



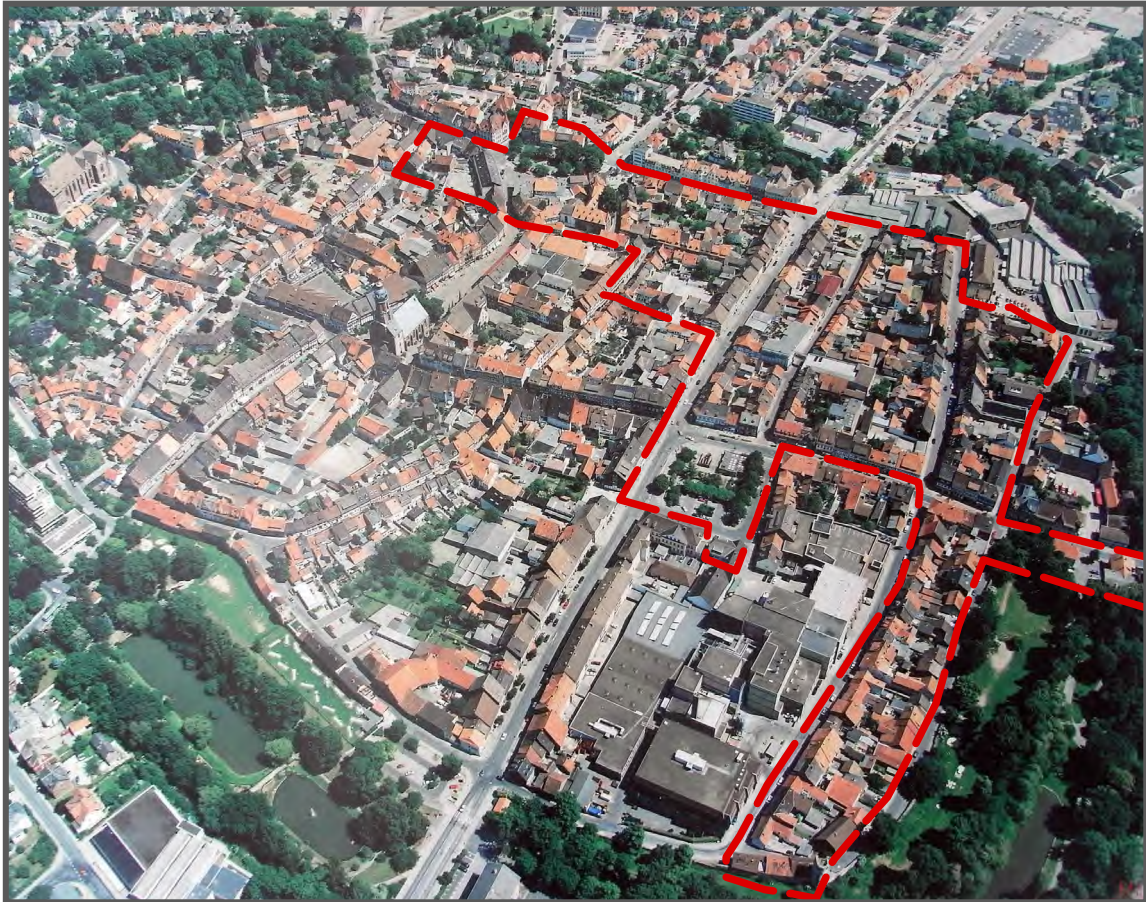
STADT EINBECK



Städtebaulicher Rahmenplan Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“

FÖRDERPROGRAMM STÄDTEBAULICHER DENKMALSCHUTZ
ZUR ALTSTADTSANIERUNG IN EINBECK

beschlossen vom Rat der Stadt Einbeck am 16.12.2015



2015

Impressum:

**RAHMENPLAN ALTSTADT EINBECK –
STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT**
FÖRDERPROGRAMM STÄDTEBAULICHER DENKMALSCHUTZ
SANIERUNGSGEBIET „NEUSTADT-MÖNCHEPLATZ“
Erarbeitet 2013 bis 2015

Auftraggeber: Stadt Einbeck –
Neues Rathaus, Teichenweg 1, 37574 Einbeck

Projektbetreuung Stadt Einbeck
Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt

Fachbereichsleiter Baurat Frithjof Look
Telefon: 05561 / 916 – 201 / Telefax: 05561 / 916 – 500 – 201 / E-Mail: flook@einbeck.de
Projektleiter: Dipl.-Geogr. Peter Sobeck
Telefon: 05561 / 916 – 215 / Telefax: 05561 / 916 – 500-215 / E-Mail: psobeck@einbeck.de
Untere Denkmalschutzbehörde Stadt Einbeck: Dipl. Ing. Krimhild Fricke
Telefon: 05561 / 916 – 206 / Telefax: 05561 / 916 – 500 – 206 / E-Mail: kfricke@einbeck.de

Auftragnehmer:

Projektgemeinschaft:
planungsgruppe lange puche gmbh
Häuserstraße 1 – 37154 Northeim
Tel.: 05551 9822-0 / Fax: 05551 9822-22
E-Mail: info@pglp.de / Internet: www.pglp.de



Planungsbüro Hajo Brudniok, Else-Lasker-Schüler-Eck 27 – 37085 Göttingen
Tel.: 0551 8208 4747 / Fax: 0551 8208 4748 / E-Mail: info@hajobrudniok.de

Projektleitung:
Dipl.-Ing. Dirk Puche (Stadtplaner, Architekt)
Dipl.-Ing. Hajo Brudniok (Ortsplaner, Architekt)
Mitarbeit:
Ing. Christoph Sommerfeld (Bauingenieur)
Dipl. Ing. Elisabeth Röttscher-Brudniok
Elke Wirthwein

Sämtliche Kartengrundlagen und Ausschnitte sowie Luftbilder
In der Broschüre vom LGLN: z.B.

Liegenschaftskarte – Maßstab: 1:1000, Gemarkung Einbeck, Flur: 18
Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung

© 2013



Regionaldirektion Northeim

Inhaltsverzeichnis

Kap. Inhalt	Seite
-------------	-------

Handlungsfelder und Bausteine des Förderprogrammes zur Standort- und Wirtschaftsbelebung des historischen Stadtkernes von Einbeck im Sanierungsgebiet „Neustadt - Möncheplatz“

0. Einleitung und Vorbemerkungen zum Rahmenplan
--

0.0	Gesetzliche Grundlagen zum Sanierungsrecht u.a.	6
0.1	Sanierungsablauf, Beginn und Ende der Sanierung	6
0.2	Zulässige Dauer der Sanierung	6
0.3	Die Phasen der Altstadtsanierung	7
0.4	Städtebaulicher Rahmenplan	10
0.5	Bedeutung des städtebaulichen Rahmenplanes	11
0.6	Übergeordnete Ziele des städtebaulichen Rahmenplanes	12
0.7	Die Altstadtsanierung des Sanierungsgebietes „Neustadt-Möncheplatz“ auf Grundlage des Integrierten Städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes (ISEK)	13
0.8	Die Mitwirkung der Bürgerschaft	18
0.9	Integriertes Handlungs-, Struktur- und Entwicklungskonzept und Handlungsfelder zum Städtebaulichen Denkmalschutz im Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“	19

Kurz- und Schnellüberblick zu wesentlichen Seiten und Plänen der einzelnen Handlungsfelder hinsichtlich Zielen und Maßnahmen	21
---	-----------

1. Architektur- und Stadtbildpflegekonzept: Erhaltung, Gestaltung, Entwicklung des Denkmal- und Gebäudebestandes
--

1.0	Quartiersbetrachtungen: Aspekte zum Denkmalbestand und zur Stadtbildpflege Jeweils zu den Quartieren - ab Quartier/Block 15 zu:	23
1.1	Verzeichnis der Baudenkmale	26
1.2	Aspekte zum Denkmal- und Baubestand	27
1.3	Gefüge- und Stadtbildqualitäten	27
1.4	Stadtbildprägende Details, Fassadenmerkmale	28
1.5	Ziele und Maßnahmen zur Stadtbildpflege	29
	Desgleichen	
	Quartier/Block 21 ab Seite	30
	Quartier/Block 22 ab Seite	34
	Quartier/Block 25 ab Seite	36
	Quartier/Block 26 ab Seite	40
	Quartier/Block 28 ab Seite	46
	Quartier/Block 29 ab Seite	50
	Quartier/Block 30 ab Seite	54
	Quartier/Block 31 ab Seite	58
	Quartier/Block 32 ab Seite	62
	Quartier/Block 33 ab Seite	68
	Quartier/Block 34 ab Seite	72
	Quartier/Block 35 ab Seite	76
	Quartier/Block 36 ab Seite	80
	Quartier/Block 37 ab Seite	84
	Quartier/Block 39 ab Seite	88
	Plan Konzept zur Stadtbildgestaltung nach Seite	88

Kap.	Inhalt	Seite
-------------	---------------	--------------

2. Quartierskonzept: Grundstücksübergreifende Entwicklungsmöglichkeiten und Aufwertung der Einzelquartiere

2.0	Die Situation in den Quartieren/Quartiersbetrachtungen: Nutzungs- und Strukturaspekte, Quartiers- und Umfeldaspekte, Schlüsselprojekte Quartiersbetrachtungen jeweils zu den Quartieren - ab Quartier/Block 15 zu:	90
2.1	Nutzungs- und Strukturaspekte	94
2.2	Quartiers-, Bereichs-, Umfeld- Entwicklung	95
2.3	Schlüsselprojekte zur Quartiers- und Gesamtentwicklung, Maßnahmen	96
2.4	Management-Positionen	97
	Desgleichen	
	Quartier/Block 21 ab Seite	98
	Quartier/Block 22 ab Seite	102
	Quartier/Block 25 ab Seite	104
	Quartier/Block 26 ab Seite	108
	Quartier/Block 28 ab Seite	112
	Quartier/Block 29 ab Seite	115
	Quartier/Block 30 ab Seite	118
	Quartier/Block 31 ab Seite	122
	Quartier/Block 32 ab Seite	126
	Quartier/Block 33 ab Seite	129
	Quartier/Block 34 ab Seite	132
	Quartier/Block 35 ab Seite	135
	Quartier/Block 36 ab Seite	138
	Quartier/Block 37 ab Seite	141
	Quartier/Block 39 ab Seite	144
	Plan Quartierskonzept nach Seite	144

3. Nutzungs- und Strukturkonzept: Entwicklung der Nutzungsvielfalt im Altstadtgebiet – Stärkung von Einzelhandel-Versorgung-Dienstleistung-Handwerk, Infrastrukturvorsorge-öffentliche Einrichtungen-Gemeinbedarf, Städtetourismus, Wohnfunktionen

3.0	Einleitung zum Nutzungs- und Strukturkonzept	146
3.1	Einzelhandel-Versorgung-Dienstleistung-Handwerk	148
3.2	Infrastrukturvorsorge-öffentliche Einrichtungen-Gemeinbedarf	151
	Plan Infrastruktur nach Seite	152
3.3	Städtetourismus	153
3.4	Stärkung der Wohnfunktionen	155
	Plan Standort- u. Wirtschaftsbelebung als Nutzungs- u. Strukturkonzept nach Seite	156

4. Freiraumkonzept: Maßnahmen zur Aufwertung der Plätze und Umfeldler
--

4.1	Planungsgrundlagen	158
4.2	Rahmenkonzept	161
4.2.1	Möncheplatz	161
	Plan Anforderungsprofil Möncheplatz nach Seite	163
4.2.2	Rahmenkonzept Altendorfer Straße	169
	Testentwurf Altendorfer Straße Variante 1 und 2 nach Seite	170
4.2.3	Rahmenkonzept Quartiersstraßen	172
	Masterplan Verkehr und Erschließung nach Seite	173
	Plan Regelquerschnitte nach Seite	178
4.2.4	Rahmenkonzept Storchenturm	179
4.2.5	Rahmenkonzept Neustädter Kirchplatz	182

Inhaltsverzeichnis

Kap.	Inhalt	Seite
5. Klimaschutzkonzept: Energetische Quartiers- und Objektsanierungen im Einklang von Klima- und Denkmalschutz		
5.0	Hintergrundinformationen	185
5.1	Potenzielle Bereiche für energetische Quartierssanierungen	187
	Plan Geschosszahlen nach Seite	188
6. Managementkonzept: Strategisches Management und Marketing zur Stärkung des historischen Stadtkernes		
6.1	Management- und Marketingaufgaben	190
6.2	Übersicht Management	192
7. Zusammenfassung - Übersicht		
7.1	Zusammenfassung als Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept	194
	Plan Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept nach Seite	210
7.2	Kurz-Übersicht des Maßnahmenkataloges zum Rahmenplan	211
7.3	Aspekte Barrierefreiheit	215
8. Anhang Informationsteil Stadt- und Baugeschichte		
8.1	Historische Entwicklung	218
8.2	Denkmalübersicht und Gebäudestrukturen	223
8.3	Gebäudetypologie	225
	Plan Gebäude- und Fassadentypen nach Seite	226
8.4	Hinweise zu stadtbildtypischen Details und traditionellen Materialien	240
9. Anhang Protokolle und Presse		
	• Begehungsprotokoll Sanierungsbeirat vom 09.08.2013 • Sitzungen des Sanierungsbeirates - Protokolle • Zeitungsausschnitte • Quartiers-Übersicht: Wesentliche Missstände-Ziele-Maßnahmen	

Kap. 0.: Einleitung und Vorbemerkungen zum Rahmenplan Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“

0.0 Gesetzliche Grundlagen zum Sanierungsrecht u.a.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes über Maßnahmen im Bauplanungsrecht zur Erleichterung der Unterbringung von Flüchtlingen vom 20.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)
- Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie – R-StBauF), RdErl. d. MS. vom 20.05.2008

0.1 Sanierungsablauf, Beginn und Ende der Sanierung

Das Sanierungsrecht regelt

1. die Vorbereitung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen
2. die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen
3. den Abschluss städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen
4. die Abwicklung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Gesamtmaßnahmen und als solche darauf angelegt, für ein bestimmtes Gebiet ein Geflecht mehrerer städtebaulicher Einzelmaßnahmen über einen längeren Zeitraum koordiniert und aufeinander abgestimmt vorzubereiten und zügig durchzuführen.

Als städtebauliche Gesamtmaßnahme ist die Sanierung durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Bezug auf ein bestimmtes Gebiet
- Behebung städtebaulicher Missstände als allgemeines Ziel
- Ausrichtung auf eine einheitliche Konzeption und Planung
- langfristige Dauer
- Bündelung und zielgerichtete Ausrichtung einer Vielzahl zum Teil verschiedenartiger Einzelmaßnahmen.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme beginnt formal mit dem Beschluss über den Beginn der sogenannten Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB. Sie endet mit der Abwicklung der Sanierung. Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die Vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

0.2 Zulässige Dauer der Sanierung

Das BauGB trifft keine Bestimmung darüber, wie lange eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme dauern darf. Eine genaue Festlegung der Sanierungsdauer ist in der Regel auch nicht möglich, da aus vielfältigen Gründen (z. B. Änderung der Sanierungsplanung, Änderung von Vorstellungen der öffentlichen Aufgabenträger, Streckung von Fördermitteln, Rechtsmittel der Betroffenen) die Durchführung verzögert werden kann.

Gemäß § 142 (3) des derzeit gültigen BauGB heißt es: Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes als Satzung (Sanierungssatzung). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

0.3 Die Phasen der Altstadtsanierung der Stadt Einbeck

Die erste Phase der Altstadtsanierung der Stadt Einbeck zur Vorbereitung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist abgeschlossen.

Hierzu zählten insbesondere:

- die Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2011-12
- das Integrierte Städtische Entwicklungs- und Wachstumskonzept im Jahr 2007, fortgeschrieben und geändert in den Jahren 2014 und 2015
- Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm im März 2012 für das ca. 9,25 ha große Gebiet „Neustadt-Möncheplatz“, Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“
- die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes durch Beschluss des Rates der Stadt Einbeck am 26.09.2012
- die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung
- die Bestellung eines Sanierungsträgers und sonstiger Beauftragter
- die Bürgerinformationsveranstaltung als Auftakt zum Altstadtsanierungsprozess im Fördergebiet am 25.06.2013
- die öffentliche Ortsbegehung des Sanierungsgebietes mit Sanierungsbeirat am 09.08.2013
- Weitere Sitzungen des Sanierungsbeirates siehe Anlage mit Protokollen

Zu Beginn der ersten Phase fand am 02.05.2011 im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen frühzeitig zur Öffentlichkeitsbeteiligung eine öffentliche Bürgerversammlung mit Vortrag und Diskussion zu den Vorbereitenden Untersuchungen statt. Durch eine umfassende Fragebogenaktion wurden die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Einbeck zusätzlich eingebunden. Die örtlichen Erhebungen wurden in den Monaten April und Mai 2011 vorgenommen.

Zur weiteren inhaltlichen Vorbereitung des Sanierungsverfahrens suchte die Stadt Einbeck das Gespräch bei der damaligen Regierungsvertretung Braunschweig, das am 07.03.2011 stattfand.

Von Beginn an erfolgte im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen eine enge Abstimmung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck. Am 19.04.2011 erfolgte eine gemeinsame ganztägige Ortsbegehung des Untersuchungsgebietes. Die Zwischenergebnisse der Bestandsaufnahme wurden am 18.05.2011 in der Stadtverwaltung unter Hinzuziehung des Sanierungsträgers, Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSK) Hannover, erörtert und ausgewertet.

Aufgrund der Ergebnisse des Gespräches am 01.12.2011 mit Vertreterinnen und Vertretern des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie, Gesundheit und Integration und der damaligen Regierungsvertretung Braunschweig sind die Vorbereitenden Untersuchungen ergänzt und fortgeschrieben worden, um die Fördergebietsgröße zu reduzieren und um sich auf die Bereiche zu konzentrieren, die bislang in keinem Städtebauförderungsverfahren integriert waren.

Im Rahmen dieses Ortstermins am 01.12.2011 wurde dargelegt, dass das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ durch die bisherigen Aufnahmen von Städten derzeit auch im Hinblick auf im Jahr 2012 zu erwartende Fördermittelumfänge finanziell ausgereizt ist. Da sich aufgrund der Rahmenbedingungen des Bundes jedoch aktuell Umschichtungsmöglichkeiten von Fördermitteln ergeben hatten, sollte die Aufnahme einiger weniger neuer Maßnahmen in Niedersachsen in das Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ geprüft werden.

Eine Programmaufnahme der Stadt Einbeck war unter Berücksichtigung folgender Kriterien möglich:

- Die beantragte Gesamtmaßnahme muss kompakt sein. Es müssen zügig umsetzbare Einzelmaßnahmen gegeben sein, der Durchführungszeitraum ist auf 10 Jahre anstelle auf 15 Jahre auszurichten.
- Der Finanzrahmen ist gegenüber der Antragstellung vom 01.06.2011 um mindestens 1/3 zu reduzieren.

Ferner ist zu beachten, dass

- private Maßnahmen Vorrang haben,
- Maßnahmen mit hoher Impulswirkung und Strahlkraft aktiviert werden sollen und

- ehemalige Sanierungsgebiete auch bei vorliegenden Missständen in der Regel nicht einbezogen werden sollen - wobei jedoch im Laufe des Verfahrens die Möglichkeit besteht, das Fördergebiet auch mit Bereichen ehemaliger Sanierungsgebiete der Altstadt zu erweitern, um für konkrete besonders bedeutende Maßnahmen eine Fördermöglichkeit zu offerieren.

Das beantragte Fördergebiet „Neustadt-Möncheplatz“ erhielt somit einen kompakteren Zuschnitt als zunächst vorgesehen und bezieht derzeit keine Bereiche der ehemaligen Sanierungsgebiete ein. Es soll die Bereiche betreffen, die derzeit mit den größten Umfang an städtebaulichen Missständen und Handlungsbedarf aufweisen und die bislang noch in keinem Städtebauförderungsverfahren umfassend entwickelt worden sind. Es sind die Bereiche in das kommende Fördergebiet zu integrieren, in denen auch aus Sicht des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege jeweils großer Handlungsbedarf besteht, sich die Kriterien des Programmes „Städtebaulicher Denkmalschutz“ sehr beispielhaft umsetzen lassen und in dem eine hohe Anzahl impulsgebender Projekte zur Altstadtentwicklung mit hoher Teilnahmebereitschaft im privaten Bereich zu erwarten ist.

Die Vorbereitenden Untersuchungen hatten zur Aufgabe, u.a. die städtebaulichen Missstände aufzuzeigen, eine Bestandsaufnahme und Bewertung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge vorzunehmen. Darüber hinaus dokumentieren die Vorbereitenden Untersuchungen die Erforderlichkeit der Sanierungsmaßnahme, den Nachweis des öffentlichen Interesses an der Sanierung und eine Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. In den Vorbereitenden Untersuchungen sind gemäß Städtebauförderungsrichtlinie auch die Mitwirkung der betroffenen Bürger, eine überschlägige Ermittlung der Kosten, die Festlegung von Durchführungsabschnitten und Durchführungszeiten mit groben Zeit-Maßnahme-Plänen darzustellen.

Einen Schwerpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen bildet die Festlegung der allgemeinen Ziele der Sanierung. Nach der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes gemäß nachstehender Satzung vom 26.09.2012 sind im Rahmen der weiteren Vorbereitung die allgemeinen Ziele zu vertiefen und ggf. zu modifizieren, anzupassen, zu ändern sowie die konkreten Ziele und Zwecke im Sinne von § 140 Nr. 3 BauGB zu bestimmen. Hierzu dient u.a. gemäß § 140 Nr. 4 BauGB der Rahmenplan.

***Satzung der Stadt Einbeck über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes
„Neustadt - Möncheplatz“ - Beschluss des Rates der Stadt Einbeck vom 26.09.2012***

Aufgrund des § 142 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in Verbindung mit den §§ 10 und 58 des Nieders. Kommunalverfassungsgesetzes (NKomVG) vom 17.12.2010 (Nds. GVBl. S. 576) – jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Einbeck in seiner Sitzung am 26.09.2012 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

In dem auf dem beiliegenden Lageplan gekennzeichneten Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Maßnahmen wesentlich verbessert werden. Aufgrund der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 (3) BauGB wird das insgesamt 9,25 ha umfassende Gebiet hiermit als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt und erhält die Bezeichnung „Neustadt - Möncheplatz“.

§ 2 Vereinfachtes Verfahren

Die städtebauliche Sanierung erfolgt aufgrund der Erforderlichkeitsprüfung im vereinfachten Verfahren. Der Dritte Abschnitt der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156 a BauGB) wird nach § 142 (4) BauGB ausgeschlossen.

§ 3 Dauer der Sanierung

Auf der Grundlage von § 142 (3) Satz 3 BauGB soll die Sanierung innerhalb von 15 Jahren durchgeführt werden. Eine zügige Durchführung der Sanierung wird angestrebt.

§ 4 Genehmigungspflichten

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung. Für die Dauer der Sanierung wird in die Grundbücher der betroffenen Grundstücke ein Sanierungsvermerk eingetragen.

§ 5 Geltungsbereich

Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der in dem als Anlage beigefügten Lageplan abgegrenzten Fläche. Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.

Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

§ 6 Ziele der Planung

Das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz soll dazu genutzt werden, das Sanierungsgebiet mit seinen bau- und kulturell historischen Bereichen über die jeweiligen Baudenkmale, Straßen und Plätze hinaus in seiner baulichen und strukturellen Eigenart und Geschlossenheit zu erhalten und zukunftsweisend weiter zu entwickeln.

Die historische Altstadt soll auf diese Weise als vitaler Ort gestärkt werden, der für alle Bereiche des Lebens - Wohnen, Arbeit, Handel, Kultur und Freizeit - und für alle Gruppen der Stadtgesellschaft sowie deren Gäste gleichermaßen attraktiv ist. Hierin wird eine zentrale Voraussetzung für sozial gerechte, gesunde und ökonomisch erfolgreiche - nachhaltige - Stadtentwicklung gesehen. Das Sanierungsprogramm verfolgt daher einen ganzheitlichen, stadtplanerisch-integrierten Ansatz.

Als Ziele und Zwecke der städtebaulichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Neustadt - Möncheplatz“ werden insbesondere bestimmt:

- die 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.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gem. § 143 (1) BauGB mit dem Tag ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Hinweise:

Es wird darauf hingewiesen, dass die beachtliche Verletzung der in § 214 (1) Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit geltenden Fassung bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs nach § 214 (3) Satz 2 BauGB dann unbeachtlich werden, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Einbeck unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhaltes geltend gemacht worden sind (§ 215 (1) BauGB).

Die Sanierungssatzung, der Lageplan des Sanierungsgebietes sowie die geltenden, einschlägigen Vorschriften können im Neuen Rathaus, Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt, in 37574 Einbeck, Teichenweg 1, Zimmer 215 (2.OG) während der Dienststunden (montags bis mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und von 14.30 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und von 14.30 Uhr bis 18.00 Uhr sowie freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr) von jedermann eingesehen werden.



Programm Städtebaulicher Denkmalschutz „Neustadt - Möncheplatz“ : Norden ↑ - Gebietsgröße ca. 9,25 ha

0.4 Städtebaulicher Rahmenplan

Die zweite Phase ist u.a. durch die weitere Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen bestimmt.

Ein wichtiges Planungsinstrument ist hierbei der städtebauliche Rahmenplan. Aufgabe des städtebaulichen Rahmenplanes als Entwicklungskonzept ist es, die Verbesserung oder Umgestaltung des Sanierungsgebietes vorzubereiten und zu leiten. Diese Planung ist dabei aus den Zielen und Zwecken der Sanierung zu entwickeln. Diese sind in räumlicher und sachlicher Hinsicht zu konkretisieren und falls erforderlich zu modifizieren.

Der städtebauliche Rahmenplan besitzt keine unmittelbaren Rechtswirkungen. Er ist jedoch im Rahmen der Sanierung von Bedeutung als Beurteilungsgrundlage u.a. für:

- die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung
- die Konkretisierung der Ziele und Maßnahmen
- die Beteiligung der Betroffenen und die Erörterung der Sanierung
- die Abstimmung mit anderen öffentlichen Aufgabenträgern und Bedarfsträgern
- Entscheidungen nach §§ 144 und 145 BauGB als Ausformung der Ziele und Zwecke der Sanierung
- ggf. die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen
- die Zulassung von Vorhaben nach § 33 BauGB
- die Zulassung von Vorhaben nach § 31 (2) Nr. 2 BauGB
- die Aufstellung und Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht

Gemäß § 149 (1) BauGB hat die Gemeinde nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen.

Der städtebauliche Rahmenplan ist ein Instrument gleitender, d. h. fortschreitender Planung. Er kann in den verschiedenen Phasen der Sanierung eine unterschiedliche Schärfe, Aussagekraft und Aussagedichte besitzen. Der städtebauliche Rahmenplan besitzt keinen fest umrissenen Inhalt. Er wird vielmehr nach der jeweiligen Aufgabenstellung formuliert und ist im Verlauf der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme fortzuschreiben, zu ergänzen, zu konkretisieren oder zu ändern.

Der städtebauliche Rahmenplan baut auf den Bestandserhebungen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) aus dem Jahr 2011/2012 auf. Aufgrund der in den VU umfangreich dargelegten Fakten zu städtebaulichen, freiraumplanerischen, verkehrlichen und sozialen Verhältnissen ist der Rahmenplan zum Sanierungsgebiet in erster Linie maßnahmen- und umsetzungsbezogen orientiert.

Insbesondere sollen sowohl die Umsetzungen der öffentlichen Maßnahmen vorbereitet als auch schwerpunktmäßig Anstoßwirkungen für private Initiativen in städtebaulicher und gebäudeplanerischer Hinsicht gegeben werden. Die Gestaltung und Förderung der stadtbildtypischen bzw. denkmalgeschützten Bausubstanz sowie der öffentlichen Maßnahmen ist insbesondere mit der Denkmal-schutzbehörde abzustimmen bzw. abzuwägen.

Darüber hinaus versteht sich der Sanierungsrahmenplan als städtebauliches Konzept, dessen Ergebnisse nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Aufstellung von Bebauungsplänen im Sanierungsgebiet als abwägungserhebliche Belange zu berücksichtigen sind.

Die zweite Phase mit Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen leitet zum Abschluss städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen über.

0.5 Bedeutung des städtebaulichen Rahmenplanes

Der städtebauliche Rahmenplan ist eine Art Selbstbindungsplan der Stadt, der gewisse o.g. Rechtswirkungen nach sich ziehen kann.

Im Rahmenplan werden aus derzeitiger Sicht dem Stand der Planung nach insbesondere wichtige prioritäre Maßnahmen und Schlüsselprojekte mit hoher Impulswirkung für das Sanierungsgebiet aufgezeigt.

Die im Rahmenplan dargestellten Maßnahmen bedürfen noch der vertiefenden Einzelplanung und weiteren Abstimmung sowie auch Klärung weiterer z.B. bauordnungsrechtlicher, planungsrechtlicher und sonstiger rechtlicher Belange.

Das Aufzeigen öffentlicher Maßnahmen und städtebaulicher Entwicklungsziele bedeutet nicht, dass die Stadt Einbeck jeweils zwangsläufig als Vorhaben- und Finanzträger auftritt. Durch den Rahmenplan werden die Bedeutung der Maßnahmen und Ziele für die Altstadtsanierung bzw. für das Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ dargelegt, Impulse gegeben sowie Optionen eröffnet, diese Maßnahmen mit den Instrumenten und Regularien der Städtebauförderung zu initiieren und umzusetzen. Zudem sollen private Initiativen angeregt werden, z.B. bei der behutsamen Umstrukturierung der Blöcke im Gebiet.

Der Rahmenplan ist nicht statisch. Über einen längeren Zeitraum können und werden sich erfahrungsgemäß neue Aspekte einstellen, Prioritäten und Entwicklungsbelange verändern.

Durch die voraussichtliche Streckung der Fördermittel und wegen der Komplexität der Aufgabe zur Sanierung eines Teilgebietes der Altstadt in Einbeck mit dem Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ werden bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme voraussichtlich 10 Jahre vergehen. Somit ist ein Planungs- und Umsetzungshorizont von ca. 12-15 Jahren seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) aus dem Jahr 2011 realistisch, der Abschluss der Sanierung in Einbeck mit dem Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ ist wohl um das Jahr 2022 bis 2025 zu veranschlagen.

Die vorgelegte Rahmenplanung ist ein weiterer Baustein zur Umsetzung der Altstadtsanierung Einbeck und wird mit Bürgerschaft und Behörden, insbesondere der Denkmalpflege, permanent abgestimmt.

0.6 Übergeordnete Ziele zum Programm Städtebaulicher Denkmalschutz und des städtebaulichen Rahmenplanes

Der 21. Kongress Städtebaulicher Denkmalschutz fand im Jahr 2013 in Quedlinburg unter dem Titel "Historische Stadtkerne - integriert denken und handeln" statt.

Verschiedene Leitgedanken prägten diese Veranstaltung, u.a. folgende Thesen stehen im Vordergrund zu integrierten Planungsansätzen:

- Stadtbaugeschichte, soziologische Zusammenhänge, wirtschaftliche, politische und administrative Rahmenbedingungen spielen gleichermaßen bei der Entwicklung unserer durch historische Bausubstanz geprägten Stadtbereiche eine wesentliche Rolle.
- Mit hoher Sensibilität und Engagement für die identitätsstiftenden Elemente der Stadt gilt es, die Zukunftsthemen wie demographischer Wandel, globalisierte Wirtschaft, Klimaanpassung, Mobilität, sozialer Zusammenhalt und anderes mehr möglichst ausgewogen in das Denken und Handeln einzubeziehen.

Diese vorgenannten Aspekte spielen auch beim Integrierten Städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzept (ISEK) der Stadt Einbeck eine wesentliche Rolle und sollen nun nach erfolgter Programmaufnahme zum städtebaulichen Denkmalschutz im Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ weitere Berücksichtigung, Vertiefung und Umsetzung erfahren – siehe 1. und 2. Fortschreibung und Ergänzung 2014 bzw. 2015 des Integrierten Städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes EINBECKER – OFFENSIVE 2007.

„Das Erbe der Städte – Mit Verantwortung in die Zukunft“ lautet das aktuelle Positionspapier der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz 2013.

Die Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz ist ein vom seinerzeitigen Bundesminister für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung berufenes Gremium zur fachlichen Begleitung des Programmes Städtebaulicher Denkmalschutz.

Im vorliegenden Positionspapier hat die Expertengruppe Standpunkte zu Grundsätzen und aktuellen Schwerpunkten des Programmes Städtebaulicher Denkmalschutz bezogen.

Grundsätze und Schwerpunkte lt. o.g. Positionspapier:

Städtebaulicher Denkmalschutz -

- *unverzichtbarer Bestandteil der Städtebauförderung sowie Beitrag zur integrierten Stadtentwicklung auf der Grundlage der Leipzig-Charta*
- *kein isoliertes Förderprogramm für die Lösung denkmalbezogener Probleme, sondern Leitprogramm zur Verankerung des Wertes der baukulturellen Identität in der Stadtentwicklung*
- *Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung durch Bestandsorientierung und schonenden Umgang mit Ressourcen*
- *Wirtschafts- und Beschäftigungsfaktor vor allem im beschäftigungsintensiven Bauhandwerk*
- *lebendige Traditionen als Attraktion für Fremdenverkehr und Tourismus sowie als Standortvorteil für die Ansiedlung von Unternehmen und Arbeitskräften*
- *Garant für die Erhaltung unverwechselbarer Stadträume und einer regionalen Baukultur*
- *Herausforderung für das neue Bauen in historischer Umgebung und die Förderung lokaler Baukultur durch die gründliche Auseinandersetzung mit dem stadträumlichen Kontext und regionaltypischen Bautraditionen*

Im o.g. Positionspapier wird zudem rück- und vorausblickend festgehalten:

„Das Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz hat seit 1991 in den östlichen Bundesländern intensive Wirkungen erzielt und zu überzeugenden Ergebnissen geführt. Die Baustrukturen historischer Innenstädte und Stadtkerne konnten bewahrt und wieder belebt werden. Lokale und regionale Wirtschaft wurde entwickelt und gestärkt. Seit 2009 ist das Programm für alle Länder der Bundesrepublik nutzbar.

Es ist eines aus der Palette der Förderprogramme des Bundes, die auf der Grundlage der Charta von Leipzig die Ambitionen der nationalen Stadtentwicklungspolitik zielgerichtet ergänzen sollen.

Dabei ist Städtebaulicher Denkmalschutz mehr als nur ein Förderprogramm. Das baukulturelle Erbe ist vielmehr grundlegender Bestandteil der integrierten Stadtentwicklung und damit auch immanenter Bestandteil jedes einzelnen Städtebauförderprogrammes. Das Programm wendet sich an die Kommunen und ihre Bürger. Es eröffnet ihnen Möglichkeiten, im Rahmen ihrer gesamtstädtischen Verantwortung und daraus entwickelter integrierter Planungsansätze insbesondere historische Bausubstanz und als erhaltenswert erkannte Stadtstrukturen zu bewahren und durch Nutzung zu stärken. Das Programm bietet somit sehr gute Voraussetzungen für eine die Vergangenheit respektierende und integrierende zukunftsfähige Stadtentwicklung. Es stärkt das Bewusstsein und die Fähigkeit zur Wahrnehmung der kommunalen Planungshoheit und wird somit zum Träger einer angestrebten hohen Planungs- und Baukultur. Diese wiederum ist unerlässlich für das Identitätsgefühl, die Lebensqualität und das Zusammenwirken der Stadtgesellschaft.

Dabei ist nicht zu übersehen, dass sich die Aufgaben differenziert darstellen. In den ab 2009 aufgenommen Programmkommunen aus den alten Bundesländern geht es insbesondere um eine qualitativ neue Phase der erhaltenden Stadterneuerung. Mit dem Wiederaufgreifen der Stadterneuerung wird die erweiterte räumliche und inhaltliche Betrachtung des bauhistorischen Erbes der Städte unverzichtbar.“

0.7 Die Innenstadtsanierung des Sanierungsgebietes „Neustadt-Möncheplatz“ auf Grundlage des Integrierten Städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes

Die historische Altstadt der Stadt Einbeck in Niedersachsen zählt mit zu den bedeutenden städtebaulichen Gesamtanlagen mit hervorragendem Fachwerkbestand. Bereits im März 2009 wurde Einbeck mit seinem mittelalterlichen Stadtkern in die Vorschlagsliste des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege für das Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen.

Mit folgender Kurzcharakteristik wurde der historische Stadtkern beschrieben: „Mittelalterlicher Stadtkern, Stadtrechte vor 1252, Stadtmauer 2. Hälfte 13. Jh. sowie Wallanlagen teilweise erhalten, Bierstadt mit ca. 700 erhaltenen Braukellern des 15./16. Jhs., Bürgerhausbestand in Fachwerk der Zeit von 1540-1830 prägend, aus Neustadt, Marksiedlung und Stiftsfreiheit bestehend.“

Aus Sicht des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege gehört Einbeck zu den historischen Stadtkernen von besonderer Denkmalbedeutung im Bundesgebiet und zu den 10 bedeutendsten, historischen Stadtkernen in Niedersachsen. Die Bedeutung dieses einzigartigen Stadtensembles ist noch mehr bewusst zu machen und mit in die Waagschale einer integrierten Stadtentwicklung zu werfen. Es gilt, diese Qualitäten strukturell zu ergänzen, behutsam weiterzuentwickeln und sinnvoll zu stärken.

Die künftige Stadtentwicklung von Einbeck soll auch auf Grundlage des Integrierten Städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes EINBECKER-OFFENSIVE 2007, 1. und 2. Fortschreibung und Ergänzung 2014 bzw. 2015, kurz ISEK genannt, vollzogen werden.

Die Stadt Einbeck hat daher mit dem ISEK 2007 die EINBECKER OFFENSIVE eingeleitet. Dieses Leitbild steht für die Vision, Integrationskern und Wachstumsmotor für die Region in der Mitte der Metropol-Region Hannover-Braunschweig-Göttingen zu werden.

In der 1. und auch 2. Fortschreibung und Ergänzung 2014 bzw. 2015 des ISEK wird deutlich, dass dieses Leitbild nach wie vor aktuelle Bedeutung hat und dass die Durchführung der Städtebauförderung in der Programmkomponente „Städtebaulicher Denkmalschutz“ in erheblichem Maße zur Erreichung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele beitragen kann.

Sturmspitze der EINBECKER OFFENSIVE ist die Wirtschafts- und Innovationsoffensive, wo durch den Aufbau von zukunftsfähigen und authentischen Leitbranchen entscheidende Impulse für die Wettbewerbsfähigkeit der Stadt Einbeck gesetzt werden.

Allen voran steht die Profilierung als „Biotec-City“ („Biotec aus Einbeck“) mit Kompetenz in Agrar- und Biotechnologie. Flankiert wird die EINBECKER OFFENSIVE von einem soliden Mittelfeld aus 3 weiteren strategischen Bausteinen. In der Mitte steht die Infrastrukturoffensive, wo die Leistungsfähigkeit für Mobilität, Erreichbarkeit und Logistik im Kontext der Metropolregion erhöht wird. Dies ist wesentliche Voraussetzung für die regionale und überregionale Vernetzung der Leitbranchen.

Abbildung: Aufbau der Entwicklungsstrategie



Ferner soll die Bildungs- und Qualifikationsoffensive für mehr Beschäftigung sorgen, indem die Bildungsträger und die Wirtschaft zusammenarbeiten. Dadurch werden gezielt die Arbeitskräfte für die Leitbranchen aus dem lokalen und regionalen Humanpotenzial aufgebaut. Als weitere Säule unterstützt die Qualitätsoffensive die Menschen in Einbeck und in der Region in der Gestaltung ihrer persönlichen Lebensentwürfe. Durch an die verschiedenen Zielgruppen (Familien, Migranten, Senioren etc.) angepasste, optimierte Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen wird die Lebensqualität verbessert. Für die nötige Rückendeckung sorgt die Umweltoffensive, die für eine behutsame, umweltgerechte und ressourcenschonende Vorgehensweise im Sinne der ökologischen Nachhaltigkeit steht. Hier werden die spezifischen Qualitäten der Naturraumpotenziale als wesentliche Grundlage der Entwicklungsstrategie gesichert und verbessert.

Im Sinne der Gleichberechtigungsoffensive soll die diskriminierungsfreie Zugänglichkeit im umfassenden Sinne als eine der Kernaufgaben im Rahmen der Stadtsanierung dargestellt werden. Durchgängige Barrierefreiheit im innerstädtischen Bereich herzustellen, ist eine umfassende und sehr wichtige Zukunftsaufgabe, die höchster Aufmerksamkeit bedarf.

Als Fazit zur Wirtschafts- und Innovationsoffensive kann für die Altstadtsanierung zusammengefasst werden:

Der Dienstleistungssektor mit den genannten Leitbranchen ist ein „sauberes Gewerbe“. Dieses kann weitgehend konfliktfrei im Gebäudebestand der Altstadt und in friedlicher Koexistenz zur Wohnnutzung etabliert werden. Gerade der Altstadtbereich bietet sich in Anlehnung an historische Nutzungsstrukturen an, um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu etablieren.

Damit können Möglichkeiten für die sinnvolle Reduzierung und Diversifizierung der Unternehmensgrößenstruktur in Einbeck entstehen. Hierzu bedarf es allerdings einer strukturellen Vorbereitung in den einzelnen Quartieren. Die Rahmenbedingungen können durch städtebauliche Einzeluntersuchungen in den Altstadtquartieren geschaffen werden.

Die Leitbranche Bauhandwerk und Bautechnologie beruht in erster Linie auf der Fülle an baukultureller Gebäudesubstanz insbesondere in der historischen Altstadt von Einbeck. Ohne verstärkte Sensibilisierung der Öffentlichkeit und der Fachwelt wird der Verlust des baukulturell wertvollen und ortsbildprägenden Fachwerk-Bestandes zunehmen. Es muss gelingen, die Potenziale, die in der Wertschätzung und Kompetenz beim Thema Fachwerk liegen, auszuschöpfen. Hierzu ist die Umsetzung von Sanierungsbeispielen im Rahmen des Förderprogrammes „Städtebaulicher Denkmalschutz“ geradezu prädestiniert. Die historische Altstadt von Einbeck muss als Kristallisations- und Ankerort der Region und als touristischer Anziehungspunkt und Frequenzbringer für die Region gestärkt werden. Dafür ist es erforderlich, insbesondere den Denkmalbestand zu pflegen und konzeptionell an die Erfordernisse zeitgemäßen Wohnens und Arbeitens anzupassen.

Als Fazit zur Infrastrukturoffensive kann für die Altstadtsanierung zusammengefasst werden:

Die demographischen Veränderungen gebieten eine Hinwendung zu allen Themen der Innenentwicklung. Wie bereits aus den Analysen zum ISEK deutlich geworden ist, spielt die historische Innenstadt von Einbeck eine zentrale Rolle bei der Wohnwertbelebung und bei der Infrastruktursteuerung. Eine Attraktivitätssteigerung der Altstadtquartiere führt gleichzeitig zur Aufwertung der Stadt Einbeck als Wohn- und Arbeitsstandort. Schlüsselprojekte im Altstadtbereich können zur Stärkung der Versorgungsfunktion beitragen.

Als Fazit zur Bildungs- und Qualifikationsoffensive kann für die Altstadtsanierung zusammengefasst werden:

Wie bereits weiter oben dargelegt, ist die kleinteilige Bau- und Nutzungsstruktur im Altstadtbereich von Einbeck geeignet, die sinnvolle Umstrukturierung der Wirtschaftsstruktur und die Reduzierung und Diversifizierung der Unternehmensgrößenstruktur zu unterstützen. In der Umsetzung individueller Geschäfts- und Lebensentwürfe liegt die Chance, gerade die hier angesprochenen Zielgruppen zu mobilisieren. Dafür müssen die Rahmenbedingungen durch Quartierskonzepte geschaffen werden.

Als Fazit zur Qualitätsoffensive kann für die Altstadtsanierung zusammengefasst werden:

Bildungs-, Familien- und Alterswanderer sind als wesentliche Zielgruppen bei der Einflussnahme auf die demographische Entwicklung erkannt worden. Während junge und alte Menschen die Urbanität bzw. die Nähe zu Infrastruktureinrichtungen schätzen, legen Familien auch Wert auf eine angemessene Freiraumsituation. Alle diese Bedürfnisse lassen sich gut in den Quartieren der Einbecker Altstadt befriedigen.

So gibt es Bereiche, die aufgrund ihrer Nähe zu den historischen Wallanlagen als Familienquartiere prädestiniert sind. Andere Bereiche sind aufgrund ihrer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, sozialen oder kulturellen Angebote geeignet für Service- oder Singlewohnen. Hier bedarf es der Profilierung und Vorbereitung durch eine rahmengebende Blockbetrachtung in den einzelnen Altstadtquartieren.

Als Fazit zur Umweltoffensive kann für die Altstadtsanierung zusammengefasst werden:

Die Attraktivitätssteigerung der Einbecker Altstadt in Bezug auf ihren Wohnwert und ihre Infrastrukturausstattung entspricht in hohem Maße dem Nachhaltigkeitsziel zum schonenden Umgang mit Grund und Boden und den Klimazielen zur CO²-Reduzierung. Innerhalb der Altstadtquartiere liegen insbesondere in den Blockinnenbereichen zahlreiche Gebäudestrukturen brach. Hier liegen große Chancen in der Revitalisierung entweder durch bauliche oder freiräumliche Nutzungen. Gleichzeitig müssen Wege aufgezeigt werden, wie durch intelligente quartiersbezogene Lösungen die energetische Versorgung und Effizienz verbessert werden kann, ohne die wertvolle baukulturelle Substanz zu gefährden.

Als Fazit zur Gleichberechtigungsoffensive kann für die Altstadtsanierung zusammengefasst werden:

Die diskriminierungsfreie Zugänglichkeit im umfassenden Sinne ist eine der Kernaufgaben im Rahmen der Stadtsanierung. Wenn es gelingt, in diesem Sinne durchgängig eine Barrierefreiheit im innerstädtischen Bereich zu etablieren, bewirkt dies nicht nur, dass sich Menschen mit Behinderung gleichberechtigt und damit integriert bewegen können sondern es führt zu einem Qualitäts- und Attraktivitätssprung, der wesentlichen Einfluss auf die Zukunftsfähigkeit und Wettbewerbsfähigkeit der Altstadt hat. Die Herausforderungen dafür sind in der gewachsenen historischen Stadtanlage von Einbeck mit höchster denkmalpflegerischer Bedeutung ungleich schwieriger zu bewältigen als in jüngeren Siedlungsbereichen. Mit dem ISEK findet zunächst eine Aufmerksamkeitslenkung auf das wichtige Thema statt. Es soll erreicht werden, dass angemessene Lösungen bei jeder einzelnen öffentlichen und privaten Maßnahme generiert werden.

Folgende kardinal städtebaulich-strukturelle Zielsetzungen, Aspekte und Maßnahmen spielen eine zentrale Rolle:

- Berücksichtigung der Kriterien des Programmes „Städtebaulicher Denkmalschutz“
- Fachliche Beurteilung und Intentionen seitens des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege
- Handlungsbedarf an etlichen denkmalgeschützten Gebäuden sowie Teilnahme- und Umsetzungsbereitschaft im privaten Bereich
- Impulswirkung, Initialzündung mit Schlüsselfunktion von bedeutenden (Einzel-) Maßnahmen auf Folgemaßnahmen und -aktivitäten, Maßnahmeneffekt auf Erhöhung der Ansiedlungs- und Investitionsbereitschaft in einem Quartier
- Umsetzung der Strategie zur Innenentwicklung anstelle Außenentwicklung
- Berücksichtigung der Kriterien des BauGB und der Städtebauförderungsrichtlinien zur Festlegung von Förder- bzw. Sanierungsgebieten

Im Sanierungsgebiet soll die größtmögliche Initialzündung erzielt werden, um:

- die Wohnfunktion im historischen Stadtkern zu stärken
- möglichst viele private Maßnahmen anzustoßen
- bislang nicht in der Städtebauförderung liegende Gebiete verstärkt zu berücksichtigen
- die größten Missstände und wichtigsten Schlüsselprojekte anzugehen
- den Möncheplatz und den Neustädter Kirchplatz funktional und gestalterisch aufzuwerten
- Stärkung des Einzelhandels, der Dienstleistung, der Versorgung und des gebietsverträglichen Handwerks u.a. durch Quartiersaufwertungen, Verbesserung der Stellplatzversorgung, Ansiedlung von Magnetbetrieben und Frequenzbringern
- Ausbau der sozialen und kulturellen Angebote und des Städtetourismus

Es muss ein im Grundsatz behutsamer, jedoch auch komplexer, zielgerichteter und zukunftsfähiger städtebaulicher Denkmalschutz mit folgenden Zielen und Maßnahmen zur Stärkung der Stadtmittefunktion, zur Strukturverbesserung und zum Denkmalschutz erfolgen:

- Die vom Leerstand betroffenen Gebäudekomplexe sind einer neuen Nutzung zuzuführen oder umzunutzen. Ein Leerstands- und Flächenmanagement ist aufzubauen
- Die öffentlichen Straßenräume und Plätze müssen unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Ziele umgebaut und aufgewertet werden. Dabei sind auch die Interessen von behinderten Menschen zu berücksichtigen
- Die Standortbedingungen in den Blöcken für Wohnen und Gewerbe sind aufzuwerten, etliche Blockinnenbereiche sind behutsam umzubauen und neu zu ordnen (Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen). Ungeordnete Fehlentwicklungen sind zu vermeiden
- Die hohe Anzahl denkmalgeschützter Gebäude und Anlagen, die stadtbildprägenden Ensembles und baukulturell wertvollen innerstädtischen Altbaubestände müssen erhalten und in Funktion und Ausstattung gestärkt werden. Die Altbauten müssen alters- und familiengerecht umgebaut

bzw. angepasst werden, um Bewohner wieder für die Innenstadt verstärkt zu gewinnen. Wohnräume müssen attraktiv, zeitgemäß und möglichst barrierearm gestaltet werden

- Der Großteil der denkmalgeschützten Gebäude bedarf einer behutsamen energetischen Sanierung, auch um in Zukunft marktfähiger zu werden. Energieeinsparungsmaßnahmen sind mit den Zielen zur Erhaltung der denkmalpflegerischen Qualitäten in Einklang zu bringen, ggf. neue Elemente und Architekturen sind zeitgemäß, sich aber einfügend zu gestalten
- Es muss wieder „in“ sein, in der Altstadt zu wohnen. Innovative Wohnkonzepte, generationsübergreifende Wohnangebote und eine Imagekampagne zum Wohnen in Fachwerkgebäuden in der Altstadt sind ergänzend erforderlich
- Die Altstadt muss das vorhandene Profil verstärken bzw. umfassender vermarkten. Das soziale und kulturelle Angebot ist zu stärken bzw. auszubauen
- Es sind verstärkte Bemühungen erforderlich, Ideen zur Standortstärkung zu entwickeln und dabei insbesondere private Aktivitäten und Investitionen anzustoßen. Öffentlich-private Partnerschaften zwischen Immobilieneigentümern, Unternehmern, Bewohnern und Stadt sind zu initiieren und auszubauen
- Durch gemeinsame Initiativen und Aktivitäten von Eigentümern, Einzelhändlern, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben ist die Nutzungsvielfalt und Lebendigkeit der Innenstadt zu stärken, um den urbanen Zusammenhang von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Kultur wieder attraktiv zu machen. Durch kooperative Verfahren sind die Immobilieneigentümer, die örtliche Wirtschaft und die Bürger in eigenverantwortlichem und koordiniertem Handeln zu unterstützen
- Die Bürgerschaft ist umfassend und aktiv in den Entwicklungsprozess einzubinden

Die Sanierung und Modernisierung soll auch unter zwei weiteren Gesichtspunkten erfolgen. Im Zuge der allgemeinen demographischen Entwicklung wird die Bevölkerung im Durchschnitt immer älter. Der Bedarf an seniorengerechtem Wohnungsbau wird zunehmen. Gerade im Altbaubestand sind hierfür oft nicht die Voraussetzungen für seniorengerechtes Wohnen bezogen auf innere und äußere Erschließung, Sanitärausstattung und Grundrissgestaltung gegeben. Hauseigentümer haben ihr Interesse bekundet, derartige Anpassungsmaßnahmen durchzuführen.

Gleiches gilt für den Anspruch, ein familiengerechter Wohnstandort zu sein bzw. werden zu wollen. Für beide Wohnformen, senioren- und familiengerechtes Wohnen, oder für das Zusammenwohnen von mehreren Generationen, müssen geeignete Wohnumfeld- und Blocksanierungskonzepte entwickelt werden.

Der Umbau der historischen Anwesen und des Gebäudebestandes bietet Potenziale für

- kleinere Wohnungen (Haushaltsgründer, Alleinerziehende, Alleinwohnende etc.)
- altengerechte Wohnungen, ggf. mit angeschlossenem Betreuungsangebot
- Wohnbereiche für neue soziale Ansprüche (Mehrgenerationenhäuser, Gemeinschaftswohnen, ökologische Bauweisen in historischen Gebäuden etc.)
- Wohnraumversorgung sozial benachteiligter Bedarfsgruppen
- Mischformen (Mischwohnformen mit Büros, Dienstleistung und Arbeiten auf einem Anwesen).

Als Maßnahmengruppen zur Gebäudesanierung und Umgestaltung von Gebäuden sind im Rahmen des Förderprogrammes „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zudem vorgesehen:

- Instandsetzung und Modernisierung (einschließlich der energetischen Erneuerung) von stadtbildprägenden Gebäuden mit hohem Anpassungsbedarf an zeitgemäße Wohnstandards (barrierefreie, energetisch optimierte Wohnungen) in Abstimmung mit der Denkmalpflege bei denkmalgeschützten Gebäuden
- Beseitigung von Stadtbildmängeln; dies erfordert bei einigen Gebäuden einen Umbau-/ Rekonstruktionsbedarf und die Wiederherstellung von stadtbildtypischen Fassaden zur Stadtbildgestaltung und -pflege und zur Erhaltung des baulich kulturellen Erbes.

0.8 Die Mitwirkung der Bürgerschaft

Zur intensiven Bürgerbeteiligung hat die Stadt Einbeck eine Informationsveranstaltung und eine öffentliche Begehung mit Informationsaustausch im Sanierungsgebiet durchgeführt, an der zahlreichen Bürgerinnen und Bürger teilnahmen. Zudem wurde ein Sanierungsbeirat installiert, der die vielfältigen Interessen vertreten und Ideen und Anregungen der Bürgerschaft einbringen soll.

Die Öffentlichkeitsarbeit soll im Zuge des Verfahrens weiterhin intensiv fortgesetzt werden. Mit etlichen Hauseigentümern sind zudem Einzelgespräche geführt worden.

Bisherige Veranstaltungen und Sitzungen:

- Bürgerinformationsveranstaltung als Auftakt zum Innenstadtsanierungsprozess am 25.06.2013
- Begehung des Fördergebietes mit dem Sanierungsbeirat am 09.08.2013
- 1. Sitzung des Sanierungsbeirates am 11.11.2013: Entwicklung der Quartiere 15, 21, 22 und 25
- 2. Sitzung des Sanierungsbeirates am 02.12.2013: Entwicklung der Quartiere 26, 28, 29, 30, 31 und 33
- 3. Sitzung des Sanierungsbeirates am 20.01.2014: Entwicklung der Quartiere 32, 33, 34, 35, 36, 37 und 39
- 4. Sitzung des Sanierungsbeirates: am 17.02.2014: Stadtbildpflege Strukturentwicklung, Standort- und Wirtschaftsbelebung, Infrastrukturvorsorge, Stärkung der Wohnfunktion, Marketing
- 1. Sitzung mit Workshops im Sanierungsbeirat am 17.03.2014: Entwicklung Möncheplatz, Storchenturm Aufwertung des öffentlichen Raumes
- 2. Sitzung mit Workshops im Sanierungsbeirat am 28.04.2014: Entwicklung Möncheplatz, Storchenturm Aufwertung des öffentlichen Raumes
- 5. Sitzung des Sanierungsbeirates: am 28.04.2014: Bisher noch offene Aspekte, Prioritäten, Maßnahmenreihenfolge, Festlegung der zu vertiefenden Blockkonzepte.

Anschließend Behandlung des Rahmenplanes in den politischen Gremien.

Mitglieder des Sanierungsbeirates zum Fördergebiet „Neustadt-Möncheplatz“ sind:

Frank Bertram Frank Bohm Carola Bongartz Norbert Brandes Rainer-Michael Hartje Stefan Helmker Iris Herzberg Ulrich Hoppe Rolf Huft	Stefan Jentsch Siegfried Kappey Martin Keil Werner Koj Torsten Küster Reinhold Lange Dieter Langenberg Klaus Ochsendorf Wolfhard Pusch	Carl-August Riemenschneider Uwe Sauter H. Schiller-Rabbethge Michael Schleder Ingeborg Steinsiek Friedhelm Tessmer Gunther Toffel Joachim Voges Michael Weber Friedemann Winter
--	--	--



Impressionen der Ortsbegehung am 09.08.2013

An dieser Stelle möchten sich Rat, Stadtverwaltung und Planer für das ausgezeichnete Engagement der Mitglieder des Sanierungsbeirates bedanken, die namentlich im Rahmenplan angeführt sind.

Durch den Sanierungsbeirat sind die Ergebnisse des Planes entscheidend mitgeprägt worden, die vielfältigen Anregungen können auch in den jeweiligen Sitzungsprotokollen nachverfolgt werden. Ebenfalls an dieser Stelle möchten sich die Planer bei der Stadtverwaltung stellvertretend bei Bürgermeisterin Dr. Sabine Michalek und dem damaligen Baudirektor Gerald Strohmeier für die sehr fachkundige und kompetente Zusammenarbeit bedanken, dieser Dank gilt insbesondere an Projektleiter Dipl.-Geogr. Peter Sobeck und Dipl. Ing. Krimhild Fricke von der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck.



Die Protokolle der Begehung und Sitzungen des Sanierungsbeirates sind im Anhang enthalten.

0.9 Integriertes Handlungs-, Struktur- und Entwicklungskonzept und Handlungsfelder zum Städtebaulichen Denkmalschutz im Sanierungsgebiet „Neustadt - Möncheplatz“

Die unverwechselbare historische Altstadt und Innenstadt von Einbeck ist ein wesentlicher Entwicklungsbereich im Stadtgefüge und Kristallisationspunkt des Alltagslebens. Sie hat Stellvertreterfunktion für die Gesamtstadt und ist in besonderer Weise für das Image der Stadt nach außen verantwortlich. Die Stadt Einbeck steht vor der Herausforderung, eine zukunftssichernde Strategie des städtebaulichen Denkmalschutzes im Innenstadtbereich einzuleiten und zugleich die Identität und das baulich kulturelle Erbe zu bewahren. Es muss ein aktives lebendiges Stadtzentrum mit Nutzungsvielfalt erhalten bzw. geschaffen werden. Die städtebaulichen Strukturen sind anzupassen, um die Anziehungskraft der historischen Innenstadt als Wohn- und Arbeitsstandort sowie für den Städtetourismus zu stärken und die Marktfähigkeit der denkmalgeschützten Gebäude zu verbessern.

