 Alten- und Pflegeheime mit Seniorenwohnungen

Gastronomie, Hotellerie

Das Angebot an Gastronomie/ Hotellerie kann als durchschnittlich, aber ausbaufähig angesehen werden.

- begrenztes gastronomisches Angebot im Zentrum, wenig differenzierte Auswahl
- 10 Hotel-Betriebe mit insgesamt 372 Betten in Seesen, Anzahl der Betten über 10 J. etwa gleich bleibend (2000-2010), Anzahl der Betriebe von 12 auf 10 reduziert, 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]

Insgesamt sind das Einzelhandelsangebot, die – zentralität und deren Entwicklung in den letzten Jahren gut. Es gibt zunehmend Kaufkraftzuflüsse aus anderen Gemeinden. Entsprechend der allgemeinen Entwicklung sind die Betriebe weniger und größer geworden.

- positive Handelszentralität im Einzelhandel insgesamt, der Umsatz liegt über dem 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

[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

- o 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 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.

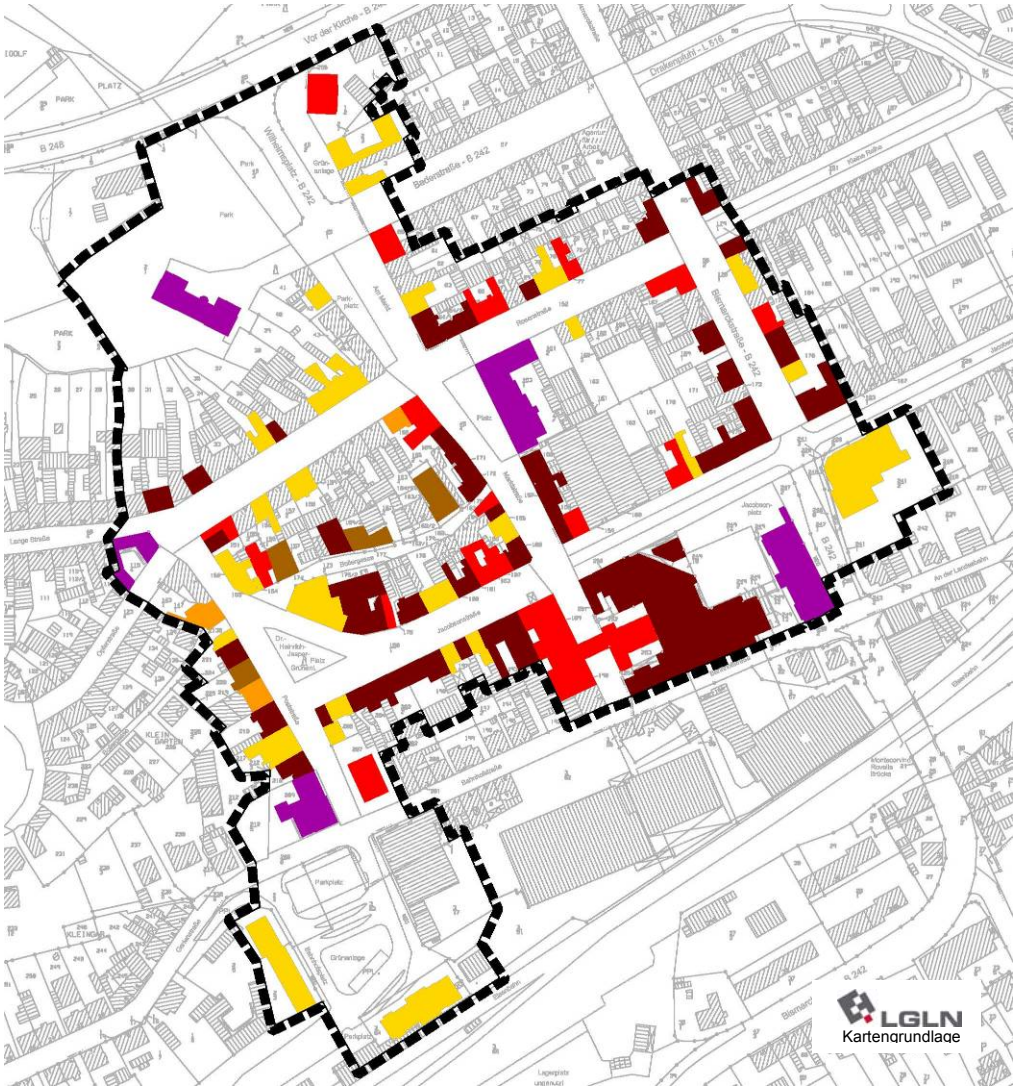
- Nachfragepotenzial hat abgenommen (von 123 Mio. € in 2003 auf 114 Mio. € in 2008, entspricht ca. – 8 %)
- Kaufkraftabfluss hat sich verringert (von - 28,9 Mio € in 2003 auf – 23,3 Mio. € in 2008, entspricht Rückgang Kaufkraftabfluss um 24 %), Kaufkraftzufluss ist gleich geblieben (bei 48,1 Mio. €)
- Die Anzahl der Betriebe hat von 197 in 2003 auf 177 in 2008 abgenommen (entspricht ca. – 10 %)
- Die Verkaufsfläche ist fast gleich geblieben (Abnahme von 44.265 m² in 2003 auf 43.720 m² in 2008, entspricht ca. - 1 %)
- Der Umsatz ist ebenfalls fast gleich geblieben (Abnahme von 142 Mio. € in 2003 auf 140 Mio. € in 2008, entspricht ca. – 1,4 %)
- Die Flächenproduktivität ist entsprechend auch fast gleich geblieben (Abnahme von 3.205 €/m² in 2003 auf 3.195 €/m² in 2008)
- Die Verkaufsfläche je Einwohner hat zugenommen (von 1,99 qm/EW in 2003 auf 2,08 qm/EW in 2008, entspricht ca. + 4,3 %)
- Der Umsatz je Einwohner hat um das gleiche Verhältnis zugenommen (von 6.371 €/EW in 2003 auf 6.646 €/EW in 2008, entspricht ca. + 4,3 %)
- Die 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]:

Die Innenstadt ist durch kleinteilige Einzelhandelsstrukturen mit geringen Verkaufsflächen geprägt. Einzig größere Einheit im Sanierungsgebiet ist das Markthaus an der Jacobsonstr. Der Einzelhandel von Seesen konzentriert sich im Sanierungsgebiet. Die am meisten nachgefragte Lage befindet sich an der Jacobsonstr. Die zentrenrelevanten Nutzungen mit Geschäften und Gastronomie setzen sich in den angrenzenden Straßen fort: Poststr., Marktstr., Bismarckstr. Hier sind jedoch vermehrt auch Leerstände und sog. Sekundärnutzungen vorzufinden (z.B. Versicherungsbüros, Imbisse,…). Die übrigen Bereiche im Sanierungsgebiet weisen nur lückenhaft zentrenrelevante Nutzungen auf.

[4] 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

- 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
- Die Mehrzahl der zentrenrelevanten Sortimente ist in der Innenstadt angesiedelt (der Zielwert von 60 % wird etwa erreicht). Allerdings befinden sich die zentrenrelevanten Banchen Spiel/Sport/Hobby, Schuhe/Lederwaren und Geschenke/Hausrat überwiegend außerhalb des Zentrums.
- Durch einen wenig ausgewogenen und spezialisierten Branchenmix stellt sich die Innenstadt als Einkaufsdestination unattraktiv dar.
- Geschäfte und andere zentrenrelevante Nutzungen sind geschlossen entlang der Jacobsonstr. angesiedelt. Alle anderen Bereiche weisen Lücken dieser Nutzungen auf. Auch ist ein vergleichsweise hoher Leerstand im Zentrum zu verzeichnen (Beschreibung s.u.).
- Angrenzend an das Sanierungsgebiet sind zwischen Bahngleisen und Bahnhofstraße einige großflächige Märkte vorhanden, die das Angebot abrunden und Anziehungspunkte bilden (Markthaus, Verbrauchermarkt, Baumarkt)



Zentrenrelevante Nutzungen (Erläuterungen s. Plan B1)

Gewerbe

Wie üblich befinden sich auch im Zentrum Seesens keine größeren Gewerbebetriebe.

- Außerhalb des Sanierungsgebietes gibt es mehrere (über-)regional bedeutende Firmen in Seesen: Betriebe für Nahrungsmittel (in der Innenstadt, südlich angrenzend an das Zentrum, bedeutsamer Betrieb zur Herstellung von Fertiggerichten), Metal Packaging/ Dosenherstellung, Videoverleih-Stammsitz, Systembelieferung technischer Händler, Sportgeräte

Wohnen

Die Stadt Seesen ist als Wohnort, insbesondere auch für Familien, beliebt. Trotz städtebaulicher Missstände wird die Innenstadt ebenfalls häufig von Familien mit Kindern als Wohnstandort genutzt.

- Seesen ist ein beliebter Wohnstandort für Pendler: Als Vorteile werden die Lage im Dreieck Hannover, Braunschweig, Göttingen mit gutem Anschluss durch die BAB 7, die Zugverbindungen sowie die kleinstädtische Prägung mit infrastrukturellem Angebot und die naturräumliche Lage am Harz angesehen.
- Mit ihrer kurzen Entfernung zum Zentrumsbereich sind die Wohngebiete am Stadtrand attraktiv.
- Im Zentrum befinden sich Wohnungen in den Obergeschossen, teilweise auch im EG. Die Wohnungen entsprechen häufig nicht den heutigem Anspruch (fehlende Distanz zur Straße bei EG-Wohnungen, fehlende Balkone/Gärten, Ausstattungsmängel, fehlende Barrierefreiheit, energetische Mängel, ungenügende private Stellplätze), Sanierungs- u. Modernisierungsbedarf.
- Im Rahmenplangebiet befinden sich 98 Gebäude mit Wohnnutzungen (Stand 20.10.2011, Einwohnermeldeamt Seesen). Je Haus leben im Durchschnitt 4,5 Personen. Bei einer angenommenen Grundfläche von 120 qm/ Gebäude und im Schnitt nur einem, zu Wohnzwecken genutzten Obergeschoss, ergibt sich hieraus ein zeitgemäßes Wohnflächenangebot.

Leerstand

Im Sanierungsgebiet ist ein hoher Leerstand zu verzeichnen. Zudem gibt es aufgrund der kleinteiligen Strukturen und einem Sanierungsstau bei zahlreichen Gebäuden ein großes Leerstands-Risiko. Häufig werden primär zentrenrelevante Nutzungen durch sekundär zentrenrelevante Nutzungen ersetzt (z.B. Versicherungsbüros). Selbst an der Marktstr. im direkten Umfeld des Rathauses als eigentlich zentralster Bereich sind die Nachfragen von attraktiven Geschäften/ Gastronomien gering.

- Von den ca. 140 Hauptgebäuden im Sanierungsgebiet weisen 38 Gebäude Leerstände auf, d.h. ca. 27 % der Gebäude stehen leer oder teilweise leer, weitere sind nicht optimal genutzt.
- Ohne Leerstand ist lediglich die Bebauung an der westlichen Jacobsonstr., die die 1a-Lage darstellt.
- Die daran angrenzenden Bereiche sind von einzelnen Leerständen betroffen. Hierbei ist der Leerstand des ehem. Kaufhauses an der mittleren Jacobsonstr. durch seine zentrale Lage und die größere Dimension besonders beeinträchtigend und stört den ansonsten zusammenhängenden Einzelhandelsbesatz. Vereinzelte Leerstände sind an der Poststr., der Marktstr. und der Bismarkstr. zu verzeichnen.
- Erheblichen Leerstand weisen dagegen die nördlichen Straßen im Sanierungsgebiet auf: die Lange Straße, Rosenstraße und Am Markt. Ein größeres Leerstandsgebäude ist zudem am Bahnhofsplatz vorhanden.

Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte (1:1000)

2009 © LGLN

Herausgeber:
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Braunschweig
Katasteramt Goslar
Jürgenweg 8
38640 Goslar

0 10 50 100

V - Verwaltung, Gemeinbedarf

1 Rathaus
2 Bürgerhaus
3 Amtsgericht
4 Lebenshilfe
5 Post

E - Einzelhandel

1 Einzelhandel, Verbrauchermarkt, Kiosk, Getränke, Reformhaus
2 Apotheke
3 Bekleidung, Schuhe
4 Spielwaren, Hobby, Sport- und Fahrradartikel
5 Schmuck, Blumen, Geschenkartikel, Deko, Bücher, Schreibwaren
6 Technik, Haushalt, Elektro
7 Optik, Hörgeräte, Sanität
8 Reise, Lotto
9 Drogerie, Parfümerie
10 SecondHand

G - Gastronomie/Hotellerie

1 Hotel
2 Restaurant, Café, Bistro, Imbiss

F - Freizeit/Sport

1 Spielothek
2 Fitnesscenter

D - Dienstleistung

1 Frisör, Körperpfelge/Kosmetik, Sonnenstudio
2 Büro, Versicherung, Verwaltung
3 Bank
4 Arzt, Zahnarzt
5 Anwalt
6 Lernhilfe
7 Copyshop
8 Bahnhof, Reisecenter
9 Bestattung
10 Versorgungsbetrieb

H - Handwerk/Gewerbe/Lager

1 Handwerks-/Gewerbebetrieb
2 Garagen
3 Lager

W - Wohnen

L - Leerstand, teilweise Leerstand

Nebengebäude

Nutzung Obergeschoss(e)

Parkanlage

Stadt Seesen
Städtebauliche Sanierung Seesen - Stadtzentrum

Rahmenplan

Bestandsanalyse
Nutzungs- und Infrastruktur

B1

Stand: 20.10.2011

infraplan
Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31
E-mail: info@infrap.de

2. Verkehrs- und Erschließungsstruktur

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 am Rande 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.

Überörtliche Anbindung

Die überregionale und überörtliche Anbindung ist in Seesen sehr gut. Die A 7 befindet sich in direkter Nähe, ein Bahnhof befindet sich in Randlage zum Zentrum und mehrere Bundes-, Landes- und Kreisstraßen führen durch die Stadt.

- Die Autobahn BAB A7 (Hamburg – Hannover – Göttingen – Kassel) ist nur ca. 4 km vom Zentrum entfernt.
- Die B 248, B 242, B 243, L 516 und K 61 verlaufen direkt durch die Innenstadt bzw. tangieren diese und führen in alle Himmelsrichtungen.
- Es gibt eine gute Zugverbindung des Nahverkehrs. Der Bahnhof befindet sich südlich des Zentrums.

Innerörtliche Erschließung des Zentrums

Das Erschließungssystem des Sanierungsgebietes ist durch eine orthogonale Rasterung einerseits sehr geordnet, andererseits führen abknickende Vorfahrt- und Einbahnstraßen für Ortsunkundige zu Verwirrung. Pkw-Fahrer werden so am Zentrum vorbei geführt, ohne dies besonders zu beachten. Auch stellen die Kreuzungen in mehreren Fällen Gefahrenpunkte dar.

- Die B 248 tangiert das Zentrum im Norden. Die B 242 (Baderstr., Bismarckstr.) führt im Norden und Westen direkt durch den Innenstadtbereich. Sie hat einen verkehrstechnisch betonten Ausbau, vergleichsweise schmale Gehwege und keinen Radweg.
- Sämtliche Straßen weisen ein sog. Trennsystem mit Fahrspur, seitlichem Längsparken und mehr oder weniger stark abgesetzten Gehwegen auf.
- Der enge Zentrumsbereich ist mit Jacobsonstraße, Marktstraße und Bollergasse verkehrsberuhigt (ausgewiesenes Schritt-Tempo). Es wird überwiegend unter 20 km/h gefahren. In Einzelfällen sind jedoch wesentlich höhere Geschwindigkeiten zu beobachten.
- Weitere Geschwindigkeitsreduzierungen im Sanierungsgebiet gibt es in der Poststr., der Lange Straße und der Jacobsonstr. östlich der B 242 (auf 30 km/h).
- Einbahnstraßen sind aufgrund ihrer Enge im westlichen Sanierungsgebiet vorhanden: Poststr., westliche Lange Str., Opferstr., Bahnhofsplatz.

B 242 Wilhelmsplatz

B 242 Bismarckstr.

Am Markt

Rosenstr.

