

2. Änderung

der Satzung der Stadt Seesen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Seesen - Stadtzentrum“

Aufgrund des § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), in Verbindung mit § 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. April 2026 (Nds. GVBl. 2026 Nr. 30), hat der Rat der Stadt Seesen in seiner Sitzung am 24. Juni 2026 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Verlängerung des Durchführungszeitraums der Sanierungsmaßnahme

§ 1 Abs. 3 der Satzung der Stadt Seesen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Seesen - Stadtzentrum“ vom 19. Juli 2011 (veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Goslar am 28. Juli 2011, Amtsblatt Nr. 11, Lfd. Nr. 81, S. 269), zuletzt geändert durch die 1. Änderung der Satzung der Stadt Seesen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Seesen - Stadtzentrum“ vom 25. Juni 2021 (veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Seesen am 28. Juni 2021), erhält folgende neue Fassung:

„(3) Die Durchführung der Sanierung soll bis zum 31. Dezember 2033 erfolgen (§ 142 Abs. 3 BauGB).“

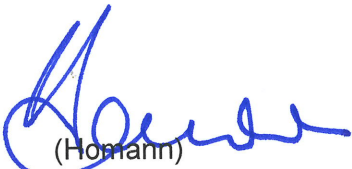
§ 2

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft (§ 143 Abs. 1 BauGB).

Seesen, den 25. Juni 2026

STADT SEESEN
Der Bürgermeister


(Homann)



1. Änderung

der Satzung der Stadt Seesen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Seesen - Stadtzentrum“

Aufgrund des § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit § 58 Abs. 1 Nr. 5 des Niedersächsischen Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17. Dezember 2010 (Nds. GVBl. 2010, S. 576), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 15. Juli 2020 (Nds. GVBl. 2020, S. 244), hat der Rat der Stadt Seesen in seiner Sitzung am 23.06.2021 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Verlängerung des Durchführungszeitraums der Sanierungsmaßnahme

§ 1 Abs. 3 der Satzung der Stadt Seesen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Seesen - Stadtzentrum“ vom 19. Juli 2011 (veröffentlicht im Amtsblatt für den Landkreis Goslars am 28. Juli 2011, Amtsblatt Nr. 11, Lfd. Nr. 81, S. 269) erhält folgende neue Fassung:

„(3) Die Durchführung der Sanierung soll bis zum 31. Dezember 2026 erfolgen (§ 142 Abs. 3 BauGB).“

§ 2

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft (§ 143 Abs. 1 BauGB).

Seesen, den 25.06.2021

STADT SEESEN
Der Bürgermeister

gez. Homann (L.S.)

Satzung

der Stadt Seesen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Seesen - Stadtzentrum“

Aufgrund des § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I, S. 619), in Verbindung mit den §§ 6 und 40 der Niedersächsischen Gemeindeordnung (NGO) in der Fassung vom 28.10.2006 (Nds. GVBl. S. 473), hat der Rat der Stadt Seesen in seiner Sitzung am 22.06.2011 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Festlegung des Sanierungsgebietes

- (1) Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB vor. Dieses Gebiet soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms zur Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt ca. 12,0 ha umfassende Gebiet wird hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Seesen – Stadtzentrum“.
- (2) Das nach Abs. 1 förmlich festgelegte Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im beigefügten Lageplan abgegrenzten Fläche. Die im Lageplan eingetragenen Grenzen des Sanierungsgebietes sind in die Örtlichkeit übertragbar. Der Lageplan im Maßstab 1:1000 ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt.
- (3) Die Durchführung der Sanierung soll innerhalb von 10 Jahren erfolgen (§ 142 Abs. 3 BauGB).

§ 2

Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB durchgeführt.

§ 3

Inkrafttreten

Die Satzung tritt mit dem Tage der Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Goslar in Kraft (§ 143 Abs. 1 BauGB).