Die historische Altstadt von Einbeck ist im Aufbau, in der Anwesen-, Gefüge-, Gebäude- und Detailstruktur beispielgebend und einzigartig. Es gibt nicht viele historische Altstädte in Niedersachsen, die in dieser Geschlossenheit und städtebaulichen Qualität erhalten sind. Das Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ stellt mit seinem Gebäudebestand und seinem städtebaulichen Gefüge einen erheblichen Teil der einzigartigen und unverwechselbaren historischen Innenstadt von Einbeck dar. Im Sanierungsgebiet stehen rund 170 von ca. 270 Hauptgebäuden der Quartiersrandbebauung unter Denkmalschutz. Der Schwerpunkt an Fördermaßnahmen im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz soll im privaten Gebäudemodernisierungsbereich liegen. Modernisierungsgutachten sollen

erarbeitet werden, Hemmnisse zur Investitionsbereitschaft sind abzubauen, auch wenn dies in nachfragegeschwächten Regionen kein einfaches Unterfangen ist.

Wie die bisherigen Beispiele in Einbeck zeigen, sind erfolgreiche Umsetzungen möglich, insbesondere wenn erste Schlüsselprojekte Zeichen setzen. Konkrete Anträge können gestellt werden, erste Umsetzungsmaßnahmen wie die Sanierung der Alten Synagoge Baustraße 15 stehen im Jahr 2014 an.

Die historische Innenstadt von Einbeck ist prädestiniert für vielfältige Angebote zum Wohnen und Arbeiten, für Handel und Dienstleistung, für Kultur, Begegnung, Bildung und Freizeit, kurz: zum Leben und Erleben und somit für ausgesprochene Urbanität. In den ab 2009 aufgenommenen Programmkommunen aus den alten Bundesländern geht es im Rahmen des Städtebauförderungsprogrammes Städtebaulicher Denkmalschutz insbesondere um eine qualitativ neue Phase der erhaltenen Stadterneuerung. Es muss ein im Grundsatz behutsamer, integrierter, zielgerichteter und zukunftsfähiger städtebaulicher Denkmalschutz mit Maßnahmen zur Stärkung der Stadtmittenfunktion, zur Strukturverbesserung und zum Denkmalschutz im Sinne des § 164 b (2) Nr. 1 BauGB eingeleitet werden. Nur in einem komplexen Stadtentwicklungsprozess kann die Stadt Einbeck den künftig noch steigenden Anforderungen aller Generationen, Bewohner und Nutzer an intakte Stadtstrukturen und Lebensräume gerecht werden.

Die Anpassung des historischen Gefüge- und Gebäudebestandes im Sinne einer ressourcenbewussten Stadtpolitik bietet eine große Chance, die sozialen und wirtschaftlichen Probleme zu lösen. Die geplanten und in diesem Rahmenplan dargelegten Aufwertungs- und Umbaumaßnahmen im Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“, wie z.B. die Aufwertung der Quartiere, Räume und Infrastruktur erzeugen nicht nur bessere Arbeits- und Wohnverhältnisse, sondern bieten zudem örtlichen Handwerksbetrieben eine gute Einkommensbasis und können neue Arbeitsplätze schaffen. Die Maßnahmen dienen auch zum Ausbau des Städtetourismus. Der Standort historische Altstadt muss gegenüber Standortflächen außerhalb noch konkurrenzfähiger und attraktiver werden. Die Innenentwicklung muss dabei künftig eindeutig Vorrang in der Stadtplanungspolitik erhalten. Hierzu ist die Stadt Einbeck aktiv bereit.

Die oben angeführten Aspekte und folgenden im Rahmenplan dargelegten Maßnahmen sind wichtige Bausteine zur Umsetzung eines integrierten Stadtentwicklungskonzeptes. Die kardinalen Entwicklungsziele des Integrierten Städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes zielen vielfach auf Maßnahmen ab, die im Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ nun umgesetzt werden sollen.

Die Handlungsfelder zum Rahmenplan im Überblick

Handlungsfelder und Bausteine des Förderprogrammes zur Standort- und Wirtschaftsbelebung des historischen Stadtkernes von Einbeck im Sanierungsgebiet „Neustadt - Möncheplatz“		
1.	Architektur- und Stadtbildpflegekonzept:	Erhaltung, Gestaltung und Entwicklung des Denkmal- und Gebäudebestandes
2.	Quartierskonzept:	Grundstücksübergreifende Entwicklungsmöglichkeiten und Aufwertung der Einzelquartiere
3.	Nutzungs- und Strukturkonzept:	Entwicklung der Nutzungsvielfalt im Altstadtgebiet – Stärkung von • Einzelhandel-Versorgung-Dienstleistung-Handwerk • Infrastrukturvorsorge und öffentliche Einrichtungen • Wohnfunktionen • Städtetourismus
4.	Freiraumkonzept:	Maßnahmen zur Aufwertung der Plätze und Umfeldler
5.	Klimaschutzkonzept:	Energetische Quartiers- und Objektsanierungen im Einklang von Klima- und Denkmalschutz
6.	Managementkonzept:	Strategisches Management und Marketing zur Stärkung des historischen Stadtkernes

Kurz- und Schnellüberblick zu wesentlichen Seiten und Plänen der einzelnen Handlungsfelder

Kap.	Handlungsfeld	Einzelbausteine und Inhalte der Rahmenplan-Kapitel	Hinweise auf Ziele, Maßnahmen, Initiativen siehe Kap.
1.	Architektur-, Stadtbildpflegekonzept: Erhaltung, Gestaltung und Entwicklung des Denkmal- und Gebäudebestandes	1.1 Verzeichnis der Baudenkmale 1.2 Aspekte zum Denkmal- und Baubestand 1.3 Gefüge- und Stadtbildqualitäten 1.4 Stadtbildprägende Details, Fassadenmerkmale 1.5 Ziele und Maßnahmen zur Stadtbildpflege Denkmal- bzw. stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung: 1.5.1 Besonders markante Gebäude/Gruppen 1.5.2 Gebäude in prägnanten Lagen 1.5.3 Gebäude mit stadtbildtraditionellen Behängen Aufwertung und Umgestaltung: 1.5.4 Stadtbildeinfügung von (veränderten) Gebäuden	Siehe in den jeweiligen Quartieren 15, 21-22, 25-26, 28-37 und 39 insbesondere Kapitel 1.4 und 1.5, Plan „Konzept zur Stadtbildgestaltung“ nach Seite 88
2.	Quartierskonzept: Grundstücksübergreifende Entwicklungsmöglichkeiten u. Aufwertung der Einzelquartiere	2.1 Nutzungs- und Strukturaspekte 2.2 Quartiers-, Bereichs-, Umfeld- Entwicklung 2.2.1 Ansiedlungshemmnisse und Standortnachteile, weitere Standortaspekte 2.2.2 Städtebaulich-strategische Ziele, Aufwertungsmöglichkeiten, Entwicklungsansätze 2.2.3 Aufwertungsmöglichkeit für mehrere Grundstücke im Quartierszusammenhang 2.2.4 Quartiers- /Anpassungs- / Neuordnungsbedarf 2.3 Schlüsselprojekte zur Quartiers- und Gesamtentwicklung, Maßnahmen 2.4 Management-Positionen	Siehe in den jeweiligen Quartieren 15, 21-22, 25-26, 28-37 und 39 insbesondere Kapitel 2.2.2 bis 2.2.3, 2.3 und 2.4., Plan „Quartierskonzept“ nach Seite 144
3.	Nutzungs- und Strukturkonzept: Entwicklung der Nutzungsvielfalt, Strukturstärkung	3.1 Strukturentwicklung zu Einzelhandel, Versorgung, Dienstleistungen, Handwerk 3.2 Infrastrukturvorsorge zu öffentlichen Einrichtungen, Gemeinbedarf 3.3 Entwicklung Städtetourismus 3.4 Stärkung der Wohnfunktionen	Siehe Übersichten jeweils zu 3.1. bis 3.4.: Ziele sowie Projektmöglichkeiten, konkrete Maßnahmen, Plan „Konzept zur Standort-, Wirtschaftsbelebung“ nach S. 156
4.	Freiraumkonzept: Maßnahmen zur Aufwertung der Plätze und Umfelder	Rahmenkonzepte zu 4.1 Möncheplatz 4.2 Altendorfer Straße 4.3 Quartiersstraßen 4.4 Storchenturm 4.5 Neustädter Kirchplatz	Siehe jeweils Übersichten 4.2 Rahmenkonzepte , Plan Anforderungsprofil Möncheplatz nach S. 163, Testentwurf Altendorfer Straße Var. 1 und 2 nach S.170, Masterplan Verkehr und Erschließung nach S.173
5.	Klimaschutzkonzept: Energetische Quartiers- und Objektsanierungen	5.1 Potenzielle Bereiche für Energetische Quartierssanierungen	Siehe Übersicht zu 5.1 auf S. 189
6.	Managementkonzept:	6.1 Management- und Marketingaufgaben 6.2 Management- Organisation	Siehe Übersicht zu 6.2 auf S. 192
7.	Zusammenfassung als Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept	7.1 Zusammenfassung als Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept 7.2 Kurzübersicht Maßnahmen - Denkmalpflegemaßnahmen, Gebäudeerhaltung, Gebäudesanierungsmaßnahmen, zeitgerechte Anpassung, Stadtbildpflege und -aufwertung - Maßnahmen und Initiativen zur Standort- und Wirtschaftsbelebung, Stärkung der Infrastruktur, des Einzelhandels, der Nutzungsvielfalt und Anziehungskraft - Entwicklungen der Platzbereiche, öffentliche und gemeinschaftliche Vorhaben - Quartiersaufwertungen - Entwicklung der Nutzungsvielfalt im Altstadtgebiet - Stärkung der Strukturen, Infrastrukturvorsorge, Städtetourismus, Wohnfunktionen - Maßnahmen zur Freiraumgestaltung - Projektmöglichkeiten und konkrete Maßnahmen zum Handlungsfeld Klimaschutz - Management- und Marketingaufgaben	Siehe Übersicht zu 7.1 ab S. 194, Plan „Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept“ nach S. 210

Die Handlungsfelder werden in den folgenden Kapiteln dargelegt.



Historische Türanlage mit Stadtwappen

Handlungsfelder und Bausteine des Förderprogrammes zur Standort- und Wirtschaftsbelebung des historischen Stadtkernes von Einbeck im Sanierungsgebiet „Neustadt - Möncheplatz“

1.	Architektur- und Stadtbildpflegekonzept:	Erhaltung, Gestaltung und Entwicklung des Denkmal- und Gebäudebestandes
----	--	---

1.0 Quartiersbetrachtungen: Aspekte zum Denkmalbestand und zur Stadtbildpflege

Analog zur Konkurrenzsituation zwischen den Standorten „beengte Altstadt“ und „nicht beengte Lagen außerhalb der Altstadt“ steht der baukulturell wertvolle Gebäudebestand der Altstadt im Nachfrage-Wettbewerb zum Gebäudebestand in den anderen Stadtteilen. Zudem wächst das Überangebot an Immobilien im ländlichen Raum.

„Markt-Hindernisse“, Nutzungshemmnisse und -barrieren, die zugleich den „Marktwert“ des historischen Gebäudebestandes negativ beeinflussen, sollen abgebaut werden.

Die hohe Anzahl denkmalgeschützter Gebäude und Anlagen, die stadtbildprägenden Ensembles und baukulturell wertvollen innerstädtischen Altbaubestände müssen erhalten und in Funktion und Ausstattung gestärkt werden. Die Altbauten müssen alters- und familiengerecht umgebaut bzw. angepasst werden, um Bewohner wieder für die Altstadt verstärkt zu gewinnen. Wohnräume müssen attraktiv, zeitgemäß und möglichst barrierearm gestaltet werden.

Eine Initiative „Wohnen in der Altstadt – Leben mittendrin“ für alle Generationen soll durchgeführt werden. Innovative Wohnkonzepte, generationsübergreifende Wohnangebote sind ergänzend erforderlich.

Hierzu wird die Überzeugungsarbeit ausgebaut, eine **Imagekampagne pro Fachwerk** zur Darlegung der Qualitäten und Nutzungsmöglichkeiten von Fachwerkhäusern für vielfältige Nutzergruppen initiiert.

Durch die Altstadtsanierung wird es zudem möglich sein, vermehrt überzeugende Sanierungs- und Modernisierungsbeispiele in der Öffentlichkeit darzustellen.

Das überlieferte Stadtbild gilt es dabei zu bewahren und zu pflegen, jedoch auch mit Energieeinsparungsmaßnahmen in Einklang zu bringen.

Die, die öffentlichen Straßenräume stadtbildprägenden, Gebäude sind in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu erhalten. Hierbei sind auch geeignete Energiekonzepte umzusetzen, die den Gebrauchswert der Gebäude zeitgerecht erhöhen.

Insbesondere für rückwärtige Bereiche bieten sich traditionelle Behänge (Sandstein, Naturschiefer, naturrote Tonziegel, wie Krempziegel, S- und Hohlfalzziegel, Holz) als Gestaltungsmittel an, die auch wichtige baukulturelle Bestandteile der Altstadt und Einbecker Region sind. Hinterlüftete Fassaden-Vorhangkonstruktionen ermöglichen die Anordnung besonders effektiver Außendämm-Möglichkeiten. Bauordnungsrechtliche Anforderungen sind dabei jedoch zu beachten.

Die Informationsarbeit zur Sichtfachwerkgestaltung, aber auch zum Umgang mit regionstypischen Behangmaterialien soll im Zuge der Altstadtsanierung in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde umfassend erfolgen.

Grundsätzlich bedürfen sämtliche Maßnahmen im Sanierungsgebiet der sanierungsrechtlichen Genehmigung nach § 144 BauGB.

Zeitgemäße „transparente“ Anbauten in den Blockinnenbereichen können die Wohnqualität zusätzlich steigern.

Die Kriterien des Programmes „Städtebaulicher Denkmalschutz“ sind im Niedersächsischen Ministerialblatt Nr. 7/2015, S. 218 ff. veröffentlicht.

Im Vordergrund stehen dabei:

- *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 Eigentümerinnen und 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.

Im Zuge der „Vorbereitenden Untersuchungen“ wurde seitens der Hauseigentümer eine hohe Teilnahmebereitschaft zur Modernisierung und Sanierung im Fördergebiet geäußert. Etliche private Bekundungen mit Interesse an Sanierung im Rahmen der Altstadtsanierung im Fördergebiet liegen vor. Derzeit werden Modernisierungsgutachten für einzelne Objekte erarbeitet. Darüber hinaus besteht weiterer offensichtlicher Sanierungsbedarf an denkmalgeschützten Gebäuden.

Rund 50 angemeldete Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen erfolgten im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2011* für das Fördergebiet, vorwiegend sind denkmalgeschützte Gebäude betroffen.

Geplant bzw. angemeldet sind im Rahmen der Bürgerbefragung aus den Jahr 2011 u.a.:

Anzahl	Maßnahmenposition	Anzahl	Maßnahmenposition
20	Innenmodernisierungen	6	Altersgerechte Gebäudeumbaumaßnahmen
18	Dachsanierungen	26	Fenster- und Türerneuerungen
19	Fassadensanierungen	15	Energetische Sanierungen

* gemäß Befragung der Hauseigentümer im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen 2011.

Im Folgenden sind die Quartiere des Sanierungsgebietes „Neustadt-Möncheplatz“ mit Quartiersnummern versehen. Diese Einteilung der Quartiere ist den Vorbereitenden Untersuchungen entnommen. Die nun in das Förder- und spätere Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ aufgenommenen Blöcke 21, 22, 25, 26, 28 bis 37 und 39 sind bislang noch in keinem Fördergebietsverfahren entwickelt worden.

Lediglich der nordwestliche Parkplatzbereich des ebenfalls ins Sanierungsgebiet einbezogenen Blocks 15 war Bestandteil eines ehemaligen Fördergebietes. Diese Parkplatzanlage stellt eine städtebauliche Zäsur dar. Nach Abstimmung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege soll dieser Bereich in die Planungen des Blocks 15 einbezogen werden, um die Umsetzung eines sich städtebaulich einfügenden Ensembles im gesamten Blockbereich zu ermöglichen.

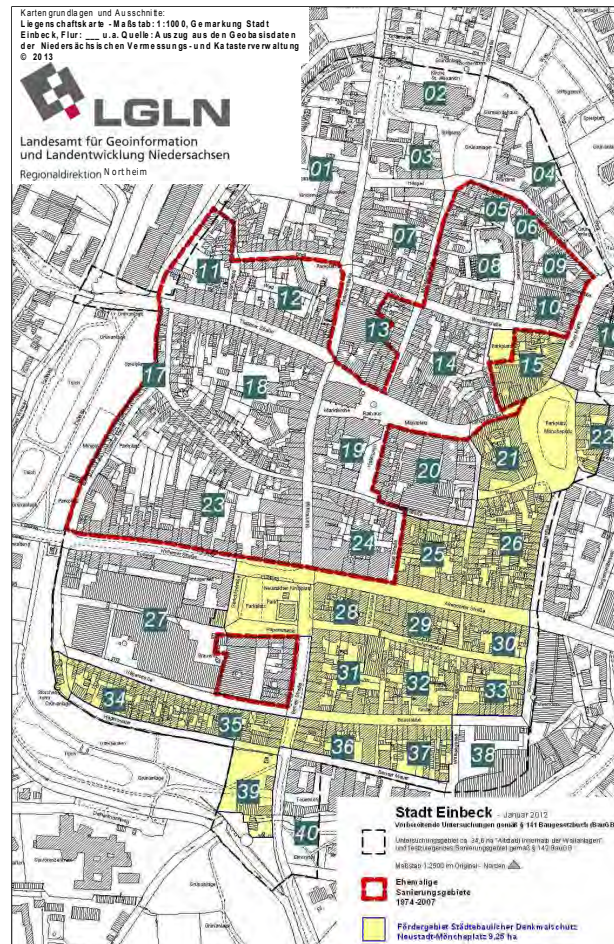
Unabhängig von dem Aspekt, dass die oben genannten Quartiere bzw. Blöcke bislang noch in keinem Fördergebiet lagen, sind dort vielfältige Maßnahmen zur Behebung von Substanz- und Funktionsmängeln erforderlich.

Etliche Gebäude sind auch laut Vorschlagsliste des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege einer fachgerechten Gebäudesanierung und -modernisierung möglichst bald zuzuführen, sonst drohen weitere Substanzverluste und Abbruchmaßnahmen.

Im Sanierungsgebiet stehen rund 170 Hauptgebäude der Quartiersrandbebauung unter Denkmalschutz. Es können nun etliche der bereits angemeldeten Maßnahmen im privaten Bereich mit Förderanreizen angeschoben werden.

Die Bereiche des Sanierungsgebietes „Neustadt-Möncheplatz“ sind auch aus Sicht des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege von sehr hoher baukultureller und städtebaulicher Bedeutung mit zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden und zwei prägenden Platzanlagen.

Das Gebäude Papenstraße 4 wurde auf Anregung des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege mit in das Fördergebiet einbezogen. Diese vorgenannten Bereiche eignen sich, im Rahmen des Programmes „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gesteuert und saniert zu werden.



Es folgen **Quartiersbetrachtungen zum Denkmalbestand und zur Stadtbildpflege.**

Quartier für Quartier werden im folgenden Teil Aspekte zum Denkmalbestand mit Auszügen aus dem Denkmalverzeichnis sowie Aspekte zu Gefüge- und Stadtbildqualitäten dargestellt. In einer Übersichtsform werden zum jeweiligen Quartier dargelegt:

- 1.1 Verzeichnis der Baudenkmale**
- 1.2 Aspekte zum Denkmal- und Baubestand**
- 1.3 Gefüge- und Stadtbildqualitäten**
- 1.4 Stadtbildprägende Details und Fassaden**
- 1.5 Ziele und Maßnahmen zur Stadtbildpflege**

Denkmal- bzw. stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung von Gebäuden:

- 1.5.1 Besonders markante Gebäude/Gruppen
- 1.5.2 Gebäude in prägnanten Lagen
- 1.5.3 Gebäuden mit stadtbildtraditionellen Behängen
- Aufwertung und Umgestaltung von Gebäuden:
- 1.5.4 Stadtbildeinfügung von veränderten Gebäuden

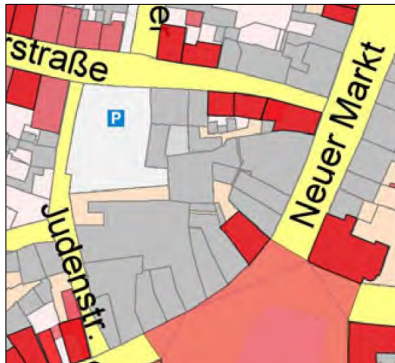
Die unter 1.5.1 bis 1.5.4 dargelegten Aspekte, Ziele und Maßnahmenempfehlungen sind eine erste Richtschnur und jeweils mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck abzustimmen, umzusetzen bzw. im Einzelberatungsgespräch anzupassen.

Grundlagen zur denkmal- bzw. stadtbildgerechten Erhaltung und Gestaltung sowie zur Umgestaltung von Gebäuden mittels stadtbildtypischer Bauformen, Materialien und Details können im Anhang Kapitel 8 in einem Informationsteil zur Stadt- und Baugeschichte nachgelesen werden.

Dieser Anhang im Kapitel 8 beinhaltet auch einen Kurzüberblick über die historische Entwicklung, Denkmalqualitäten und Gebäudestrukturen sowie Hinweise zur Gebäudetypologie.

**Quartiersbetrachtungen der Quartiere Nrn. 15, 21-22, 25-26, 28-37 und 39:
 Aspekte zum Denkmalbestand und zur Stadtbildpflege**

Block 15 ↓ Übersichtskarte
 NLD*



↓ Lageplan Baudenkmale
 Auszug**



↓ Lageplan Kellergewölbe 2011
 NLD*



**Plan-
legende:** Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Nachrichtliche Übernahme

 Einzeldenkmale	 Gruppen baulicher Anlagen	 Tonnengewölbe	 Verbindungsgänge
 Grünanlage	 Straßenraum/Platzanlage	 Kreuzgewölbe	 nicht zugängliche Gewölbe/-teile

* NLD = Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

** Nachrichtliche Übernahme: Unverbindlicher Auszug, nur Hochbauten, z.B. ohne Kelleranlagen. Die Karte stellt nicht den Denkmalbestand außerhalb des Sanierungsgebietes dar. Genaues Denkmalverzeichnis mit Plänen und ggf. der aktualisierte Stand des Denkmalverzeichnisses - auch mit Keller- und sonstigen Anlagen - ist einsehbar bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck, Neues Rathaus, Teichenweg 1, 37574 Einbeck. Kartengrundlagen: Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,49 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Wolperstraße 12A-16 - Südost Neuer Markt 5-23 -
 Süd Lange Brücke 9-11 - West Judenstraße

**1.1 Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Einbeck, Stadt
 Auszug Liste der Einzeldenkmale und Denkmale in Gruppen baulicher Anlagen - 2011
 Einbeck, Stadt** - die vollständige Liste kann bei der Stadt Einbeck, Untere Denkmalschutzbehörde, eingesehen werden

Wolperstraße 14 - Wohnhaus

2-gesch. Fachwerkbau, östliche Stube erhöht über Halbkeller, OG leicht vorkragend, erbaut um 1780.

Wolperstraße 16 - Wohnhaus

2-gesch. Fachwerkbau, Obergeschoss und Dachbalkenlage jeweils deutlich vorkragend, Obergeschoss Fußstreben beidseitig der Ständer, 9 Gebinde lang, erbaut um 1740, historische Haustür um 1860 mit Oberlicht.

Neuer Markt 11 - Wohnhaus (Doppelhaus)

mit: Räucherammer, Treppenaufgang erbaut 1752 durch Landchirurg Hartmann, dreigeschossiger Fachwerkbau, 2.OG und DG vorkragend, Ständer in Obergeschossen beidseitig mit Fußstreben, Dachwerk nicht ausgebaut, mit dreifach stehendem Stuhl, 2 Kehlbalkenlagen. EG-Zone gestört.

Neuer Markt 23 - Wohnhaus

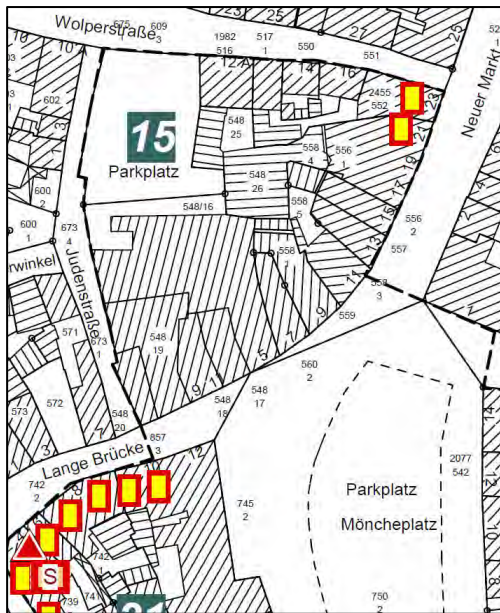
mit: Seitenflügel 3-gesch. Fachwerkbau, Eckbau zur Wolperstraße, nach Norden und Osten zweifach über Knaggen stark vorkragend, erbaut Mitte 16. Jh., zeitgleicher Seitenflügel, erweitert nach Süden 1928 und Gewölbekeller.



Wolperstraße 16 (um 1740) und 14 (um 1780) – Neuer Markt 11 (1752) und 23 (Mitte 16. Jh.).
Drei Gebäudebeispiele der Fachwerkbauweise des 18. Jahrhunderts: Die Vorkragung des Obergeschosses geht gegen Ende des 18. Jh. weiter zurück.

1.2 Denkmalbestand: Gering	1.3 Gefüge- und Stadtbildqualitäten
4 Einzel- bzw. Gruppendenkmale von 16 Hauptgebäuden der Quartiersrandbebauung Denkmal-Quotient der Quartiersrandbebauung: 25 % Denkmalgeschützte Kelleranlagen: 1 Tonnengewölbe Markantes Eckgebäude Neuer Markt 23 und 21 (Knaggen, Ständergeschoßbauten) Anzahl von Gebäudebeispielen* mit – Knaggen, meist (zumindest im Kern) an Fachwerkgebäuden des 16./17. Jh.: 2 – Spitzsäulendachwerke: 0 – Sandsteindeckungen: 0 – Hohlpfannendeckungen: mind. 8 * nicht abschließende Auflistung	Taufständige das Stadtbild prägende Gebäudegruppen in geschlossener Bauweise: • Lange Brücke 9-11; Neuer Markt 5-7: Viergeschossige neuere Blockrandbebauung • Neuer Markt 9-23: dreigeschossige Quartiersrandbebauung, überwiegend Sichtfachwerkensemble, 2 Einzelbaudenkmale Neuer Markt 11 und 23 • Wolperstraße 12A-14: zwei- bis dreigeschossige Quartiersrandbebauung – Einzeldenkmale Wolperstraße 14 und 16, relativ inhomogenes Erscheinungsbild • Anteil straßenbegleitender Hauptgebäude mit Sichtfachwerk-Fassaden: insgesamt relativ gering, 6 Gebäude mit noch prägenden Fachwerkfassaden – Konzentration an Sichtfachwerkbauten im Nordostbereich des Quartiers • Gesamtbild: eher inhomogen • Städtebauliche Zäsur: Aufgelöste Blockrandstruktur im Nordwesten durch Anlage eines Parkplatzes, eingeschossige Flachdachbebauung entlang der Judenstraße • Hoher Umgestaltungsbedarf hinsichtlich stadtbildtypischer Details wie Fenster, Türen und hinsichtlich Erdgeschosszonen.

1.4 Stadtbildprägende Details, Fassadenmerkmale



Beispielhafte stadtbildprägende Details

 Beispiele von Fachwerkgebäuden mit Knaggen bei stark vorkragenden Geschossen, meist 16./17.Jh., vereinzelt 18. Jh.

 Beispiele von Spitzsäulendachwerken

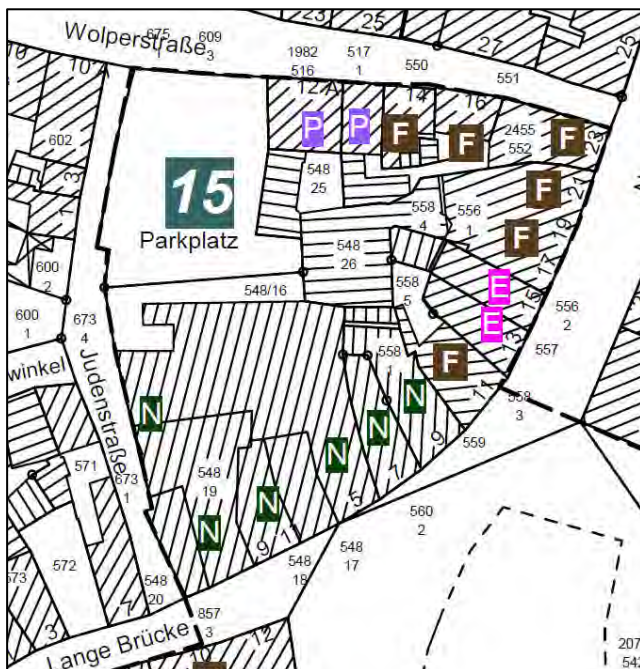
Aufstellung von Dr. Kellmann

Derzeit noch vorhandene Spitzsäulendachwerke des 16./ 17.Jhs. nach Brand Lange Brücke 1-7 im Jahre 2005 mit 4 zerstörten Spitzsäulendachwerken. Es besteht die Möglichkeit, dass in ausgebauten oder nicht zugänglichen Dachwerken weitere Spitzsäulendachwerke in geringer Anzahl vorhanden sind.

 Beispiele Sandsteindach

 Beispiele Krepziegeldach

(Hohl-S-Pfannen herrschen vor)



PS/Hinweis: Es handelt sich um eine Ersteinschätzung nach äußerer Inaugenscheinnahme. Zwischen den einzelnen Kategorien   oft "fließende Übergänge"

Fassadenmerkmale bzw. weiteren Merkmale der Bausubstanz

-  Sonderbau, besondere Fassadenbehandlung
-  Gebäude mit straßenwärtiger Stützanker-Tür
-  Fassadenprägender Sandsteinturk
-  Fassadenprägender Holzschieferdach
-  Fassadenputz wohl auf historischer Fachwerkhaut
-  Wohl veränderte historische Fassaden bzw. ursprüngliche Formate mit Veränderungen wie z.B. Stützanker-Tür
-  Beispiel für Fassaden Mischformen aus mehreren Epochen z.B. überlappend verändert
-  Bauwerksspezifische universelle Putzoberfläche z.B. Putz
-  Historische Fassadenelemente
-  Putzfassade

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

1.5 Ziele und Maßnahmen zur Stadtbildpflege

Denkmal- bzw. stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung >

1.5.1 Besonders markante Gebäude/Gruppen:

Beispiele von Ständergeschossbauten:

Gebäude Neuer Markt 21 und 23 – siehe Foto rechts.

1.5.2 Gebäude in prägnanten Ecklagen:

Gebäude Neuer Markt 21 und 23; Schlüsselprojekte zur

Stadtbildaufwertung, Umgestaltung mit traditionellen Elementen

1.5.3 Gebäuden mit stadtbildtraditionellen Behängen:

Nicht vorhanden.

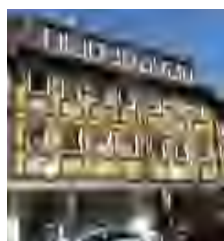


1.5.4 Aufwertung und Umgestaltung, Stadtbildeinfügung von veränderten Gebäuden:

Hausgruppe Neuer Markt 13-19, Schlüsselprojekte zur Stadtbildaufwertung, Umgestaltung mit traditionellen Elementen: Ggf. Umgestaltung Lange Brücke 9-11; Neuer Markt 5-7. Hoher Umgestaltungsbedarf hinsichtlich stadtbildtypischer Details wie Fenster, Türen und hinsichtlich Erdgeschosszonen. Veränderter Bereich im Nordosten des Blocks: Entwicklung im Rahmen des Quartierskonzeptes. Umgestaltungsbedarf Flachdachkomplex zur Judenstraße.



Lange Brücke 9-11



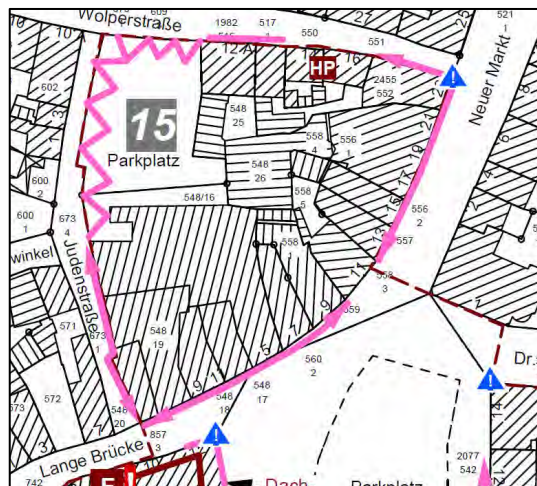
Neuer Markt 13-15



Neuer Markt 15-19



Flachdach zur
Judenstraße



Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen, an Straßenfronten z.B. hinsichtlich Verwendung stadtbildprägender Elemente hohe Stadtbildaufwertungsmöglichkeiten

Verändertes Stadtgefüge – städtebauliche Umgestaltung prüfen

Allgemein: Umgestaltungsbedarf von Schaufensterfronten und Fenstern an etlichen Gebäuden – im Einzelfall jeweils mit der Stadt Einbeck abstimmen. Beratung zu vorgenannten potenziellen Umgestaltungsmaßnahmen mit Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck. Kartgrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Wichtige Aspekte zum Gebäude-Denkmalbestand und zur Stadtbildpflege

So

Städtebauliche Dominanten und Sondergebäude mit besonderer Bedeutung

F

Weitgehend homogene sehr prägende straßenseitige Sichtfachwerkstrukturen und Ensemblesituationen, im Detail in jeweiligen Einzelfällen Verbesserungen möglich.

!

Desgleichen Schlüsselbereich / Visitenkartenfunktion für Stadtbild/-tourismus

HP

Sicht-Fachwerk-Hauspaar, Detailverbesserungen möglich

S

Beispielhafte erhaltenswerte stadtbildprägende Naturschieferfassaden (z.T. als prägnante Ensembles) oder Fassaden mit Sandsteinplatten

S

Beispiel Sandsteindeckungen

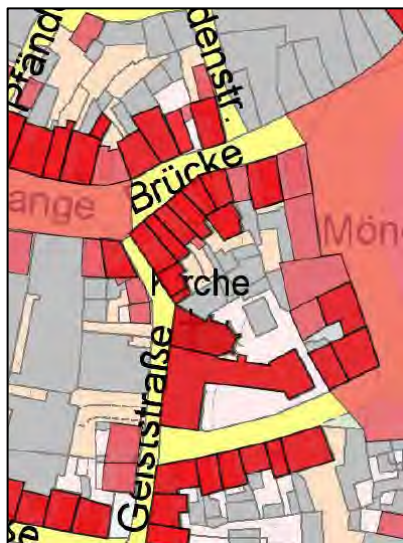
K

Beispiel Krempziegeldeckung

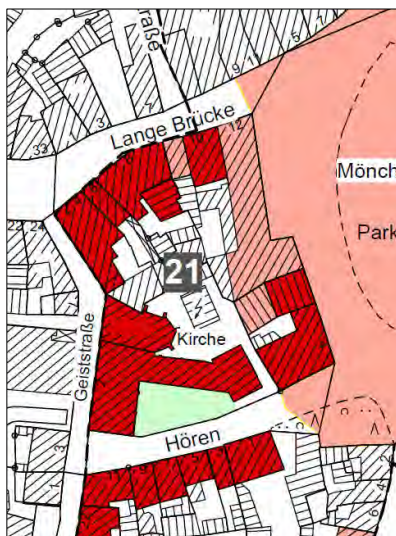
!

Beispielhafte prägnante Gebäude in wichtigen Ecklagen oder Sichtachsen (Blickfänge) – erhöhte Gestaltungsanforderung/-priorität

Block 21 ↓ Übersichtskarte
NLD*



↓ Lageplan Baudenkmale
Auszug**



↓ Lageplan Kellergewölbe 2011
NLD*



Plan- legende: Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Nachrichtliche Übernahme

 Einzeldenkmale	 Gruppen baulicher Anlagen	 Tonnengewölbe	 Verbindungsgänge
 Grünanlage	 Straßenraum/Platzanlage	 Kreuzgewölbe	 nicht zugängliche Gewölbe-/teile

Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,37 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Lange Brücke 2-12 - Ost Möncheplatz 4 - Süd Hören - West Geiststraße 2

* **NLD** = Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

** **Nachrichtliche Übernahme:** Unverbindlicher Auszug, nur Hochbauten, z.B. ohne Kelleranlagen. Die Karte stellt nicht den Denkmalbestand außerhalb des Sanierungsgebietes dar. Genaues Denkmalverzeichnis mit Plänen und ggf. der aktualisierte Stand des Denkmalverzeichnisses - auch mit Keller- und sonstigen Anlagen - ist einsehbar bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck, Neues Rathaus, Teichenweg 1, 37574 Einbeck. Kartengrundlagen: Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

1.1 Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Einbeck, Stadt

Auszug Liste der Einzeldenkmale und Denkmale in Gruppen baulicher Anlagen - 2011

Einbeck, Stadt – die vollständige Liste kann bei der Stadt Einbeck, Untere Denkmalschutzbehörde eingesehen werden

Möncheplatz 4 - Wohnhaus (Blaufärberei Wittram) mit: Schaufensteranlage Eckbau zum Hören.

Möncheplatz 4 - Wirtschaftsgebäude, nördl. (Mangelhaus Blaufärberei Wittram) mit: Mangel. Mangel von 1739 erhalten, zusammen mit Zwischenbau nach Süden mit überbauter Durchfahrt.

Möncheplatz 4 - Wirtschaftsgebäude, westl. (Färberei Blaufärberei Wittram), westlicher Erweiterungsanbau an das Wohnhaus mit der Färberei im Erdgeschoss. Zeugnis- und Schauwert für Wirtschafts- und Technikgeschichte

Möncheplatz 4 - Stallscheune, ehem. (Blaufärberei Wittram) westlicher Anbau an ehem. Mangelhaus.

Lange Brücke 2 - Wohnhaus (Vorderhaus) mit: Gewölbekeller

Lange Brücke 2 - Nebenhaus (1. Seitenflügel zur Geiststraße) mit: Gewölbekeller

Lange Brücke 2 - Seitenflügel (2. Seitenflügel zur Geiststraße) mit: Gewölbekeller. Dreigeschossiger schlichter Stockwerksbau unter hohem Pultdach, Durchfahrt zum Hof, erbaut 1. Hälfte 19. Jh., Keller mittelalterlich.

Lange Brücke 4 - Wohnhaus (Vorderhaus) mit: Gewölbekeller

Lange Brücke 6 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller

Lange Brücke 6 - Nebengebäude Zweigeschossiger Stockwerksbau mit verputzter Ausfachung unter ziegelgedecktem Pultdach, erbaut um 1800.

Lange Brücke 8 - Wohnhaus (westliches Haus). Dreigeschossiger Bau, durch Schnitzereien reich ornamentiert

Lange Brücke 8 - Wohnhaus (mittleres Haus) mit: Gewölbekeller

Lange Brücke 8 - Wohnhaus (östliches Haus)

Lange Brücke 10 - Wohnhaus

Lange Brücke 12 - Wohnhaus (westliches Haus) mit: Gewölbekeller "1557"

Lange Brücke 12 - Wohnhaus, ehem. (östliche Hausstelle)

Lange Brücke 12 - Lagerhaus, ehem. (östliche Hausstelle)

Geiststraße 2 - Kapelle (Hospital St. Spiritus) mit: Krypta

Geiststraße 2 - Hospital, ehem. (Hospital St. Spiritus) 1865, mit Einfriedung und Gartenplatz.

1.2 Denkmalbestand: Hoch	1.3 Gefüge- und Stadtbildqualitäten
11 Einzel- bzw. Gruppendenkmale von 11 Hauptgebäuden der Quartiersrandbebauung Denkmal-Quotient der Quartiersrandbebauung: 100 %! Denkmalgeschützte Kellieranlagen: 12 Tonnengewölbe - 2 Kreuzgewölbe - 1 Verbindungsgang Im Süden des Blocks Sonderbauten: Kapelle (Hospital St. Spiritus) mit Krypta Geiststraße 2 Hospital, ehem. (Hospital St. Spiritus) 1865 Backsteingeb., mit Einfriedung und Gartenplatz. Anzahl von Gebäudebeispielen* mit – Knaggen, meist (zumindest im Kern) an Fachwerkgebäuden des 16./17. Jh.: 7 – Spitzsäulendachwerke: 1 – Sandsteindeckungen: 2 – Hohlpannendeckungen: mind. 3 * nicht abschließende Auflistung	Taufständige das Stadtbild prägende Gebäudegruppen in geschlossener Bauweise: • Lange Brücke 2-12: dreigeschossige Quartiersrandbebauung - Einzel- und Gruppendenkmale, prägnantes Sichtfachwerkensemble. • Geschlossene zwei- bis dreigeschossige Fachwerkbauung zum Möncheplatz mit markantem Eckgebäude Möncheplatz 4 mit Sandsteinbehang am Südgiebel (Einbecker Blaudruck). • Zum Teil veränderte Dachlandschaft • Anteil straßenbegleitender Hauptgebäude mit Sichtfachwerk-Fassaden: sehr hoch, 13 Gebäude mit sehr prägenden Fachwerkfassaden und markante Sonderbauten • Gesamtbild: sehr homogen

Gebäude
Geiststraße 2:



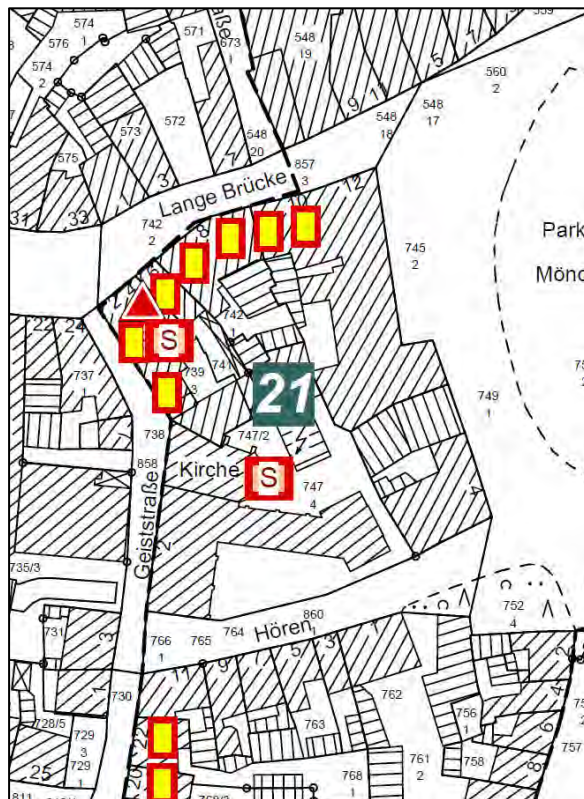
Sonderbauten



Bebauung zum Möncheplatz – Eckgebäude „Lange Brücke 12“, Hausgruppe „Lange Brücke 12-2“

Die Bebauung entlang des Straßenzuges Lange Brücke und zum Möncheplatz hin ist ein hochrangiges Fachwerkensemble.

1.4 Stadtbildprägende Details, Fassadenmerkmale



Beispielhafte stadtbildprägende Details



Beispiele von Fachwerkgebäuden mit Kragbänken bei stark vorkragenden Geschossen, meist 16./17.Jh., vereinzelt 18. Jh.



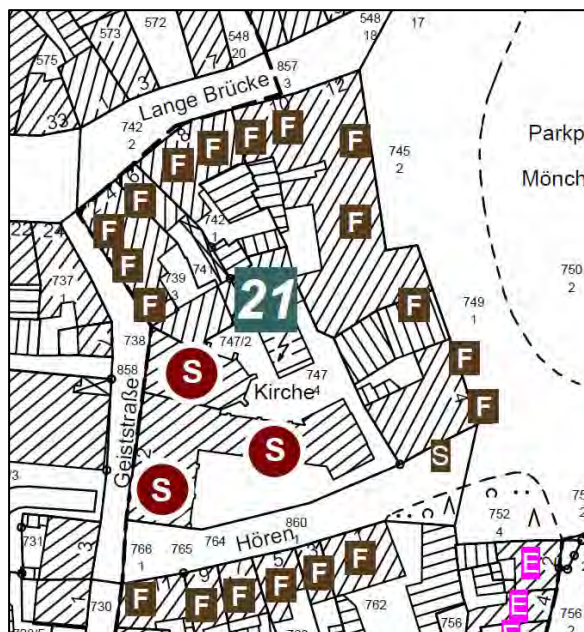
Beispiele von Spitzsäulendachwerken

Aufstellung von Dr. Kellmann

Derzeit noch vorhandene Spitzsäulendachwerke des 16./ 17.Jhs. nach Brand Lange Brücke 1-7 im Jahre 2005 mit 4 zerstörten Spitzsäulendachwerken. Es besteht die Möglichkeit, dass in ausgebauten oder nicht zugänglichen Dachwerken weitere Spitzsäulendachwerke in geringer Anzahl vorhanden sind.



Beispiele Sandsteindach



PS/Hinweis: Es handelt sich um eine Ersteinschätzung nach äußerer Inaugenscheinnahme. Zwischen den einzelnen Kategorien **EM** oft "fließende Übergänge"

Fassadenmerkmale bzw. -typen
Merkmale der Stadtlandschaft

Sonderbau, besondere Fassadenform



Gebäude mit straßenwärtiger Stützfachwerk-Fassade



Fassadenprägendes Sandsteintakung



Fassadenprägendes Holzschieferdach



Fassadenputz wohl auf historischer Fachwerkhaut



Wohnveränderter historischer Fassade bzw. ursprüngliche Fassade mit Veränderungen nach dem Element der Straße



Beispiel für Fassaden-Mischformen aus mehreren Epochen - z.T. überlappend verändert



Beispiel für Fassaden-Mischformen in Putzform und Fachwerk



Beispiel für Fassaden-Mischformen



Putzfassade

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

1.5 Ziele und Maßnahmen zur Stadtbildpflege

Denkmal- bzw. stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung >

1.5.1 Besonders markante Gebäude/Gruppen:

Gesamte Quartiersbebauung hochrangige Baukultur Visitenkartenfunktion für Stadtbild, Städtetourismus. Gebäudegruppe als Fachwerkensemble entlang des Straßenzuges Lange Brücke als Ständergeschossbauten und Fachwerkensemble zum Möncheplatz hin.

Sonderbauten Kapelle und Hospital Geiststraße 2.

Sandsteindeckungen auf zwei Gebäuden.

1.5.2 Gebäude in prägnanten Ecklagen:

Gebäude Möncheplatz 4, Lange Brücke 2 und 12.

1.5.3 Gebäude mit stadtbildtraditionellen Behängen:

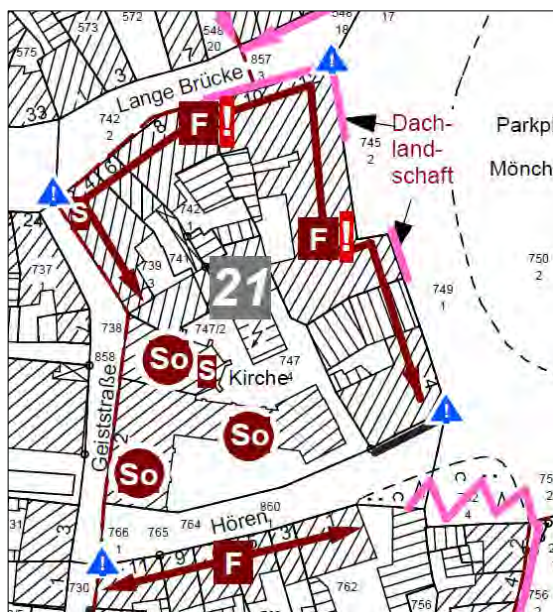
Sandsteinbehang am Gebäude Möncheplatz 4 >



1.5.4 Aufwertung und Umgestaltung, Stadtbildeinfügung von veränderten Gebäuden:

Weitgehend homogene sehr prägende straßenseitige Sichtfachwerkstrukturen und Ensemblesituationen, im Detail in jeweiligen Einzelfällen Verbesserungen möglich

Wiederherstellung der altstadttypischen Dachlandschaft an den Gebäuden zum Möncheplatz hin. Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen in der Dachlandschaft: Gebäude Lange Brücke 12.



Wichtige Aspekte zum Gebäude-Denkmalbestand und zur Stadtbildpflege



Städtebauliche Dominanten und Sondergebäude mit besonderer Bedeutung



Weitgehend homogene sehr prägende straßenseitige Sichtfachwerkstrukturen und Ensemblesituationen, im Detail in jeweiligen Einzelfällen Verbesserungen möglich.



Desgleichen Schlüsselbereich / Visitenkartenfunktion für Stadtbild/-tourismus



Sicht-Fachwerk-Hauspaar, Detailverbesserungen möglich



Beispielhafte erhaltenswerte stadtbildprägende Naturschieferfassaden (z.T. als prägnante Ensembles) oder Fassaden mit Sandsteinplatten



Beispiel Sandsteindeckungen



Beispiel Krempziegeldeckung



Beispielhafte prägnante Gebäude in wichtigen Ecklagen oder Sichtachsen (Blickfänge) - erhöhte Gestaltungsanforderung/-priorität

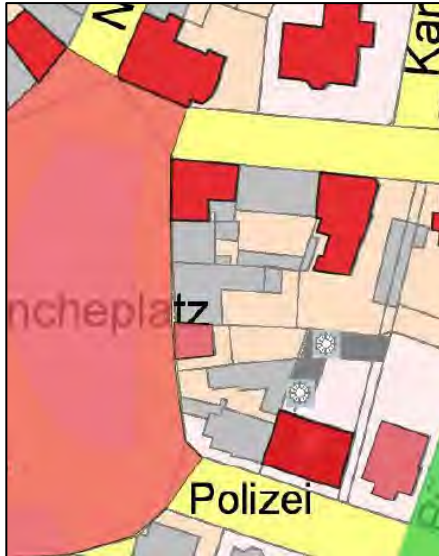
Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen, an Straßenfronten z.B. hinsichtlich Verwendung stadtbildprägender Elemente hohe Stadtbildaufwertungsmöglichkeiten

Verändertes Stadtgefüge - städtebauliche Umgestaltung prüfen

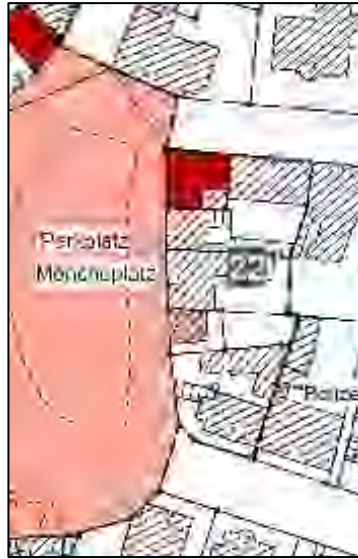
Allgemein: Umgestaltungsbedarf von Schaufensterfronten und Fenstern an etlichen Gebäuden - im Einzelfall jeweils mit der Stadt Einbeck abstimmen. Beratung zu vorgenannten potenziellen Umgestaltungsmaßnahmen mit Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt und der Unteren Denkmal-schutzbehörde der Stadt Einbeck.

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Block 22 ↓ Übersichtskarte
NLD*



↓ Lageplan Baudenkmale
Auszug**



↓ Lageplan Kellergewölbe 2011
NLD*



**Plan-
 legende:** Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Nachrichtliche Übernahme

■ Einzeldenkmale	■ Gruppen baulicher Anlagen	 Tonnengewölbe	 Verbindungsgänge
■ Grünanlage	■ Straßenraum/Platzanlage	 Kreuzgewölbe	 nicht zugängliche Gewölbe/-teile

* **NLD** = Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

** Nachrichtliche Übernahme: Unverbindlicher Auszug, nur Hochbauten, z.B. ohne Kelleranlagen. Die Karte stellt nicht den Denkmalbestand außerhalb des Sanierungsgebietes dar. Genaues Denkmalverzeichnis mit Plänen und ggf. der aktualisierte Stand des Denkmalverzeichnisses - auch mit Keller- und sonstigen Anlagen - ist einsehbar bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck, Neues Rathaus, Teichenweg 1, 37574 Einbeck. Kartengrundlagen: Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,22 ha

Quartiersrandbebauung und angrenzende Bereiche: Nord Dr.-Friedrich-Uhde-Straße 4 - östlich angrenzend Bürgermeisterwall - Süd Grimsehlstraße 1A - West Möncheplatz 6-14

1.1 Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Einbeck, Stadt
Auszug Liste der Einzeldenkmale und Denkmale in Gruppen baulicher Anlagen - 2011
Einbeck, Stadt - die vollständige Liste kann bei der Stadt Einbeck, Untere Denkmalschutzbehörde eingesehen werden

Möncheplatz 8 - Wohnhaus

Möncheplatz 14 - Wohn-/Geschäftshaus (ehem. Dr.-Friedrich-Uhde-Str. 2). 3-gesch., qualitätvoller Massivbau mit Zierfachwerk, in Formen der deutschen Renaissance in städtebaulich dominierender Ecklage zum Möncheplatz durch den Architekten C. Kallenbach aus Hamm / Westfalen "1904/1905" erbaut.

Möncheplatz 8-14,
 markantes Eckgebäude
 Möncheplatz 14 (Foto
 rechts).



1.2 Denkmalbestand: Gering	1.3 Gefüge- und Stadtbildqualitäten
2 Einzel- bzw. Gruppendenkmale von 7 Hauptgebäuden der Quartiersrandbebauung Denkmal-Quotient der Quartiersrandbebauung: 28,6 % Anzahl von Gebäudebeispielen* mit – Knaggen, meist (zumindest im Kern) an Fachwerkgebäuden des 16./17. Jh.: 0 – Spitzsäulendachwerke: 0 – Sandsteindeckungen: 0 – Hohlpannendeckungen: mind. 3 * nicht abschließende Auflistung	• Möncheplatz 8-14 geschlossene zwei- bis dreigeschossige Bebauung. • Markantes Eckgebäude Möncheplatz 14, dreigeschossig. • Umgestaltungsbedarf hinsichtlich stadtbildtypischer Details wie Fenster, Türen. • Anteil straßenbegleitender Hauptgebäude mit Sichtfachwerk-Fassaden: insgesamt relativ gering • Gesamtbild: eher inhomogen

1.4 Stadtbildprägende Details, Fassadenmerkmale – siehe Planausschnitt unten links

1.5 Ziele und Maßnahmen zur Stadtbildpflege

Denkmal- bzw. stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung >

1.5.1 Besonders markante Gebäude/Gruppen: Gebäude Möncheplatz 14.

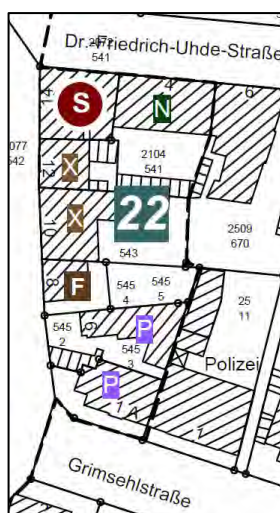
1.5.2 Gebäude in prägnanten Ecklagen:

Gebäude Möncheplatz 14.

1.5.3 Gebäude mit stadtbildtraditionellen Behängen: nicht prägnant gegeben

1.5.4 Aufwertung und Umgestaltung, Stadtbildeinfügung Gebäuden:

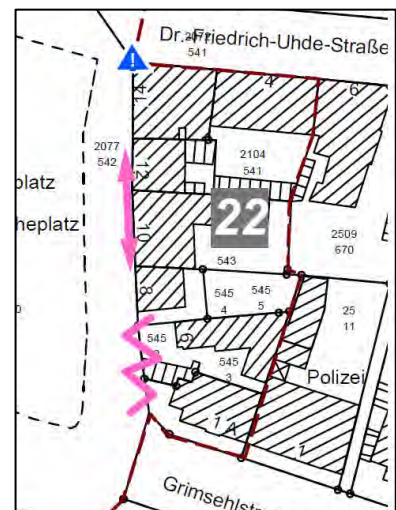
Ggf. Gestaltungsbedarf Hausgruppe Möncheplatz 10-12 mit Umgestaltungsbedarf hinsichtlich stadtbildtypischer Details wie Fenster, Türen, ggf. Fassaden. Keine beispielhaften Details wie Knaggen, Sandsteindächer, Spitzsäulendachwerke in diesem Blockbereich vorhanden.



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Fassadenmerkmale bzw. äußere Merkmale der Straßenfronten

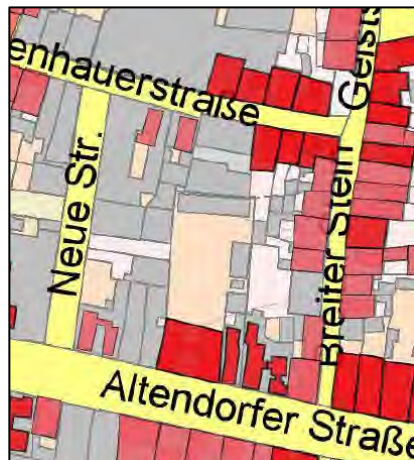
- Sonderbau, besondere Fassadenelemente
- Gebäude mit straßenseitiger Sichtfachwerk-Fassade
- Fassadenprägender Sandsteinbehang
- Fassadenprägender Naturschieferbehang
- Fassadenputz wohl auf historischer Fachwerkfront
- Mehr veränderte historische Fassade, bzw. ursprüngliche Fassade mit Veränderungen, teils mit Eingriff ins Gefüge
- Beispiel für „Fassaden-Mischelementen aus mehreren Stilepochen“, z.T. überformt, verändert
- Backsteinfassade (teilweise mit Putzelementen kombiniert)
- Neuzeitlichere Fassadenelemente
- Putzfassade



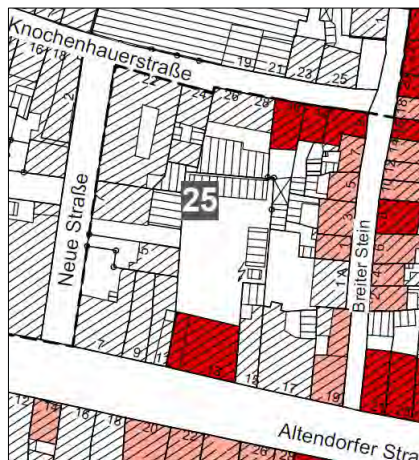
- Beispielhafte prägnante Gebäude in wichtigen Ecklagen oder Sichtachsen (Blickfänge) - erhöhte Gestaltungsanforderung/-priorität
- Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen, an Straßenfronten z.B. hinsichtlich Verwendung stadtbildprägender Elemente hohe Stadtbildaufwertungsmöglichkeiten
- Verändertes Stadtgefüge - städtebauliche Umgestaltung prüfen

Nicht gekennzeichnete Gebäude: Einzelfallbetrachtungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck zur stadtbildgerechten Gestaltung bzw. Einfügung.