Lange Str.

Bahnhofstr.

Poststr.

Postr./ Bahnhofsplatz

Jacobsonstr.

Marktstr.

Marktstr. Süd

Bollergasse

Ruhender Verkehr

Das öffentliche Parkplatzangebot ist ausreichend. Alle Straßen weisen begleitende Stellplätze auf. Südlich des Sanierungsgebietes gibt es in fußläufiger Erreichbarkeit zudem einen ebenerdigen Parkplatz und ein Parkhaus.

Private Stellplätze und Garagen sind dagegen nicht genügend vorhanden. Die geschlossene Baustruktur ermöglicht kaum Parkplätze auf privaten Grundstücken, so dass häufig ebenfalls im öffentlichen Raum geparkt wird.

- Alle Straßen sind mit seitlichen Parkplätzen ausgestattet. Im engeren Zentrum ist die Parkdauer auf 1 Std. begrenzt, am Bahnhofsplatz auf 2 Std.
- Ein öffentlicher Sammelparkplatz befindet sich südöstlich des Zentrums linear an der Bahn, ein weiterer westlich des Bahnhofes und ein Parkhaus im Süden des Zentrums. Die Parkplätze/ das Parkhaus sind vom Zentrum aus gut fußläufig zu erreichen.
- Die Sammelparkplätze sind für Ortsfremde nicht gut aufzufinden (unzureichende Beschilderung). Das Parkhaus weist zudem einen irritierenden Einfahrtsbereich auf.

Längsparken am Straßenrand (hier: Rosenstr).

Radwege

Im Zentrum/ Sanierungsgebiet fehlen Radwege vollständig. Insbesondere an den befahreneren Straßen führt dies zu Konflikten zwischen den Verkehrsteilnehmern und zu Gefahrenpunkten.

- Gekennzeichnete/ getrennte Radwege nur randlich des Zentrums (östlich der B 242 an der Jacobsonstr. und der Kleine Reihe sowie südlich der Jacobsonstr. an der B 242).
- Besonders gefährlich ist die B 242 ohne Radweg und mit räumlich engem Gehweg. An Stellen, an denen Radwege an der B 242 enden, ist die Gefahr für Radfahrer besonders groß.

B 242 Bismarckstr.

Fußwege

Alle Straßen weisen begleitende Fußwege auf. Im engen Zentrumsbereich sind diese ohne Hochbord (Jacobsonstr., Marktstr.), in den übrigen Bereich mit Hochbord ausgestattet. Die Breite der Gehwege ist für Fußgänger ausreichend. Allerdings werden die Gehwege wegen der fehlenden Radwege teilweise auch von Radfahrern befahren, so dass es zu Störungen zwischen diesen Verkehrsteilnehmern kommt. Eine Fußgängerzone ist nicht vorhanden. Die Fußwege weisen keine spezifischen Gestalt- und Aufenthaltsqualitäten auf.

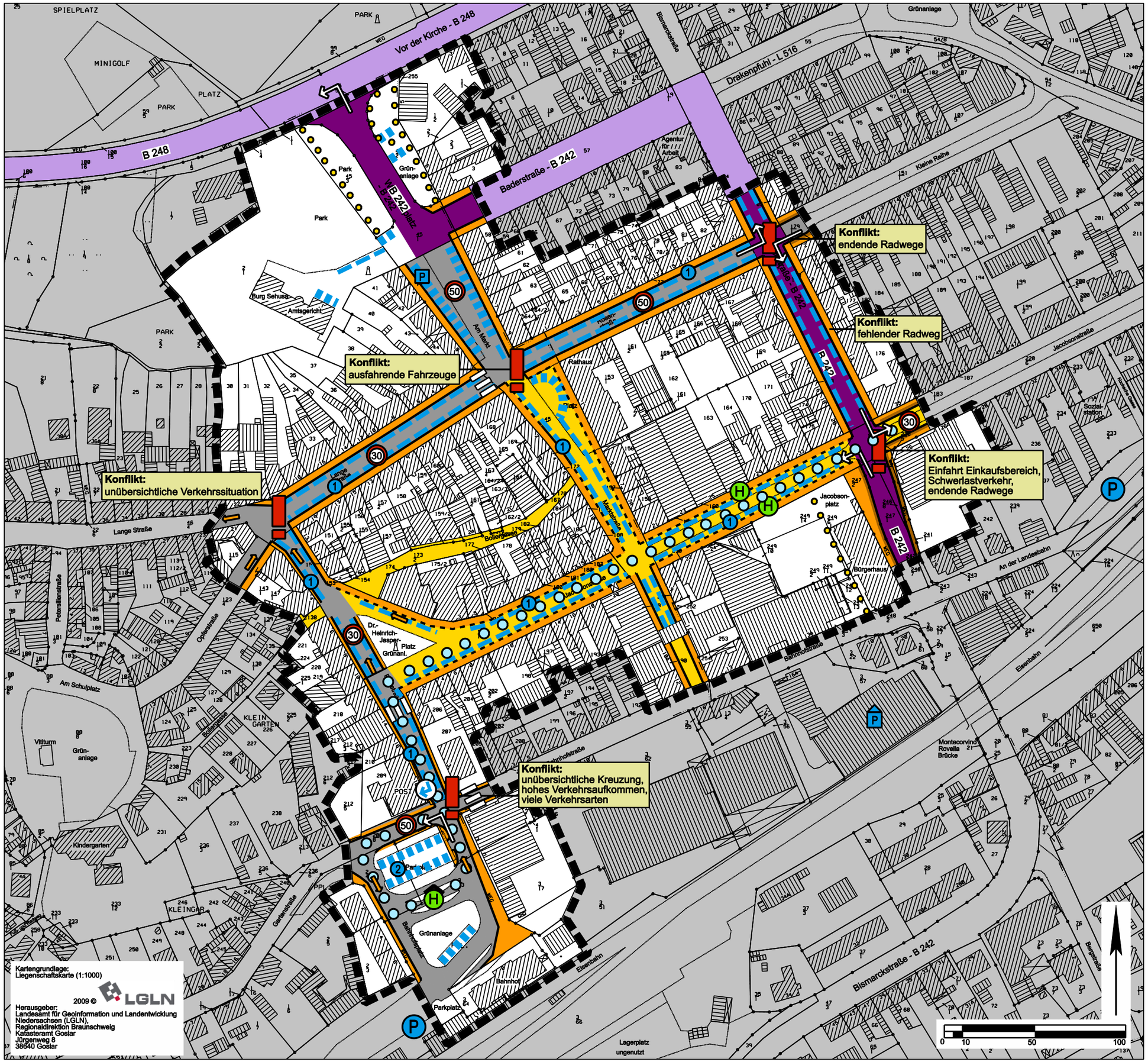
Die zentrale Bollergasse wird kaum befahren und eher als fußläufige Verbindung in Ost-West-Richtung wahrgenommen. Eine rein fußläufige Verbindung gibt es zwischen dem Jacobsonplatz und dem südöstlich des Zentrums liegenden Sammelparkplatz.

Öffentlicher Personennahverkehr

Grundsätzlich bestehen gute Busverbindungen. Zeitliche Lücken sind in der Mittagszeit und den Schulferien zu verzeichnen. Überörtliche Buslinien und Nahverkehrszüge halten am Bahnhof. Von dort startet seit einigen Jahren der Stadtbus ‚Lila Linie', der das Zentrum und die Kliniken erschließt und der gerade auch von älteren Personen in Anspruch genommen wird.

Taxi

Ein Taxen-Standplatz befindet sich am Bahnhof und ist vom Zentrum fußläufig gut erreichbar.



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte (1:1000)

2009 © LGLN

Herausgeber:
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Braunschweig
Katasteramt Goslar
Jürgenweg 8
38640 Goslar

- Hauptverkehrsstraße mit überörtlicher Bedeutung
- Verkehrsstraße mit Verbindungsfunktion
- Erschließungsstraße, verkehrsberuhigter Bereich (Schritt-Tempo)
- Straßen begleitender Radweg
- Fußweg mit Hochbord
- Fußweg ohne Hochbord
- gesonderter Fußweg
- Geschwindigkeitsbegrenzung in km/h
- Busstrecke
- Haltepunkt ÖPNV/Bus
- Haltepunkt ÖPNV/Bus mit Unterstand
- Verkehrsregelung Überweg
- Verkehrsknotenpunkt mit Konfliktpotenzial/Gefahrenpunkt
- Abbiegerspur (links zusätzlich)
- Einbahnstraßenregelung
- Fahrtrichtung
- Straßen begleitende Stellplätze (Längsparken, Lage symbolisch)
- Straßen begleitende Stellplätze (Queraufstellung, Lage symbolisch)
- Parken mit Parkautomat
- Parken frei, Std. (Parkscheibe)
- Sammelparkplatz außerhalb des Geltungsbereiches
- Parkhaus

Stadt Seesen
Städtebauliche Sanierung Seesen - Stadtzentrum

Rahmenplan

Bestandsanalyse
Verkehrs- und Erschließungsstruktur

B2

Stand: 20.10.2011

infraplan
Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31
E-mail: info@infrap.de

3. Grün- und Freiraumstruktur

Trotz der geschlossenen baulichen Blockstrukturen stellt sich durch Straßen begleitende Bäume und Grünflächen ein durchgrüntes Stadtbild dar. Mehrere Plätze schaffen einen Kontrast zum geschossenen Straßenraum. Daneben bieten die weit reichenden, gestalteten Parkflächen der ehemaligen Wallanlage und der Kirche ein zusammenhängendes Grünsystem mit Aufenthaltsqualität, welches im Norden an das Zentrum grenzt.

Die privaten Freiflächen sind dagegen stark verbesserungswürdig. Die Blockinnenbereiche sind fast vollständig versiegelt und lassen eine wohnungsbezogene Aufenthaltsqualität vermissen.

Straßenräume

Die Gestaltung der Straßenräume im Sanierungsgebiet betont deren Funktion. Während die verkehrsberuhigten Bereiche mit ausgewiesenem Schritttempo gepflastert und die Gehwege ohne Hochbord ausgebildet sind, sind die Verkehrsstraßen mit Verbindungsfunktion asphaltiert und die Gehwege mit Hochborden versehen. Alle Straßenräume sind mit Bäumen begrenzt und entsprechend durchgrünt.

- Die Straßenräume des engen Zentrums sind mit rotem Betonstein gepflastert (Jacobsonstr. und Marktstr.) und weisen Gliederungsbänder auf. Sie wurden in den 1980-er Jahren neu gestaltet.
- Die restlichen Straßen sind asphaltiert. Die Gehwege sowie die Straßen begleitenden Stellplätze sind mit grauem Betonsteinplatten belegt. Diese sind zumeist sanierungsbedürftig.
- Alle Straßen im Sanierungsgebiet werden beidseitig von Bäumen gesäumt, die sich zwischen Gehweg und Stellplätzen befinden. Die Lange Straße wird zudem von Grünflächen mit Sträuchern bzw. Hecken begleitet.
- In den verkehrsberuhigten Bereichen (Jacobsonstr. und Marktstr.) sind die Bauminseln erhöht und mit Betonplatten begrenzt. Auch die Leuchten und Müllbehälter sind so eingefasst. Dies stellt sich funktional und gestalterisch als störend dar. Die Leuchten in den verkehrsberuhigten Bereichen, in der Poststr. und Am Markt weisen eine Fußgänger orientierte, niedrige Lichtpunkthöhe auf.
- Bei den Leuchten in den restlichen Bereichen handelt es sich zumeist um sog. Peitschenleuchten ohne besondere Gestaltqualität und mit hohem Lichtpunkt (rein verkehrstechnische Ausbildung).

Plätze

Die geschlossene Baustruktur wird durch mehrere Plätze aufgelockert. Diese weisen unterschiedliche Aufenthalts- und Gestaltqualitäten auf und sind zum Teil verbesserungswürdig.

- Der Dr.-Heinrich-Jasper-Platz wurde erst 2010 gestalterisch verbessert und funktional durch Spielgeräte und Sitzmöbel ergänzt. Er stellt einen attraktiven Aufenthaltsbereich dar.
- Der Jacobsonplatz ist von einer Grünfläche und von Gebäuden umgrenzt und erhöht. Er ist rot gepflastert und wird zum Teil durch die angrenzende Gastronomie genutzt. Eine direkte Bepflanzung ist zur eingeschränkt möglich, da der Platz unterbaut ist.

- Der Platz vor dem Rathaus wird überwiegend verkehrstechnisch durch Stellplätze genutzt. Die Anordnung der Stellplätze im Kreis führt zu hohen Erschließungsanteilen und widerspricht der städtebaulichen Gliederung. Die rot gepflasterte Fläche passt sich in die Umgebung ein.
- Am Markt ist zzt. nicht als Platzraum gestaltet. Die ihn durchschneidende asphaltierte Fahrbahn und die angrenzenden Stellplätze sind rein verkehrstechnisch geprägt.

Parkanlage am Amtsgericht

Dr.-H. Jasper-Platz

Jacobsonplatz

Parkanlagen

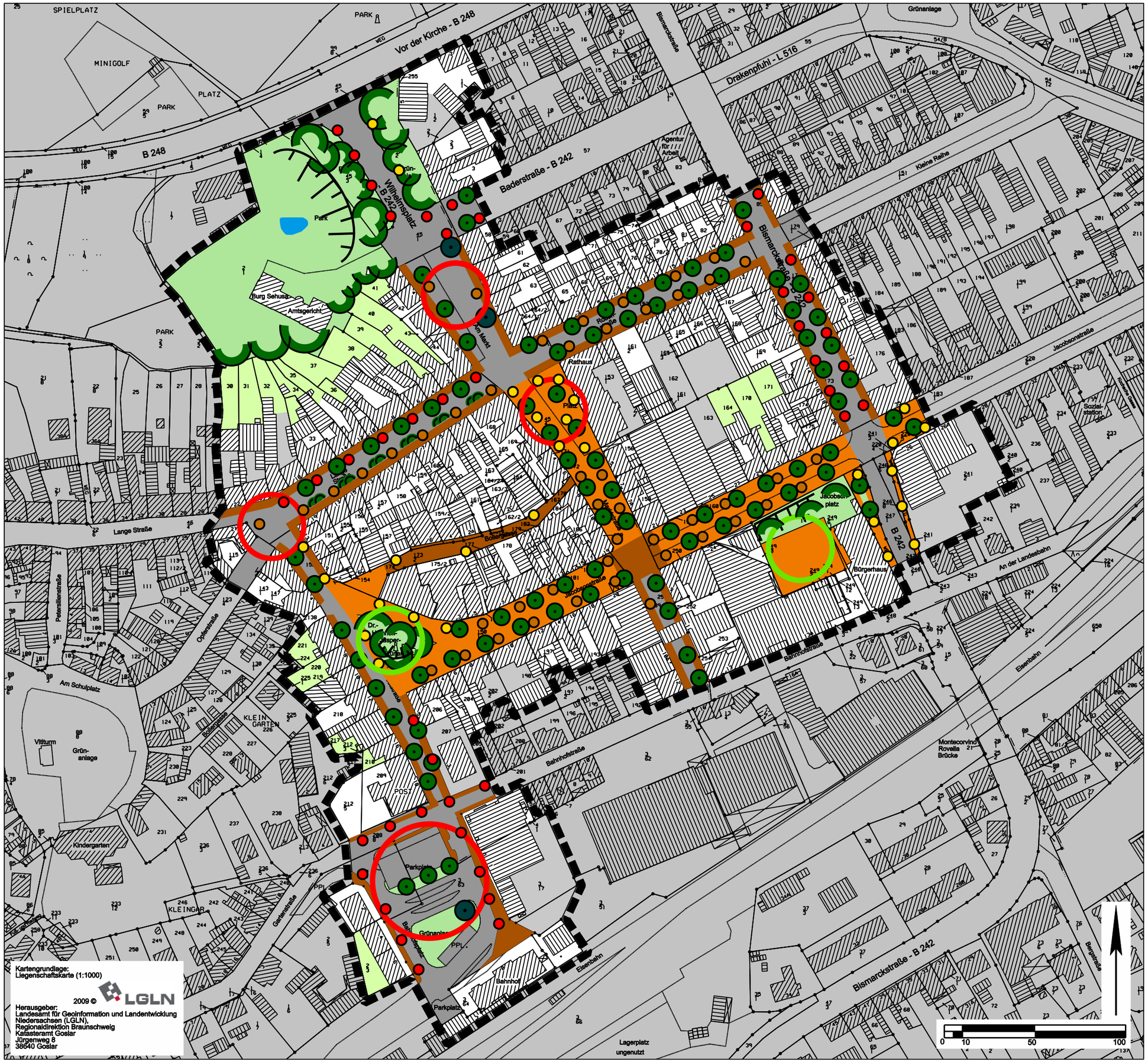
Die nördlich an den Stadtkern angrenzenden Parkanlagen prägen die Innenstadt mit und verleihen ihr einen grünen Eingangsbereich.