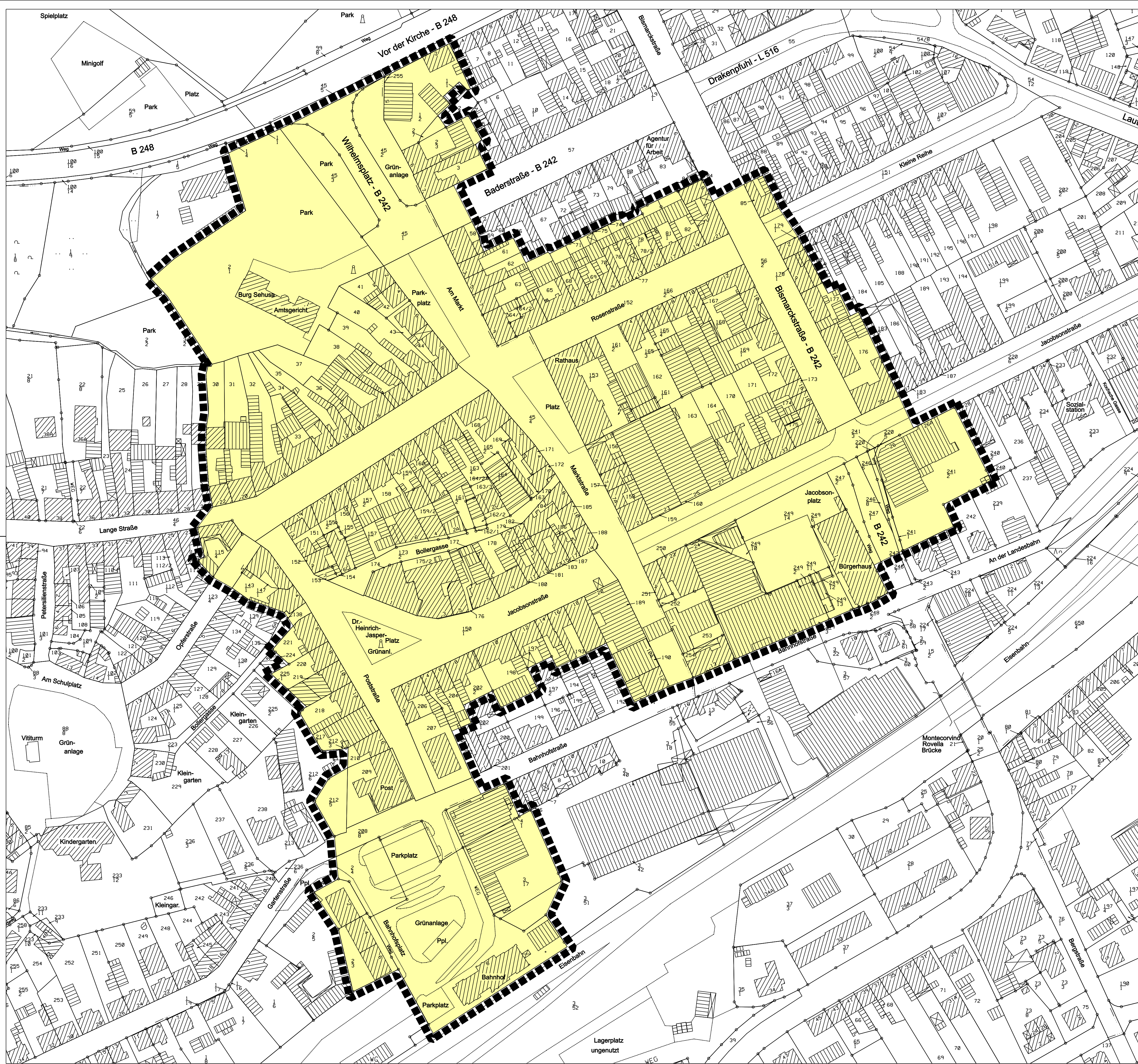
Seesen, den 19.07.2011

STADT SEESEN
Der Bürgermeister

gez. Hubert Jahns

(L.S.)

Anlagen: - Lageplan zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- Erläuterungen zur Satzung



Kartengrundlage:
Liegenschaftskarte (1:1000)

2009 ©  **LGLN**

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

Die Karte entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters
(Stand vom August 2009). Die Übertragung der Grenzen des
Sanierungsgebietes in die Örtlichkeit ist möglich.

LGLN
Regionaldirektion Braunschweig
Katasteramt Goslar

Goslar, den 13.07.2011

gez. Scheuermann L.S.
(Unterschrift)

Planzeichenerklärung

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
des Sanierungsgebietes

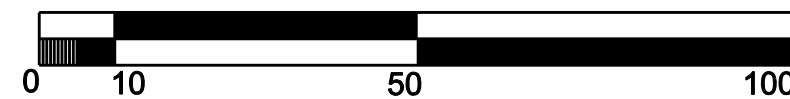
Sanierungssatzung Seesen - Stadtzentrum

(Anlage und Bestandteil
gem. § 1 Abs. 2 der
Sanierungssatzung)

Seesen, den 19.07.2011
Stadt Seesen

gez. Hubert Jahns
Jahns, Bürgermeister L.S.

Maßstab 1 : 1000



Sanierungsgebiet „Seesen Stadtzentrum“

- Satzung über die förmliche Festlegung -

Erläuterungen und Gründe zur förmlichen Festlegung

1. Vorbemerkung:

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Stadt Seesen auch eine Entscheidung über die Art des Sanierungsverfahrens - entweder das umfassende oder das vereinfachte Verfahren - zu treffen.

