



# BERG- UND UNIVERSITÄTSSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD

Untersuchungsgebiet „Ortskern Zellerfeld“



**Vorbereitende Untersuchungen  
Fortschreibung 2017  
Programmkomponente  
„Städtebaulicher Denkmalschutz“**

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Fortschreibung

BERG- UND UNIVERSITÄTSSTADT CLAUSTHAL-ZELLERFELD

UNTERSUCHUNGSGEBIET „ORTSKERN ZELLERFELD“

Stand: Mai 2017

Auftraggeber: Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld  
An der Marktkirche 8  
38678 Clausthal-Zellerfeld

Auftragnehmer: BauBeCon Sanierungsträger GmbH  
Anne-Conway-Straße 1  
28359 Bremen  
Tel.: 0421 – 32901-0

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-  
entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Mailänder Str. 2  
30539 Hannover  
Tel.: 0511 – 53098-0

in Kooperation mit: Architektur + Stadtplanung  
Steinbrecherstraße 31  
38102 Braunschweig  
Bearbeitung:  
Dierk Grundmann  
Tel.: 0531 – 88897880

## Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG .....	5
1.1	Anlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen .....	5
1.2	Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen .....	6
2	STADTBESCHREIBUNG .....	7
2.1	Lage im Raum und zentralörtliche Bedeutung .....	7
2.2	Der Stadtteil Zellerfeld und das Untersuchungsgebiet .....	8
3	STADTSTRUKTUR UND DENKMALSCHUTZ .....	14
4	BEWERTUNG .....	18
4.1	Nutzung .....	18
4.2	Bausubstanz .....	20
4.3	Öffentliche Freiflächen .....	22
4.3.1	Verkehrsflächen .....	23
4.3.2	Freiflächen .....	25
4.4	Bestehende Planungen .....	27
4.5	Fazit .....	27
5.	STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE .....	28
5.1	Substanzschwächen .....	29
5.2	Funktionsschwächen .....	30
5.3	Fazit .....	31
6.	SICHERUNGS-, ERHALTUNGS-, ERNEUERUNGSKONZEPT .....	34
6.1	Nutzung .....	34
6.2	Sanierung der Bausubstanz .....	35
6.2.1	Sanierung privater Gebäude .....	35
6.2.2	Sanierung öffentlicher Gebäude .....	36
6.3	Freiflächen .....	37
6.3.1	Sanierung des öffentlichen Straßenraums .....	37
6.3.2	Sanierung der Freiflächen .....	39
6.4	Nachhaltigkeit und Klimaschutz .....	40
6.5	UNESCO Weltkulturerbe .....	40
7	KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT .....	43
8	BEGRÜNDUNG DES QUALIFIZIERTEN ÖFFENTLICHEN INTERESSES .....	45
9	Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht für das Sanierungsgebiet .....	45
10	Abgrenzung des Sanierungsgebietes .....	46
11	BETEILIGUNG .....	48
11.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	48
11.2	Beteiligung der Bürger .....	48
11.3	Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde/Landkreis Goslar vom 25.02.2011... 50	
12	Hinweise zum weiteren Verfahren .....	52

13	Zusammenfassung und Schlussbemerkung.....	52
	QUELENNACHWEIS .....	53
	ANHANG .....	54

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Anlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen

Im Stadtteil Zellerfeld der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld lassen sich augenscheinlich Probleme und Missstände baulicher Art wie Gebäudeleerstand, Gestaltungsmängel, Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf feststellen. Dazu kommen städtebaulich-funktionale Defizite im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich sowie Verkehrsprobleme. Diese vorherrschende Situation macht eine eingehendere Bestandsuntersuchung und -bewertung erforderlich, um Kriterien für die Ziele und Zwecke einer Stadtsanierung aufstellen zu können und umzusetzen.

Ziel für die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist die Erhaltung und Aufwertung des historischen Ortskerns von Zellerfeld mit seinem historischen Stadtgrundriss sowie die sensible Sanierung erhaltenswerter Gebäude, der historischen Straßen und öffentlichen Freiräume.

Aufgrund des dringenden Handlungsbedarfs im Stadtteil Zellerfeld besteht die Notwendigkeit, durch Vorbereitende Untersuchungen substanzielle und funktionale Missstände aufzuzeigen und entsprechende Maßnahmen vorzuschlagen. Aus diesem Grund beabsichtigt die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld die städtebauliche Situation im Ortskern Zellerfeld durch Sanierungsmaßnahmen zu verbessern. Mit den Arbeiten zu den Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) wurde 2011 die BauBeCon Sanierungsträger GmbH beauftragt. Aufgrund der Programmanmeldung für das Programmjahr 2017 ist eine Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ durch das Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung in Aussicht gestellt worden. Eine Fortsetzung der Maßnahme ist im Jahr 2017 für das Programmjahr 2018 angestrebt. Da sich seit der Erstellung der VU im Jahr 2011 Veränderungen in Zellerfeld ergeben haben, ist eine Fortschreibung der VU seitens des Ministeriums erbeten worden. Mit der Erstellung der Fortschreibung ist die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG, Büro Hannover, beauftragt worden.

Das Land Niedersachsen unterstützt die Städte mit Bundes- und Landesfördermitteln bei der Erhaltung, Aufwertung oder Wiederherstellung ihrer historischen Altstädte. Mit Hilfe des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ soll der historische Ortskern Zellerfelds mit der denkmalwerten Bausubstanz umfangreich gesichert und erhalten werden. Gefördert werden Einzelmaßnahmen als Bestandteile einer Gesamtmaßnahme, die auf der Grundlage einer Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt wird. Die Gesamtmaßnahme kann auch als städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 bis 164 BauGB), zu deren Sanierungszielen die Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz gehört, durchgeführt werden.

Unter dieser Voraussetzung sind förderfähig:

- Maßnahmen zur Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Modernisierung und Instandsetzung oder der Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles,
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses,
- die Leistungen von Sanierungsträgern zur Beratung von Eigentümern über die Einhaltung

von Auflagen der Denkmalpflege oder aus örtlichen Satzungen.

In Ausnahmefällen kann auch die bauliche Ergänzung von geschichtlich bedeutsamen Ensembles berücksichtigt werden.

## **1.2 Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen**

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ist zu klären

- in welchem Umfang städtebauliche Missstände und Probleme vorhanden sind
- welche Ziele und Zwecke mit der Sanierung zu verfolgen sind
- welche Maßnahmen erfolgen sollten und mit welchen Kosten zu rechnen ist
- welche Finanzierungsmittel eingeworben werden könnten
- ob und in welcher Abgrenzung ein Stadtumbaugebiet oder ein Sanierungsgebiet festzulegen ist

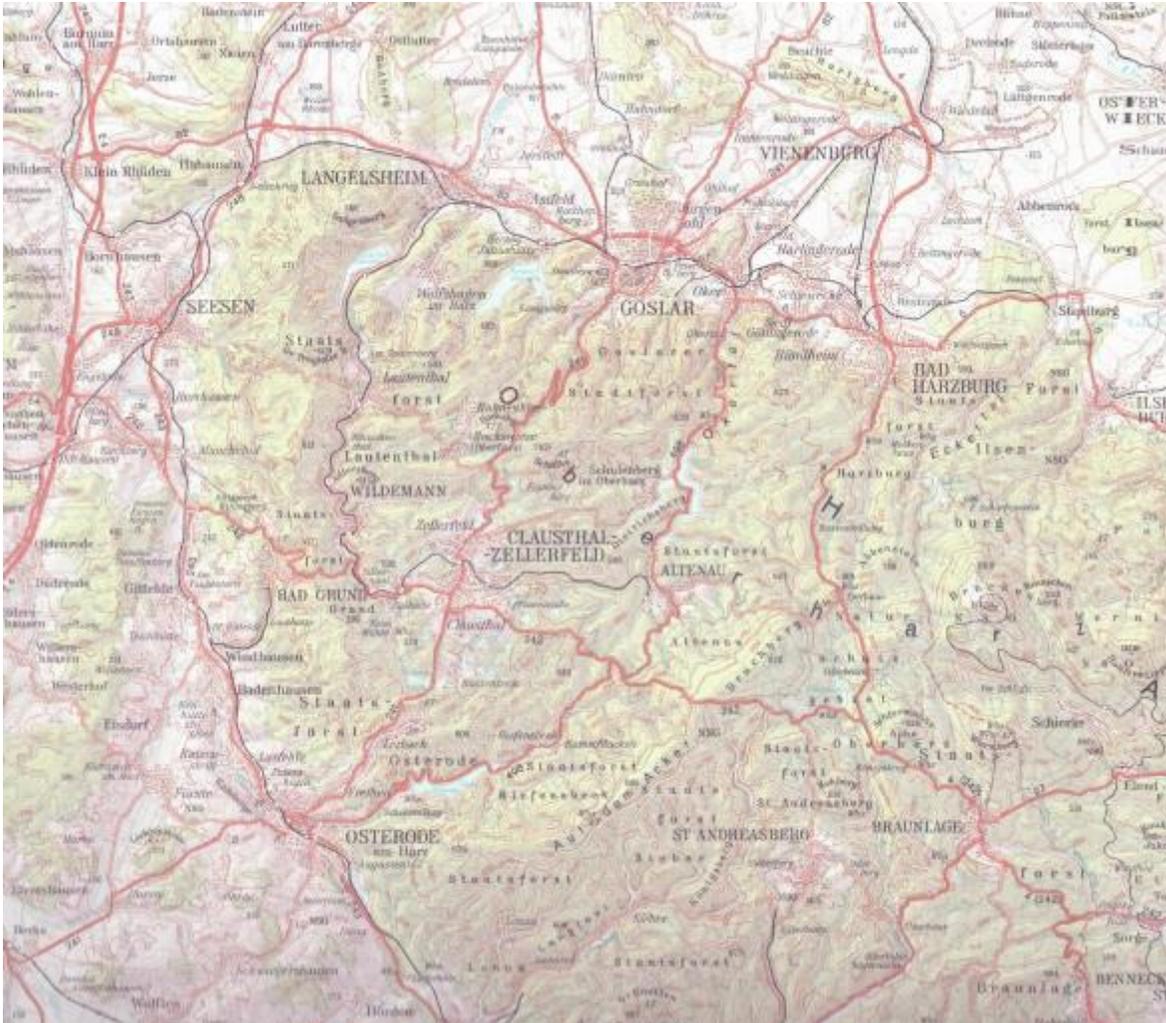
Hierzu sind detaillierte Beurteilungsgrundlagen über die Verhältnisse im Untersuchungsgebiet erarbeitet worden. Vor allem die Missstände funktionaler und baulicher Art sowie die Chancen einer Nachnutzung wurden erfasst. Die Maßnahmenvorschläge und die dafür benötigten Kosten werden geschätzt und abschließend Finanzierungspläne sowie Verfahren zur Durchführung vorgeschlagen.

In dieser Fortschreibung der VU werden die Ergebnisse überprüft, verifiziert und ggf. um weitere Gegebenheiten aktualisiert.

## 2 STADTBESCHREIBUNG

### 2.1 Lage im Raum und zentralörtliche Bedeutung

Clausthal-Zellerfeld ist eine Berg- und Universitätsstadt im Landkreis Goslar in Niedersachsen. Sie besteht aus den beiden Stadtteilen Clausthal (im Süden) und Zellerfeld (im Norden) und liegt im Oberharz zwischen 535 m und 600 m Höhe. Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat knapp 15.818 Einwohner\*<sup>1</sup>, davon ca. 4.963 Studenten\*<sup>2</sup>.



Lage im Raum (Auszug aus: „Topograph. Atlas Niedersachsen und Bremen“, H.H. Seedorf, 1977, Karl-Wachholtz-Verlag Neumünster)

Zusammen mit der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld bilden die Städte Bad Harzburg, Goslar und Seesen einen „mittelzentralen Verbund mit oberzentralen Teilfunktionen.“ Die oberzentralen Teilfunktionen betreffen die Bereiche universitäre Bildung, Wissenschaft und Forschung sowie das Gesundheitswesen.

Für den Harz und das Harzvorland haben die Städte Goslar, Bad Harzburg, Clausthal-Zellerfeld und

\*<sup>1</sup> Niedersächsisches Landesamt f. Statistik, Stand: 31.12.2015, \*<sup>2</sup> tu-clausthal.de, Stand: Wintersemester 2015/16

Seesen eine regionale Bedeutung. Die Mittelzentren sind als wichtige Arbeitsmarktstandorte zu sichern und zu entwickeln. Sie haben für den Tourismus und im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur eine landesweite Bedeutung. Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist als Universitätsstandort zu sichern und zu entwickeln. Sie hat für den Tourismus und im Bereich der Gesundheitsinfrastruktur eine landesweite Bedeutung (siehe Regionales Raumordnungsprogramm, Zweckverband Großraum Braunschweig 2008). Die Festlegungen spiegeln die wirtschaftlichen Grundlagen der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld wieder, die neben der Forschung, Lehre und Handel auch durch den Fremdenverkehr gebildet werden.

Anschluss an das Netz der Deutschen Bahn AG ist durch den nächstgelegenen Bahnhof in der Kreisstadt Osterode am Harz in ca. 10 km Entfernung gegeben. Eine Busverbindung nach Goslar besteht direkt von der Haltestelle „Thomas-Merten-Platz“ in Zellerfeld aus. Weiterer ÖPNV wird zentral am Busbahnhof zwischen den Stadtteilen Clausthal und Zellerfeld angeboten mit Verbindungen nach Göttingen, Northeim in weitere Harzorte.

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld ist über die Bundesstraße 241 nach Goslar mit Anschluss an die neue Bundesstraße 6 und nach Osterode sowie weiter über die Bundesstraße 27 nach Göttingen an das überregionale Straßennetz angebunden.

## **2.2 Der Stadtteil Zellerfeld und das Untersuchungsgebiet**

Das Untersuchungsgebiet im Stadtteil Zellerfeld hat eine Gesamtfläche von ca. 49 ha.

Es grenzt sich wie folgt ab:

- im Nordosten: „Hoher Weg“ inkl. angrenzender Bebauung
- im Südosten: Friedhof, „Zellweg“ und „Brauhausweg“ inkl. angrenzender Bebauung
- im Süden: Telemannstraße inkl. angrenzender Bebauung sowie dem Bolz- und Spielplatz an der „Treuerhalde“
- im Westen: „Kurpark“

Das Untersuchungsgebiet zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- der historische Ortskern mit dem durch das strenge Straßenraster und die Gebäude geprägten Erscheinungsbild



- herausragende Baudenkmale innerhalb des Gebietes



- überwiegende Wohnnutzung im gesamten Untersuchungsgebiet mit Einzelhandelsgeschäften im Erdgeschoss (Schwerpunkt im Bereich Goslarsche Straße und Thomas-Merten-Platz)



- Bauliche Missstände fallen bzgl. Sanierungsbedarf, Leerstand bzw. Teilleerstand auf, die die Qualität des Wohnumfeldes und der Lage in dem historischen Stadtkern beeinträchtigen.