- Im Sanierungsgebiet befindet sich im Norden der Park am Amtsgericht. Das Gelände ist nach Westen hin abfallend und durch eine Rasenfläche mit Teich gestaltet. Zu Festen wird die Fläche provisorisch genutzt und Sitzgelegenheiten aufgestellt. Ohne diese ist der Aufenthalt nur eingeschränkt möglich.

Private Freibereiche

Die privaten Freiflächen sind stark verbesserungswürdig. Da die Gebäude direkt am Straßenraum stehen, gibt es ausschließlich hintere Bereich bzw. Blockinnenbereiche. Diese sind weitest gehend versiegelt und tragen kaum zur Auftenhaltsqualität bei. Auch bei den geschlossenen Hauszeilen an der Lange Straße sind die Gärten aufgrund der schmalen Grundstücksparzellen und der Himmelsrichtung nach Norden nicht gut nutzbar.

- Die Blockinnenbereiche sind weitest gehend durch Nebenanlagen, Zuwegungen und Stellplätze versiegelt, so dass sie kaum eine ökologische Qualität aufweisen oder der Erholung/ dem Aufenthalt dienen.
- Bei Wohnnutzungen im EG (insbesondere südliche Lange Str.) fehlen Vorgärten als Distanzzone zum Straßenraum.



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte (1:1000)

2009 © LGLN

Herausgeber:
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Braunschweig
Katasteramt Goslar
Jürgenweg 8
38640 Goslar

öffentliche Grünbereiche

private Grünbereiche

Teich

Raum wirksame Baum-/Strauchgruppe

erhaltenswerter Einzelbaum
(Darstellung nicht standortgenau)

straßenbegleitende Bäume (keine besonders erhaltenswerten Einzelbäume, Darstellung nicht standortgenau)

großflächige Versiegelung in Straßenräumen

großflächige Versiegelung auf Privatgrundstücken

Pflasterung in Straßen-/Platzräumen

besonders dringend sanierungsbedürftige Pflasterung/Betonplatten

topographische Höhenunterschiede

positiv gestalteter Platzraum

verbesserungswürdiger Platzraum

fußgängerorientierte, öffentliche Beleuchtung
(Lage symbolisch)

fußgängerorientierte, aber veraltete, öffentliche Beleuchtung/
Leuchten mit Bodeneinfassungen (Lage symbolisch)

verkehrstechnisch geprägte, öffentliche Beleuchtung
(Lage symbolisch)

Stadt Seesen
Städtebauliche Sanierung Seesen - Stadtzentrum

Rahmenplan

Bestandsanalyse
Grün- und Freiraumstruktur

B3

Stand: 20.10.2011

infraplan
Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31
E-mail: info@infrap.de

4. Bau- und Gestaltstruktur

Beim Zentrum von Seesen handelt es sich um einen geschossenen historischen Bereich mit erhaltenswerten kleinteiligen Fassadenabschnitten (Fachwerk sowie Putz und Klinker mit Dekorelementen). Bisher sind kaum 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.

Bauliche Gestaltqualität

Die bauliche Gestaltqualität zeichnet sich durch die geschlossene Ensemblewirkung der Gebäude mit kleinteiliger Fassadengestaltung aus:

- Großer Anteil an erhaltenen Bürgerhäusern aus dem 18.-19. Jh.
- meist traufständige, 2- bis 3-geschossige Fachwerkgebäude die direkt bis an den Straßenraum grenzen
    - Fachwerk mit Ausfachungen aus rotem Klinker oder hellem Putz, Giebel und Obergeschosse teilweise mit Holzverkleidung (senkrechte Lattung)
- auch rote Klinker- oder helle Putzbauten mit Verzierungen
- steil geneigtes Satteldach
- z.T. historische Fenster- und Türelemente
- einige solitäre Sonderbauten, die mit entsprechenden Funktionen belegt sind (Amtsgericht, Rathaus, Bürgerhaus, Bahnhof, Ratskeller)

Jacobsonstraße

Lange Straße

Jacobsonstr./ Marktstr.

Amtsgericht

Rathaus

Bürgerhaus

Baudenkmäler

Bei etlichen Gebäuden handelt es sich um Baudenkmäler. Als geschlossenes Ensemble sind diese südlich der Lange Str. und der Rosenstr. vorhanden. Leider handelt es sich oft um Wohngebäude, die zum Teil leer stehen und einem großen Sanierungsbedarf unterliegen.

Stadtbild prägende Gebäude/ Ensembles

Neben den Baudenkmälern gibt es eine große Anzahl an Stadtbild prägenden Gebäuden bzw. Gebäuden mit Ensemblewirkung. Es handelt sich hierbei um typische Fachwerkgebäude oder Putz- bzw. Klinkerbauten mit besonderer Gestaltqualität durch z.B. Ornamente. Erst in Zusammenhang bilden die Gebäude die stadtgestalterische Qualität.

Gebäude ohne besondere Gestaltqualität

In der Zeit nach 1945 sind einige neuere Gebäude entstanden, die zumeist keine besondere Gestaltqualität im Sinne einer Stadtbildprägung aufweisen. Dennoch fügen sich diese Gebäude mit ihrer (Trauf-) Höhe, ihrem Fassadenmaterial (roter Klinker oder heller Putz) und ihrer Kleinteiligkeit mit gegliederter Fassade in die Stadtstruktur ein. Da es sich bei diesen Gebäuden meist um Einzelgebäude innerhalb der Fachwerkstrukturen handelt, beeinträchtigen sie das Stadtbild in seiner Gänze nicht erheblich. Gebäude, die sich verunstaltend auf das Stadtbild auswirken, sind nicht vorhanden.

Ganze Bereiche mit geringer oder Innenstadt untypischer Gestaltqualität sind am Bahnhofsplatz und an der Bollergasse vorzufinden. Der Bahnhofsplatz ist durch rote Klinkergebäude aus den 1980-er Jahren, die Bollergasse durch einfache Nebengebäude aus der Nachkriegszeit geprägt.

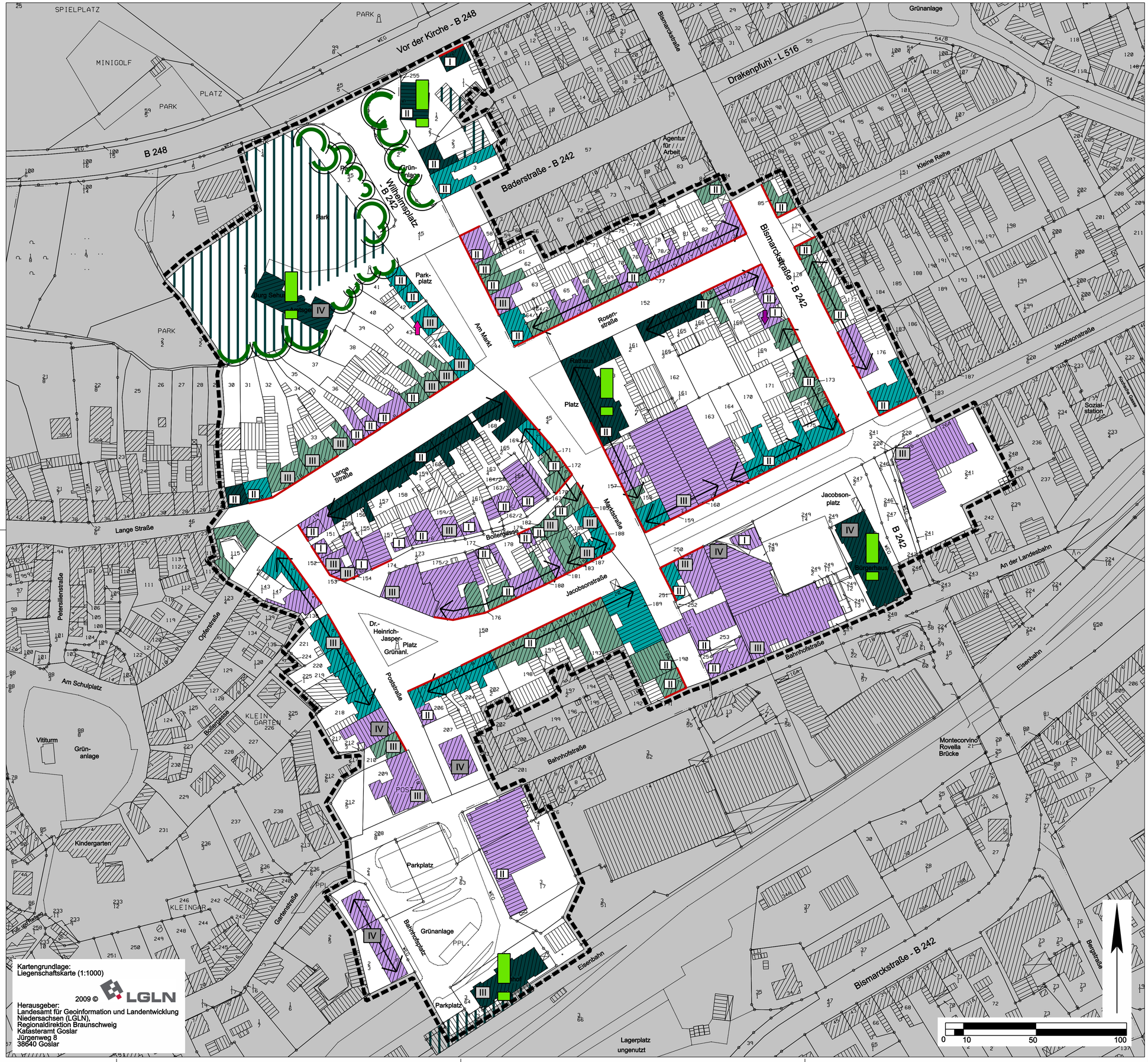
Gestaltungssatzung

Für den gesamten Altstadtbereich besteht seit 1984 eine Gestaltungssatzung, die nach 3-maliger Änderung 2004 neu aufgestellt wurde (Örtliche Bauvorschriften für den Innenstadtbereich der Stadt Seesen).

Durch die Satzung werden umfangreich gestalterische Aspekte geregelt, um die Gestaltqualität der kleinteiligen Fassadenstrukturen als Ensemble zu sichern. Die Erfahrungen der vergangenen 20 Jahre sind bei der Neuaufstellung 2004 eingeflossen. Die Gestaltungssatzung ist in der rechtskräftigen Form zielführend.

Stadtimage

Es ist kein ausgeprägtes Fremd-Image vorhanden. Alleinstellungsmerkmale, Besonderheiten und Charakteristika sind bisher nicht ausreichend entwickelt bzw. vermarktet.



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte (1:1000)

2009 © LGLN

Herausgeber:
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Braunschweig
Katasteramt Goslar
Jürgenweg 8
38640 Goslar

- Stadtbild prägendes Gebäude n. Liste auf Grund der Denkmaleingenschaft (erhaltenswert)
- sonstige denkmalgeschützte Anlagen
- Stadtbild prägendes Gebäude n. Liste auf Grund der Lage an Plätzen/Straßenecken (erhaltenswert)
- Gebäude mit besonderer Gestaltqualität / Ensemblewirkung (erhaltenswert)
- Gebäude ohne besondere Gestaltqualität
- Gebäude mit starken Veränderungen / gestalterisch erheblichen Beeinträchtigungen (insbes. im EG)
- Stadtbild prägende, großräumige Freifläche (mit Altbaumbestand)
- Sonderbau/Merkzeichen
- II III IV Anzahl Vollgeschosse
- "Ausreißer", hoch/niedrig

Stadt Seesen
Städtebauliche Sanierung Seesen - Stadtzentrum

Rahmenplan

Bestandsanalyse
Bau- und Gestaltstruktur

B4

Stand: 21.10.2011

infraplan
Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31
E-mail: info@infrap.de

5. Städtebauliche Potenziale und Missstände

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
- gute Nutzungsmischung im Stadtzentrum, zentrenrelevante Angebote und Wohnraum für Familien mit Kindern
- attraktives Straßen-/Platzkontinuum als mittelaxiales ‚Rückgrat'
- gutes Park- und Stellplatzangebot in fußläufigen Entfernungen
- zunehmende Kaufkraft, positive Einzelhandelszentralität (mehr Zu- als Abflüsse), 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"
- zu kleine, z.T. nicht konkurrenzfähige Geschäftseinheiten
- lückenhaftes und wenig differenziertes Einkaufssortiment
- kein zusammen hängendes Rundgangsystem mit zentrenrelevanten Nutzungen und Fußgängerpriorität, zentrenrelevante Nutzungen nicht genügend konzentriert
- stark frequentierte B 242 im Zentrum
- 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
- unterdurchschnittliche touristische Bedeutung, unzureichendes Freizeit- und Kulturangebot für unterschiedliche Altersgruppen
- außerhalb der Parks wenig Aufenthalts-/Kommunikationsqualität im Freien
- unzureichend ausgeprägter Bekanntheitsgrad der Stadt, fehlende Magnetfunktionen

C. Ziele/Leitbilder

6. Städtebauliches Leitbild

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.

6.0 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

6.1 Leitbild Nutzerstruktur

Attraktivierung der Innenstadt für Bewohner und Besucher:

- Erhalt/ Stärkung einer gemischten Bewohnerstruktur mit unterschiedlichen Alters- und Einkommensgruppen
- 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

6.2 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

6.3 Leitbild Verkehrsstruktur

Herausbildung zur Stadt der kurzen Wege mit Fußgängerpriorität

- Verkehrsberuhigung durch gestalterische Maßnahmen und Geschwindigkeitsbegrenzung
- Schaffung/Erweiterung von Bereichen mit Fußgängerpriorität (z.B. Marktstraße)
- 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
- Schaffung privater Stellplätze in Blockinnen- bzw. hinteren Grundstücksbereichen

6.4 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
- Förderung privater Durchgrünungsmaßnahmen an Gebäuden und Grundstücken (Spaliere, Rankgewächse, Blumen…)
- Schließung von Raumkanten durch Hecken, Spaliere, Ranksysteme, „grüne Zimmer"