Die vorliegenden Ausführungen stellen die Grundlage über den Satzungsbeschluss der Stadt Seesen gemäß § 142 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

„Seesen Stadtzentrum“

dar.

2. Vorbereitende Untersuchungen

Der Rat der Stadt Seesen hat in seiner Sitzung am 10.03.2010 beschlossen, für den Bereich der Innenstadt von Seesen „Vorbereitende Untersuchungen“ gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Die Vorbereitenden Untersuchungen im Sinne des BauGB wurden im Jahr 2010 durchgeführt und die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beantragt.

Die erste öffentliche Bürgerversammlung mit Vortrag und Diskussion zu den Vorbereitenden Untersuchungen fand am 21. April 2010 statt. Aus der Diskussion war zu erkennen, dass die anwesenden Bürgerinnen und Bürger das Konzept zur Erneuerung des Sanierungsgebietes zwar im Grundsatz für notwendig ansehen, jedoch skeptisch bis ablehnend gegenüber den ggf. auf sie zukommenden Kosten sind.

Die Voruntersuchungen ergeben, dass nicht im gesamten Untersuchungsgebiet Handlungsbedarf zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Sinne von § 136 (2) BauGB besteht. Ein Handlungsbedarf besteht v. a. im engen „aktiven“ Zentrumsbereich mit Gemeinbedarfs-, Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, da dieser Bereich in besonderer Weise auf die Gesamtstadt ausstrahlt und die Funktion als Mittelzentrum eine herausragende Rolle spielt. Das Sanierungsgebiet soll daher zunächst auf diesen engen Bereich begrenzt werden und die Bereiche östlich der B 242 außen vor gelassen werden. Maßnahmen zur Behebung der Missstände können so konzentriert und zügig angegangen werden.

Zur Umsetzung der im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchung aufgezeigten Sanierungsziele bedarf es der Städtebauförderungsmittel, da die Kommune und die Nutzungsberechtigten im Gebiet allein nicht in der Lage sein werden, die städtebaulichen Missstände ohne die Möglichkeiten und Voraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gem. BauGB in absehbarer Zeit zu beheben.

Geografische Lage

Die Stadt Seesen liegt im Westen des Landkreises Goslar und im Südosten von Niedersachsen im Städtedreieck Hannover – Braunschweig – Göttingen direkt am nordwestlichen Harzrand. Der Harz ist das höchste Gebirge Norddeutschlands und liegt am Schnittpunkt Niedersachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

Durch die Stadt Seesen führen die Bahnstrecken Braunschweig – Seesen – Herzberg (Harz) und Bad Harzburg – Holzminden.

Teilbereiche der Innenstadt

Die Stadt war bereits im 10. Jahrhundert Handelsplatz und hat seit 1428 Stadtrecht. Städtebaulich ist Seesen durch geschlossene Straßenräume mit traufständigen Fachwerkgebäuden aus dem 18./19. Jahrhundert und früher geprägt.

Der historische Stadtkern setzt sich aus Ober- und Unterzentrum zusammen. Das Oberzentrum ist durch Bürgerhäuser des 18. und 19. Jahrhunderts geprägt, die nach einem Stadtbrand entstanden. Charakteristisch für den historischen Stadtkern von Seesen sind der Stadtgrundriss, die Bausubstanz, öffentliche Bauten, Straßenräume/Grünflächen und die Quartiersstruktur. Daher weist Seesen eine Vielzahl von Baudenkmälern als Einzelgebäude oder Ensembles auf.

Das Zentrum von Seesen setzt sich aus den fünf verschiedenartigen Bereichen zusammen:

- Oberstadt/Zentrum
- Altstadt
- Bahnbereich
- Grünbereich
- Randbereich

Das Sanierungsgebiet erstreckt sich v. a. auf den Bereich Oberstadt/Zentrum, aber auch Teile der Bereiche Altstadt, Bahn- und Grünbereich liegen im Sanierungsgebiet.

Nutzer- und Sozialstruktur

In der Stadt Seesen gab es zwischen 2000 und 2009 einen Bevölkerungsrückgang von 8 %. Dieser Trend wird sich voraussichtlich fortsetzen, so wird bis 2025 ein Bevölkerungsrückgang von ca. 12 % prognostiziert. Der Anteil der älteren Einwohner liegt über dem Durchschnitt Niedersachsens. Der Arbeitsmarkt entspricht jedoch dem niedersächsischen Durchschnitt und ist stabil. Bruttoinlandprodukt und Gewerbesteuererinnahmen liegen unter dem Bundes- bzw. Landesdurchschnitt. Die Einkommenssteuer hingegen liegt im Landesdurchschnitt, was die Beliebtheit der Stadt Seesen als Wohnstandort bekräftigt. Der Tourismus ist kontinuierlich abnehmend.