Block 25 ↓ Übersichtskarte
NLD*



↓ Lageplan Baudenkmale
Auszug**



↓ Lageplan Kellergewölbe 2011
NLD*



Plan- legende:	Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Nachrichtliche Übernahme	 Einzeldenkmale	 Gruppen baulicher Anlagen	 Tonnengewölbe	 Verbindungsgänge
		 Grünanlage	 Straßenraum/Platzanlage	 Kreuzgewölbe	 nicht zugängliche Gewölbe-teile

* NLD = Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

** Nachrichtliche Übernahme: Unverbindlicher Auszug, nur Hochbauten, z.B. ohne Kelleranlagen. Die Karte stellt nicht den Denkmalbestand außerhalb des Sanierungsgebietes dar. Genaues Denkmalverzeichnis mit Plänen und ggf. der aktualisierte Stand des Denkmalverzeichnisses - auch mit Keller- und sonstigen Anlagen - ist einsehbar bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck, Neues Rathaus, Teichenweg 1, 37574 Einbeck. Kartengrundlagen: Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,51 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Knochenhauerstraße 22-32 - Ost Breiter Stein 1A-9 -
 Süd Altendorfer Straße 7-19 - West Neue Straße 5-7

1.1 Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Einbeck, Stadt

Auszug Liste der Einzeldenkmale und Denkmale in Gruppen baulicher Anlagen - 2011

Einbeck, Stadt - die vollständige Liste kann bei der Stadt Einbeck, Untere Denkmalschutzbehörde eingesehen werden

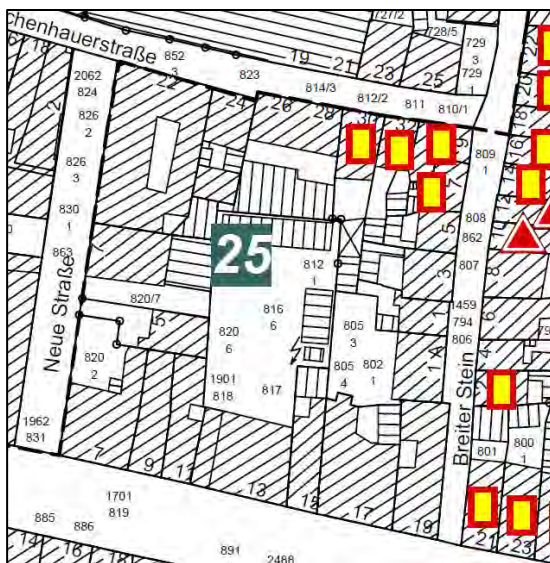
Altendorfer Straße 7 - Gewölbekeller Altendorfer Straße 13 - Gasthaus, ehem. (Zur Traube) mit: Gewölbekeller Altendorfer Straße 15 - Gewölbekeller Altendorfer Straße 17 - Gewölbekeller (Westliche Hausstelle) Altendorfer Straße 17 - Gewölbekeller (östliche Hausstelle) Altendorfer Straße 19 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller Altendorfer Straße 19 - Seitenflügel	Knochenhauerstraße 22 - Gewölbekeller Knochenhauerstraße 24 - Gewölbekeller Knochenhauerstraße 30 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller Knochenhauerstraße 32 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller 2-gesch. verputzter Fachwerkbau, verm. Mitte 16.Jh., voll unterkellert, zwei flache Tonnengewölbe firstparallel, Torbogen mit Tür u. Fenster zuge-setzt. Breiter Stein 1 - Wohnhaus Breiter Stein 3 - Wohnhaus Breiter Stein 5 - Wohnhaus Breiter Stein 7 - Wohnhaus Breiter Stein 9 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller
--	--

1.2 Denkmalbestand: Mittel	1.3 Gefüge- und Stadtbildqualitäten
10 Einzel- bzw. Gruppendenkmale von 21 Hauptgebäuden der Quartiersrandbebauung Denkmal-Quotient der Quartiersrandbebauung: 47,6 % Denkmalgeschützte Kelleranlagen: 19 Tonnen-gewölbe - 4 Verbindungsgänge Anzahl von Gebäudebeispielen* mit – Knaggen, meist (zumindest im Kern) an Fachwerkgebäuden des 16./17. Jh.: 4 – Spitzsäulendachwerke: 0 – Sandsteindeckungen: 0 – Hohlpannendeckungen: mind. 14 * nicht abschließende Auflistung	Taufständige das Stadtbild prägende Gebäudegruppen in geschlossener Bauweise: • Knochenhauerstraße 22-32: zweigeschossige Quartiersrandbebauung - drei Gebäude als Einzeldenkmal eingestuft. • Altendorfer Straße 7-19: überwiegend dreigeschossige Quartiersrandbebauung, ein zwei- und zwei viergeschossige Gebäude - ein Gebäude als Einzeldenkmal eingestuft, relativ inhomogenes Erscheinungsbild. • Breiter Stein 1A-7: zweigeschossige Quartiersrandbebauung - Gruppendenkmal bis auf Nr. 1A. • Neue Straße: „aufgebrochene“ Blockrandstruktur, eingeschossiger Flachdachbaukörper und Lückensituation. • Anteil straßenbegleitender Hauptgebäude mit Sichtfachwerk-Fassaden: mittel, 8 Gebäude mit noch prägenden Fachwerkfassade • Gesamtbild: eher inhomogen

Zum Teil veränderte zweigeschossige Ständerbauten Ecke Knochenhauerstraße / Breiter Stein >



1.4 Stadtbildprägende Details, Fassadenmerkmale



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

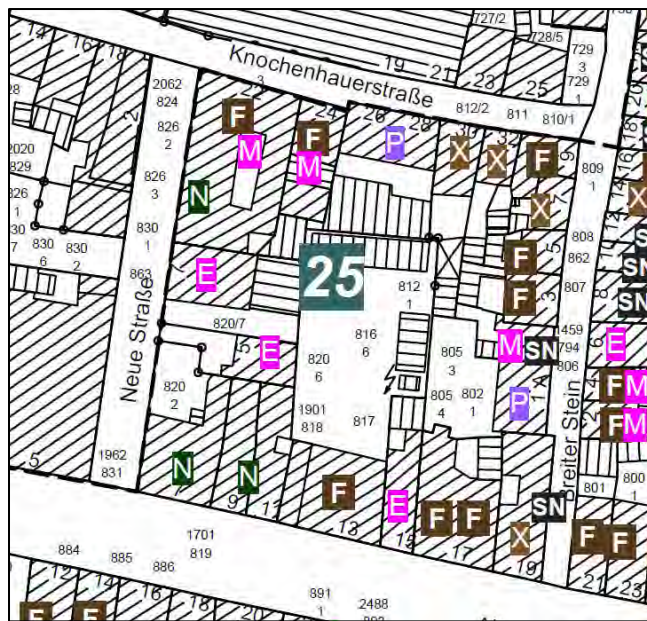
Beispielhafte stadtbildprägende Details

 Beispiele von Fachwerkgebäuden mit Knaggen bei stark vorkragenden Geschossen, meist 16./17. Jh., vereinzelt 18. Jh.

 Beispiele von Spitzsäulendachwerken

Aufstellung von Dr. Kellmann

Derzeit noch vorhandene Spitzsäulendachwerke des 16./17. Jhs. nach Brand Lange Brücke 1-7 im Jahre 2005 mit 4 zerstörten Spitzsäulendachwerken. Es besteht die Möglichkeit, dass in ausgebauten oder nicht zugänglichen Dachwerken weitere Spitzsäulendachwerke in geringer Anzahl vorhanden sind.



PS/Hinweis: Es handelt sich um eine Ersteinschätzung nach äußerer Inaugenscheinnahme. Zwischen den einzelnen Kategorien **X** **E** **M** oft "fließende Übergänge"

Fassadenmerkmale bzw. äußere Merkmale der Straßenfronten

- So** Sonderbau, besonders Fassadenelemente
- F** Gebäude mit straßenseitiger Sichtfachwerk-Fassade
- SN** Fassadenprägender Sandsteinbehang
- NT** Fassadenprägender Naturschieferbehang
- X** Fassadenputz wohl auf historischer Fachwerkfront
- M** Mehr veränderte historische Fassade, bzw. ursprüngliche Fassade mit Veränderungen, teils mit Eingriff ins Gefüge
- FM** Beispiel für „Fassaden-Mischelementen aus mehreren Stilepochen“, z.T. überformt, verändert
- U** Backsteinfassade (teilweise mit Putzelementen kombiniert)
- N** Neuzeitlichere Fassadenelemente
- P** Putzfassade

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

1.5 Ziele und Maßnahmen zur Stadtbildpflege

Denkmal- bzw. stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung >

1.5.1 Besonders markante Gebäude/Gruppen:

Beispiele von Ständerbauten: Gebäude Breiter Stein 7-9 und Knochenhauerstraße 30-32
Schlüsselprojekt Altendorfer Straße 13 im Straßenzug

1.5.2 Gebäude in prägnanten Ecklagen:

Gebäude Breiter Stein 9 und Altendorfer Straße 7, 19

1.5.3 Gebäude mit stadtbildtraditionellen Behängen:

Gebäude Breiter Stein 1 und Altendorfer Straße 19 mit Naturschieferfassaden

1.5.4 Aufwertung und Umgestaltung, Stadtbildeinfügung von veränderten Gebäuden:

Umgestaltung Gebäudegruppe Altendorfer Straße 15-19: Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen an Straßenfronten hinsichtlich traditioneller stadtbildprägender Elemente

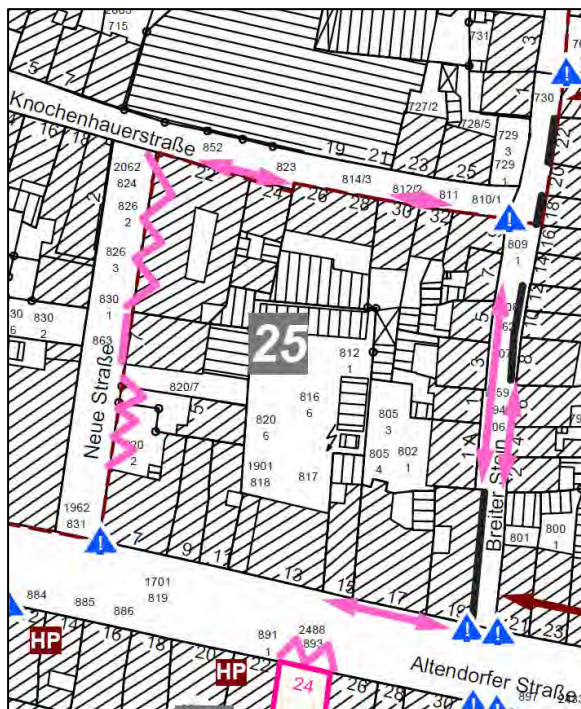
Schlüsselprojekte zur Stadtbildaufwertung, Umgestaltung mit traditionellen Elementen bzw. von städtebaulichen Zäsuren: Umgestaltungsbedarf bzw. städtebaulicher Umstrukturierungsbedarf; Flachdachgebäudekomplex Knochenhauerstraße 22 und benachbarter Gebäude



Knochenhauerstraße 22



Städtebaulich-stadtbildgestalterisch eher inhomogen wirkender Straßenzug Altendorfer Straße 7-19. Bis auf Nr. 13 z.B. Umgestaltungsbedarf mittels stadtbildtypischer Fenster und Schaufensteranlagen. Insbesondere Gebäude Nr. 15 stark verändert. Markantestes Gebäude und quasi ein Schlüsselprojekt in der Hauszeile ist derzeit Nr. 13.



Allgemein: Umgestaltungsbedarf von Schaufensterfronten und Fenstern an etlichen Gebäuden - im Einzelfall jeweils mit der Stadt Einbeck abstimmen. Beratung zu vorgenannten potenziellen Umgestaltungsmaßnahmen mit Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck.

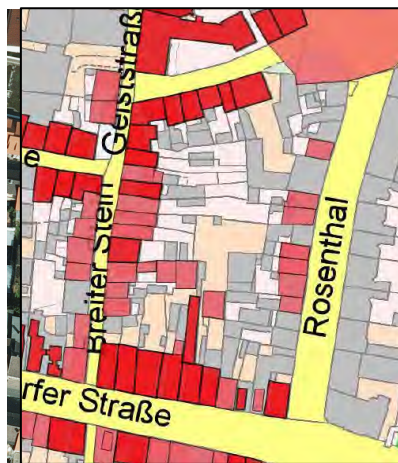
Nicht gekennzeichnete Gebäude: Einzelfallbetrachtungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck zur stadtbildgerechten Gestaltung bzw. Einfügung.

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Wichtige Aspekte zum Gebäude-Denkmalbestand und zur Stadtbildpflege

- So** Städtebauliche Dominanten und Sondergebäude mit besonderer Bedeutung
- Weitgehend homogene sehr prägende straßenseitige Sichtfachwerkstrukturen und Ensemblesituationen, im Detail in jeweiligen Einzelfällen Verbesserungen möglich.
- F** Desgleichen Schlüsselbereich / Visitenkartenfunktion für Stadtbild/-tourismus
- !** Desgleichen Schlüsselbereich / Visitenkartenfunktion für Stadtbild/-tourismus
- HP** Sicht-Fachwerk-Hauspaar, Detailverbesserungen möglich
- Beispielhafte erhaltenswerte stadtbildprägende Naturschieferfassaden (z.T. als prägnante Ensembles) oder Fassaden mit Sandsteinplatten
- S** Beispiel Sandsteindeckungen
- K** Beispiel Krepzziegeldeckung
- Beispielhafte prägnante Gebäude in wichtigen Ecklagen oder Sichtachsen (Blickfänge) - erhöhte Gestaltungsanforderung/-priorität
- Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen, an Straßenfronten z.B. hinsichtlich Verwendung stadtbildprägender Elemente hohe Stadtbildaufwertungsmöglichkeiten
- Verändertes Stadtgefüge - städtebauliche Umgestaltung prüfen

Block 26 ↓ Übersichtskarte
NLD*



↓ Lageplan Baudenkmale
Auszug**



↓ Lageplan Kellergewölbe 2011
NLD*



Plan- legende: Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Nachrichtliche Übernahme

 Einzeldenkmale	 Gruppen baulicher Anlagen	 Tonnengewölbe	 Verbindungsgänge
 Grünanlage	 Straßenraum/Platzanlage	 Kreuzgewölbe	 nicht zugängliche Gewölbe/-teile

* **NLD** = Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

** Nachrichtliche Übernahme: Unverbindlicher Auszug, nur Hochbauten, z.B. ohne Kelleranlagen. Die Karte stellt nicht den Denkmalbestand außerhalb des Sanierungsgebietes dar. Genaues Denkmalverzeichnis mit Plänen und ggf. der aktualisierte Stand des Denkmalverzeichnisses - auch mit Keller- und sonstigen Anlagen - ist einsehbar bei der Unteren Denkmal-schutzbehörde der Stadt Einbeck, Neues Rathaus, Teichenweg 1, 37574 Einbeck. Kartengrundlagen: Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,86 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Hören 1-11, Möncheplatz - Ost Rosenthal 2-28 -
 Süd Altendorfer Straße 21-39 - West Breiter Stein 2-22

1.1 Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Einbeck, Stadt - siehe Seite 41

1.2 Denkmalbestand: Hoch	1.3 Gefüge- und Stadtbildqualitäten
32 Einzel- bzw. Gruppendenkmale von 41 Hauptgebäuden der Quartiersrandbebauung Denkmal-Quotient der Quartiersrandbebauung: 78,0 % Denkmalgeschützte Kelleranlagen: 33 Tonnengewölbe - 2 Verbindungsgänge - 1 nicht zugängliche Gewölbe/-teile Anzahl von Gebäudebeispielen* mit - Knaggen, meist (zumindest im Kern) an Fachwerkgebäuden des 16./17. Jh.: 11 - Spitzsäulendachwerke: 4 - Sandsteindeckungen: 0 - Hohlpannendeckungen: mind. 21 * nicht abschließende Auflistung	Taufständige das Stadtbild prägende Gebäudegruppen in geschlossener Bauweise: • Breiter Stein: 2-22: überwiegend zweigeschossige Quartiersrandbebauung - Gebäude komplett als Einzel- oder Gruppendenkmal eingestuft • Altendorfer Straße 21-39: überwiegend dreigeschossige Quartiersrandbebauung - Gebäude komplett als Einzel- oder Gruppendenkmal eingestuft (bis auf Nr. 35 und 37) • Rosenthal 2-28: überwiegend: zweigeschossige Quartiersrandbebauung - acht Gebäude sind als Gruppendenkmal eingestuft, relativ inhomogenes Erscheinungsbild • Hören 1-11: zweigeschossige Quartiersrandbebauung - alle Gebäude als Einzeldenkmal eingestuft, prägnantes Sichtfachwerkensemble • Anteil straßenbegleitender Hauptgebäude mit Sichtfachwerk-Fassaden: insgesamt relativ hoch, sehr hoch insbesondere zur Altendorfer Straße - 21 Gebäude mit noch prägenden Fachwerkfassaden • Gesamtbild: eher inhomogen Straßenzüge Rosenthal, Breiter Stein, sehr homogen Altendorfer Straße und Hören

Besonders bemerkenswert: Altendorfer Str. 29-21: 5er-Gruppe in Ständergeschossbauweise. Gebäudegruppe Breiter Stein 12-20 mit zum Teil zweigeschossigen Ständerbauten (Foto rechts). Breiter Stein 14 – verputzter Fachwerkbau, erbaut um 1580 als Wandständerbau, vermutlich in Reihe zusammen mit Nr. 16 und 18. Breiter Stein 16 erbaut 1579 d. verm. zeitgleich mit Nr.14 in Wandständerbauweise, drei Gefache breit (lt. Auszug Denkmalliste).



Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG – Einbeck, Stadt
Auszug Liste der Einzeldenkmale und Denkmale in Gruppen baulicher Anlagen – 2011
Einbeck, Stadt – die vollständige Liste kann bei der Stadt Einbeck, Untere Denkmalschutzbehörde, eingesehen werden

Altendorfer Straße 21, 23, 25 und 27 – Wohnhäuser mit: Gewölbekeller
Altendorfer Straße 29 – Gasthaus, ehem. (Deutsches Haus) mit: Gewölbekeller

Altendorfer Straße 29 – Seitenflügel (ehem. Gasthaus "Deutsches Haus"). Städtebauliche Bedeutung von prägendem Einfluss als Element des räuml. Gefüges einer Schloss- / Guts- / Hof- / Gartenanlage

Altendorfer Straße 29 – Saalgebäude (ehem. Gasthaus "Deutsches Haus"). Städtebauliche Bedeutung von prägendem Einfluss als Element des räuml. Gefüges einer Schloss- / Guts- / Hof- / Gartenanlage

Altendorfer Straße 31 und 33 – Wohnhäuser mit: Gewölbekeller

Altendorfer Straße 35 – Gewölbekeller
Altendorfer Straße 37 – Gewölbekeller
Altendorfer Straße 39 – Wohnhaus mit: Gewölbekeller

Breiter Stein 2 – Wohnhaus mit: Gewölbekeller
Breiter Stein 4 – Wohnhaus
Breiter Stein 6 – Wohnhaus mit: Gewölbekeller, Seitenflügel
Breiter Stein 6 – Stallscheune

Breiter Stein 8 – Wohnhaus mit: Kelleranlage. Verkleideter, zweigeschossiger Fachwerkbau in Wandständerkonstruktion, Kelleranlage vergleichbar zu Knochenhauerstraße 32, zwei Tonnengewölbe parallel zum First.

Breiter Stein 10 und 12 – Wohnhaus mit: Gewölbekeller

Breiter Stein 14 – Wohnhaus. 2-gesch., verputzter Fachwerkbau, erbaut um 1580 als Wandständerbau, vermutlich in Reihe zusammen mit Nr. 16 und 18

Breiter Stein 16 – Wohnhaus mit: Gewölbekeller. 2-gesch., verputzter Fachwerkbau, erbaut 1579 d. verm. zeitgleich mit Nr.14 in Wandständerbauweise, drei Gefache breit, evtl. in Reihe mit Nr. 10-18

Breiter Stein 18, 20, 22 – Wohnhäuser mit: Gewölbekeller

Rosenthal 8 – Wohnhaus mit: Gewölbekeller. 2-gesch. Fachwerkbau, verputzt, OG vorkragend, erbaut Mitte 18. Jh.

Rosenthal 12 – Wohnhaus (Doppelhaus mit Nr. 14) mit: Gewölbekeller im Kern kleiner Wandständerbau des 16. Jhs. mit über Knaggen vorkragender Dachbalkenlage, Gewölbekeller in Südwestecke. Bedeutung: historisch

Rosenthal 14 – Wohnhaus (Doppelhaus mit Nr. 12) mit: Gewölbekeller im Kern verm. Wandständerbau des 16.Jhs. mit Gewölbekeller. In Nordwestecke; spiegelbildlich zu Nr.12 aufgebaut; Bau-, Trauf- und Firstlinien mit Nr. 12 identisch, Schieferbehang fr.20.Jh.

Rosenthal 18 – Wohnhaus (Doppelhaus mit Nr. 20) mit: Gewölbekeller gleiche Trauf-, First- und Bau- linien wie Nr. 20, starke Vorkragung Obergeschoss, erbaut 1.Hälfte 18.Jh. über älterem Gewölbekeller mit Tonne quer zum First auf voller Tiefe/Breite

Rosenthal 20 – Wohnhaus (Doppelhaus mit Nr. 18) mit: Gewölbekeller gleiche Trauf-, First- und Bau- linien wie Nr. 18, stark vorkragendes Obergeschoss, erbaut 1.Hälfte 18.Jh. über älterem Gewölbekeller mit Tonne quer zum First auf voller Tiefe/Breite

Rosenthal 22 – Wohnhaus inschriftlich datiert Torsturz "1750".

Rosenthal 24 – Wohnhaus zweigeschossiger, verputzter Fachwerkbau mit stark vorkragendem Obergeschoss, erbaut 1. Hälfte 18. Jh.

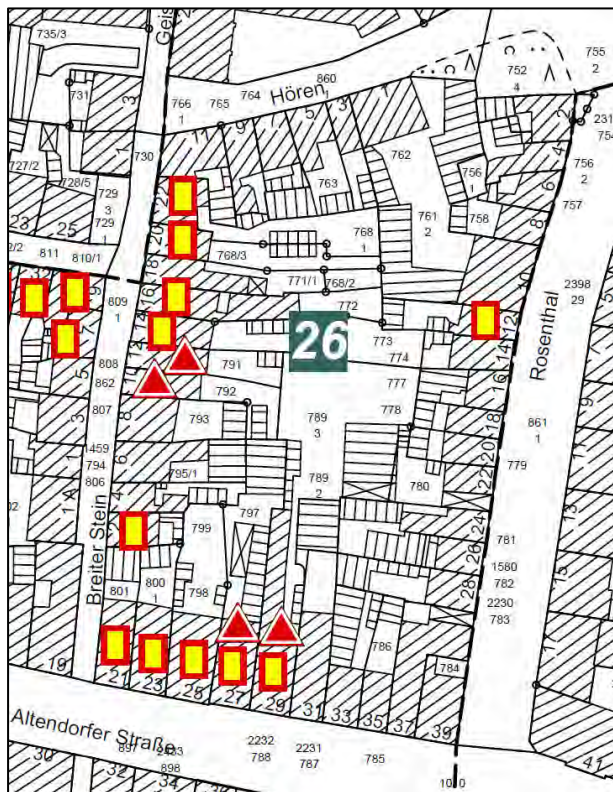
Hören 1, 3, 5 – Wohnhäuser

Hören 7 – Wohnhaus mit: Gewölbekeller

Hören 9 – Wohnhaus mit: Gewölbekeller – "1736"

Hören 11 – Wohnhaus mit: Gewölbekeller

1.4 Stadtbildprägende Details, Fassadenmerkmale



Beispielhafte stadtbildprägende Details



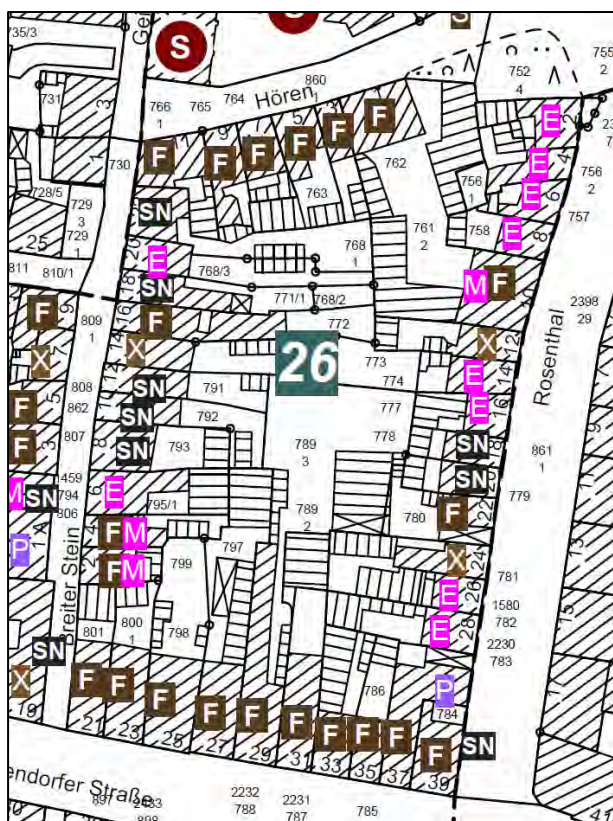
Beispiele von Fachwerkgebäuden mit Knaggen bei stark vorkragenden Geschossen, meist 16./17.Jh., vereinzelt 18. Jh.



Beispiele von Spitzsäulendachwerken

Aufstellung von Dr. Kellmann

Derzeit noch vorhandene Spitzsäulendachwerke des 16./ 17.Jhs. nach Brand Lange Brücke 1-7 im Jahre 2005 mit 4 zerstörten Spitzsäulendachwerken. Es besteht die Möglichkeit, dass in ausgebauten oder nicht zugänglichen Dachwerken weitere Spitzsäulendachwerke in geringer Anzahl vorhanden sind.



PS/Hinweis: Es handelt sich um eine Ersteinschätzung nach äußerer Inaugenscheinnahme. Zwischen den einzelnen Kategorien **X** **E** **M** oft "fließende Übergänge"

Fassadenmerkmale bzw. äußere Merkmale der Straßenfronten



Sonderbau, besonders Fassadenelemente



Gebäude mit straßenneuliger Sichtfachwerk-Fassade



Fassadenprägender Sandsteinbehang



Fassadenprägender Natureschieferbehang



Fassadenputz wohl auf historischer Fachwerkkonstruktion



Mehr veränderte historische Fassade bzw. ursprüngliche Fassade mit Veränderungen, teils mit Eingriff ins Gefüge



Beispiel für 'Fassaden-Mischelementen aus mehreren Stilepochen', z.T. überformt, verändert



Backsteinfassade (teilweise mit Putzelementen kombiniert)



Neuzeltliche Fassadenelemente



Putzassade

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

1.5 Ziele und Maßnahmen zur Stadtbildpflege

Denkmal- bzw. stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung >

1.5.1 Besonders markante Gebäude/Gruppen:

Beispiele von Ständerbauten/Ständergeschossbauten:

Gebäude Altendorfer Straße 21 bis 29 als herausragendes Fachwerkensemble

Gebäude Breiter Stein 14-16 und 20-22 sowie Rosenthal 12

Schlüsselprojekte zur Stadtbilderhaltung, Beispiele stadtbildgerecht erhaltener bzw. zu erhaltener Baukultur mit z.T. Visitenkartenfunktion für Stadtbild, Städtetourismus: Gebäude Altendorfer Straße 21 bis 29 und auch Sicht-Fachwerkensemble

Weiteres bemerkenswertes Sicht-Fachwerkensemble Hören 1 bis 11 (allenfalls „kleinere“ Detailpositionen)

1.5.2 Gebäude in prägnanten Ecklagen:

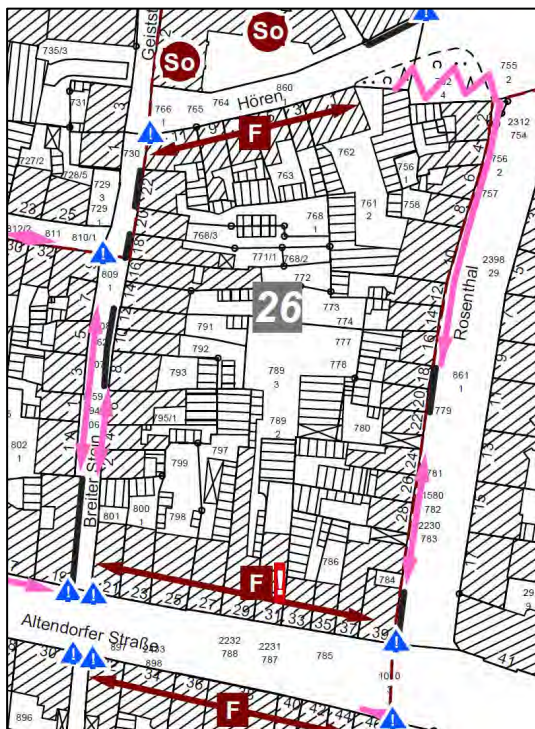
Gebäude Altendorfer Straße 21 und 39, Hören 11 und Rosenthal 22; Altendorfer Straße 39 als Schlüsselprojekt für Stadtbilderhaltung, -pflege

1.5.3 Gebäude mit stadtbildtraditionellen Behängen:

Gebäude Breiter Stein 8 bis 12 und 18 mit 22; Gebäude Rosenthal 18-20 und Altendorfer Straße 39 mit Naturschieferfassaden

1.5.4 Aufwertung und Umgestaltung, Stadtbildeinfügung von veränderten Gebäuden:

Umgestaltung Gebäudegruppe Rosenthal 2 bis 28 (bis auf Nr. 22): Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen an Straßenfronten hinsichtlich traditioneller stadtbildprägender Elemente



Allgemein: Umgestaltungsbedarf von Schaufensterfronten und Fenstern an etlichen Gebäuden - im Einzelfall jeweils mit der Stadt Einbeck abstimmen. Beratung zu vorgenannten potenziellen Umgestaltungsmaßnahmen mit Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck.

Nicht gekennzeichnete Gebäude: Einzelfallbetrachtungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck zur stadtbildgerechten Gestaltung bzw. Einfügung.

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Wichtige Aspekte zum Gebäude-Denkmalbestand und zur Stadtbildpflege



Städtebauliche Dominanten und Sondergebäude mit besonderer Bedeutung

Weitgehend homogene sehr prägende straßenseitige Sichtfachwerkstrukturen und Ensemblesituationen, im Detail in jeweiligen Einzelfällen Verbesserungen möglich.



Desgleichen Schlüsselbereich / Visitenkartenfunktion für Stadtbild/-tourismus



Sicht-Fachwerk-Hauspaar, Detailverbesserungen möglich

Beispielhafte erhaltenswerte stadtbildprägende Naturschieferfassaden (z.T. als prägnante Ensembles) oder Fassaden mit Sandsteinplatten



Beispiel Sandsteindeckungen



Beispiel Krempziegeldeckung



Beispielhafte prägnante Gebäude in wichtigen Ecklagen oder Sichtachsen (Blickfänge) - erhöhte Gestaltungsanforderung/-priorität

Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen, an Straßenfronten z.B. hinsichtlich Verwendung stadtbildprägender Elemente hoher Stadtbildaufwertungsmöglichkeiten



Verändertes Stadtgefüge - städtebauliche Umgestaltung prüfen



Gebäudegruppe Hören 1 bis 11 und



Altendorfer Straße 21 bis 29



Bereich Altendorfer Straße 31 bis 39

-

Bereich Rosenthal 28 bis 2



↑ Rosenthal 22 stiltypisch erhalten (Schlüsselprojekt in Hauszeile) - dagegen Gestaltungsbedarf mit stadtbildtypischen Elementen: Gebäudegruppe Rosenthal 2 bis 16 →



Gebäude Rosenthal 16 (kein Baudenkmal)

Vorher-Nachher- Darstellung



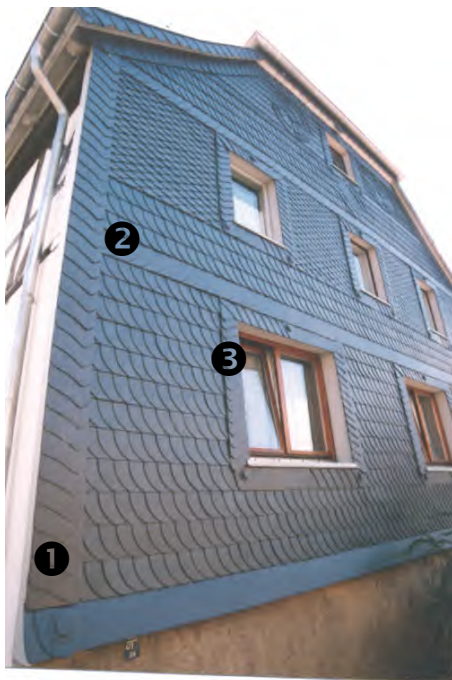
↑ Foto vorher – Skizze nachher →



Gestaltung mit rotem Tonziegeldach, Naturschiefer im Obergeschoss, Putz-Holzgestaltung im Erdgeschoss mit hellfreundlichen warmen Erdtönen, weißen unterteilten Holzfenstern.
Hinweis: Das Behängen von Fassaden bedarf der bautechnischen, statisch-konstruktiven und bauordnungsrechtlichen Prüfung und Klärung. Gebäude ggf. im Erdgeschoss zu Wohnzwecken umbauen.

Naturschiefer mit folgenden möglichen Detailmerkmalen:

- ❶ Eckbänder, ❷ Geschossbänder, ggf. in rötlichem Schiefer, ❸ Strackorte um die Fenster



Block 28 ↓ Übersichtskarte
NLD*



↓ Lageplan Baudenkmale
Auszug**



↓ Lageplan Kellergewölbe 2011
NLD*



**Plan-
 legende:**

Verzeichnis der Baudenkmale
 gem. § 3 NDSchG -
 Nachrichtliche Übernahme

Einzeldenkmale
 Grünanlage

Gruppen baulicher Anlagen
 Straßenraum/Platzanlage

Tonnengewölbe
 Kreuzgewölbe

Verbindungsgänge
 nicht zugängliche
 Gewölbe-/teile

* NLD = Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

** Nachrichtliche Übernahme: Unverbindlicher Auszug, nur Hochbauten, z.B. ohne Kelleranlagen. Die Karte stellt nicht den Denkmalbestand außerhalb des Sanierungsgebietes dar. Genaues Denkmalverzeichnis mit Plänen und ggf. der aktualisierte Stand des Denkmalverzeichnisses - auch mit Keller- und sonstigen Anlagen - ist einsehbar bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck, Neues Rathaus, Teichenweg 1, 37574 Einbeck. Kartengrundlagen: Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,22 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Altendorfer Straße 2-10 - Ost Auguste-Jünemann-Straße -
 Süd Backofenstraße 1A-5 - West Benser Straße 1-5

1.1 Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Einbeck, Stadt
Auszug Liste der Einzeldenkmale und Denkmale in Gruppen baulicher Anlagen - 2011
Einbeck, Stadt – die vollständige Liste kann bei der Stadt Einbeck, Untere Denkmalschutzbehörde eingesehen werden

Benser Straße 1 - Wohnhaus mit: Anbau, Gewölbekeller, Schaufenster, Anbau nach Südosten, Schaufenster zur Altendorfer Straße.

Benser Straße 3 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller 2-gesch. Fachwerkbau von 1826/27, Gewölbekeller, Fassade nach Osten mit Schieferbehang um 1900.

Benser Straße 3 - Nebengebäude, östl. (bis 2006 zu Benser Straße 1). Zweigesch. Fachwerkbau mit Pultdach und Aborterker im OG nach Osten

Benser Straße 5 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller

Altendorfer Straße 2 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller

Altendorfer Straße 4 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller

Altendorfer Straße 6 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller

Altendorfer Straße 8 - Wohnhaus mit: Schaufensteranlage, Gewölbekeller

Altendorfer Straße 8 - Seitenflügel

Altendorfer Straße 10 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller

Backofenstraße 1 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller

Backofenstraße 3 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller

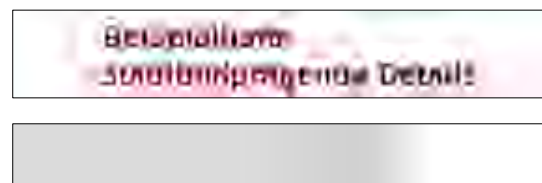
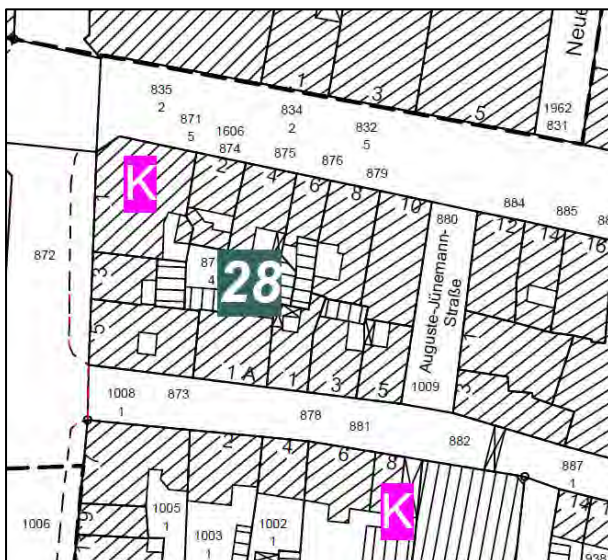
Backofenstraße 5 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller

1.2 Denkmalbestand: Hoch	1.3 Gefüge- und Stadtbildqualitäten
11 Einzel- bzw. Gruppendenkmale von 14 Hauptgebäuden der Quartiersrandbebauung Denkmal-Quotient der Quartiersrandbebauung: 78,6 % Denkmalgeschützte Kelleranlagen: 20 Tonnengewölbe - 3 Verbindungsgänge Anzahl von Gebäudebeispielen* mit – Knaggen, meist (zumindest im Kern) an Fachwerkgebäuden des 16./17. Jh.: 0 – Spitzsäulendachwerke: 0 – Sandsteindeckungen: 0 – Hohlpfannendeckungen: mind. 3, Krempziegeldeckung: 1 * nicht abschließende Auflistung	Traufständige das Stadtbild prägende Gebäudegruppen in geschlossener Bauweise: • Altendorfer Str. 2-10: Überwiegend dreigeschossige Quartiersrandbebauung – Einzel- und Gruppendenkmale. • Backofenstraße 1A-5: Gruppendenkmale Nr. 1-5. • Benser Straße 1-5: zwei- bis dreigeschossige Quartiersrandbebauung – teils Gebäude als Einzel- oder Gruppendenkmal eingestuft, Nr. 3 und 5 mit Naturschieferfassaden. Markantes zweigeschossiges Eckgebäude Benser Str. 1. • Anteil straßenbegleitender Hauptgebäude mit Sichtfachwerk-Fassaden: sehr hoch zur Altendorfer Straße, 6 Gebäude mit noch prägenden Fachwerkfassaden • Gesamtbild: relativ homogene Fachwerkstrukturen im Wechsel mit Naturschieferfassaden

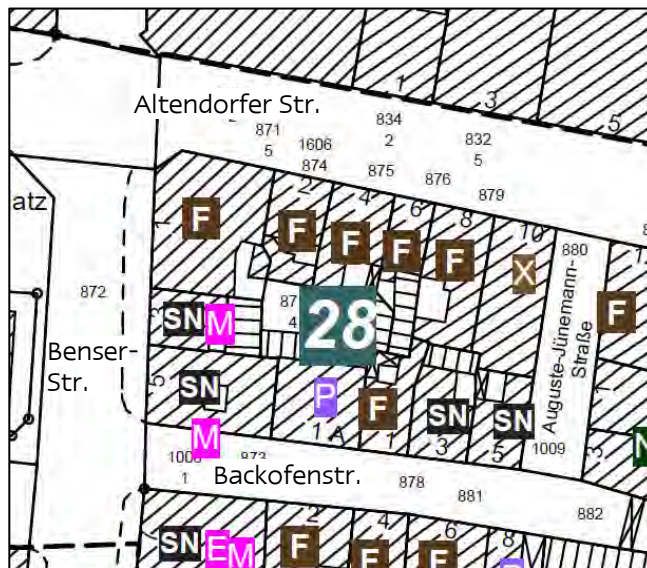


Altendorfer Str. 2-10: Baustrukturen, die nach dem Großbrand 1826 entstanden.
Benser Straße 1-5: Eckgebäude mit Krempziegeldeckung (Foto rechts).

1.4 Stadtbildprägende Details, Fassadenmerkmale



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



PS/Hinweis: Es handelt sich um eine Ersteinschätzung nach äußerer Inaugenscheinnahme. Zwischen den einzelnen Kategorien **X** **EM** oft "fließende Übergänge"

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Fassadengruppenkreis (ca. 100m) äußere Merkmale der Straßenfronten

- F** Sonderbau, besondere Fassadenelemente
- SN** Gebäude mit südseitiger Sichtfachwerk-Fassade
- S** Fassadenprägender Sandsteinbehang
- SM** Fassadenprägender Naturschieferbehang
- G** Fassadenputz wohl auf historischer Fachwerkkontur
- E** Mehr veränderte historische Fassade, bzw. ursprüngliche Fassade mit Veränderungen, teils mit Eingriff ins Gefüge
- EM** Beispiel für „Fassaden-Mischelemente“ aus mehreren Stilperioden, z.T. überformt, verändert
- B** Backsteinfassade (teilweise mit Putzelementen kombiniert)
- A** Neuzugelbore Fassadenelemente
- P** Putzfassade



Eckgebäude Backofenstraße 5 mit Nr. 3 als kleines Ensemble mit Naturschieferfassaden, daran anschließend Sichtfachwerkgebäude Backofenstraße 3 und Putzfassade des Gebäudes Backofenstraße 1. Erkennbar ist auch am rechten Bildrand das Seitengebäude zu Altendorfer Straße 10.

1.5 Ziele und Maßnahmen zur Stadtbildpflege

Denkmal- bzw. stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung >

1.5.1 Besonders markante Gebäude/Gruppen:

Sichtfachwerkensemble Gebäude Altendorfer Straße 2 bis 8, Detailverbesserungsmöglichkeiten
Krempziegeldach Gebäude Benser Str. 1

1.5.2 Gebäude in prägnanten Ecklagen:

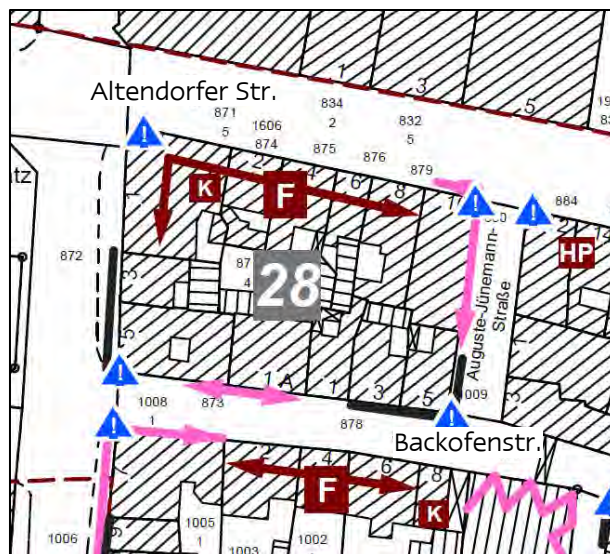
Gebäude Benser Straße 1 (Schlüsselprojekt zur Stadtbildpflege) und 5, Altendorfer Straße 10 und Backofenstraße 5

1.5.3 Gebäude mit stadtbildtraditionellen Behängen:

Gebäudegruppe Benser Straße 3 und 5 mit Naturschieferfassaden

1.5.4 Aufwertung und Umgestaltung, Stadtbildeinfügung von Gebäuden:

Umgestaltung Gebäudegruppe Backofenstraße 1, 1a und Altendorfer Straße 10: Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen an Straßenfronten hinsichtlich traditioneller stadtbildprägender Elemente.



Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen, an Straßenfronten z.B. hinsichtlich Verwendung stadtbildprägender Elemente hohe Stadtbildaufwertungsmöglichkeiten

Verändertes Stadtgefüge - städtebauliche Umgestaltung prüfen

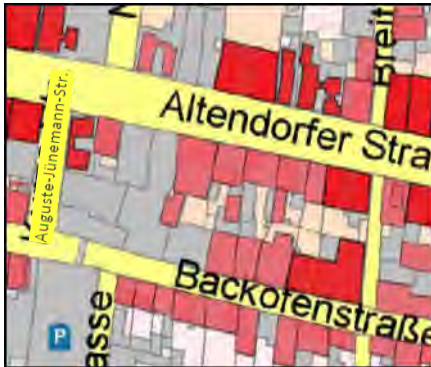
Wichtige Aspekte zum Gebäude-Denkmalbestand und zur Stadtbildpflege

- So** Städtebauliche Dominanten und Sondergebäude mit besonderer Bedeutung
- ↔ **F** Weitgehend homogene sehr prägende straßenseitige Sichtfachwerkstrukturen und Ensemblesituationen, im Detail in jeweiligen Einzelfällen Verbesserungen möglich.
- U** Desgleichen Schlüsselbereich / Visitenkartenfunktion für Stadtbild/-tourismus
- HP** Sicht-Fachwerk-Hauspaar, Detailverbesserungen möglich
- Beispielhafte erhaltenswerte stadtbildprägende Naturschieferfassaden (z.T. als prägnante Ensembles) oder Fassaden mit Sandsteinplatten
- S** Beispiel Sandsteindeckungen
- K** Beispiel Krempziegeldeckung
- ▲ Beispielhafte prägnante Gebäude in wichtigen Ecklagen oder Sichtachsen (Blickfänge) - erhöhte Gestaltungsanforderung/-priorität

Allgemein: Umgestaltungsbedarf von Schaufensterfronten und Fenstern an etlichen Gebäuden - im Einzelfall jeweils mit der Stadt Einbeck abstimmen. Beratung zu vorgenannten potenziellen Umgestaltungsmaßnahmen mit Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck.

Nicht gekennzeichnete Gebäude: Einzelfallbetrachtungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck zur stadtbildgerechten Gestaltung bzw. Einfügung.

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Block 29 ↓ Übersichtskarte
NLD*↓ Lageplan Baudenkmale
Auszug**↓ Lageplan Kellergewölbe 2011
NLD***Plan-
legende:**Verzeichnis der Baudenkmale
gem. § 3 NDSchG -
Nachrichtliche ÜbernahmeEinzeldenkmale
GrünanlageGruppen baulicher Anlagen
Straßenraum/PlatzanlageTonnengewölbe
KreuzgewölbeVerbindungsgänge
nicht zugängliche
Gewölbe-teile

* NLD = Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

** Nachrichtliche Übernahme: Unverbindlicher Auszug, nur Hochbauten, z.B. ohne Kelleranlagen. Die Karte stellt nicht den Denkmalbestand außerhalb des Sanierungsgebietes dar. Genaues Denkmalverzeichnis mit Plänen und ggf. der aktualisierte Stand des Denkmalverzeichnisses - auch mit Keller- und sonstigen Anlagen - ist einsehbar bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck, Neues Rathaus, Teichenweg 1, 37574 Einbeck. Kartengrundlagen: Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Das Gebäude Altendorfer Straße 24 ist nach einem Brand mittlerweile abgerissen.

Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,34 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Altendorfer Straße 12-30 - Ost Gasse - Süd Backofenstraße -
West Auguste-Jünemann-Straße 1-3

1.1 Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Einbeck, Stadt

Auszug Liste der Einzeldenkmale und Denkmale in Gruppen baulicher Anlagen - 2011

Einbeck, Stadt – die vollständige Liste kann bei der Stadt Einbeck, Untere Denkmalschutzbehörde eingesehen werden

Altendorfer Straße 12 - Gewölbekeller Altendorfer Straße 14 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller Altendorfer Straße 20 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller Altendorfer Straße 20 - Seitenflügel (Westseite) städtebauliche Bedeutung von prägendem Einfluss als Element des räuml. Gefüges einer Schloss- / Guts- / Hof- / Gartenanlage Altendorfer Straße 22 - Wohnhaus (Vorderhaus) mit: Gewölbekeller Wirtschaftsgebäude (Backofenstraße, heute Wohnhaus) 3-geschossiger Fachwerkbau, 6 Gebinde Altendorfer Straße 22 - Seitenflügel	Altendorfer Straße 24 - abgebrannt Altendorfer Straße 26 - Wohnhaus mit: Schaufensteranlage, Gewölbekeller Altendorfer Straße 26 - Seitenflügel (Westseite) Altendorfer Straße 28 - Wohnhaus (Kornbrennerei Riemenschneider) Vorderhaus westliche Hausstelle Gasthaus , ehem. (Deutsches Haus) mit: Gewölbekeller - Altendorfer Straße 30 Brennerei , ehem. (Kornbrennerei Riemenschneider) mit: Schornstein, Brennkessel Altendorfer Straße 30 - Wohnhaus (Kornbrennerei Riemenschneider) mit: Gewölbekeller Backofenstraße 7 - Wirtschaftsgebäude mit: Durchfahrt
---	---

1.2 Denkmalbestand: Hoch	1.3 Gefüge- und Stadtbildqualitäten
9 Einzel- bzw. Gruppendenkmale von 14 Hauptgebäuden der Quartiersrandbebauung Denkmal-Quotient der Quartiersrandbebauung: 64,3 % Denkmalgeschützte Kelleranlagen: 10 Tonnengewölbe - 2 Verbindungsgänge Anzahl von Gebäudebeispielen* mit – Knaggen, meist (zumindest im Kern) an Fachwerkgebäuden des 16./17. Jh.: 0 – Spitzsäulendachwerke: 0 – Sandsteindeckungen: 0 – Hohlpfannendeckungen: mind. 4 * nicht abschließende Auflistung	Taufständige das Stadtbild prägende Gebäudegruppen in geschlossener Bauweise: • Altendorfer Str. 12-30: dreigeschossige Bebauung, überwiegend Gebäude als Einzel- oder Gruppendenkmal eingestuft. • Backofenstraße: überwiegend von Wirtschafts-/Nebengebäuden geprägt, teils denkmalgeschützt. • Baulücke nach Brand Altendorfer Str. 24 • Anteil straßenbegleitender Hauptgebäude mit Sichtfachwerk-Fassaden: relativ hoch zur Altendorfer Straße, 7 Gebäude mit noch prägenden Fachwerkfassaden • Gesamtbild: relativ homogen

1826 komplett abgebrannter Block!



Altendorfer Str. 20-30: dreigeschossiges Gruppendenkmal. Backofenstraße teils von Wirtschaftsgebäuden geprägt (Fotos rechts).

1.4 Stadtbildprägende Details, Fassadenmerkmale

Keine beispielhaften Details wie Knaggen, Sandsteindächer, Spitzsäulendachwerke in diesem Blockbereich vorhanden.



PS/Hinweis: Es handelt sich um eine Ersteinschätzung nach äußerer Inaugenscheinnahme. Zwischen den einzelnen Kategorien **XEM** oft "fließende Übergänge"

Fassadengrunderkennung (bzw. äußere Merkmale der Straßentraverse)

- SN** Sonderbau, besondere Fassadenelemente
- F** Gebäude mit einseitiger Sichtfachwerk-Fassade
- S** Fassadenprägender Sandsteinbehang
- SN** Fassadenprägender Naturschieferbehang
- F** Fassadenputz wohl auf historischer Fachwerkfront
- E** Mehr veränderte historische Fassade, bzw. ursprüngliche Fassade mit Veränderungen, teils mit Eingriff ins Gefüge
- M** Beispiel für „Fassaden-Mischelemente“ aus mehreren Stilperioden, z.T. überformt, verändert
- B** Backsteinfassade (teilweise mit Putzelementen kombiniert)
- N** Neuzzeitlichere Fassadenelemente
- P** Putzfassade

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

1.5 Ziele und Maßnahmen zur Stadtbildpflege

Denkmal- bzw. stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung >

1.5.1 Besonders markante Gebäude/Gruppen: Backsteingebäude Backofenstraße

1.5.2 Gebäude in prägnanten Ecklagen:

Gebäude Altendorfer Straße 12, 30, Backsteingebäude Backofenstraße (Schlüsselprojekt).

1.5.3 Gebäude mit stadtbildtraditionellen Behängen: nicht prägnant gegeben

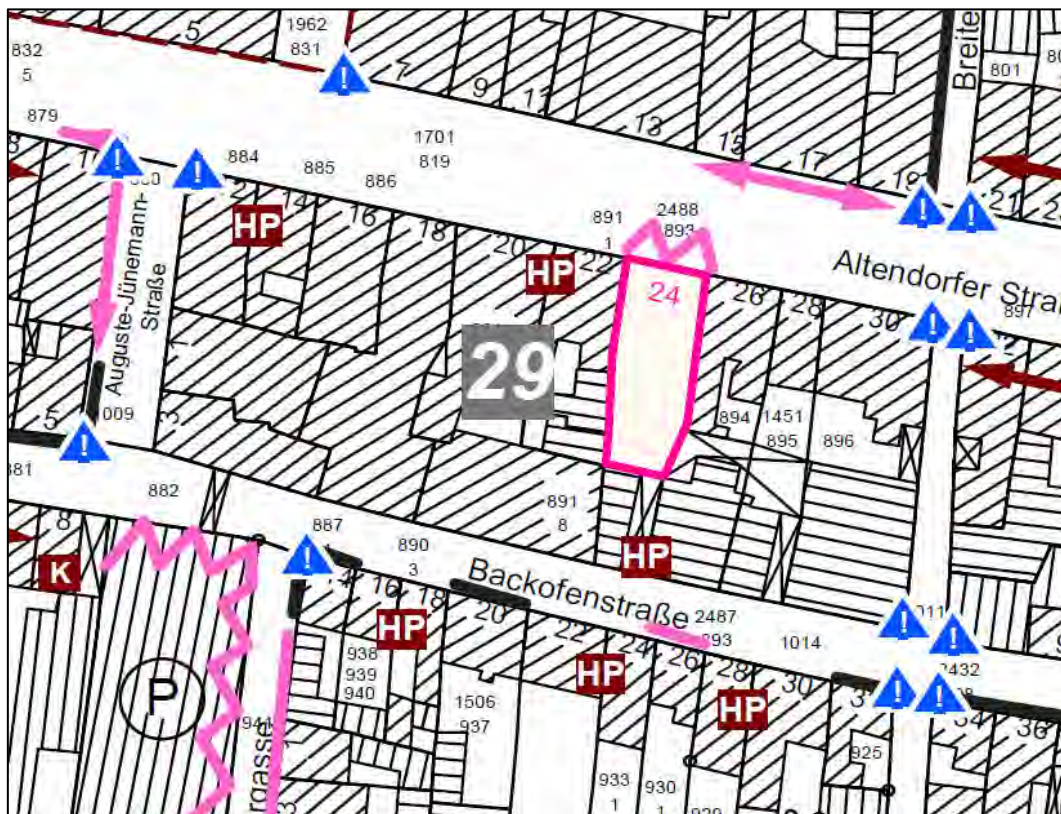
1.5.4 Aufwertung und Umgestaltung, Stadtbildeinfügung von Gebäuden:

Gestaltung Gebäude Altendorfer Straße 30: Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen an Straßenfronten hinsichtlich traditioneller stadtbildprägender Elemente.

Erdgeschossgestaltung Altendorfer Straße 20-22.

Baulückenschluss Grundstück Altendorfer Straße 24 (Schlüsselprojekt zur Stadtbildgestaltung) >.





Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen, an Straßenfronten z.B. hinsichtlich Verwendung stadtbildprägender Elemente hohe Stadtbildaufwertungsmöglichkeiten

Verändertes Stadtgefüge - städtebauliche Umgestaltung prüfen

Allgemein: Umgestaltungsbedarf von Schaufensterfronten und Fenstern an etlichen Gebäuden - im Einzelfall jeweils mit der Stadt Einbeck abstimmen. Beratung zu vorgenannten potenziellen Umgestaltungsmaßnahmen mit Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck.

Nicht gekennzeichnete Gebäude: Einzelfallbetrachtungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck zur stadtbildgerechten Gestaltung bzw. Einfügung.

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Wichtige Aspekte zum Gebäude-Denkmalbestand und zur Stadtbildpflege

So Städtebauliche Dominanten und Sondergebäude mit besonderer Bedeutung

Weitgehend homogene sehr prägende straßenseitige Sichtfachwerkstrukturen und Ensemblesituationen, im Detail in jeweiligen Einzelfällen Verbesserungen möglich.



! Desgleichen Schlüsselbereich / Visitenkartenfunktion für Stadtbild/-tourismus



Sicht-Fachwerk-Hauspaar, Detailverbesserungen möglich

Beispielhafte erhaltenswerte stadtbildprägende Naturschieferfassaden (z.T. als prägnante Ensembles) oder Fassaden mit Sandsteinplatten



Beispiel Sandsteindeckungen

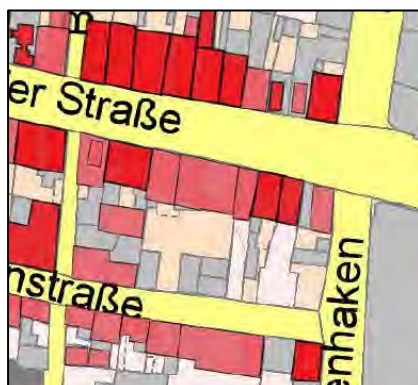


Beispiel Krepziegeldeckung



Beispielhafte prägnante Gebäude in wichtigen Ecklagen oder Sichtachsen (Blickfänge) - erhöhte Gestaltungsanforderung/-priorität

Block 30 ↓ Übersichtskarte
NLD*



↓ Lageplan Baudenkmale
Auszug**



↓ Lageplan Kellergewölbe 2011
NLD*



**Plan-
 legende:** **Verzeichnis der Baudenkmale
 gem. § 3 NDSchG -
 Nachrichtliche Übernahme**

 Einzeldenkmale	 Gruppen baulicher Anlagen	 Tonnengewölbe	 Verbindungsgänge
 Grünanlage	 Straßenraum/Platzanlage	 Kreuzgewölbe	 nicht zugängliche Gewölbe/-teile

* **NLD** = Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

** **Nachrichtliche Übernahme:** Unverbindlicher Auszug, nur Hochbauten, z.B. ohne Kelleranlagen. Die Karte stellt nicht den Denkmalbestand außerhalb des Sanierungsgebietes dar. Genaues Denkmalverzeichnis mit Plänen und ggf. der aktualisierte Stand des Denkmalverzeichnisses - auch mit Keller- und sonstigen Anlagen - ist einsehbar bei der Unteren Denkmal-schutzbehörde der Stadt Einbeck, Neues Rathaus, Teichenweg 1, 37574 Einbeck. Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,25 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Altendorfer Straße 32-46 – Ost Sonnenhaken – Süd Backofenstraße 9 – West Gasse

1.1 Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Einbeck, Stadt - siehe Seite 55.

1.2 Denkmalbestand: Hoch	1.3 Gefüge- und Stadtbildqualitäten
9 Einzel- bzw. Gruppendenkmale von 10 Haupt/Wirtschaftsgebäuden der Quartiersrandbebauung Denkmal-Quotient der Quartiersrandbebauung: 90 % Denkmalgeschützte Kelleranlagen: 11 Tonnengewölbe - 3 Verbindungsgänge Anzahl von Gebäudebeispielen* mit – Knaggen, meist (zumindest im Kern) an Fachwerkgebäuden des 16./17. Jh.: 1 – Spitzsäulendachwerke: 1 – Sandsteindeckungen: 0 – Hohlpannendeckungen: mind. 7 * nicht abschließende Auflistung	Taufständige das Stadtbild prägende Gebäudegruppen in geschlossener Bauweise: • Altendorfer Str. 32-46: dreigeschossige Bebauung, überwiegend Gebäude als Einzel- oder Gruppendenkmal eingestuft • Städtebauliche Zäsur: aufgebrochene südliche historische Blockrandstruktur • Anteil straßenbegleitender Hauptgebäude mit Sichtfachwerk-Fassaden: sehr hoch zur Altendorfer Straße, 9 Gebäude mit noch prägenden Fachwerkfassaden • Gesamtbild: homogen zur Altendorfer Straße



Altendorfer Str. 32-46: vom Brand 1826 verschonter Block, daher auch Fachwerkgebäude mit Vorkragungen neben flächenbündigen Fachwerkfronten

Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG – Einbeck, Stadt
Auszug Liste der Einzeldenkmale und Denkmale in Gruppen baulicher Anlagen – 2011
Einbeck, Stadt – die vollständige Liste kann bei der Stadt Einbeck, Untere Denkmalschutzbehörde, eingesehen werden

Backofenstraße 9 – Wohnhaus (Ehem. Nebenwohnhaus). Zweigeschossiger Fachwerkbau, errichtet 1894 durch Schlossermeister Wittram als Nebenwohnhaus zur Hausstelle Altendorfer Straße 34 mit historistischem Sichtfachwerk und Teilunterkellerung.