6.5 Leitbild Gestaltstruktur

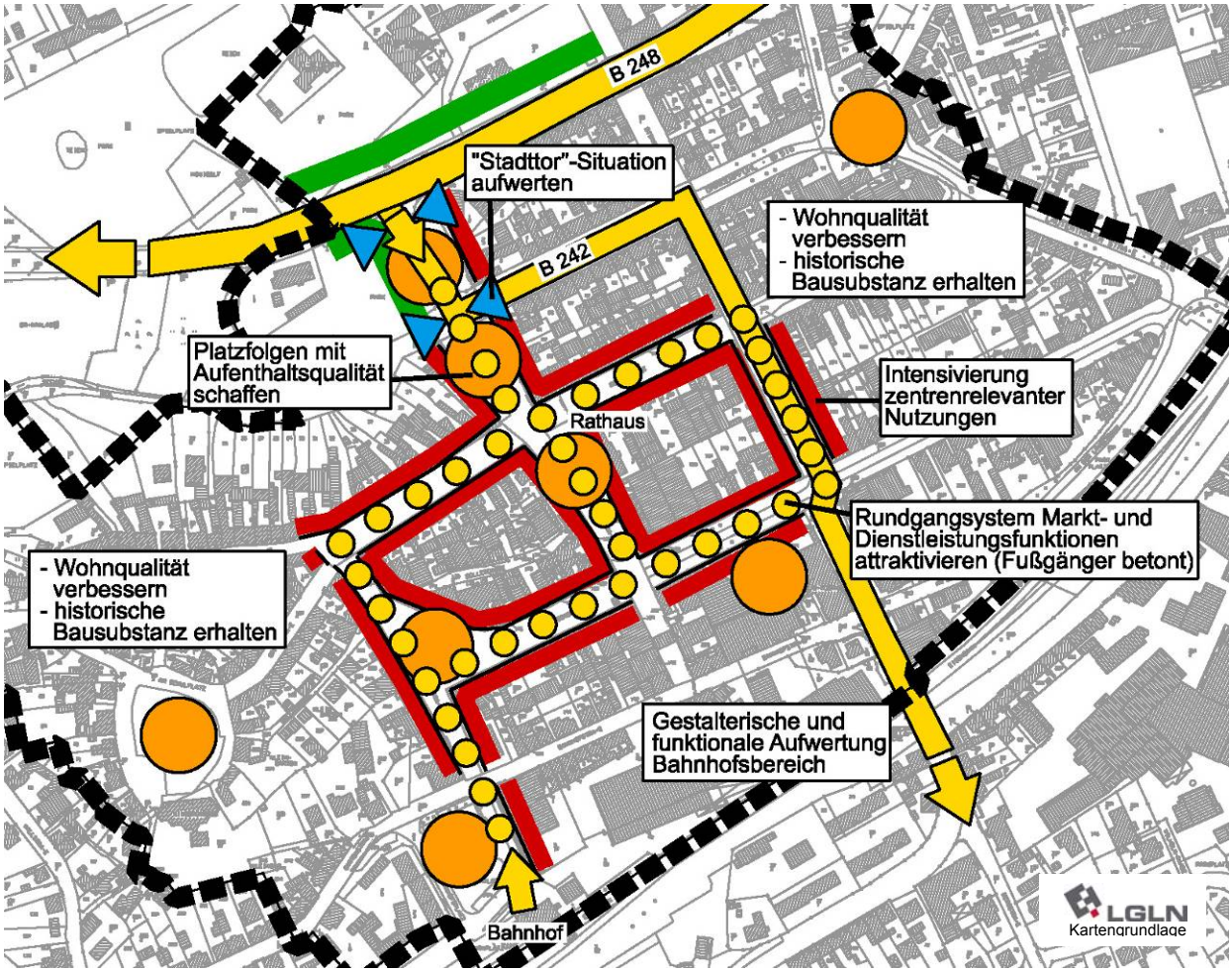
Profil als wohnwerte, historische Fachwerkstadt mit denkmalpflegerischer Gebäude- und Stadtstruktur :

- Erhalt des barock geprägten Stadtgrundrisses mit orthogonaler Erschließungsstrukur, Kleinteiligkeit und Axialität
- Markierung von Eingangs-/Torsituationen zur Kennzeichnung unterschiedlicher Bereiche
- Bewahrung eines einheitlichen Stadtbildes mit kleinteiliger, traufständiger Baustruktur
- Beseitigung von Verunstaltungen durch minderwertige Materialien und Stilelemente
- Verbesserung der Schaufensterzonen entsprechend der Baustruktur (Rückbau)
- Vorgaben zur hochwertigen Gestaltung für Außengastronomie und Warenpräsentation im Straßenraum
- Sanierung Stadtbild prägender Gebäude
- Lichtgestaltung zur atmosphärischen Verbesserung
- Imageprägung durch Kunst/ historische Dokumentationen im öffentlichen Raum

7. Städtebauliches 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. noch stärker für den üblichen Fahrverkehr eingeschränkt 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 erhebliche Rolle. Durch die Anlage von wohnungsbezogenen Freiräumen mit integrierten Stellplätzen soll eine Aufwertung der Wohnnutzung erfolgen. Wünschenswert ist auch, zusätzliche fußläufige Wegeverbindungen durch die Höfe zu schaffen.



Aus: Städtebauliches Entwicklungskonzept, 2010

D. Konzeptplanung

8. Thematische Konzepte/ Beschreibung

Die dargelegten Ziele und Leitbilder werden im Folgenden durch Konzeptplanungen konkretisiert.

8.0 Nutzer- und Sozialstruktur

Grundsätzliches Ziel ist es, die vorhandene, gemischte Bewohnerstruktur mit unterschiedlichen Altersgruppen und vielen Familien zu erhalten und zu unterstützen.

Hierzu ist es erforderlich, Wohnungen zeitgemäßen Anforderungen anzupassen und die wohnungsbezogenen Freibereiche insbesondere für Kinder und ältere Personen zu verbessern. Die Wohnungen sollten den Bedarf verschiedener Standards für unterschiedliche Einkommensverhältnisse abdecken.

Im Wesentlichen sollte Wohnraum durchschnittlicher Qualität angeboten werden. Ein Verdrängungswettbewerb sollte vermieden werden, wenngleich nach Möglichkeit ergänzend auch hochwertiger/ exklusiver Wohnraum angeboten werden sollte. Wichtig ist auch, die Wohnungen barrierefrei zu schaffen, um das Wohnen im Alter zu ermöglichen.

Um die Wohnsituation zu stärken, sollten zudem die Aufenthaltsqualitäten im Wohnumfeld verbessert werden. Hierzu zählen Sitzmöglichkeiten im Park am Amtsgericht, und in den Straßen-/Platzräumen. Das Umfeld sollte abwechslungsreich gestaltet werden und in unterschiedlicher Art der Erholung, Geselligkeit und Aktivität dienen. Integrierte Spielmöglichkeiten sollten zum Erlebnis, Abenteuer und der Unterhaltung von Kindern und Jugendlichen beitragen.

Für ältere und gehbehinderte Personen/ Klinikgäste sollte für Barrierefreiheit gesorgt werden.

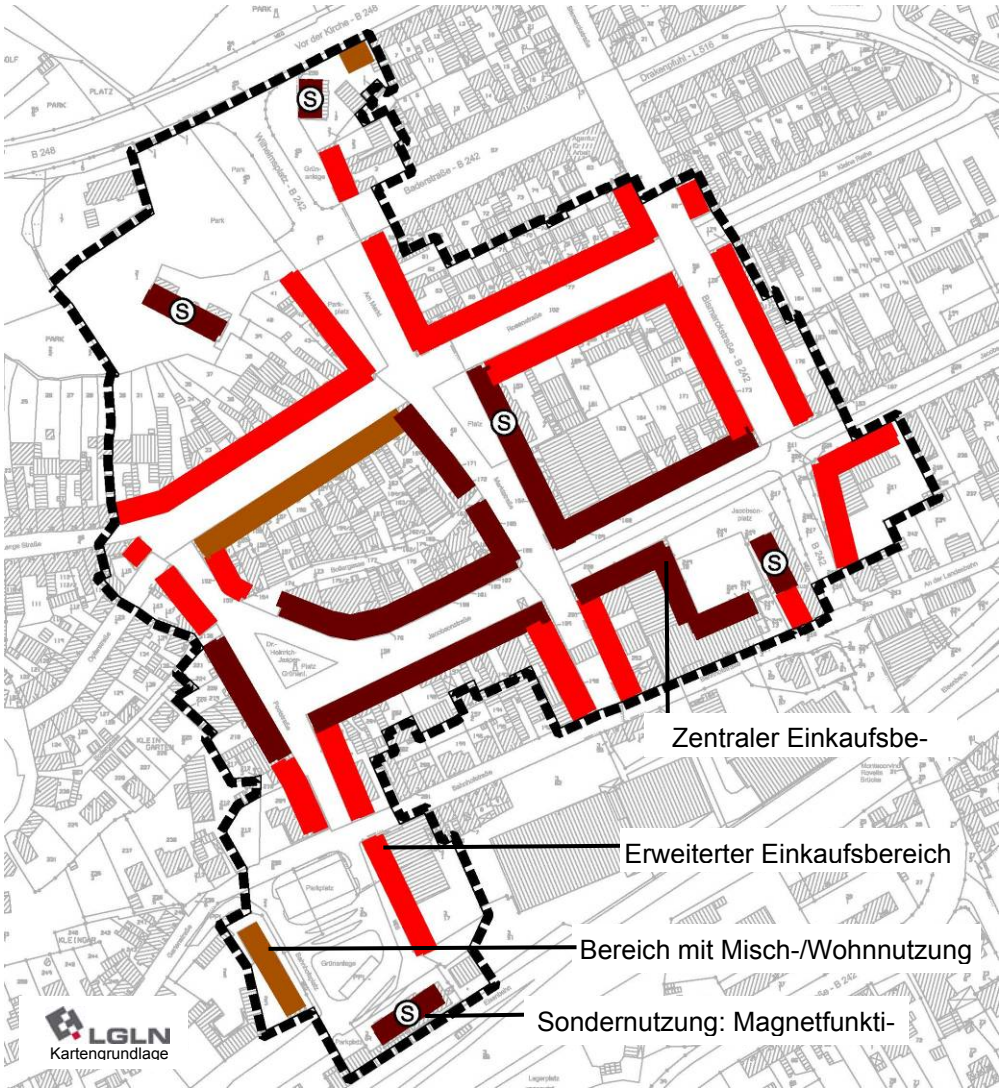
8.1 Nutzungsstruktur

Grundsätzlich wird eine Konzentration zentrenrelevanter Nutzungen im Stadtkern angestrebt. Hierzu zählen insbesondere Geschäfte, aber auch publikumsfrequentierter Gemeinbedarf und Dienstleistungen sowie Gastronomie. Diese Nutzungen beleben das Zentrum und haben Synergieeffekte. Sie sollen in den EG erhalten und gestärkt werden. Die kleinflächigen Einzelnutzungen können bei Bedarf zu größeren Nutzungseinheiten zusammengefasst werden. Hierbei ist dennoch die differenzierte, kleinteilige Gliederung der Fassaden zu erhalten.

In den Lagen außerhalb der Jacobsonstraße und der Marktstraße sind zudem nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe wünschenswert.

Zur Nutzungsmischung und Belebung werden in den OG weiterhin Wohnnutzungen, die mit Dienstleistungen ergänzt werden können, angestrebt.

Grundsätzlich besteht eine Abstufung in 3 Bereichen, was die Zentralität der Nutzungen anbelangt:



Zentraler Einkaufsbereich

Der Haupteinkaufsbereich soll sich auch weiterhin an der Jacobsonstraße und der Marktstraße konzentrieren. Zu dem Bereich gehören mit dem Jocobsonplatz und dem Dr.-Heinrich-Jasper-Platz auch die Endpunkte der Jacobsonstraße. Neben der Einzelhandelsnutzung können sich hier auch andere Nutzungen befinden, sofern sie eine hohe Publikumsfrequenz haben. Dazu gehören beispielsweise Gemeinbedarfsnutzungen wie das Rathaus, das Bürgerhaus sowie Dienstleistungen wie Banken/ Sparkassen. Zudem sind (Außen-) Gastronomien verschiedener Art und Standards ausgesprochen wünschenswert.

In diesem Kernbereich sollen im Erdgeschoss keine Wohnnutzungen oder Nebengebäude zulässig sein, um das geschlossene System zentrenrelevanter Nutzungen nicht zu stören.

Sollten Geschäfte leer stehen, so könnten die Schaufenster dazu genutzt werden, mit wechselnden Informationen/ Dekorationen dennoch einen Erlebniswert zu schaffen.

Das Rathaus sollte mit seiner Touristeninformation als wichtiger Besuchermagnet unbedingt an seiner zentralen Stelle bleiben. Neben dem Rathaus tragen auch das Bürgerhaus und das Amtsgericht zur belebenden Nutzungsmischung im Zentrum bei und sollten daher hier erhalten werden.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt entspricht der zentralen Zielsetzung weitestgehend: Für die Bereich an der Jacobsonstraße und an der Marktstraße ist Kerngebiet dargestellt. Nur westlich des Dr.-Heinrich-Jasper-Platzes/ der Poststraße ist ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Bei einer Änderung des Flächennutzungsplanes sollte diese Darstellung in Kern- bzw. Mischgebiet geändert werden.

Erweiterter Einkaufsbereich

In den restlichen Bereichen des Sanierungs-/ Rahmenplangebietes wird im EG ebenfalls eine zentrenrelevante Nutzung angestrebt. Ein hoher Besatz an Nutzungen mit Publikumsverkehr und ein weitestgehend geschlossenes Rundgangsystem hätte Synergieeffekte zur Folge, bei denen alle Nutzungen voneinander profitieren würden. Die EG-Zonen in diesem Bereich können durch Einzelhandel, aber auch durch Dienstleistungen, Gastronomie, Beherbergungsgewerbe, nicht störendes Gewerbe/ Handwerk genutzt werden. Eine Wohnnutzung im EG sollte nur erfolgen, wenn die Gebäudesubstanz nichts anderes zulässt und ansonsten längerfristiger Leerstand droht. Wünschenswert wäre in diesen Fällen jedoch ein Umbau, der entsprechende zentrenrelevante Nutzungen ermöglicht.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt entspricht dieser Zielsetzung ebenfalls weitestgehend. Für den Bereich nördlich der Lange Straße/ westlich Am Markt ist ein Mischgebiet dargestellt, welches sich auch in der verbindlichen Bauleitplanung wiederfindet (B-Plan „Am Schützenplatz“. An der B 242 und der Rosenstraße sowie östlich Am Markt befindet sich im Flächennutzungsplan ein Kerngebiet.

Westlich der Poststraße stellt der Flächennutzungsplan Allgemeines Wohngebiet dar. Es wird empfohlen, dies bei einer Flächennutzungsplan-Änderung in Misch- oder Kerngebiet zu ändern. Die Poststraße übernimmt eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen Bahnhof und zentralem Einkaufsbereich sowie als Teil des angestrebten Rundgangsystems. Reine Wohngebäude sind an dieser Stelle nicht gewünscht.

Bereich mit Misch-/ Wohnnutzung

Südlich der Lange Straße befinden sich überwiegend Wohnhäuser, die zum Teil durch Büros, Praxen u. a. Dienstleistungsbetriebe bzw. Verwaltungen genutzt werden. Diese Gebäude sind zumeist erhaltenswert, viele sind Denkmal geschützt. Auch hier ist eine zentrenrelevante Nutzung wünschenswert. Allerdings wird eine solche Nutzung aufgrund der baulichen Gegebenheiten häufig nicht möglich sein. Im Erdgeschoss wird daher eine zentrenrelevante Nutzung, eine Dienstleistungs- oder nicht störende Gewerbe-/ Handwerksnutzung angestrebt. Um Leerstände zu verhindern und die Bausubstanz zu erhalten, ist daneben weiterhin eine Wohnnutzung auch im Erdgeschoss möglich.

Der Bereich westlich des Bahnhofsplatzes wird nicht als erheblich zentrenrelevant angesehen. Daher ist auch hier eine Misch- bzw. Wohnnutzung im EG denkbar.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt stellt für den Bereich südlich der Lange Straße ein Kerngebiet dar. Bei einer Flächennutzungsplan-Änderung sollte dies aufgrund des baulichen Bestandes ggf. in Mischgebiet oder Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

Marktfunktionen

In den dafür geeigneten Straßen- und Platzräumen ist Sorge zu tragen, dass die Ausrichtung verschiedener Aktivitäten möglich ist. Das Angebot verschiedenartiger Marktfunktionen/ Veranstaltungen z.B. Wochenmarkt, (Kinder-)Flohmarkt, Weihnachtsmarkt, Musikdarbietungen, Historienfest trägt maßgeblich zur Attraktivierung, Förderung der Identität und der Magnetwirkung für Freizeit und Fremdenverkehr bei.

Öffentliches WC

Ein öffentliches WC ist im Bereich des Bahnhofes vorhanden. „Halböffentliche“ WC befinden sich an zentraler Stelle im Rathaus und am Jacobsonplatz im Marktkauf (beide für Besucher während der Öffnungszeiten). Grundsätzlich sollten in diesen Bereichen öffentliche WC angeboten werden, die möglichst unabhängig von Rathaus- oder Geschäfts-Öffnungszeiten sein sollten.

Blockinnenbereiche/ hintere Grundstücksbereiche

Um die Wohnnutzung zu attraktivieren, sollten die Blockinnenbereiche/ hinteren Grundstücksbereiche entkernt werden. Die gewonnen Freiräume sollten für einen wohnungsbezogenen Aufenthalt hergerichtet werden oder/ und für gestalterisch integrierte Stellplätze genutzt werden. In jedem Falle sollte eine Durchgrünung erfolgen.