Nutzungs- und Infrastruktur

Im Zentrum der Stadt Seesen liegen die Bodenrichtwerte mit 30 bis 80 Euro niedrig. Der Wohnbaulandpreis liegt bei 48 bis 75 Euro/m².

Von den Betrieben werden allgemein die angestrebten Zielwerte erreicht. Auch haben in den letzten Jahren die Kaufkraftzuflüsse zugenommen.

Verkehrs- und Erschließungsstruktur

Die Anbindung der Stadt Seesen an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die B 242, B 243 und B 248, die BAB 7 (Hannover – Göttingen) mit der Anschlussstelle „Seesen/Harz“ liegt nur ca. 4 Kilometer westlich vom Zentrum Seesens. Weiter führen die L 516 und die K 61 durch die Innenstadt oder tangieren diese.

Durch den Bahnhof südlich des Zentrums hat die Stadt Seesen gute Zugverbindungen im Nahverkehr.

Das Zentrum der Stadt Seesen ist vollständig mit dem Pkw zu befahren. Die Fußwege sind meist eher schmal und haben wenig Aufenthaltsqualität. Ein Radwegesystem gibt es nicht.

Grün- und Freiraumstruktur

Die Stadt Seesen weist ein durchgrüntes Stadtbild auf. Hierzu tragen zum einen Baumalleen und Parkanlagen bei. Die Blockinnenbereiche sind hingegen zumeist stark versiegelt.

Bau- und Gestaltstruktur

Die Stadt Seesen zeichnet sich durch einen geschlossenen historischen Bereich mit erhaltenswerten Fachwerkhäusern aus. Das historische Gesamtensemble ist erhalten, da kaum Gebäude abgerissen wurden. Allerdings wurden teilweise untypische Veränderungen vorgenommen, so wurden in den Erdgeschossen großflächige Schaufenster aufgebrochen. Teilweise ist ein starker Sanierungsbedarf zu verzeichnen.

Zentralörtliche Einstufung und Funktion

Nach dem Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) 2008 erfüllt die Stadt Seesen die Funktion eines Mittelzentrums im Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm (RROP) 2008 für den Großraum Braunschweig sind für die Stadt Seesen folgende Ziele dargestellt:

- 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 mit angrenzenden Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft und ruhige Erholung in Natur und Landschaft sowie Landwirtschaft und Trinkwassergewinnung.
- Der Stadtteil Rhüden übernimmt grundzentrale Teilfunktionen.

Zur Stadt Seesen gehören die Stadtteile Bilderlahe, Bornhausen, Engelage, Herrnhausen, Ildehausen, Kirchberg, Mechtshausen, Münchhof und Rhüden.

3. Städtebauliche Missstände

Die Innenstadt von Seesen weist bereits erhebliche strukturelle Defizite auf, die aufgrund der folgenden, komplexen und dringlichen Probleme eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme erfordern.

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

Nur mit Investitionen im zentralen Bereich der Stadt Seesen zur Erhaltung der Einzelhandelsstruktur und Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität können die mittelzentrale Funktion und gleichzeitig die Attraktivität des Wohnstandortes sowie der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen gesichert werden.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes Probleme im Sinne des § 136 Abs. 2 BauGB v. a. im „aktiven“ Zentrumsbereich westlich der B 242 vorliegen.

Die bisherigen Überlegungen zur Sanierung zeigen jedoch auf, dass auch Lösungsansätze möglich sind. Durch eine behutsame Neuordnung, aber auch erhaltende Erneuerung kann die Innenstadt die ihr zukommende Funktion und Anforderung besser wahrnehmen, als dies heute der Fall ist.

Die im förmlich festzulegenden Sanierungsgebiet feststellbaren städtebaulichen Missstände und Funktionsverluste betreffen alle städtebaulich und strukturell bedeutsamen Bereiche und Aufgabenfelder einer funktions- und zukunftsfähigen Innenstadt.