- erforderliche Grund- und Fassadensanierung, Wohnungsmodernisierung und Wohnungsgrundrissneuordnung und fehlendes Entwicklungspotenzial für den Einzelhandel



- Der bauliche Zustand aller Straßen (Gehweg und Fahrbahnen) – mit Ausnahme der Fahrbahn der Goslarschen Straße (B 241) – befindet sich in einem erneuerungsbedürftigen Zustand.

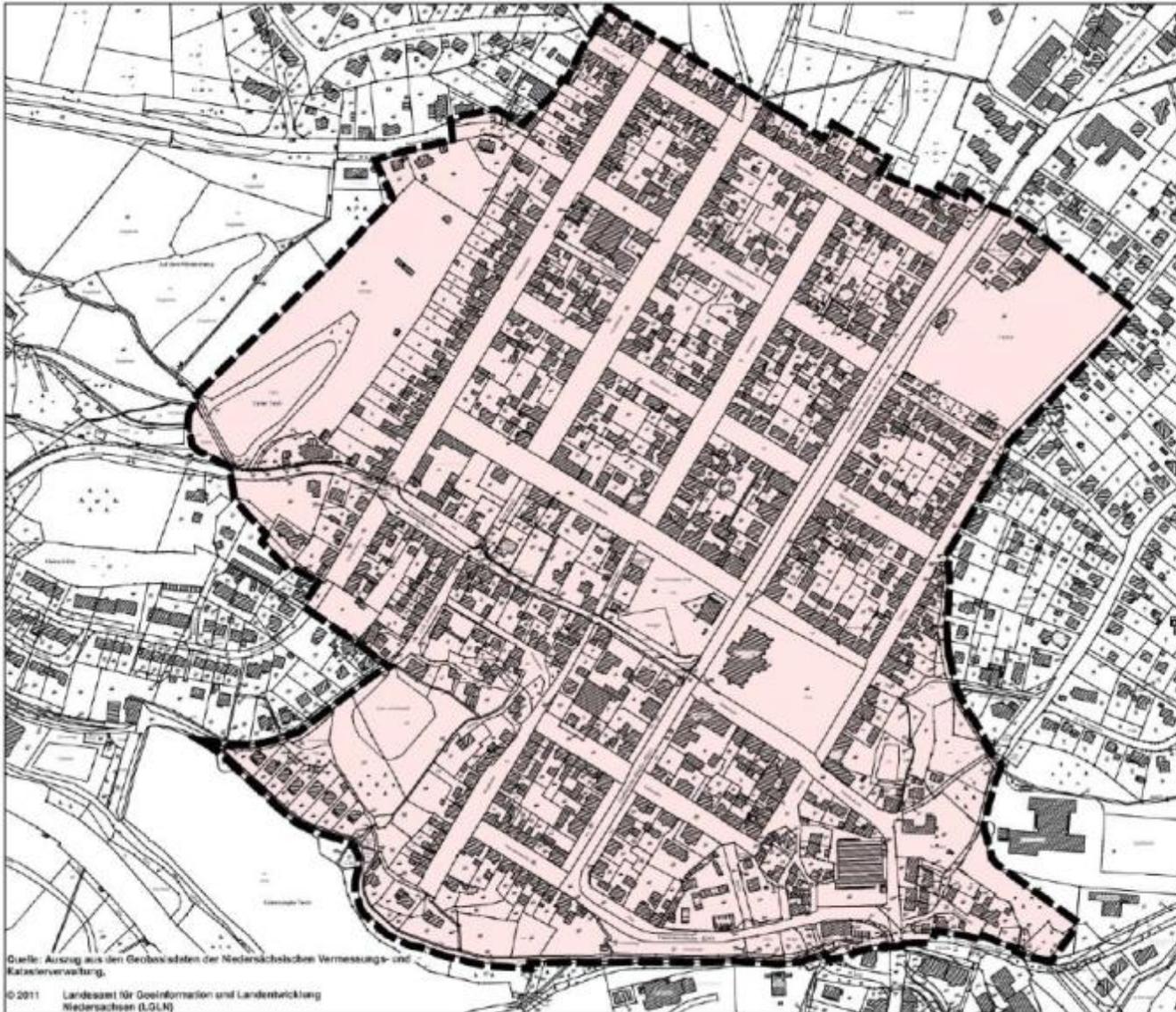


- Die Gestaltung (Material) der öffentlichen Freiflächen entspricht nicht dem historischen Stadtbild.



Die Missstände innerhalb des Untersuchungsgebietes sind nicht isoliert zu bewerten, sondern im Zusammenhang mit den damit verbundenen Auswirkungen auf die Gesamtstadt, die ihre Aufgaben als mittelzentraler Ort für den Oberharz zu erfüllen hat. Dem Untersuchungsgebiet kommt aufgrund der historischen Bedeutung, des Wohnwertes und des touristischen Erscheinungsbildes eine wichtige Funktion zu.

Insgesamt weist der Ortskern von Zellerfeld in Bezug auf die Gebäudesubstanz und Freiflächenqualitäten einen großen Handlungsbedarf auf. Eine Voraussetzung für die Erhaltung der Lebensqualität in Zellerfeld ist die Beseitigung von Beeinträchtigungen und Funktionsschwächen. In den folgenden Kapiteln werden die Schwächen in Hinblick auf substanzielle und funktionale Missstände näher untersucht.



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



**Stadt Clausthal-Zellerfeld**

Vorbereitende Untersuchungen  
gem. § 141 BauGB  
"Städtebaulicher Denkmalschutz"

Plan I  
**Untersuchungsgebiet**

W 14 022



Stand: 04/04/2011

### 3 STADTSTRUKTUR UND DENKMALSCHUTZ

Das Besondere und Einmalige des Ortskerns von Zellerfeld gegenüber allen anderen Orten des Harzes ist der streng gerasterte barocke Stadtgrundriss, der bis heute im Wesentlichen authentisch erhalten geblieben ist. Die Blockstrukturen sind zwischen 80 und 110 m groß und werden durch Straßenfluchten von 19 bis 25 m Breite unterteilt. Die überwiegend geschlossenen Blockkanten bestehen aus Bürger- und Bergmannshäusern, von denen die kleineren der einfachen Leute am Rande des Ortskerns angesiedelt sind.

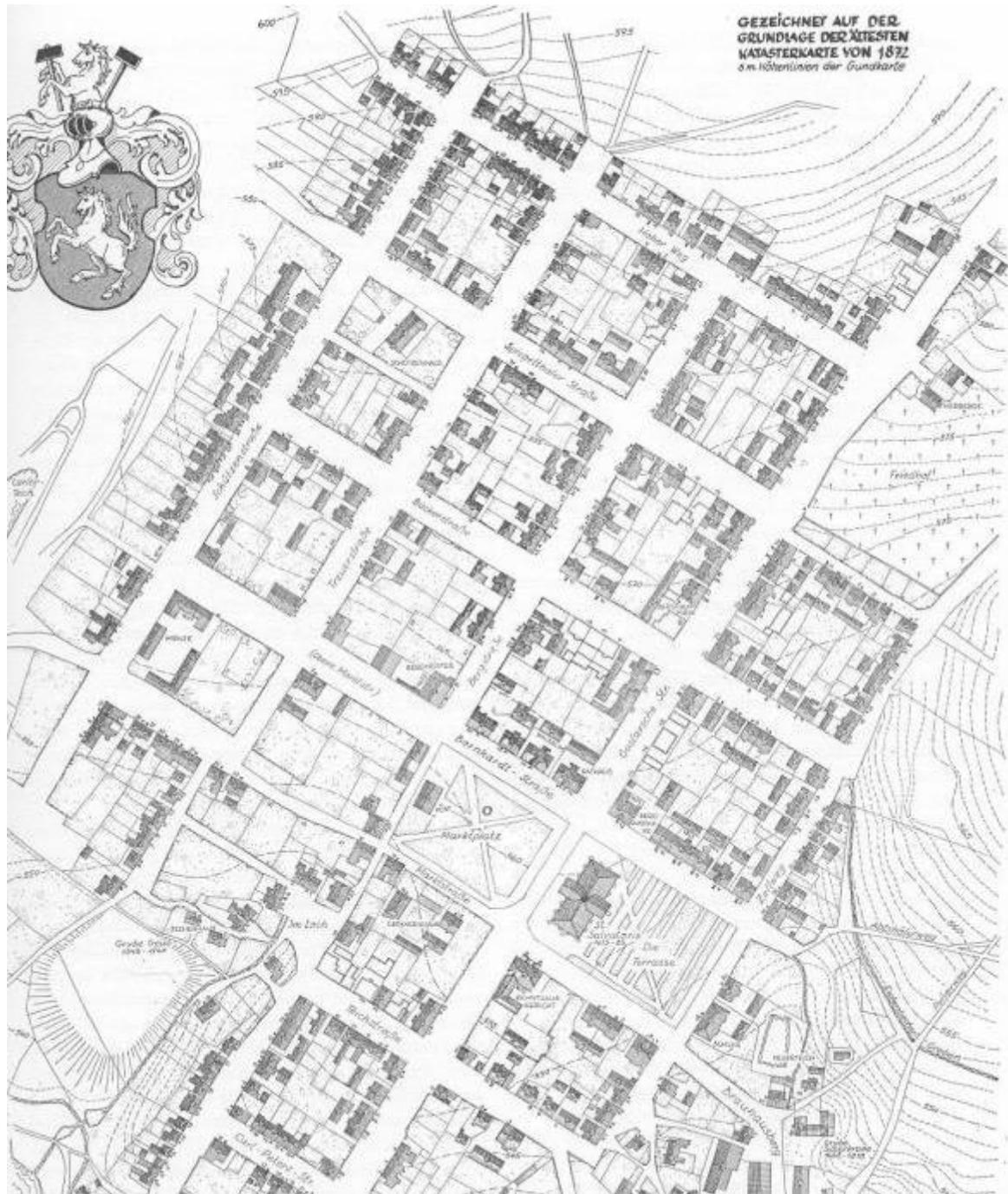
Sehr anschaulich beschreibt der Autor des Buches „Das Bürgerhaus der Oberharzer Bergstädte“, Hans-Günther Griep, den Stadtgrundriss von Zellerfeld. Die wesentlichen Inhalte werden hier in Auszügen wiedergegeben:

„Auch hier (in Zellerfeld – Anmerkung) war zunächst die seit 1525 gewachsene Stadtanlage vorhanden, die wir aus mehreren historischen Karten und Stadtansichten rekonstruieren können. Der Stadtbrand von 1672 wurde jedoch zum Anlass für eine strukturelle Neuplanung, die durchgesetzt und nach kleineren Bränden im 18. Jahrhundert soweit vervollkommen werden konnte, dass heute nur noch einige Winkel im "Treuen Zipfel" und an der Grenze nach Clausthal an den ursprünglichen Grundriss erinnern.

Schon in der Renaissancezeit hatte sich ein Wandel in der Baukunst abgezeichnet. Gebildete "Architekten" dehnten ihre Gestaltungskunst über das Einzelgebäude, insbesondere bei Schlossbauten, auf eine systematische Gliederung aller Anlagen aus. Es entstanden streng stilisierte und auf Achsen bezogene Gruppierungen der Haupt- und Nebengebäude, die die Gärten in die Plangestaltung einbezogen haben und die auch in die Platzanlagen und Straßenzüge der angrenzenden Stadtteile hineinwirkten. (...) Damit sollten alle selbständigen Sonderexistenzen, alles freie Eigenleben der Bürger in ihren Bauten unterdrückt werden, um durch eine geometrische Ordnung und durch konsequente Zentralisation einen imponierenden Gesamteindruck zu erreichen. (...)

Die Widerstände aus der Bevölkerung gegen die aufgezwungene schematische Bauweise waren hier im Gegensatz zu anderen Städten unbedeutend. Die Berg- und Hüttenleute waren an eine strenge Disziplin gewöhnt; so ist der reguläre Grundriss sogar als ein Wesensmerkmal einer Bergstadt anzusehen. (...)

Für die Gestaltung eines Stadtgrundrisses von solch großer mathematischer Genauigkeit in kupiertem Gelände war außerdem die Kunst eines Markscheiders erforderlich. (...)



Stadtkarte von Zellerfeld gezeichnet auf Grundlage der ältesten Katasterkarte von 1872 aus dem Buch „Das Bürgerhaus der Oberharzer Bergstädte“

Bergbau mit seinen technischen Fachkräften machte es möglich, dass die Planung einer Obrigkeit durch eine Vermessung und Vermarkung in die Wirklichkeit umgesetzt wurde. Seit der Zeit um 1600 sind Risse erhalten, seit dem Ende des 17. Jahrhunderts sogar "Bebauungspläne" von erstaunlicher Genauigkeit und mit vielfältigen Eintragungen. (...)

Schwierigkeiten bei der Neuvermessung der Stadt ergaben sich aus der Notwendigkeit, die erhalten gebliebenen Gebäude in den Randzonen so miteinzubeziehen, dass die Abweichungen von den regelmäßigen Quadraten dem Beschauer nicht bewusst wurden. Dies erreichte der Markscheider dadurch, dass er die Baublöcke zwischen 80 und 110 m in der Länge und Breite bei durchlaufenden Straßenfluchten variieren ließ. Auch die Straßen sind unterschiedlich zwischen 19 und 25 m breit. Diese ungewöhnlich großzügig angelegten Straßen sollten als Feuerschneisen dienen und ein Überspringen der Flammen bei einer Brandkatastrophe auf einen anderen Häuserblock verhindern. Auch die beiden Baumreihen in den Straßen hatten außer der gestalterischen die Bedeutung, den Funkenflug abzuschirmen. In dieser Breite konnten Höhenunterschiede bewältigt und Wasserabzugsgräben störungsfrei untergebracht werden. Eine Einschränkung der Fahrbreite ergab sich allerdings aus den weit vorspringenden Treppenanlagen ("Tritt") der Wohnhäuser. (...)