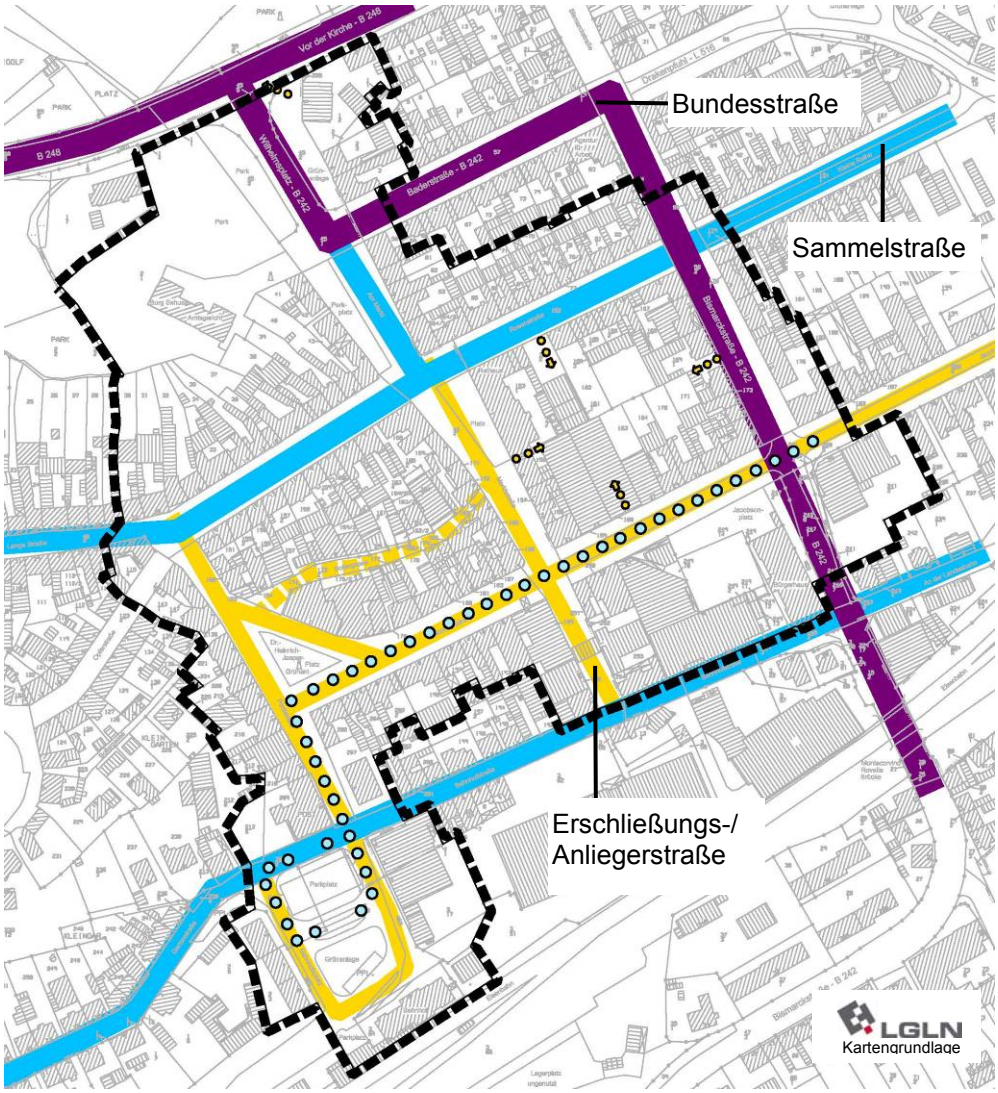
8.2 Verkehrsstruktur

Das Hauptziel der verkehrsplanerischen Maßnahmen besteht in der Attraktivierung der öffentlichen Straßenräume zu Gunsten der Fußgängernutzung. Die Ausweitung der Aufenthaltsbereiche wird durch eine stärkere Durchmischung der Verkehrsfunktionen und entsprechende Gestaltverbesserungen erzielt. Die Erschließungsfunktion für den Individualverkehr sowie das Angebot ausreichender Stellplätze sollen weiterhin gewährleistet bleiben.

Straßenhierarchie

Die Verkehrsführung wird entsprechend der derzeitigen Situation im Wesentlichen beibehalten. Das Planungsgebiet wird peripher im Osten durch die B 242 sowie durch die beiden Straßenzüge Rosen- / Lange Straße und die Bahnhofstraße erschlossen und durch die Straße Am Markt verknüpft.

Die dazwischen gelegenen Straßen sollen auch zukünftig die Funktion von Erschließungs-/ Anliegerstraßen der Geschäfts- und Wohnnutzung haben.



Im gesamten Zentrum soll das Tempo auf 30 km/h bzw. auf Schritt-Tempo reduziert werden.

Da für den Verlauf der B 242 keine alternative Streckenführung vorhanden ist, müssen hier die technischen Belange und Anforderungen des Straßenbaulastträgers berücksichtigt werden. Wenngleich bei der Umgestaltung der Bundesstraße keine Geschwindigkeitsreduzierung vorgesehen werden kann, soll die Fahrbahnbreite auch hier minimiert werden.

Fußgängerbereiche

Die Fußgängerfunktion soll noch gestärkt werden. Dazu ist vorgesehen, die Verkehrsflächen im engeren Zentrumsbereich im Mischungsprinzip niveaugleich auszubauen und zum Teil in Platzfolgen zu integrieren. Die Fahrbahnen sollen zugunsten von Fußgängerbereichen auf das verkehrstechnisch erforderliche Maß reduziert werden.

Die Ausweitung der Aufenthaltsbereiche für Fußgänger geht einher mit einer entsprechenden Ausgestaltung der Straßen- und öffentlichen Freiräume durch z.B. Sitzgelegenheiten, Bepflanzung und Beleuchtung.

Im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ sollten zusätzliche Verbindungen und Abkürzungen durch die Blockinnenbereiche ergänzt werden.

Ruhender Verkehr

Die Straßen begleitenden Stellplätze sollen grundsätzlich erhalten, jedoch neu geordnet werden. Im Zuge der Umgestaltung von Straßenräumen sollen insbesondere dort vorhandene Stellplätze neu angeordnet werden, wo sie für die Geschäftsnutzung besonders wünschenswert erscheinen. Unwirtschaftliche Anordnungen von Stellplätze wie vor dem Rathaus oder der Straße Am Markt sollen so umgestaltet werden, dass sie den erforderlichen und nutzerfreundlichen Maßen entsprechenden..

Durch die geplante Entkernung der Blockinnenbereiche sollen neue private Stellplätze sowie ein öffentlich nutzbarer Sammelparkplatz entstehen.

In Zusammenhang mit den vorhandenen, an der Bahnlinie angeordneten Parkplätzen/ -häusern wird somit für das Zentrum ein ausreichendes Stellplatzangebot mit kurzen Entfernungen geschaffen.

Radwege

Während in den verkehrsberuhigten Bereichen mit Mischungsprinzip keine Radwege gesondert ausgewiesenen werden müssen, soll das Radwegesystem beidseitig der B 242 sowie in der Rosenstraße und der Lange Straße durch separate Radwege oder in die Fahrbahn integrierte Schutzstreifen erweitert werden.

Ausreichende Fahrradständer sind in den Straßenraum zu integrieren. Ein Fahrraddepot befindet sich am Bahnhof. Ggf. könnte die Einrichtung eines weiteren Depots könnte in Verbindung mit der geplanten Stellplatzanlage hinter dem Rathaus erwogen werden.

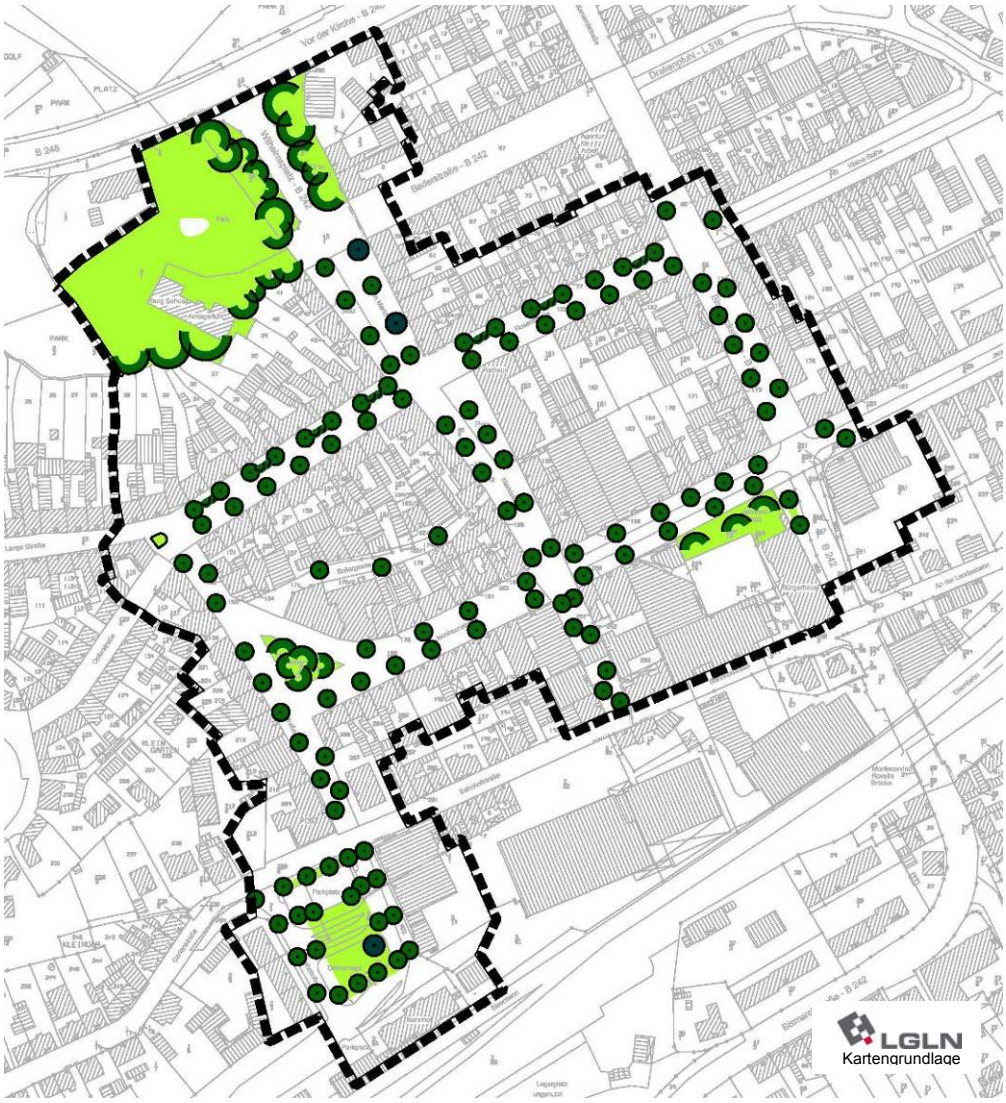
Öffentlicher Nahverkehr

Die zzt. durch das Zentrum führende Buslinie mit ihren Haltepunkten soll erhalten werden. Die Haltestellen sollten einheitlich und in Anlehnung an die sonstigen Straßenraumelemente gestaltet werden.

Die am Bahnhofsvorplatz vorhandenen Bushaltestellen sollen in Verbindung mit der Neugestaltung einer repräsentativen Platzanlage neu geordnet und benutzerfreundlich ausgestattet werden.

8.3 Grün-/Freiraumstruktur

Trotz der geschlossenen Blockstruktur ist das Stadtzentrum mit Baumalleen, Sträuchern/Hecken und begrünten Platzsituationen sowie der Parkanlage am Amtsgericht gut durchgrünt. Diese Durchgrünung gilt es zu erhalten und in Bezug auf die Aufenthalts-, Erlebnis- und Gestaltqualität nachhaltig und signifikant zu verbessern.



Straßen und Plätze

Neben den weitgehend linear verlaufenden Straßenräumen kommt der Gestaltung vorhandener Platzsituationen (Straße Am Markt, Marktstraße, Dr.-H.-Jasper-Platz, Jacobsonplatz, Bahnhofsvorplatz) eine besondere Bedeutung zu.

Diese Bereiche sollen ihrer jeweiligen Funktion gemäß als markante Aufenthaltsbereiche mit eigener Charakteristik und Stadtbild prägender Wirkung herausgestellt werden. Hierzu bietet es sich an, Flächen für Außengastronomie und Ruhezonen sowie für spezifische Veranstaltungen bereit zu stellen. Auch vor Geschäften oder anderen Nutzungen könnten Bänke und kleine Tische zum Verweilen integriert werden.

Parkanlage

Die Nutzung der in Hanglage angeordnete Parkanlage vor dem Amtsgericht könnte durch die Sanierung des Teiches und die Ausbildung terrassierter Sitzstufen z.B. für Kleinkunst-/Picknickveranstaltung erweitert werden. Die Ausrichtung des regional bekannten Sehusa-Festes ist dabei zu berücksichtigen. Auch Winternutzungen sind zu beachten (z.B. Rodelberg).

Vegetationselemente und Wasser

Die im Ansatz schon positive Durchgrünung der Straßenräume mit Bäumen und Hecken soll im Wesentlichen fortgeführt und durch gezielte Pflanzmaßnahmen ersetzt bzw. ergänzt werden. Hierzu zählen die Ausbildung von Baumtoren, die Komplettierung zu Alleen, die Schaffung von ‚grünen Zimmern' mit Hecken, Pergolen, Sitzgelegenheiten und Wasserobjekten sowie die Unterpflanzung mit saisonalem. Blumenschmuck oder die gezielte Berankung von Fassaden und Mauern.

Die Ausbildung der gastronomisch genutzten Vorbereiche sollte mit ansprechender Gestaltqualität aufeinander abgestimmt werden. Hierzu zählen z. B. die Einfriedungen, Vegetationselemente, Materialien, Markisen/Sonnenschirme und Bestuhlung (Holz statt Kunststoff).

Auf dem Platz vor dem Rathaus sollte eine Brunnenanlage, Skulptur o.a. installiert werden, die zum Verweilen und Kinderspiel einlädt und als optisches Merkzeichen dem Ort eine besondere Bedeutung verleiht.

Bei Pflanzmaßnahmen im Sanierungsgebiet empfiehlt der Landkreis Goslar, möglichst auf standortheimische Baum- und Straucharten zurückzugreifen. Als geeignete Arten werden genannt:

- Bäume: Feld-, Spitz- und Berg-Ahorn, Hain- und Rot-Buche, Gemeine Esche, Trauben- und Stiel-Eiche, Eberesche, Elsbeere, Winter- und Sommer-Linde sowie Berg-, Flatter- und Feld-Ulme.
- Sträucher: Kornelkirsche, Roter Hartriegel, Haselnuss, Zweigriffliger und Eingriffliger Weißdorn, Pfaffenhütchen, Liguster, Rote Heckenkirsche, Hunds-, Hecken-, Wein- und Filz-Rose, Kleinblütige Rose Schwarzer Holunder, Eibe sowie Gemeiner Schneeball.

Leuchten

Die Straßenbeleuchtung ist in vielen Bereichen veraltet und zum Teil ausschließlich verkehrstechnisch geprägt. Im Zentrum sollten jedoch fußgängerorientierte Leuchten mit niedriger Lichtpunkthöhe ausgebildet und ggf. mit zeitgemäßen LED-Leuchtmitteln bestückt werden[1]. Zur atmosphärischen Akzentuierung sollten Up-/Downslights und evtl. Wandleuchten eingebunden werden, die Fassaden/-teile, Vegetationen oder Platzsituationen betonen. Um ein aufeinander abgestimmtes System zu erzielen, ist ein Lichtkonzept für den gesamten Zentrumsbereich und eine Abstimmung mit dem Energieversorger erforderlich.