Durch die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen soll eine effektive und durchgreifende Umsetzung dieser Ziele ermöglicht werden. Notwendig sind:

- Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch
 - Anpassung der baulichen Beschaffenheit von Gebäuden
 - Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen
 - Beseitigung von Nutzungskonflikten
- Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Gebietes hinsichtlich
 - wirtschaftlicher Entwicklung
 - Versorgungsfunktion im Zentrum
 - Wohnnutzung im Zentrum
 - fließendem und ruhendem Verkehr
 - Grün- und Freiraumstruktur (Aufenthaltsqualität im Freien)

Die Betrachtung der Stärken und Schwächen der Stadt Seesen in der Vorbereitenden Untersuchung stellt folgende Schwächen/Missstände fest:

- Rückläufige Bevölkerungsentwicklung, „Überalterung“
- Unterdurchschnittliche touristische Bedeutung, unzureichendes Freizeit- und Kulturangebot für unterschiedliche Altersgruppen
- Lückenhaftes und wenig differenziertes Einkaufssortiment
- Kein zusammenhängendes Rundgangsystem mit zentrenrelevanten Nutzungen und Fußgängerpriorität, zentrenrelevante Nutzungen nicht genügend konzentriert
- Stark frequentierte übergeordnete Straßen im Zentrum (B 242, L 516)
- Häufig zu schneller Verkehr innerhalb der Einkaufszonen, Störung der Aufenthaltsbereiche
- Hohe Anzahl (teilweise) leer stehender, erhaltenswerter Gebäude (insbesondere in Randbereichen des Zentrums)
- Hohe Anzahl sanierungsbedürftiger Gebäude (Investitionsstau)
- Bausubstanz entspricht nicht mehr heutigen Ansprüchen
- Insbesondere in Erdgeschosszonen nachteilig veränderte Gebäudefassaden
- Verbaute Blockinnenbereiche mit hoher Dichte und geringer Freiraumqualität
- Außerhalb der Parks wenig Aufenthalts-/Kommunikationsqualität im Freien
- Unzureichend ausgeprägter Bekanntheitsgrad der Stadt, fehlende Magnetfunktion

4. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Gemäß § 142 Abs. 1 Satz 2 ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets hängt weitgehend von Zweckmäßigkeitserwägungen der Gemeinde ab. Maßgebend sind die von der Gemeinde selbst festgelegten Ziele und Zwecke der Sanierung, gegebenenfalls eine städtebauliche Planung.

In das Sanierungsgebiet können auch Grundstücke einbezogen werden, auf denen keine städtebaulichen Missstände vorliegen. Andererseits brauchen nicht alle Grundstücke, auf denen Missstände oder missstandsverursachende Zustände festgestellt worden sind, in das Sanierungsgebiet aufgenommen zu werden.

Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können gemäß § 142 Abs. 1 Satz 3 aus dem Sanierungsgebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden. Dies ist jedoch nicht möglich bei:

- Grundstücken, auf denen Ordnungs- oder Baumaßnahmen durchgeführt werden müssen,
- Grundstücken auf denen während der Durchführung der Sanierung bauliche oder sonstige Veränderungen verhindert werden sollen,
- Grundstücken, für die eine Verbesserung der Erschließung in Betracht kommt,
- Grundstücken, bei denen mit einer sanierungsbedingten Steigerung des Bodenwerts zu rechnen ist.

Zur Größe des Sanierungsgebiets heißt es entsprechend der Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB, RdErl. d. MS v. 2.5.1988):

„Der Gesichtspunkt der zweckmäßigen Durchführung (§ 142 Abs. 1 Satz 2) ermächtigt die Gemeinde einerseits, das Sanierungsgebiet in räumlicher Hinsicht weit genug zu erstrecken. Er setzt der räumlichen Ausdehnung des Sanierungsgebiets aber auch Grenzen. Im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung muss die Aussicht bestehen, die Gesamtmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums (Nr. 202.9) durchzuführen.

Im Übrigen hängt es von den Verhältnissen und Zielsetzungen im Einzelfall ab, ob das Sanierungsgebiet einen kleinen oder größeren Umfang haben soll. Kleine Gebiete empfehlen sich, wenn eine totale Umstrukturierung das Ziel der Sanierung ist. Bei erhaltenden Sanierungsmaßnahmen sind größere Sanierungsgebiete in Betracht zu ziehen, gegebenenfalls auch im Hinblick auf steuerrechtliche Vergünstigungen (Nr. 233).

Maßgebend für die Größe des Sanierungsgebiets ist auch, welche Verfahrensart die Gemeinde in Betracht zieht (Nr. 203).“

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte wird der Flächenumfang des angestrebten Sanierungsgebietes für die Innenstadtsanierung gegenüber dem Flächenumfang des Untersuchungsgebietes verkleinert.

Mit dem angestrebten Fördervolumen wird eine ausreichende finanzielle Basis geschaffen, um genügend Impulse und Anstöße zu geben sowie eine nachhaltige Entwicklung insgesamt einzuleiten, auch wenn - wie andernorts auch - sicherlich nicht alle wünschenswerten Maßnahmen komplett umgesetzt werden können. Dennoch werden genügend Projekte auch bei der angestrebten Sanierungsgebietsgröße zur Realisierung kommen können.