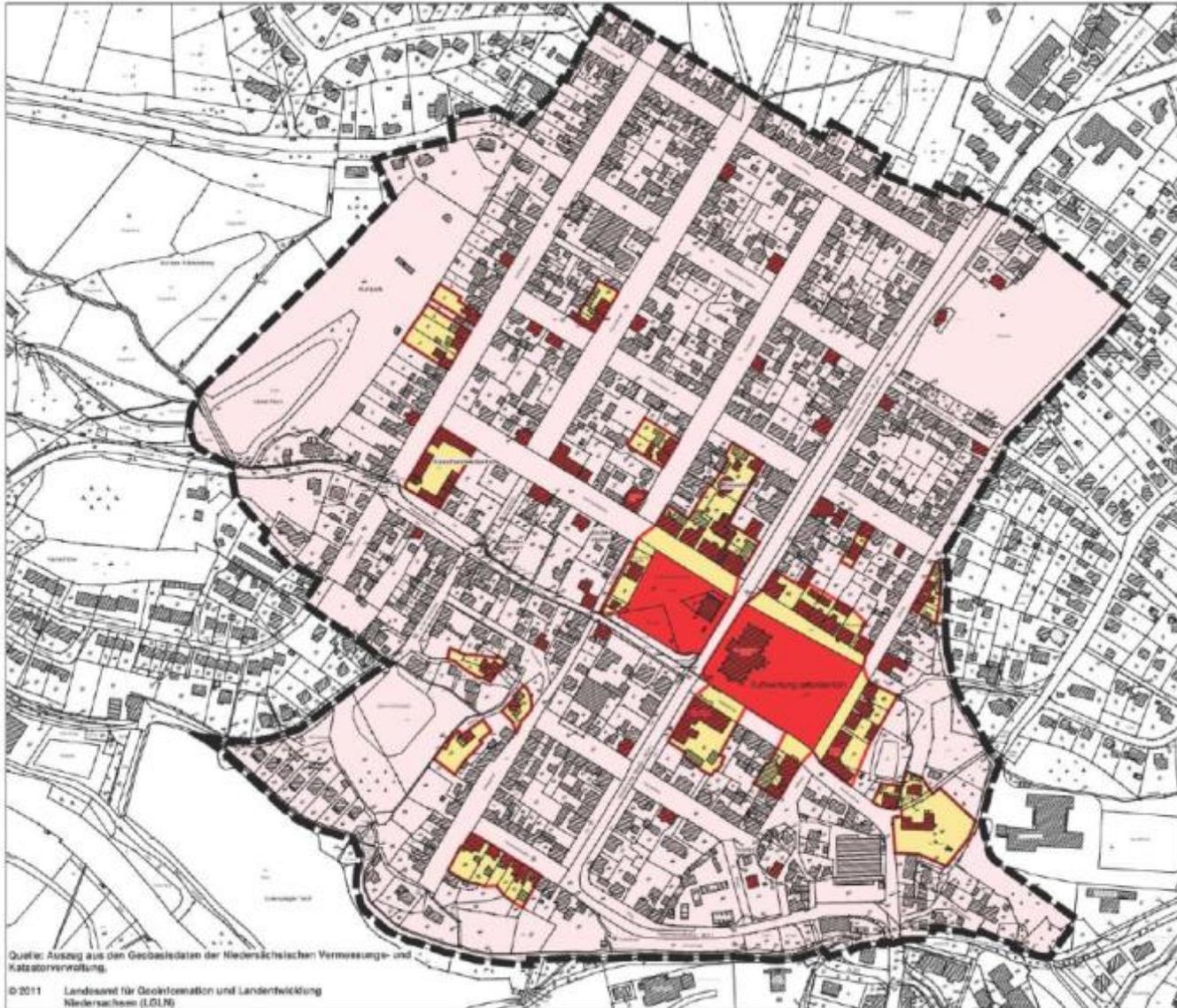
Da eine "Residenz" als städtebaulicher Mittelpunkt fehlt und die öffentlichen Bauten den Charakter von Wohnhäusern behalten haben, bilden Stadtgrundriss und Aufriss ein Bild bürgerlicher Repräsentanz im Sinne der bergmännischen Rangordnung und der Unterstellungsverhältnisse.

Zentrum der Stadtanlage ist ein großer Marktplatz, auf dem die Pfarrkirche St. Salvatoris, erbaut nach einem erhaltenen Entwurf des Wolfenbütteler Baumeisters Erich Hans Ernst, steht. (...)

Diese erhielten breitere Fronten zugewiesen und mussten zweigeschossig errichtet werden. Da man das fallende Gelände nicht berücksichtigt hatte (höchster Punkt des Platzes 563 m ü. NN, tiefster 548 m), entstanden keine geschlossenen Fronten. (...)

In der Nordosthälfte ist nach einem späteren Brand versucht worden, durch höhere Sockel und den Aufbau weiterer Geschosse die Traufhöhen dem fallenden Gelände anzugleichen.

In den Randstraßen waren die Grundstücke der Gewerbetreibenden und vor allem die der Fuhrherren angeordnet, die mehr Nebengebäude und damit einen größeren Zuschnitt haben mussten.“



-  Einzeldenkmal gem. NDSchUG (derzeitiger Stand, NLD)
-  Ensemble von denkmalpflegerischer Bedeutung gem. Angaben Untere Denkmalpflege
-  Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



### Stadt Clausthal-Zellerfeld

Vorbereitende Untersuchungen  
gem. § 141 BauGB  
"Städtebaulicher Denkmalschutz"

#### Plan 2 Stadtbild und Denkmalpflege

M 1:4.000



08/09/2011

## 4 BEWERTUNG

### 4.1 Nutzung

Die Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet wird gekennzeichnet durch einen hohen Anteil an Wohngebäuden, von denen nur wenige leer stehen.

An öffentlichen Einrichtungen sind vorhanden:

- Amtsgericht
- Museum (mit öffentlichen Toiletten)
- Kirche
- Kindergarten
- Grundschule
- Sozialberatung
- Pfarramt und Gemeindehaus
- Touristinfo (mit öffentlichen Toiletten)
- WC (nicht durchgehend geöffnet)
- Spielplätze (2)

Das „Dietzelhaus“ (Bergstraße 31) beherbergt die Touristinfo. Dieses Gebäude steht zum Teil leer. Weitere Räumlichkeiten stehen zwar für die öffentliche Nutzung zur Verfügung, werden jedoch nicht oder nur selten in Anspruch genommen.

Das Gebäude Goslarsche Straße 18 (das sogenannte Winterhoff-Haus) ist dem Oberharzer Geschichts- und Museumsverein vererbt worden. In diesem Haus befindet sich zumindest provisorisch das Welterbezentrum; eine langfristige Nutzung wäre – sofern das Welterbezentrum hier nicht bleibt – zu finden. Auf lange Sicht wäre ein Rückbau der Fassade des ehemaligen Ladengeschäftes in Betracht zu ziehen.

Die Ausstattung im Bereich privater Dienstleistung und Einzelhandel setzt sich wie folgt zusammen:

- Apotheke
- Arztpraxen
- Anwaltskanzlei
- Steuerberater
- Seniorenheim
- Krankengymnastik
- Friseur (3)
- Bäcker (2)
- Fleischerei
- Blumengeschäft
- Schuhgeschäft
- Geschenkartikel
- Schreibwaren (inkl. Post)

- Möbel

Das Angebot an Einrichtungen der Gastronomie und des Beherbergungsgewerbes besteht aus:

- Hotels (3)
- Gaststätte/Kneipe
- Restaurant (3)
- Weinbar
- Imbiss
- Café

Es gibt folgende Gewerbe- bzw. Handwerksbetriebe:

- Gärtnerei
- Tischlerei
- Maler (2)
- S
- Kunsthandwerkerhof (inkl. Glasbläserei)

Der Kunsthandwerkerhof wird von der Kulturbetriebsgesellschaft betrieben. Die dort angesiedelten Kunsthandwerksbetriebe, wie z. B. die Glasbläserei, haben für Zellerfeld vor diesem Hintergrund eher die Bedeutung einer kulturellen Einrichtung, als die eines Gewerbehofes.



Kunsthandwerkerhof

Der städtisch-kulturelle Mittelpunkt ist der Bereich am Thomas-Merten-Platz. Hier befinden sich im Wesentlichen Gaststätten, öffentliche Einrichtungen und die St. Salvatoris Kirche. Der kommerzielle Einkaufsbereich befindet sich in der Goslarschen Straße. Dieser wird durch den Durchgangsverkehr jedoch stark belastet und weist vereinzelt Leerstände auf.

Der Gärtnerei im südlichen Untersuchungsgebiet fehlt eine Entwicklungsmöglichkeit, da sich die Eigentümerstruktur derzeit schwierig gestaltet. Eine Veränderung in der Entwicklung bzw. in der

Nutzung des Betriebs in den nächsten Jahren ist absehbar. Der Kunsthandwerkerhof ist ein attraktiver Magnet für die Touristen, liegt jedoch etwas versteckt am Rande der Altstadt. Der Leerstand des SB-Marktes im südlichen Untersuchungsgebiet ist aus städtebaulicher Sicht störend, da er sich direkt im Zugangsbereich des Stadtteils Zellerfeld befindet.

Besonderes Augenmerk ist vor allem auch bei den öffentlichen Einrichtungen auf die z. Zt. mangelhafte Barrierefreiheit zu legen. Im derzeitigen Bestand gäbe es beispielsweise bei den öffentlichen Toiletten Verbesserungsmöglichkeiten.

#### 4.2 Bausubstanz

Straßenbild bestimmend sind die meist in Fachwerk errichteten und mit Holz, Asbestplatten oder Schiefer verkleideten, traufständig zur Straße stehenden Bürger- und ehemaligen Bergmannshäuser.

Der erste Gesamteindruck über den baulichen Zustand der Gebäude ist relativ gut. Es gibt nur vereinzelte Gebäude, die einen offensichtlich schlechten Bauzustand aufweisen, wie z. B. das ehemalige Manufakturgebäude in der Bäckerstraße 15.

Anders sieht es bei den Nebengebäuden aus, die meist im rückwärtigen Bereich der Grundstücke stehen. Da sie größtenteils untergenutzt wurden oder als Unterstellmöglichkeiten dienten, wurde in diese Gebäude wenig investiert. Dennoch ist ihre Erhaltung wichtig, da sie das Stadtbild wesentlich mitprägen.



Bei näherer Betrachtung der Hauptgebäude zeigt sich, dass in weiten Bereichen Instandhaltung unterlassen bzw. Modernisierungen nicht stattgefunden haben. Farbanstriche sind nicht deckend vorhanden, die Fenster mit Einfachverglasung versehen oder Fenster und Türen schließen nicht mehr richtig. Auch wurden in den letzten Jahren / Jahrzehnten zunehmend Baustoffe eingebaut, die weder materialgerecht noch werk- oder formgerecht, sondern Industrieprodukte und nicht

ortstypisch sind. So bestimmen z. B. ganze Straßenabschnitte Wandverkleidungen aus grauem Asbestzement. Auch Kunststofffenster ohne Fensterteilung oder Türen und Fenster mit Butzenscheiben verändern den Gestaltwert des jeweiligen Hauses und damit das Stadtbild erheblich.



Veränderungen haben auch in der EG-Zone der Gebäude stattgefunden, wie z. B. der nachträgliche Einbau von Garagen oder Schaufenstervergrößerung der Geschäfte. In diesem Zusammenhang zeigt sich, dass aus vielen Einzelstörungen im Laufe der Zeit eine Zerstörung des gesamten städtebaulichen Ensembles entstehen kann.



Während einzelne Erscheinungsbilder der Gebäude zur gesamtstädtischen Charakteristik Zellerfelds führen und so das Wohnumfeld, Identität, Einkaufsqualität der Bürger stärken, liegt das

Hauptproblem in der unterlassenen Modernisierung im Inneren der Gebäude. Es ist zu erwarten, dass hier ein erheblicher Modernisierungstau besteht. Es bleibt vertiefenden Erhebungen, Befragungen der Eigentümer über den Stand der Sanierung vorbehalten, diesen Eindruck zu bestätigen. Der Modernisierung der Wohnungen muss ein großes Augenmerk geschenkt werden, um die zeitgemäße Nutzung der Gebäude und damit die Erhaltung des Stadtbildes sicherzustellen, weitere Leerstände zu verhindern, bzw. vorhandene Leerstände zu minimieren und die Lebensqualität in Zellerfeld zu erhalten.

Der bauliche, substanzielle Zustand der Gebäude wurde in drei Kategorien aufgeteilt. Aus städtebaulicher Sicht kennzeichnen sich die Mängel wie folgt:

- Gebäude mit erheblichen Mängeln zeichnen sich aus durch
  - schadhafte Dacheindeckung
  - schadhafte Außenwände , Fenster und Türen
  - gefährdete Statik
  - Leerstand



- Gebäude mit mittleren Mängeln zeichnen sich aus durch
  - Einfachverglasung
  - undichte Fenster und Türen
  - schadhafte Wandverkleidung
  - Leerstand



- Gebäude mit geringen Mängeln zeichnen sich aus durch
  - mangelhaften Farbanstrich
  - schadhafte Hölzer



Im Untersuchungsgebiet befinden sich nach erster Einschätzung von insgesamt ca. 400 Hauptgebäuden

20 Gebäude mit erheblichen Mängeln (5 %),

38 Gebäude mit mittleren Mängeln (9,5 %),

83 Gebäude mit geringen Mängeln (20,75 %).

#### 4.3 Öffentliche Freiflächen

Öffentliche Freiflächen sollen Voraussetzungen schaffen für ein lebendiges Neben- und Miteinander von Arbeiten, Wohnen, Freizeit, von Jung und Alt, Einheimischen und Besuchern. Urbanität, Öffentlichkeit und Lebensqualität können im öffentlichen Raum sichtbar werden und das Image und den Marktwert einer Stadt prägen. Sie fördern die Kaufkraft und lösen private Investitionen an den Gebäuden aus, wenn das Umfeld stimmt.

Zur Erhaltung des historischen Stadtbildes gehört die ortstypische Gestaltung von Freiflächen. Besondere Beachtung sollte dabei zum Beispiel der Funktionalität, der Maßstäblichkeit, den Materialien, der Beleuchtung, der Straßenausstattung, der Werbung und der Begrünung geschenkt werden. Stadtplanung und Infrastruktur in historischen Zonen müssen alle Maßnahmen berücksichtigen, um das historische Stadtgefüge, den Baubestand und Kontext zu respektieren.

#### 4.3.1 Verkehrsflächen

Die Goslarsche Straße (B 241) als Hauptdurchgangsstraße ist im Ortskern von Zellerfeld ein schwer zu überwindendes Hindernis und trennt die historische Altstadt in zwei Hälften. Insbesondere wird die Stadtmitte am Thomas-Merten-Platz durch die überdimensionierte Fahrbahnbreite zur Gefahrenstelle für nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer und stört die Urbanität im Herzen der Stadt.



Goslarsche Straße im Bereich St. Salvatoris

Die Marktstraße von der Goslarschen Straße zum westlichen Ortsausgang ist eine Kreisstraße (K 37). Die Schützenstraße zwischen Marktstraße und Hoher Weg, die Spiegeltaler Straße und der Hohe Weg von der Goslarschen bis zur Schützenstraße sind gemäß Verkehrsentwicklungsplan der SGO von 2009 Sammelstraßen, die gegenüber einer reinen Anliegerstraße starken innerörtlichen Verkehr aufweisen. Alle übrigen Straßen des Untersuchungsgebietes haben den Status von Anliegerstraßen.

Sie sind im westlichen Teil der Altstadt mit großkronigen Bäumen bestanden, die im Zusammenhang mit dem angrenzenden Altbaubestand das Straßenbild zu einem unverwechselbaren Ort machen. Nachteilig wirken sich für die Umfeldqualität jedoch die übermäßig breiten Fahrbahnen aus, die aus heutiger Sicht für die Zügigkeit des Verkehrs nicht mehr erforderlich sind.