Private Freiflächen

Die privaten Freiräume lassen zzt. zu wünschen übrig. Zum Aufenthalt sind sie oft wegen des hohen Versiegelungsgrades und „Wildwuchses" an Nebengebäuden nur wenig geeignet. Die zumeist in den OG befindlichen Wohnungen haben kaum Balkone und somit keine direkt wohnungsbezogenen Freiräume. Die Blockinnen- bzw. hinteren Grundstücksbereiche sollten daher entkernt und als grüne Freiräume gestalterisch aufgewertet werden. Eine Integration mit Stellplätzen kann hierbei dennoch erfolgen.

[1] Der LK Goslar empfiehlt zum Schutz der heimischen Insektenfauna LED-Leuchten oder Natriumdampf-Niederdrucklampen zu verwenden

8.4 Gestaltungsstruktur

Ein charakteristisches Alleinstellungsmerkmal von Seesen ist die kleinteilige, historische Gebäudestruktur (2- bis 3- geschossige Fachwerk- bzw. Putz- und Klinkerbauten mit Dekorelementen) mit geschossenen Straßenräumen. Zudem ist in den Straßenräumen eine starke Durchgrünung vorhanden. Beides sollte unbedingt erhalten und weiter entwickelt werden.

Gestaltempfehlungen für den öffentlichen Raum

Das System der geschlossenen Straßenräume soll erhalten und durch attraktive Platzbildungen ergänzt werden.

Sämtliche Straßenräume (außer der B 242) sollten gepflastert werden. Die Farb- und Materialgebung des Pflasters sollte dabei aufeinander abgestimmt werden um ein harmonisches Stadtbild zu erhalten. Es ist zu erwägen, eine freundlich anmutenden, sandfarbenen Ockerfarbton in Form von Betonsteinplatten und -pflaster mit Natursteinvorsatz/Granulat einzusetzen. Auf diese Weise würde die Gestaltwirkung der Straßenräume heller und zu den vorhandenen Fassaden abgesetzt erscheinen. Sofern einzelne Pflasterbereiche erhalten bleiben sollen, sind diese in die Neugestaltung entsprechend zu integrieren.

Auch das Straßeninventar (Leuchten, Bänke, Fahrradständer, Abfallbehälter) sollten aufeinander abgestimmt in einem Material und einer Farbe sein.

Gestaltempfehlungen für Gebäude

Eines der Hauptziele der Sanierung ist, das Stadtbild der kleinteiligen, historischen Fachwerkstadt zu erhalten und in seiner charakteristischen Form weiter zu entwickeln. Die signifikante Eigenart trägt im Sinne des Marketings (Wiedererkennungswert) und der Identifikation zu einer erhöhten Einkaufs- und Wohnqualität bei.

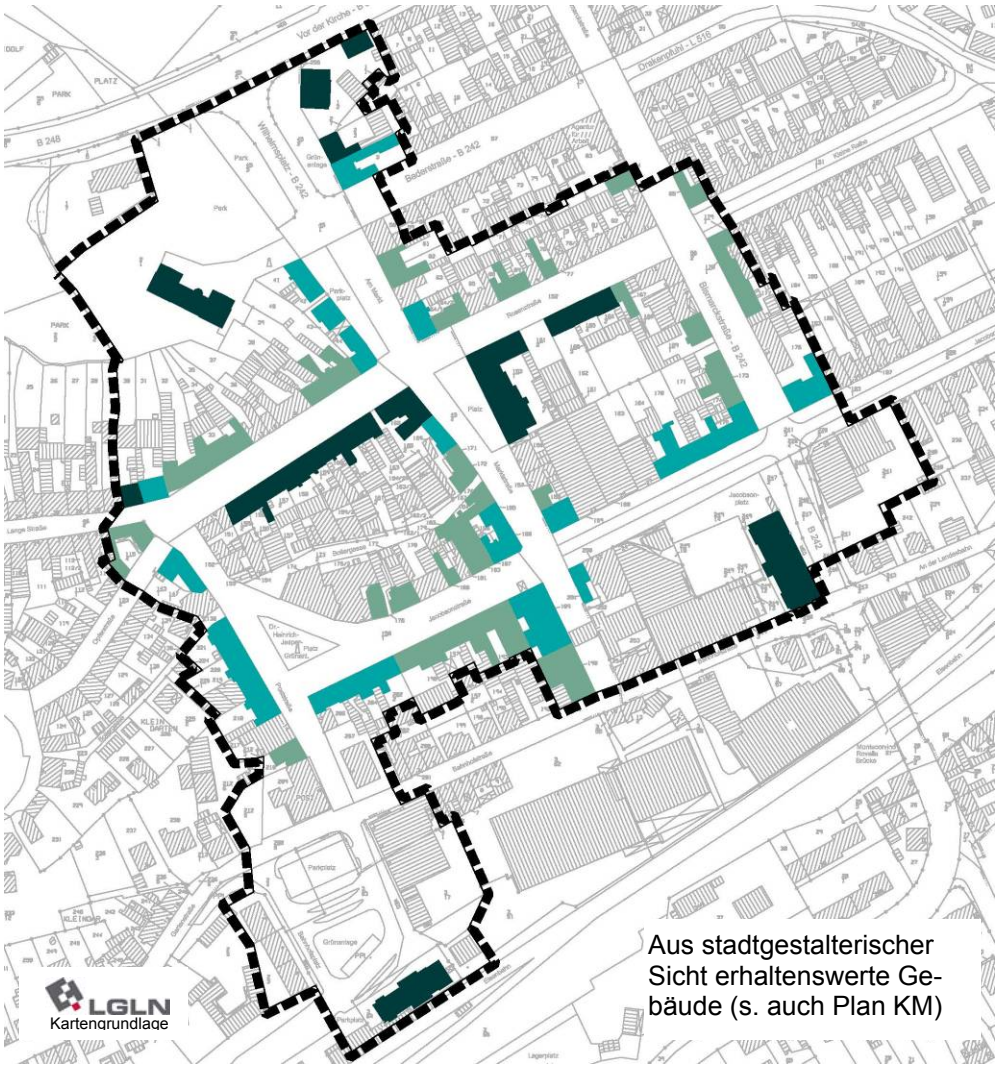
Für das Zentrum von Seesen charakteristisch und daher bei Neu-/ Umbauten eingehalten werden sollten:

- die Lage des (Haupt-)Gebäudes direkt am Straßenraum (Bauflucht)
- eine Kleinteiligkeit und Maßstäblichkeit von Gebäuden und Fassadengestaltungen
    - Breite von Gebäuden/ Fassadenabschnitten max. 14 m, differenzierte Fassadengestaltung mit Betonung der Geschosse und vertikaler Elemente, ggf. auch Dekorelemente),
    - auch die EG-Ebene sollte gegliedert sein (d. h., Schaufenster nur mit Teilung und Unterbrechungen);
    - die Höhe sollte sich an der Umgebung orientieren (i.d.R. 2- bis 3- geschossig)
- die Traufständigkeit mit steil geneigtem Dach (i.d.R. ca. 48 Grad)

Zudem sind Ziel:

- die Verwendung natürlicher Fassadenmaterialien (Stein, Holz, Putz), Ausschluss imitierender Stilelemente und Materialien
- der maßvolle Umgang mit Werbeanlagen,
    - Werbeanlagen nicht zu auffällig (der Fassade in Art, Farbe, Dimension untergeordnet)
    - Werbeanlagen nur am Gebäude der Leistung (nicht im öffentlichen Raum)

Die Zielsetzungen gelten für Haupt- und Nebengebäude.



Für das Sanierungsgebiet bestehen örtliche Bauvorschriften (ÖBV, s. Anlage). Diese unterstützen die o.g. Ziele und werden daher für das Sanierungsgebiet in allen Punkten für ausgesprochen sinnvoll und unbedingt erhaltenswert erachtet.

Um eine möglichst hohe Gestaltqualität der Einzelgebäude unter Einbindung in die Umgebung und unter Beachtung der o. g. Ziele die erhalten, ist dennoch eine gutachterliche Einzelprüfung unerlässlich, die über die ÖBV hinausgehende Gestaltempfehlungen zur Folge haben kann.

Ein besonderes Merkmal der Innenstadt besteht auch in seiner städtebaulichen Ensemble-Wirkung, die sich aus einer Vielzahl alter Fachwerkgebäude und einiger Solitäre zusammensetzt.

Grundsätzliches Ziel ist daher der Erhalt bzw. die Sanierung alter, charakteristischer Bausubstanz.

Für den Innenstadtbereich besteht in diesem Sinne bereits eine rechtskräftige Erhaltungssatzung (s. Anlage).

9. Maßnahmenkonzept

9.1 Maßnahmenbeschreibung/ Handlungskonzept

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. 69).

Die Kosten sind nur sehr überschlägig ermittelt und dienen lediglich einer vorläufigen Orientierung. Konkretere Kosten können erst nach Vorliegen entsprechender Vorentwürfe der jeweiligen Objektplanungen ermittelt werden.

Bei den Skizzen handelt es sich um Systemdarstellungen, die der Veranschaulichung von Zielen dienen sollen. Veränderungen in der weiterführenden Planung aufgrund vertiefter Erkenntnisse sind möglich und gewünscht.

1 Umgestaltung Wilhelmsplatz	**95.000,- €**	**Priorität 3**

Ziele:

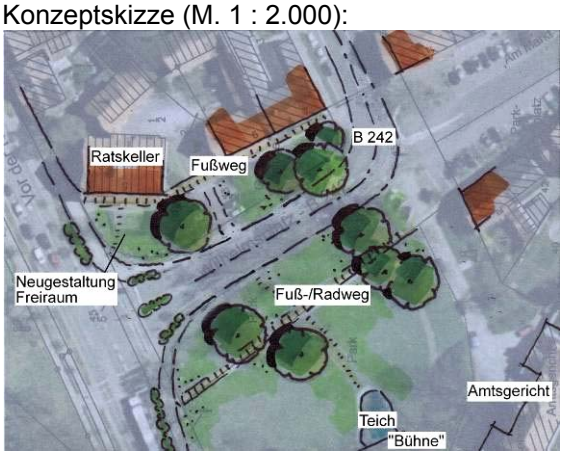
- Schaffung einer markanten, grünen Eingangssituation ins Zentrum durch Attraktivierung der Straßenrandbereiche,
- Verbesserung der Aufenthalts- und Gestaltqualität,
- Verbesserung der Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer

Maßnahmen:

- o Atmosphärische Beleuchtung (z.B. Strahler/ punktuelle Beleuchtung Ratskeller, Amtsgericht, Bäume; lineare Beleuchtung in Richtung Rathaus),
  Kosten: Ansatz ca. 90 lfm x 2 Seiten = 180 lfm = ca. 25.000 €
- o Grünfläche vor dem Ratskeller umgestalten (Kombination aus Grünfläche und Aufenthaltsbereich/ temporäre Events, ggf. Anlehnung an historische Gestaltung), Wegeverbindung Ratskeller/ Museum anlegen, ggf. Integration eines Merkzeichens (z.B. Ceres-Figur), Weg an der Straße aufheben
  Kosten: ca. 200 qm x 80 € = ca. 16.000 €
- o Fußweg im Westen erneuern, in Kombination mit Radweg anlegen (entlang des Parks),
  Kosten: ca. 80 lfm x 3 m = 240 qm x 120 € = 29.000 €
- o Verbreiterung Fußweg im Osten (an Gebäuden),
  Kosten: ca. 70 lfm x 3 m = 210 qm x 120 € = ca. 25.000 €

Vorher (Grünfläche vor dem Ratskeller):

Konzeptskizze (M. 1 : 2.000):



Hinweis: Vor Umsetzung der Maßnahme ist eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich. Sofern Anlagen der Straßenbauverwaltung betroffen sind, hat zudem eine Abstimmung mit der Landesbehörde zu erfolgen.

2 Parkanlage Amtsgericht	**100.000,- €**	**Priorität 1**

Ziele:

- Verbesserung der Aufenthalts- Gestaltqualität (Sitzgelegenheiten z.B. bei Aufführungen an der Teichanlage, dabei Beachtung der Kompatibilität bei Festen/ mit Zelten, Ständen, Pavillons und Erhalt einer Rodelstrecke)
- Eindruck des „grünen“ Stadteingangs verstärken

  Maßnahmen:

  - Regelung der Öffentlichen Nutzung (ggf. Grundstückskauf oder Grunddienstbarkeit)
  - Teichanlage sanieren/ erneuern, ggf. Sitzstufen anlegen (naturhaft in Grünfläche integriert oder umlaufend als Bauwerk direkt an Teichanlage), atmosphärische Beleuchtung

  Kosten: Ansatz ca. 100.000 €

Vorher:

Nachher:

Hinweis: Vor Umsetzung der Maßnahme ist eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich.

3 Umgestaltung Platz-/Straßenraum „Am Markt“	336.000,- €	Priorität 1

Ziele:

- Gestalterische Betonung des nördlichen Bereichs als Eingang zum engeren Stadtzentrum, z.B. durch Schaffung einer blickdurchlässigen Torsituation (bauliche oder vegetative Torsituation),
- Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität, Aufhebung der verkehrstechnisch geprägten Nutzung zu Gunsten der Fußgängerfunktion, Stärkung der Außenraumnutzung/ Außengastronomie durch breitere Gehweg- und Platzbereiche, atmosphärische Beleuchtung mit niedriger Lichtpunkthöhe, durchgrünende und Raum bildende Vegetation, Integration der Nutzungen des Sehusa-Festes
- Verkehrsberuhigung z.B. durch optische Unterbrechung der Straßenführung mit Platzsituation, Reduzierung der Fahrspur auf das verkehrstechnisch erforderliche Maß, Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h oder auf Schrittgeschwindigkeit, ggf. Herausnahme des Schwerlastverkehrs
- Neue Anordnung vorhandener Stellplätze

  Maßnahmen:

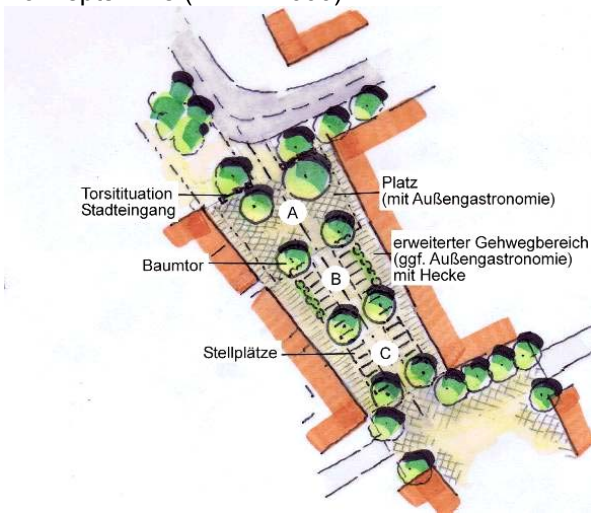
  - Umgestaltung des gesamten Straßenraumes ohne Hochborde, Überpflasterung der Gesamtfläche in gleicher Material-/Farbgebung, Beleuchtung sowie sonstige Platzraum- und Vegetationselemente, ggf. bauliche Torsituation

  Kosten: ca. 2.100 qm x 160 € = ca. 336.000 €

Vorher:

Nachher:

Konzeptskizze (M. 1 : 2.000):



(M. 1: 400):

4 Attraktivierung der Marktstraße	400.000,- €	Priorität 1

Ziele:

- Hochwertige Gestaltung im Sinne des innerstädtischen Mittelpunktes am Rathaus
- Ausbildung verschiedener Platz-/Kreuzungssituationen vor dem Rathaus, auf Höhe der Bollergasse und im Bereich der Jacobsonstr., Einbindung von Außengastronomien;
  Verknüpfung der Marktstraße mit dem Platz Am Markt zu einem zusammenhängenden Platzkontinuum
- Priorität der Fußgängerfunktionen, niveaugleicher Ausbau zur Verdeutlichung des Mischungsprinzips
- Neue Anordnung vorhandener Stellplätze

Maßnahmen:

- o Neugestaltung des Straßen-/Platzraumes (neue Oberfläche/ Pflasterung), ggf. Erhalt von Teilbereichen, zusammenhängende Oberflächengestaltung an Kreuzungspunkten
- o Aufhebung der tlw. hohen Einfassungen von Bäumen und Straßenraumelementen (neue Baumpflanzungen), Fassadenbegrünung
- o Schaffung/ Austausch von Sitzgelegenheiten u.a. Straßenraumelementen
- o Merkpunkt mit z.B. Brunnenanlage, Skulptur o.a. vor dem Rathaus

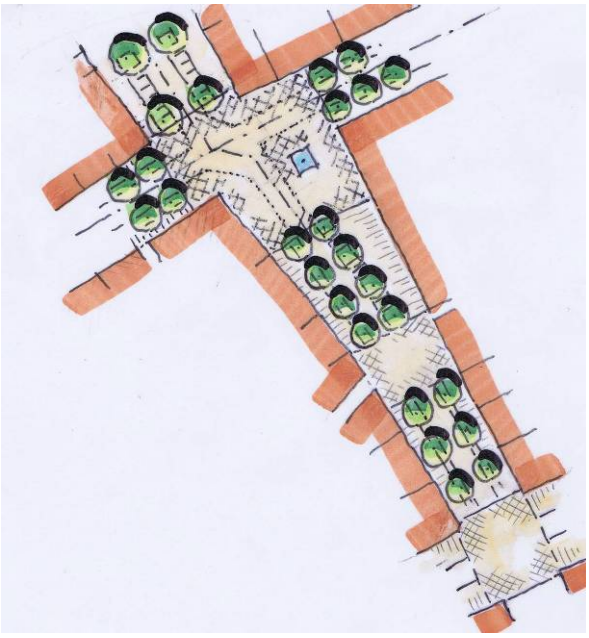
Kosten incl. Kreuzungspunkt Lange Str./ Rosenstr.:
ca. 3.000 qm x 130 € = ca. 390.000 €

Kosten Skulptur: Ansatz 10.000 € + ?