Backofenstraße 9 – Wirtschaftsgebäude (Ehem. Trockenhaus). Zweigeschossiger Eck-/Fachwerkbau, entstanden Mitte 19. Jh. als Trockenhaus einer Gerberei, ehem. zu Hausstelle Altendorfer Straße 34 gehörend, ist als letztes Scheunengebäude einer bis 1931 geschlossenen Zeilenbebauung zur Backofenstraße erhalten.

Altendorfer Straße 32 – Gewölbekeller

Altendorfer Straße 34 – Wirtschaftsgebäude. Dreigeschossiger Fachwerkbau, erbaut 1889 durch Schlossermeister Wittram mit Schmiedeesse im Erdgeschoss (verlegt 1910) und zwei Speichergeschossen, über Außentreppe erschlossen; firstparallel zum Vorderhaus inmitten der Hausstelle errichtet.

Altendorfer Straße 34 – Wohnhaus mit: Gewölbekeller 3-gesch. Fachwerkbau, im Kern ein Wandständerbau mit Speicherstock, erbaut Mitte 17. Jh., Spitzsäulendachwerk 1615 (d), zwei Tonnengewölbe quer zum First, westl. Gewölbe 9,50 m lang, östl. Gewölbe 3,39 m lang; Scheitelhöhen zwischen 1,94 m und 2,30 m.

Altendorfer Straße 36 – nicht in Karte gekennzeichnet – Wohnhaus mit: Gewölbekeller 3-gesch. Fachwerkbau, 1. und 2. OG nach Norden je um ca. 10 cm vorkragend, erbaut um 1740, 3-fach stehender Stuhl, verputzt Ende 18. Jh.; älteres Tonnengewölbe quer zum First, 10,10 m lang, 4,63 m breit, Scheitelhöhe 2,12 m, erbaut 15./16. Jh.

Altendorfer Straße 38 nicht in Karte gekennzeichnet – Wohnhaus mit: Gewölbekeller. Mind. zwei historische Hausstellen, 1850 mit Neubau des westl. Hausteils zusammengelegt, östl. Haus erbaut 1731; zweigesch. Fachwerkbauten; umfangreiche, im Kern mittelalterliche Kellerlage, bestehend aus 4 miteinander verbundenen Tonnengewölben.

Altendorfer Straße 40 – Wohnhaus mit: Gewölbekeller. 3-gesch. Fachwerkbau auf einer schmalen aber tiefen Grundfläche erbaut verm. Mitte 17. Jh.; Tonnengewölbe quer zum First auf voller Haustiefe, 12,70 m lang, Scheitelhöhe 1,89 m - 2,04 m, erbaut als Brau- und Gärkeller 15./16. Jh.

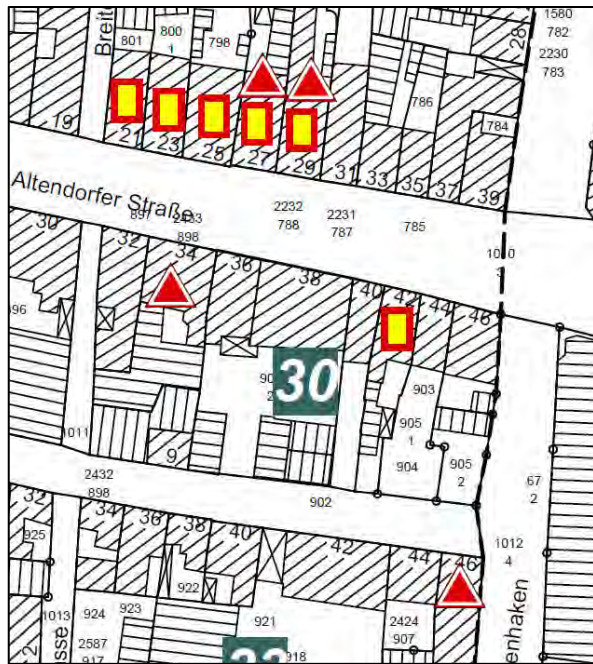
Fachwerkbau Mitte 17. Jh.; Beispiel eines Tonnengewölbes quer zum First auf voller Haustiefe, erbaut als Brau- und Gärkeller 15./16. Jh.

Altendorfer Straße 42 – Wohnhaus mit: Gewölbekeller 3-gesch. Fachwerkbau, nach Norden in Wandständerbauweise mit zweifacher Vorkragung über Knaggen zu Speicherstock und Dachbalkenlage, erbaut Mitte 16. Jh.; Tonnengewölbe quer zum First, ungewöhnlich kurz (6,08 m) und breit (4,92 m), verm. eingekürzt

Altendorfer Straße 44 – Wohnhaus mit: Gewölbekeller. 3-gesch. Fachwerkbau, in Stockwerksbauweise errichtet im späten 17. Jh.; 1., 2. OG sowie Dachbalkenlage vorkragend, Brüstungsfelder mit Fußstreben; Stube im EG zur Straße unterkellert mit Tonnengewölbe quer zum First, 4,80 m lang und 3,05 m breit.

Altendorfer Straße 46 – Gewölbekeller mit: Kellerabgang. Haustiefes Tonnengewölbe quer zum First, erbaut als Brau- und Gärkeller 15./16. Jh., 11,50 m lang, je nach Grad der Verfüllung 3,95 m bis 4,56 m breit, Kellerabgang mit Türgewände im Erdgeschoss; Wohnhaus im Kern verm. 16. Jh., Dachwerk 1969 neu.

1.4 Stadtbildprägende Details, Fassadenmerkmale



Beispielhafte stadtbildprägende Details



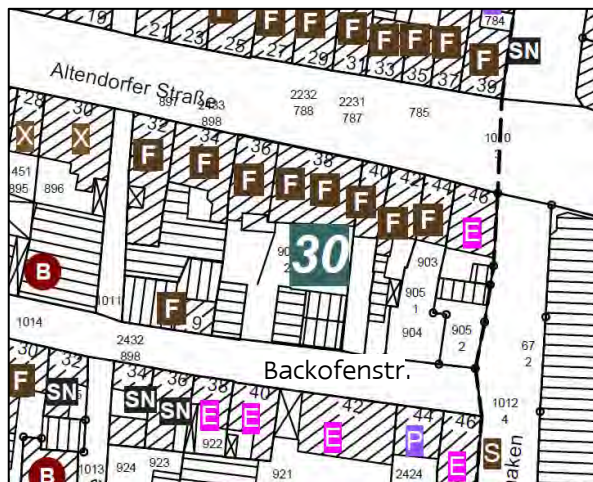
Beispiele von Fachwerkgebäuden mit Knaggen bei stark vorkragenden Geschossen, meist 16./17.Jh., vereinzelt 18. Jh.



Beispiele von Spitzsäulendachwerken

Aufstellung von Dr. Kellmann

Derzeit noch vorhandene Spitzsäulendachwerke des 16./ 17.Jhs. nach Brand Lange Brücke 1-7 im Jahre 2005 mit 4 zerstörten Spitzsäulendachwerken. Es besteht die Möglichkeit, dass in ausgebauten oder nicht zugänglichen Dachwerken weitere Spitzsäulendachwerke in geringer Anzahl vorhanden sind.



PS/Hinweis: Es handelt sich um eine Ersteinschätzung nach äußerer Inaugenscheinnahme. Zwischen den einzelnen Kategorien **X**, **E** und **M** oft "fließende Übergänge"

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Fassadenmerkmale bzw. äußere Merkmale der Straßenscenerie



Schülerbau, besondere Fassadenelemente



Gebäude mit südwestlicher Sichtfachwerk-Fassade



Fassadenprägnanter Sandstrichanstrich



Fassadenprägnanter Naturholzfärbung



Fassadenputz wohl auf historischer Fachwerkhaut



Mehr veränderte historischer Fassade, bzw. ursprüngliche Fassade mit Veränderungen, keine mehr Eingriff ins Gefüge



Beispiel für Fassaden-Merkmalen aus mehreren Bauphasen, z.B. 19. und 20. Jh. (Anstrich)



Gebäude mit Fassaden-Merkmalen mit Putzsystemen an Kommoden



Neuzugänge, Fassadenmerkmale



Rohfassade

1.5 Ziele und Maßnahmen zur Stadtbildpflege

Denkmal- bzw. stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung >

1.5.1 Besonders markante Gebäude/Gruppen:

Beispiele von Ständergeschossbauten: Gebäude Altendorfer Straße 42

Prägendes Sicht-Fachwerkensemble, Schlüsselprojekte zur Stadtbilderhaltung, Beispiele stadtbildgerecht erhaltener bzw. zu erhaltener Baukultur: Gebäude Altendorfer Straße 32-44

1.5.2 Gebäude in prägnanten Ecklagen:

Gebäude Altendorfer Straße 32 und 46; Backofenstraße 9

1.5.3 Gebäude mit stadtbildtraditionellen Behängen: nicht prägnant gegeben

1.5.4 Aufwertung und Umgestaltung, Stadtbildeinfügung von veränderten Gebäuden:

Gestaltung Gebäude Altendorfer Straße 46 als Schlüsselprojekt zur Stadtbildgestaltung: Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen an Straßenfronten hinsichtlich traditioneller stadtbildprägender Elemente

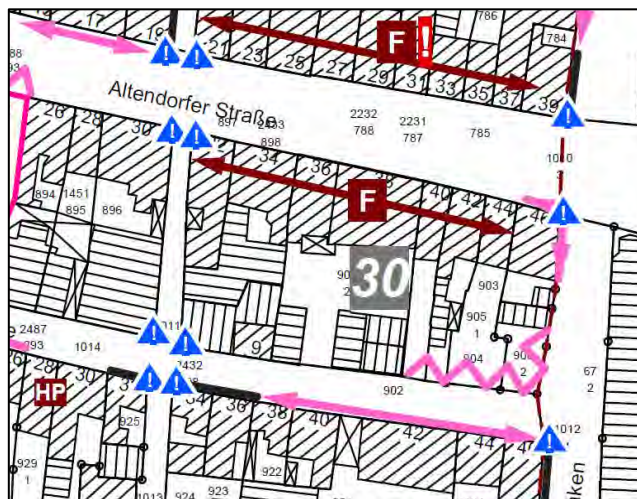


Gebäude Altendorfer Straße 46



Ecklage Backofenstraße/Sonnenhaken

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen, an Straßenfronten z.B. hinsichtlich Verwendung stadtbildprägender Elemente hohe Stadtbildaufwertungsmöglichkeiten

Verändertes Stadtgefüge - städtebauliche Umgestaltung prüfen

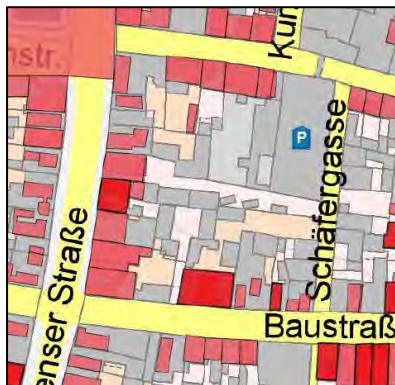
Nicht gekennzeichnete Gebäude: Einzelfallbetrachtungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck zur stadtbildgerechten Gestaltung bzw. Einfügung.

Allgemein: Umgestaltungsbedarf von Schaufensterfronten und Fenstern an etlichen Gebäuden - im Einzelfall jeweils mit der Stadt Einbeck abstimmen. Beratung zu vorgenannten potenziellen Umgestaltungsmaßnahmen mit Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck.

Wichtige Aspekte zum Gebäude-Denkmalbestand und zur Stadtbildpflege

- So** Städtebauliche Dominanten und Sondergebäude mit besonderer Bedeutung
- Weitgehend homogene sehr prägende straßenseitige Sichtfachwerkstrukturen und Ensemblesituationen, im Detail in jeweiligen Einzelfällen Verbesserungen möglich.
- F** Desgleichen Schlüsselbereich / Visitenkartenfunktion für Stadtbild/-tourismus
- HP** Sicht-Fachwerk-Hauspaar, Detailverbesserungen möglich
- Beispielhafte erhaltenswerte stadtbildprägende Naturschieferfassaden (z.T. als prägnante Ensembles) oder Fassaden mit Sandsteinplatten
- S** Beispiel Sandsteindeckungen
- K** Beispiel Krempziegeldeckung
- A** Beispielhafte prägnante Gebäude in wichtigen Ecklagen oder Sichtachsen (Blickfänge) - erhöhte Gestaltungsanforderung/-priorität

Block 31 ↓ Übersichtskarte
NLD*



↓ Lageplan Baudenkmale
Auszug**



↓ Lageplan Kellergewölbe 2011
NLD*



**Plan-
 legende:** Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Nachrichtliche Übernahme

 Einzeldenkmale	 Gruppen baulicher Anlagen	 Tonnengewölbe	 Verbindungsgänge
 Grünanlage	 Straßenraum/Platzanlage	 Kreuzgewölbe	 nicht zugängliche Gewölbe/-teile

* NLD = Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

** Nachrichtliche Übernahme: Unverbindlicher Auszug, nur Hochbauten, z.B. ohne Kelleranlagen. Die Karte stellt nicht den Denkmalbestand außerhalb des Sanierungsgebietes dar. Genaues Denkmalverzeichnis mit Plänen und ggf. der aktualisierte Stand des Denkmalverzeichnisses - auch mit Keller- und sonstigen Anlagen - ist einsehbar bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck, Neues Rathaus, Teichenweg 1, 37574 Einbeck. Kartengrundlagen: Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,66 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Backofenstraße 2-8 - Ost Schäfergasse - Süd Baustraße 1-9 - West Benser Straße 7-23

1.1 Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Einbeck, Stadt
Auszug Liste der Einzeldenkmale und Denkmale in Gruppen baulicher Anlagen - 2011
Einbeck, Stadt - die vollständige Liste kann bei der Stadt Einbeck, Untere Denkmalschutzbehörde, eingesehen werden

Benser Straße 7 - Gewölbekeller Benser Straße 9 - Gewölbekeller Benser Straße 13 - Gewölbekeller Benser Straße 15, 17, 19 - Wohnhäuser mit: Gewölbekeller Benser Straße 21 und 23 - Wohnhäuser mit: Gewölbekeller Backofenstraße 2 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller Backofenstraße 2 - Hinterhaus Backofenstraße 4, 6 und 8 - Wohnhäuser mit: Gewölbekeller	Baustraße 1 - Wohnhaus (ehem. Herberge zur Heimat) mit: Gewölbekeller Baustraße 3/5 - Gewölbekeller Baustraße 7 - Gewölbekeller. Quer zum First auf voller Tiefe, 9,19 m x 4,40 m, unter dem westlichen 2/3 der Grundfläche des Vorderhauses, mit teilweise eingewölbten Treppenabgang, einläufig, gerade, 18 Blockstufen Sandstein, überdurchschnittliche Qualität, wenig verändert. Baustraße 9 - Gewölbekeller Baustraße 9 - Gewölbekeller
---	---

1.2 Denkmalbestand: Hoch	1.3 Gefüge- und Stadtbildqualitäten
10 Einzel- bzw. Gruppendenkmale von 19 Hauptgebäuden der Quartiersrandbebauung Denkmal-Quotient der Quartiersrandbebauung: 52,6 % Denkmalgeschützte Kelleranlagen: 24 Tonnengewölbe - 3 Verbindungsgänge 1826 komplett abgebrannter Block! Anzahl von Gebäudebeispielen* mit – Knaggen, meist (zumindest im Kern) an Fachwerkgebäuden des 16./17. Jh.: 0 – Spitzsäulendachwerke: 0 – Sandsteindeckungen: 0 – Hohlpfannendeckungen: mind. 11 – 1 Krepziegeldach * nicht abschließende Auflistung	Taufständige das Stadtbild prägende Gebäudegruppen in geschlossener Bauweise: • Backofenstraße 2-8: Zweigeschossiges Gruppendenkmal • Benser Straße 7-23: zweigeschossige Quartiersrandbebauung - nur einzelne Gebäude als Einzel- oder Gruppendenkmal eingestuft, relativ inhomogenes Erscheinungsbild • Baustraße 1-9: Zweigeschossige Fachwerkgruppe, Nr. 1 als Einzeldenkmal eingestuft • Städtebauliche Zäsur: Entlang der Schäfergasse, u.a. mit neuem Parkhaus • Anteil straßenbegleitender Hauptgebäude mit Sichtfachwerk-Fassaden: insgesamt hoch, 11 Gebäude mit noch prägenden Fachwerkfassaden • Gesamtbild: gemischt

1826 komplett abgebrannter Block, daher keine Fachwerkgebäude mit Vorkragungen aufweisend.



Backofenstraße 2-8

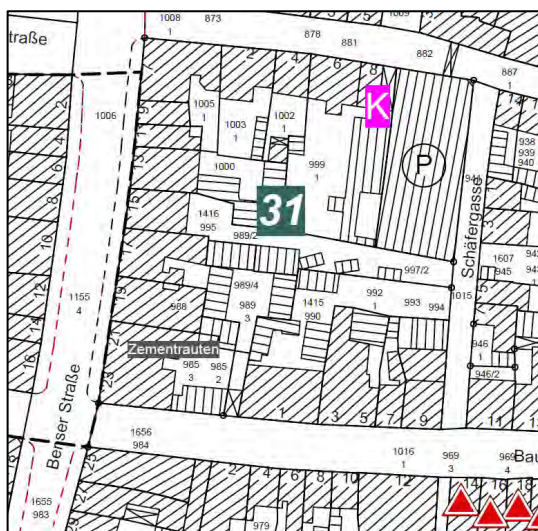


Benser Straße 7-23



Baustraße 1-9

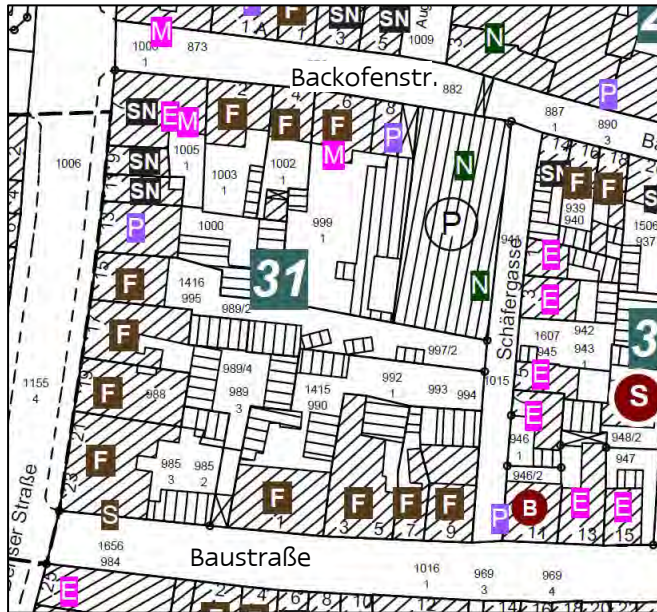
1.4 Stadtbildprägende Details, Fassadenmerkmale



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

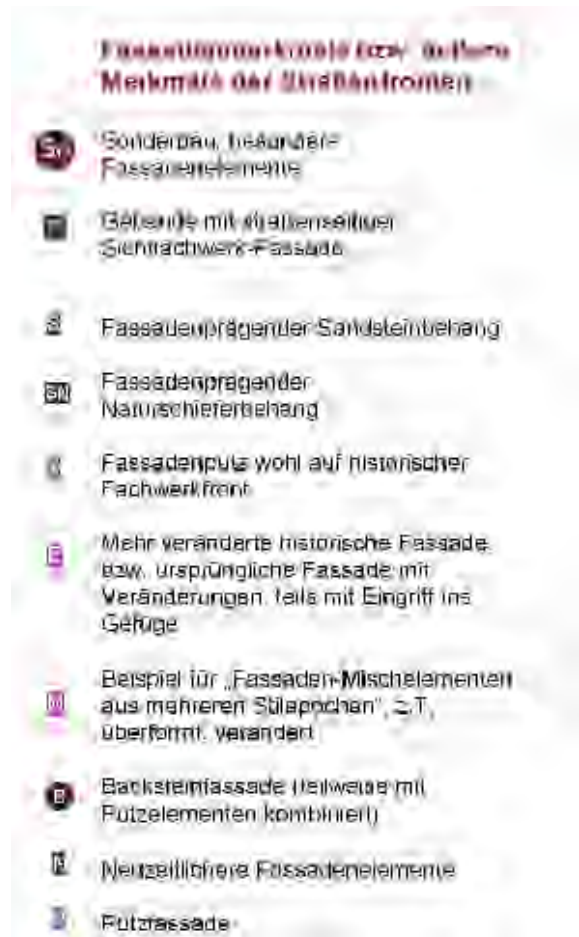
Beispiel einer
stadtbildprägenden Details





PS/Hinweis: Es handelt sich um eine Ersteinschätzung nach äußerer Inaugenscheinnahme. Zwischen den einzelnen Kategorien **EM** oft "fließende Übergänge"

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



Fachwerkensemble Benser Straße 15 bis 23



Eckbereich Benser Straße 7/Backofenstraße - mit Mansarddach wie Benser Straße 23

1.5 Ziele und Maßnahmen zur Stadtbildpflege

Denkmal- bzw. stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung >

1.5.1 Besonders markante Gebäude/Gruppen:

Beispiele von Fachwerkensembles, jedoch Gebäude zum Teil im Detail hinsichtlich stadtbildtypischer Merkmale verbesserbar: Gebäudegruppen Benser Straße 15 bis 23, Backofenstraße 2 bis 6 und Baustraße 1 bis 9.

1.5.2 Gebäude in prägnanten Ecklagen/Sichtachsen (Blockfänge):

Gebäude Benser Straße 7 und 23, Baustraße 9



Parkhaus Eckbereich Backofenstraße/Schäfergasse



Garagenzeile neben Seitenflügel Benser Str. 23

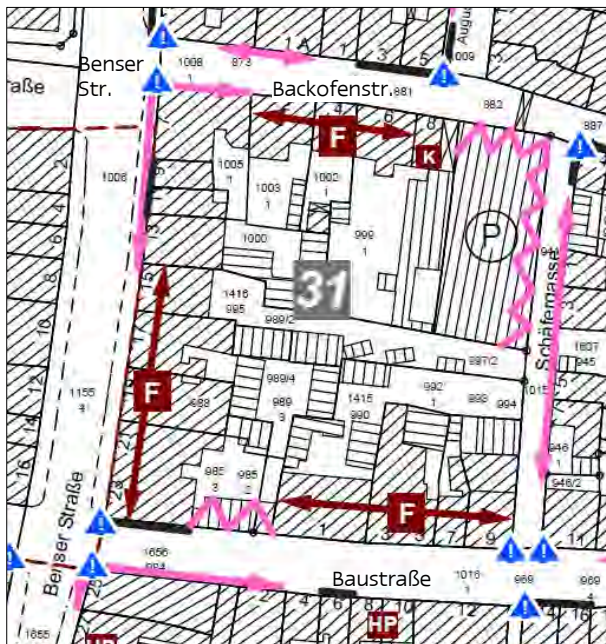
1.5.3 Gebäude mit stadtbildtraditionellen Behängen:

Gebäude Benser Straße 23, 7, 9 und 11 mit Naturschieferfassaden und Sandsteinfassaden.

1.5.4 Aufwertung und Umgestaltung, Stadtbildeinfügung von veränderten Gebäuden:

Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen an Straßenfronten hinsichtlich traditioneller stadtbildprägender Elemente: Gebäudegruppe Benser Straße 7-13.

Umgestaltung, Einbindung, Umstrukturierung Parkhaus im Eckbereich Backofenstraße/Schäfergasse als potenzielles Schlüsselprojekt. Einbindung Garagenzeile zwischen Seitenflügel Benser Straße 23 und Gebäude Baustraße 1.



Allgemein: Umgestaltungsbedarf von Schaufensterfronten und Fenstern an etlichen Gebäuden - im Einzelfall jeweils mit der Stadt Einbeck abstimmen. Beratung zu vorgenannten potenziellen Umgestaltungsmaßnahmen mit Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck.

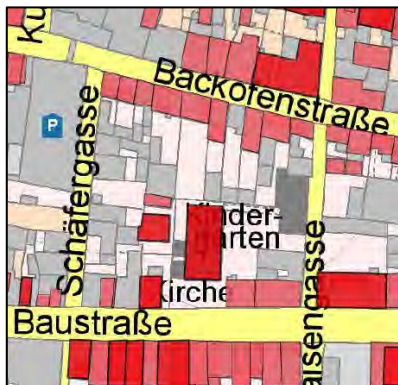
Nicht gekennzeichnete Gebäude: Einzelfallbetrachtungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck zur stadtbildgerechten Gestaltung bzw. Einfügung.

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Wichtige Aspekte zum Gebäude-Denkmalbestand und zur Stadtbildpflege

- So** Städtebauliche Dominanten und Sondergebäude mit besonderer Bedeutung
- F** Weitgehend homogene sehr prägende straßenseitige Sichtfachwerkstrukturen und Ensemblesituationen, im Detail in jeweiligen Einzelfällen Verbesserungen möglich.
- !** Desgleichen Schlüsselbereich / Visitenkartenfunktion für Stadtbild/-tourismus
- HP** Sicht-Fachwerk-Hauspaar, Detailverbesserungen möglich
- Beispielhafte erhaltenswerte stadtbildprägende Naturschieferfassaden (z.T. als prägnante Ensembles) oder Fassaden mit Sandsteinplatten
- S** Beispiel Sandsteindeckungen
- K** Beispiel Krempziegeldeckung
- ▲** Beispielhafte prägnante Gebäude in wichtigen Ecklagen oder Sichtachsen (Blickfänge) - erhöhte Gestaltungsanforderung/-priorität
- ↔** Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen, an Straßenfronten z.B. hinsichtlich Verwendung stadtbildprägender Elemente hoher Stadtbildaufwertungsmöglichkeiten
- ~** Verändertes Stadtgefüge - städtebauliche Umgestaltung prüfen

Block 32 ↓ Übersichtskarte
NLD*



↓ Lageplan Baudenkmale
Auszug**



↓ Lageplan Kellergewölbe 2011
NLD*



**Plan-
 legende:** **Verzeichnis der Baudenkmale
 gem. § 3 NDSchG -
 Nachrichtliche Übernahme**

 Einzeldenkmale	 Gruppen baulicher Anlagen	 Tonnengewölbe	 Verbindungsgänge
 Grünanlage	 Straßenraum/Platzanlage	 Kreuzgewölbe	 nicht zugängliche Gewölbe/-teile

* **NLD** = Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

** **Nachrichtliche Übernahme:** Unverbindlicher Auszug, nur Hochbauten, z.B. ohne Kelleranlagen. Die Karte stellt nicht den Denkmalbestand außerhalb des Sanierungsgebietes dar. Genaues Denkmalverzeichnis mit Plänen und ggf. der aktualisierte Stand des Denkmalverzeichnisses - auch mit Keller- und sonstigen Anlagen - ist einsehbar bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck, Neues Rathaus, Teichenweg 1, 37574 Einbeck. Kartengrundlagen: Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,51 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Backofenstraße 14-32 - Ost Waisengasse 2 - Süd Baustraße 11-21 - West Schäfergasse 3-7

1.1 Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Einbeck, Stadt
Auszug Liste der Einzeldenkmale und Denkmale in Gruppen baulicher Anlagen - 2011
Einbeck, Stadt – die vollständige Liste kann bei der Stadt Einbeck, Untere Denkmalschutzbehörde eingesehen werden

Baustraße 11 - Gewölbekeller Unter jüngerem Wohnhaus von 1900 Tonne quer zum First auf annähernd voller Haustiefe, Ostflanke auf ca. 1,00 m unter Baustraße Nr. 13 greifend, im Bereich des Brandgiebels Gewölbeflanke verformt und abgestützt, Zugang von Nr. 13.

Baustraße 13 - Gewölbekeller (Teilstück Gewölbe Nr.11) mit: Zugang Abgang in Tonnengewölbe unter Nr. 11 von der Querdiele, zu ca. 20 % das Gewölbe unter Nr. 13 liegend, d.h. die Brandgiebelwand steht längs auf der Ostflanke des Gewölbes, alter Zugang mit 11 Blockstufen in Sandstein, gerade, einläufig.

Baustraße 15 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller. Zweigeschossiger Stockwerksbau unter Satteldach. Dachstuhl mit Spitzsäulen und Verblattungen. Erbaut 17.Jh. Mittelalterlicher Keller in sehr guter Ausprägung.

Baustraße 15 - Synagoge, ehem. ursprüngl. ein-, nach Aufstockung zweigeschossiger Fachwerkbau, erbaut E. 18. Jh., 1798 bis 1896 als Synagoge genutzt, danach im Rahmen einer privaten Wohnnutzung Einzug einer zweiten Geschossdecke.

Baustraße 15 - Nebengebäude nördlich der Alten Synagoge. Städtebauliche Bedeutung von prägendem Einfluss als Element des räuml. Gefüges einer Schloss-/ Guts- / Hof- / Gartenanlage

Baustraße 17 - Kirche (Baptistengemeinde)

Baustraße 19 - Wohnhaus. Mit Schiefer-/Sandsteinbehang

Baustraße 21 - Wohnhaus

Backofenstraße 14 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller

Backofenstraße 16 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller

Backofenstraße 18 - Wohnhaus

Backofenstraße 20 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller

Backofenstraße 22 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller

Backofenstraße 24 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller

Backofenstraße 28 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller

Backofenstraße 30 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller. Gewölbekeller unter dem Hinterhaus.

Backofenstraße 32 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller

1.2 Denkmalbestand: Hoch	1.3 Gefüge- und Stadtbildqualitäten
13 Einzel- bzw. Gruppendenkmale von 21 Hauptgebäuden der Quartiersrandbebauung Denkmal-Quotient der Quartiersrandbebauung: 61,9 % Denkmalgeschützte Kelleranlagen: 9 Tonnengewölbe Anzahl von Gebäudebeispielen* mit – Knaggen, meist (zumindest im Kern) an Fachwerkgebäuden des 16./17. Jh.: 0 – Spitzsäulendachwerke: 0 – Sandsteindeckungen: 0 – Hohlpfannendeckungen: mind. 5 * nicht abschließende Auflistung	Traufständige das Stadtbild prägende Gebäudegruppen in überwiegend geschlossener Bauweise: • Backofenstraße 14-32: zweigeschossige Quartiersrandbebauung - Gruppendenkmal-Einstufung aller Gebäude bis auf Nr. 26. • Baustraße 11-21: zweigeschossige Quartiersrandbebauung - einzelne Gebäude als Einzel- oder Gruppendenkmal eingestuft. • Schäfergasse 1-7: zweigeschossige Quartiersrandbebauung - inhomogenes Erscheinungsbild. • Städtebauliche Zäsur: Entlang der Schäfergasse und Waisengasse einzelne Blockrandaufbrüche • Anteil straßenbegleitender Hauptgebäude mit Sichtfachwerk-Fassaden: insgesamt relativ gering, 7 Gebäude mit noch prägenden Fachwerkfassaden • Gesamtbild: eher inhomogen



Schäfergasse 1-7



Backofenstraße 14-32

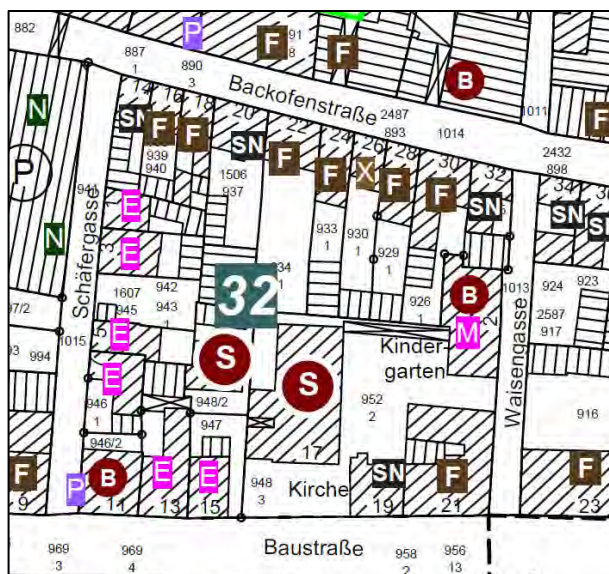
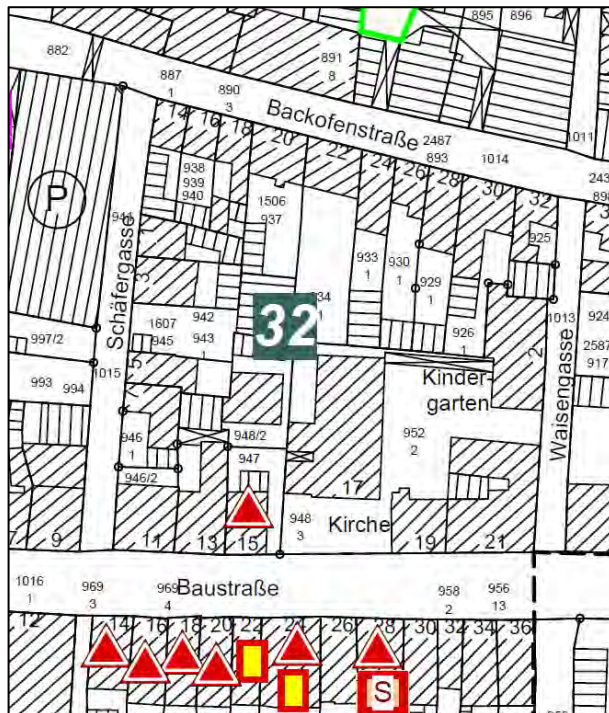


Baustraße 11-15



Alte Synagoge Baustraße 15

1.4 Stadtbildprägende Details, Fassadenmerkmale



PS/Hinweis: Es handelt sich um eine Ersteinschätzung nach äußerer Inaugenscheinnahme. Zwischen den einzelnen Kategorien **X**, **E**, **M** oft "fließende Übergänge"

Beispielhafte stadtbildprägende Details



Beispiele von Fachwerkgebäuden mit Knaggen bei stark vorkragenden Geschossen, meist 16./17.Jh., vereinzelt 18. Jh.



Beispiele von Spitzsäulendachwerken

Aufstellung von Dr. Kellmann

Derzeit noch vorhandene Spitzsäulendachwerke des 16./ 17.Jhs. nach Brand Lange Brücke 1-7 im Jahre 2005 mit 4 zerstörten Spitzsäulendachwerken. Es besteht die Möglichkeit, dass in ausgebauten oder nicht zugänglichen Dachwerken weitere Spitzsäulendachwerke in geringer Anzahl vorhanden sind.



Beispiele Sandsteindach

Fassadenmerkmale bzw. äußere Merkmale der Gebäudetröme



Sonderbau, besondere Fassadenelemente



Gebäude mit historischer Sichtfachwerk-Fassade



Fassadenprägender Sandsteinbehang



Fassadenprägender Naturschieferbehang



Fassadenputz wohl auf historischer Fachwerkfront



Mehr veränderte historische Fassade bzw. ursprüngliche Fassade mit Veränderungen, teils mit Eingriff ins Gefüge



Beispiel für „Fassaden-Mischelementen“ aus mehreren Stilperioden, z.T. überformt, verändert



Backsteinfassade (teilweise mit Putzelementen kombiniert)



Neuzeitlichere Fassadenelemente



Putzfassade

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

1.5 Ziele und Maßnahmen zur Stadtbildpflege

Denkmal- bzw. stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung >

1.5.1 Besonders markante Gebäude/Gruppen:

Alte Synagoge, Baustraße 15, und Kirche als Sondergebäude sowie Schlüsselgebäude für Stadtbild und Baukultur

Jeweils drei Doppelhauspaare in Sichtfachwerk: Backofenstraße 16-18, 22-24 und 28-30; Backofenstraße: ggf. Umgestaltung in einen einheitlichen Straßenzug mit Naturschiefer- und Sandsteinfassadengestaltungen prüfen.

1.5.2 Gebäude in prägnanten Ecklagen:

Backofenstraße 14, 32 und Baustraße 11, 21.

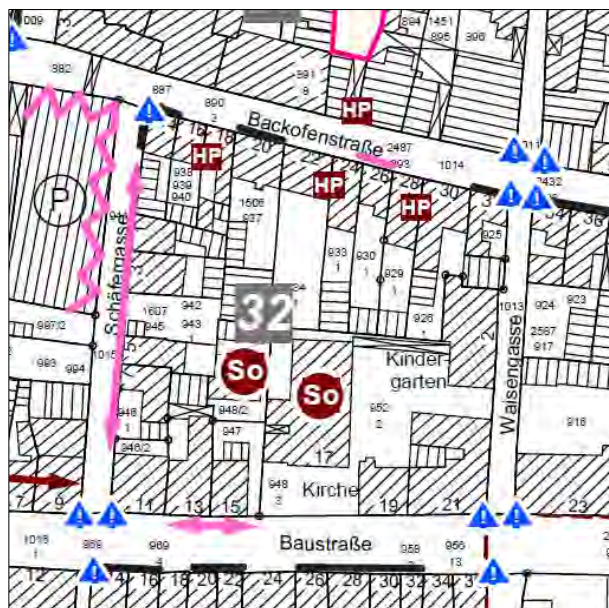
1.5.3 Gebäude mit stadtbildtraditionellen Behängen:

Backofenstraße 14, 20, 32 und Baustraße 19 mit Naturschieferfassaden.

1.5.4 Aufwertung und Umgestaltung, Stadtbildeinfügung von veränderten Gebäuden:

Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen an Straßenfronten hinsichtlich traditioneller stadtbildprägender Elemente: Gebäudegruppe entlang der Schäfergasse, Einzelobjekt Backofenstraße 26 und Gebäudepaar Baustraße 13 bis 15.

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen, an Straßenfronten z.B. hinsichtlich Verwendung stadtbildprägender Elemente hohe Stadtbildaufwertungsmöglichkeiten

Verändertes Stadtgefüge - städtebauliche Umgestaltung prüfen

Wichtige Aspekte zum Gebäude-Denkmalbestand und zur Stadtbildpflege

So Städtebauliche Dominanten und Sondergebäude mit besonderer Bedeutung

F Weitgehend homogene sehr prägende straßenseitige Sichtfachwerkstrukturen und Ensemblesituationen, im Detail in jeweiligen Einzelfällen Verbesserungen möglich.

! Desgleichen Schlüsselbereich / Visitenkartenfunktion für Stadtbild/-tourismus

HP Sicht-Fachwerk-Hauspaar, Detailverbesserungen möglich

— Beispielhafte erhaltenswerte stadtbildprägende Naturschieferfassaden (z.T. als prägnante Ensembles) oder Fassaden mit Sandsteinplatten

S Beispiel Sandsteindeckungen

K Beispiel Krempziegeldeckung

▲ Beispielhafte prägnante Gebäude in wichtigen Ecklagen oder Sichtachsen (Blickfänge) - erhöhte Gestaltungsanforderung/-priorität

Allgemein: Umgestaltungsbedarf von Schaufensterfronten und Fenstern an etlichen Gebäuden - im Einzelfall jeweils mit der Stadt Einbeck abstimmen. Beratung zu vorgenannten potenziellen Umgestaltungsmaßnahmen mit Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck.

Nicht gekennzeichnete Gebäude: Einzelfallbetrachtungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck zur stadtbildgerechten Gestaltung bzw. Einfügung.



Backofenstraße: Drei Doppelhauspaare in Sichtfachwerk, neben Schieferfassaden.

Hinweis zum Gestaltungsvorschlag auf der nächsten Seite:
Das Behängen von Fassaden bedarf der bautechnischen, statisch-konstruktiven und bauordnungsrechtlichen Prüfung und Klärung.

Gebäude Baustraße 15

Vorher-Nachher-Darstellung



↑ Foto vorher

Skizzen → Gestaltungsvorschläge

Variante Naturschiefer



Variante Sandstein



Block 33 ↓ Übersichtskarte
NLD*↓ Lageplan Baudenkmale
Auszug**↓ Lageplan Kellergewölbe 2011
NLD*

Plan- legende:	Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Nachrichtliche Übernahme	Einzeldenkmale	Gruppen baulicher Anlagen	Tonnengewölbe	Verbindungsgänge
		Grünanlage	Straßenraum/Platzanlage	Kreuzgewölbe	nicht zugängliche Gewölbe/-teile

* NLD = Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege - Hinweis von der Unteren Denkmalschutzbehörde: Baustraße 31 ist kein Baudenkmal als Gewölbekeller mehr verzeichnet.

** Nachrichtliche Übernahme: Unverbindlicher Auszug, nur Hochbauten, z.B. ohne Kelleranlagen. Die Karte stellt nicht den Denkmalbestand außerhalb des Sanierungsgebietes dar. Genaues Denkmalverzeichnis mit Plänen und ggf. der aktualisierte Stand des Denkmalverzeichnisses - auch mit Keller- und sonstigen Anlagen - ist einsehbar bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck, Neues Rathaus, Teichenweg 1, 37574 Einbeck. Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,39 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Backofenstraße 34-46 - Ost Sonnenhaken - Süd Baustraße 23-37 - West Waisenstraße

1.1 Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Einbeck, Stadt**Auszug Liste der Einzeldenkmale und Denkmale in Gruppen baulicher Anlagen - 2011**

Einbeck, Stadt - die vollständige Liste kann bei der Stadt Einbeck, Untere Denkmalschutzbehörde eingesehen werden

Backofenstraße 34 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller. Gewölbekeller unter dem Hinterhaus Backofenstraße 36 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller. Gewölbekeller unter dem Hinterhaus. Backofenstraße 38 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller Backofenstraße 40 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller Backofenstraße 42 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller Backofenstraße 46 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller Baustraße 23 - Waisenhaus, ehem. mit: Gewölbekeller Baustraße 25 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller Reihenhause mit Nr. 27/29	Baustraße 27 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller Reihenhause mit Nr. 25/29 Baustraße 29 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller Reihenhause mit Nr. 25/27 Baustraße 33 - Gewölbekeller. Unter der rückwärtigen (nördlichen) Hälfte des Vorderhauses auf voller Breite Tonne mit Scheitellinie quer zur Firstlinie, derzeit nicht zugänglich, Zugang aus Küche verbaut. Baustraße 35 - Gewölbekeller. Tonnengewölbe mit Scheitellinie quer zur Firstlinie; unter westlichen Haushälfte auf voller Tiefe; ca. 10,0 m lang, ca. 3,9 m breit, Scheitelhöhe ca. 1,9 m; Kellerabgang einläufig, verzogen, 14 Blockstufen in Sandstein. Baustraße 37 - Wohnhaus
---	--

1.2 Denkmalbestand: Hoch	1.3 Gefüge- und Stadtbildqualitäten
11 Einzel- bzw. Gruppendenkmale von 15 Hauptgebäuden der Quartiersrandbebauung Denkmal-Quotient der Quartiersrandbebauung: 73,3 % Denkmalgeschützte Kelleranlagen: 13 Tonnengewölbe - 3 Verbindungsgänge Anzahl von Gebäudebeispielen* mit – Knaggen, meist (zumindest im Kern) an Fachwerkgebäuden des 16./17. Jh.: 0 – Spitzsäulendachwerke: 1 – Sandsteindeckungen: 0 – Hohlpfannendeckungen: mind. 7 * nicht abschließende Auflistung	Taufständige das Stadtbild prägende Gebäudegruppen in geschlossener Bauweise: • Backofenstraße 34-46: zweigeschossige Quartiersrandbebauung - Gebäude überwiegend als Gruppendenkmal ausgewiesen (bis auf Nr. 44) - kein homogenes Erscheinungsbild • Baustraße 23-37: zweigeschossige Quartiersrandbebauung - teils Gebäude als Einzel- oder Gruppendenkmal eingestuft, relativ inhomogenes Erscheinungsbild • Anteil straßenbegleitender Hauptgebäude mit Sichtfachwerk-Fassaden: insgesamt gering, 3 Gebäude mit noch prägenden Fachwerkfassaden

1826 vom Brand verschonter Block!

Zum Teil prägnante Naturschieferfassaden in den Straßenzügen.

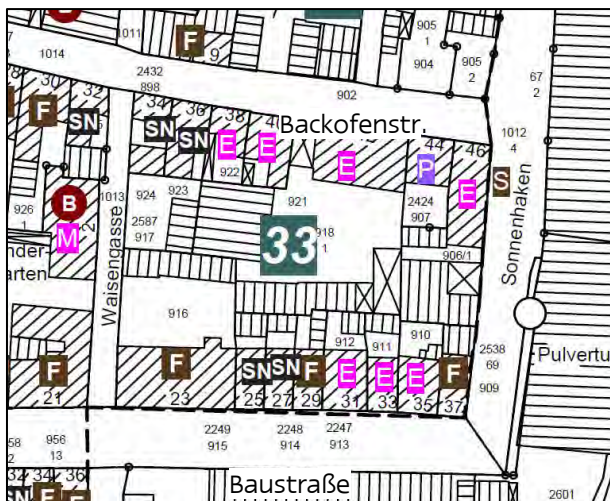
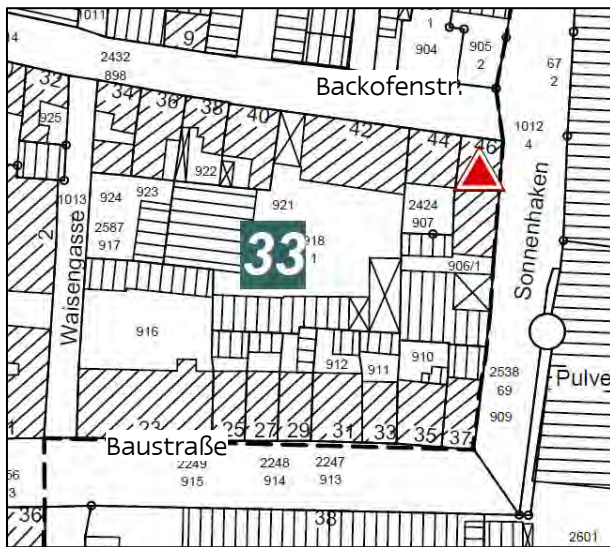


Backofenstraße 32-46



Baustraße 23-37

1.4 Stadtbildprägende Details, Fassadenmerkmale



PS/Hinweis: Es handelt sich um eine Ersteinschätzung nach äußerer Inaugenscheinnahme. Zwischen den einzelnen Kategorien **XEM** oft "fließende Übergänge"

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Beispielhafte stadtbildprägende Details



Beispiele von Fachwerkgebäuden mit Knaggen bei stark vorkragenden Geschossen, meist 16./17.Jh., vereinzelt 18. Jh.



Beispiele von Spitzsäulendachwerken

Aufstellung von Dr. Kellmann

Derzeit noch vorhandene Spitzsäulendachwerke des 16./ 17.Jhs. nach Brand Lange Brücke 1-7 im Jahre 2005 mit 4 zerstörten Spitzsäulendachwerken. Es besteht die Möglichkeit, dass in ausgebauten oder nicht zugänglichen Dachwerken weitere Spitzsäulendachwerke in geringer Anzahl vorhanden sind.

Fassadenmerkmale bzw. äußere Merkmale der Stadtbilder



Sonderbau, besondere Fassadenelemente



Gebäude mit stadtweitiger Sichtbarmachung Fassade



Fassadenprägender Fundsteinbehang



Fassadenprägender Naturschieferbehang



Fassadenputz, wohl auf historischer Fachwerkhaut



Mehrere erhaltene historische Fassaden, bzw. ursprüngliche Fassade mit Veränderungen, keine Mischung in der Gegend



Beispiel für Fassaden-Mischformen aus mehreren Epochen (z.B. übermalt, neuzeitl.)



Gebäude mit Fassaden-Mischformen mit Putzsystemen in Kombination



Neuzeitliche Fassadenformen



Putzfassade

1.5 Ziele und Maßnahmen zur Stadtbildpflege

Denkmal- bzw. stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung >

1.5.1 Besonders markante Gebäude/Gruppen:

Schlüsselprojekt zur Stadtbilderhaltung, Beispiele stadtbildgerecht erhaltener bzw. zu erhaltender Baukultur: Gebäude Baustraße 23 (ehemaliges Waisenhaus).

Sicht-Fachwerkensembles nicht gegeben. Kleine Doppelhauspaare mit Naturschieferfassaden: Gebäude Backofenstraße 34-36 und Baustraße 25 bis 27.

1.5.2 Gebäude in prägnanten Ecklagen oder Sichtachsen (Blickfänge):

Gebäude Backofenstraße 34 und 46, Baustraße 23 (Schlüsselprojekt) und 37.

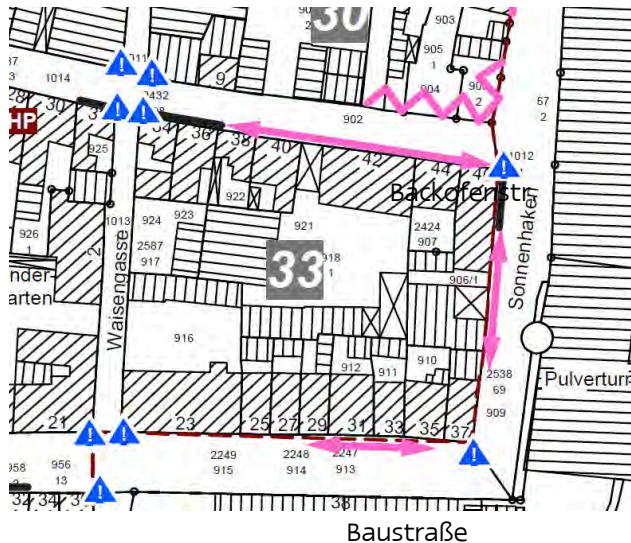
1.5.3 Gebäude mit stadtbildtraditionellen Behängen:

Naturschieferfassaden siehe oben. Sandsteinfassade: Eckgebäude Backofenstraße 46.

1.5.4 Aufwertung und Umgestaltung, Stadtbildeinfügung von veränderten Gebäuden:

Gestaltungen Gebäude Backofenstraße 34 bis 46: Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen an Straßenfronten hinsichtlich traditioneller stadtbildprägender Elemente. Ggf. Umgestaltung in einen einheitlichen Straßenzug mit Naturschiefer- und Sandsteinfassadengestaltungen als potenzielles Schlüsselprojekt prüfen.

Desgleichen für Hauszeile Baustraße 25 bis 35 prüfen, die beiden Eckgebäude jedoch in Sichtfachwerk erhalten.



Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen, an Straßenfronten z.B. hinsichtlich Verwendung stadtbildprägender Elemente hohe Stadtbildaufwertungsmöglichkeiten

Verändertes Stadtgefüge - städtebauliche Umgestaltung prüfen

Allgemein: Umgestaltungsbedarf von Schaufensterfronten und Fenstern an etlichen Gebäuden - im Einzelfall jeweils mit der Stadt Einbeck abstimmen. Beratung zu vorgenannten potenziellen Umgestaltungsmaßnahmen mit Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck.

Nicht gekennzeichnete Gebäude: Einzelfallbetrachtungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck zur stadtbildgerechten Gestaltung bzw. Einfügung.

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



Gebäudegruppe Baustraße 35 bis 23



Gebäudegruppe Backofenstraße 46 bis 34

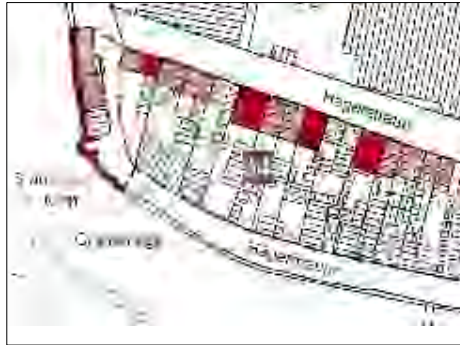
Wichtige Aspekte zum Gebäude-Denkmalbestand und zur Stadtbildpflege

- So** Städtebauliche Dominanten und Sondergebäude mit besonderer Bedeutung
- Weitgehend homogene sehr prägende straßenseitige Sichtfachwerkstrukturen und Ensemblesituationen, im Detail in jeweiligen Einzelfällen Verbesserungen möglich.
- F** Desgleichen Schlüsselbereich / Visitenkartenfunktion für Stadtbild-/tourismus
- !** Sicht-Fachwerk-Hauspaar, Detailverbesserungen möglich
- HP** Beispielhafte erhaltenswerte stadtbildprägende Naturschieferfassaden (z.T. als prägnante Ensembles) oder Fassaden mit Sandsteinplatten
- S** Beispiel Sandsteindeckungen
- K** Beispiel Krempziegeldeckung
- ▲** Beispielhafte prägnante Gebäude in wichtigen Ecklagen oder Sichtachsen (Blickfänge) - erhöhte Gestaltungsanforderung/-priorität

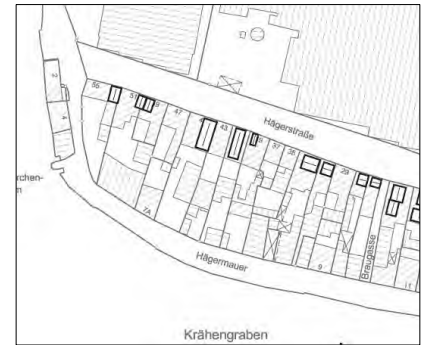
Block 34 ↓ Übersichtskarte
NLD*



↓ Lageplan Baudenkmale
Auszug**



↓ Lageplan Kellergewölbe 2011
NLD*



Plan- legende:	Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Nachrichtliche Übernahme	Einzeldenkmale	Gruppen baulicher Anlagen	Tonnengewölbe	Verbindungsgänge
		Grünanlage	Straßenraum/Platzanlage	Kreuzgewölbe	nicht zugängliche Gewölbe/-teile

* **NLD** = Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

** **Nachrichtliche Übernahme:** Unverbindlicher Auszug, nur Hochbauten, z.B. ohne Kelleranlagen. Die Karte stellt nicht den Denkmalbestand außerhalb des Sanierungsgebietes dar. Genaues Denkmalverzeichnis mit Plänen und ggf. der aktualisierte Stand des Denkmalverzeichnisses - auch mit Keller- und sonstigen Anlagen - ist einsehbar bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck, Neues Rathaus, Teichenweg 1, 37574 Einbeck. Kartengrundlagen: Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,44 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Hägerstraße 25-55 - Ost Braugasse - Süd Hägermauer 7-9 - West Hägermauer 2-4

1.1 Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Einbeck, Stadt
Auszug Liste der Einzeldenkmale und Denkmale in Gruppen baulicher Anlagen - 2011
Einbeck, Stadt - die vollständige Liste kann bei der Stadt Einbeck, Untere Denkmalschutzbehörde, eingesehen werden

Hägermauer 2 - Wohnhaus	Hägerstraße 41 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller
Hägermauer 4 - Wohnhaus	Hägerstraße 43 - Wohnhaus
Hägermauer 4 - Scheune	Hägerstraße 45 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller
Hägerstraße 25 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller	Hägerstraße 49 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller
Hägerstraße 27 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller	Hägerstraße 51 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller
Hägerstraße 29 - Wohnhaus	Hägerstraße 53 - Wohnhaus (zusammen mit Hägerstraße 55) mit: Gewölbekeller
Hägerstraße 31 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller	Hägerstraße 55 - Wohnhaus (zu Hägerstraße 53)
Hägerstraße 33 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller	Storchenturm
Hägerstraße 39 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller	

1.2 Denkmalbestand: Hoch	1.3 Gefüge- und Stadtbildqualitäten
15 Einzel- bzw. Gruppendenkmale von 20 Hauptgebäuden der Quartiersrandbebauung Denkmal-Quotient der Quartiersrandbebauung: 75,0 % Denkmalgeschützte Kelleranlagen: 10 Tonnengewölbe Anzahl von Gebäudebeispielen* mit – Knaggen, meist (zumindest im Kern) an Fachwerkgebäuden des 16./17. Jh.: 1 – Spitzsäulendachwerke: 4 – Sandsteindeckungen: 0 – Hohlpfannendeckungen: mind. 11 – * nicht abschließende Auflistung	Taufständige das Stadtbild prägende Gebäudegruppen in geschlossener Bauweise: • Hägerstraße 25-55: zwei- bis dreigeschossige Quartiersrandbebauung - überwiegend Einzel- und Gruppendenkmale, kein einheitliches Erscheinungsbild mehr • Hägermauer 2-4: Kleine zweigeschossige Gebäudegruppe • Städtebauliche Zäsur: südlicher Blockrand nicht geschlossen, einzelne Unterbrechungen der Blockränder • Anteil straßenbegleitender Hauptgebäude mit Sichtfachwerk-Fassaden: insgesamt mittel, 11 Gebäude mit noch prägenden Fachwerkfassaden • Gesamtbild: eher inhomogen

1826 vom Brand wohl verschonter Block, daher auch Fachwerkgebäude aus der Zeit vor 1826 mit vorkragenden Obergeschossen!



Hägerstraße 25-55



Bereich entlang der Hägermauer

1.4 Stadtbildprägende Details, Fassadenmerkmale



Beispielhafte stadtbildprägende Details



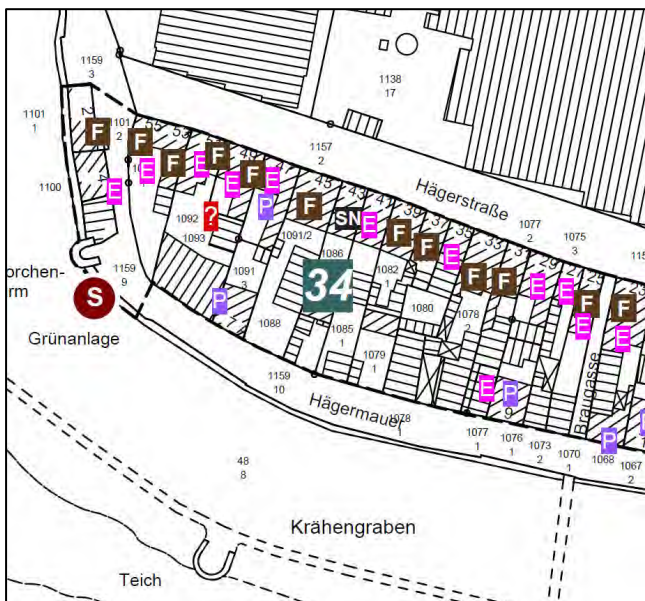
Beispiele von Fachwerkgebäuden mit Knaggen bei stark vorkragenden Geschossen, meist 16./17.Jh., vereinzelt 18. Jh.