Parkplätze mit Senkrechtaufstellung werden schwerpunktmäßig im südöstlichen Bereich der Marktstraße an den Trebra-Terrassen angeboten. Im übrigen Untersuchungsgebiet werden in den Anliegerstraßen überwiegend Längsparkplätze vorgehalten, die sowohl von den Bewohnern als auch von den Besuchern genutzt werden. Ein Mangel an Parkplätzen konnte nicht festgestellt werden. Zukünftig könnten Parkplätze für Touristen separat ausgewiesen werden.

Ein gesondertes Radwegenetz ist im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden und auch nicht erforderlich. Die Radfahrer benutzen i. a. die Fahrbahn. Eine Ausnahme bildet die Goslarsche Straße, indem hier Radwege auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens sinnvoll wären.



Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass für alle Straßen des Ortskerns von Zellerfeld Handlungsbedarf besteht, da ihre Gestaltung, die Materialien und der Zustand nicht dem erforderlichen Gebrauchswert – auch im Hinblick auf die Barrierefreiheit –, dem städtebaulichen Gestaltwert und dem historischen Ambiente entsprechen. Durch unterlassene Instandsetzung, falsches Material, schadhafte Fahrbahnen und Gehwege wird das Straßenbild aller Straßen in Zellerfeld stark beeinträchtigt.

### 4.3.2 Freiflächen

Zwei parkähnliche Plätze befinden sich im zentralen Bereich des Ortskerns:

- Die „Trebra-Terrassen“ oder „Zellerfelder Terrassen“, die 1792 von einem Marktplatz zu einer öffentlichen Grünanlage umgestaltet wurde und heute unter Denkmalschutz steht, und
- der Thomas-Merten-Platz, der als Grünanlage mit großem Baumbestand ebenfalls unter Denkmalschutz steht.

Beide Plätze sollten in ihrer Aufenthaltsqualität aufgewertet werden. Ihrer zentralen Lage werden die Plätze nicht gerecht, weil die in Kapitel 4.3 genannten Voraussetzungen nicht bestehen. Dazu gehören eine ihrer Bedeutung angemessene, hohe Qualität in Gestaltung, Ausstattung und Pflegestandard. Beide Plätze haben im Laufe der Jahre ihre Charakteristik in Bezug auf ihre Gestaltung und ihre Aufenthaltsqualitäten verloren. Die zentrale Lage erfordert eine adäquate Gestaltung und Voraussetzungen, dem Ort Zellerfeld eine starke Präsenz und ein positives Image zu geben. Die Veranlassung ist gering, Besucher neugierig zu machen, sich hier aufzuhalten und von hier aus die Altstadt zu erkunden.

Die Grünanlage „Trebra-Terrassen“ ist im EU-Förderprogramm LEADER aufgenommen worden und wird in den Jahren 2017 und folgende aufgewertet und saniert.



Parkanlage „Trebra-Terrassen“

Die Flächennutzung in der Bornhardtstraße für den wöchentlich stattfindenden Bauernmarkt gestaltet sich schwierig, da durchaus genug Raum für den Markt vorhanden ist, jedoch auch eine Freihaltung der Flächen vor dem Museum erforderlich ist. Da der Thomas-Merten-Platz direkt angrenzt, sollte eine Abwägung bezüglich einer zukünftigen Multifunktionsnutzung erfolgen.

Der Waldkurpark liegt am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes am „Carler Teich“. Südlich des Untersuchungsgebietes liegt der „Eulenspiegeler Teich“ als Übergang zur freien Landschaft mit dem hier beginnenden Stadtwald. Dieser südliche Übergang zur Landschaft mit landschaftsparkähnlichem Charakter hat eine Bedeutung für die Naherholung und den Fremdenverkehr (z. B. Feldbahngleis zum Ottiliaeschacht). Die Zugänge zu den Parkanlagen sind schwer für Außenstehende zu finden und sollten deutlicher und einladender gekennzeichnet sein.

Der Friedhof im nordöstlichen Bereich an der Goslarschen Straße ist stark verlärmert. Eine stärkere Anpflanzung sollte in Erwägung gezogen werden.

Der Spielplatz am Zellweg, ist in seiner Ausgestaltung teilweise nicht kindgerecht und sollte auf seine Akzeptanz und seinen Bedarf hin überprüft werden.



Kinderspielplatz „Am Zellweg“

#### **4.4 Bestehende Planungen**

##### **Einzelhandelskonzept**

Das vom Rat beschlossene Einzelhandelskonzept des Unternehmens „Stadt + Handel“ aus dem Jahr 2009 empfiehlt der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld zur Verbesserung der Einzelhandelssituation folgende Maßnahmen:

- Sicherung und Qualifizierung der bestehenden Betriebe
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Zentrum
- Ladenflächenmanagement

Insgesamt wird die bestehende Einzelhandelsstruktur auch im Nebenzentrum Zellerfeld als ausbaufähig eingestuft.

##### **Bornhardtstraße**

Im Zuge der Sanierungsmaßnahme der Kanalisation soll die Bornhardtstraße im Abschnitt zwischen Zellweg und Goslarsche Straße umgebaut werden.

Ein Gestaltungsentwurf wurde bereits diskutiert und sollte entsprechend den denkmalpflegerischen Zielsetzungen überarbeitet werden, indem ortstypische Materialien verwendet werden sollen und der historische Straßenverlauf übernommen werden soll.

Der Umgestaltung der Bornhardtstraße kommt insofern eine besondere Bedeutung zu, indem diese Gestaltung Vorbildcharakter für spätere Straßenumbaumaßnahmen haben wird.

##### **Zellweg**

Für die Erneuerung der Kanalisation des Zellwegs herrscht derzeit kein akuter Handlungsdruck. Eine Befahrung der Kanäle wurde bereits durchgeführt und ein Konzept zur Sanierung erstellt.

Im Zuge der Sanierung der Straßenoberfläche im Zellweg würde aber die Kanalisation ebenfalls erneuert werden.

##### **Sanierung St. Salvatoris**

Aufgrund eines erheblichen Hausschwammbefalls ist die St. Salvatoris Kirche saniert worden.

#### **4.5 Fazit**

Es ist davon auszugehen, dass im Untersuchungsgebiet ein erheblicher Sanierungsbedarf der Gebäude vorhanden ist – sowohl in der Bausubstanz, als auch in der Wohnungsmodernisierung.

Die ermittelten Mängel liegen voraussichtlich im Bereich der Wohnungsmodernisierung und Grundrissgestaltung wesentlich höher als die Zahl der o. g. Gebäude, bei denen von außen der Sanierungsbedarf zu erkennen ist.

## 5. STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Arten von städtebaulichen Missständen (§ 136 Abs. 2 BauGB):

### a. Substanzschwächen sind vorhanden,

wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

Dabei sind zu berücksichtigen:

- die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- die Zugänglichkeit der Grundstücke,
- die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- die vorhandene Erschließung.

### b. Funktionsschwächen sind vorhanden,

wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Dabei sind zu berücksichtigen:

- der fließende und ruhende Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich.

## 5.1 Substanzschwächen

Die folgende Beschreibung und Bewertung sollen die Missstände verdeutlichen und erste denkbare Lösungsvorschläge für deren Beseitigung aufzeigen. Eine detailliertere Untersuchung von speziellen Sachverhalten muss im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet während des Erneuerungsprozesses vorgenommen werden.

### Bebauung

Die Belichtung, Besonnung, Belüftung und Zugänglichkeit der Gebäude entspricht überwiegend gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen. Die Sicherheit der im Untersuchungsgebiet lebenden Menschen ist diesbezüglich gewährleistet.

Der Sanierungsbedarf für Gebäude mit mittleren und geringen Mängeln ist aus städtebaulicher Sicht im Ortskern hoch. Im Bereich der Wohnungsmodernisierung besteht ein relativ großer Handlungsbedarf. Im privaten Wohnbereich als auch in öffentlichen Gebäuden zeigt sich ein Modernisierungstau wie z. B. im Amtsgericht (Marktstraße 9) und im Bereich „Kunsthändlerhof“. Weiterer Modernisierungsbedarf ist bei genauerer Begutachtung zu erwarten.

Die zeitgemäße Nutzung der Gebäude ist sicherzustellen, um weitere Leerstände zu verhindern bzw. vorhandene Leerstände zu minimieren. Viele Gebäude sind durch komplette oder Teilleerstände gekennzeichnet und müssen den heutigen Anforderungen entsprechend umgebaut werden.

Im Plan Nr. 3 sind „Städtebauliche Missstände“ nach erster städtebaulicher Bewertung der Gebäude dargestellt, bei denen Maßnahmen zur Sanierung offensichtlich sind.

### Blockinnenhöfe

Im Allgemeinen sind die Innenhöfe mit Gartenanlagen und privaten Spielflächen gut durchgrünt.

Genauer könnten die Blockinnenhöfe an der Goslarschen Straße betrachtet werden, da hier eine starke Überbauung mit Nebengebäuden und teilweise auch Wohngebäuden vorhanden ist und einmal der Wohnwert der Hauptgebäude zum anderen Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel stark beeinträchtigt werden können. Detaillierte Untersuchungen könnten erfolgen, um bodenordnende Maßnahmen durchführen zu können.

Die Blockinnenbereiche liegen größtenteils nördlich der Bäckerstraße und somit außerhalb des zentralen Bereichs Zellerfelds um die Grünanlagen (Thomas-Merten-Platz und Trebra-Terrassen) und die St. Salvatoris Kirche



Sollten bodenordnende Maßnahmen in Betracht gezogen werden, wäre zu beachten, dass die Höfe nicht „entkernt“ werden, sondern Nebengebäude erhalten bleiben. Sie gehören zum Stadtbild genauso wie die Hauptgebäude.

## 5.2 Funktionsschwächen

Die Funktionsschwächen des Stadtteils bestehen im Wesentlichen in der mangelnden Kaufkraft und der damit zusammenhängenden fehlenden Urbanität. Die negative wirtschaftliche Situation des Einzelhandels ist auf die demografischen Strukturveränderung im Einzelhandel und fehlende Betriebsnachfolger sowie auf einen bestehenden Sanierungstau zurückzuführen.

Die nördlich des Stadtkerns von Zellerfeld liegenden Lebensmittelanbieter decken im Wesentlichen den kurz- und mittelfristigen Bedarf der Bewohner ab. Mit der Umsetzung des Einzelhandelskonzeptes (z.B. B-Plan Nr. 20 „Zentrale Versorgungsbereiche“) beugt die Berg- und Universitätsstadt bewusst und gezielt zukünftigen Fehlentwicklungen an diesen (oder anderen, s. z. B. Gärtnerei) Standorten mit nachteiligen Auswirkungen auf die Kernbereiche vor. Der Einzelhandel der Kernstadt muss im Rahmen des wirtschaftlichen Wettbewerbes seine Aufgabe darin finden, den „Erlebniskauf“ in historisch wertvoller Bausubstanz zu stärken.

Positiv zu bewerten ist der wöchentlich stattfindende Bauernmarkt, der für die Bürger des Ortskerns nicht nur vorteilhaft in Bezug auf das Einkaufen ist, sondern auch interessant für Besucher aus dem Umland und Touristen. Der Markt ist ein positives Beispiel für Urbanität und ein Zellerfelder Alleinstellungsmerkmal.

Eingeschränkt durch die B 241 wird sowohl die Nutzung des Bauernmarktes als auch die des kommerziellen Zentrums an der Goslarschen Straße. Die Bornhardtstraße ist in ihrer Ausgestaltung nicht geeignet, eine attraktive Wegeverbindung von der St. Salvatoris Kirche über den Kunsthandwerkerhof bis hin zum Kurpark anzubieten.



Einzelhandel in der Goslarschen Straße 23 (ehe. Penny/Schlecker)

### 5.3 Fazit

Das Hauptziel der Sanierung des Ortskerns liegt in der Sicherung der vorhandenen Bausubstanz (Sanierung und Modernisierung) und der damit verbundenen Aufwertung des Stadtbildes im öffentlichen Raum. Der historische Ortskern ist als Gesamtkomposition von besonderer städtebaulicher und architektonischer Bedeutung. Das harmonische Zusammenspiel zwischen Plätzen, Straßen und den einzelnen Gebäuden machen die Qualität und den hohen gestalterischen Wert des Ortskerns von Zellerfeld aus. Diesen ästhetischen Wert einerseits zu erhalten und den Ortskern mit Leben zu füllen andererseits wird die zukünftige Aufgabe der Stadtsanierung sein. Der Schwerpunkt liegt im Bereich der Modernisierung des privaten Gebäudebestandes. Angebote für Familien durch Wohnungszusammenlegung, für ältere Menschen durch behindertengerechten Ausbau, für den Einzelhandel durch marktgerechte Verkaufsflächen, für kinderfreundliches Wohnen durch ein hochwertiges Wohnumfeld sind die Aufgaben der Zukunft.