Der Nachweis der städtebaulichen Mängel und die Notwendigkeit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme dargelegt. Die Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich, zügig durchführbar und finanzierbar. Sie liegen im öffentlichen Interesse, da die Gemeinde und die Nutzungsberechtigten im Gebiet allein nicht in der Lage sein werden, die städtebaulichen Missstände ohne die zu schaffenden Voraussetzungen und Möglichkeiten einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gem. BauGB in absehbarer Zeit zu beheben. Zur Verwirklichung der Ziele und der dargestellten Maßnahmen bedarf es des rechtlichen Instrumentariums des BauGB.

5. Sanierungsziele und Maßnahmen

Ziele

Im städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) ist auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchung das städtebauliche Leitbild formuliert:

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

- Leitbild einer „lebens- und lebenswerten“ 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 Baukultur
 - Schaffung attraktiver Straßen- und Platzräume
 - Verbesserung der innerstädtischen Wohn- und Freiraumqualität
 - Stärkung der sozialen Netzwerke, Integration aller Bevölkerungsgruppen
- Leitbild Nutzerstruktur / Attraktivierung der Innenstadt für Bewohner und Besucher:
 - Sicherung zukunftsorientierter Arbeitsplätze
 - Sicherung der Barrierefreiheit/Mobilität
 - Verbesserung der Aufenthalts- und Erlebnisqualität
 - Schaffung differenzierter Kommunikationsräume
 - Erweiterung der Angebotsvielfalt für Familien mit Kindern, Jugendliche und Senioren
- Leitbild Nutzungsstruktur / Konzentration zentraler Funktionen (Versorgung, kommunikative Treffpunkte):
 - Erhalt der Versorgungsfunktion durch Stärkung des differenzierten Einzelhandels und Magnetfunktionen im Zentrumsbereich
 - Attraktivierung der Einzelhandelsfunktion im Rundgangssystem
 - 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
- Leitbild Verkehrsstruktur / Herausbildung zur Stadt der kurzen Wege mit Fußgängerpriorität
 - Verkehrsberuhigung durch gestalterische Maßnahmen
 - Verdeutlichung der Straßenhierarchien
 - Reduzierung der Konfliktpotenziale durch z. B. Mischungsprinzip, Fahrspurminimierung und Ausweitung der Gehwegbereiche mit verbesserter Aufenthaltsqualität
 - Komplettierung des Radwegeverkehrsnetzes
 - Neuordnung des ruhenden Verkehrs an Straßen durch vegetative Gliederung
 - Entlastungsparkplatz auf Bahngrundstück an der Landesbahn
 - Neuordnung der Parkmöglichkeiten am Bahnhof
- Leitbild Freiraumstruktur / Verbesserung der Freiraumqualität entsprechend der naturräumlichen Einbindung
 - Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch Anlegen von Plätzen, Durchgrünung und zeitgemäßen Straßenraumelementen in der Innenstadt
 - Attraktivierung des öffentlichen Raums durch Wasserelemente
 - Schaffung von privaten und halböffentlichen ‚Oasen‘ in Blockinnenbereichen

- Kompetenzdarstellung durch Kunst in der Stadt (Stadt-Galerie)
- Schaffung von Sichtachsen zum Gericht
- Förderung privater Durchgrünungsmaßnahmen an Gebäuden und Grundstücken (Spaliere, Rankgewächse, Blumen...)
- Schließung von Raumkanten durch Hecken, Spaliere, Ranksysteme
- Leitbild Gestaltstruktur / Profil als wohnwerte Stadt mit denkmalpflegerischer Gebäude- und Stadtstruktur :
 - Mittelalterlich und barock geprägter Stadtgrundriss mit organischen und orthogonalen Straßen, Kleinteiligkeit und Axialität, Platzfolgen, Eröffnung interessanter Blickbeziehungen
 - Markierung von Eingangs-/Torsituationen zur Kennzeichnung unterschiedlicher Bereiche
 - Bewahrung eines einheitlichen Stadtbildes
 - Beseitigung von Verunstaltungen durch minderwertige Materialien und Stilelemente
 - Verbesserung der Schaufensterzonen entsprechend der Baustruktur
 - Vorgaben zur hochwertigen Gestaltung für Außengastronomie und Warenpräsentation im Straßenraum
 - Sanierung Stadtbild prägender Gebäude
 - Lichtgestaltung zur atmosphärischen Verbesserung

Ziel ist, den engeren Zentrumsbereich aufzuwerten. Im gesamten Gebiet soll die historische Altbausubstanz erhalten und bei Bedarf modernisiert werden. Darunter fällt auch die Entkernung und Nutzung von Blockinnenbereichen. Die Zentrumsfunktionen im Einzelhandel, Gemeindebedarf und Dienstleistungen sollen in einem schlaufenförmig angeordneten Rundgangssystem konzentriert werden. Insgesamt soll eine Platzfolge mit Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden.