Vorher:

Nachher:

Konzeptskizze (M. 1: 2.000)



Hinweis:
Vor Umsetzung der Maßnahme ist eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich.

5 Neugestaltung südliche Marktstraße („Marktgasse“)	160.000,- €	Priorität 1

Ziele:

- Aufwertung der verlängerten Marktstr./-gasse zwischen zentraler Einkaufszone und perifer gelegenem Baumarkt zum fußgängerbetonten Bereich (Komplettierung der Hauptachse zwischen den Magnetfunktionen Rathaus und Baumarkt)
- Gestalterische Betonung/ Abrundung des Zentrums

  Maßnahmen:

  - Umgestaltung des gesamten Straßenraumes mit Pflasterung ohne Hochborde, Reduzierung der Fahrspur auf das verkehrstechnisch erforderliche Maß, beidseitige Bepflanzung mit Bäumen und Stellplätzen, atmosphärische Straßenbeleuchtung, Fassadenbegrünung (z.B. Spaliere)

  Kosten: Ca. 1.000 qm x 160 € = ca. 160.000 €

Vorher:

Nachher:

6a+b Attraktivierung Haupteinkaufsbereich Jacobsonstraße	**780.000,- €**	**Priorität 1**

Ziele:

- Erhöhung der Aufenthalts- und Gestaltqualität im Sinne einer Haupt-Geschäftsstraße
- Gestaltung mit Fußgängerpriorität (maximale Ausweitung der Fußgängerbereiche), Neuordnung der Stellplätze, Durchgrünung
- Gestalterische Aufhebung der linearen Verkehrsführung durch Anordnung von Plätzen (Schaffung spannungsvoller Wechsel von Enge und Weite)
- Integration der Außengastronomien, abgestimmte Gestaltung der Einfriedungs-/Einfassungselemente mit Vegetation
- Erhöhung der Erlebnis- und Komminikationsqualität z.B. durch Spielmöglichkeiten u. Sitzgelegenheiten

Maßnahmen:

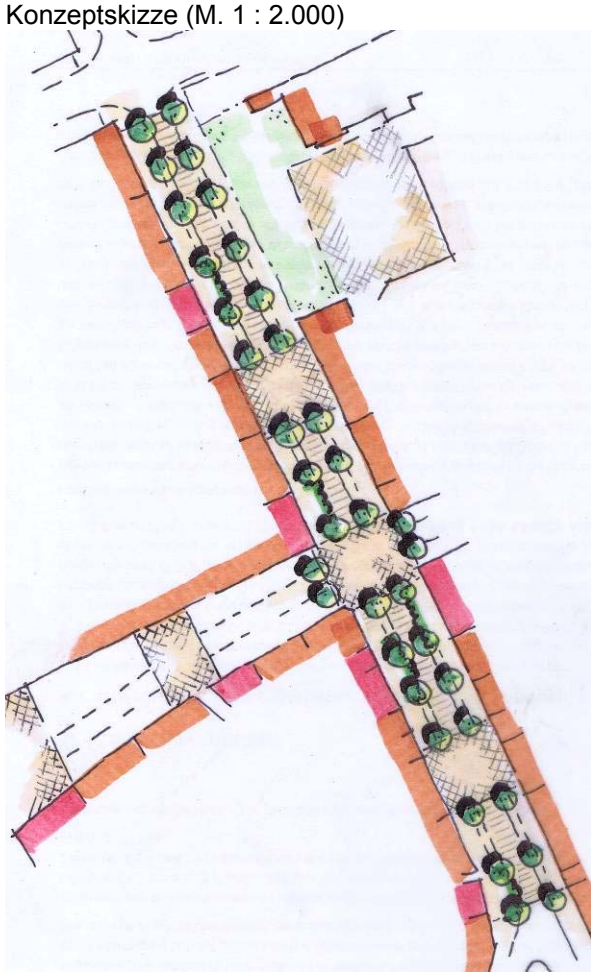
- o Neugestaltung des Straßenraumes (neue Oberfläche/ Pflasterung), ggf. Erhalt von Teilbereichen
- o Aufhebung der hohen Einfassungen von Bäumen und Straßenmöbeln/ -leuchten (neue Baumpflanzungen), Bänke, Spielgeräte, atmosphärische Beleuchtung (z.B. Ergänzung der Straßenbeleuchtung durch Down-/Uplights), Vegetationselemente, Fassadenbegrünung (z.B. Spaliere), Bodenhülsen/ Verankerungen z.B. für Sonnenschutz- und Einfriedungselemente

Kosten: Ca. 6.000 qm x 130 € = ca. 780.000 €

Vorher:

Nachher:

Konzeptskizze (M. 1 : 2.000)



7 Umgestaltung des Dr.-H.-Jasper-Platz	90.000,- €	Priorität 3

Ziele:

- Erhalt des grünen Platzes mit Aufenthalts- und Erlebnisqualität für Jung und Alt
- Beibehaltung der nordöstlichen Erschließung (Einbahnstr.), Erweiterung der Stellplätze am nordöstlichen Gebäude (unter Beibehaltung der Dimension der grünen Platzfläche)

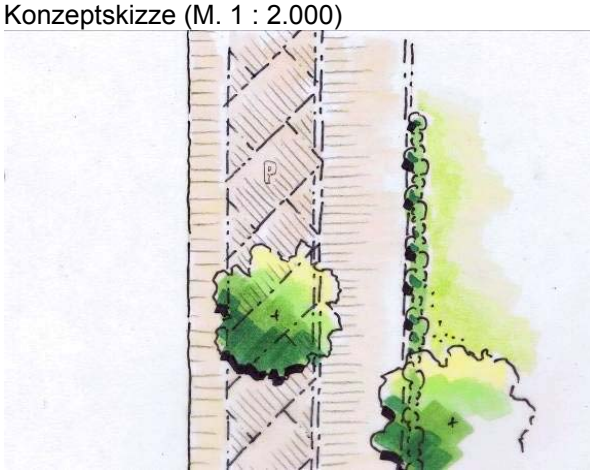
  Maßnahmen:

  - Neuordnung der nordöstlichen Stellplätze (Schrägaufstellung)

  Kosten: Ca. 700 m² x 130 € = ca. 90.000 €

Vorher:

Konzeptskizze (M. 1 : 2.000)



8 Umgestaltung Jacobsonplatz	100.000,- €	Priorität 3

Ziele: 100.000

- Erhalt der Platzsituation, Einbezug des Bereiches am Torbogen des Bürgerhauses (evtl. Erweiterung der Raumkante)
- Erhöhung der Aufenthalts- und Gestaltqualität durch Erweiterung der Spielmöglichkeiten, einer markanten Begrünung (z.B. mobile Pflanzkübel mit Palmen), punktuelle Beleuchtung (atmosphärische Akzente)

  Maßnahmen:

  - Einzelmaßnahmen mit Vegetation, Beleuchtung und Spielgerät

  Kosten: Ansatz pauschal = ca. 100.000 €

Bestand:

Hinweis: Vor Umsetzung der Maßnahme ist eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich.

9 Umgestaltung B 242 – Bismarckstraße (Jacobsonstr. bis Rosenstr.)	200.000,- €	Priorität 2

Ziele:

- Der innerstädtischen Stadtstruktur entsprechender Rückbau der Verkehrsanlage, Stärkung der Geschäftsnutzung
- Reduzierung der Fahrspur auf das verkehrstechnisch erforderliche Maß, Verbreiterung der Gehwegbereiche auf mind. 2.50 m, Anlage beidseitiger Radwege, beidseitige Stellplätze, Schaffung einer Allee durch Neupflanzung von Bäumen

Maßnahmen:

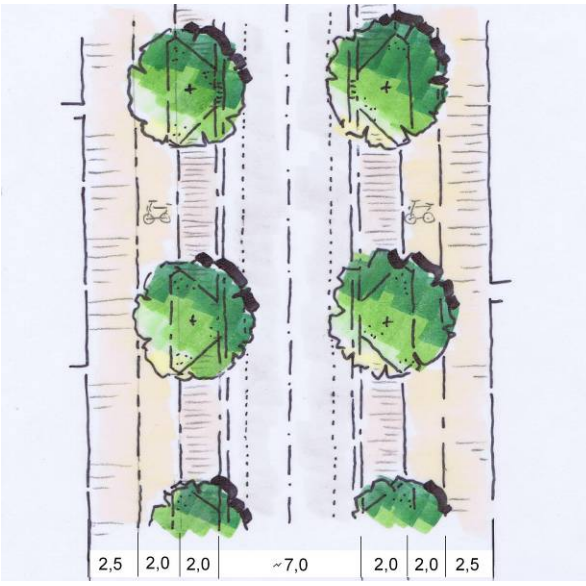
o Fahrspurminimierung, Neuanlage der Seitenbereiche mit Geh-/Radweg, Stellplätze und Bäume, Beleuchtung

Kosten: ca. 120 lfm x 6,5 m x 2 = ca. 1.550 m² x 130 € = ca. 200.000 €

Vorher:

Nachher:

Konzeptskizze (M. 1 : 2.000)



Hinweis:
Sofern Anlagen der Straßenbauverwaltung betroffen sind, ist eine Abstimmung mit der Landesbehörde erforderlich. .

10 Umgestaltung Rosenstraße	384.000,- €	Priorität 2

Ziele:

- Neugestaltung in Anlehnung an Planung Lange Straße (s. Pkt. 10)
- Temporeduzierung von 50 auf 30 km/h

Maßnahmen:

o s. Pkt. 11

Kosten: ca. 2.400 qm x 160 € = ca. 384.000 €

Hinweis: Vor Umsetzung der Maßnahme ist eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich.

11 Umgestaltung Lange Straße (Ost)	**400.000,- €**	**Priorität 2**

Ziele:

- Straßenumbau mit Stärkung der Geschäfts- und Wohnnutzung
- Verringerung der Fahrspur auf das verkehrstechnisch erforderliche Maß, vollständige Pflasterung,
- Verlegung des Grünzuges von Süd nach Nord (Sonnenseite) im Wechsel mit Stellplätzen, Schaffung von Aufenthaltsbereichen mit Bänken (grüne „Zimmer“),
- wenn möglich, Verbreiterung des nördlichen Gehweges, ggf. Versetzung/ Neuanpflanzung der Bäume (z.B. Lange Str. Kirschbäume, Rosenstr. Apfelbäume),
- Anlage beidseitiger Radwege/ Schutzstreifen

Maßnahmen:

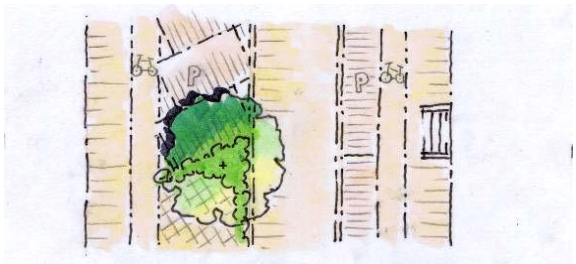
o Neugestaltung des gesamten Straßenraumes, Fahrbahnpflasterung, Erneuerung der Gehwege, Verschiebung der Pflanzzonen, Schaffung von grünen „Zimmern“ mit Sitzgelegenheiten, Beleuchtung, Fassadenbegrünung (z.B. Spaliere)

Kosten: ca. 2.500 qm x 160 € = ca. 400.000 €

Vorher:

Nachher:

Konzeptskizze (M. 1 . 2.000), 3 Alternativen:



Hinweis: Vor Umsetzung der Maßnahme ist eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erforderlich.

12 Schaffung einer Platzsituation Kreuzungspunkt Lange Str.,…	128.000,- €	Priorität 2

Ziele:

- Neugestaltung der verkehrstechnisch geprägten Fläche als Platzsituation durch vollständige Überpflasterung ohne Hochborde
- Verdeutlichung der hierarchischen Verkehrsführung durch Rinnen/ Betonung der Gehwegbereiche (Hierarchie: 1. Lange Str., 2. Einmündung Poststr., 3. Einmündung Opferstr.)
- Reduzierung der Verkehrsfläche/ Fahrspur unter Beachtung der Schleppkurven von Bussen

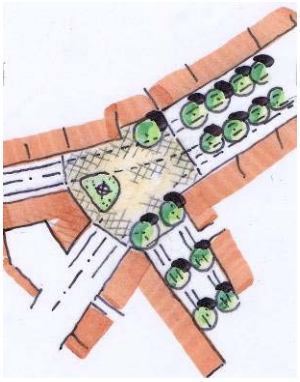
Maßnahmen:

o Umgestaltung des Platzraumes mit durchgängiger Pflasterung, Erweiterung der Grünfläche/-insel mit Merkzeichen (z.B. Skulptur/ besondere Leuchte oder markanter Einzelbaum), Beleuchtung, Bank, Fassadenbegrünung (z.B. Spaliere)

Kosten: ca. 800 qm x 160 € = ca. 128.000 €

Vorher:

Konzeptskizze (M. 1 . 2.000)



13 Aufwertung Poststraße	**400.000,- €**	**Priorität 2**

Ziele:

- Attraktivierung als fußgängerorientierte Einkaufsstraße und als gut gestaltete Verbindungsachse zwischen Bahnhof und engerem Stadtzentrum (Jacobsonstr./ Marktstr.)
- Aufhebung des Einbahnverkehrs
- durchgängige Pflasterung, keine Hochborde, beidseitige Baumanpflanzungen und Stellplätze (tlw. ggf. nur im Westen), westlicher Gehweg mit mind. 3 m Breite, atmosphärische Beleuchtung mit niedriger Lichtpunkthöhe

  Maßnahmen:

  o Umgestaltung des gesamten Straßenraumes mit Pflasterung, Bäumen, Beleuchtung, Fassadenbegrünung (z.B. Spaliere)

  Kosten: Ca. 2.500 qm x 160 € = ca. 400.000 €

Vorher:

Nachher:

14 Umgestaltung Bollergasse (Ost)	**130.000,- €**	**Priorität 3**

Ziele:

- Umgestaltung der Gasse als zentraler Verbindungsweg mit Durchgrünung
- Durchgängige Pflasterung ohne Hochborde, Mischungsprinzip der Verkehrsteilnehmer
- Ggf. halböffentliche Vorbereiche mit Sitzgelegenheiten und Begrünung
- Bollergasse West/ Ecke Poststraße: Hinweis auf Steinway-Historie

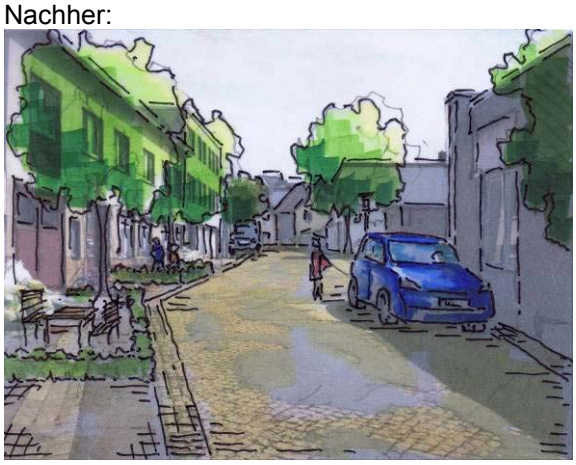
Maßnahmen:

o Neugestaltung des Straßenraumes (neue Oberfläche/ Pflasterung), Laternenbeleuchtung, Vegetationselemente (Hausbäume, Spaliere, Rankgewächse)

Kosten: ca. 1.000 qm x 130 € = ca. 130.000 €

Vorher:

Nachher:



15 Umgestaltung Bahnhofsvorplatz	720.000,- €	Priorität 3

Ziele:

- Attraktivierung des Bahnhofsvorbereiches als Auftakt zum Zentrum, Aufwertung der Wegeführung zum zentralen Einkaufsbereich
- Schaffung einer zusammenhängenden, repräsentativen Platzgestaltung mit hoher Aufenthalts- und Gestaltqualität
- Verbindung zur Poststr. (ggf. Überpflasterung der Kreuzung)
- Erschließung im Einbahnstraßenringsystem (wie bisher)
- Anlage einer mittigen Fläche für Mehrzwecknutzungen (grüne und befahrbare Bereiche), (mobile) Begrünung, Bänke, Beleuchtung
- Bushalteplätze für mind. 3 Busse mit überdachten Wartebereichen an der Längs- und/oder Südseite,
  Taxenstand mit mind. 2 Stellplätzen in Sichtbeziehung zum Bahnhofseingang
- Pkw-Stellplätze an den Platzlängsseiten

Maßnahmen:

o Vollständiger Umbau der Platzfläche mit Fahrspuren, gepflastertem Gehweg und Pkw-Stellplätzen; ggf. Überpflasterung der Kreuzungssituation Bahnhofstr. zur Poststr.; ZOB mit überdachten Wartebereichen; Anlage grüner Platz mit Standflächen zur flexiblen Nutzung, Bänke, Begrünung, Beleuchtung
Aufenthaltsbereich ggf. mit Brunnenanlage o.a.

