

Satzung der Stadt Goslar über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
(Sanierungssatzung) „Altstadt – Östlicher Teil“
im Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Erläuterungen zur Sanierungssatzung

Im Sanierungsgebiet „Altstadt – Östlicher Teil“ bestehen funktionale und substanzielle Missstände im Sinne von § 136 BauGB. Dies betrifft insbesondere den denkmalgeschützten Gebäudebestand. Ziel ist es, diese Missstände durch bauliche Maßnahmen zu beheben. Die Beseitigung der festgestellten Missstände in diesem innerstädtischen Bereich mit seiner historischen, städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Bedeutung für die Gesamtstadt liegt im besonderen öffentlichen Interesse. Angesichts der Komplexität und des Umfangs der festgestellten Missstände ist es erforderlich die Sanierungsmaßnahme nach § 136 ff. BauGB durchzuführen, um die historische Stadtstruktur, die Gebäude und das Stadtbild langfristig zu sichern und damit die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Die im Gebiet aktivierbaren Ressourcen reichen nicht mehr aus, um insbesondere den denkmalgeschützten Gebäudebestand nachhaltig zu modernisieren. Mit den rechtlichen Instrumenten des BauGB und Zuwendungen aus der Städtebauförderung sollen erforderliche Investitionen unterstützt und gefördert werden.

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Altstadt – Östlicher Teil“ besteht aus einer Vielzahl baulicher und sonstiger Einzelmaßnahmen; Schwerpunkte sind der Erhalt und die Modernisierung des denkmalgeschützten Gebäudebestandes sowie Maßnahmen am historischen Stadttor Breites Tor und seinem Umfeld.

Mit dem Beschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 Abs. 1 BauGB entscheidet die Stadt Goslar auch über die Durchführung im vereinfachten Verfahren, d.h. ohne Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen bzw. bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB. Gemäß den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen sind Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten.

Mit Ausnahme von den Maßnahmen am Breiten Tor sind wesentliche bauliche Maßnahmen im öffentlichen Raum, insbesondere an Erschließungsanlagen, nicht geplant.

Die Anwendung der Vorschriften des § 144 Abs. 1 und 2 des BauGB ist für die Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich. Die umfassenden Genehmigungsvorbehalte der Denkmalschutzbehörden sichern den Erhalt von städtebaulichen Strukturen und baulicher Gestaltung ohne die Instrumente des § 144 Abs. 1 BauGB (Genehmigungsvorbehalt Baumaßnahmen). Wegen der nicht zu erwartenden Bodenwertsteigerungen und der geringen Dynamik des örtlichen Immobilienmarktes kann auf Prüfungen nach § 144 Abs. 2 BauGB (Genehmigungsvorbehalt Grundstücksgeschäfte) verzichtet werden.