Im Einzelnen ist bei den Gebäuden zu berücksichtigen:

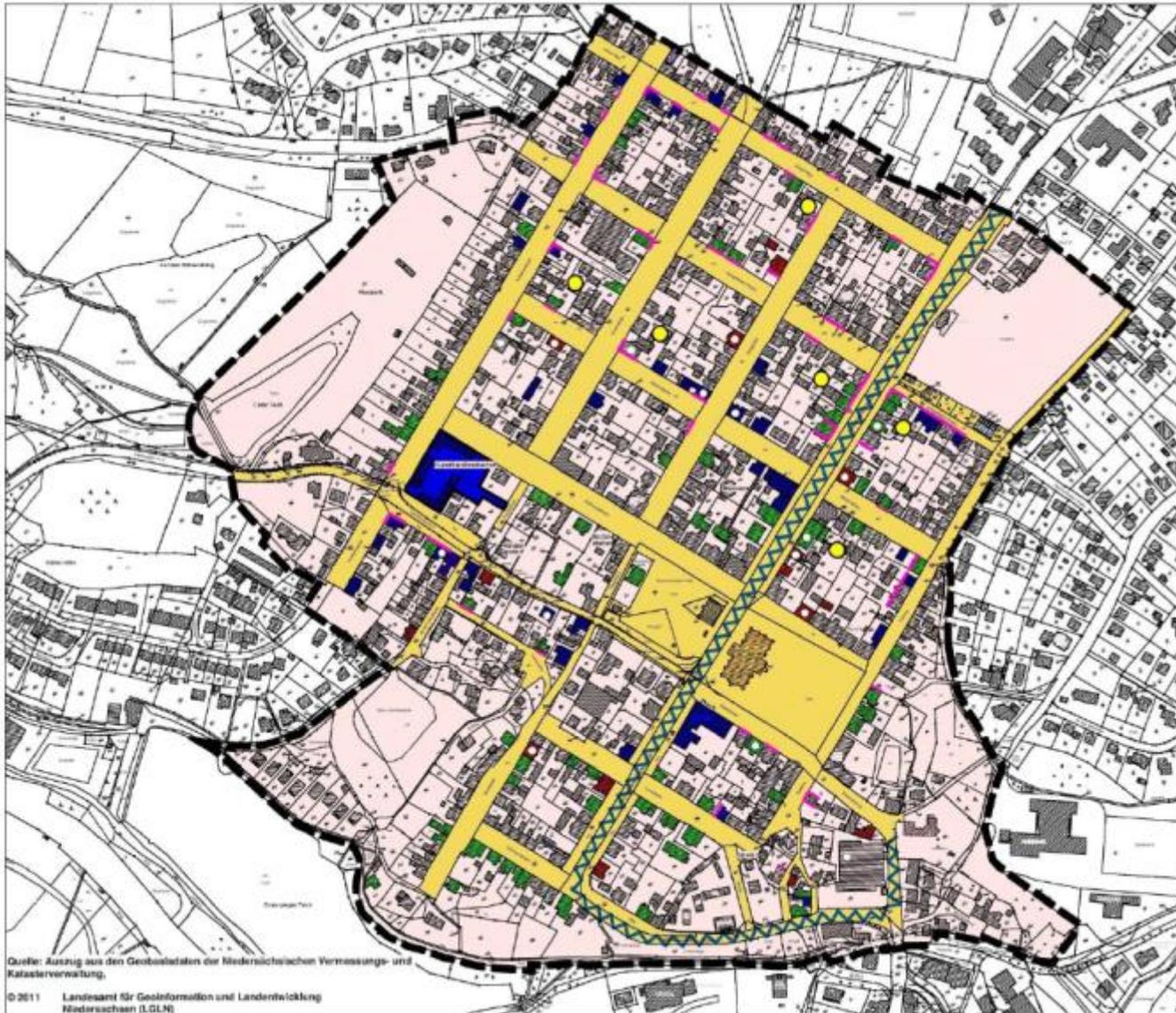
- Schaffung zeitgemäßer Wohnungszuschnitte
- Erneuerung der Sanitärausstattungen
- Erneuerung von Heizungs- und Elektroanlagen
- Denkmalgerechte Wärmdämmung
- Schaffung von alten- und behindertengerechten Wohnungen

Für den Einzelhandel gilt, dass die Standortbedingungen für die Erhaltung und Stärkung des kleinteiligen, spezialisierten Einzelhandels zu verbessern sind.

Der Bauernmarkt muss als „Event“ bessere Rahmenbedingungen wie z.B. ein Freiflächenangebot und eine zeitgemäße Sanitäreanlage erhalten.

Der öffentliche Raum muss attraktiv und sicher sein. Dazu gehören sowohl abgesenkte Bordsteine, Bänke zum Ausruhen und Beleuchtung im öffentlichen Raum.

Alle Ziele und Maßnahmen sind unter den Kriterien der Nachhaltigkeit und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.  
 © 2011 Landesamt für Geoinformation und Landesentwicklung  
 Niedersachsen (LGLN)

- Gebäude**
- erhebliche Mängel
- mittlere Mängel
- geringe Mängel
- Leerstand / Teilerstand
- Garagen
- Fassadensanierung erforderlich
- hohe Verdichtung im Blockinnenbereich
- Freiflächen**
- Gestaltverbessernde Massnahmen im öffentlichen Raum
- ~ Straße mit hohem Verkehrsaufkommen und starker Emission
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



**Stadt Clausthal-Zellerfeld**  
 Vorbereitende Untersuchungen  
 gem. § 141 BauGB  
 "Städtebaulicher Denkmalschutz"

Plan 3  
**Städtebauliche Missstände**  
 Nutzung - Freiraum - Stadtbild  
 M 1:4.000



Stand: 04.08.2011

## 6. SICHERUNGS-, ERHALTUNGS-, ERNEUERUNGSKONZEPT

Allgemein ist festzustellen, dass das äußere Erscheinungsbild der Altstadt sehr beeindruckend und positiv zu bewerten ist. Bei genauerer Betrachtung durch die Bestandsaufnahme „schärfte“ sich der Blick und führte zu der Feststellung der in den vorherigen Kapiteln beschriebenen städtebaulichen Missstände - insbesondere im Bereich der Bausubstanz und der öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Die Bestandsuntersuchung und Erhebung der städtebaulichen Missstände verdeutlichen die Sanierungsbedürftigkeit im gesamten Untersuchungsgebiet. Mit dem Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen liegen damit Beurteilungskriterien vor, die die Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes hinreichend begründen.

### 6.1 Nutzung

Der bestehende Geschäfts- und Dienstleistungsbereich an der Bornhardtstraße und entlang der Goslarsche Straße ist durch baulich-investive Maßnahmen zu stärken.

Durch kulturelle, soziale und Einzelhandelseinrichtungen sowie eine attraktive Umfeldgestaltung sollen zum Einen der zentrale Bereich an der St. Salvatoris Kirche, die Achsen der Goslarschen Straße und Bornhardtstraße und zum Anderen das Image aufgewertet und die Kaufkraft gestärkt werden.

Baulich-investive Maßnahmen:

- zentraler Bereich mit dem Thomas-Merten-Platz, Trebra-Terrassen
- Goslarsche Straße als kommerzielles Zentrum
- Bornhardtstraße als Kultur- und Bauernmarktachse von der St. Salvatoris Kirche bis zum Kunsthandwerkerhof / Kurpark
- Attraktivierung des Gaststättengewerbes
- Attraktivierung des Kunsthandwerkerhofes inkl. Freiraumgestaltung

Endogene Potenziale stärken:

- Stärkung privater und öffentlicher Dienstleistungen
- Stärkere Berücksichtigung stadtbildnerischer Gesichtspunkte im Baugeschehen (Denkmalpflege)
- Stärkung des Bauernmarktes und Kooperation zwischen Regionalmarkt, stationärem Einzelhandel und Gastronomie
- Stärkung des Einzelhandels durch ESSAH (Erreichbarkeit, Sicherheit, Sauberkeit, Attraktivität, Helligkeit)

Zur Sicherung und Förderung innerstädtischen Wohnens und zur Stärkung des historischen Stadtbildes ist die Auslagerung der Gärtnerei anzustreben.

Der Leerstand des ehemaligen SB-Marktes ist durch neue Nutzungen und / oder Umbau wieder zu beleben.

## **6.2 Sanierung der Bausubstanz**

Die Analyse hat gezeigt, dass gravierende bauliche Mängel eher vereinzelt auftreten. Betroffen sind in erster Linie die Außenbauteile wie Verkleidung mit Farbanstrich, Fenster und Türen.

Bei der Festlegung der Prioritäten über den Sanierungsbedarf wird davon ausgegangen, dass ein wesentlicher Teil der Maßnahmen innerhalb der nächsten zehn Jahre mit Hilfe der Fördermittel umgesetzt werden können. Der darüber hinaus gehende Handlungsbedarf wird von den geförderten Maßnahmen profitieren. Dies kann durch Synergiewirkung oder Initialzündungen entstehen oder auch durch weitere Förderprogramme, wie EU-Programme oder Bundes- / Landesprogramme.

Grundsätzlich ist die Instandsetzung und Sanierung beschädigter Bausubstanz Bestandteil von Baumaßnahmen, deren Durchführung – unabhängig von einer Förderung aus Sanierungsmitteln – dem Eigentümer überlassen bleibt (§ 148 Abs. 1 BauGB).

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass sanierungswillige Eigentümer, die nicht in den Genuss von Fördermitteln kommen, eventuell steuerliche Vorteile geltend machen können.

### **6.2.1 Sanierung privater Gebäude**

Für eine grobe Einschätzung des voraussichtlichen Zuschussbedarfs bei Gebäudemodernisierungen wird der Sanierungsbedarf in 3 unterschiedliche Kategorien eingeteilt – hoch, mittel und gering. Im Untersuchungsgebiet stellt sich die Situation wie folgt dar:

- ca. 8 Gebäude mit hohem Sanierungsbedarf
- ca. 12 Gebäude mit mittlerem Sanierungsbedarf
- ca. 28 Gebäude mit geringem Sanierungsbedarf

Bei der Modernisierung der Wohnungen sind folgende Faktoren zu beachten:

- Schaffung zeitgemäßer Wohnungszuschnitte
- Erneuerung der Sanitärausstattungen
- Erneuerung von Heizungs- und Elektroanlagen
- Denkmalgerechte Wärmedämmung
- Schaffung von alten- und behindertengerechten Wohnungen

### 6.2.2 Sanierung öffentlicher Gebäude

In diesem Zusammenhang ist das Amtsgericht (Markt 9) zu nennen. Das stadtbildprägende, denkmalgeschützte Gebäude ist Landeseigentum und ist sowohl im Bereiche der Fassade als auch in der technischen und sanitären Ausstattung stark sanierungsbedürftig.

Sanierungsmaßnahmen:

- Sanierung der Fassaden
- Erneuerung der Haustechnik und Sanitäreinrichtungen



Das Amtsgericht wird voraussichtlich in den Jahren 2017/2018 aus Landesmitteln saniert werden. Es sollen neue Fenster eingebaut und die Fassade saniert werden.

Auch für den Kunsthandwerkerhof besteht Sanierungsbedarf am Gebäude und für die Freiflächen. Die positiven Sanierungsmaßnahmen der letzten Jahre müssen an einigen Gebäuden fortgesetzt werden. Die Gebäude sind alten- und behindertengerecht auszubauen und mit dem heute erforderlichen Standard für Sanitär- und Elektroinstallationen auszustatten. Die Außenanlagen sind dem historisch bedeutsamen Umfeld mit ortstypische Materialien und Mobiliar anzupassen.

Sanierungsmaßnahmen:

- Erneuerung der Haustechnik und Sanitäreinrichtungen
- Umbau der Außenanlagen



## 6.3 Freiflächen

### 6.3.1 Sanierung des öffentlichen Straßenraums

Die grundlegende Zielsetzung ist die Verbesserung der Verkehrsbeziehung unter Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer. In die Planung müssen insbesondere Maßnahmen einfließen, die eine großflächige Verkehrsberuhigung im gesamten historischen Stadtkern zum Ziel haben. Insbesondere verleitet der großzügige Ausbau der Goslarschen Straße zu unangemessen hohen Geschwindigkeiten.

Bei der Sanierung der Erschließungsanlagen sollte zudem beachtet werden, dass sich bereits herausgestellt hat, dass ein Betonpflaster aufgrund der schneereichen Winter in der Harzstadt unge-

eignet ist. Eine Sanierung des Straßenoberbaus sollte vielmehr mit Natursteinpflaster erfolgen.

**Baulich- investive Maßnahmen:**

- Querschnittsveränderung
- Bordsteinabsenkungen
- Parktaschenausbildungen
- Verwendung ortstypischer Materialien

Da in der Vergangenheit wenige Straßen grundhaft saniert wurden, böte sich die grundhafte Sanierung der bereits oberflächlich stark in Mitleidenschaft gezogenen Straßen an. Hier ist eine vorausschauende Planung zusammen mit dem Tiefbauamt sowie den Stadtwerken anzustreben.

Des Weiteren sollte bei der Planung der Straßen auch in Hinblick auf die Barrierefreiheit den aktuellen Erfordernissen Rechnung getragen werden. Die Belange der Menschen mit Behinderungen (auch Sehbehinderungen) sollten in die Konzeption der Erschließungsanlagen einfließen und bei der Ausführung berücksichtigt werden.

**Verkehrsregelnde Maßnahmen:**

Das gesamte Untersuchungsgebiet sollte – mit Ausnahme der Goslarschen Straße – als „Zone-30“ oder Mischverkehrsfläche ausgewiesen werden. Ein gleichmäßiger, langsamer Verkehrsfluss trägt nicht nur zur Stärkung der Wohnumfeldqualität und Verkehrssicherheit bei, sondern reduziert auch die Lärm- und Schadstoffemissionen.

Bei der Sanierung des Straßenraums ist der historische Straßenbelag zu erhalten (soweit unter der Bitumendecke erhalten) und wieder zu verwenden.

Bei nicht mehr vorhandenem historischem Pflaster ist darauf zu achten, dass sich der neue Belag dem historischen Bestand durch Gestaltungselemente und Verwendung von ortstypischen Materialien anpasst.

Ziel der Sanierung des Straßenraums ist neben der Attraktivierung und Verbesserung der Wohnumfeldqualität die Stärkung des Einzelhandels u.a. auch durch den Tourismus.

Folgende Straßen sind in Bezug auf Umgestaltung, Material und Möblierung zu verbessern:

- Bornhardtstraße - Abschnitt zwischen Zellweg und Bergstraße
- Marktstraße - Abschnitt zwischen Zellweg und Bergstraße
- Zellweg- Abschnitt zwischen Bornhardt- und Marktstraße

### 6.3.2 Sanierung der Freiflächen

Die Sicherung und Pflege der Grünbereiche im zentralen Bereich ist ein wichtiges Planungsziel. Die „Terrasse“ und der Thomas-Merten-Platz sind als die zentralen öffentlichen Freiräume zu erhalten und in ihrer Aufenthaltsqualität zu verbessern. Sie sind von besonderer Bedeutung hinsichtlich

- ihres Erlebniswertes und sozialen Gebrauchswerts als Naherholungsraum,
- ihrer klimaverbessernden Wirkung und Filterwirkung bestimmter Luftschadstoffe,
- ihrer städtebaulichen Lage im Ortszentrum und der Aufwertung der den Platz begrenzenden Gebäude.

Der zu den Plätzen angrenzende Verkehrsraum ist in Bezug auf Material, Möblierung, Begrünung zu verbessern. Von dieser Maßnahme ist eine wesentliche Verbesserung der stadtgestalterischen und funktionalen Situation, eine Stärkung des Einzelhandels und Aufwertung des Wohnumfeldes zu erwarten. Die Gestaltung, Material- und Möblierung werden Vorbildfunktion für den Ortskern von Zellerfeld haben. In diesem Zusammenhang kommt der Neuordnung von Parkplätzen eine besondere Bedeutung zu.

Ziel der Sanierung der Parkanlagen ist die gestalterische und funktionale Aufwertung der zentralen Plätze „Terrasse“ und Thomas-Merten-Platz. Sie dienen der Aufenthaltsqualität für Bürger und Besucher, sollen Voraussetzungen für städtische Veranstaltungen und Aktivitäten schaffen und insgesamt das Image des Ortsteils Zellerfeld verbessern. In der bereits bewilligten Förderung durch das EU-Programm LEADER für die „Trebra-Terrassen“ sind diese Feststellungen aufzunehmen und im Sinne der Sanierung zu beachten.

#### **6.4 Nachhaltigkeit und Klimaschutz**

Die Ziele des nachhaltigen Sanierens der Gebäude und Umgestaltens der Freiflächen liegen in der Minimierung des Verbrauchs von Energie und Ressourcen.