Beispiele von Spitzsäulendachwerken

Aufstellung von Dr. Kellmann

Derzeit noch vorhandene Spitzsäulendachwerke des 16./ 17.Jhs. nach Brand Lange Brücke 1-7 im Jahre 2005 mit 4 zerstörten Spitzsäulendachwerken. Es besteht die Möglichkeit, dass in ausgebauten oder nicht zugänglichen Dachwerken weitere Spitzsäulendachwerke in geringer Anzahl vorhanden sind.



PS/Hinweis: Es handelt sich um eine Ersteinschätzung nach äußerer Inaugenscheinnahme. Zwischen den einzelnen Kategorien **XEM** oft "fließende Übergänge"

Fassadenmerkmale (Sonderbau, besondere Fassadenelemente)



Sonderbau, besondere Fassadenelemente



Gebäude mit charakteristischer Fachwerk-Fassade



Fassadenprägender Sandsteinbehang



Fassadenprägender Mauerwerkbehang



Fassadenputz wohl auf historischer Fachwerkfront



Mehr veränderte historische Fassade bzw. ursprüngliche Fassade mit Veränderungen, teils mit Eingriff ins Gefüge



Beispiel für „Fassaden-Mischelementen aus mehreren Stilperioden“, z.T. überformt, verändert



Backsteinfassade teilweise mit Putzelementen kombiniert



Neuzeitlichere Fassadenelemente



Putzfassade

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

1.5 Ziele und Maßnahmen zur Stadtbildpflege

Denkmal- bzw. stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung >

1.5.1 Besonders markante Gebäude/Gruppen:

Sonderbau Storchenturm: Schlüsselanlage mit Visitenkartenfunktion für Stadtbild, Städtetourismus, Beispiele hochrangiger Baukultur

Kaum bis keine Ensemblewirkung entlang der Straßenzüge.
Ständerbauartig: Gebäude Hägerstraße 45.

1.5.2 Gebäude in prägnanten Ecklagen:

Gebäude Hägerstraße 25 und 55, Hägermauer 2.

1.5.3 Gebäude mit stadtbildtraditionellen Behängen:

Gebäude Hägerstraße 43 mit Naturschieferfassaden .

1.5.4 Aufwertung und Umgestaltung, Stadtbildeinfügung von veränderten Gebäuden:

Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen an Straßenfronten hinsichtlich traditioneller stadtbildprägender Elemente. Insgesamt weitgehend erforderliche Gestaltungsmöglichkeiten mit stadtbildtypischen Details und Fassadenelementen.



Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen, an Straßenfronten z.B. hinsichtlich Verwendung stadtbildprägender Elemente hohe Stadtbildaufwertungsmöglichkeiten

Verändertes Stadtgefüge - städtebauliche Umgestaltung prüfen

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Wichtige Aspekte zum Gebäude-Denkmalbestand und zur Stadtbildpflege



Städtebauliche Dominanten und Sondergebäude mit besonderer Bedeutung



Weitgehend homogene sehr prägende straßenseitige Sichtfachwerkstrukturen und Ensemblesituationen, im Detail in jeweiligen Einzelfällen Verbesserungen möglich.



Desgleichen Schlüsselbereich / Visitenkartenfunktion für Stadtbild-/tourismus



Sicht-Fachwerk-Hauspaar, Detailverbesserungen möglich



Beispielhafte erhaltenswerte stadtbildprägende Naturschieferfassaden (z.T. als prägnante Ensembles) oder Fassaden mit Sandsteinplatten



Beispiel Sandsteindeckungen



Beispiel Krempziegeldeckung



Beispielhafte prägnante Gebäude in wichtigen Ecklagen oder Sichtachsen (Blickfänge) - erhöhte Gestaltungsanforderung/-priorität

Allgemein: Umgestaltungsbedarf von Schaufensterfronten und Fenstern an etlichen Gebäuden - im Einzelfall jeweils mit der Stadt Einbeck abstimmen. Beratung zu vorgenannten potenziellen Umgestaltungsmaßnahmen mit Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck.

Nicht gekennzeichnete Gebäude: Einzelfallbetrachtungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck zur stadtbildgerechten Gestaltung bzw. Einfügung.

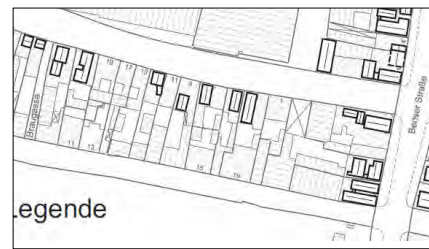
Block 35 ↓ Übersichtskarte
NLD*



↓ Lageplan Baudenkmale
Auszug**



↓ Lageplan Kellergewölbe 2011
NLD*



**Plan-
 legende:** Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Nachrichtliche Übernahme

 Einzeldenkmale	 Gruppen baulicher Anlagen	 Tonnengewölbe	 Verbindungsgänge
 Grünanlage	 Straßenraum/Platzanlage	 Kreuzgewölbe	 nicht zugängliche Gewölbe-teile

* **NLD** = Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

** Nachrichtliche Übernahme: Unverbindlicher Auszug, nur Hochbauten, z.B. ohne Kelleranlagen. Die Karte stellt nicht den Denkmalbestand außerhalb des Sanierungsgebietes dar. Genaues Denkmalverzeichnis mit Plänen und ggf. der aktualisierte Stand des Denkmalverzeichnisses - auch mit Keller- und sonstigen Anlagen - ist einsehbar bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck, Neues Rathaus, Teichenweg 1, 37574 Einbeck. Kartengrundlagen: Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,43 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Hägerstraße 1-23 - Ost Benser Straße 18-22 - Süd Hägermauer 11-19 - West Braugasse

**1.1 Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Einbeck, Stadt
 Auszug Liste der Einzeldenkmale und Denkmale in Gruppen baulicher Anlagen - 2011
 Einbeck, Stadt** - die vollständige Liste kann bei der Stadt Einbeck, Untere Denkmalschutzbehörde, eingesehen werden

Hägerstraße 1 - Wohnhaus	Hägerstraße 15 - Wohnhaus
Hägerstraße 3 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller	Hägerstraße 17 - Wohnhaus
Hägerstraße 5 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller	Hägerstraße 19 - Wohnhaus
Hägerstraße 7 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller	Hägerstraße 21 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller
Hägerstraße 9 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller	Hägerstraße 23 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller
Hägerstraße 11 - Wohnhaus	Benser Straße 18 - Gewölbekeller
Hägerstraße 13 - Wohnhaus	Benser Str. 20 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller
	Benser Straße 20 - Nebenwohnhaus

1826 komplett abgebrannter Block.



Hägerstraße 1-23



Benser Str. 18-22



1.2 Denkmalbestand: Hoch	1.3 Gefüge- und Stadtbildqualitäten
13 Einzel- bzw. Gruppendenkmale von 19 Hauptgebäuden der Quartiersrandbebauung Denkmal-Quotient der Quartiersrandbebauung: 68,4 % Denkmalgeschützte Kelleranlagen: 15 Tonnengewölbe - 3 Verbindungsgänge Anzahl von Gebäudebeispielen* mit – Knaggen, meist (zumindest im Kern) an Fachwerkbauwerken des 16./17. Jh.: 0 – Spitzsäulendachwerke: 0 – Sandsteindeckungen: 1 – Hohlpfannendeckungen: mind. 15 * nicht abschließende Auflistung	Taufständige das Stadtbild prägende Gebäudegruppen in geschlossener Bauweise: • Hägerstraße 1-23: überwiegend zwei-, vereinzelt bis dreigeschossige Quartiersrandbebauung - insgesamt als Gruppendenkmal eingestuft • Benser Str. 18-22: Zweigeschossige Gebäudegruppe, Gebäude Benser Straße 20 als Einzeldenkmal eingestuft • Bereich Hägermauer: inhomogene Blockrandstruktur im Wechsel von Haupt- und Nebengebäuden • Anteil straßenbegleitender Hauptgebäude mit Sichtfachwerk-Fassaden: insgesamt mittel, 10 Gebäude mit noch prägenden Fachwerkfassaden • Gesamtbild: eher inhomogen

1.4 Stadtbildprägende Details, Fassadenmerkmale



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



PS/Hinweis: Es handelt sich um eine Ersteinschätzung nach äußerer Inaugenscheinnahme. Zwischen den einzelnen Kategorien **XEM** oft "fließende Übergänge"

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Beispielhafte stadtbildprägende Details

S Beispiele Sandsteindach

Fassadenprägende Details bzw. äußere Merkmale der Gebäudetrümmer

- Sv** Sonderbau, besondere Fassadenelemente
- F** Gebäude mit einseitiger Sichtfachwerk-Fassade
- S** Fassadenprägender Sandsteinbehang
- BN** Fassadenprägender Naturschieferbehang
- G** Fassadenputz wohl auf historischer Fachwerkfront
- E** Mehr veränderte historische Fassade bzw. ursprüngliche Fassade mit Veränderungen, teils mit Eingriff ins Gefüge
- M** Beispiel für „Fassaden-Mischelemente“ aus mehreren Stilperioden, z.T. überformt, verändert
- B** Backsteinfassade (teilweise mit Putzelementen kombiniert)
- A** Neuzuglückere Fassadenelemente
- P** Putzfassade

1.5 Ziele und Maßnahmen zur Stadtbildpflege

Denkmal- bzw. stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung >

1.5.1 Besonders markante Gebäude/Gruppen:

Sichtfachwerk-Ensemblewirkung Gebäude Hägerstraße 7 bis 15, Benser Straße 22-20.

1.5.2 Gebäude in prägnanten Ecklagen:

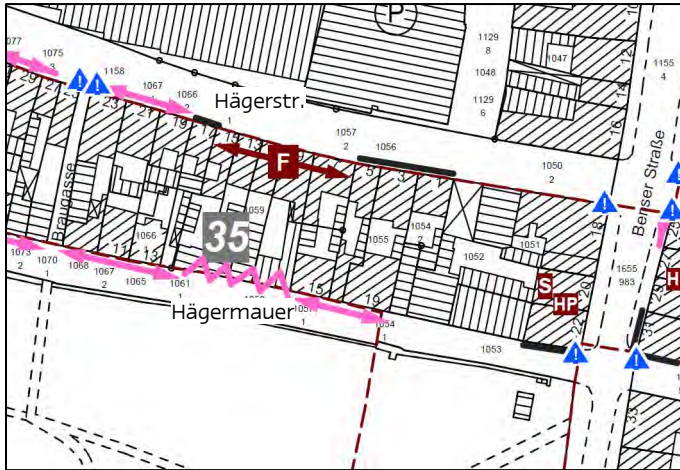
Gebäude Hägerstraße 23 und Benser Straße 18 und 22.

1.5.3 Gebäude mit stadtbildtraditionellen Behängen:

Gebäude Hägerstraße 1 bis 5, 17 und Benser Straße 22 mit Naturschieferfassaden und Sandsteinfassaden.

1.5.4 Aufwertung und Umgestaltung, Stadtbildeinfügung von veränderten Gebäuden:

Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen an Straßenfronten hinsichtlich traditioneller stadtbildprägender Elemente: Gebäude Hägerstraße 19 bis 23.



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen, an Straßenfronten z.B. hinsichtlich Verwendung stadtbildprägender Elemente hohe Stadtbildaufwertungsmöglichkeiten

Verändertes Stadtgefüge - städtebauliche Umgestaltung prüfen

Allgemein: Umgestaltungsbedarf von Schaufensterfronten und Fenstern an etlichen Gebäuden - im Einzelfall jeweils mit der Stadt Einbeck abstimmen. Beratung zu vorgenannten potenziellen Umgestaltungsmaßnahmen mit Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck.

Nicht gekennzeichnete Gebäude: Einzelfallbetrachtungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck zur stadtbildgerechten Gestaltung bzw. Einfügung.

Wichtige Aspekte zum Gebäude-Denkmalbestand und zur Stadtbildpflege

So Städtebauliche Dominanten und Sondergebäude mit besonderer Bedeutung

F Weitgehend homogene sehr prägende straßenseitige Sichtfachwerkstrukturen und Ensemblesituationen, im Detail in jeweiligen Einzelfällen Verbesserungen möglich.

! Desgleichen Schlüsselbereich / Visitenkartenfunktion für Stadtbild/-tourismus

HP Sicht-Fachwerk-Hauspaar, Detailverbesserungen möglich

— Beispielhafte erhaltenswerte stadtbildprägende Naturschieferfassaden (z.T. als prägnante Ensembles) oder Fassaden mit Sandsteinplatten

S Beispiel Sandsteindeckungen

K Beispiel Krepziegeldeckung

A Beispielhafte prägnante Gebäude in wichtigen Ecklagen oder Sichtachsen (Blickfänge) - erhöhte Gestaltungsanforderung/-priorität



↑ Foto vorher – Skizze →

Gebäude Hagerstraße 17

Vorher-Nachher-Darstellung

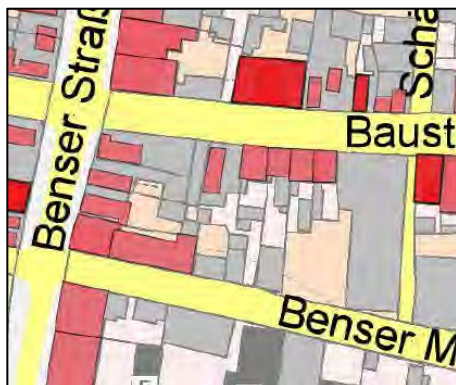
Hinweis: Das Behängen von Fassaden bedarf der bautechnischen, statisch-konstruktiven und bauordnungsrechtlichen Prüfung und Klärung.



Vorbild Naturschieferdetails Baustraße 19 ↑



Block 36 ↓ Übersichtskarte
NLD*



↓ Lageplan Baudenkmale
Auszug**



↓ Lageplan Kellergewölbe 2011
NLD*



Plan- legende: Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Nachrichtliche Übernahme

 Einzeldenkmale	 Gruppen baulicher Anlagen	 Tonnengewölbe	 Verbindungsgänge
 Grünanlage	 Straßenraum/Platzanlage	 Kreuzgewölbe	 nicht zugängliche Gewölbe/-teile

* **NLD** = Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

** **Nachrichtliche Übernahme:** Unverbindlicher Auszug, nur Hochbauten, z.B. ohne Kelleranlagen. Die Karte stellt nicht den Denkmalbestand außerhalb des Sanierungsgebietes dar. Genaues Denkmalverzeichnis mit Plänen und ggf. der aktualisierte Stand des Denkmalverzeichnisses - auch mit Keller- und sonstigen Anlagen - ist einsehbar bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck, Neues Rathaus, Teichenweg 1, 37574 Einbeck. Kartengrundlagen: Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,32 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Baustraße 2-12 - Ost Gasse - Süd Benser Mauer 19 - West Benser Straße 25-31

1.1 Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Einbeck, Stadt

Auszug Liste der Einzeldenkmale und Denkmale in Gruppen baulicher Anlagen - 2011

Einbeck, Stadt - die vollständige Liste kann bei der Stadt Einbeck, Untere Denkmalschutzbehörde eingesehen werden

Benser Straße 25 - Gewölbekeller Benser Straße 27 - Gewölbekeller (Gasthaus "Zur Stadt Einbeck") Benser Straße 29 - Gewölbekeller Benser Straße 31 - Wohnhaus Benser Straße 31 - Seitenflügel. Zur Straße Benser Mauer	Baustraße 2 - Gewölbekeller Baustraße 4 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller Baustraße 6 - Wohnhaus Baustraße 8 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller Baustraße 10 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller
---	--

Im Westteil 1826 abgebrannter Block.

1.2 Denkmalbestand: Mittel	1.3 Gefüge- und Stadtbildqualitäten
5 Einzel- bzw. Gruppendenkmale von 11 Hauptgebäuden der Quartiersrandbebauung Denkmal-Quotient der Quartiersrandbebauung: 45,5 % Denkmalgeschützte Kelleranlagen: 6 Tonnengewölbe Anzahl von Gebäudebeispielen* mit - Knaggen, meist (zumindest im Kern) an Fachwerkbauwerken des 16./17. Jh.: 0 - Spitzsäulendachwerke: 0 - Sandsteindeckungen: 0 - Hohlpannendeckungen: mind. 8 * nicht abschließende Auflistung	Traufständige das Stadtbild prägende Gebäudegruppen in geschlossener Bauweise: • Baustraße 2-12: zweigeschossige geschlossene Quartiersrandbebauung - Gebäude Nrn. 4-10 als Gruppendenkmal eingestuft • Benser Straße 25-31: zwei- bis dreigeschossige geschlossene Gebäudegruppe, Anwesen Benser Straße 31 als Gruppendenkmal eingestuft • Städtebauliche Zäsur: Bebauung entlang der Straße Benser Mauer mit Blockrandeinschnitten. • Anteil straßenbegleitender Hauptgebäude mit Sichtfachwerk-Fassaden: insgesamt mittel, 7 Gebäude mit noch prägenden Fachwerkfassaden



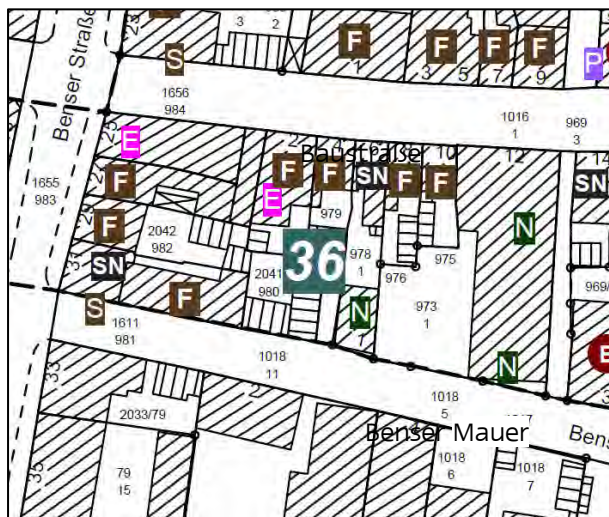
Baustraße 2-12: zweigeschossige geschlossene Quartiersrandbebauung, Gebäude Benser Mauer (Bild Mitte). Dreigeschossiges Gebäude Benser Straße 31 mit Schieferfassade traufseits, Sandsteinbehang giebelseits (Foto ganz rechts).



Benser Straße 31 mit Seitenflügelgebäude. Nicht stadtbildkonformer Flachdachbau rückwärtiger Bereich Gebäude Baustraße 12.

1.4 Stadtbildprägende Details, Fassadenmerkmale

Keine beispielhaften Details wie Knaggen, Sandsteindächer, Spitzsäulendachwerke in diesem Blockbereich vorhanden.



PS/Hinweis: Es handelt sich um eine Ersteinschätzung nach äußerer Inaugenscheinnahme. Zwischen den einzelnen Kategorien **XEM** oft "fließende Übergänge"

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Fassadenmerkmale bzw. äußere Merkmale der Straßenfronten

- So** Sonderbau, besondere Fassadenelemente
- F** Gebäude mit straßenseitiger Sichtfachwerk-Fassade
- S** Fassadenprägender Sandsteinbehang
- SN** Fassadenprägender Naturschieferbehang
- A** Fassadenputz wohl auf historischer Fachwerkfront
- M** Mehr veränderte historische Fassade, bzw. ursprüngliche Fassade mit Veränderungen, teils mit Eingriff ins Gefüge
- B** Beispiel für „Fassaden-Mischelemente aus mehreren Stilepochen“, z.T. überformt, verändert
- B** Backsteinfassade (teilweise mit Putzelementen kombiniert)
- N** Neuzeitlichere Fassadenelemente
- P** Putzfassade

Gebäude Benser Straße 25 Vorher-Nachher-Darstellung



↑Foto vorher – Skizze ↓



Hinweis: Das Behängen von Fassaden bedarf der bautechnischen, statisch-konstruktiven und bauordnungsrechtlichen Prüfung und Klärung.

1.5 Ziele und Maßnahmen zur Stadtbildpflege

Denkmal- bzw. stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung >

1.5.1 Besonders markante Gebäude/Gruppen:

Insgesamt weniger homogene Strukturen, einzelne Gebäudepaare in Sichtfachwerk (Gebäude Baustraße 8-18, Benser Straße 27-29).

1.5.2 Gebäude in prägnanten Ecklagen:

Gebäude, Benser Straße 25 und 31 (Schlüsselprojekt mit Seitenflügelgebäude).

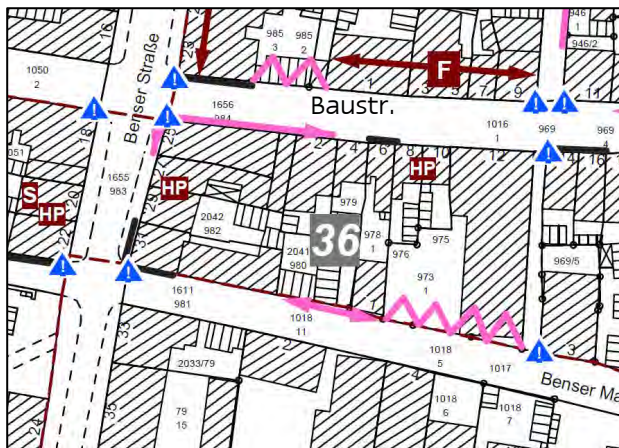
1.5.3 Gebäude mit stadtbildtraditionellen Behängen:

Gebäude Baustraße 6, Benser Straße 31 mit Naturschieferfassaden und Sandsteinfassaden.

1.5.4 Aufwertung und Umgestaltung, Stadtbildeinfügung von veränderten Gebäuden:

Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen an Straßenfronten hinsichtlich traditioneller stadtbildprägender Elemente: Gebäude Benser Straße 25-Baustraße 2.

Umgestaltung Flachdachbau rückwärtiger Bereich Gebäude Baustraße 12.



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen, an Straßenfronten z.B. hinsichtlich Verwendung stadtbildprägender Elemente hohe Stadtbildaufwertungsmöglichkeiten

Verändertes Stadtgefüge - städtebauliche Umgestaltung prüfen

Wichtige Aspekte zum Gebäude-Denkmalbestand und zur Stadtbildpflege

So Städtebauliche Dominanten und Sondergebäude mit besonderer Bedeutung

Weitgehend homogene sehr prägende straßenseitige Sichtfachwerkstrukturen und Ensemblesituationen, im Detail in jeweiligen Einzelfällen Verbesserungen möglich.



! Desgleichen Schlüsselbereich / Visitenkartenfunktion für Stadtbild/-tourismus

HP Sicht-Fachwerk-Hauspaar, Detailverbesserungen möglich

Beispielhafte erhaltenswerte stadtbildprägende Naturschieferfassaden (z.T. als prägnante Ensembles) oder Fassaden mit Sandsteinplatten

S Beispiel Sandsteindeckungen

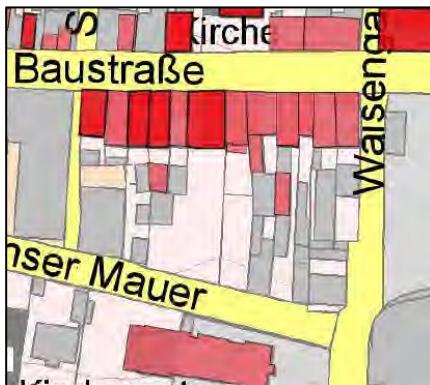
K Beispiel Krepziegeldeckung

A Beispielhafte prägnante Gebäude in wichtigen Ecklagen oder Sichtachsen (Blickfänge) - erhöhte Gestaltungsanforderung/-priorität

Allgemein: Umgestaltungsbedarf von Schaufensterfronten und Fenstern an etlichen Gebäuden - im Einzelfall jeweils mit der Stadt Einbeck abstimmen. Beratung zu vorgenannten potenziellen Umgestaltungsmaßnahmen mit Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck.

Nicht gekennzeichnete Gebäude: Einzelfallbetrachtungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck zur stadtbildgerechten Gestaltung bzw. Einfügung.

Block 37 ↓ Übersichtskarte
NLD*



↓ Lageplan Baudenkmale
Auszug**



↓ Lageplan Kellergewölbe 2011
NLD*



**Plan-
 legende:** Verzeichnis der Baudenkmale
 gem. § 3 NDSchG -
 Nachrichtliche Übernahme

■ Einzeldenkmale	■ Gruppen baulicher Anlagen	 Tonnengewölbe	 Verbindungsgänge
■ Grünanlage	■ Straßenraum/Platzanlage	 Kreuzgewölbe	 nicht zugängliche Gewölbe/-teile

* NLD = Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

** Nachrichtliche Übernahme: Unverbindlicher Auszug, nur Hochbauten, z.B. ohne Kelleranlagen. Die Karte stellt nicht den Denkmalbestand außerhalb des Sanierungsgebietes dar. Genaues Denkmalverzeichnis mit Plänen und ggf. der aktualisierte Stand des Denkmalverzeichnisses - auch mit Keller- und sonstigen Anlagen - ist einsehbar bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck, Neues Rathaus, Teichenweg 1, 37574 Einbeck. Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,41 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Baustraße 14-36 - Ost Waisengasse - Süd Benser Mauer 3-13 - West Gasse

1.1 Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Einbeck, Stadt
Auszug Liste der Einzeldenkmale und Denkmale in Gruppen baulicher Anlagen - 2011
Einbeck, Stadt – die vollständige Liste kann bei der Stadt Einbeck, Untere Denkmalschutzbehörde eingesehen werden

Baustraße 14 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller, Tonnengewölbe quer zum First unter Südostecke Vorderhaus, Spitzsäulendachwerk mit 2 Kehlbalckenlagen und doppelt stehendem Stuhl 2. Hälfte 17. Jh.

Baustraße 16 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller
Baustraße 18 - Wohnhaus (Doppelwohnhaus mit Nr.20) mit: Gewölbekeller

Baustraße 20 - Wohnhaus (Doppelwohnhaus mit Nr.18) mit: Gewölbekeller
Baustraße 20 - Stallscheune

Baustraße 22 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller
Baustraße 24 - Wohnhaus (ehem. Cromesches Haus) mit: Gewölbekeller
Baustraße 26 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller

Baustraße 28 - Wohnhaus mit: Schaufensteranlage, Gewölbekeller

Baustraße 28 - Seitenflügel (ehem. Werkstatt). Zweigeschossiger Fachwerkbau mit Pultdach auf westlicher Grundstücksgrenze, errichtet 1890 als Werkstatt für Tischlerei ca. 3,80 m südlich des Vorderhauses, mit wenig jüngerem Verbindungsstück zum Vorderhaus gleicher Bauart in Verlängerung.

Baustraße 30 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller
Baustraße 30 - Wirtschaftsgebäude mit: Außentreppe, 2.gesch. Fachwerkbau, mittleres Hinterhaus.

Baustraße 32 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller
Baustraße 34 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller
Baustraße 36 - Wohnhaus mit: Gewölbekeller

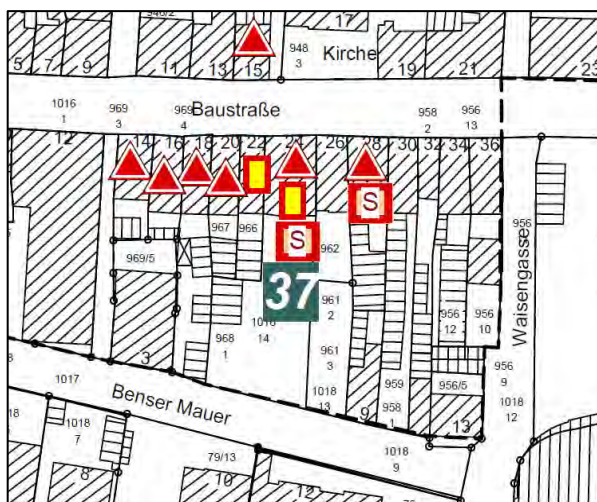
1.2 Denkmalbestand: Hoch	1.2 Gefüge- und Stadtbildqualitäten
12 Einzel- bzw. Gruppendenkmale von 15 Hauptgebäuden der Quartiersrandbebauung Denkmal-Quotient der Quartiersrandbebauung: 80,0 % Denkmalgeschützte Kelleranlagen: 12 Tonnengewölbe Anzahl von Gebäudebeispielen* mit - Knaggen, meist (zumindest im Kern) an Fachwerkbauwerken des 16./17. Jh.: 1 - Spitzsäulendachwerke: 6 - Sandsteindeckungen: 2 - Hohlpfannendeckungen: mind. 9 * nicht abschließende Auflistung	Taufständige das Stadtbild prägende Gebäudegruppen in geschlossener Bauweise: - Baustraße 14-36: Bis auf das dreigeschossige Gebäude Benser Straße 24 durchgängige geschlossene zweigeschossige Bebauung als Einzel- und Gruppendenkmale eingestuft, Wechsel von Sichtfachwerk-, Schiefer- und vereinzelt Putzfassaden im Erdgeschoss - Städtebauliche Zäsur: Blockrandstruktur entlang der Straße Benser Mauer weitgehend „offen“ - Anteil straßenbegleitender Hauptgebäude mit Sichtfachwerk-Fassaden: insgesamt relativ gering, 4 Gebäude mit noch prägenden Fachwerkfassaden, jedoch etliche Naturschieferfassaden - Gesamtbild: eher homogen zur Baustraße

Vom Brand 1826 nicht betroffener Block.



Baustraße 14-36: Hausgruppen zum Teil mit Naturschieferfassaden

1.4 Stadtbildprägende Details, Fassadenmerkmale



Beispielhafte stadtbildprägende Details



Beispiele von Fachwerkgebäuden mit Knaggen bei stark vorkragenden Geschossen, meist 16./17. Jh., vereinzelt 18. Jh.



Beispiele von Spitzsäulendachwerken

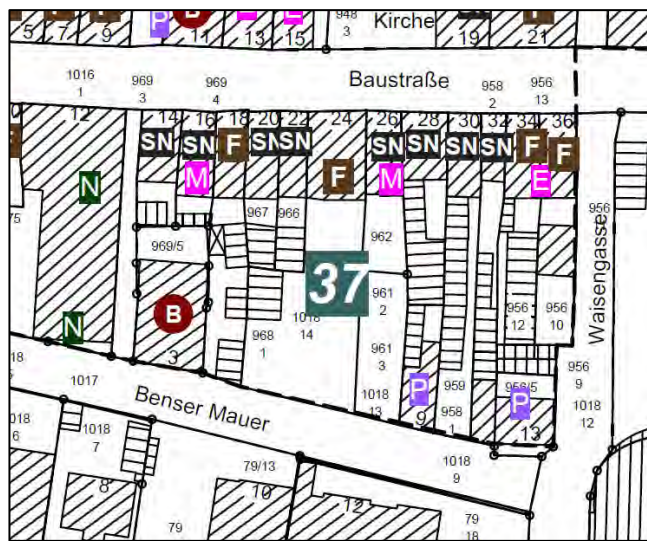
Aufstellung von Dr. Kellmann

Derzeit noch vorhandene Spitzsäulendachwerke des 16./17. Jhs. nach Brand Lange Brücke 1-7 im Jahre 2005 mit 4 zerstörten Spitzsäulendachwerken. Es besteht die Möglichkeit, dass in ausgebauten oder nicht zugänglichen Dachwerken weitere Spitzsäulendachwerke in geringer Anzahl vorhanden sind.



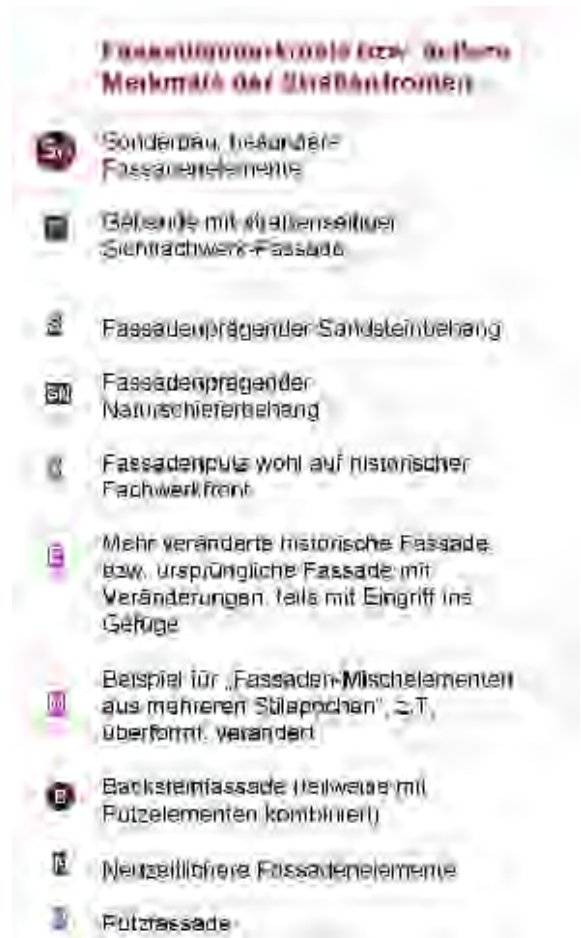
Beispiele Sandsteindach

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



PS/Hinweis: Es handelt sich um eine Ersteinschätzung nach äußerer Inaugenscheinnahme. Zwischen den einzelnen Kategorien **EM** oft "fließende Übergänge"

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



1.5 Ziele und Maßnahmen zur Stadtbildpflege

Denkmal- bzw. stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung >

1.5.1 Besonders markante Gebäude/Gruppen:

Beispiele von Ständergeschossbauten, Schlüsselprojekt zur Stadtbilderhaltung, Beispiele stadtbildgerecht erhaltener bzw. zu erhaltender Baukultur: Gebäude Baustraße 24

1.5.2 Gebäude in prägnanten Ecklagen:

Gebäude Baustraße 14 und 36, Benser Mauer 3.

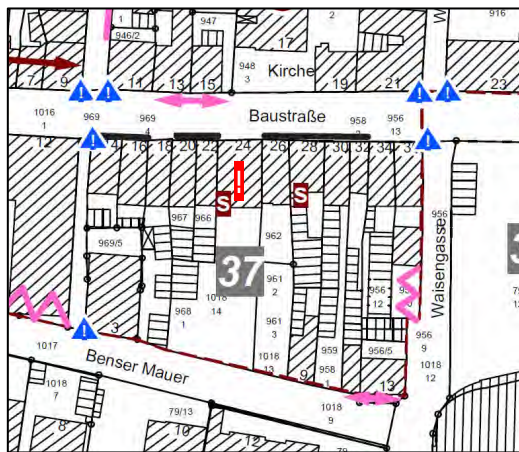
1.5.3 Gebäude mit stadtbildtraditionellen Behängen:

Gebäude Baustraße 14-16, 20-22 und 26 bis 32; insgesamt sehr von Naturschieferfassaden geprägter Bereich.

1.5.4 Aufwertung und Umgestaltung, Stadtbildeinfügung von veränderten Gebäuden:

Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen an Straßenfronten hinsichtlich traditioneller stadtbildprägender Elemente: Gebäude Baustraße 34.

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



Verändertes Stadtgefüge - städtebauliche Umgestaltung prüfen

Allgemein: Umgestaltungsbedarf von Schaufensterfronten und Fenstern an etlichen Gebäuden - im Einzelfall jeweils mit der Stadt Einbeck abstimmen. Beratung zu vorgenannten potenziellen Umgestaltungsmaßnahmen mit Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck.

Nicht gekennzeichnete Gebäude: Einzelfallbetrachtungen in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck zur stadtbildgerechten Gestaltung bzw. Einfügung.

Wichtige Aspekte zum Gebäude-Denkmalbestand und zur Stadtbildpflege



Städtebauliche Dominanten und Sondergebäude mit besonderer Bedeutung



Weitgehend homogene sehr prägende straßenseitige Sichtfachwerkstrukturen und Ensemblesituationen, im Detail in jeweiligen Einzelfällen Verbesserungen möglich.



Desgleichen Schlüsselbereich / Visitenkartenfunktion für Stadtbild/-tourismus



Sicht-Fachwerk-Hauspaar, Detailverbesserungen möglich

Beispielhafte erhaltenswerte stadtbildprägende Naturschieferfassaden (z.T. als prägnante Ensembles) oder Fassaden mit Sandsteinplatten



Beispiel Sandsteindeckungen



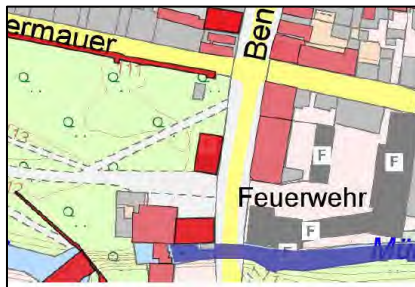
Beispiel Krepziegeldeckung



Beispielhafte prägnante Gebäude in wichtigen Ecklagen oder Sichtachsen (Blickfänge) - erhöhte Gestaltungsanforderung/-priorität



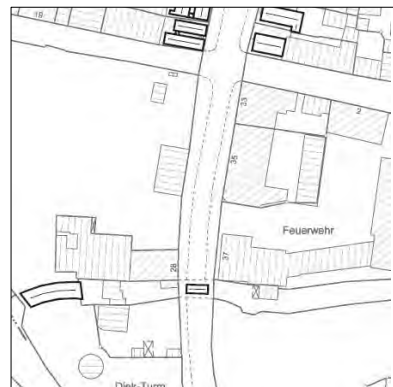
Block 39 ↓ Übersichtskarte
NLD*



↓ Lageplan Baudenkmale
Auszug**



↓ Lageplan Kellergewölbe 2011
NLD*



Plan- legende:	Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG - Nachrichtliche Übernahme	■ Einzeldenkmale	■ Gruppen baulicher Anlagen	 Tonnengewölbe	 Verbindungsgänge
		■ Grünanlage	■ Straßenraum/Platzanlage	 Kreuzgewölbe	 nicht zugängliche Gewölbe/-teile

* NLD = Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

** Nachrichtliche Übernahme: Unverbindlicher Auszug, nur Hochbauten, z.B. ohne Kelleranlagen. Die Karte stellt nicht den Denkmalbestand außerhalb des Sanierungsgebietes dar. Genaues Denkmalverzeichnis mit Plänen und ggf. der aktualisierte Stand des Denkmalverzeichnisses - auch mit Keller- und sonstigen Anlagen - ist einsehbar bei der Unteren Denkmal-schutzbehörde der Stadt Einbeck, Neues Rathaus, Teichenweg 1, 37574 Einbeck. Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Quartiers-/Blockgröße ca.: 1,10 ha

Quartiersrandbebauung und angrenzende Bereiche: Nord Straßen Hägermauer und Benser Mauer -östlich,
südlich und westlich angrenzend Grünanlage Stadtmauer

1.1 Verzeichnis der Baudenkmale

Ehemaliger Mühlenkomplex Benser Str. 28 bestehend aus einem Wohnhaus (wohl um die Mitte des 19. Jh. entstanden), Oberer Wassermühle, einem ummauerten Wirtschaftshof mit einem Nebengebäude außerhalb der Stadtummauerung als Sonderbereich und ein Schlüsselprojekt zur Altstadt-sanierung. Nach Abbruch der alten Wassermühle neues Betriebsgebäude lt. Denkmalverzeichnis in Backsteinbauweise 1895.

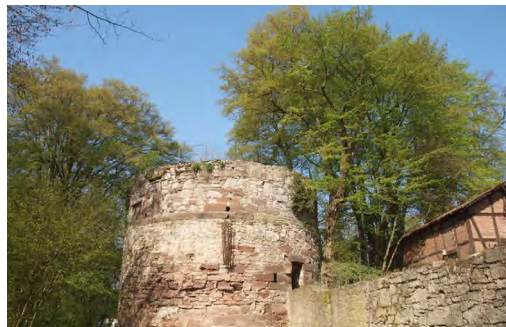
1.2 Denkmalbestand / 1.3 Stadtbildqualitäten

Denkmalbestand: Hoch

2 Einzeldenkmale und 1 Gruppendenkmal

Ehemaliger Mühlenkomplex und noch vorhandener Stadtturm (Diekturm) - außerhalb des Fördergebietes.

Diekturm >



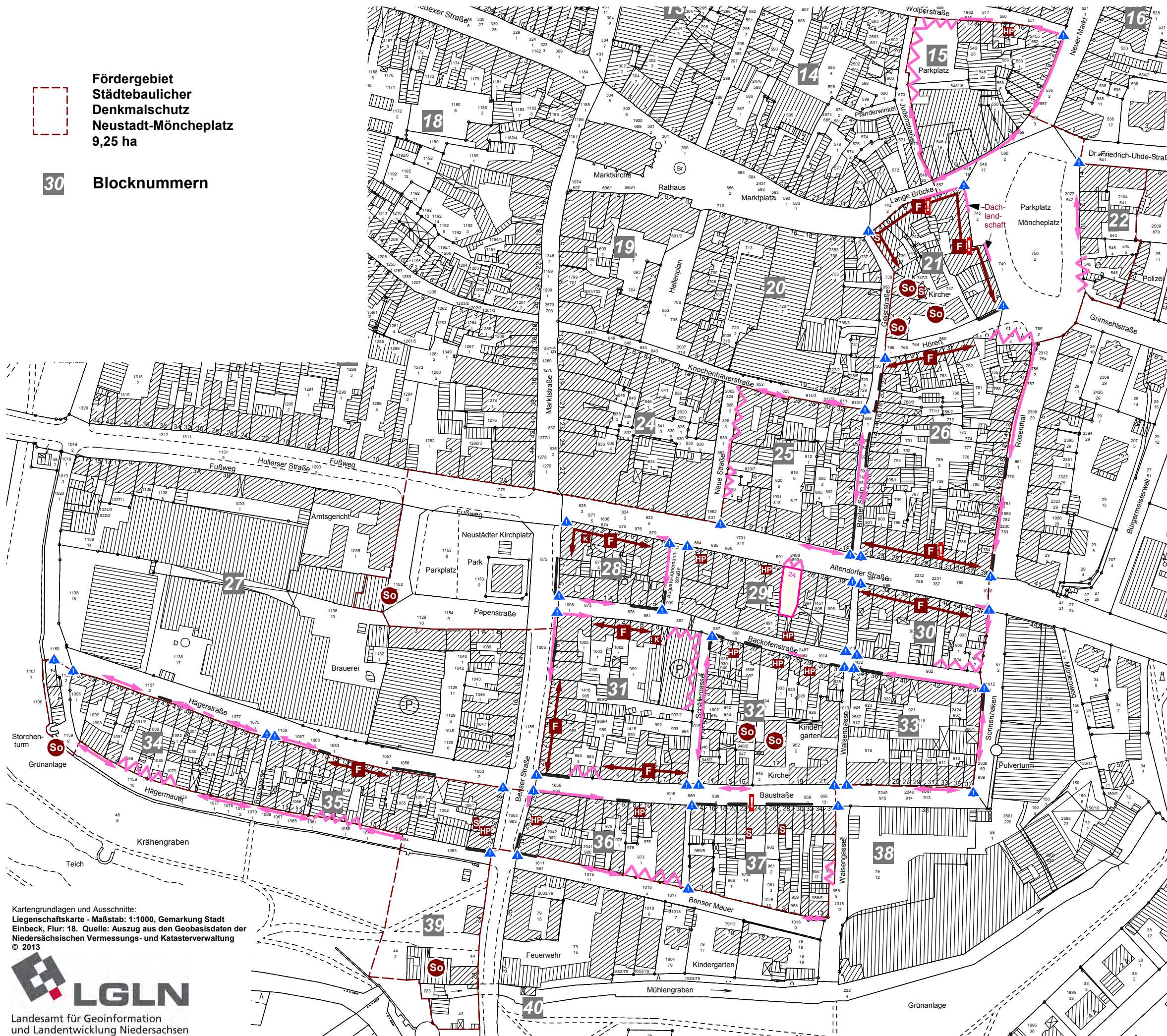
Plan: Konzept zur Stadtbildgestaltung >



**Fördergebiet
Städtebaulicher
Denkmalschutz
Neustadt-Möncheplatz
9,25 ha**

30

Blocknummern



Kartengrundlagen und Ausschnitte:
Liegenschaftskarte - Maßstab: 1:1000, Gemarkung Stadt
Einbeck, Flur: 18. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2013



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen

Regionaldirektion Northeim

**Wichtige Aspekte zum
Gebäude-Denkmalbestand und zur
Stadtbildpflege**



Städtebauliche Dominanten und
Sondergebäude mit besonderer Bedeutung



Weitgehend homogene sehr prägende
straßenseitige Sichtfachwerkstrukturen und
Ensemblesituationen, im Detail in jeweiligen
Einzelfällen Verbesserungen möglich.



Desgleichen Schlüsselbereich /
Visitenkartenfunktion für Stadtbild/-tourismus



Sicht-Fachwerk-Hauspaar,
Detailverbesserungen möglich



Beispielhafte erhaltenswerte stadtbildprägende
Naturschieferfassaden (z.T. als prägnante
Ensembles) oder Fassaden mit
Sandsteinplatten



Beispiel Sandsteindeckungen



Beispiel Krepzziegeldeckung



Beispielhafte prägnante Gebäude in wichtigen
Ecklagen oder Sichtachsen (Blickfänge) -
erhöhte Gestaltungsanforderung/-priorität



Beispielhafte mögliche Umgestaltungs-
maßnahmen, an Straßenfronten z.B. hinsichtlich
Verwendung stadtbildprägender Elemente hohe
Stadtbildaufwertungsmöglichkeiten



Verändertes Stadtgefüge - städtebauliche
Umgestaltung prüfen

Allgemein: Umgestaltungsbedarf von
Schaufensterfronten und Fenstern an etlichen
Gebäuden - im Einzelfall jeweils mit der Stadt
Einbeck abstimmen - siehe unten

Beratung zu vorgenannten potenziellen
Umgestaltungsmaßnahmen mit Fachbereich
Bauen, Planen, Umwelt und der Unteren
Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck
abstimmen

Nicht gekennzeichnete Gebäude:
Einzelfallbetrachtungen in Abstimmung mit
der Unteren Denkmalschutzbehörde der
Stadt Einbeck zur stadtbildgerechten
Gestaltung bzw. Einfügung.

Stadt Einbeck

Rahmenplan zum
Sanierungsgebiet
Neustadt-Möncheplatz
**Plan: Konzept zur
Stadtbildgestaltung**

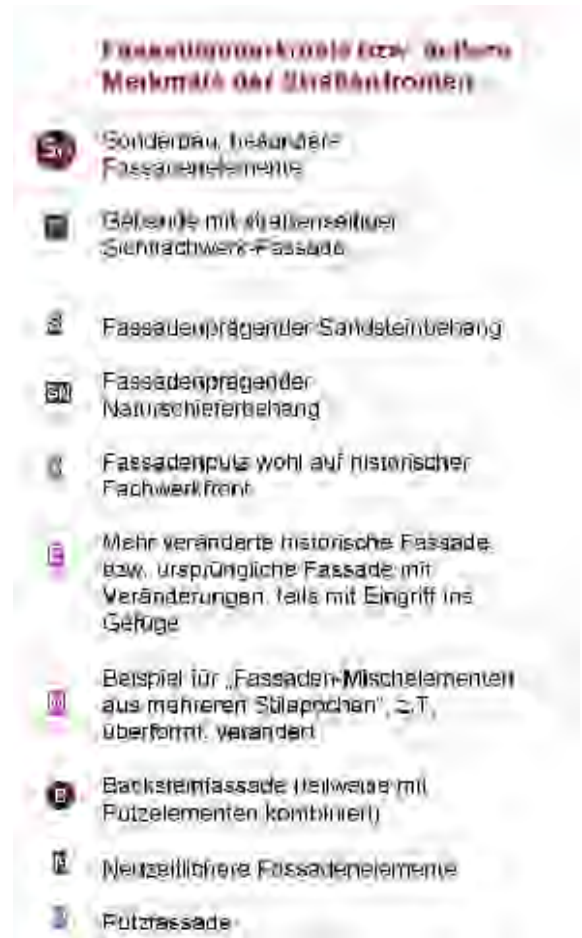
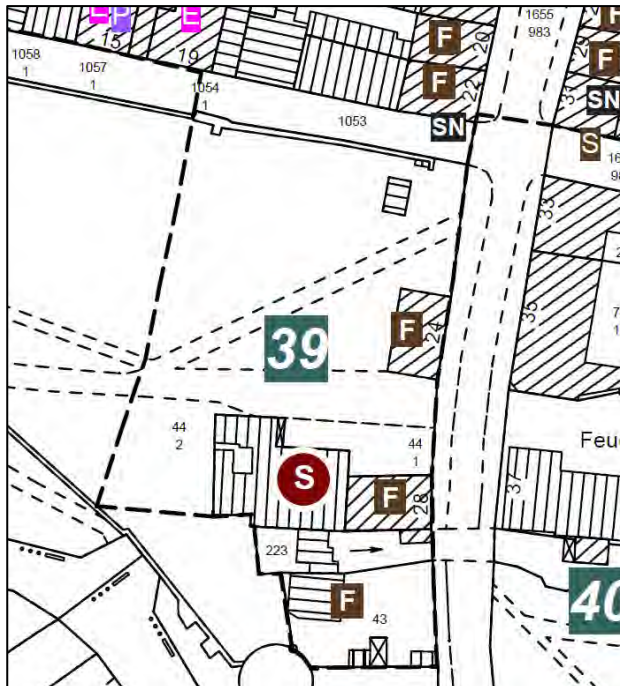
50 m

Stand 16.01.14 - Norden



planungsgruppe lange puche gmbh
und Dipl. Ing. Brudniok

1.4 Stadtbildprägende Details, Fassadenmerkmale



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

1.5 Ziele und Maßnahmen zur Stadtbildpflege

Denkmal- bzw. stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung >

1.5.1 Besonders markante Gebäude/Gruppen:

- Sonderbereich bzw. Sonderanlage

Die Erhaltung des Areals und der Gebäude stellen sehr wichtige Zielsetzungen zur Altstadtsanierung von Einbeck dar.

Es handelt sich um Schlüsselgebäude mit z.T. Visitenkartenfunktion für Stadtbild, Städtetourismus, Beispiele hochrangiger Baukultur.

Erstellung eines Nachnutzungskonzeptes zur Sanierung und Umnutzung der ehemaligen Oberen Mühle.

Handlungsfelder und Bausteine des Förderprogrammes zur Standort- und Wirtschaftsbelebung des historischen Stadtkernes von Einbeck im Sanierungsgebiet „Neustadt - Möncheplatz“

2.	Quartierskonzept:	Grundstücksübergreifende Entwicklungsmöglichkeiten und Aufwertung der Einzelquartiere
-----------	--------------------------	---

**2.0 Die Situation in den Quartieren/Quartiersbetrachtungen:
Nutzungs- und Strukturaspekte, Quartiers- und Umfeldaspekte, Schlüsselprojekte**

Etliche Quartiere im Sanierungsgebiet sind gemäß Vorbereitenden Untersuchungen von unzureichenden Standortbedingungen für Arbeiten, Einzelhandel, Versorgung, Sozialkultur oder Wohnen geprägt.

Es handelt sich um sog. Gemengelagensituationen mit zum Teil

- unzureichenden Standortbedingungen in den Quartiersinnenbereichen
- zu dichten bzw. ungeordneten Baustrukturen und ungünstigeren Standortgegebenheiten wie z.B. in Teilbereichen eingeschränkte bis unzureichende Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse und/oder
- unzureichenden Außenwohnqualitäten (z.B. hohe Versiegelung, Dichte, zu wenig Grünbereiche, keine Balkone) u./o. fehlende Zuwegungs-, Zufahrts- und Stellplatzmöglichkeiten (z.B. keine eigenen Stellplätze).

Ferner sind auch Defizite des Stadtbildes und der Stadtstruktur gegeben wie z.B.

- im Erscheinungsbild vernachlässigte bis un-, unter- oder fehlgenutzte Wirtschafts-, Nebengebäude, bauliche Fremdkörper) und/oder
- in Teilbereichen ungeordnete bis inhomogene meist rückwärtige Quartiersrandsituationen und/oder
- Nutzungsstrukturen z.B. mit Nutzungs- und Funktionsmängeln, zunehmende Ausdünnung oder Leerstände bzw. Teilleerstände.

Übergeordnete Ziele lauten daher:

- Attraktivitätssteigerung und Standortbelebung, Steigerung der Anziehungskraft der Altstadt
- Beseitigung von Ansiedlungshemmnissen, Blockentkernung, z.B. durch Abbruch von städtebaulich verzichtbaren (Neben-)Gebäuden mehr Licht und Luft, bessere Außenwohnqualitäten, Schaffung von (Gemeinschafts-)Stellplätzen u.a.m.
- Verbesserung der Standortbedingungen der Quartiere, Aufzeigen von Aufwertungspotenzialen
- Nachfragelenkung
- Steigerung der Investitions- und Ansiedlungsbereitschaft
- Erhöhung der Marktfähigkeit von Standort und Immobilien
- Drastische Verringerung des CO²-Ausstoßes
- Stärkung der Nutzungsvielfalt, Vermeidung von Monostrukturen
- Stärkung der Wohnfunktionen
- Aufzeigen von Schlüssel- und Impulsprojekten, Impulswirkung, Initialzündung mit Schlüsselfunktion von bedeutenden (Einzel-) Maßnahmen auf Folgemaßnahmen und -aktivitäten, Maßnahmeneffekt auf Erhöhung der Ansiedlungs- und Investitionsbereitschaft in einem Quartier
- Stärkung der durch Funktionsverluste betroffenen und bedrohten Bereiche
- Verbesserung der Standortbedingungen, insbesondere für Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches und zur Erhaltung und Schaffung wohnstättennaher Arbeitsplätze, Stärkung von Einzelhandel, Dienstleistung und Handwerk als prägende Merkmale für die Multifunktionalität und für Teilbereiche des Sanierungsgebietes
- Ansiedlung von Magnetbetrieben, Entwicklung wichtiger Frequenzbringer für u.a. Einzelhandel
- Aufwertung sozialer und kultureller Angebote sowie des Gesamtangebotes an Freizeit- und Erholungsnutzungen als unterstützende Frequenzbringer für die Altstadt, Beitrag zur Funktionsmischung
- Steigerung der Verweildauer durch Kultur-, Erlebnisangebote, -räume im Zentrum.

Eine weitere Differenzierung bzw. Zusammenfassung der Ziele erfolgt im Kapitel 3. Nutzungs- und Strukturkonzept zur Entwicklung der Nutzungsvielfalt und Stärkung von Einzelhandel- Versorgung- Dienstleistung-Handwerk, Infrastrukturvorsorge und öffentliche Einrichtungen, Städtetourismus und Wohnfunktionen.

Aufgrund des demographischen Wandels, fehlender Nachfolge inhabergeführter Geschäfte, des Überangebotes von Kapazitäten außerhalb der Altstadt und der offensichtlich teils nicht bedarfsgerechten Standortqualitäten der Altstadt wird sich der Leerstand verstärken, wenn das städtebauliche Gefüge und der Gebäudebestand im Fördergebiet nicht umgebaut und angepasst werden, wobei dies entsprechend städtebaulich behutsam im Sinne einer „Erhaltenden Stadterneuerung“ erfolgen muss. Es sind rund 850 Einwohner im Sanierungsgebiet ansässig (Stand 2013).

Übersicht Nutzungssituation, Leerstände-Teilleerstände:

	1. Anzahl	2. Anzahl	3. Anzahl	4. Anzahl	5. Anzahl	6. Anzahl
Quartier	Gebäude*	Gebäude mit	Gebäude	Gebäude mit	Gebäude	Gebäude
Nr.		Komplett- Leerstände	wohl mit Wohn- Leerstand	Laden- Leerstände	bewohnt nur von Einzelsenior/-in	bewohnt nur von Seniorenpaar
15	16	2	3	1	1	1
21	11	0	2	0	1	0
22	7	0	0	1	0	0
25	21	5	2	2	0	1
26	41	2	7	1	1	2
28	14	1	2	0	2	0
29	14	1	2	1	0	0
30	9	0	1	0	1	0
31	19	0	1	1	0	2
32	21	0	2	0	1	4
33	15	1	2	0	1	1
34	20	0	2	0	2	1
35	19	1	2	0	1	1
36	11	0	3	1	2	1
37	15	0	1	0	1	0
Summe	253	13	32	8	14	14
In Prozent	100 %	5,1 %	12,6 %	2,8 %	5,5 %	5,5 %

* Auflistung/Statistik gilt für straßenseitige Hauptgebäude. Sonderaspekt Baulücke im Quartier 29 und ohne Kleinst-Quartiere Nr. 27, 39 mit Sonderaspekt Mühle. Stand Juli 2013– Quelle Stadt Einbeck Einwohnerliste. Hinweis. Diese Entwicklungen sind nicht statisch, Veränderungen stellen sich z.B. durch Zu- oder Fortzüge ein. Diese Statistik zeigt daher ein Tendenzbild Juli 2013 und Vergleichsbild der Quartiere. Bei Wohnungsleerstand handelt es sich auch um Gebäude ohne gemeldete Einwohner.

Es stehen zum Zeitpunkt der Erhebung 13 überwiegend denkmalgeschützte Hauptgebäude komplett leer (rund 5 %) – was derzeit im Vergleich zu anderen südniedersächsischen Städten als Grund- und Mittelzentren relativ wenig ist. 32 Gebäude haben einen Wohnungsteilleerstand bzw. keine gemeldeten Einwohner (knapp 13 % der Hauptgebäude im Sanierungsgebiet sind davon betroffen), „nur“ 8 Läden stehen leer (knapp 3 % - jedoch einschränkend ist festzuhalten, dass nur ein Teil des Sanierungsgebietes im zentralen Kern- bzw. Einkaufsbereich liegt. Ebenso sind Fälle möglich, wo Geschäfte oder Ladenlokale die Erdgeschosse nutzen und ggf. auf Wohnnutzungen in oberen Geschossen verzichten.

Die Anzahl an alleinwohnenden Senioren bzw. Seniorenpaaren ist im Sanierungsgebiet relativ gering, für knapp 30 Hauptgebäude (11 % der Hauptgebäude) trifft dies zu.

Auch die Eigentümerstruktur kann eine Rolle hinsichtlich der Investitionsbereitschaft spielen. Eigenwohner (Selbstnutzer) sind in der Regel eher bereit, Maßnahmen zur Sanierung und Erhaltung am eigenen bewohnten Objekt durchzuführen. Mietobjekte werden eher dann vernachlässigt, wenn die erforderliche Investition voraussichtlich in keinem wirtschaftlich angemessenen Verhältnis zum künftigen Mietertrag steht. Hier können Förderanreize entgegenwirken. Jedoch ist auch die Zielsetzung wichtig, wieder mehr Eigennutzer für die Innenstadt zu gewinnen, wenn z.B. Immobilien auf dem Markt erwerbbar sind. Ein hoher Anteil auswärtiger Eigentümer ist jeweils im Block 15 und 21 im Kerngebiet gegeben.

	A. Gebäude-eigentümer/-in am Standort im Sanierungsgebiet gemeldet		B. Gebäude-eigentümer/-in aus Einbeck, nicht am Standort im Sanierungsgebiet gemeldet		C. Gebäude-eigentümer/-in auswärtig		
Block	A	<i>in Prozent</i>	B	<i>in Prozent</i>	C	<i>in Prozent</i>	Summe A bis C
15	4	25,0	3	18,8	9	56,3	16
21	1	12,5	2	25,0	5	62,5	8
22	1	14,3	5	71,4	1	14,3	7
25	11	52,4	6	28,6	4	19,0	21
26	20	50,0	12	30,0	8	20,0	40
28	5	41,7	5	41,7	2	16,7	12
29	4	30,8	9	69,2	0	0,0	13
30	3	33,3	3	33,3	3	33,3	9
31	9	52,9	5	29,4	3	17,6	17
32	16	76,2	2	9,5	3	14,3	21
33	8	53,3	6	40,0	1	6,7	15
34	13	68,4	3	15,8	3	15,8	19
35	14	73,7	4	21,1	1	5,3	19
36	5	45,5	5	45,5	1	9,1	11
37	10	66,7	3	20,0	2	13,3	15
39	1	33,3	2	66,7	0	0,0	3
Summe	125	50,8	75	30,5	46	18,7	246

Stand Juli 2013 – Quelle Stadt Einbeck Eigentümerliste (ohne das Einzelgebäude im Quartier 27)

- Rund die Hälfte des Gebäudebestandes/der Grundstücke (50,8 %) gehört am Standort gemeldeten Eigentümern/-innen
- Knapp 30 % (30,5 %) der Gebäude/der Grundstücke gehören Einwohnern aus Einbeck, die aber nicht am Standort gemeldet sind.
- Unter 20 % (18,7 %) der Gebäude/Grundstücke gehören nur auswärtigen Eigentümern, -innen.