Kosten: ca. 6.000 qm x 130 € = ca. 780.000 € (ohne Brunnen)

Vorher:

Konzeptskizze (M. 1 . 2.000)

Hinweis: Bei dem Bereich des Bahnhofsvorplatzes handelt es sich um eine Altlastenverdachtsfläche. Vor Umsetzung der Maßnahme ist daher eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde (LK Goslar) erforderlich.

Modernisierung/Instandsetzung von Gebäuden	**1.250.000**	**Priorität 1+2**

- Behebung von funktionalen und gestalterischen Mängeln an Geschäfts- und Wohngebäuden im Zentrum
- Sanierung zum Erhalt der Bausubstanz und zum Erhalt/ 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
- Kundenorientierte Maßnahmen, Behinderten gerechte Zugänge/Begehbarkeit, Schaffung von Stellplätzen (gestalterisch integriert)

  Maßnahmen:

  - Bei Stadtbild prägenden Gebäuden oder Gebäuden mit gewerblicher Mindernutzung/ Leerstand (förderfähig):
    Umbau-, Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen von Gebäuden/Gebäudeteilen
    Gestaltverbessernde Maßnahmen an Fassaden

  Kosten-Ansatz (förderfähig):
  ca. 25 Maßnahmen x 50.000 € Förderung = ca. 1.250.000 €

Ordnungsmaßnahmen	**400.000,- €**	**Priorität 1+2**

- Behebung baulicher Missstände durch Abriss/Rückbau minder genutzter und städtebaulich/ gestalterisch nicht erhaltenswerter Bausubstanz mit dem Ziel einer höherwertigen Nachnutzung der Fläche:
  z.B. Reduzierung der baulichen Dichte in Blockinnenbereichen zur Schaffung gut integrierter Stellplätze/ Verbesserung der aufenthalts- und wohnungsbezogenen Freiraumqualität (Innenhöfe mit Durchgrünung, Terrassen, …)
- Weitere Ordnungsmaßnahmen, die im Rahmen der Sanierung erforderlich werden

  Maßnahmen:

  - Abriss von (Neben-)Gebäuden in Blockinnenbereichen
  - Abriss sonstiger nicht erhaltenswerter Bausubstanz
  - Ggf. Grunderwerb, Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung/ Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken
  - Ggf. Umzug von Bewohnern/ Betriebsverlagerungen im Rahmen von Gebäudemodernisierungen

  Kosten-Ansatz Förderung: ca. 400.000 €

Planungen/Konzepte (Vorbereitung der Sanierung)	**100.000,- €**	**Priorität 1**

- Erstellung planerischer Grundlagen, die für die zentrale Entwicklung erforderlich werden
  - Rahmenplan (hiermit erfolgt), ggf. spätere Fortführung
  - Ggf. Einzelne Gutachten/Konzepte wie Einzelhandelskonzept, Verkehrsgutachten, Lichtkonzept, Konzept zur Schaufenstergestaltung incl. Werbeanlagen, ggf. Architektenwettbewerbe
  - Ggf. Satzungen (Bauleitplanungen, Ergänzung Gestaltungssatzung)

  Kosten-Ansatz: 100.000 €

Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit	**15.000,- €**	**Priorität 1**

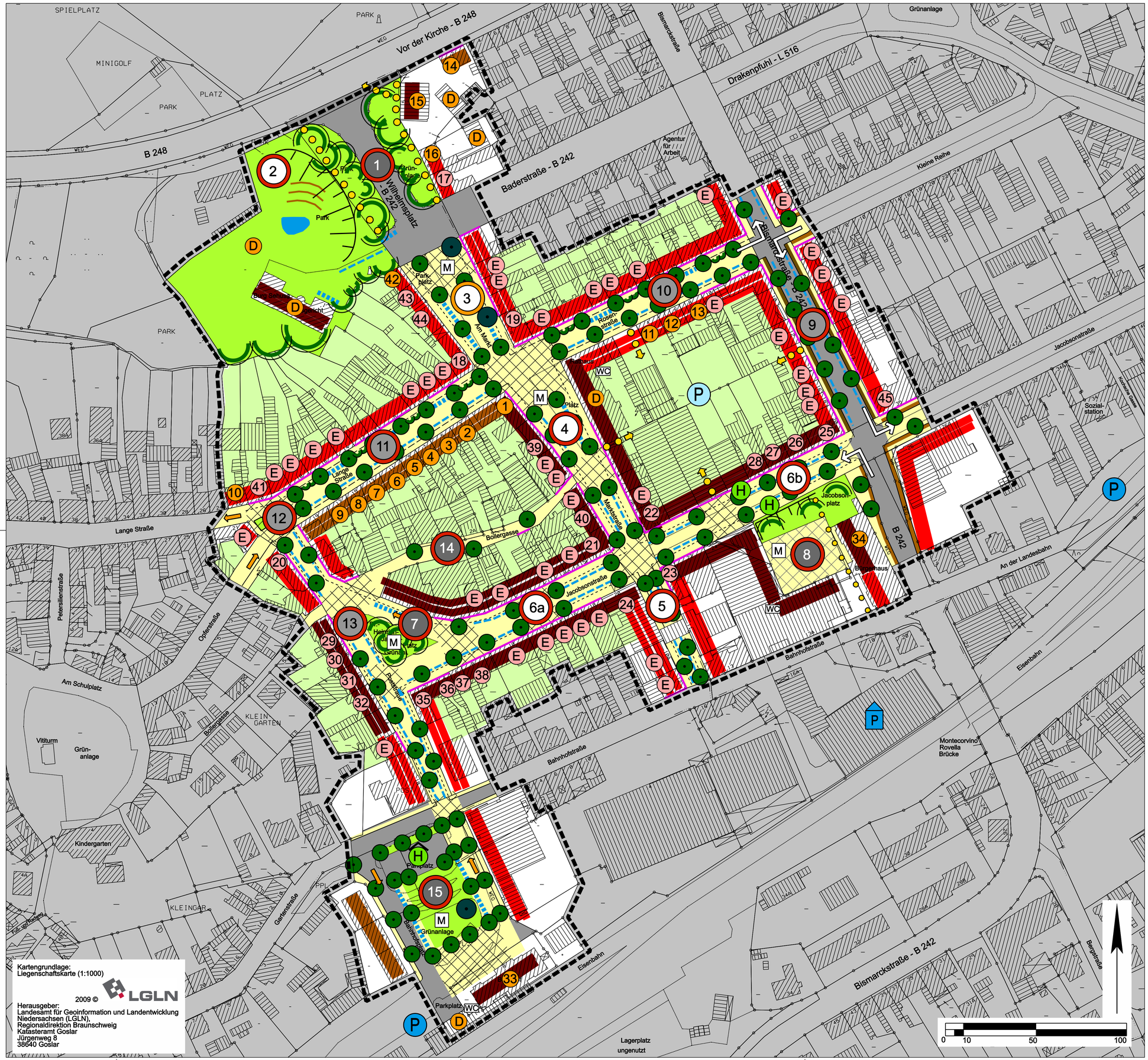
- Beteiligung von Bürgern und Nutzungsberechtigten
  - Maßnahmen zur Beteiligung, Information und Publizität (z.B. Flyer, Informationsplakate unter Nutzung von Schaufenstern leer stehender Geschäfte)

9.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Maßnahme	**Priorität**		
	1	**2**	**3**
1 Umgestaltung Wilhelmsplatz			95.000
2 Parkanlage Amtsgericht	100.000		
3 Umgestaltung Platz-/ Straßenraum „Am Markt“	336.000		
4 Attraktivierung der Marktstraße	400.000		
5 Neugestaltung verlängerte Marktstraße	160.000		
6 Attraktivierung Haupteinkaufsbereich Jacobsonstraße	780.000		
7 Umgestaltung des Dr.-H.-Jasper-Platz			90.000
8 Umgestaltung Jacobsonplatz			100.000
9 Umgestaltung B 242 – Bismarkstraße		200.000	
10 Umgestaltung Rosenstraße		384.000	
11 Umgestaltung Lange Str. (Ost)		400.000	
12 Schaffung einer Platzsituation Kreuzungspunkt Lange Str.,…		128.000	
13 Aufwertung Poststraße		400.000	
14 Umgestaltung Bollergasse (Ost)			130.000
15 Umgestaltung Bahnhofsvorplatz			780.000
Modernisierung/ Instandsetzung von Gebäuden	800.000	450.000	
Ordnungsmaßnahmen	200.000	200.000	
Planungen/Konzepte (Vorbereitung der Sanierung)	100.000		
Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit	15.000		
Sanierungsbegleitung	300.000		
Summen nach Prioritäten	**3.191.000**	**2.162.000**	**1.195.000**
Gesamtsumme	**6.548.000**		

Die Gesamtmaßnahme „Sanierung Zentrum“ wird über das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in Höhe von voraussichtlich ca. 5,0 Mio. € zu einem Anteil von 2/3 gefördert.

Die Umsetzung der Maßnahmen mit Priorität 1 und 2 verursacht Kosten in Höhe von ca. 5,35 Mio. €.



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte (1:1000)

2009 © LGLN

Herausgeber:
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen (LGLN),
Regionaldirektion Braunschweig
Katasteramt Goslar
Jürgenweg 8
38640 Goslar

Öffentliche Maßnahmen

Maßnahme mit Beschreibung, s. Text

1 Umgestaltung Wilhelmsplatz
2 Parkanlage Amtsgericht
3 Umgestaltung Platz-/Straßenraum "Am Markt"
4 Attraktivierung der Marktstraße
5 Neugestaltung südliche Marktstraße ("Marktgasse")
6a+b Attraktivierung Haupteinkaufsbereich Jacobsonstraße
7 Umgestaltung des Dr.-H.-Jasper-Platz
8 Umgestaltung Jacobsonplatz
9 Umgestaltung B 242 - Bismarckstraße
10 Umgestaltung Rosenstraße
11 Umgestaltung Lange Straße (Ost)
12 Schaffung einer Platzsituation Kreuzungspunkt Lange Str.,...
13 Aufwertung Poststraße
14 Umgestaltung Bollergasse (Ost)
15 Umgestaltung Bahnhofsvorplatz

Priorität: 1/2/3

Umsetzungsstatus:
rot = vorgesehen,
orange = in Planung/Ausführung,
grün = umgesetzt

Neugestaltung Straßenraum (mit Pflasterung)

Neugestaltung Platzraum (mit Pflasterung)

M Marktfunktion

Sammelparkplatz (vorhanden / geplant)

Parkhaus (vorhanden)

Straßen begleitende Stellplätze (Neuordnung)

Erhalt/Entwicklung öffentlicher Grün- und Freiräume

Private Maßnahmen / Nutzungen

Zentraler Einkaufsbereich:
EG: Einzelhandel, publikumsfrequentierender Gemeinbedarf/Dienstleistung, Gastronomie (kein Wohnen)
OG: Wohnen, Dienstleistung

Erweiteter Einkaufsbereich:
EG: Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, nicht störendes Gewerbe + Handwerk, ausnahmsweise Wohnen
OG: Wohnen, Dienstleistung

Bereich mit Misch-/ Wohnnutzung:
EG: Dienstleistung, Wohnen, Gastronomie, nicht störendes Gewerbe + Handwerk
OG: Wohnen, Dienstleistung

Blockinnenbereiche / hintere Grundstücksbereiche:
Aufwertung privater Grün-/ Freibereiche und/oder Parken (Entkernung)

13 Erhalt denkmalgeschützter Gebäude (s. Liste Anhang)

21 Erhalt Stadtbild prägender Gebäude (s. Liste Anhang)

E Erhalt von Gebäuden mit besonderer Gestaltqualität / Ensemblewirkung

Fassadenverbesserung/-rückbau wünschenswert (insbes. im EG)

Stadt Seesen
Städtebauliche Sanierung Seesen - Stadtzentrum

Rahmenplan

Konzeptplanung
Maßnahmenplan

KM

Stand: 15.10.2012

infraplan
Gesellschaft für Infrastrukturplanung mbH, Südwall 32, 29221 Celle
Telefon 05141/99169-30 Telefax 05141/99169-31
E-mail: info@infrap.de

Anhang

Beteiligungsverfahren zum Rahmenplan

Frühere Beteiligungsverfahren

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchung/ des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes wurden die sog. Betroffenen sowie die öffentlichen Aufgabenträger beteiligt. Der Rahmenplan baut auf diese Ergebnisse auf.

Frühzeitige Beteiligung zum städtebaulichen Rahmenplan „Seesen – Stadtzentrum“

Am 12.04.2012 wurde eine Bürgerversammlung durchgeführt, in welcher der Entwurf des Rahmenplanes (Maßnahmenkonzept) der Öffentlichkeit vorgestellt wurde. Von mehreren Bürgern wurden während der Veranstaltung oder im Nachgang Hinweise und Anregungen zu den Planungen vorgebracht. Die Hinweise und Anregungen wurden schriftlich festgehalten und im Arbeitskreis behandelt.

Einige Hinweise und Anregungen sind in den Rahmenplan eingeflossen. Andere betrafen weiterführende Planungsschritte und werden bei den jeweiligen Ausführungsplanungen Beachtung finden.

Öffentliche Auslegung des städtebaulichen Rahmenplans „Seesen – Stadtzentrum“

Im Zeitraum vom 31.07. bis 31.08.2012 wurde der Rahmenplan öffentlich ausgelegt und die Bürgerinnen und Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Von Bürgerinnen und Bürgern sind keine Anregungen oder Bedenken zum Entwurf des Rahmenplanes eingegangen.

Auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben keine Bedenken geäußert. Einige haben allgemeine Hinweise gegeben (DB Services Immobilien GmbH, Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Landkreis Goslar sowie Nds. Landesbehörde für Straßebau und Verkehr).
Der Landkreis Goslar hat zudem konkrete Hinweise zu Bestand und Planung gegeben (Belange des Denkmalrechts, des Naturschutzes, Bodenschutzes und Abfallrechts). Diese wurden in die Endfassung des Rahmenplanes eingearbeitet.