Folgende Faktoren sind zu berücksichtigen:

- Senkung des Energiebedarfs
- Senkung des Verbrauchs von Betriebsmitteln
- Einsatz wieder verwertbarer Baustoffe und Bauteile wie z. B. natürliche bzw. naturnahe, schadstofffreie und recyclingfähige Materialien wie z. B.: Holz, Klinker, Tonziegel, Naturstein, Lehm etc.
- Einrichtung einer „Abfallarmen Baustelle“
- Vermeidung von Transportkosten
- gefahrlose Rückführung der verwendeten Materialien in den natürlichen Stoffkreislauf
- Erhaltung alter Holzbauteile im Fachwerkhaus (ist dies aufgrund der Substanz nicht möglich, sind die schadhaften Teile durch Holz zu ersetzen)

Ausnahmen wird es bei Wärmedammaßnahmen geben müssen, so z. B. bei Fachwerkbauten oder historischen Bauten mit denkmalgeschützten Fassaden. Sie machen aber einen vernachlässigbaren Anteil des Baubestandes aus und könnten z. B. mit CO<sub>2</sub>-neutraler Biomasse beheizt werden.

#### **6.5 UNESCO Weltkulturerbe**

Verschiedene UNESCO-Welterbestandorte reichen bis in den Ortsteil Zellerfeld hinein. Vom niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege wurde in Bezug auf diesen wichtigen Aspekt zur Erhöhung der Wichtigkeit der Aufnahme Zellerfelds in die Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“ am 07.02.2017 folgende Stellungnahme verfasst:



## Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

Referatsleitung Bau- und Kunstdenkmalpflege in Braunschweig  
 Oberkonservatorin Dipl.- Ing. Cordula Reulecke  
 B 3 153004 OT Zellerfeld (Städtebaulicher Denkmalschutz)

07.02.2017

### **Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld – hier Ortsteil Zellerfeld Anmeldung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme zur Aufnahme in das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz – Antragsjahr 2017 - Denkmalfachliche Stellungnahme nach erfolgtem Ortstermin am 17.01.17**

Die grundsätzliche Eignung des historischen Stadtkerns von Zellerfeld für die Aufnahme in das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ wurde bereits anlässlich der bundesweiten Aufistung historischer Stadtkerne mit besonderer Denkmalbedeutung aus dem Jahr 2007 festgestellt und die Grenzen dieses Stadtgebietes definiert.

Die aus dem Jahr 2011 stammende VU enthält ca ¼ dieses definierten Areal als Untersuchungsgebiet. Es umfasst das Quartier zwischen der Zellerfelder Kirche St Salvatoris mit anschließendem Terrassengarten im Südosten und dem „Handwerkerhof“ im Nordwesten, kreuzt somit die vielbefahrende Bundesstraße. Zwischen diesen Endpunkten reihen sich im Sinne einer Kultur-Magistrale weitere bedeutsame Baudenkmale auf wie die historische Apotheke, das Gelände des Oberharzer Bergwerkmuseums (OBM) und das Dietzelhaus.

Die Aufnahme der Oberharzer Wasserwirtschaft als Erweiterung der bereits existierenden Welterbestätte „Bergwerk Rammelsberg und Altstadt von Goslar“ zum gemeinsamen UNESCO-Weltkulturerbe im Sommer 2010 betrifft auch den Ortsteil Zellerfeld, der von ausgewiesenen Gräben und Teichen nahezu umschlossen ist.

Die in der Folge entwickelte Idee von dezentralen Welterbe-Standorten führte dazu, einen davon im OBM anzusiedeln. Mit dieser Ausrichtung wird der Ortsteil selbst aus touristischer Sicht ein Erlebnisort des Weltkulturerbes mit zunehmender touristischer Vermarktung sein und sich hieraus auch Nutzungsmöglichkeiten für die Bausubstanz ergeben.

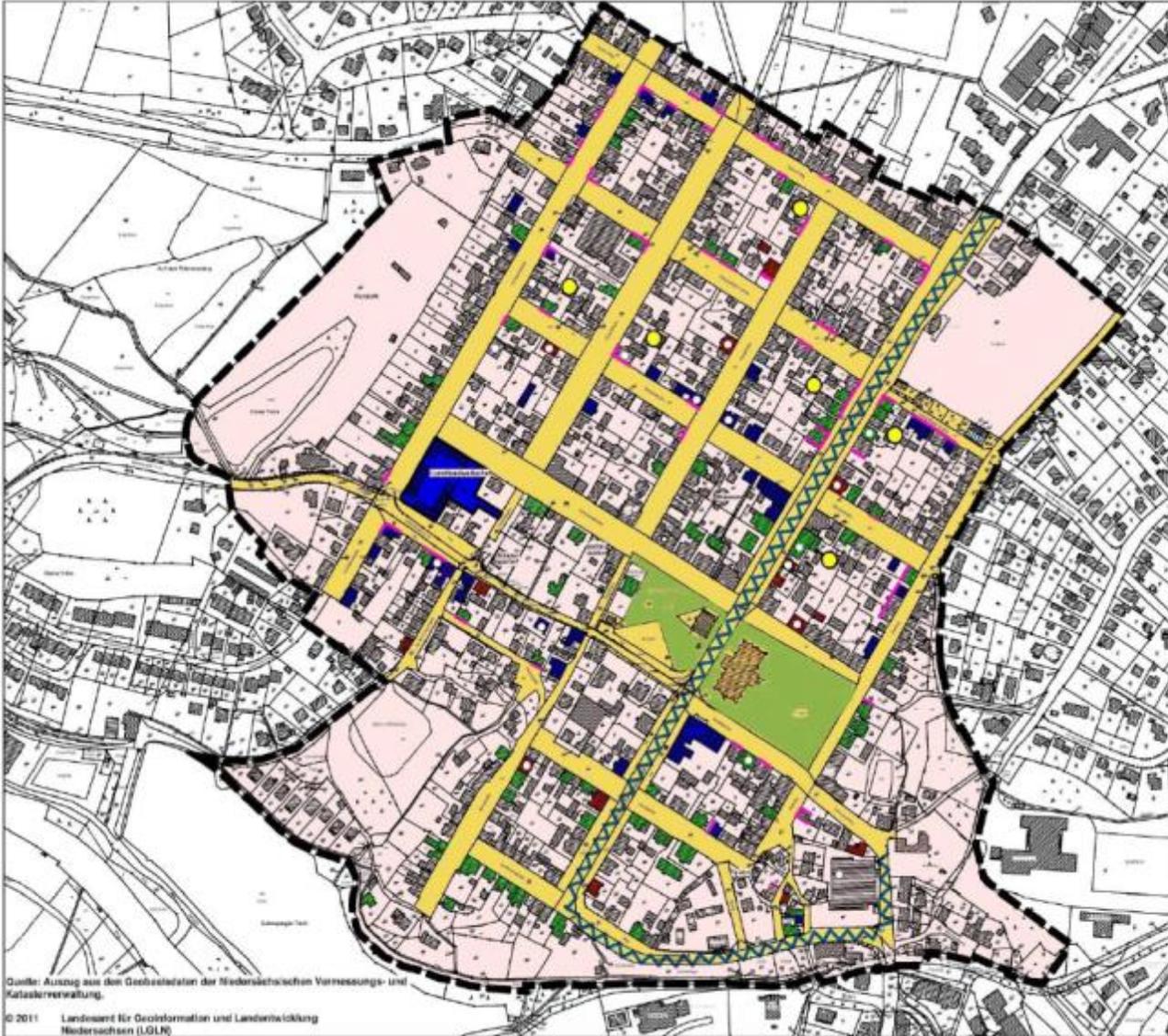
Die bis 2018 beabsichtigte Umsetzung kann und sollte somit auch Zielvorgabe für die darauf aufbauenden infrastrukturellen und sonstigen Planungen sein.

Neben Fragen von Verkehrsführungen und Parkplätzen sollten Untersuchungen zum mittelfristigen Bedarf für touristisch geprägtes Gewerbe hinzukommen. Sicherlich wird die Nachfrage an Übernachtungsmöglichkeiten zunehmen. Auch der Zuwachs von Studierenden an der TU Clausthal könnte sich auf Zellerfeld auswirken.

Aus denkmalfachlicher Sicht sind außerhalb der in der VU aufgeführten Inhalte folgende Problemfelder nach dieser ersten Begehung aufzuzeigen:

- Keine vertiefende Inventarisierung der Kulturdenkmale/Aussagen zu einzelnen Kulturschutzgutumfangen vorhanden
- Trennung durch die B 241 – Verkehrsberuhigung und Leitsysteme
- Aufwertung beider Grünflächen (Kulturdenkmale) auch nutzungsbezogen
- Verkehrsräumliche, touristische Überfrachtung am zukünftigen Welterbe-Standort bei Bauernmarktnutzung wie bisher
- Umfassende substantielle Aufwertungsnotwendigkeit des OBM mit Freigelände
- Standorte von notwendigen öffentlichen WC's und (Bus-)Parkplätzen
- Leerstandsmanagement vor Baulückenschließung, Erhalt kleinteiliger Strukturen
- Das ausgewählte Quartier sollte vergrößert werden, um, vor dem Hintergrund bekannter Abbrucharträge, den Anteil an Privatgrundstücken zu erhöhen

Im Auftrage  
 Cordula Reulecke



- Massnahmen zur Gebäudesanierung Priorität 1
- Massnahmen zur Gebäudesanierung Priorität 2
- Massnahmen zur Gebäudesanierung Priorität 3
- gestaltverbessernde Massnahmen an Fassaden
- bodenordnende Massnahmen
- Grünflächen mit Gestaltungsbedarf
- gestaltverbessernde Massnahmen im öffentlichen Raum
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



### Stadt Clausthal-Zellerfeld

Vorbereitende Untersuchungen  
gem. § 141 BauGB  
"Städtebaulicher Denkmalschutz"

#### Plan 4 Sicherungs-, Erhaltungs- und Erneuerungskonzept

M 1:4.500



BauBeCon  
Bauwirtschaftliche Beratung



ARCHITUR UND  
BEPLANUNG  
Plan- und Architekturbüro

Datum: 04.05.2011

## 7 KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführung ist die Finanzierbarkeit der auf die Städtebauförderung entfallenden Maßnahmen nachzuweisen.

Das geschätzte Kostenvolumen in Höhe von 5.23 Mio. Euro lässt Realisierungschancen erwarten, denn es ist der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld gelungen, mit der Gesamtmaßnahme „Ortskern Zellerfeld“ in die Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“ der Städtebauförderung aufgenommen zu werden. Mit dem Programmjahr 2017 wurden 471.000,00 Euro an Fördermitteln zur Verfügung gestellt. Diese werden um 52.334,00 Euro kommunale Mittel ergänzt, so dass mit Beginn der Maßnahme bereits 523.334,00 Euro zur Verfügung stehen.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Kostenansätze sind vorerst pauschal ermittelt und den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden.

Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende öffentliche Finanzierungen sowie privates Investitionskapital sind entsprechend zu synchronisieren.

Der auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag von 4.830.000,00 Euro ergibt bei einer unterstellten 10-jährigen Durchführungszeit einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von rd. 483.000,00 Euro, an dem sich die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld mit einem Drittel von rd. 161.000,00 Euro zu beteiligen hat.

Dieser Betrag wird von der Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung als finanzierbar angesehen. Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen.

<b>KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT</b>		
<b>1</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>	
1.1	Städteb. Rahmenplanung, Modernisierungsvoruntersuchungen, Gutachten; pauschal	150.000 €
1.2	Konzepte, Wettbewerbe und Gutachten	50.000 €
<b>2</b>	<b>Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit</b>	
2.1	Informationsveranstaltungen, Flyer, Veröffentlichungen; pauschal	25.000 €
<b>3</b>	<b>Grunderwerb</b>	
3.1	Grunderwerb im Rahmen der Umgestaltung von Straßen (Arrondierung); pauschal	15.000 €
<b>4</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung der Grenzlegung, Neuvermessung von Grundstücken; pauschal	10.000 €
4.2	Umgestaltung von Plätzen, Straßen und Wegen	
4.2.1	Umgestaltung Thomas-Merten-Platz	320.000 €
4.2.2	Umgestaltung Bornhardtstraße	550.000 €
4.2.3	Umgestaltung Marktstraße	230.000 €
4.2.4	Umgestaltung Zellweg	120.000 €
4.2.5	Umgestaltung Bergstraße	110.000 €
4.2.6	Umgestaltung Treuerstraße	180.000 €
4.3	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung; pauschal	25.000 €
<b>5</b>	<b>Baumaßnahmen</b>	
5.1	Private Baumaßnahmen - Sanierung und Modernisierung von erhaltenswerten bzw. denkmalgeschützten Gebäuden	
5.1.1	Zuschuss für vorerst 17 Gebäude mit geringen Mängeln (kleinteilige bzw. kleine Baumaßnahmen), pauschal (€ 35.000,00 / Gebäude)	595.000 €
5.1.2	Zuschuss für vorerst 11 Gebäude mit mittleren Mängeln (mittlere Baumaßnahme), pauschal (€ 70.000,00 / Gebäude)	770.000 €
5.1.3	Zuschuss für vorerst 8 Gebäude mit erheblichen Mängeln (große Baumaßnahme), pauschal (€ 125.000,00 / Gebäude)	1.000.000 €
5.2	Öffentliche Baumaßnahmen	
5.2.1	Kunsthandwerkerhof	100.000 €
5.2.2	Oberharzer Bergwerksmuseum und Welterbe-Zentrum	680.000 €
<b>6</b>	<b>Sanierungsmanagement</b>	
6.1	Sanierungsträger (6 % von gesamt ohne Grunderwerb)	300.000 €
<b>A. Ausgaben Summe</b>		<b>5.230.000 €</b>
<b>B. Einnahmen</b> (Die Einnahmen können zzt. nicht genau ermittelt werden. Vorerst werden die Einnahmen pauschal geschätzt)		400.000 €
<b>C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten</b>		<b>4.830.000 €</b>
<b>D. Finanzierung</b>		
Zu finanzierende Summe		4.830.000 €
Anteil Bund (1/3 von gesamt)		1.610.000 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)		1.610.000 €
Anteil Stadt (1/3 von gesamt)		1.610.000 €
Kommunaler Anteil p. a. (10 Jahre Laufzeit)		161.000 €

## **8 BEGRÜNDUNG DES QUALIFIZIERTEN ÖFFENTLICHEN INTERESSES**

Die Notwendigkeit der städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen für das vorgeschlagene Sanierungsgebiet ist in den vorangehenden Kapiteln dargelegt worden.

Die zügige Durchführung als einheitliche Gesamtmaßnahme liegt im öffentlichen Interesse, da nur so eine kontrollierte Entwicklung innerhalb eines übersichtlichen Zeitraumes erfolgen kann. Gleichzeitig kann damit der Verfall der zum wesentlichen Teil unter Denkmalschutz stehenden Gebäude vermieden werden.

Die Komplexität der städtebaulichen Missstände erfordert für das notwendige Revitalisierungs- und Erneuerungskonzept qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente.

Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechts reichen dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (§ 136 ff. BauGB) sowohl das geeignete als auch notwendige Mittel im Sinne der entsprechenden Verfahrenssicherung sowie der notwendigen Finanzhilfen aus der Städtebauförderung.

## **9 VERFAHREN NACH DEM BESONDEREN STÄDTEBAURECHT FÜR DAS SANIERUNGSGEBIET**

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (§ 142 Abs. 4 BauGB).

Zu unterscheiden ist zwischen

- dem umfassenden Sanierungsverfahren und
- dem vereinfachten Verfahren.

Beim umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 – 156 a BauGB) Anwendung. Neben der Bemessung von Kaufpreisen und Entschädigungsleistungen ist ein Schwerpunkt dieser Regelung der Ausgleichsbetrag des Eigentümers (§ 154 BauGB). Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstücks entspricht.

Im Rahmen des vereinfachten Verfahrens kann die Stadt diese Regelungen ausschließen. Allerdings sind in diesem Fall für die Erstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge zu erheben.

Die Wahl des Verfahrens ist im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung sinnvollen rechtlichen Instrumenten zu sehen.

Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Stadt. Die Stadt hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechts auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Ein wichtiges Kriterium für das umfassende Verfahren sind zu erwartende sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen.

Der Inhalt des empfohlenen Konzeptes lässt Bodenwertsteigerungen durch die anstehenden Maßnahmen erwarten, da sie auf eine deutliche städtebauliche Verbesserung ausgerichtet sind. Deshalb wird eine Durchführung im umfassenden Verfahren empfohlen.

## 10 ABGRENZUNG DES SANIERUNGSGEBIETES

Die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sind geeignet und dazu bestimmt, erkennbare städtebauliche Missstände zu konkretisieren und zu lokalisieren.

Sanierungsmaßnahmen sollen zeitlich und finanziell sinnvoll begrenzt sein, damit sie zügig abgewickelt werden können.

Die diesem Zweck dienende Analyse hat ergeben, dass im Untersuchungsbereich städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 (2) BauGB vorhanden sind und mit Hilfe eines Sanierungsverfahrens nach Baugesetzbuch und Fördermitteln des Bundes und des Landes eine zügige und zweckmäßige Sanierung des Gebietes gewährleistet erscheint.

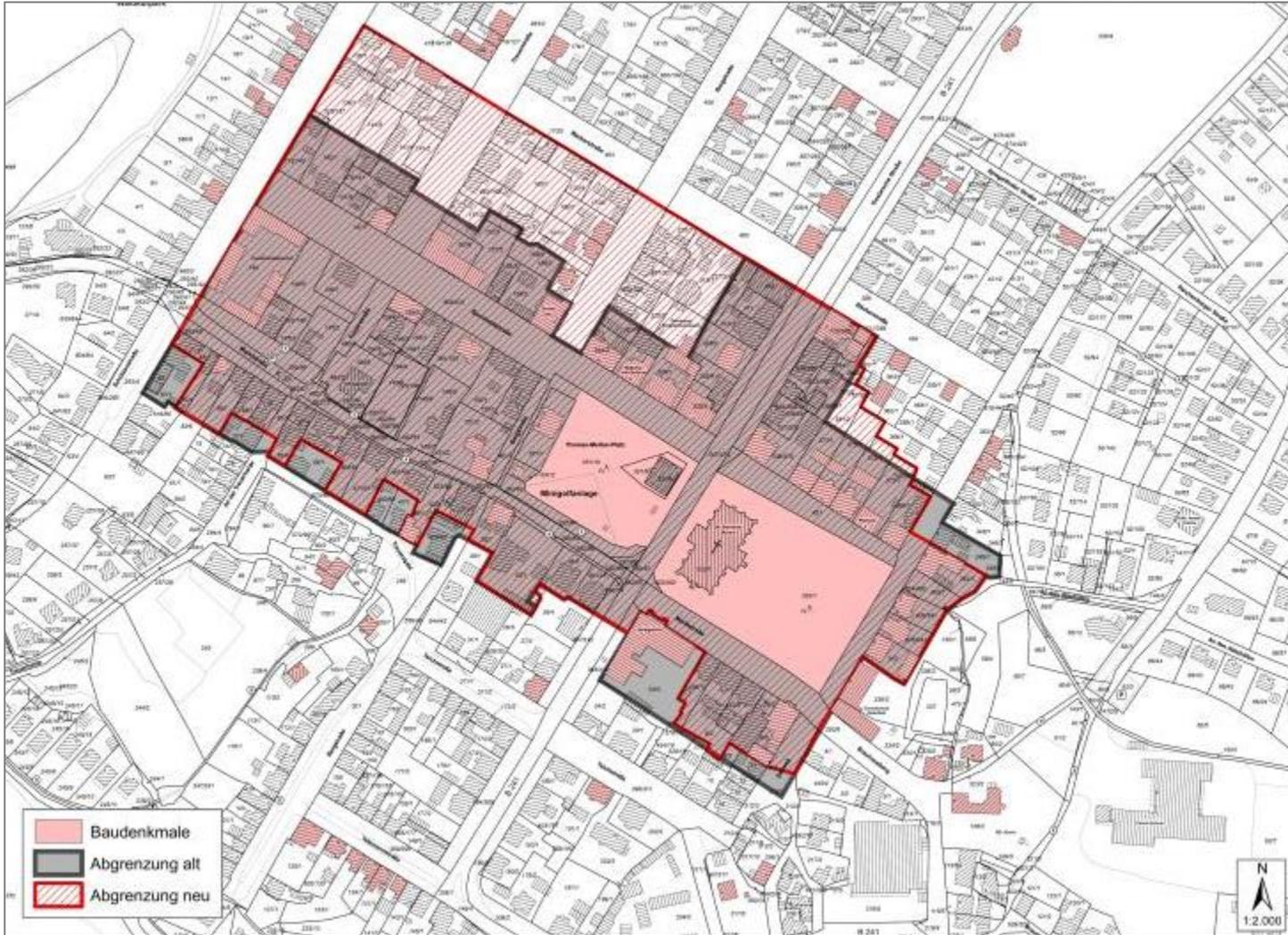
Im Jahr 2011 wurde aufgrund der Größe des Untersuchungsgebietes empfohlen, das im Plan 5 gekennzeichnete Gebiet mit ca. 9,4 ha als Sanierungsgebiet abzugrenzen, um so eine zügige Durchführung der geplanten Maßnahmen zu gewährleisten und eine Synergiewirkung auf die angrenzenden Altstadtbereiche auszuüben.

Die festgestellten städtebaulichen Missstände und auch die hochwertigen und stark sanierungsbedürftigen hochwertigen Einzelbaudenkmale befinden sich überwiegend innerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes. Die Anregungen der Bürger sind bei dem Vorschlag der Abgrenzung des Sanierungsgebietes ebenfalls eingeflossen (siehe Kapitel 11.2).

Im Jahr 2011 wurde folglich das im Plan 5 „Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes“ gekennzeichnete Gebiet vom Rat als Sanierungsgebiet beschlossen.

Aufgrund verschiedener Veränderungen im Gebiet und auch wegen eines fortschreitenden Sanierungsbedarfs wurde mit dem Niedersächsischen Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung sowie dem Landesamt für Denkmalpflege am 17.01.2017 bei einem gemeinsamen Bereisungstermin die Erweiterung des Sanierungsgebietes besprochen. Die Erweiterung bzw. Veränderung des im Jahr 2011 im Rat der Berg- und Universitätsstadt beschlossenen Sanierungsgebiets ist somit nachträglich möglich. Im Plan 6 „Voraussichtliches Sanierungsgebiet“ ist die Lage in Zellerfeld dargestellt.

Das auf Seite 47 dargestellte erweiterte Gebiet ist abschließend zwischen Stadt und Land abgestimmt. Das zuständige Sozialministerium hat sich am 19. Oktober 2017 schriftlich damit einverstanden erklärt.



**Stadt Clausthal-Zellerfeld**

Vorbereitende Untersuchungen  
 gem. § 141 BauZB  
 "Städtebaulicher Denkmalschutz"

Plan 5  
**Vorschlag zur Abgrenzung des  
 Sanierungsgebietes**

Bl 1.430



BauSeCon  
 Sanierungsgebiet-Daten



ARCHTEKTUR  
 UND  
 STRUKTUR  
 GbR Ing. Christian

Stand: 04.08.2011

## **11 BETEILIGUNG**

### **11.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden 29 öffentliche Aufgabenträger per Informations- und Fragebogen beteiligt, von denen bis Redaktionsschluss 16 öffentliche Aufgabenträger zurückgeschrieben haben. Von diesen 16 öffentlichen Aufgabenträgern haben acht Anregungen abgegeben.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Es gibt keine Einwände gegen das Vorhaben. Eine tabellarische Auswertung der Befragung befindet sich im Anhang dieses Berichtes.

### **11.2 Beteiligung der Bürger**

Der Stadt obliegt es, eine umfassende Bürgerbeteiligung sicherzustellen und darauf hinzuwirken, dass bei der Durchführung von Einzelmaßnahmen die Beteiligung der Betroffenen weiterwirkt.

Die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld strebt im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen eine umfassende Information und Beteiligung von Bürgern sowie eine enge Abstimmung mit Politik und Verwaltung an. Damit sollen frühzeitig Konfliktbereiche erkannt und ausgeräumt und vor allem konsensfähige Lösungen und Projekte entwickelt werden.

Eine erste Bürgerinformation fand am 14. April 2011 statt. Hier wurde allgemein das Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht erläutert, die Vorgehensweise und die Finanzierung dargestellt, inhaltlich Aufschluss über die Untersuchung gegeben (Sanierungsanlässe, Ziele, vorgesehene Maßnahmen) und der Ablauf einer privaten Modernisierung vorgestellt.

Zur Abfrage des eigenen Modernisierungsinteresses wurden Fragebögen ausgehändigt. Diese wurden zudem an alle Haushalte innerhalb der Grenzen des Untersuchungsgebietes verteilt. Von 554 verteilten Fragebögen gab es bis zum 04.05.2011 einen Rücklauf von 98 Bögen. Von diesen 98 Beteiligten haben 45 eine Sanierungs- bzw. Modernisierungsabsicht, 14 sind noch unentschieden. 39 Beteiligte haben keine Modernisierungsabsicht. Der Schwerpunkt der Sanierungswilligen liegt im Bereich Schützenstraße, Goslarsche Straße und Bergstraße / Hoher Weg.

Des Weiteren wurden zur Entwicklung des Ortskerns Zellerfeld durch die Bürger schriftlich folgende Anregungen gegeben (in Klammern befindet sich die Anzahl der Nennungen über 1, die Anregungen wurden thematisch sortiert):

**Übergeordnete Anregungen der Bürger:**

- bürger- und umweltfreundliche bauliche Maßnahmen
- kinderfreundlicher (z. B. Spielplatz) (3)
- wirtschaftliche und soziale Verbesserung des Stadtteils
- Erhalt der im Stadtkern befindlichen leer stehenden Häuser anstelle von Erschließung von Neubaugebieten (2)
- keine weitere Flächenversiegelung

**Anregungen der Bürger zur Stadtgestalt:**

- Hervorhebung und Aufwertung des Ortskerns (2)
- Herstellen des ursprünglichen Charakters von Zellerfeld im historischen Sinne zur Attraktivierung von Zellerfeld (2)
- weitere Sanierung auch über den Ortskern hinaus
- Verbesserung der baulichen Infrastruktur (2)
- Schaffen einer freundlicheren und bunteren Erscheinung (2)
- abgestimmte Fassadengestaltung (Fenster, Farbe, Fassade, etc.)
- einheitliche Straßenbeleuchtung (2)
- mehr Stadtmobiliar (Bänke, Mülleimer, etc.)
- „Aufräumen“ des Straßenraumes (z. B. Entfernen von Begrenzungspfählen, Hecken)

**Anregungen der Bürger zur Verkehr / Straßen:**

- Verbesserung des funktionalen und gestalterischen Zustands von Straßen und Fußwegen, z. B. in der Bornhardtstraße oder Telemannstraße und im Bereich des Thomas-Merten-Platz (23)
- Verbesserte Parkmöglichkeiten und -regelungen (z. B. Teichstraße) (2)
- Geschwindigkeitsreduzierung in der Goslarschen Straße durch entsprechende Umgestaltung

**Anregungen der Bürger zur Nutzung:**

- Leerstände sind zu vermeiden und zu beseitigen (6)
- Belebung der Goslarsche Straße durch Umgestaltung und Ansiedeln neuer Geschäfte (4)
- Verbreitern der Bornhardtstraße für den Bergbauernmarkt

**Grün und Parkanlagen:**

- Aufwertung des Parks hinter der Kirche (Terrasse) (z. B. Sitzgelegenheiten, etc.) (8)
- gestalterische Aufwertung des Thomas-Merten-Platz (2)
- Erhaltung von Grünflächen und des Baumbestands (6)
- Fällen großer Bäume (zum Teil hohl, Wurzeln dringen ins Mauerwerk) und Ausästen

**Anregungen der Bürger zur Verfahren:**

- Überprüfung der Denkmalschutzvorgaben
- Vereinfachung der Absprache mit dem Denkmalschutz
- Anreize für Eigentümer zur Fassadenrenovierung
- Wirtschaftsförderung
- Förderung des Tourismus (gewerbliche Betriebe, Hinweisschilder, Wanderwege, etc.) (3)
- bessere Beratung (z. B. über Zuschüsse, etc.)

Betrachtet man die Anzahl der Nennungen, wird deutlich, dass der Schwerpunkt der Anregungen im Bereich der Straßen- und Wegeerneuerung liegt. Die Aufwertung der „Trebra-Terrassen“ und der Erhalt von Grünstrukturen sind ebenfalls wichtige Themen in den Augen der Bürger. Ebenso spielt die Beseitigung von Leerständen eine wichtige Rolle.

Generell besteht der Wunsch nach einer gestärkten und aufgewerteten Ortsmitte in Zellerfeld. Der historische Charakter sollte auf jeden Fall erhalten oder wiederhergestellt werden. Die Anregungen haben in dem Erneuerungskonzept Beachtung gefunden.

### **11.3 Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde/Landkreis Goslar vom 25.02.2011**

„Seit der Frühzeit führte eine alte Heerstraße zwischen Goslar und Osterode quer über den Oberharz durch das Gebiet der heutigen Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld. Sie diente als Handelsweg für den Warenverkehr von Norden nach Süden.

Am Hornbach, der später den Namen Zellbach erhielt, entstand um 1200 im heutigen Zellerfeld ein Benediktiner-Kloster (Cella), zeitgleich ist der Beginn des dortigen Bergbaus anzunehmen. Nachdem das Kloster etwa anderthalb Jahrhunderte bestanden hat, setzte eine Mitte des 14. Jahrhunderts einsetzende Pestseuche dem gemeinsamen Wirken von Mönchen und Bergleuten ein vorzeitiges Ende. Die verödeten Klostergebäude verfielen immer mehr, 1431 wurde das Kloster Cella aufgelöst.