Maßnahmen

Zur Stärkung des zentralen Stadtkerns von Seesen und zur Behebung städtebaulicher Missstände sind folgende Maßnahmen entsprechend des Konzepts der Vorbereitenden Untersuchung geplant.

A 1.1 Umgestaltung Wilhelmsplatz

Herausstellung des Wilhelmsplatzes zum grünen ‚Vorplatz‘, Schaffung einer markanten Torsituation, Schaffung von Blickbeziehungen auf das Amtsgericht, stärkere Verknüpfung zwischen Amtsgericht und Wilhelmsplatz

A 1.2 Umgestaltung Platzraum Am Markt

Verbesserung der Gestalt- und Aufenthaltsqualität, Schaffung einer 2. Torsituation als Eingang zum Stadtzentrum (Markttor), Aufhebung der verkehrstechnisch geprägten Gestaltung zu Gunsten der Fußgängerfunktion, Stärkung der Außenraumnutzung (Straßencafés), ggf. Ausbildung zur Fußgängerzone mit Querungsmöglichkeit Lange Str./Rosenstr., Beibehaltung von Stellplätzen

A 1.3 Attraktivierung der Marktstraße

Verknüpfung der Marktstraße mit dem Platz Am Markt zu einem zusammenhängenden Platzkontinuum, ggf. Ausbildung zur Fußgängerzone

A 1.4 Neugestaltung verlängerte Marktstraße

Aufwertung der verlängerten Marktstr./-gasse zwischen Marktstr. und Baumarkt zum Fußgängerbereich (Komplettierung der Hauptachse zwischen den Magnetfunktionen Markt/Baumarkt)

A 2.1 Attraktivierung Haupteinkaufsbereich westliche Jacobsonstraße

Verkehrsberuhigung durch Minimierung der Fahrspuren, Ausweitung der Bewegungs- und Aufenthaltsflächen, Neugestaltung der Pflanzbereiche

A 2.2 Umgestaltung des Dr.-H.-Jasper-Platz

Anbindung an nördliche Gebäudezeile, Aufhebung der Verkehrsumfahrt

A 2.3 Umgestaltung Jacobsonplatz

Gestalterische Aufwertung der Platzsituation, Ergänzung der Blockstruktur durch markantes Eckgebäude, Herausbildung einer Magnetfunktion durch spezifisches Nutzungsangebot mit Ortsbild prägender Gestaltung (Marktstand-/Markiesensysteme)

A 4.2 Umgestaltung B 242 – Bismarckstraße

Der innerstädtischen Stadtstruktur entsprechender Rückbau der Verkehrsanlage, optische Verengung, Entsiegelung und Durchgrünung

A 5.1 Umgestaltung Rosenstraße

Optische Verengung des Straßenraumprofils, Attraktivierung zur Stärkung der Aufenthaltsqualität und Einkaufsfunktion

A 5.2 Umgestaltung Lange Straße Ost

Neugestaltung des gesamten Straßenraums, Erhöhung der Wertigkeit entsprechend vorhandener Gebäudequalität und Denkmaldichte

A 5.3 Schaffung einer Platzsituation Kreuzungspunkt Lange Straße

Neugestaltung der Platzsituation mit Verdeutlichung der hierarchischen Verkehrsabläufe (Lange Str. übergeordnet)

A 5.4 Aufwertung Poststraße

Attraktivierung als Verbindungsachse zwischen Bahnhof und Innenstadt

A 5.5 Umgestaltung Bollergasse Ost

Ausgestaltung als Wohnbereichsstraße mit besonderer Aufenthaltsqualität

C 1.1 Umgestaltung Bahnhofsvorplatz

Attraktivierung des Bahnhofsvorbereiches als Auftakt zum Zentrum, Aufwertung der Wegeführung zum zentralen Einkaufsbereich, Schaffung einer zusammenhängenden, repräsentativen Platzgestaltung mit hoher Aufenthalts- und Gestaltqualität, Aufhebung der 3 additiv angeordneten Teilbereiche mit Neuordnung der Verkehrsabläufe (Umfahrt, 2-geteilte ZOB-Anlage mit Haltebuchten und Überdachung, beidseitige Stellplatzanlage, mittige Grünfläche)

I Privatmaßnahmen: Sanierung von Gebäuden

Behebung von funktionalen und gestalterischen Mängeln an Geschäfts- und Wohngebäuden im Zentrum: Sanierung zum Erhalt der Bausubstanz und zum Erhalt oder zur Entwicklung einer zentralen Nutzung; Umbau zur Stärkung, Attraktivierung oder Entwicklung einer zentralen Nutzung; Schaffung von erweiterter zentraler Nutzfläche, Verbesserung der Fassadengestaltung, Rückbau im Sinne charakteristischer (historischer) Elemente, Erhalt der Gebäudestruktur (Fachwerk, insbes. auch im Schaufensterbereich) gestalterisch abgestimmte Werbelelemente und Wetterschutz; Fassadenbegrünung