Hinweis: Wenn Gebäude mehreren Eigentümern/-innen gehören, dann wird statistisch wie folgend verfahren:

- Das Gebäude wird bei am Standort gemeldeten Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte A erfasst.
- Das Gebäude wird bei nicht am Standort, jedoch in Einbeck gemeldeten Eigentümern/-innen und zugleich auswärtigen Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte B erfasst.

Zum Abbau der Funktions- und Substanzschwächen und zur Umsetzung vorgenannter Ziele ist Block für Block ein behutsamer Umbau der Blockstrukturen erforderlich. Das Gefüge ist in Teilbereichen zu verändern und an die heutigen Bedürfnisse für Bewohner und Benutzer nachhaltig anzupassen.

Ansiedlungshemmnisse und Standortnachteile sind abzubauen. Die Anziehungskraft des Standortes „Altstadt“ bzw. der historischen Innenstadt soll durch behutsame Umstrukturierung der Innenblöcke mit Abbruch verzichtbarer Bausubstanzen gestärkt werden.

Grundstücksübergreifende Lösungsmöglichkeiten gilt es zu prüfen. Auch für Eigentümer von „intakten“ Grundstückssituationen mit Erschließungen, Stellplätzen und Freiflächen kann es ggf. von Vorteil sein, wenn gemeinsame Überlegungen zur Quartiersstabilisierung und Quartiersaufwertung erfolgen und ggf. umgesetzt werden können. Eventuell können alle von Gemeinschaftslösungen profitieren im Sinne einer positiven Gesamtentwicklung der historischen Stadtquartiere. Es nützt eventuell Einzelnen nichts, wenn „drum herum“ Situationen sich nachteilig entwickeln, die den Gesamtbereich abwerten, auch potenziell bezüglich des Immobilienwertes.

Aufbauend auf den Rahmenplan sind blockweise bzw. im Bedarfsfall Gespräche mit den Eigentümern und potenziellen Investoren zur Aktivierung der inneren Entwicklungspotenziale zu führen. Zumindest Gespräche zu führen, ist ein erster Schritt, sich über gemeinsame grundstücksübergreifende Lösungsmöglichkeiten auszutauschen.

Es folgen die jeweiligen einzelnen Quartiersanalysen, gegliedert nach folgenden Aspekten:

2.1 Nutzungs- und Strukturaspekte

2.2 Quartiers-, Bereichs-, Umfeld- Entwicklung

2.2.1 Ansiedlungshemmnisse und Standortnachteile, weitere Standortaspekte

2.2.2 Städtebaulich-strategische Ziele, Aufwertungsmöglichkeiten, Entwicklungsansätze

2.2.3 Aufwertungsmöglichkeit für mehrere Grundstücke im Quartierszusammenhang

2.2.4 Behutsamer Quartiers-/ Anpassungs-/ Neuordnungsbedarf

2.3 Schlüsselprojekte zur Quartiers- und Gesamtentwicklung, Maßnahmen

2.4 Management-Positionen

Die Quartiers- und Blocknummern entstammen den Vorbereitenden Untersuchungen.

 Fördergebiet
Städtebaulicher
Denkmalschutz
Neustadt-Möncheplatz
9,25 ha

 Quartiersnummern
im Fördergebiet

 Quartiersnummern
außerhalb des
Fördergebietes -
s. Vorbereitende
Untersuchungen



Quartiersbetrachtungen der Quartiere Nrn. 15, 21-22, 25-26, 28-37 und 39:

Block 15 Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,49 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Wolperstraße 12A-16 - Südost Neuer Markt 5-23 -
 Süd Lange Brücke 9-11 - West Judenstraße

2.1 Nutzungs- und Strukturaspekte

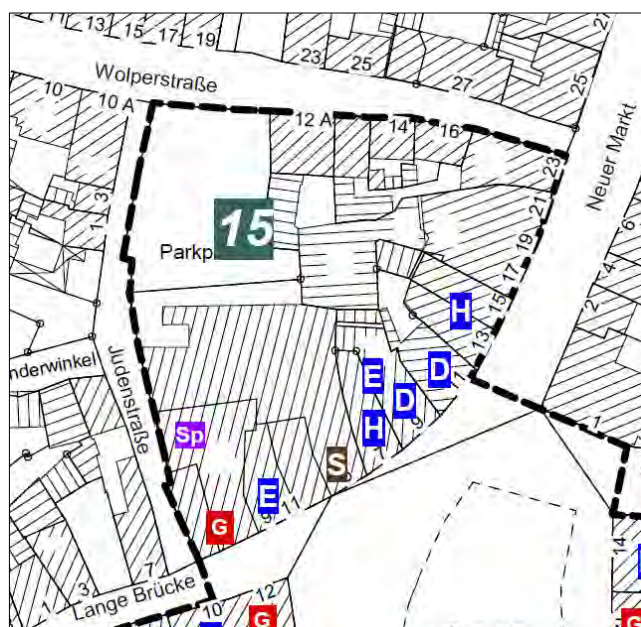
2.1.1 Nutzungsaspekte

Nutzungsart im Quartier: Kerngebietsnutzung gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Einzelhandel, Handwerk, Dienstleistungen, Gastronomie, Bank im Bereich Lange Brücke/Neuer Markt. Eine Spielhalle liegt an der Judenstraße. Wolperstraße nur noch Wohnnutzung. In Nordwestecke größere Parkplatzanlage.

Beispielhafte Nutzungen: - Gaststätte / - Einzelhandel mit Textilien / - Diskothek / - Spielhalle / - Bank / - Friseur / - Apotheke / - Onlinehandel mit Computer-Komponenten / - Fahrschule / Studio für Haarverlängerung

Noch bedeutende zu erhaltende bzw. zu stärkende Einzelhandelsstrukturen zum Möncheplatz hin. Für diesen Bereich ist die Entwicklung des Möncheplatz-Areals von hoher Strahlkraft und Bedeutung.

Anzahl gemeldeter Einwohner im Quartier: **57**



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northheim, siehe Seite 2.



2.1.2 Überblick Funktionsverluste/Leerstände und sog. Risiko-Leerstände im Quartier:

Block	1. Anzahl	2. Anzahl	3. Anzahl	4. Anzahl	5. Anzahl	6. Anzahl	7. Anzahl
Nr.	Gebäude	Denkmale	Komplett Leerstände	Gebäude mit Teil-Wohnungs- Leerständen	Laden- Leerstände	Bewohnt nur von Einzel- senioren	Bewohnt nur von Senioren- paaren
15	16	4	2*	3	1	1	1

Summe Anzahl von Funktionsverlusten betroffenen Gebäuden: 6 (über ein Drittel des Gebäudebestandes)

* ein weiteres Objekt steht wohl mittlerweile leer, auch wenn dort noch Anmeldungen gemäß Einwohnerliste vorliegen

Revitalisierungsbedarf: hoch. Ein von Komplettleerstand betroffenes denkmalgeschütztes Gebäude. Zunehmender Bedarf an Nutzungsintensivierungen.

2.1.3 Eigentumsstruktur im Quartier:

	A. Gebäudeeigentümer/-in am Standort im Sanie- rungsgebiet gemeldet		B. Gebäudeeigentümer/-in aus Einbeck, nicht am Standort im Sanierungs- gebiet gemeldet		C. Gebäudeeigentümer/-in auswärtig		
Block	A.	in Prozent	B.	in Prozent	C.	in Prozent	A. bis C.
15	4	25,0	3	18,8	9	56,3	16

Hoher Anteil auswärtiger Grundstückseigentümer.

Hinweis:

Wenn Gebäude mehreren Eigentümern/-innen gehören, dann wird statistisch wie folgend verfahren:

- Das Gebäude wird bei am Standort gemeldeten Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte A erfasst.
- Das Gebäude wird bei nicht am Standort, jedoch in Einbeck gemeldeten Eigentümern/-innen und zugleich auswärtigen Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte B erfasst.

2.2 Quartiers-, Bereichs-, Umfeld-Entwicklung

2.2.1 Ansiedlungshemmnisse und Standortnachteile, weitere Standortaspekte

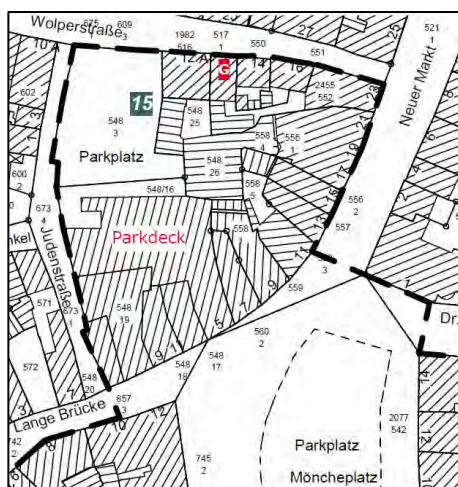
- Sehr dichte Blockbebauung, Gemengelagensituation, bis auf den Parkplatzbereich
- Eingeschränkte Belichtungsverhältnisse und geringe Freiraum-/Grünqualitäten im nordöstlichen Quartiersbereich
- Großes Parkdeck zur Stellplatzversorgung vorhanden
- Ansonsten nur eine Garage entlang der Wolperstraße für die Anwesen, daher außer den zum Parkdeck gehörenden Gebäudeeinheiten Grundstücke ohne eigene Stellplatzmöglichkeiten.
- Erhebliche Freiraummängel s. Plan VU : Analyse Verkehr und Freiraum

2.2.2 Städtebaulich-strategische Ziele, Aufwertungs-, Entwicklungsansätze

- Entwicklungsmöglichkeiten durch Umgestaltung des Parkplatzes, Errichtung eines Quartiersparkplatzes und/oder Abbruch von Gebäuden für Neuansiedlung auch von Einzelhandel.
- Wiederherstellung der nordwestlichen Block- und Gefügestruktur als Möglichkeit/Variante
- Beibehaltung der Nutzungsvielfalt und Mischstruktur; Kerngebietsnutzung
- Ggf. Ergänzung der städtebaulichen Struktur durch Neubauten gemäß Einfügungsgebot auf Grundlage eines individuellen Konzeptes prüfen und abwägen
- Städtebaulicher Grundsatz: Beibehaltung der vorhandenen straßenbegleitenden Raumkanten in geschlossener Bauweise

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Analysekarte: Erschließung, Stellplatzmöglichkeiten der Grundstücke



Luftbildaufnahme >





Neuer Markt 17 bis 23

Luftbild-
Schrägaufnahme
vom Quartier 15 →



2.2.3 Aufwertungsmöglichkeit für mehrere Grundstücke im Quartierszusammenhang

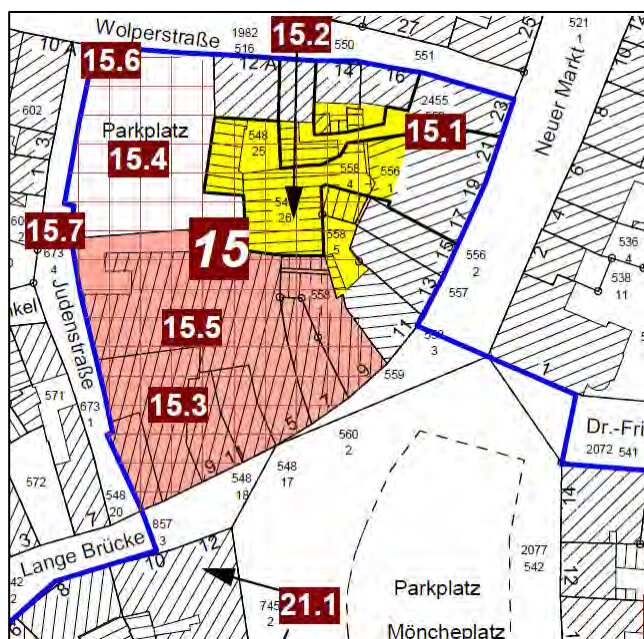
Im überwiegenden Quartier prüfbare Entwicklungen durch grundstücksübergreifende Konzepte oder Koordination oder Koordination zur behutsamen Umstrukturierung z.B. zur besseren Erschließung, Stellplatzversorgung und/oder Verbesserung der Wohnverhältnisse, des Außenwohnens und der Grünstruktur.

2.2.4 Behutsamer Quartiers- /Anpassungs-/ Neuordnungsbedarf: Hoch

2.3 Schlüsselprojekte zur Quartiers- und Gesamtentwicklung, Maßnahmen

Schlüsselquartier und Bereich mit hohem Aufwertungs- und Umstrukturierungsbedarf: Erforderliches Gesamtentwicklungskonzept zur Umstrukturierung, Aufwertung und ggf. Teilneuordnung mit Variantenprüfungen und Machbarkeitsstudien:

Übersichtsplan Quartiersentwicklung



Grundsätzlich potenzielle Quartiersbereiche derzeit mit erhöhtem Bedarf bzw. Potenzial zur Umstrukturierung und Aufwertung, Erhöhung der Standortqualitäten insbesondere durch Möglichkeiten der grundstücksübergreifenden Kooperation



Zentrale bzw. prioritäre Bereiche der potenziellen grundstücksübergreifenden Quartiersaufwertungen

Kartengrundlagen: Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

„Mindestpositionen“:

Pos.	Projekt, Maßnahme, Initiative
15.1	Schlüssel- und Impulsprojekt: Sanierung, Modernisierung und Nutzungsintensivierung des Gebäudekomplexes Neuer Markt 17-23 auch zu Einzelhandels-/gewerblichen Zwecken an wichtiger Stadteingangssituation; baukulturell besonders hochrangiges Eckgebäude Neuer Markt 23. Projekt möglichst im Zusammenhang mit Pos. 15.2; wichtige Fassadengestaltungen und Schaufensterumgestaltungen an prägnanter Stadteingangssituation.
15.2	Neuordnung durch potenziellen Abbruch städtebaulich verzichtbarer Gebäude im rückwärtigen Bereich zur Verbesserung der Wohn- und Belichtungsverhältnisse sowie Außenwohnqualitäten, besseren Erschließung und ggf. Stellplatzversorgung.
15.3	Stärkung und Attraktivierung des Gebäudekomplexes Lange Brücke 9-11 in struktureller Hinsicht zur Stärkung der Einzelhandelsfunktion im Möncheplatzbereich und des Wohnkomplexes, z.B. barrierefreie Erschließung und Anbau von Balkonen, stadtbildpflegerische Fassadenumgestaltungen in städtebaulich-gestalterischer Hinsicht prüfen.
15.4	Umgestaltung des Parkplatzes, Attraktivierung und bessere Auslastung des eher unterfrequentierten Parkplatzbereiches, auch zur Entlastung der Stellplatzanlage auf dem Möncheplatz.

Variantenpositionen:

Pos.	Projekt, Maßnahme, Initiative
15.5	Verlängerung des Parkdecks zur Erweiterung des Parkplatzangebotes im Zusammenhang mit Umgestaltung des Parkplatzes und Abbruch von Baulichkeiten gemäß Pos. 15.2..
15.6	Wiederherstellung der fehlenden Raumkante, der ggf. ehemaligen nordwestlichen Block- und Gefügestruktur im Eckbereich Wolperstraße/Judenstraße durch (partielle Wiederbebauung), Umstrukturierung des nordwestlichen Quartiersbereiches.
15.7	Neuordnung und Umstrukturierung des Gesamtbereiches im Zusammenhang mit Abbruch des Gebäudekomplexes Lange Brücke 9-11 zur Neuordnung für Kerngebietsnutzung bzw. Teil-Abbruch nur der oberen Geschosses bei Beibehaltung der Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschossbereichen. Koordination mit Umstrukturierung des nordwestlichen Quartiersbereiches (Pos. 15.7) und/oder Neuordnung rückwärtiger Bereiche gemäß Pos. 15.2. Schaffung von Ankerfunktionen. Bei größerer Umstrukturierung Blockquerung bzw. attraktive Passagenlösung mit Innenhofangeboten prüfen.

2.4 Management-Positionen

- Zwischenerwerbs-Möglichkeiten von Grundstücken durch die Stadt prüfen
- Erforderliche gezielte Eigentümeransprache, möglichst auf Grundlage einer konkreten Quartiersvision bzw. eines Nachnutzungs- und Sanierungskonzeptes („Konzeptimmobilie“/ Machbarkeitsstudie) zur Leerstands-beseitigung
- Neudisposition der Parkplatzanlagen unter Berücksichtigung des Parkdeckbestandes, jedoch Abwägung zwischen Belangen der Außenwohnqualitäten und der Stellplatzversorgung
- Einrichtung eines Nachtmarktes (eine Art Kiosk) zur Quartiersbelebung
- Die Umgestaltung des Möncheplatzes wird sich mit auf die Quartiersentwicklung auswirken
- Attraktivierung des Zugangs zur Fußgängerzone über Judenstraße/Pfänderwinkel

Block 21 Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,37 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Lange Brücke 2-12 - Ost Möncheplatz 4 - Süd Hören - West Geiststraße 2

2.1 Nutzungs- und Strukturaspekte

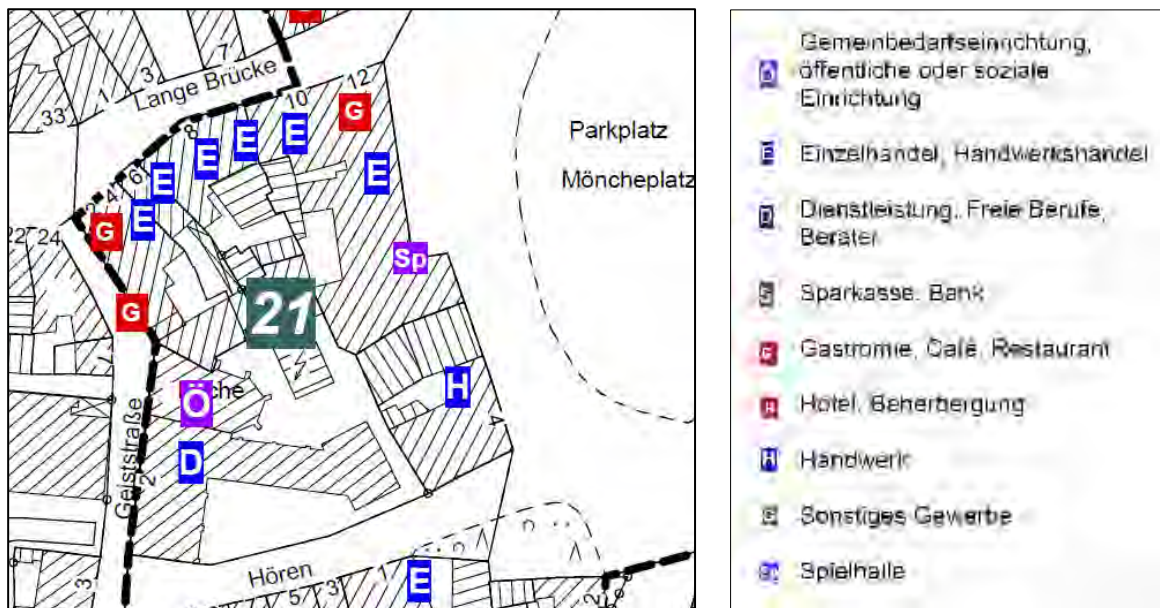
2.1.1 Nutzungsaspekte

Nutzungsart im Quartier: Kerngebietsnutzung gemäß § 7 BauNVO überwiegend

Gemeinbedarfsnutzungen, Einzelhandel, Handwerk, Dienstleistungen, Gastronomie, eine Spielhalle zum Möncheplatz. Beispielhafte Nutzungen: - Café / - Einzelhandel mit Lebensmitteln / - Einzelhandel mit Bekleidung / - Toto-Lotto-Annahmestelle / - Vertrieb/Reparatur von Unterhaltungselektronik u. Fernsehgeräten / - Bistro / - Einzelhandel mit Obst u. Gemüse / - Einzelhandel mit Bekleidung / - Toto-Lotto-Annahmestelle / - Vertrieb/Reparatur von Unterhaltungselektronik und Fernsehgeräten / - Café / - Spielhalle / - Einzelhandel mit Schreibwaren / - Stehimbiss, Kiosk / - Einzelhandel mit Telekommunikation / - Blumenverkauf / - Herstellung u. Vertrieb von Blaudruck-Artikeln / - Seniorenwohnanlage

Weiterhin künftige Schwerpunkt-Ausrichtung des Quartiers auf Einzelhandels-/Kerngebietsfunktion/ Für diesen Bereich ist die Entwicklung des Möncheplatz-Areals von hoher Strahlkraft und Bedeutung.

Anzahl gemeldeter Einwohner im Quartier: **34**



2.1.2 Überblick Funktionsverluste/Leerstände und sog. Risiko-Leerstände im Quartier:

Block	1. Anzahl	2. Anzahl	3. Anzahl	4. Anzahl	5. Anzahl	6. Anzahl	7. Anzahl
Nr.	Gebäude	Denkmale	Komplett Leerstände	Teil-Wohnungs- Leerstände	Laden- Leerstände	Bewohnt nur von Einzel- senioren	Bewohnt nur von Senioren- paaren
21	11	11	0	2	0	1	0

Summe Anzahl von Funktionsverlusten betroffenen Gebäuden: 2. Geringere Leerstandsproblematik.

Revitalisierungsbedarf: gering.

Der Bereich ist von Kerngebietsfunktionen und „Sondernutzungen“ der Seniorenwohnanlage geprägt, die zwei Teil-Wohnungsleerstände sind derzeit nicht so gravierend, gleichwohl kann die Nachfrage durch die möglichen Umfeldmaßnahmen im Bereich des Möncheplatzes steigen.



Ensemble Lange Brücke 2-10 mit zum Teil Ständergeschossbauten, typischen Knaggen, Fächerrosetten und Dekorelementen. Sandsteindeckungen auf Gebäuden Lange Brücke 2-4 und im Bereich Geiststraße (Bild Mitte). Gebäude Möncheplatz 4 (Druckerei) und Hospital.

2.1.3 Eigentumsstruktur im Quartier:

	A. Gebäudeeigentümer/-in am Standort im Sanierungsgebiet gemeldet		B. Gebäudeeigentümer/-in aus Einbeck, nicht am Standort im Sanierungsgebiet gemeldet		C. Gebäudeeigentümer/-in auswärtig		
Block	A.	in Prozent	B.	in Prozent	C.	in Prozent	A. bis C.
21	1	12,5	2	25,0	5	62,5	8

Hoher Anteil auswärtiger Grundstückseigentümer.

Hinweis:

Wenn Gebäude mehreren Eigentümern/-innen gehören, dann wird statistisch wie folgend verfahren:

- Das Gebäude wird bei am Standort gemeldeten Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte A erfasst.
- Das Gebäude wird bei nicht am Standort, jedoch in Einbeck gemeldeten Eigentümern/-innen und zugleich auswärtigen Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte B erfasst.

2.2 Quartiers-, Bereichs-, Umfeld-Entwicklung

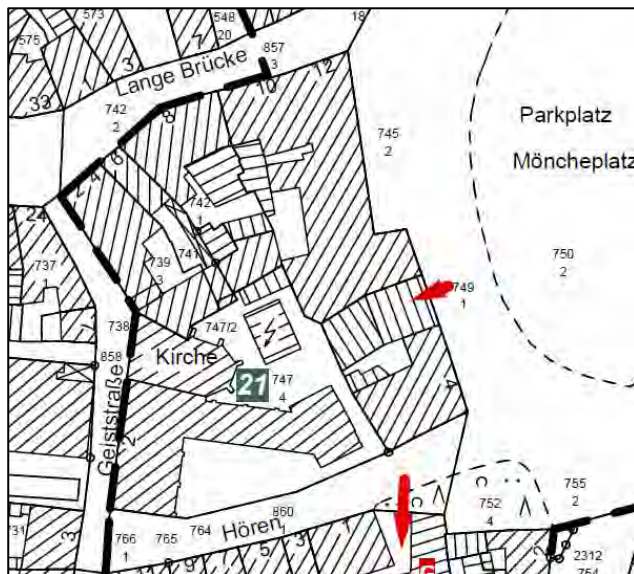
2.2.1 Ansiedlungshemmnisse und Standortnachteile, weitere Standortaspekte

- Hohe bauliche Dichte aufgrund der Nutzungsstruktur im Kerngebiet mit Lage in Fußgängerzone und am Möncheplatz. Außenwohnqualitäten eingeschränkt aufgrund der baulichen Dichte. Wohnfunktion jedoch untergeordnet.
- Grundstücke in der Regel ohne eigene Stellplatzversorgung. Siehe Plan nächste Seite

2.2.2 Städtebaulich-strategische Ziele, Aufwertungs-, Entwicklungsansätze

- Städtebaulicher Grundsatz: Beibehaltung der vorhandenen straßenbegleitenden Raumkanten in geschlossener Bauweise.
- Beibehaltung der Nutzungsvielfalt und Mischstruktur; Kerngebietsnutzung.

Analysekarte: Erschließung, Stellplatzmöglichkeiten der Grundstücke



↑ Luftbild-Orthogonalaufnahme



Luftbild-
Schrägaufnahme
vom Quartier 21 →



2.2.3 Aufwertungsmöglichkeit für mehrere Grundstücke im Quartierszusammenhang

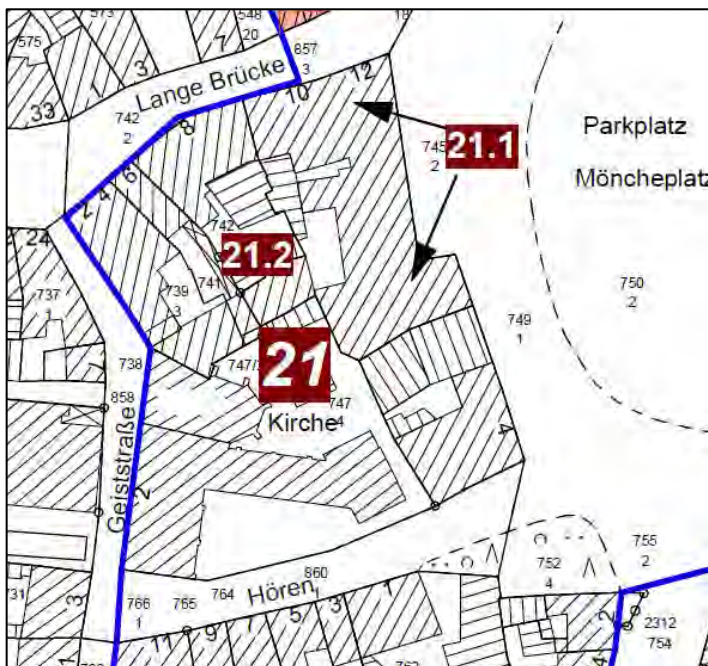
Allenfalls Prüfung einzelfallbezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener Anpassungsmöglichkeiten mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen.

2.2.4 Behutsamer Quartiers- /Anpassungs-/ Neuordnungsbedarf: Gering

2.3 Schlüsselprojekte zur Quartiers- und Gesamtentwicklung, Maßnahmen

Pos.	Projekt, Maßnahme, Initiative
21.1	Schlüssel- und Impulsprojekt: Wiederherstellung der altstadttypischen Dachlandschaft an den Gebäuden zum Möncheplatz, siehe im Zusammenhang mit Pos. 21.2.
21.2	Gesamtquartier als Schlüsselbereich für Stadtstruktur, Einzelhandel und mit Visitenkartenfunktion für Stadtbild und Städtetourismus durch einzigartige Fachwerkensembles, insbesondere durch Ständergeschossbauten Lange Brücke 2-10, Blaudruckerei Möncheplatz 4 und diverser Sonderbauten. Jedwede denkmalgerechte, gebäudeerhaltende und innen strukturverbessernde Maßnahme am gesamten Gebäudebestand hat hohe Bedeutung.

Übersichtsplan Quartiersentwicklung



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



Eckgebäude Lange Brücke 12



Ensemble Lange Brücke 2 bis 12

2.4 Management-Positionen

- Die Umgestaltung des Möncheplatzes wird sich unmittelbar auf die Quartiersentwicklung auswirken (Aufwertung des Möncheplatzes auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbs, u.a. mit Neustrukturierung der Platzsituation und des fließenden und ruhenden Verkehrs).

Block 22 Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,22 ha

Quartiersrandbebauung und angrenzende Bereiche: Nord Dr.-Friedrich-Uhde-Straße 4 -
 östlich angrenzend Bürgermeisterwall - Süd Grimsehlstraße 1A - West Möncheplatz 6-14

2.1 Nutzungs- und Strukturaspekte

2.1.1 Nutzungsaspekte

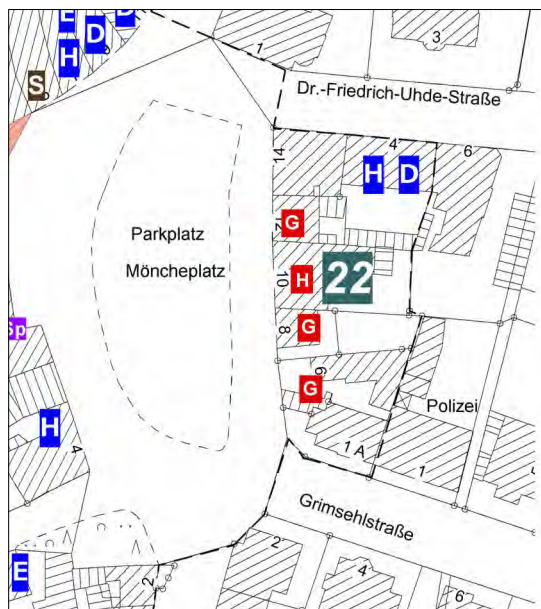
Nutzungsart im Quartier: Kerngebietsnutzung gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Einzelhandel, Handwerk, Dienstleistungen, Gastronomie.

Beispielhafte Nutzungen: - Einzelhandel m. Wein, Spirituosen, Nudeln u.a. / - Restaurant
 - Restaurant/Hotel/Bistro / - Stehimbiss / - Fahrschule / - Friseursalon

Noch bedeutende zu erhaltende bzw. zu stärkende gewerbliche Strukturen zum Möncheplatz hin. Für diesen Bereich ist die Entwicklung des Möncheplatz-Areals von hoher Strahlkraft und Bedeutung.

Anzahl gemeldeter Einwohner im Quartier: **22**



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



2.1.2 Überblick Funktionsverluste/Leerstände und sog. Risiko-Leerstände im Quartier:

Block	1. Anzahl	2. Anzahl	3. Anzahl	4. Anzahl	5. Anzahl	6. Anzahl	7. Anzahl
Nr.	Gebäude	Denkmale	Komplett Leerstände	Teil- Wohnungs- Leerstände	Laden- Leerstände	Bewohnt nur von Einzel- senioren	Bewohnt nur von Senioren- paaren
22	7	2	0	0	1	0	0

Summe Anzahl von Funktionsverlusten betroffenen Gebäuden: 1

Revitalisierungsbedarf: relativ gering.

2.1.3 Eigentumsstruktur im Quartier:

	A. Gebäudeeigentümer/-in am Standort im Sanierungsgebiet gemeldet		B. Gebäudeeigentümer/-in aus Einbeck, nicht am Standort im Sanierungsgebiet gemeldet		C. Gebäudeeigentümer/-in auswärtig		
Block	A.	<i>in Prozent</i>	B.	<i>in Prozent</i>	C.	<i>in Prozent</i>	A. bis C.
22	1	14,3	5	71,4	1	14,3	7

Hoher Anteil einheimischer, jedoch nicht am Standort gemeldeter Grundstückseigentümer.

Hinweis:

Wenn Gebäude mehreren Eigentümern/-innen gehören, dann wird statistisch wie folgend verfahren:

- Das Gebäude wird bei am Standort gemeldeten Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte A erfasst.
- Das Gebäude wird bei nicht am Standort, jedoch in Einbeck gemeldeten Eigentümern/-innen und zugleich auswärtigen Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte B erfasst.

2.2 Quartiers-, Bereichs-, Umfeld-Entwicklung

2.2.1 Ansiedlungshemmnisse und Standortnachteile, weitere Standortaspekte

- Derzeit kein weiterer Handlungsbedarf, ggf. im südlichen Quartierseckbereich.
- Teilweise keine grundstücksbezogenen Stellplatzmöglichkeiten.
- Die Nutzungsstruktur und bauliche Dichte dieses Bereiches ist gebietstypisch.



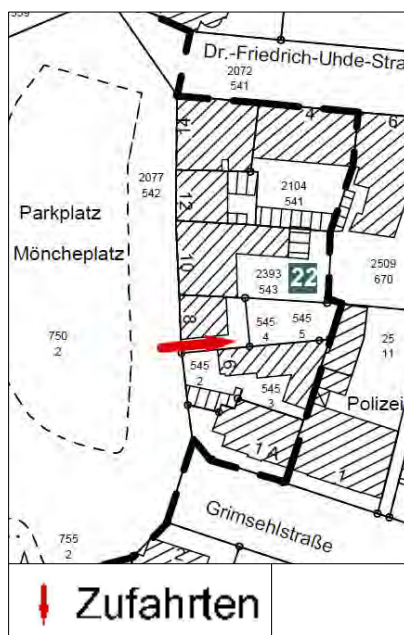
2.2.2 Städtebaulich-strategische Ziele, Aufwertungs-, Entwicklungsansätze

- Städtebaulicher Grundsatz: Beibehaltung der vorhandenen straßenbegleitenden Raumkanten in geschlossener Bauweise.

Luftbild-Orthogonalaufnahme >

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

Analysekarte: Erschließung, Stellplatzmöglichkeiten der Grundstücke



2.2.3 Aufwertungsmöglichkeit für mehrere Grundstücke im Quartierszusammenhang:

Kaum gegebene Anpassungsmöglichkeiten mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen.

2.2.4 Behutsamer Quartiers-/ Anpassungs-/ Neuordnungsbedarf: Kaum Anpassungs-/Neuordnungsbedarf

2.3 Schlüssel- und Impulsprojekte zur Quartiers- und Gesamtentwicklung, beispielhafte wichtige Einzelmaßnahmen

Keine unmittelbaren Schlüsselprojekte gegeben. Eine bauliche Besonderheit stellt das Eckgebäude Möncheplatz 14 dar.

2.4 Management-Positionen – begleitende Positionen:

- Die Umgestaltung des Möncheplatzes wird sich unmittelbar auf die Quartiersentwicklung auswirken – s. oben.

Block 25 Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,51 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Knochenhauerstraße 22-32 - Ost Breiter Stein 1A-9 -
 Süd Altendorfer Straße 7-19 - West Neue Straße 5-7

2.1 Nutzungs- und Strukturaspekte

2.1.1 Nutzungsaspekte

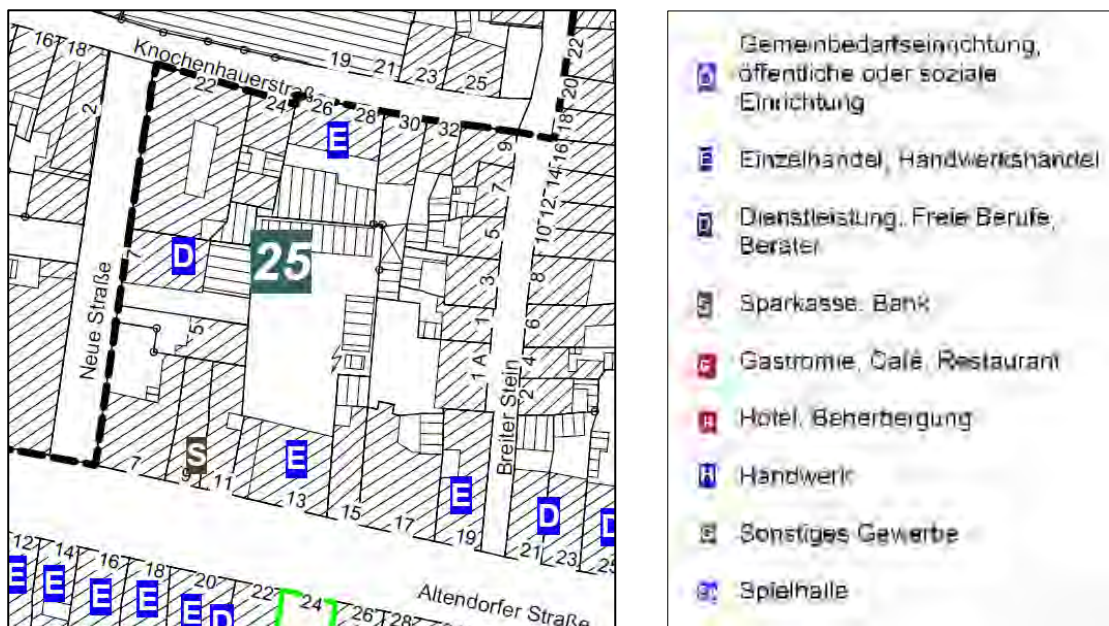
Nutzungsart im Quartier: Kerngebietsnutzung gemäß § 7 Baunutzungsverordnung zur Altendorfer Straße, nördlich davon Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet im Sinne § 4a BauNVO).

Einzelhandel, Dienstleistungen, Bank (nur noch Geldautomat).

Beispielhafte Nutzungen: - Bank / - Einzelhandel mit Gesundheitsartikeln
 - Einzelhandel mit Waren verschiedener Art (Musikalien, usw. - keine Lebensmittel)
 - Herstellung von Senfprodukten, Groß- u. Einzel-Handel mit Senfprodukten
 - Pflegedienst, -zentrum

Mittlerweile hoher Rückgang der Einzelhandels- und gewerblichen Strukturen insbesondere zur Altendorfer Straße im Zusammenhang mit vorhandenen Standortaufgaben des Einzelhandels. Im Straßenzug Breiter Stein herrscht Wohnnutzung vor. Künftige Quartiersausrichtung als Kerngebiet vor allem zur Altendorfer Straße (auch wegen Verkehrsbelastung) prüfen mit Erfordernis u.a. der verbesserten Standortbedingungen, z.B. Stellplatzversorgung

Anzahl gemeldeter Einwohner im Quartier: **49** - Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



2.1.2 Überblick Funktionsverluste/Leerstände und sog. Risiko-Leerstände im Quartier:

Block	1. Anzahl	2. Anzahl	3. Anzahl	4. Anzahl	5. Anzahl	6. Anzahl	7. Anzahl
Nr.	Gebäude	Denkmale	Komplett Leerstände	Teil-Wohnungs- Leerstände	Laden- Leerstände	Bewohnt nur von Einzel- senioren	Bewohnt nur von Senioren- paaren
25	21	10	5	2	2	0	1

Summe Anzahl von Funktionsverlusten betroffenen Gebäuden: 8 (über ein Drittel des Gebäudebestandes) - ein Gebäude sowohl mit Wohnungs- als auch Ladenleerstand. **Revitalisierungsbedarf: hoch** - Zunahme mit besonders dringenden Nutzungsintensivierungen insbesondere entlang der Altendorfer Straße; zusammen mit Quartier 15 größter Handlungsbedarf.

2.1.3 Eigentumsstruktur im Quartier:

	A. Gebäudeeigentümer/-in am Standort im Sanierungsgebiet gemeldet		B. Gebäudeeigentümer/-in aus Einbeck, nicht am Standort im Sanierungsgebiet gemeldet		C. Gebäudeeigentümer/-in auswärtig		
Block	A.	<i>in Prozent</i>	B.	<i>in Prozent</i>	C.	<i>in Prozent</i>	A. bis C.
25	11	52,4	6	28,6	4	19,0	21

Überwiegender Anteil einheimischer und auch am Standort gemeldeter Grundstückseigentümer. Eigenwohner (Selbstnutzer) insbesondere entlang Straßenzüge Breiter Stein und Knochenhauerstraße. Leerstehende Gebäude in der Regel im Besitz auswärtiger Eigentümer,

Hinweis:

Wenn Gebäude mehreren Eigentümern/-innen gehören, dann wird statistisch wie folgend verfahren:

- Das Gebäude wird bei am Standort gemeldeten Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte A erfasst.
- Das Gebäude wird bei nicht am Standort, jedoch in Einbeck gemeldeten Eigentümern/-innen und zugleich auswärtigen Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte B erfasst.

2.2 Quartiers-, Bereichs-, Umfeld-Entwicklung

2.2.1 Ansiedlungshemmnisse und Standortnachteile, weitere Standortaspekte

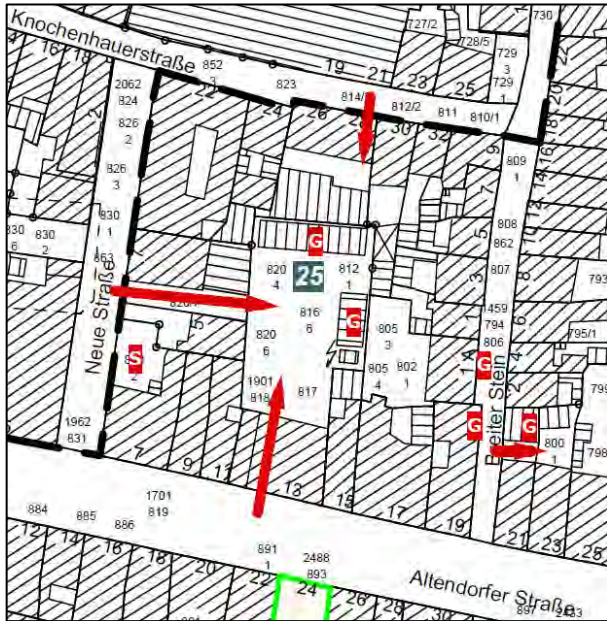
- Z.T. Gemengelage in rückwärtigen Bereichen, z. T. unzureichende Erschließungen und Stellplatzmöglichkeiten auf den Anwesen, unbefriedigende Freiflächengestaltung in mittleren Innenhofbereichen
- Kaum eigene Stellplatzmöglichkeiten auf den Grundstücken insbesondere entlang des Straßenzuges „Breiter Stein“, Altendorfer Straße – siehe Plan nächste Seite:

105

2.2.2 Städtebaulich-strategische Ziele, Aufwertungs-, Entwicklungsansätze

- Hohe Entwicklungsmöglichkeiten
- Städtebauliche behutsame Umstrukturierung/Neuordnung des Blockbereiches mittels behutsamer Entkernung durch Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen, Schaffung attraktiver Innenbereiche, Verbesserung des Außenwohnens
- Anordnung von Garagen und Gemeinschaftsstellplätzen in stadtbildgerechter Gestaltungsqualität für die Blockrandbebauung
- Städtebaulicher Grundsatz: Beibehaltung der vorhandenen straßenbegleitenden Raumkanten in geschlossener Bauweise.
- Beibehaltung der Nutzungsvielfalt und Mischstruktur; Kerngebietsnutzung mit Nutzungsvielfalt bzw. Kerngebietsnutzung im Bereich der Altendorfer Straße auf dem Prüfstand – Berücksichtigung der Ergebnisse der vom Rat der Stadt Einbeck am 24.09.2014 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.
- Im Bereich entlang des Straßenzuges „Neue Straße“: Ggf. Ergänzung der städtebaulichen Struktur durch Neubauten gemäß Einfügungsgebot auf Grundlage eines individuellen Konzeptes prüfen und abwägen.

Analysekarte: Erschließung, Stellplatzmöglichkeiten der Grundstücke



↑ Luftbild-Orthogonalaufnahme

Luftbild-
Schrägaufnahme
vom Quartier 25 →

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

2.2.3 Aufwertungsmöglichkeit für mehrere Grundstücke im Quartierszusammenhang

Im gesamten Blockinnenbereich prüfbare Entwicklungen durch grundstücksübergreifende Konzepte oder Koordination zur behutsamen Umstrukturierung z.B. zur besseren Erschließung, Stellplatzversorgung.

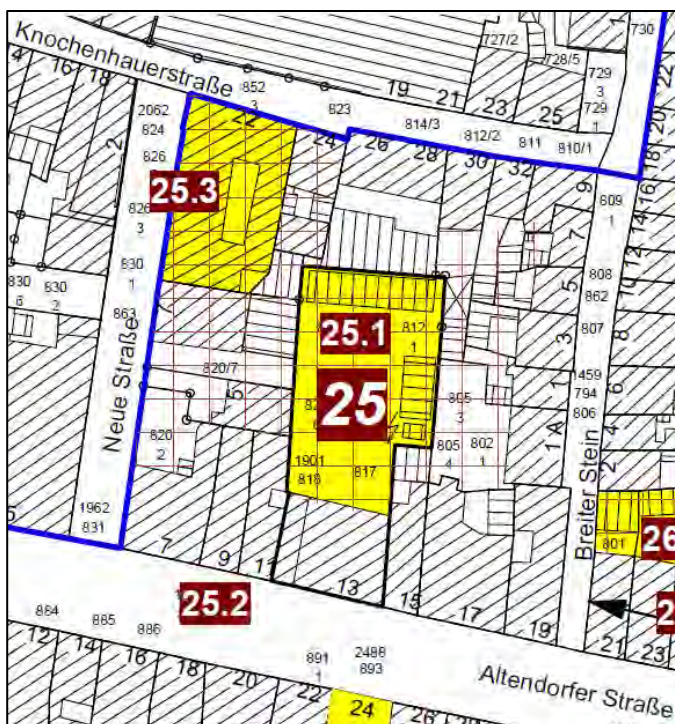
Grundstücke entlang des Straßenzuges „Breiter Stein“: Prüfung einzelfallbezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener Anpassungsmöglichkeiten mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen, primär zur Schaffung von mehr „Licht und Luft“ für bessere Standortverhältnisse

2.2.4 Behutsamer Quartiers- /Anpassungs-/ Neuordnungsbedarf: Hoch

2.3 Schlüsselprojekte zur Quartiers- und Gesamtentwicklung, Maßnahmen

Pos.	Projekt, Maßnahme, Initiative
25.1	Schlüssel- und Impulsprojekt: Behutsame Neuordnung des Blockinnenbereiches auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes, auch unter Einbeziehung der Entwicklungskonzeption für das Anwesen Altendorfer Straße 13. Schaffung bzw. Neuordnung einer attraktiven Quartiersstellplatzanlage mit Herstellung von Zuwegungen/Erschließungen zu umliegenden Grundstücken als Verbesserung der Standortbedingungen, Abbau von (künftigen) Ansiedlungshemmnissen, insbesondere zu Grundstücken Straßenzug Breiter Stein und Knochenhauerstraße, aber auch der übrigen Grundstücke entlang der Altendorfer Straße und Neue Straße. Prüfung von Blockquerungsmöglichkeiten, z.B. zur Knochenhauerstraße.
25.2	Schlüssel- und Impulsprojekt: Nutzungsintensivierung und strukturelle Aufwertung von Gebäudebeständen entlang der Altendorfer Straße, Anreizwirkung auch im Zusammenhang mit Maßnahmen der Pos. 25.1 und 25.3.
25.3	Schlüssel- und Impulsprojekt: Umstrukturierung des nordwestlichen Quartiersbereiches, ggf. durch (Teil-) Abbruch des Gebäudekomplexes Knochenhauerstraße 22/24 mit z.T. Flachdacharchitektur zur Neubebauung und von Bereichen entlang der Neuen Straße und/oder Anlage von Quartiersstellplätzen.

Übersichtsplan Quartiersentwicklung



-  Grundsätzlich potenzielle Quartiersbereiche derzeit mit erhöhtem Bedarf bzw. Potenzial zur Umstrukturierung und Aufwertung, Erhöhung der Standortqualitäten insbesondere durch Möglichkeiten der grundstücksübergreifenden Kooperation
-  Zentrale bzw. prioritäre Bereiche der potenziellen grundstücksübergreifenden Quartiersaufwertungen



Gebäudegruppe Altendorfer Str.

2.4 Management-Positionen

- Erforderliche gezielte Eigentümeransprache, möglichst auf Grundlage einer konkreten Quartiersvision bzw. eines Nachnutzungs- und Sanierungskonzeptes („Konzeptimmobilie“ / Machbarkeitsstudie) zur Leerstands-beseitigung
- Verkehrsberuhigung der Altendorfer Straße prüfen.
- Prüfung der Einrichtung eines Einbahnstraßensystems von Altendorfer Straße und Backofenstraße.

Block 26 Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,86 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Hören 1-11, Möncheplatz - Ost Rosenthal 2-28 -
Süd Altendorfer Straße 21-39 - West Breiter Stein 2-22

2.1 Nutzungs- und Strukturaspekte

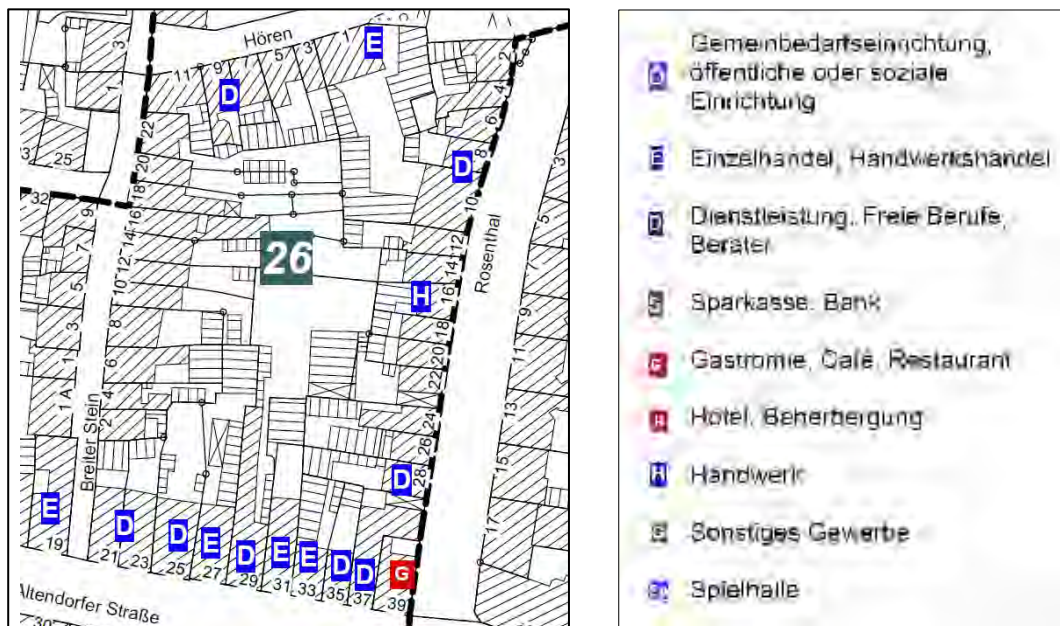
2.1.1 Nutzungsaspekte

Nutzungsart im Quartier: Mischgebietsnutzung gemäß § 6 Baunutzungsverordnung bzw. Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet im Sinne § 4a BauNVO).

Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie vor allem zur Altendorfer Straße. Breiter Stein als Wohnquartier. Beispielhafte Nutzungen: - Fotostudio / - Verkauf/Vertrieb von Nahrungsergänzungsmitteln, Kosmetik, freiverkäufl. Arzneimitteln, usw. / - Fahrschule / - Goldschmiede u. Einzelhandel mit Schmuck/ - Einzelhandel mit Freizeitartikeln, Möbeln, Büroartikeln, Musikinstrumenten, Haushaltsgeräten, Unterhaltungselektronik usw. / - Änderungsschneiderei / - Chemische Reinigung, Textilpflege / - Speisewirtschaft (Pizza-Service) / - Steuerkanzlei, EDV Bürogesellschaft / Bauglaserei, Glashandel / - Immobilienverwaltung, Maklertätigkeiten / - Wärmeerzeugung durch Biomassekessel, Solaranlage u. Betrieb eines Nahwärmenetzes / - Rechtsanwalt / - Einzelhandel mit Computern / - Versicherungsvertreter

Noch stärkerer Einzelhandelsbesatz zur Altendorfer Straße als im Quartier 25. Zumindest die Beibehaltung/Stärkung der Mischgebietsfunktion auch aufgrund des Gebäudebesatzes mit baukulturell wertvollen Fachwerkwerkgebäudes zur Altendorfer Straße ist wichtig, eine Umwandlung zu Wohnzwecken auch wegen Verkehrsbelastung schwieriger. Der übrige Quartiersbereich ist im Sinne des o.g. § 4a BauNVO eher prädestiniert zu attraktiven Wohnzwecken mit ergänzenden Mischgebietsstrukturen/Kulturangeboten. Hierzu sind die Standortbedingungen zu verbessern.

Anzahl gemeldeter Einwohner im Quartier: **124**



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

2.1.2 Überblick Funktionsverluste/Leerstände und sog. Risiko-Leerstände im Quartier:

Block	1. Anzahl	2. Anzahl	3. Anzahl	4. Anzahl	5. Anzahl	6. Anzahl	7. Anzahl
Nr.	Gebäude	Denkmale	Komplett Leerstände	Teil-Wohnungs- Leerstände	Laden- Leerstände	Bewohnt nur von Einzel- senioren	Bewohnt nur von Senioren- paaren
26	41	34	2	7	1	1	2

Summe Anzahl von Funktionsverlusten betroffenen Gebäuden: 10 (rund ein Viertel des Gebäudebestandes)

Revitalisierungsbedarf: mittel. Erhöhter Teil-Wohnungsleerstand entlang der Altendorfer Straße.

2.1.3 Eigentumsstruktur im Quartier:

	A. Gebäudeeigentümer/-in am Standort im Sanie- rungsgebiet gemeldet		B. Gebäudeeigentümer/-in aus Einbeck, nicht am Standort im Sanierungs- gebiet gemeldet		C. Gebäudeeigentümer/-in auswärtig		
Block	A.	in Prozent	B.	in Prozent	C.	in Prozent	A. bis C.
26	20	50,0	12	30,0	8	20,0	40

Überwiegender Anteil einheimischer und auch am Standort gemeldeter Grundstückseigentümer. Eigenwohner (Selbstnutzer) insbesondere entlang Straßenzüge Breiter Stein, Rosenthal und Hören.

Hinweis:

Wenn Gebäude mehreren Eigentümern/-innen gehören, dann wird statistisch wie folgend verfahren:

- Das Gebäude wird bei am Standort gemeldeten Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte A erfasst.
- Das Gebäude wird bei nicht am Standort, jedoch in Einbeck gemeldeten Eigentümern/-innen und zugleich auswärtigen Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte B erfasst.

2.2 Quartiers-, Bereichs-, Umfeld-Entwicklung

2.2.1 Ansiedlungshemmnisse und Standortnachteile, weitere Standortaspekte

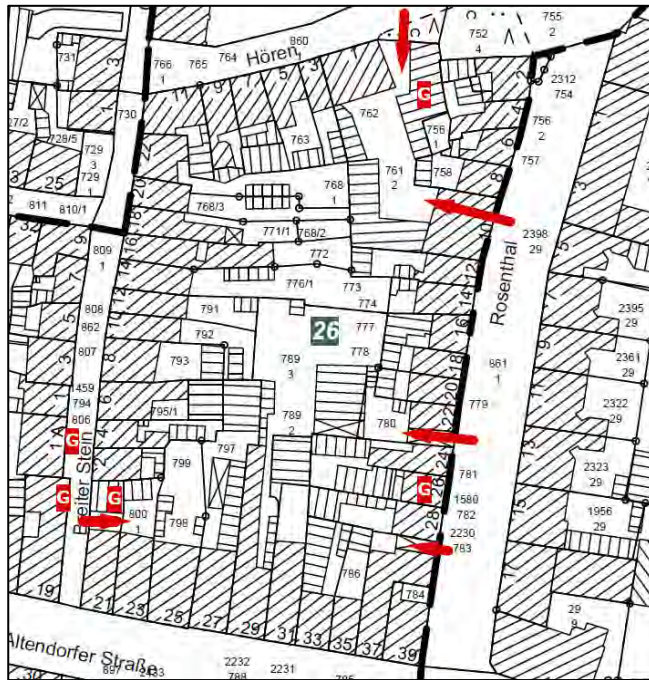
- Z.T. Gemengelage-situation in rückwärtigen Bereichen.
- Überwiegend Grundstücke ohne eigene Stellplatzmöglichkeiten auf den Anwesen.

2.2.2 Städtebaulich-strategische Ziele, Aufwertungs-, Entwicklungsansätze

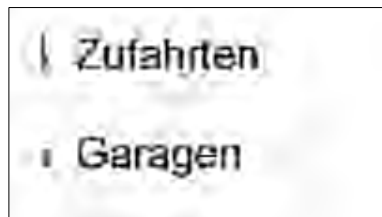
- Behutsame Entkernungen verzichtbarer Bausubstanzen zur Verbesserung der Außenwohnqualitäten, auf Grundlage eines Blockkonzeptes ggf. geordnete Anordnung von Sammelstellplätzen, Quartiersgaragen prüfen. Vermeidung einer ungeordneten Blockinnenentwicklung.
- Beibehaltung der Nutzungsvielfalt und Mischstruktur; mehr „Besondere Wohngebietsnutzung im Sinne des § 4a BauNVO“ mit Nutzungsvielfalt im Bereich Breiter Stein, Rosenthal. Im Bereich der Altendorfer Straße Mischgebietsnutzung. Der Bereich des Straßenzuges Hören kann beiden Gebietsarten zugeordnet werden.
- Berücksichtigung der Ergebnisse der vom Rat der Stadt Einbeck am 24.09.2014 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.
- Städtebaulicher Grundsatz: Beibehaltung der vorhandenen straßenbegleitenden Raumkanten in geschlossener Bauweise.
- Im Nordosteckbereich des Quartiers: Ggf. Ergänzung der städtebaulichen Struktur durch Neubauten gemäß Einfügungsgebot auf Grundlage eines individuellen Konzeptes prüfen und abwägen.

Analysekarte: Erschließung, Stellplatzmöglichkeiten der Grundstücke

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



↑ Luftbild-Orthogonalaufnahme



Luftbild-
Schrägaufnahme
vom Quartier 26 →



2.2.3 Aufwertungsmöglichkeit für mehrere Grundstücke im Quartierszusammenhang

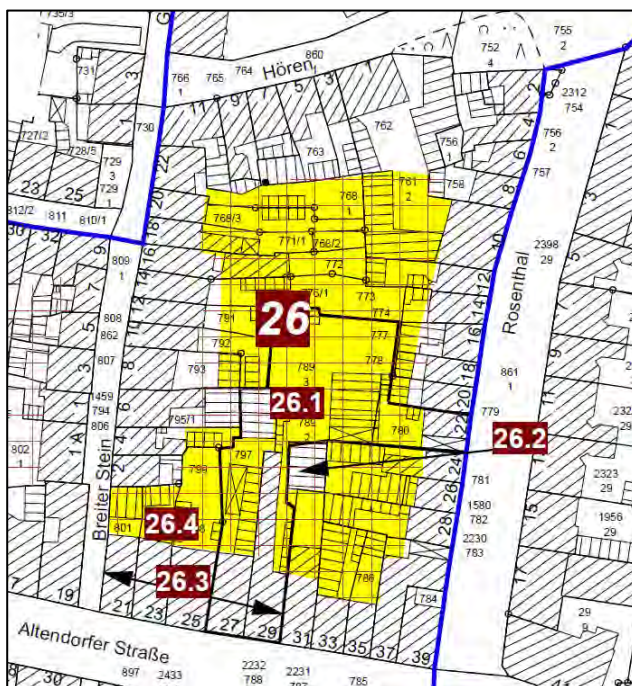
In Blockinnenbereich prüfbare Entwicklungen durch grundstücksübergreifende Konzepte oder Koordination zur behutsamen Umstrukturierung z.B. zur besseren Erschließung, Stellplatzversorgung und/oder Verbesserung der Wohnverhältnisse, des Außenwohnens und Grünstruktur.