Die zweite Besiedelung in diesem Bereich erfolgte Anfang des 16. Jahrhunderts, als Herzog Heinrich der Jüngere von Braunschweig dem Bergbau zu einer ersten Blütezeit verhalf. 1529 erhielt Zellerfeld die Stadtrechte, 1532 die Bergfreiheit.

Bei dem größten Brandunglück, das den Oberharz je getroffen hat, wurden am 18. Oktober 1672 465 der 563 Häuser von Zellerfeld zerstört, darunter beide Kirchen, die Pfarrhäuser, Schulen, das Rathaus, das Amtshaus, das Zehntgebäude und die Münze.

Beim anschließenden Wiederaufbau wurde die Stadt strukturell völlig neu angelegt und dem Geist der Zeit entsprechend einem strengen Ordnungssystem unterworfen. Sie erhielt eine regelmäßige Gestalt mit breiten, rechtwinklig zueinander verlaufenden Straßen in der Art eines Schachbrettmusters. Der Umsetzung dieser strengen Gestaltung des Stadtgrundrisses kam zugute, dass das Markscheidewesen im Harz eine lange Tradition hat.

Im Gegensatz zu anderen Städten waren die Widerstände aus der Bevölkerung gegen diese aufgezogene schematische Bauweise gering. Die Berg- und Hüttenleute waren an eine strenge Disziplin gewöhnt. Die Akten lassen erkennen, wie mit jedem Hausbesitzer über den Austausch seines alten Grundstücks verhandelt worden ist.

Die ungewöhnlich großzügig angelegten Straßen sollten als Feuerschneisen dienen und ein Überspringen der Flammen bei einer Brandkatastrophe auf einen anderen Häuserblock verhindern. Auch die beiden Baumreihen in den Straßen hatten außer der gestalterischen die Bedeutung, den Funkenflug abzuschirmen.

Zentrum der Stadtanlage war ein großer Marktplatz, auf dem die Pfarrkirche St. Salvatoris thront. Die Platzwände wurden vom Amtshaus, der Schule, dem Rathaus und Wohnhäusern des Berg- und Stadtpatriziats gebildet. Von diesem Mittelpunkt aus flachte das soziale Gefüge allmählich bis zum Stadtrand ab.

Der noch heute ablesbare regelmäßig angelegte Stadtgrundriss mit seinem Zentrum rund um die Kirche und den Marktplatz ist von einzigartiger und herausragender denkmalpflegerischer Bedeutung.

Im Denkmalverzeichnis des Ortsteils Zellerfeld sind 97 Objekte als Baudenkmale aufgeführt. 27 davon sind in den zwei großen Gruppen „Kirchhof Zellerfeld“ und „Marktplatz Zellerfeld“ zusammengefasst.

Darüber hinaus gibt es einige Objekte, die überregionale Bedeutung besitzen. Beispielhaft erwähnt seien hier das Dietzelhaus und die Bergapotheke, die eine aufwendige historische Innenausstattung aufweisen, sowie die Gebäude der Zellerfelder Münze.

Typisch für die Fassaden der meisten Gebäude sind Wandverkleidungen aus Holz, die in der Regel einen hohen Pflegeaufwand bedeuten.

Von mindestens drei Denkmalobjekten ist mir bekannt, dass sie seit längerer Zeit leer stehen. Zwei davon befinden sich bereits in einem kritischen Zustand.

Beim Landkreis Goslar stehen bedauerlicherweise schon seit mehreren Jahren keine Haushaltmittel für Zuschüsse zur Instandsetzung von Baudenkmalen mehr zur Verfügung.

Aus vorgenannten Gründen würde eine Aufnahme des Ortskerns von Zellerfeld in das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde sehr begrüßt.

Ausgehend von dieser Förderung erhoffe ich mir neben der Erhaltung der wertvollen historischen Bausubstanz insbesondere eine Initialzündung für private Investitionen.“

(Landkreis Goslar, Fachbereich Bauen & Umwelt – Denkmalschutz, Schreiben vom 25.02.2011)

## **12 HINWEISE ZUM WEITEREN VERFAHREN**

Sobald Klarheit über die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ des Landes Niedersachsen besteht, wird die Stadt zügig die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes beschließen. Nach Eingang des Programmaufnahmebescheides des Landes wird der Satzungsbeschluss öffentlich bekannt gemacht und damit rechtsverbindlich.

## **13 ZUSAMMENFASSUNG UND SCHLUSSBEMERKUNG**

Die heutige Nutzung und Gestalt des Gebietes entspricht in wesentlichen Abschnitten nicht den Ansprüchen, die an den historischen Ortskern von Zellerfeld zu stellen sind.

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes in der Städtebauförderungskomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“ im Zentrum von Zellerfeld wird für eine Erhaltung und Entwicklung des „Ortskern Zellerfeld“ eine entscheidende Rolle spielen.

Innerhalb des vorgeschlagenen Sanierungsgebietes bietet die Berg- und Universitätsstadt Clausthal-Zellerfeld eine historische Stadtstruktur, für die nicht nur die Einzeldenkmale, wie die Kirche, ehemaliges Rathaus und historisch wertvolle Bürgerhäuser bedeutend sind, sondern insbesondere auch die Straßenführungen und Parzellenstrukturen, die sich aus der Stadtplanung des 16. Jahrhunderts herausbildeten und unverändert vorhanden sind.

Das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ bietet die einmalige Chance, die genannten städtebaulichen wie denkmalrelevanten Missstände in dem „Ortskern Zellerfeld“ zu beheben. Die Instandsetzung, Reparatur und Sanierung dieses Bereiches sollte insgesamt zu einer Aufwertung des bauhistorisch, stadtgeschichtlich und kulturell wertvollen Stadtteils führen und damit beispielhaft die vitale städtebauliche und kulturelle Entwicklung einer mittelalterlichen Stadt für zukünftige Generationen fortschreiben.

Das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ bildet die wesentliche Grundlage für die Finanzierung der Gesamtmaßnahme. Sanierungsmaßnahmen sollen zeitlich und finanziell sinnvoll begrenzt sein, damit sie zügig abgewickelt werden können.

Eine sorgfältige Zeit-/Maßnahmenplanung und ein qualifiziertes Sanierungsmanagement gewährleisten eine zügige und zweckmäßige Durchführung der Stadtsanierungsmaßnahme.

**QUELENNACHWEIS**

- Listenauszug der Gruppen baulicher Anlagen  
Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG  
Gemeinde: Clausthal-Zellerfeld, Berg- und Universitätsstadt
- Ortsbildanalyse, Geschichte und Ansichten der Bornhardtstraße
- Flächennutzungsplan, Stadt Clausthal-Zellerfeld
- [www.wikipedia.org/wiki/clausthal-zellerfeld.de](http://www.wikipedia.org/wiki/clausthal-zellerfeld.de)
- Die Straßen in Clausthal, Zellerfeld, Buntenbock früher und heute  
Clausthal-Zellerfeld, 1983, Pieper Verlag ISBN 3-923 605-00-5
- Im Wandel der Zeiten  
Die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld und ihre Hochschule  
Balck, Müller, Schuster, ISBN 3-89720-432-0
- Das Bürgerhaus der Oberharzer Bergstädte, Hans-Günther Griep  
Verlag Ernst Wasmuth, Tübingen, ISBN 38030 00211
- Kurzfassung des Einzelhandelskonzeptes für die Bergstadt Clausthal-Zellerfeld, Stadt + Handel,  
November 2009
- Niedersächsisches Landesamt f. Statistik, Stand: 31.12.2015,
- [tu-clausthal.de](http://tu-clausthal.de), Stand: Wintersemester 2015/16
- Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

## ANHANG

**Bergstadt Clausthal-Zellerfeld – Vorbereitende Untersuchung „Ortskern Zellerfeld“****Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (Stand: 04.05.2011)****Einleitung der TÖB-Befragung mit Schreiben vom 21.03.2011, Fristablauf 21.04.2011****Angeschrieben: 29****Antworten: 16****Anregungen: 8**

<b>Beteiligte Behörde   Institution</b>	<b>Stellungnahme vom</b>	<b>Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft</b>
Landesamt für Geoinformation, Landentwicklung Niedersachsen Regionaldirektion Braunschweig Wilhelmstraße 3 38100 Braunschweig	23.03.2011	Keine Anregungen
Nds. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr Außenstelle Goslar Am Stollen 16 38640 Goslar	24.03.2011	Keine Anregungen
Polizei-Inspektion Goslar Heinrich-Pieper-Straße 1 38640 Goslar	30.03.2011	Keine Anregungen
Staatliches Baumanagement Süd-niedersachsen Graupenstraße 9 38678 Clausthal-Zellerfeld	25.03.2011	Keine Anregungen
Stadtwerke Clausthal-Zellerfeld GmbH Robert-Koch-Straße 5 38678 Clausthal-Zellerfeld	21.03.2011	Keine Anregungen
Zweckverband „Großraum Braunschweig“ Frankfurter Straße 2 38122 Braunschweig	31.03.2011	Keine Anregungen
Niedersächsisches Finanzministerium Landesliegenschaftsfonds - LFN Braunschweig - An der Martinikirche 7 38100 Braunschweig	12.04.2011	Keine Anregungen

Landesamt für Denkmalpflege, Husarenstr. 75 38102 Braunschweig	05.04.2011	Keine Anregungen
Industrie- und Handelskammer Braunschweig Brabantstraße 11 38100 Braunschweig	22.03.2011	Beachtung des Einzelhandelskonzeptes der Bergstadt Clausthal-Zellerfeld
Harz Energie GmbH und Co. KG Lasfelder Straße 10 37520 Osterode	25.03.2011	<p><u>Gasversorgung</u> Die Harz Energie Netz betreibt im Planungsgebiet eine Vielzahl von Anlagen und Leitungen zur Versorgung des Bereiches mit Erdgas. Diese Anlagen sind in ihrem Bestand weiterhin zu sichern. Da Sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Beteiligung noch keine Bestandspläne benötigen, würden wir Ihnen diese nach Anfrage zusenden. Größere Änderungen an den vorhandenen Versorgungsanlagen sind derzeit nicht vorgesehen. Sollten im Verlauf der Untersuchungen aus Ihrer Sicht Änderungen an vorhandenen Gas-Regelstationen erforderlich werden, würden wir gern entsprechende Angebote unterbreiten. Als technischen Ansprechpartner möchten wir Ihnen Herrn Juerries (Tel. 05522 / 503-5223) benennen.</p> <p><u>Stromversorgung</u> Im Stadtgebiet von Clausthal-Zellerfeld ist die Harz Energie Netz GmbH nicht Netzbetreiber der Stromversorgung. Trotzdem befinden sich eine Vielzahl von Mittelspannungserdkabeln mit durchleitender Funktion im Planungsbereich. Der Bestand unserer Anlagen ist ebenfalls im Bestand zu sichern. Bestandspläne senden wir Ihnen auf Anforderung gern zu.</p>
Baubetriebshof der Samtgemeinde Oberharz Robert-Koch-Straße 5 38678 Clausthal-Zellerfeld	29.03.2011	<p>Der Baubetriebshof ist für die Straßenreinigung sowie beauftragte Straßenunterhaltung zuständig. Winterdienst zählt zur Straßenreinigung. Die Grünflächen- und Baumpflege der öffentlichen Anlagen gehört ebenfalls zum Aufgabengebiet der BBH. Es sind keine weiteren Anlagen geplant.</p> <p>Maßvolle Baumbestandspflege: Zu viel Altbaumbestand führt zur Verunsicherung (ausgehende Gefahr) der Bürger. Lichtverlust in Wohnungen!</p>
Abwasserbetrieb der Samtgemeinde Oberharz Robert-Koch-Straße 5 38678 Clausthal-Zellerfeld	29.03.2011	Geplant sind Kanalsanierungsmaßnahmen: Mehrjahresprojekt nach Fremdwasserbeseitigungskonzept. Wenn Straßenbaumaßnahmen geplant werden, ist die Infrastruktur wie Kanäle und sonstige Leitungen zu überprüfen.
Samtgemeinde Oberharz Gleichstellungsbeauftragte	04.04.2011	Die Möglichkeiten der Bürger/innen zum Austausch sollte berücksichtigt werden.

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG) Postfach 51 01 53 30631 Hannover	06.04.2011	<p>Im Bereich südlich Bornhardtstraße, nördlich Tele- mannstraße, liegen zahlreiche Tagesöffnungen des stillgelegten Erzbergbaues. Eine weitere einzelne Ta- gesöffnung liegt in der nordöstlichen Ecke des Plan- gebietes. Bei einer Neubebauung ist von diesen Ta- gesöffnungen ausreichend Abstand zu halten. Bei konkreten Bauvorhaben bitten wir um erneute Betei- ligung.</p> <p>Weiterhin verlaufen im Plangebiet Gashochdrucklei- tungen der Westharzer Kraftwerke, Osterode. Im Be- reich von Gashochdruckleitungen sind Schutzstreifen zu beachten, die von Bebauung und tief wurzelnder Bepflanzung frei zu halten sind.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unse- res Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.</p>
Harzwasserwerke GmbH (HWW) Nikolaistr. 8b 31173 Hildesheim	14.04.2011	<p>Wie aus der beigefügten Karte ersichtlich, befinden sich im Planungsgebiet zwei aktive Anlagen des Ober- harzer Wasserregals, der Carter Teich im Westen so- wie der Eschenbacher Flutgraben im Osten. Beide Bauwerke sind Bestandteil des neuen <b>Weltkulturer- bes Oberharzer Wasserwirtschaft</b> und stehen unter Denkmalschutz. Eine Veränderung darf nur mit denkmalschutzrechtlicher Genehmigung erfolgen. Dies kann unter Umständen auch größere Verände- rungen in deren unmittelbarer Umgebung betreffen. Beide Anlagen stehen im Grundeigentum der Harz- wasserwerke GmbH.</p> <p>Des Weiteren befindet sich die Bergstadt Clausthal- Zellerfeld in dem im Ausweisungsverfahren befindli- chen Wasserschutzgebiet Innerstetalsperre, Schutzzo- ne III. Im Hinblick auf den Gewässerschutz sollten fol- gende Punkte berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die an dem Bauvorhaben beteiligten Firmen sind darauf hinzuweisen, dass sich die Baustelle in einem <b>Trinkwassergewinnungsgebiet</b> befindet. Sie sind unter diesen Umständen zu besonderer Sorgfalt zu verpflichten. Dies gilt ganz besonders für den Umgang mit und die Lagerung von Betriebsstoffen</li> <li>• Sofern bei dem Bauvorhaben Recyclingmaterial verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass nur unbedenkliches Material zum Einsatz kommt.</li> </ul>
Oberharzer Geschichts- und Museumsverein Bornhardtstraße 16 38678 Clausthal-Zellerfeld	14.04.2011	Das Oberharzer Bergwerksmuseum befindet sich im Untersuchungsgebiet. Es ist eine denkmalpflegerische Sanierung geplant.

Bremen, den 04.05.2011