Kundenorientierte Maßnahmen, Behindertengerechte Zugänge/Begehrbarkeit, Schaffung von gut integrierten Stellplätzen

II Privatmaßnahmen: Umnutzung und Entkernung Blockinnenbereiche

Verbesserung der privaten und halböffentlichen Freiräume, Reduzierung der baulichen Dichte, Abriss störender und verunstaltender Nebengebäude, Neuordnung des ruhenden Verkehrs, Verbesserung der aufenthalts- und wohnungsbezogenen Freiraumqualität (Terrassen, Innenhöfe), ggf. Erschließung über Baulücken oder Tordurchfahrten

III Vorbereitung der Sanierung: Planungen/Konzepte

Für die zentrale Entwicklung erforderlich werdende Planungen/Konzepte (z. B. Rahmenplan zur Konkretisierung der Sanierungsziele, einzelne Gutachten/Konzepte wie Tourismuskonzept, Einzelhandelskonzept, Verkehrsgutachten, Freiraumkonzept, Lichtkonzept, Konzept zur Fassaden-/Schaufenstergestaltung inkl. Werbeanlagen, Bauleitplanung)

Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit

Beteiligung von Bürgern und Nutzungsberechtigten

Allgemeiner Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen

Grunderwerb und Ordnungsmaßnahmen bei Bedarf

Sonstige begleitende Leistungen

Treuhänderische Begleitung durch Sanierungsträger

Städtebauliche und gestalterische Beratungsleistung

Citymanagement

6. Erfordernisse der Anwendung des besonderen Bodenrechts gemäß §§ 152 bis 156 BauGB

Die im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen erkannten städtebaulichen Mängel und die daraus resultierenden Neuordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen bedeuten in vielen Fällen Eingriffe in bestehende städtebauliche Zusammenhänge und führen teilweise zu Veränderungen innerhalb des Stadtzentrums. Die Entflechtung entstehender Nutzungskonflikte, die Entwicklung von Freiflächen und die Umgestaltung von Verkehrsanlagen sind in ihrer Größenordnung geeignet, die bestehenden Bodenwerte zu beeinflussen.

Aus diesen Kriterien und den von der Stadt Seesen verfolgten Sanierungsabsichten folgt, dass es sich nicht um eine auf die Erhaltung des derzeitigen Zustandes gerichtete Sanierung handelt, sondern um eine die Innenstadt wesentlich verbessernde Sanierung. Die Sanierung schließt Ordnungs-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb des Stadtzentrums ein.

Durch die Maßnahmen wird das Zentrum der Stadt in die Lage versetzt, die diesem zugewiesenen Aufgaben entsprechend den städtebaulichen Zielen und Planungen zu erfüllen.

Aus diesem Grund sind sanierungsbedingte Wertsteigerungen im Sanierungsgebiet zumindest in Teilbereichen zu erwarten. Die Gemeinde führt deshalb die Sanierungsmaßnahme im umfassenden Sanierungsverfahren (Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB) durch. Zudem führt die Sanierungsdurchführung im umfassenden Verfahren dazu, dass

- die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen verhindert wird.
- Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert erworben werden können.
- Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung erzielt werden können.

Die Sanierungsziele und die städtebaulichen Neuordnungsvorstellungen sowie die daraus entwickelten Sanierungsmaßnahmen sind unter gerechter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gemäß § 136 Abs. 4 BauGB aufgestellt worden.

7. Behördenbeteiligung/Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Wenn sich im weiteren Sanierungsverfahren die Notwendigkeit zur weiteren Planungsvorbereitung ergibt, an der die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind, so wird dem jeweils Betroffenen weiterhin Gelegenheit gegeben, sich an der weiteren Entscheidungsvorbereitung zu beteiligen.

8. Beteiligung der Bürgerinnen/Bürger

Von Beginn an legt die Stadt Seesen besonderen Wert auf die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger zur Innenstadtsanierung. Am 21.04.2010 fand eine öffentliche Informationsveranstaltung mit Vortrag und Diskussion statt.

Im Zuge des weiteren Verfahrens werden die Bürgerinnen und Bürger sowie lokale Akteure der Stadt Seesen weiterhin intensiv informiert, beteiligt und eingebunden.

Seesen, den 19.07.2011

STADT SEESEN
Der Bürgermeister

gez. Hubert Jahns

(L.S.)