Ansonsten auch Prüfung einzelfallbezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener Anpassungsmöglichkeiten mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen, primär zur Schaffung von mehr „Licht und Luft“ für bessere Standortverhältnisse für Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe, bessere Wohnverhältnisse und/oder Stellplatzversorgung.

2.2.4 Behutsamer Quartiers- /Anpassungs-/ Neuordnungsbedarf: zu prüfen nach Eigentümerbefragung – hohe Entwicklungsmöglichkeiten sind gegeben

2.3 Schlüsselprojekte zur Quartiers- und Gesamtentwicklung, Maßnahmen

Pos.	Projekt, Maßnahme, Initiative
26.1	Schlüssel- und Impulsprojekt: Behutsame Umstrukturierung des Blockinnenbereiches auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes. Grundstücksübergreifende Potenziale mit Quartiersstellplatzlösungen und Schaffung von Zuwegungen rückwärtiger Grundstücksbereiche insbesondere im Zusammenhang mit der potenziellen Umstrukturierung der Grundstücke Altendorfer 27, 29 mit Rosenthal 22. Möglichkeit einer Wohnhofanlagenutzung mit kultureller Einrichtung (siehe auch Pos. 26.2).
26.2	Schlüssel- und Impulsprojekt: Potenzielles Theaterprojekt als kultureller Anziehungs- und gesellschaftlicher Treffpunkt, vorhandene Theatergruppen als Initiatoren. Umnutzung des alten Saales auf dem Grundstück Altendorfer Straße 31 als Klein-Theater (Teil der ehem. Ausspannstation/Gaststätte), Umnutzung weiterer Nebengebäude für Requisiten, Umkleidebereiche.
26.3	Ständergeschossbauten Altendorfer Straße 21 bis 29 als einzigartige Fachwerk-Gebäudegruppe mit Visitenkartenfunktion für Stadtbild und Städtetourismus. Jedwede denkmalgerechte, gebäudeerhaltende und innen strukturverbessernde Maßnahme am gesamten Gebäudebestand hat hohe Bedeutung.
26.4	Im Zusammenhang mit möglicher Blockumstrukturierung Prüfung einer Blockquerung im südlichen Bereich, z.B. Durchstich zwischen den Straßen Breiter Stein und Rosenthal, mögliche Entwicklung für rückwärtige Anlieferung der Gebäude entlang der Altendorfer Straße.



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

< Übersichtsplan Quartiersentwicklung



Grundsätzlich potenzielle Quartiersbereiche derzeit mit erhöhtem Bedarf bzw. Potenzial zur Umstrukturierung und Aufwertung, Erhöhung der Standortqualitäten insbesondere durch Möglichkeiten der grundstücksübergreifenden Kooperation



Zentrale bzw. prioritäre Bereiche der potenziellen grundstücksübergreifenden Quartiersaufwertungen

Ansonsten Prüfung einzelndfallbezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener Anpassungsmöglichkeiten mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen, primär zur Schaffung von mehr „Licht und Luft“ für bessere Standortverhältnisse, bessere Wohnverhältnisse und/oder Stellplatzversorgung.

2.4 Management-Positionen

- Zwischenerwerbs-Möglichkeiten von Grundstücken durch die Stadt prüfen
- Erforderliche gezielte Eigentümeransprache, möglichst auf Grundlage einer konkreten Quartiersvision bzw. eines Nachnutzungs- und Sanierungskonzeptes („Konzeptimmobilie“/Machbarkeitsstudie) zur Leerstands-beseitigung
- Ggf. Aufstellung eines Sanierungsbebauungsplanes, auch zur Bodenordnung/Umlegung.
- Keine prioritäre Wiederbebauung des Eckgrundstücks Hören/Rosenthal. Einbeziehung des kleinen Platzes in Korrespondenz mit der Neugestaltung des Möncheplatzes.
- Wie zu Quartier 25 angeführt: Verkehrsberuhigung der Altendorfer Straße, Prüfung der Einrichtung eines Einbahnstraßensystems.

Block 28 Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,22 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Altendorfer Straße 2-10 - Ost Auguste-Jünemann-Str. (ehem. Kurze Straße) -16 - Süd Backofenstraße 1A-5 - West Benser Straße 1-5

2.1 Nutzungs- und Strukturaspekte

2.1.1 Nutzungsaspekte

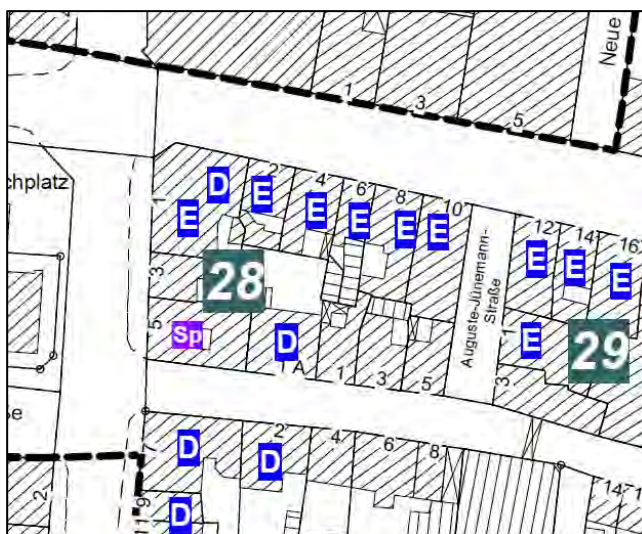
Nutzungsart im Quartier: Kerngebietsnutzung gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) – siehe Bebauungsplan Nr. 27 „Altendorfer Straße Süd“ (siehe Kapitel 7.1, Seite 204).

Einzelhandel, Dienstleistungen.

Beispielhafte Nutzungen: - Import, Export, Groß- u. Einzelhandel mit Geschenkartikeln, Münzhandel
 - Textileinzelhandel / - Modellbahnkontor / - Textileinzelhandel / - Bodenlegergewerbe
 - Hörgeräteakustik / - Einzelhandel mit Sportartikeln / - Spielhalle

Noch bedeutende zu erhaltende bzw. zu stärkende Einzelhandelsstrukturen zur Altendorfer Straße in Nähe zur Marktstraße und zum Neustädter Kirchplatz hin. Für diesen Bereich ist die Entwicklung des Neustädter Kirchplatzes von Bedeutung.

Anzahl gemeldeter Einwohner im Quartier: **44**



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



2.1.2 Überblick Funktionsverluste/Leerstände und sog. Risiko-Leerstände im Quartier:

Block	1. Anzahl	2. Anzahl	3. Anzahl	4. Anzahl	5. Anzahl	6. Anzahl	7. Anzahl
Nr.	Gebäude	Denkmale	Komplett Leerstände	Teil-Wohnungs- Leerstände	Laden- Leerstände	Bewohnt nur von Einzel- senioren	Bewohnt nur von Senioren- paaren
28	14	11	1	2	0	2	0

Summe Anzahl von Funktionsverlusten betroffenen Gebäuden: 3

Revitalisierungsbedarf: gering.

Ein von Komplettleerstand betroffenes denkmalgeschütztes Gebäude.

2.1.3 Eigentumsstruktur im Quartier:

	A. Gebäudeeigentümer/-in am Standort im Sanie- rungsgebiet gemeldet		B. Gebäudeeigentümer/-in aus Einbeck, nicht am Standort im Sanierungs- gebiet gemeldet		C. Gebäudeeigentümer/-in auswärtig		
Block	A.	in Prozent	B.	in Prozent	C.	in Prozent	A. bis C.
28	5	41,7	5	41,7	2	16,7	12

Überwiegender Anteil einheimischer und auch am Standort gemeldeter Grundstückseigentümer.

Hinweis:

Wenn Gebäude mehreren Eigentümern/-innen gehören, dann wird statistisch wie folgend verfahren:

- Das Gebäude wird bei am Standort gemeldeten Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte A erfasst.
- Das Gebäude wird bei nicht am Standort, jedoch in Einbeck gemeldeten Eigentümern/-innen und zugleich auswärtigen Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte B erfasst.

2.2 Quartiers-, Bereichs-, Umfeld-Entwicklung

2.2.1 Ansiedlungshemmnisse und Standortnachteile, weitere Standortaspekte

- Gebietstypische dichte Bebauung des Quartiers.
- Blockstellplatzbedarf wird zum Teil durch das vorhandene Parkhaus im südlich gegenüberliegenden Quartier mit abgedeckt.

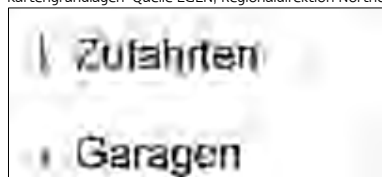
2.2.2 Städtebaulich-strategische Ziele, Aufwertungs-, Entwicklungsansätze

- Derzeit ist kaum Neuordnungsbedarf gegeben, begrenzte bzw. kaum grundstücksübergreifende Entwicklungsmöglichkeiten im rückwärtigen Quartiersbereich.
- Städtebaulicher Grundsatz: Beibehaltung der vorhandenen straßenbegleitenden Raumkanten in geschlossener Bauweise.
- Beibehaltung der Nutzungsvielfalt, Block auch in Zukunft mit Relevanz für Einzelhandelsnutzungen.

Analysekarte: Erschließung, Stellplatzmöglichkeiten der Grundstücke



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



↑ Luftbild-Orthogonalaufnahme

2.2.3 Aufwertungsmöglichkeit für mehrere Grundstücke im Quartierszusammenhang

Im Einzel- und Bedarfsfall Prüfung einzelfallbezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener Anpassungsmöglichkeiten.

2.2.4 Behutsamer Quartiers- /Anpassungs-/ Neuordnungsbedarf:

Kein bzw. kaum Anpassungs-/Neuordnungsbedarf

2.3 Schlüsselprojekte zur Quartiers- und Gesamtentwicklung, Maßnahmen

Pos.	Projekt, Maßnahme, Initiative
28.1	Besondere Quartiersnote für das Stadtbild: Erhaltung Eckgebäude Altendorfer Straße / Benser Straße mit Krempziegeldeckung.

Übersichtsplan Quartiersentwicklung



Luftbild-Schrägaufnahme
vom Quartier 28

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

2.4 Management-Positionen

- Wie zu Quartier 25 angeführt: Verkehrsberuhigung der Altendorfer Straße, Prüfung der Einrichtung eines Einbahnstraßensystems.
- Erforderliche gezielte Eigentümeransprache, möglichst auf Grundlage einer konkreten Quartiersvision bzw. eines Nachnutzungs- und Sanierungskonzeptes („Konzeptimmobilie“ / Machbarkeitsstudie) zur Leerstandsbeseitigung
- Wohnumfeldstraßengestaltungen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen und Gliederung der Stellplatzanlagen

Block 29 Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,434ha

Quartiersrandbebauung: Nord Altendorfer Straße 12-30 - Ost Gasse - Süd Backofenstraße - West Auguste-Jünemann-Str. (ehem. Kurze Straße) 1-3

2.1 Nutzungs- und Strukturaspekte

2.1.1 Nutzungsaspekte

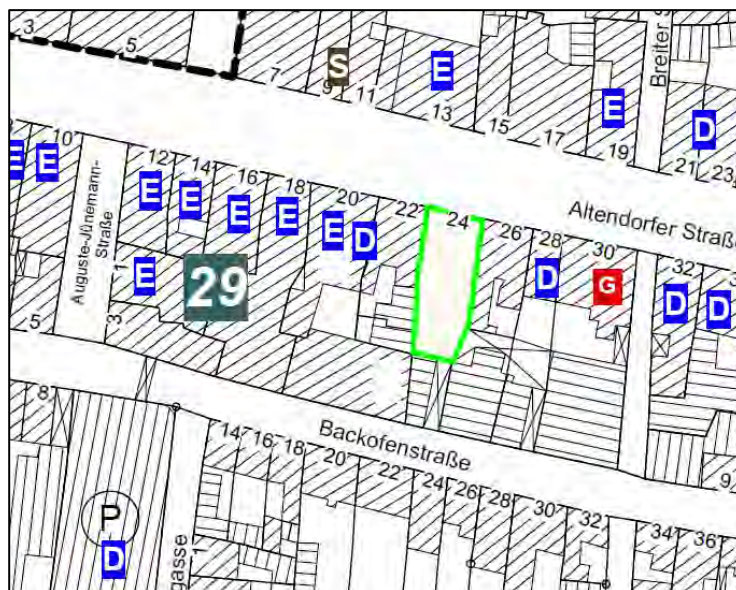
Nutzungsart im Quartier: Kerngebietsnutzung gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) – siehe Bebauungsplan Nr. 27 „Altendorfer Straße Süd“ (siehe Kapitel 7.1, Seite 204).

Einzelhandel, Dienstleistungen.

Beispielhafte Nutzungen: - Textileinzelhandel / - Handelsvertretung für Bedachungsmaterial
 - Änderungsschneiderei / - Möbeleinzelhandel, Bestattungen, Tischlerei
 - Vermittlung von erlaubnisfreien Waren (z. B. Lebensmitteln, Werbemitteln); Werbung; Marketing u. Studiokonzepte / - Schank- u. Speisewirtschaft (Pizza-Service)

Noch bedeutende zu erhaltende bzw. zu stärkende Einzelhandelsstrukturen zur Altendorfer Straße auch aufgrund der dichten Baustruktur. Die künftige Nutzungsausrichtung des Quartiers wird durch die noch zu klärende Entwicklung des östlichen Quartiersbereiches (u.a. Baulückensituation nach Brand) geprägt.

Anzahl gemeldeter Einwohner im Quartier: **37**



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



2.1.2 Überblick Funktionsverluste/Leerstände und sog. Risiko-Leerstände im Quartier:

Block	1. Anzahl	2. Anzahl	3. Anzahl	4. Anzahl	5. Anzahl	6. Anzahl	7. Anzahl
Nr.	Gebäude	Denkmale	Komplett Leerstände	Teil-Wohnungs-Leerstände	Laden-Leerstände	Bewohnt nur von Ein-zelsen seniorenn	Bewohnt nur von Senioren-paaren
29	14	9	1	2	1	0	0

Summe Anzahl von Funktionsverlusten betroffenen Gebäuden: 4

Revitalisierungsbedarf: mittel – auch aufgrund der Baulückensituation.
 Ein von Komplettleerstand betroffenes denkmalgeschütztes Gebäude.

2.1.3 Eigentumsstruktur im Quartier:

	A. Gebäudeeigentümer/-in am Standort im Sanierungsgebiet gemeldet		B. Gebäudeeigentümer/-in aus Einbeck, nicht am Standort im Sanierungsgebiet gemeldet		C. Gebäudeeigentümer/-in auswärtig		
Block	A.	<i>in Prozent</i>	B.	<i>in Prozent</i>	C.	<i>in Prozent</i>	A. bis C.
29	4	30,8	9	69,2	0	0,0	13

Keine auswärtigen Grundstückseigentümer.

Hinweis:

Wenn Gebäude mehreren Eigentümern/-innen gehören, dann wird statistisch wie folgend verfahren:

- Das Gebäude wird bei am Standort gemeldeten Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte A erfasst.
- Das Gebäude wird bei nicht am Standort, jedoch in Einbeck gemeldeten Eigentümern/-innen und zugleich auswärtigen Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte B erfasst.

2.2 Quartiers-, Bereichs-, Umfeld-Entwicklung

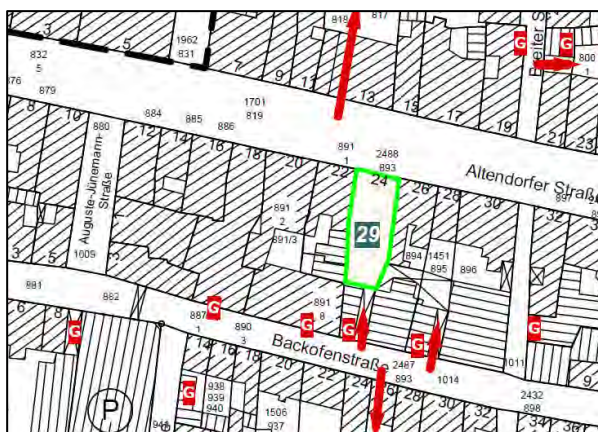
2.2.1 Ansiedlungshemmnisse und Standortnachteile, weitere Standortaspekte

- Gebietstypische dichte Bebauung des Quartiers. Geringe Blocktiefe bietet weniger Entwicklungsmöglichkeiten.
- Grundstücke z.T. ohne eigene Stellplatzversorgung, jedoch Mitversorgung über Parkhaus Ecke Backofenstraße/Schäfergasse

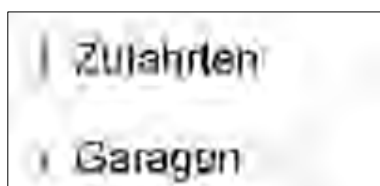
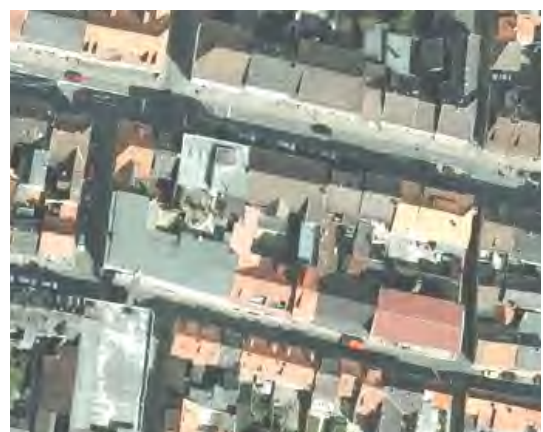
2.2.2 Städtebaulich-strategische Ziele, Aufwertungs-, Entwicklungsansätze

- Beibehaltung der Nutzungsvielfalt, Block auch in Zukunft mit Relevanz für Einzelhandelsnutzungen.
- Städtebaulicher Grundsatz: Beibehaltung der vorhandenen straßenbegleitenden Raumkanten in geschlossener Bauweise.
- Ergänzung der städtebaulichen Struktur durch Neubaubebauung der Baulücke Altendorfer Straße 24 gemäß Einfügungsgebot auf Grundlage eines individuellen Konzeptes, möglichst unter Einbeziehung benachbarter Grundstücksperspektiven prüfen und abwägen.

Analysekarte: Erschließung, Stellplatzmöglichkeiten der Grundstücke



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



↑ Luftbild-Orthogonal Aufnahme

2.2.3 Aufwertungsmöglichkeit für mehrere Grundstücke im Quartierszusammenhang:

Im östlichen Quartiersbereich prüfbare Entwicklungen durch grundstücksübergreifende Konzepte oder Koordination zur behutsamen Umstrukturierung z.B. zur besseren Erschließung, Stellplatzversorgung und/oder Verbesserung der Wohnverhältnisse, des Außenwohnens und der Grünstruktur.

Bau-
lücke >



Luftbild-
Schrägaufnahme
vom Quartier 29 →



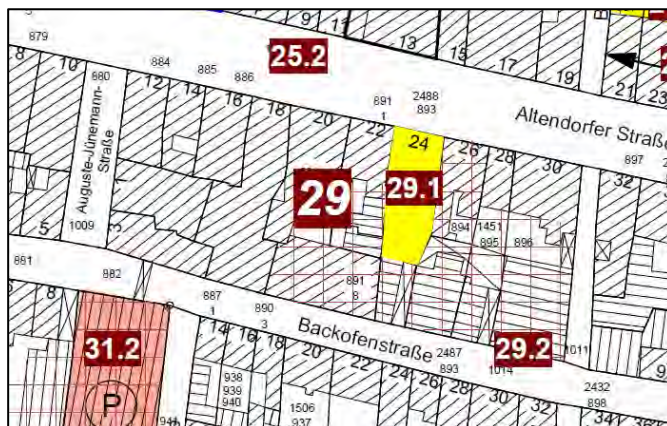
2.2.4 Behutsamer Quartiers-/Anpassungs-/Neuordnungsbedarf:

gering im westlichen Quartiersbereich, **höher** im östlichen Quartiersbereich

2.3 Schlüsselprojekte zur Quartiers- und Gesamtentwicklung, Maßnahmen

Pos.	Projekt, Maßnahme, Initiative
29.1	Schlüssel- und Impulsprojekt: Wiederbebauung des Grundstückes Altendorfer Straße 24 mit Prüfung grundstücksübergreifender Entwicklungs- und Erschließungsmöglichkeiten des östlichen Quartiersbereiches.
29.2	Entwicklung und Umnutzung des ehemaligen Brennerei-Komplexes – ggf. im Zusammenhang mit Pos. 29.1.

Übersichtsplan Quartiersentwicklung



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



Grundsätzlich potenzielle Quartiersbereiche derzeit mit erhöhtem Bedarf bzw. Potenzial zur Umstrukturierung und Aufwertung, Erhöhung der Standortqualitäten insbesondere durch Möglichkeiten der grundstücksübergreifenden Kooperation

Zentrale bzw. prioritäre Bereiche der potenziellen grundstücksübergreifenden Quartiersaufwertungen

Ansonsten Prüfung einzelndfallbezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener Anpassungsmöglichkeiten mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen, primär zur Schaffung von mehr „Licht und Luft“ für bessere Standortverhältnisse, bessere Wohnverhältnisse und/oder Stellplatzversorgung.

2.4 Management-Positionen

- Erforderliche gezielte Eigentümeransprache, möglichst auf Grundlage einer konkreten Quartiersvision bzw. eines Nachnutzungs- und Sanierungskonzeptes („Konzeptimmobilie“/Machbarkeitsstudie) zur Leerstands-beseitigung
- Wie zu Quartier 25 angeführt: Verkehrsberuhigung der Altendorfer Straße, Prüfung der Einrichtung eines Einbahnstraßensystems.
- Wohnumfeldstraßengestaltungen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen und Gliederung der Stellplatzanlagen



Ehem. Brennerei
Altendorfer Straße 28

Block 30 Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,25 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Altendorfer Straße 32-46 – Ost Sonnenhaken – Süd Backofenstraße 9 – West Gasse

2.1 Nutzungs- und Strukturaspekte

2.1.1 Nutzungsaspekte

Nutzungsart im Quartier: Kerngebietsnutzung gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) – siehe Bebauungsplan Nr. 27 „Altendorfer Straße Süd“ (siehe Kapitel 7.1, Seite 204).

Einzelhandel, Dienstleistungen entlang Altendorfer Straße..

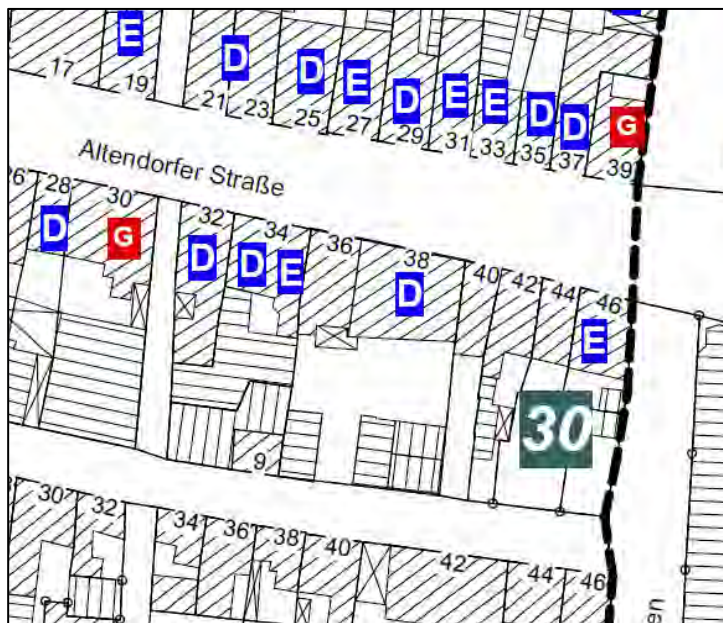
Beispielhafte Nutzungen: - Bestattungsinstitut / - Promotion (Nebenerwerb)

- Einzelhandel mit Lederwaren u. Geschenkartikeln / - Bausparkasse / - Ergotherapie

- Einzelhandel mit Braut- u. Abendmode, Accessoires

Zukünftige Ausrichtung als Quartier ggf. mit Mischgebietsfunktion prüfen, gemäß Beispiel Anwesen Altendorfer Straße 36-40 weitere Potenziale zur Steigerung der Wohnfunktion durch z.B. Schaffung von Anbauten mit Balkonen in günstiger Südausrichtung

Anzahl gemeldeter Einwohner im Quartier: **38**



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



2.1.2 Überblick Funktionsverluste/Leerstände und sog. Risiko-Leerstände im Quartier:

Block	1. Anzahl	2. Anzahl	3. Anzahl	4. Anzahl	5. Anzahl	6. Anzahl	7. Anzahl
Nr.	Gebäude	Denkmale	Komplett Leerstände	Teil-Wohnungs- Leerstände	Laden- Leerstände	Bewohnt nur von Einzelsenioren	Bewohnt nur von Senioren- paaren
30	9	7	0	1	0	1	0

Summe Anzahl von Funktionsverlusten betroffenen Gebäuden: 1

Revitalisierungsbedarf: gering

2.1.3 Eigentumsstruktur im Quartier:

	A. Gebäudeeigentümer/-in am Standort im Sanierungsgebiet gemeldet		B. Gebäudeeigentümer/-in aus Einbeck, nicht am Standort im Sanierungsgebiet gemeldet		C. Gebäudeeigentümer/-in auswärtig		
Block	A.	<i>in Prozent</i>	B.	<i>in Prozent</i>	C.	<i>in Prozent</i>	A. bis C.
30	3	33,3	3	33,3	3	33,3	9

Alle drei Eigentümergruppen gleichermaßen vertreten

Hinweis:

Wenn Gebäude mehreren Eigentümern/-innen gehören, dann wird statistisch wie folgend verfahren:

- Das Gebäude wird bei am Standort gemeldeten Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte A erfasst.
- Das Gebäude wird bei nicht am Standort, jedoch in Einbeck gemeldeten Eigentümern/-innen und zugleich auswärtigen Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte B erfasst.

2.2 Quartiers-, Bereichs-, Umfeld-Entwicklung

2.2.1 Ansiedlungshemmnisse und Standortnachteile, weitere Standortaspekte

- Kleinere Gemengelagensituation im westlichen Quartiersbereich, tlw. ungeordneter östlicher Bereich.

2.2.2 Städtebaulich-strategische Ziele, Aufwertungs-, Entwicklungsansätze

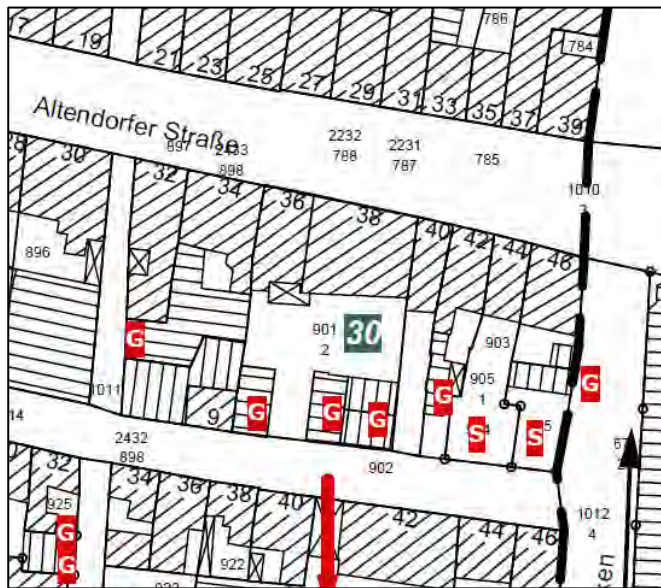
- Beibehaltung einer bestimmten Nutzungsvielfalt und Mischstruktur, allmählich zur vorherrschenden Wohnnutzung mit Umnutzung der Erdgeschosse zum Wohnen aufgrund bereits vollzogener Umstrukturierung im östlichen Abschnitt übergehend. Berücksichtigung der Ergebnisse der vom Rat der Stadt Einbeck am 24.09.2014 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes.
- Die zukünftige Einzelhandelsrelevanz dieses Blockes sei derzeit auf dem Prüfstand.
- Städtebaulicher Grundsatz: Beibehaltung der vorhandenen straßenbegleitenden Raumkanten in geschlossener Bauweise.
- Ggf. Ergänzung der städtebaulichen Struktur durch Umgestaltung des südöstlichen Eckbereiches gemäß Einfügungsgebot auf Grundlage eines individuellen Konzeptes prüfen und abwägen.



← Eckgebäude / Altendorfer Tor ↑

- Hohe Stellplatzversorgung

Analysekarte: Erschließung, Stellplatzmöglichkeiten der Grundstücke



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



↑ Luftbild-Orthogonalaufnahme



Luftbild-
Schrägaufnahme
vom Quartier 30 →



2.2.3 Aufwertungsmöglichkeit für mehrere Grundstücke im Quartierszusammenhang

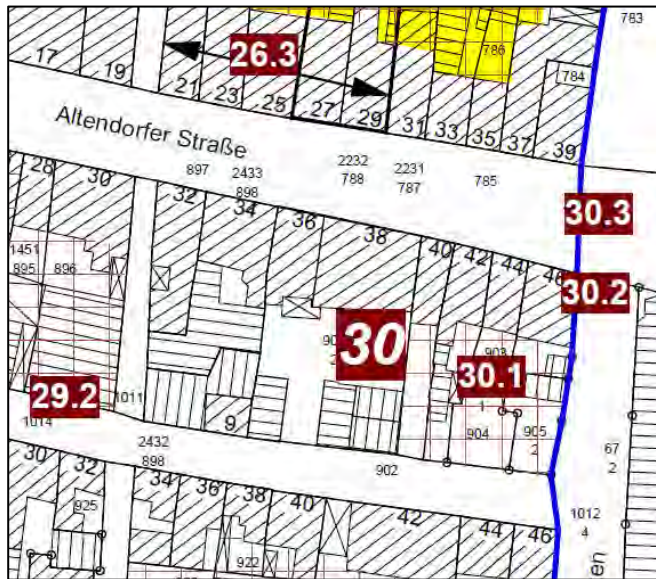
In Einzelbereichen prüfbare Entwicklungen durch grundstücksübergreifende Konzepte oder Koordination zur behutsamen Umstrukturierung z.B. zur besseren Erschließung, Stellplatzversorgung und/oder Verbesserung der Wohnverhältnisse, des Außenwohnens und der Grünstruktur

2.2.4 Behutsamer Quartiers-/Anpassungs-/Neuordnungsbedarf: Mittel bis gering

2.3 Schlüsselprojekte zur Quartiers- und Gesamtentwicklung, Maßnahmen

Pos.	Projekt, Maßnahme, Initiative
30.1	Schlüssel- und Impulsprojekt: Gestaltung des südöstlichen Quartiersbereiches im Zusammenhang mit Erhaltung der Gebäudegruppe Altendorfer Straße 40 bis 46.
30.2	Umgestaltung des Eckgebäudes Altendorfer Straße 46.
30.3	Gestaltung eines Stadteingangselementes zur Symbolisierung des ehemaligen Stadtores „Altendorfer Tor“.

Übersichtsplan Quartiersentwicklung



Block 31 Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,66 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Backofenstraße 2-8 - Ost Schäfergasse - Süd Baustraße 1-9 - West Benser Straße 7-23

2.1 Nutzungs- und Strukturaspekte

2.1.1 Nutzungsaspekte

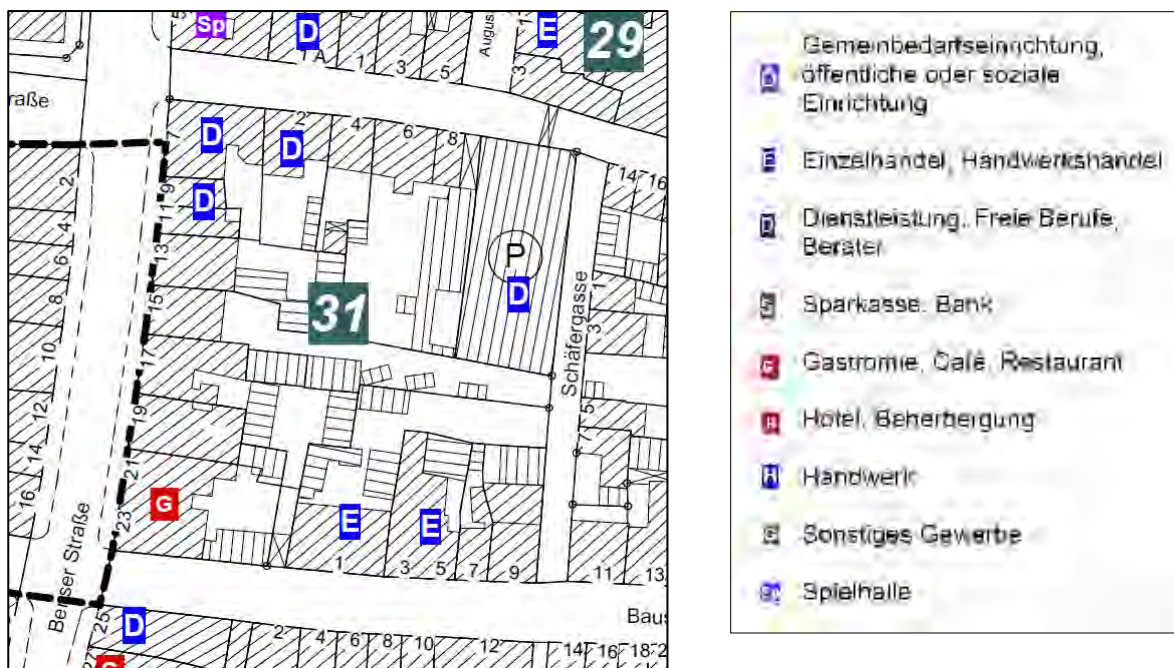
Nutzungsart im Quartier: Mischgebietsnutzung zur Benser Straße gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bzw. Wohngebietsnutzung (Besonderes Wohngebiet im Sinne § 4a Baunutzungsverordnung (BauNVO)) östlich Benser Straße.

Wenig Einzelhandel, einzelne Dienstleistungen, eine Gastronomie, Wohnnutzung

Beispielhafte Nutzungen: - Rechtsanwalt / - Groß- u. Einzelhandel mit Farben, Tapeten
 - Bestattungsinstitut / - Versicherungsbüro / - Schankwirtschaft

Potenztiale zur Steigerung der Mischgebiets- und Wohnfunktion durch Verbesserung der Standortbedingungen im Zuge des u.g. Quartierskonzeptes.

Anzahl gemeldeter Einwohner im Quartier: **71**



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northheim, siehe Seite 2.

2.1.2 Überblick Funktionsverluste/Leerstände und sog. Risiko-Leerstände im Quartier:

Block	1. Anzahl	2. Anzahl	3. Anzahl	4. Anzahl	5. Anzahl	6. Anzahl	7. Anzahl
Nr.	Gebäude	Denkmale	Komplett Leerstände	Teil-Wohnungs- Leerstände	Laden- Leerstände	Bewohnt nur von Einzel- senioren	Bewohnt nur von Seniorenpaaren
31	19	10	0	1	1	0	2

Summe Anzahl von Funktionsverlusten betroffenen Gebäuden: 2

Revitalisierungsbedarf: gering

2.1.3 Eigentumsstruktur im Quartier:

	A. Gebäudeeigentümer/-in am Standort im Sanierungsgebiet gemeldet		B. Gebäudeeigentümer/-in aus Einbeck, nicht am Standort im Sanierungs- gebiet gemeldet		C. Gebäudeeigentümer/-in auswärtig		
Block	A.	<i>in Prozent</i>	B.	<i>in Prozent</i>	C.	<i>in Prozent</i>	A. bis C.
31	9	52,9	5	29,4	3	17,6	17

Überwiegender Anteil einheimischer und auch am Standort gemeldeter Grundstückseigentümer.

Hinweis:

Wenn Gebäude mehreren Eigentümern/-innen gehören, dann wird statistisch wie folgend verfahren:

- Das Gebäude wird bei am Standort gemeldeten Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte A erfasst.
- Das Gebäude wird bei nicht am Standort, jedoch in Einbeck gemeldeten Eigentümern/-innen und zugleich auswärtigen Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte B erfasst.

2.2 Quartiers-, Bereichs-, Umfeld-Entwicklung

2.2.1 Ansiedlungshemmnisse und Standortnachteile, weitere Standortaspekte

- Relativ dichte Bebauung, gebietstypisch.
- Etwa die Hälfte der Grundstücke mit eigener Stellplatzversorgung.

2.2.2 Städtebaulich-strategische Ziele, Aufwertungs-, Entwicklungsansätze

- Einzelne Grundstücke mit Erschließungsmöglichkeiten von der Schäfergasse. Relativ viele Garagen- und Stellplatzmöglichkeiten, jedoch Möglichkeiten zu einer geordneteren Entwicklung prüfen - in Einzelgrundstücksfällen behutsame Entkernung durch Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen möglich
- Städtebaulicher Grundsatz: Beibehaltung der vorhandenen straßenbegleitenden Raumkanten in geschlossener Bauweise.
- Beibehaltung der Nutzungsvielfalt und Mischstruktur; Mischgebietsnutzung vor allem an Benser Straße, jedoch weiter rückläufig.
- Ggf. Ergänzung der städtebaulichen Struktur durch Umstrukturierung nach Abbruch Parkhaus und entlang des Straßenzuges „Schäfergasse“ gemäß Einfügungsgebot auf Grundlage eines individuellen Konzeptes prüfen und abwägen. Umgestaltung Flachdachgaragen entlang der Baustraße.



Garagenanlage Baustraße



Parkhauskomplex Schäfergasse

Analysekarte: Erschließung, Stellplatzmöglichkeiten der Grundstücke



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



↑ Luftbild-Orthogonalaufnahme



Luftbild-
Schrägaufnahme
vom Quartier 31 →



2.2.3 Aufwertungsmöglichkeit für mehrere Grundstücke im Quartierszusammenhang:

Im Blockinnenbereich prüfbare Entwicklungen durch grundstücksübergreifende Konzepte oder Koordination zur Umstrukturierung des ruhenden Verkehrs.

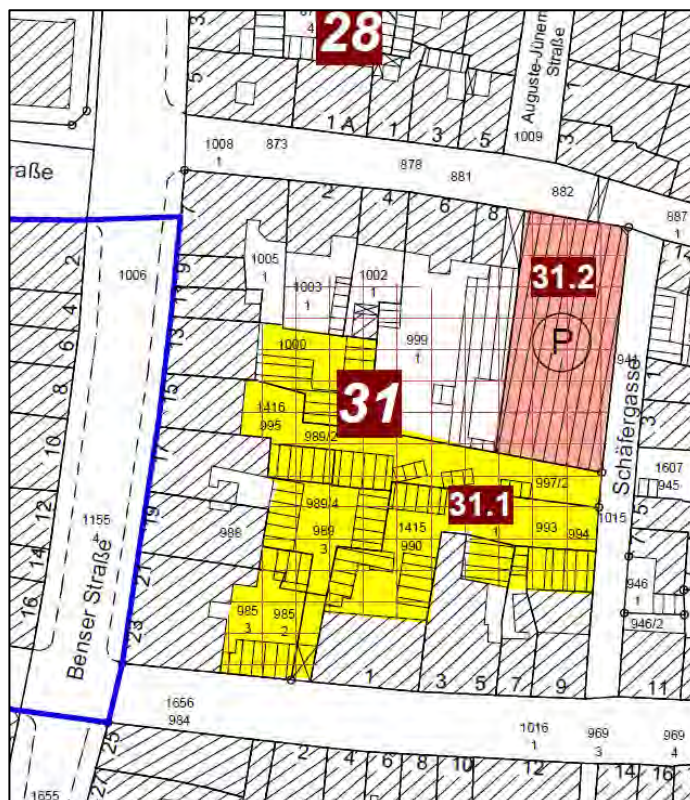
Ansonsten Prüfung einzelfallbezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener Anpassungsmöglichkeiten mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen, primär zur Schaffung von mehr „Licht und Luft“ für bessere Standortverhältnisse, bessere Wohnverhältnisse und/oder Stellplatzversorgung.

2.2.4 Behutsamer Quartiers-/Anpassungs-/Neuordnungsbedarf: Mittel bis relativ hoch

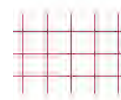
2.3 Schlüsselprojekte zur Quartiers- und Gesamtentwicklung, Maßnahmen

Pos.	Projekt, Maßnahme, Initiative
31.1	Schlüssel- und Impulsprojekt: Grundstücksübergreifendes Konzept zur Optimierung der Gesamtsituation bezüglich Erschließung, Stellplatzordnung, Wohnumfeldverbesserung, auch zur städtebaulichen Aufwertung einzelner Blockrandbereiche entlang Schäfergasse (südlicher Abschnitt) und Teilbereich der Baustraße (Garagenkomplex).
31.2	Prüfung der Ausdehnung des grundstücksübergreifenden Konzeptes mit Neuordnung unter Einbeziehung des Parkhauses Ecke Backofenstraße/Schäfergasse. In diesem Fall Potenzial-Eröffnung zur Bebauung der Ecksituation Backofenstraße/Schäfergasse durch hochwertige Architektur mit z.B. attraktiven innovativen Wohnangeboten und Stellplatzangeboten.

Übersichtsplan Quartiersentwicklung



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northheim, siehe Seite 2.



Grundsätzlich potenzielle Quartiersbereiche derzeit mit erhöhtem Bedarf bzw. Potenzial zur Umstrukturierung und Aufwertung, Erhöhung der Standortqualitäten insbesondere durch Möglichkeiten der grundstücksübergreifenden Kooperation



Zentrale bzw. prioritäre Bereiche der potenziellen grundstücksübergreifenden Quartiersaufwertungen

Ansonsten Prüfung einzelnd bezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener Anpassungsmöglichkeiten mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen, primär zur Schaffung von mehr „Licht und Luft“ für bessere Standortverhältnisse, bessere Wohnverhältnisse und/oder Stellplatzversorgung.

2.4 Management-Positionen

- Erforderliche gezielte Eigentümeransprache, möglichst auf Grundlage einer konkreten Quartiersvision bzw. eines Nachnutzungs- und Sanierungskonzeptes („Konzeptimmobilie“/Machbarkeitsstudie) zur Leerstandsbeseitigung
- Wohnumfeldstraßengestaltungen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen und Gliederung der Stellplatzanlagen

Block 32 Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,51 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Backofenstraße 14-32 - Ost Waisengasse 2 - Süd Baustraße 11-21 - West Schäfergasse 3-7

2.1 Nutzungs- und Strukturaspekte

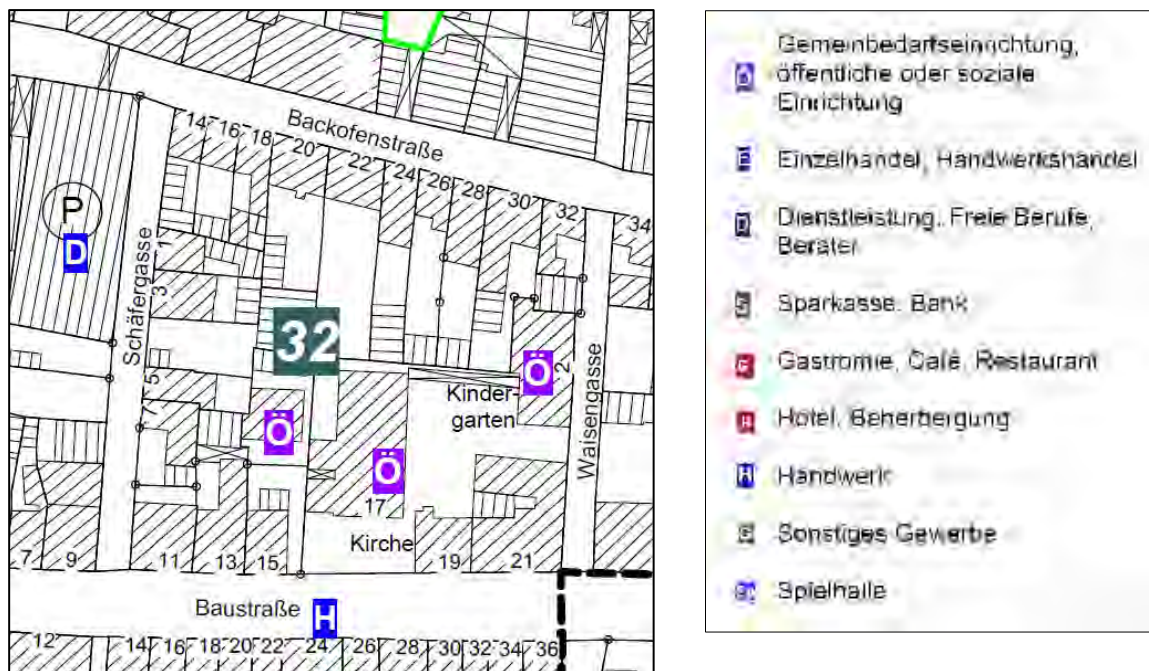
2.1.1 Nutzungsaspekte

Nutzungsart im Quartier: Besonderes Wohngebiet im Sinne § 4a BauNVO. Flächen für den Gemeinbedarf.

Nutzungen : Kirche, Kindergarten, Gemeinschaftsräume

Zukünftige Ausrichtung als Quartier mit Wohnfunktion im Sinne § 4a BauNVO mit besonderer Standortnote durch soziale und kulturelle Angebote im Quartier.

Anzahl gemeldeter Einwohner im Quartier: **58**



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

2.1.2 Überblick Funktionsverluste/Leerstände und sog. Risiko-Leerstände im Quartier:

Block	1. Anzahl	2. Anzahl	3. Anzahl	4. Anzahl	5. Anzahl	6. Anzahl	7. Anzahl
Nr.	Gebäude	Denkmale	Komplett Leerstände	Teil-Wohnungs- Leerstände	Laden- Leerstände	Bewohnt nur von Einzel- senioren	Bewohnt nur von Senioren- paaren
32	21	13	0	2	0	1	4

Summe Anzahl von Funktionsverlusten betroffenen Gebäuden: 2

Revitalisierungsbedarf: derzeit relativ gering

Jedoch relativ hoher Anteil von Gebäuden, die nur von Senioren bewohnt sind.

2.1.3 Eigentumsstruktur im Quartier:

	A. Gebäudeeigentümer/-in am Standort im Sanie- rungsgebiet gemeldet		B. Gebäudeeigentümer/-in aus Einbeck, nicht am Standort im Sanierungs- gebiet gemeldet		C. Gebäudeeigentümer/-in auswärtig		
Block	A.	<i>in Prozent</i>	B.	<i>in Prozent</i>	C.	<i>in Prozent</i>	A. bis C.
32	16	76,2	2	9,5	3	14,3	21

Überwiegender Anteil einheimischer und auch am Standort gemeldeter Grundstückseigentümer.

Hinweis:

Wenn Gebäude mehreren Eigentümern/-innen gehören, dann wird statistisch wie folgend verfahren:

- Das Gebäude wird bei am Standort gemeldeten Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte A erfasst.
- Das Gebäude wird bei nicht am Standort, jedoch in Einbeck gemeldeten Eigentümern/-innen und zugleich auswärtigen Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte B erfasst.

2.2 Quartiers-, Bereichs-, Umfeld-Entwicklung

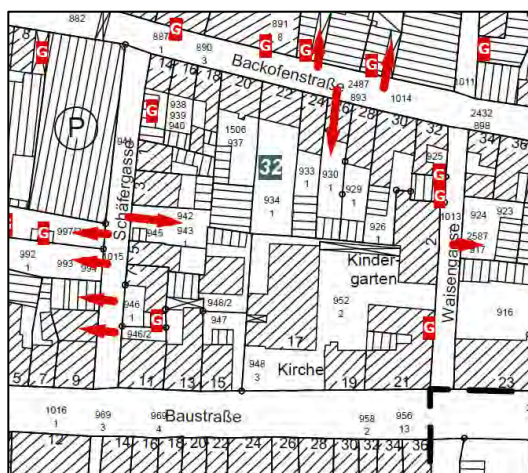
2.2.1 Ansiedlungshemmnisse und Standortnachteile, weitere Standortaspekte

- Kleinere Gemengelage-situationen.
- Eigene Stellplatzmöglichkeiten vorwiegend auf den Grundstücken zur Schäfergasse und Waisen-gasse. Grundstücke zur Backofenstraße in der Regel ohne eigene Stellplatzversorgung.

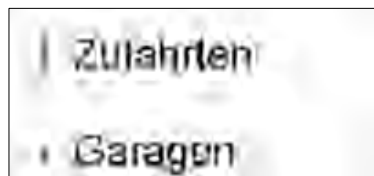
2.2.2 Städtebaulich-strategische Ziele, Aufwertungs-, Entwicklungsansätze

- Neuordnungsbedarf relativ gering - Maßnahmen allenfalls als einzelgrundstückbezogene kleinere Entkernungsmaßnahmen zur Verbesserung der Außenwohnqualitäten. Partiiell gestalterische Verbesserung der Blockrandbebauung.
- Städtebaulicher Grundsatz: Beibehaltung der vorhandenen straßenbegleitenden Raumkanten in geschlossener Bauweise.
- Besondere Blocknutzungsstruktur mit überwiegender Wohnfunktion sowie Kindergarten, kirchlich-gemeinschaftlicher Einrichtung
- Ggf. Ergänzung der städtebaulichen Struktur durch ergänzende Umgestaltung der Raumkanten-situationen im Bereich der Schäfergasse gemäß Einfügungsgebot auf Grundlage eines individuel-len Konzeptes prüfen und abwägen.

Analysekarte: Erschließung, Stellplatzmöglichkeiten der Grundstücke



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



↑ Luftbild-Orthogonalaufnahme

2.2.3 Aufwertungsmöglichkeit für mehrere Grundstücke im Quartierszusammenhang:

Prüfung einzelfallbezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener Anpassungsmöglichkeiten mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen, primär zur Schaffung von mehr „Licht und Luft“ für bessere Standortverhältnisse, bessere Wohnverhältnisse und/oder Stellplatzversorgung

Luftbild-Schrägaufnahme vom Quartier 32 →

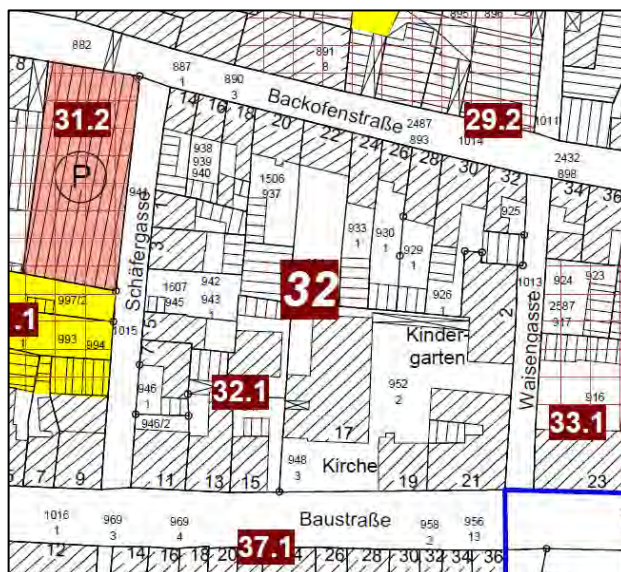


2.2.4 Behutsamer Quartiers-/Anpassungs-/Neuordnungsbedarf: Relativ gering

2.3 Schlüsselprojekte zur Quartiers- und Gesamtentwicklung, Maßnahmen

Pos.	Projekt, Maßnahme, Initiative
32.1	Schlüssel- und Impulsprojekt: Sanierung und Ausbau der ehem. Synagoge Baustraße 15 zur Begegnungsstätte für Veranstaltungen, Lesungen, Dialoge zum Austausch zwischen Kulturen und Religionen

Übersichtsplan Quartiersentwicklung



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



Sanierung Baustraße 15

2.4 Management-Positionen

- Erforderliche gezielte Eigentümeransprache, möglichst auf Grundlage eines Nachnutzungs- und Sanierungskonzeptes („Konzeptimmobilie“/Machbarkeitsstudie) zur Leerstandsbeseitigung
- Wohnumfeldstraßengestaltungen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen und Gliederung der Stellplatzanlagen, Prüfung der Möglichkeit einer Einbahnstraßenregelung im Bereich der Backofenstraße
- Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der rückwärtigen Scheune zwischen Schäfergasse 3 und 5 ggf. mit Schlüsselfunktion für rückwärtige Erschließung des Quartiers

Block 33 Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,39 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Backofenstraße 34-46 - Ost Sonnenhaken - Süd Baustraße 23-37 - West Waisengasse

2.1 Nutzungs- und Strukturaspekte

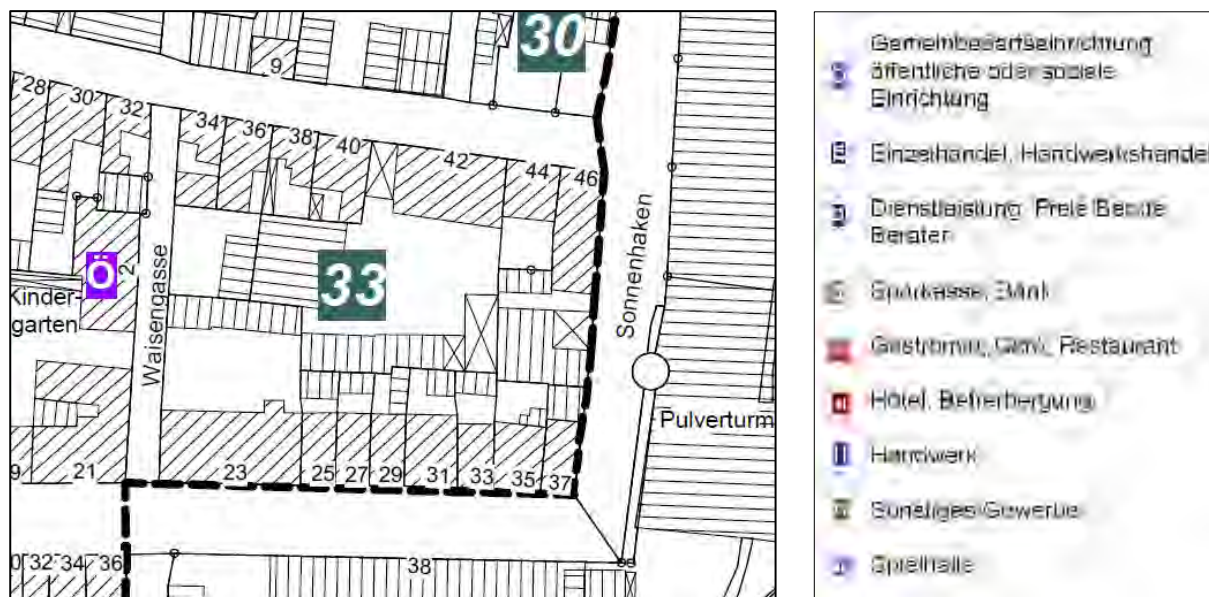
2.1.1 Nutzungsaspekte

Nutzungsart im Quartier:

Besonderes Wohngebiet im Sinne § 4a BauNVO.

Zukünftige Ausrichtung als Quartier mit Wohnfunktion im Sinne § 4a BauNVO mit besonderer Standortnote durch soziale und kulturelle Angebote im gegenüberliegenden Quartier 32.

Anzahl gemeldeter Einwohner im Quartier: **66**



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

2.1.2 Überblick Funktionsverluste/Leerstände und sog. Risiko-Leerstände im Quartier:

Block	1. Anzahl	2. Anzahl	3. Anzahl	4. Anzahl	5. Anzahl	6. Anzahl	7. Anzahl
Nr.	Gebäude	Denkmale	Komplett Leerstände	Teil-Wohnungs- Leerstände	Laden- Leerstände	Bewohnt nur von Einzel- senioren	Bewohnt nur von Senioren- paaren
33	15	11	1	2	0	1	1

Summe Anzahl von Funktionsverlusten betroffenen Gebäuden: 3

Revitalisierungsbedarf: relativ gering

2.1.3 Eigentumsstruktur im Quartier:

	A. Gebäudeeigentümer/-in am Standort im Sanie- rungsgebiet gemeldet		B. Gebäudeeigentümer/-in aus Einbeck, nicht am Standort im Sanierungs- gebiet gemeldet		C. Gebäudeeigentümer/-in auswärtig		
Block	A.	<i>in Prozent</i>	B.	<i>in Prozent</i>	C.	<i>in Prozent</i>	A. bis C.
33	8	53,3	6	40,0	1	6,7	15

Überwiegender Anteil einheimischer und auch am Standort gemeldeter Grundstückseigentümer.

Hinweis:

Wenn Gebäude mehreren Eigentümern/-innen gehören, dann wird statistisch wie folgend verfahren:

- Das Gebäude wird bei am Standort gemeldeten Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte A erfasst.
- Das Gebäude wird bei nicht am Standort, jedoch in Einbeck gemeldeten Eigentümern/-innen und zugleich auswärtigen Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte B erfasst.

2.2 Quartiers-, Bereichs-, Umfeld-Entwicklung

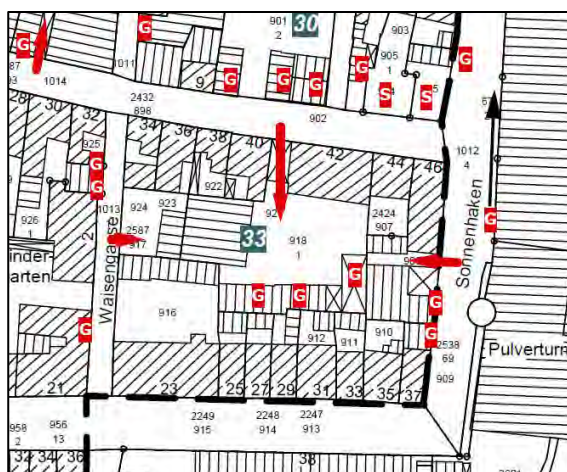
2.2.1 Ansiedlungshemmnisse und Standortnachteile, weitere Standortaspekte

- Kleinere Gemengelage-situationen.
- Größere Stellplatzanlage im Innenbereich über Grundstück Backofenstraße 42 erschlossen, teilweise die umliegenden Grundstücke mitversorgend. Grundstücke an Baustraße und überwiegend an der Backofenstraße in der Regel ohne eigene Stellplatzversorgung.
- Blocknutzungsstruktur mit überwiegender Wohnfunktion

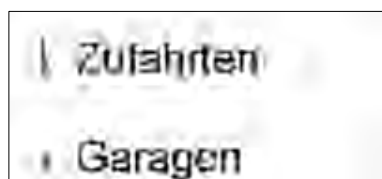
2.2.2 Städtebaulich-strategische Ziele, Aufwertungs-, Entwicklungsansätze

- In der Regel einzelgrundstücksbezogene Maßnahmen zur Verbesserung der Außenwohnqualitäten. Aufwertungsmöglichkeiten der Gesamtsituation jedoch nach Eigentümergebotsprüfungen prüfenswert.
- Städtebaulicher Grundsatz: Beibehaltung der vorhandenen straßenbegleitenden Raumkanten in geschlossener Bauweise.

Analysekarte: Erschließung, Stellplatzmöglichkeiten der Grundstücke



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



↑ Luftbild-Orthogonalaufnahme

2.2.3 Aufwertungsmöglichkeit für mehrere Grundstücke im Quartierszusammenhang

Prüfung einzelfallbezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener Anpassungsmöglichkeiten mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen, primär zur Schaffung von mehr „Licht und Luft“ für bessere Standortverhältnisse, bessere Wohnverhältnisse und/oder Stellplatzversorgung

Sonderaspekt: Größere Anzahl Stellplatz-/Garagenanlagen auf Grundstück Backofenstraße 42 - weiterer Entwicklungsbedarf z.B. zur Schaffung von Zuwegungen zur Hauszeile Baustraße prinzipiell denkbar, jedoch aus Sicht des Eigentümers nicht umsetzbar.



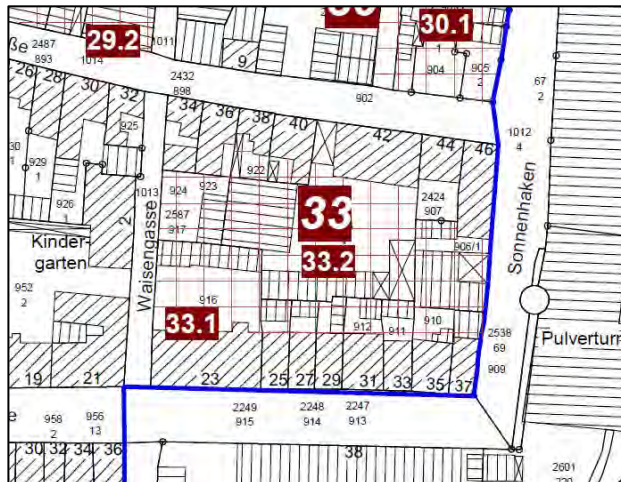
Luftbild-Schrägaufnahme vom Quartier 33 ↑

2.2.4 Behutsamer Quartiers-/Anpassungs-/Neuordnungsbedarf: Relativ gering

2.3 Schlüsselprojekte zur Quartiers- und Gesamtentwicklung, Maßnahmen

Pos.	Projekt, Maßnahme, Initiative
33.1	Schlüssel- und Impulsprojekt: Sanierung und Modernisierung des ehem. Waisenhauses Baustraße 23.
33.2	Eventuell Entwicklungsmöglichkeiten des „Schlüsselgrundstücks Altendorfer Straße 42“ weiter ausloten.

Übersichtsplan Quartiersentwicklung



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



Grundsätzlich potenzielle Quartiersbereiche derzeit mit erhöhtem Bedarf bzw. Potenzial zur Umstrukturierung und Aufwertung, Erhöhung der Standortqualitäten insbesondere durch Möglichkeiten der grundstücksübergreifenden Kooperation

Ehem. Waisenhaus >



2.4 Management-Positionen

- Erforderliche gezielte Eigentümeransprache, möglichst auf Grundlage eines Nachnutzungs- und Sanierungskonzeptes („Konzeptimmobilie“/Machbarkeitsstudie) zur Leerstandsbeseitigung
- Wohnumfeldstraßengestaltungen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen und Gliederung der Stellplatzanlagen, Prüfung der Möglichkeit einer Einbahnstraßenregelung im Bereich der Backofenstraße

Block 34 Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,44 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Hägerstraße 25-55 - Ost Braugasse - Süd Hägermauer 7-9 - West Hägermauer 2-4

2.1 Nutzungs- und Strukturaspekte

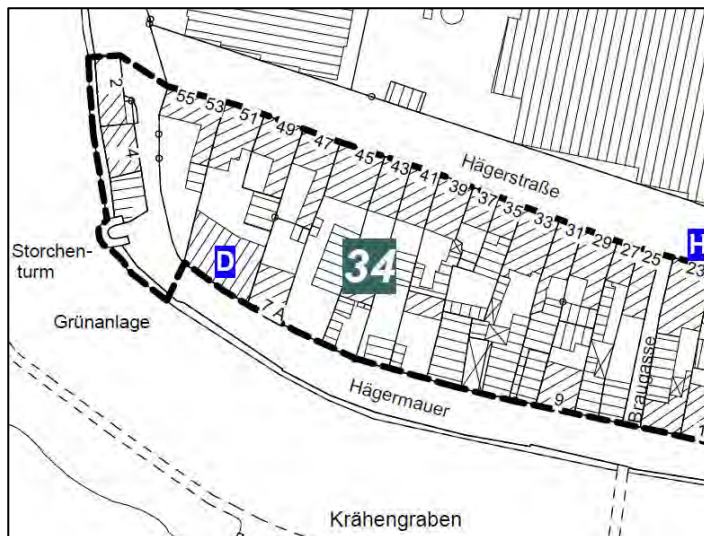
2.1.1 Nutzungsaspekte

Nutzungsart im Quartier: Besonderes Wohngebiet im Sinne § 4a BauNVO

Beispielhafte Nutzung: - Zweirad-Werkstatt

Zukünftige Ausrichtung als Quartier mit Wohnfunktion im Sinne § 4a BauNVO mit Aufwertungspotenzial durch Verbesserung der Standortbedingungen im Zuge des u.g. Quartierskonzeptes.

Anzahl gemeldeter Einwohner im Quartier: **60**



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

	Gemeinbedarfseinrichtung, öffentliche oder soziale Einrichtung
	Einzelhandel, Handwerkshandel
	Dienstleistung, Freie Berufe, Berater
	Sparkasse, Bank
	Gastronomie, Café, Restaurant
	Hotel, Beherbergung
	Handwerk
	Sonstiges Gewerbe
	Spielhalle

2.1.2 Überblick Funktionsverluste/Leerstände und sog. Risiko-Leerstände im Quartier:

Block	1. Anzahl	2. Anzahl	3. Anzahl	4. Anzahl	5. Anzahl	6. Anzahl	7. Anzahl
Nr.	Gebäude	Denkmale	Komplett Leerstände	Teil-Wohnungs-Leerstände	Laden-Leerstände	Bewohnt nur von Einzel-senioren	Bewohnt nur von Senioren-paaren
34	20	15	0	2	0	2	1

Summe Anzahl von Funktionsverlusten betroffenen Gebäuden: 2

Revitalisierungsbedarf: gering

2.1.3 Eigentumsstruktur im Quartier:

	A. Gebäudeeigentümer/-in am Standort im Sanie- rungsgebiet gemeldet		B. Gebäudeeigentümer/-in aus Einbeck, nicht am Standort im Sanierungs- gebiet gemeldet		C. Gebäudeeigentümer/-in auswärtig		
Block	A.	<i>in Prozent</i>	B.	<i>in Prozent</i>	C.	<i>in Prozent</i>	A. bis C.
34	13	68,4	3	15,8	3	15,8	19

Überwiegender Anteil einheimischer und auch am Standort gemeldeter Grundstückseigentümer.

Hinweis:

Wenn Gebäude mehreren Eigentümern/-innen gehören, dann wird statistisch wie folgend verfahren:

- Das Gebäude wird bei am Standort gemeldeten Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte A erfasst.
- Das Gebäude wird bei nicht am Standort, jedoch in Einbeck gemeldeten Eigentümern/-innen und zugleich auswärtigen Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte B erfasst.

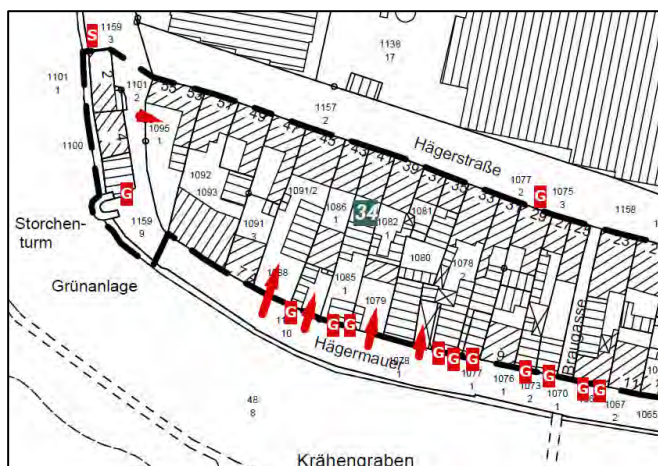
2.2 Quartiers-, Bereichs-, Umfeld-Entwicklung

2.2.1 Ansiedlungshemmnisse und Standortnachteile, weitere Standortaspekte

- Zum Teil enge Bebauung, Gemengelage und Belichtungsprobleme, zum Teil unzureichende Erschließungen und Stellplatzmöglichkeiten auf den Anwesen.

2.2.2 Städtebaulich-strategische Ziele, Aufwertungs-, Entwicklungsansätze

- Städtebaulicher Grundsatz: Beibehaltung der vorhandenen straßenbegleitenden Raumkanten in geschlossener Bauweise.
- Überwiegend Wohnfunktion.
- Behutsame Neuordnung, Entkernung, Umgestaltung, Gemengelagebereinigung durch Abriss verzichtbarer Bausubstanzen; dadurch Möglichkeiten zur Verbesserung der Wohnbedingungen (Modell familienfreundliches Wohnquartier) in Nähe zu Infrastruktur/Grünanlagen. Ggf. Ergänzung der städtebaulichen Struktur durch Umgestaltung der südlichen Blockrandstruktur gemäß Einfügungsgebot auf Grundlage eines individuellen Konzeptes prüfen und abwägen.
- Etliche durchgehende Grundstücke, somit überwiegend Stellplatzversorgung über Straßenzug Hägermauer



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northheim, siehe Seite 2.



Analysekarte: Erschließung, Stellplatzmöglichkeiten der Grundstücke

Luftbild-Orthogonalaufnahme →



2.2.3 Aufwertungsmöglichkeit für mehrere Grundstücke im Quartierszusammenhang

In Einzelbereichen prüfbare Entwicklungen durch grundstücksübergreifende Konzepte oder Koordination zur behutsamen Umstrukturierung z.B. zur besseren Erschließung, Stellplatzversorgung und/oder Verbesserung der Wohnverhältnisse, des Außenwohnens und der Grünstruktur.

Luftbild-Schrägaufnahme →
vom Quartier 34

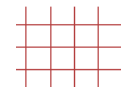
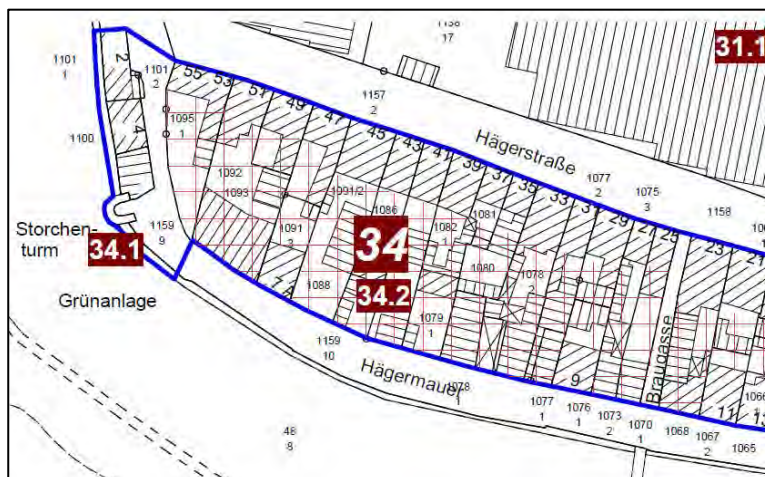


2.2.4 Behutsamer Quartiers-/Anpassungs-/Neuordnungsbedarf: Hoch

2.3 Schlüsselprojekte zur Quartiers- und Gesamtentwicklung, Maßnahmen

Pos.	Projekt, Maßnahme, Initiative
34.1	Schlüssel- und Impulsprojekt: Sanierung des Storchenturmes mit Schaffung einer Aussichtsplattform, Integration einer Leichtkonstruktion zur Begehung des Turmes, Stadtmauersanierung in Teilbereichen.
34.2	Schlüsselbereich: Umgestaltung der südlichen Blockrandstruktur mit Prüfung auch grundstücksübergreifender Entwicklungsmöglichkeiten zur Wohnattraktivierung z.B. für junge Familien mit Nähe zu attraktiven Grünanlagen; ggf. Bodenordnung.

Übersichtsplan Quartiersentwicklung



Grundsätzlich potenzielle Quartiersbereiche derzeit mit erhöhtem Bedarf bzw. Potenzial zur Umstrukturierung und Aufwertung, Erhöhung der Standortqualitäten insbesondere durch Möglichkeiten der grundstücksübergreifenden Kooperation

Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northheim, siehe Seite 2.

2.4 Management-Positionen

- Erforderliche gezielte Eigentümeransprache, möglichst auf Grundlage einer konkreten Quartiersvision
- Wohnumfeldstraßengestaltungen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen und Gliederung der Stellplatzanlagen
- Beibehaltung bzw. Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Grundstücke mit Vorteil einer „rückwärtigen Erschließung“, Prüfung der Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen; ergänzende Regelung durch Bebauungsplan mit Nutzungszonierungen

Block 35 Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,43 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Hägerstraße 1-23 - Ost Benser Straße 18-22 - Süd Hägermauer 11-19 - West Braugasse

2.1 Nutzungs- und Strukturaspekte

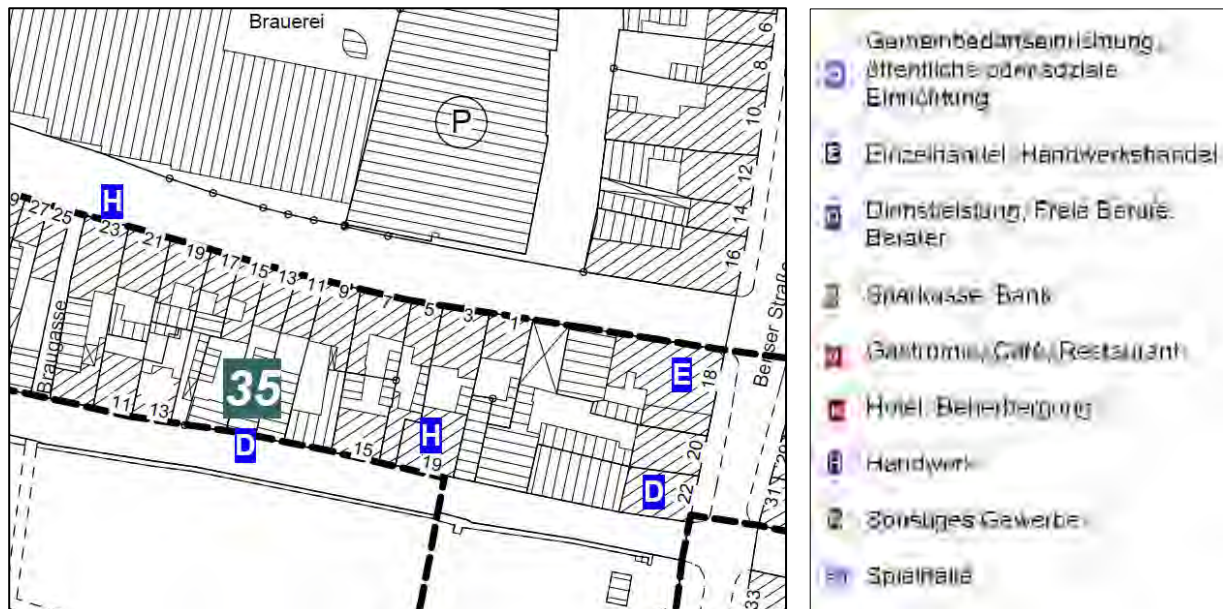
2.1.1 Nutzungsaspekte

Nutzungsart im Quartier: Besonderes Wohngebiet im Sinne § 4a BauNVO

Beispielhafte Nutzungen: - Einzelhandel mit Reinigungsmitteln u. Körperpflegeprodukten
 - Raumausstatter, Fliesenleger, Gebäudereiniger / - Raumausstatter / - Fleischerei, Party-Service
 - Bausparkasse

Zukünftige Ausrichtung als Quartier mit Wohnfunktion im Sinne § 4a BauNVO mit Aufwertungspotenzial durch Verbesserung der Standortbedingungen im Zuge des u.g. Quartierskonzeptes. Mehr Mischgebietsfunktion im Bereich Benser Straße.

Anzahl gemeldeter Einwohner im Quartier: **66**



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

2.1.2 Überblick Funktionsverluste/Leerstände und sog. Risiko-Leerstände im Quartier:

Block	1. Anzahl	2. Anzahl	3. Anzahl	4. Anzahl	5. Anzahl	6. Anzahl	7. Anzahl
Nr.	Gebäude	Denkmale	Komplett Leerstände	Teil-Wohnungs- Leerstände	Laden- Leerstände	Bewohnt nur von Einzel-senioren	Bewohnt nur von Senioren- paaren
35	19	13	1	2	0	1	1

Summe Anzahl von Funktionsverlusten betroffenen Gebäuden: 3

Revitalisierungsbedarf: gering

Ein von Komplettleerstand betroffenes denkmalgeschütztes Gebäude.

2.1.3 Eigentumsstruktur im Quartier:

	A. Gebäudeeigentümer/-in am Standort im Sanie- rungsgebiet gemeldet		B. Gebäudeeigentümer/-in aus Einbeck, nicht am Standort im Sanierungs- gebiet gemeldet		C. Gebäudeeigentümer/-in auswärtig		
Block	A.	<i>in Prozent</i>	B.	<i>in Prozent</i>	C.	<i>in Prozent</i>	A. bis C.
35	14	73,7	4	21,1	1	5,3	19

Überwiegender Anteil einheimischer und auch am Standort gemeldeter Grundstückseigentümer.

Hinweis:

Wenn Gebäude mehreren Eigentümern/-innen gehören, dann wird statistisch wie folgend verfahren:

- Das Gebäude wird bei am Standort gemeldeten Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte A erfasst.
- Das Gebäude wird bei nicht am Standort, jedoch in Einbeck gemeldeten Eigentümern/-innen und zugleich auswärtigen Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte B erfasst.

2.2 Quartiers-, Bereichs-, Umfeld-Entwicklung

2.2.1 Ansiedlungshemmnisse und Standortnachteile, weitere Standortaspekte

- Zum Teil enge Bebauung, Gemengelagen und Belichtungsprobleme, zum Teil unzureichende Erschließungen und Stellplatzmöglichkeiten auf den Anwesen.

2.2.2 Städtebaulich-strategische Ziele, Aufwertungs-, Entwicklungsansätze

- Städtebaulicher Grundsatz: Beibehaltung der vorhandenen straßenbegleitenden Raumkanten in geschlossener Bauweise.
- Überwiegend Wohnfunktion bis auf Bereich Benser Straße.
- Behutsame Neuordnung, Entkernung, Umgestaltung, Gemengelagenbereinigung durch Abriss verzichtbarer Bausubstanzen; dadurch Möglichkeiten zur Verbesserung der Wohnbedingungen (Modell familienfreundliches Wohnquartier) in Nähe zu Infrastruktur/Grünanlagen. Ggf. Ergänzung der städtebaulichen Struktur durch Umgestaltung der südlichen Blockrandstruktur gemäß Einfügungsgebot auf Grundlage eines individuellen Konzeptes prüfen und abwägen.
- Etliche durchgehende Grundstücke, somit überwiegend Stellplatzversorgung über Straßenzug Hägermauer

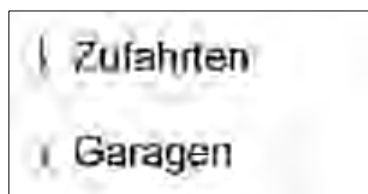
Analysekarte: Erschließung, Stellplatzmöglichkeiten der Grundstücke



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northheim, siehe Seite 2.



↑ Luftbild-Orthogonalaufnahme



2.2.3 Aufwertungsmöglichkeit für mehrere Grundstücke im Quartierszusammenhang

In Einzelbereichen prüfbare Entwicklungen durch grundstücksübergreifende Konzepte oder Koordination zur behutsamen Umstrukturierung z.B. zur besseren Erschließung, Stellplatzversorgung und/oder Verbesserung der Wohnverhältnisse, des Außenwohnens und der Grünstruktur.

Luftbild-Schrägaufnahme vom Quartier 35 →

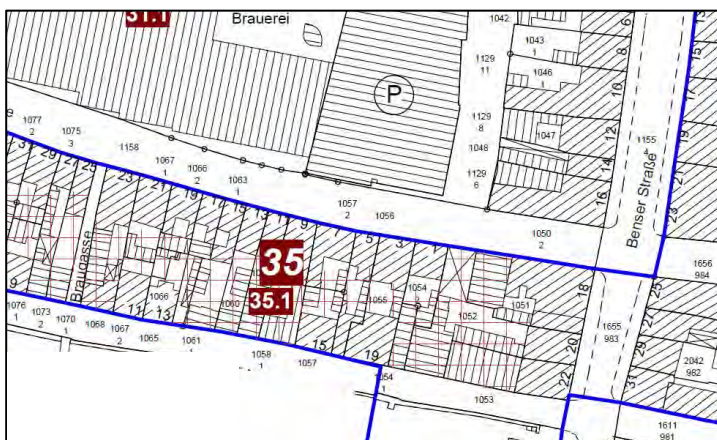


2.2.4 Quartiers-Anpassungs-/Neuordnungsbedarf: Hoch

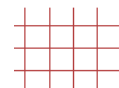
2.3 Schlüsselprojekte zur Quartiers- und Gesamtentwicklung, Maßnahmen

Pos.	Projekt, Maßnahme, Initiative
35.1	Schlüsselbereich: Umgestaltung der südlichen Blockrandstruktur mit Prüfung auch grundstücksübergreifender Entwicklungsmöglichkeiten zur Wohnattraktivierung z.B. für junge Familien mit Nähe zu attraktiven Grünanlagen; ggf. Bodenordnung.

Übersichtsplan Quartiersentwicklung



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



Grundsätzlich potenzielle Quartiersbereiche derzeit mit erhöhtem Bedarf bzw. Potenzial zur Umstrukturierung und Aufwertung, Erhöhung der Standortqualitäten insbesondere durch Möglichkeiten der grundstücksübergreifenden Kooperation

2.4 Management-Positionen

- Erforderliche gezielte Eigentümeransprache, möglichst auf Grundlage einer konkreten Quartiersvision bzw. eines Nachnutzungs- und Sanierungskonzeptes („Konzeptimmobilie“ / Machbarkeitsstudie) zur Leerstands-beseitigung
- Wohnumfeldstraßengestaltungen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen und Gliederung der Stellplatzanlagen
- Prüfung der Umnutzungsmöglichkeiten der ehemaligen Schlosserei im rückwärtigen Bereich der Gebäudegruppe Benser Straße 20-22 als Gebäude mit besonderer architektonischer Qualität z.B. für Wohnzwecke (Loftwohnungen)
- Mögliche Einrichtung von Ferienwohnungen (z.B. fahrradfreundliche Appartements) z.B. im Quartier 35 (Lage am Schnittpunkt zweier Radfernwege).
- Beibehaltung bzw. Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Grundstücke mit Vorteil einer „rückwärtigen Erschließung“, Prüfung der Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen; ergänzende Regelung durch Bebauungsplan mit Nutzungszonierungen

Block 36 Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,32 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Baustraße 2-12 - Ost Gasse - Süd Benser Mauer 19 - West Benser Straße 25-31

2.1 Nutzungs- und Strukturaspekte

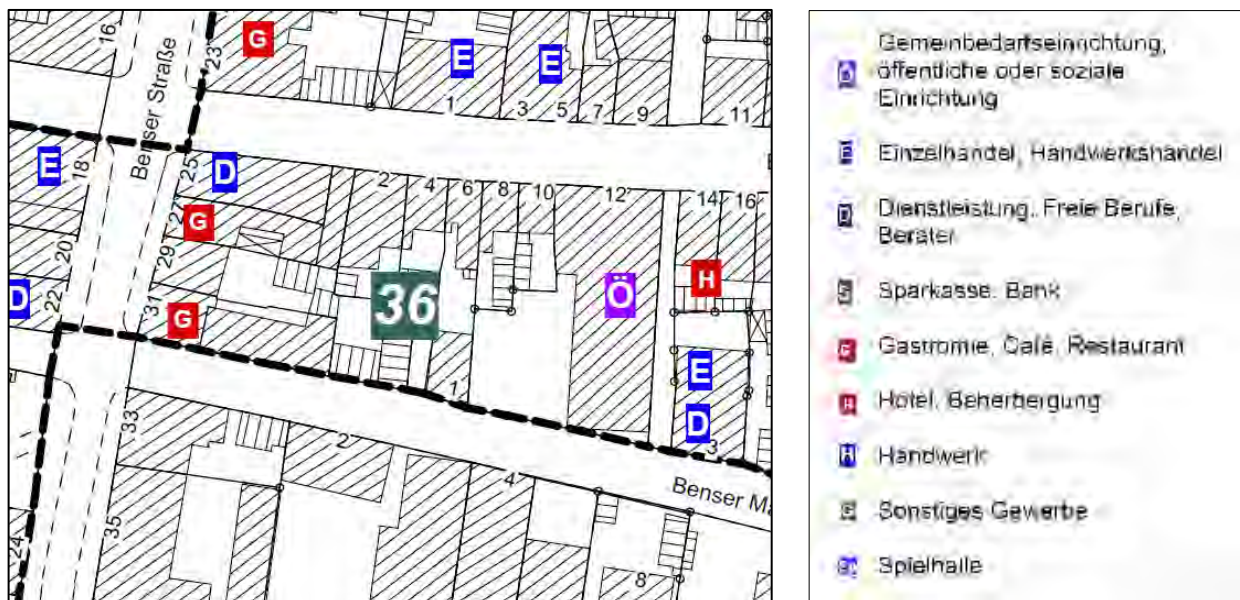
2.1.1 Nutzungsaspekte

Nutzungsart im Quartier: Mischgebietsnutzung gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zur Benser Straße, ansonsten Besonderes Wohngebiet im Sinne von § 4a BauNVO.

Beispielhafte Nutzungen: - Podologie, Medizinische Fußpflege / - Gastwirtschaft
 - Schankwirtschaft / - Garten- u. Landschaftsbau, Groß- und Einzelhandel/
 Import u. Export von Handelsgütern aller Art, Vermittlung von Versicherungen

Mischgebietsfunktion zur Benser Straße, ansonsten zukünftige Ausrichtung als Quartier mit Aufwertung der Wohnfunktion im Sinne von § 4a BauNVO.

Anzahl gemeldeter Einwohner im Quartier: **50**



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

2.1.2 Überblick Funktionsverluste/Leerstände und sog. Risiko-Leerstände im Quartier:

Block	1. Anzahl	2. Anzahl	3. Anzahl	4. Anzahl	5. Anzahl	6. Anzahl	7. Anzahl
Nr.	Gebäude	Denkmale	Komplett Leerstände	Teil-Wohnungs- Leerstände	Laden- Leerstände	Bewohnt nur von Einzel- senioren	Bewohnt nur von Seniorenpaaren
36	11	5	0	3	1	2	1

Summe Anzahl von Funktionsverlusten betroffenen Gebäuden: 4 (über ein Drittel des Gebäudebestandes)

Revitalisierungsbedarf: relativ gering (weil kein Komplettleerstand)

2.1.3 Eigentumsstruktur im Quartier:

	A. Gebäudeeigentümer/-in am Standort im Sanierungsgebiet gemeldet		B. Gebäudeeigentümer/-in aus Einbeck, nicht am Standort im Sanierungs- gebiet gemeldet		C. Gebäudeeigentümer/-in auswärtig		
Block	A.	<i>in Prozent</i>	B.	<i>in Prozent</i>	C.	<i>in Prozent</i>	A. bis C.
36	5	45,5	5	45,5	1	9,1	11

Überwiegender Anteil einheimischer und auch am Standort gemeldeter Grundstückseigentümer.

Hinweis:

Wenn Gebäude mehreren Eigentümern/-innen gehören, dann wird statistisch wie folgend verfahren:

- Das Gebäude wird bei am Standort gemeldeten Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte A erfasst.
- Das Gebäude wird bei nicht am Standort, jedoch in Einbeck gemeldeten Eigentümern/-innen und zugleich auswärtigen Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte B erfasst.

2.2 Quartiers-, Bereichs-, Umfeld-Entwicklung

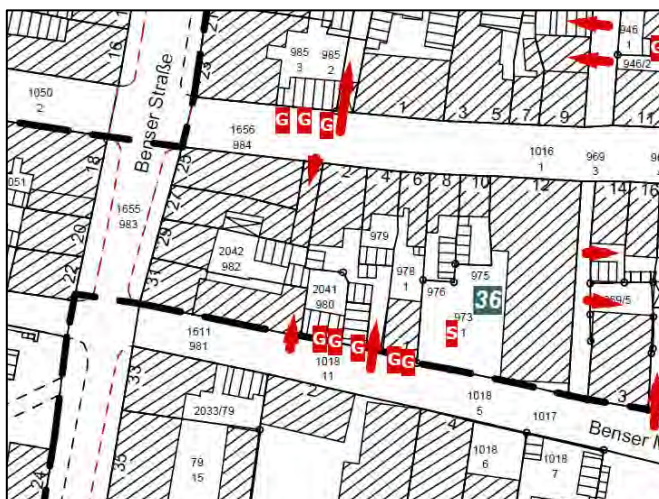
2.2.1 Ansiedlungshemmnisse und Standortnachteile, weitere Standortaspekte

- Zum Teil enge Bebauung, städtebaulich unbefriedigender südlicher Blockrand.
- Grundstücke entlang der Altendorfer Straße in der Regel ohne eigene Stellplatzversorgung, ebenfalls zum Teil Grundstücke entlang der Baustraße.

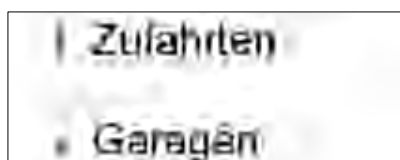
2.2.2 Städtebaulich-strategische Ziele, Aufwertungs-, Entwicklungsansätze

- Neuordnungsbedarf relativ gering bis mittel, Maßnahmen eher als einzelgrundstückbezogene Entkernung.
- Städtebaulicher Grundsatz: Beibehaltung der vorhandenen straßenbegleitenden Raumkanten zur Baustraße in geschlossener Bauweise.
- Überwiegend Wohnfunktion bis auf Bereich Benser Straße.
- Ggf. Ergänzung der städtebaulichen Struktur durch Umgestaltung der südlichen Blockrandstruktur gemäß Einfügungsgebot auf Grundlage eines individuellen Konzeptes prüfen und abwägen.

Analysekarte: Erschließung, Stellplatzmöglichkeiten der Grundstücke



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



↑ Luftbild-Orthogonalaufnahme

2.2.3 Aufwertungsmöglichkeit für mehrere Grundstücke im Quartierszusammenhang

Prüfung einzelfallbezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener Anpassungsmöglichkeiten mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen, primär zur Schaffung von mehr „Licht und Luft“ für bessere Standortverhältnisse für Einzelhandel, Dienstleistungsbetriebe, bessere Wohnverhältnisse und/oder Stellplatzversorgung.

Grundstücksübergreifende Konzeption unter Einbeziehung der südlichen Blockrandumgestaltung und Umnutzungskonzeption des Seitenflügelgebäudes des Grundstücks Benser Straße 31 prinzipiell möglich.



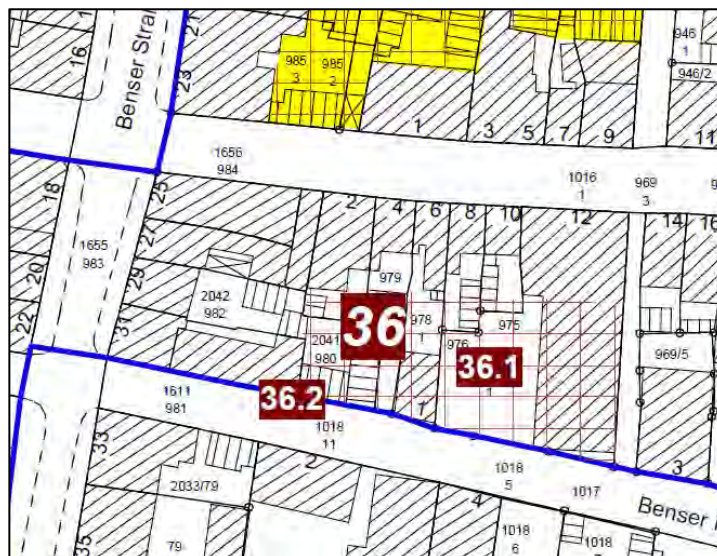
Luftbild-Schrägaufnahme vom Quartier 36 →

2.2.4 Behutsamer Quartiers-/Anpassungs-/Neuordnungsbedarf: Relativ gering bis mittel

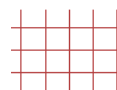
2.3 Schlüsselprojekte zur Quartiers- und Gesamtentwicklung, Maßnahmen

Pos.	Projekt, Maßnahme, Initiative
36.1	Konzeption zur Entwicklung des südlichen Blockbereiches mit ggf. Auswirkungen auf die Gesamtblockentwicklung und -qualität. Ggf. Nachnutzung für das ehemalige ALDI-Grundstück (Baustraße 12) kann z.B. ein Quartiersstellplatz sein.
36.2	Umnutzungsmöglichkeiten für Seitenflügel Benser Straße 31 prüfen.

Übersichtsplan Quartiersentwicklung



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



Grundsätzlich potenzielle Quartiersbereiche derzeit mit erhöhtem Bedarf bzw. Potenzial zur Umstrukturierung und Aufwertung, Erhöhung der Standortqualitäten insbesondere durch Möglichkeiten der grundstücksübergreifenden Kooperation

Flachdach-Komplex >



2.4 Management-Positionen

- Erforderliche gezielte Eigentümeransprache, möglichst auf Grundlage einer konkreten Quartiersvision bzw. eines Nachnutzungs- und Sanierungskonzeptes („Konzeptimmobilie“ / Machbarkeitsstudie) zur Leerstands-beseitigung
- Wohnumfeldstraßengestaltungen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen und Gliederung der Stellplatzanlagen

Block 37 Quartiers-/Blockgröße ca.: 0,41 ha

Quartiersrandbebauung: Nord Baustraße 14-36 - Ost Waisengasse - Süd Benser Mauer 3-13 - West Gasse

2.1 Nutzungs- und Strukturaspekte

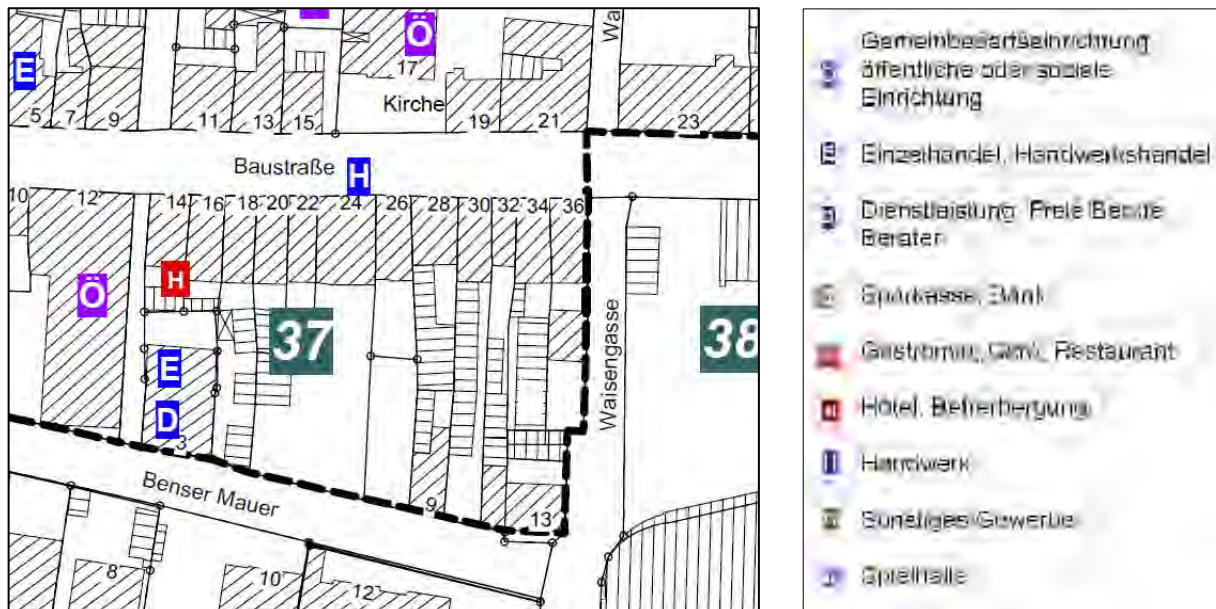
2.1.1 Nutzungsaspekte

Nutzungsart im Quartier: Besonderes Wohngebiet im Sinne § 4a BauNVO.

Beispielhafte Nutzungen: - Bodenleger, Garten- u. Landschaftsbau, Trockenbau, Raumausstatter
 - Rundfunk- u. Fernsehwerkstatt, Verkauf von Unterhaltungselektronik
 - Produktion u. Vertrieb von Tonträgern / Musikschule

Zukünftige Ausrichtung als Quartier mit Wohnfunktion im Sinne § 4a BauNVO mit besonderer Standortnote durch soziale und kulturelle Angebote im gegenüberliegenden Quartier 32.

Anzahl gemeldeter Einwohner im Quartier: **53**



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.

2.1.2 Überblick Funktionsverluste/Leerstände und sog. Risiko-Leerstände im Quartier:

Block	1. Anzahl	2. Anzahl	3. Anzahl	4. Anzahl	5. Anzahl	6. Anzahl	7. Anzahl
Nr.	Gebäude	Denkmale	Komplett Leerstände	Teil-Wohnungs- Leerstände	Laden- Leerstände	Bewohnt nur von Einzel-senioren	Bewohnt nur von Senioren- paaren
37	15	12	0	1	0	1	0

Summe Anzahl von Funktionsverlusten betroffenen Gebäuden: 1

Revitalisierungsbedarf: gering – kein Komplettleerstand

2.1.3 Eigentumsstruktur im Quartier:

	A. Gebäudeeigentümer/-in am Standort im Sanie- rungsgebiet gemeldet		B. Gebäudeeigentümer/-in aus Einbeck, nicht am Standort im Sanierungs- gebiet gemeldet		C. Gebäudeeigentümer/-in auswärtig		
Block	A.	<i>in Prozent</i>	B.	<i>in Prozent</i>	C.	<i>in Prozent</i>	A. bis C.
37	10	66,7	3	20,0	2	13,3	15

Hoher Anteil einheimischer, jedoch nicht am Standort gemeldeter Grundstückseigentümer.

Hinweis:

Wenn Gebäude mehreren Eigentümern/-innen gehören, dann wird statistisch wie folgend verfahren:

- Das Gebäude wird bei am Standort gemeldeten Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte A erfasst.
- Das Gebäude wird bei nicht am Standort, jedoch in Einbeck gemeldeten Eigentümern/-innen und zugleich auswärtigen Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte B erfasst.

2.2 Quartiers-, Bereichs-, Umfeld-Entwicklung

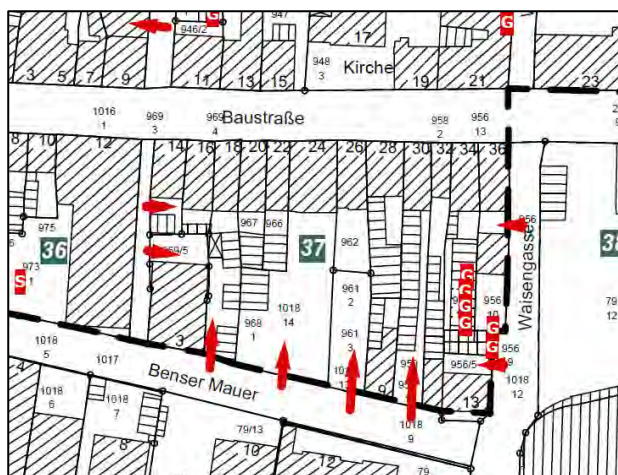
2.2.1 Ansiedlungshemmnisse und Standortnachteile, weitere Standortaspekte

- Gemengelage-situation im östlichen Quartiersbereich. Zum Teil städtebaulich unbefriedigende Blockrandsituationen.
- Es bestehen überwiegend auf den Grundstücken keine eigenen Stellplatzmöglichkeiten.

2.2.2 Städtebaulich-strategische Ziele, Aufwertungs-, Entwicklungsansätze

- Neuordnungsbedarf mittel - sowohl einzelgrundstückbezogene Entkernung zur Verbesserung der Außenwohnqualitäten als auch grundstücksübergreifende Koordination der Blockentwicklung möglich.
- Städtebaulicher Grundsatz: Beibehaltung der vorhandenen straßenbegleitenden Raumkanten zur Baustraße in geschlossener Bauweise.
- Blocknutzungsstruktur mit überwiegender Wohnfunktion
- Ggf. Ergänzung der städtebaulichen Struktur durch Umgestaltung der südöstlichen Blockrandstruktur gemäß Einfügungsgebot auf Grundlage eines individuellen Konzeptes prüfen und abwägen.

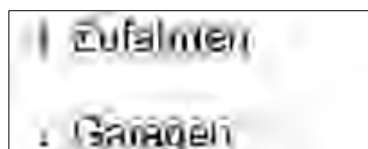
Analysekarte: Erschließung, Stellplatzmöglichkeiten der Grundstücke



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



↑ Luftbild-Orthogonalaufnahme



2.2.3 Aufwertungsmöglichkeit für mehrere Grundstücke im Quartierszusammenhang

Eher Prüfung einzelfallbezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener Anpassungsmöglichkeiten mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen, primär zur Schaffung von mehr „Licht und Luft“ für bessere Standortverhältnisse, bessere Wohnverhältnisse und/oder Stellplatzversorgung im östlichen Teil mit ggf. grundstücksübergreifenden Aspekten

Luftbild-Schrägaufnahme
vom Quartier 37 →

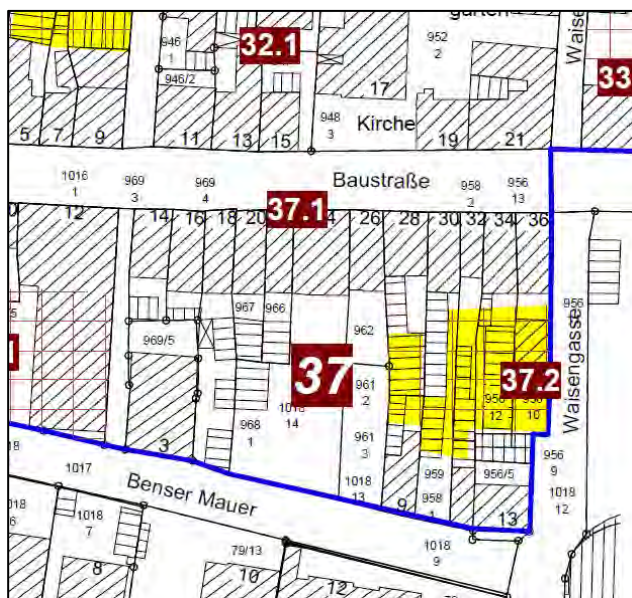


2.2.4 Behutsamer Quartiers-/Anpassungs-/Neuordnungsbedarf: Mittel (im östlichen Teil) bis eher gering

2.3 Schlüsselprojekte zur Quartiers- und Gesamtentwicklung, Maßnahmen

Pos.	Projekt, Maßnahme, Initiative
37.1	Erhaltung bzw. Konzept-, Nutzungsstudie Gebäude Baustraße 24 (Schlüsselgebäude) mit Sandsteindeckung, Zwerchhaus und Spitzsäulendachwerk sowie der Hauszeile Nrn. 14, 16, 18, 20, 22 als der dichteste Bestand an Spitzsäulendachwerken und Kellieranlagen.
37.2	Neuordnung und rückwärtige Erschließungsmöglichkeiten im Quartier über Bereich der Grundstücke Baustraße 34 und 36 prüfen.

Übersichtsplan Quartiersentwicklung



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



Gebäudegruppe Baustraße mit dreigeschossigem Geschossständerbau Baustraße 24 in ansonsten zweigeschossiger Hausgruppe

2.4 Management-Positionen

- Erforderliche gezielte Eigentümeransprache, möglichst auf Grundlage einer konkreten Quartiersvision
- Wohnumfeldstraßengestaltungen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen und Gliederung der Stellplatzanlagen
- Prüfung der Einrichtung eines Jugendgästehauses z.B. im Gebäude Baustraße 24, Synergien zur benachbarten Musikschule

Block 39 Quartiers-/Blockgröße ca.: 1,10 ha

Quartiersrandbebauung und angrenzende Bereiche: Nord Straßen Hägermauer und Benser Mauer - östlich, südlich und westlich angrenzend Grünanlage Stadtmauer

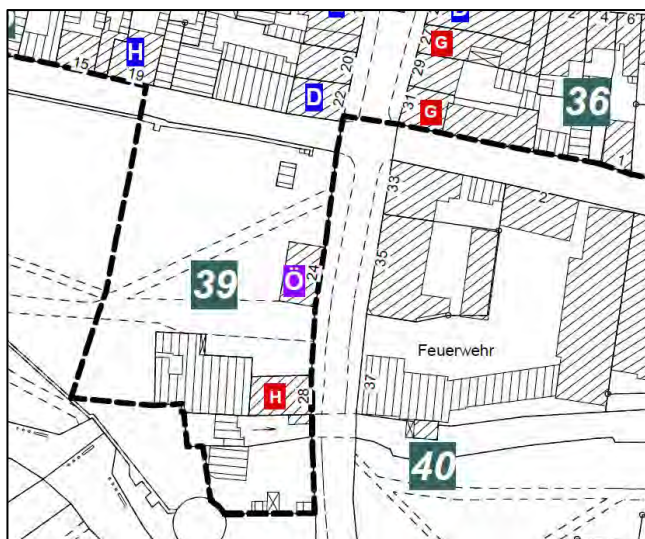
2.1 Nutzungs- und Strukturaspekte

2.1.1 Nutzungsaspekte

Nutzungsart im Quartier: Mischgebietsnutzung gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), Fläche für Gemeinbedarf.

Beispielhafte Nutzungen: Gästehaus „garni“, Jugendfeuerwehrhaus

Anzahl gemeldeter Einwohner im Quartier: **2**



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



2.1.2 Überblick Funktionsverluste/Leerstände und sog. Risiko-Leerstände im Quartier:

Revitalisierungsbedarf ehem. Mühle

2.1.3 Eigentumsstruktur im Quartier:

	A. Gebäudeeigentümer/-in am Standort im Sanierungsgebiet gemeldet		B. Gebäudeeigentümer/-in aus Einbeck, nicht am Standort im Sanierungsgebiet gemeldet		C. Gebäudeeigentümer/-in auswärtig		
Block	A.	in Prozent	B.	in Prozent	C.	in Prozent	A. bis C.
39	1	33,3	2	66,7	0	0,0	3

Hinweis:

Wenn Gebäude mehreren Eigentümern/-innen gehören, dann wird statistisch wie folgend verfahren:

- Das Gebäude wird bei am Standort gemeldeten Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte A erfasst.
- Das Gebäude wird bei nicht am Standort, jedoch in Einbeck gemeldeten Eigentümern/-innen und zugleich auswärtigen Eigentümern/-innen statistisch nur in Spalte B erfasst.

Plan Quartierskonzept >

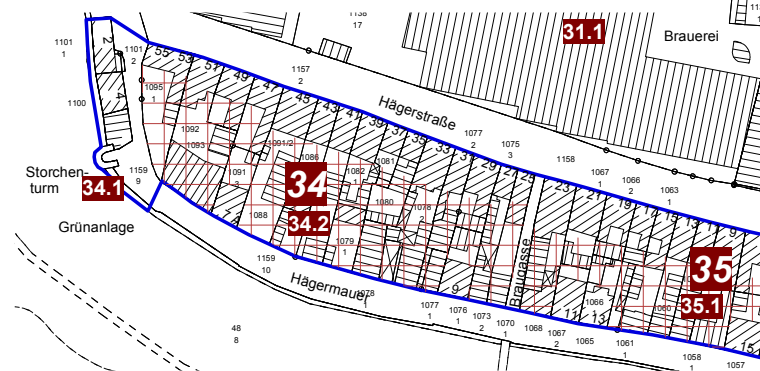
- 27.1** Erhaltung Gebäude Papenstraße 4
- 28.1** Erhaltung Eckgebäude Altendorfer Straße / Benser Straße mit Krepziegeldeckung
- 29.1** Wiederbebauung des Grundstücks Altendorfer Straße 24 mit Prüfung grundstücksübergreifender Entwicklungs- und Erschließungsmöglichkeiten des östlichen Quartiersbereichs
- 29.2** Entwicklung und Umnutzung des ehemaligen Brennerie-Komplexes ggf. im Zusammenhang mit Pos. 29.1
- 30.1** Gestaltung des südöstlichen Quartiersbereiches im Zusammenhang mit Erhaltung der Gebäudegruppe Altendorfer Str. 40 bis 46
- 30.2** Umgestaltung des Eckgebäudes Altendorfer Str. 46.
- 30.3** Gestaltung eines Städteingangselementes zur Symbolisierung des ehemaligen Stadtores „Altendorfer Tor“
- 31.1** Grundstücksübergreifendes Konzept zur Optimierung der Gesamtsituation bezüglich Erschließung, Stellplatzordnung, Wohnumfeldverbesserung, auch zur städtebaulichen Aufwertung einzelner Blockrandbereiche entlang Schäfergasse (südlicher Abschnitt) und Teilbereich der Baustraße (Garagenkomplex)
- 31.2** Prüfung der Ausdehnung des grundstücksübergreifenden Konzeptes mit Neuordnung unter Einbeziehung des Parkhauses Ecke Backofenstraße/Schäfergasse.

 **Sanierungsgebiet**
Städtebaulicher Denkmalschutz
Neustadt-Möncheplatz
9,25 ha

30 **Quartiersnummern**

Kartengrundlagen und Ausschnitte:
Liegenschaftskarte - Maßstab: 1:1000, Gemarkung Stadt Einbeck, Flur: 18. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013


LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim



Management-Positionen, begleitende Positionen u.a.:

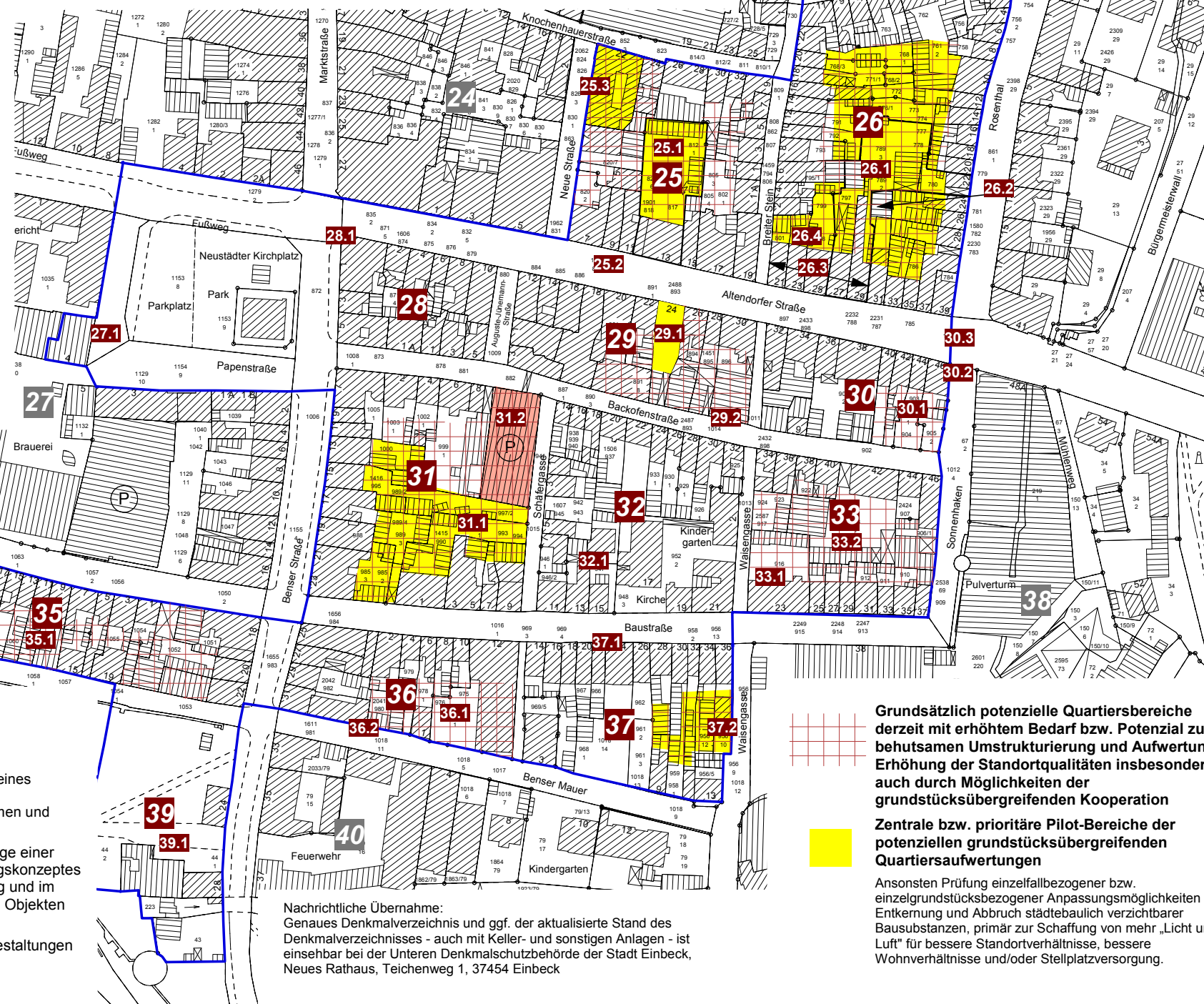
Gestaltung des Möncheplatzes auf Grundlage eines Wettbewerbs
Entwicklung des Bereichs Neustädter Kirchplatz

Verkehrsberuhigung der Altendorfer Straße, Prüfung der Einrichtung eines Einbahnstraßensystems
Wohnumfeldstraßengestaltungen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen und Gliederung der Stellplatzanlagen

Erforderliche gezielte Eigentümeransprache, möglichst auf Grundlage einer konkreten Quartiersvision bzw. eines Nachnutzungs- und Sanierungskonzeptes („Konzeptimmobilie“/Machbarkeitsstudie) zur Leerstands-beseitigung und im Regelfall Gebäudeerhaltung insbesondere bei denkmalgeschützten Objekten anstreben/prüfen

Diverse erforderliche Gebäudesanierungen, -modernisierungen, -gestaltungen umsetzen

- 32.1** Sanierung und Ausbau der ehem. Synagoge Baustraße 15 zur Begegnungsstätte für Veranstaltungen, Lesungen, Dialoge zum Austausch zwischen Kulturen und Religionen
- 33.1** Sanierung und Modernisierung des Waisenhauses Baustraße 23
- 33.2** Eventuell Entwicklungsmöglichkeiten des „Schlüsselgrundstücks“ Altendorfer Straße 42“ weiter ausloten
- 34.1** Sanierung des Storchenturmes mit Schaffung einer Aussichtsplattform, Integration einer Leichtkonstruktion zur Begehung des Turmes, Stadtmauersanierung in Teilbereichen
- 34.2** Umgestaltung der südlichen Blockrandstruktur mit Prüfung auch grundstücksübergreifender Entwicklungsmöglichkeiten zur Wohnattraktivierung z.B. für junge Familien mit Nähe zu attraktiven Grünanlagen; ggf. Bodenordnung.
- 35.1**
- 36.1** Konzeption zur Entwicklung des südlichen Blockbereiches mit ggf. Auswirkungen auf die Gesamtblockentwicklung und -qualität.
- 36.2** Umnutzung für Seitenflügel Benser Straße 31.
- 37.1** Erhaltung Gebäude Baustraße 24 (Schlüsselgebäude) mit Sandsteindeckung, Zwerchhaus und Spitzsäulendachwerk sowie der Hauszeile Nummern 14, 16, 18, 20, 22 als der dichteste Bestand an Spitzsäulendachwerken und Kelleranlagen.
- 37.2** Neuordnung und rückwärtige Erschließungsmöglichkeiten im Quartier über Bereich der Grundstücke Baustraße 34 und 36 prüfen.
- 39.1** Entwicklung des Gebäudekomplexes Obere Mühle evtl. in Verbindung mit gemeinsamer Nutzung Dielturm, Revitalisierung des rückwärtigen Mühlenkomplexes, ggf. Ausbau als Hotelstandort.



Nachrichtliche Übernahme:
Genaueres Denkmalverzeichnis und ggf. der aktualisierte Stand des Denkmalverzeichnisses - auch mit Keller- und sonstigen Anlagen - ist einsehbar bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck, Neues Rathaus, Teichenweg 1, 37454 Einbeck

Grundsätzlich potenzielle Quartiersbereiche
derzeit mit erhöhtem Bedarf bzw. Potenzial zur
behaltsamen Umstrukturierung und Aufwertung,
Erhöhung der Standortqualitäten insbesondere
auch durch Möglichkeiten der
grundstücksübergreifenden Kooperation

**Zentrale bzw. prioritäre Pilot-Bereiche der
potenziellen grundstücksübergreifenden
Quartiersaufwertungen**

Ansonsten Prüfung einzelfallbezogener bzw.
einzelgrundstücksbezogener Anpassungsmöglichkeiten mit
Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer
Bausubstanzen, primär zur Schaffung von mehr „Licht und
Luft“ für bessere Standortverhältnisse, bessere
Wohnverhältnisse und/oder Stellplatzversorgung.

Schlüssel- und Impulsprojekte zur Quartiers- und Gesamtentwicklung und beispielhafte wichtige Einzelmaßnahmen - weitere Details siehe Textbroschüre zum Rahmenplan

- 15.1** Modernisierung, Nutzungsintensivierung,
Stadttaufwertung des Gebäudekomplexes Neuer
Markt 17-23, besonders hochrangiges Eckgebäude
- 15.2** Neuordnung durch potenziellen Abbruch
städtebaulich verzichtbarer Gebäude im rückwärtigen
Bereich
- 15.3** Attraktivierung des Gebäudekomplexes Lange
Brücke 9-11
- 15.4** Umgestaltung des Parkplatzes, Attraktivierung und
bessere Auslastung
- Variantenpositionen:
Verlängerung des Parkdecks zur Erweiterung des
Parkplatzangebotes im Zusammenhang mit
Umgestaltung des Parkplatzes und Abbruch von
Baulichkeiten gemäß Pos. 15.2.
- 15.5** Wiederherstellung der fehlenden Raumkante, der
ggf. ehemaligen nordwestlichen Block- und
Gefügestruktur im Eckbereich Wolperstraße /
Judenstraße
- 15.6** Neuordnung und Umstrukturierung des
Gesamtbereiches im Zusammenhang mit
(Teil-)Abbruch des Gebäudekomplexes
Lange Brücke 9-11 zur Neuordnung für
Kern-/Mischgebietsnutzung
- 15.7** Wiederherstellung der altstadttypischen
Dachlandschaft an einzelnen Gebäuden
- 21.1** Gesamtquartier als Schlüsselbereich für
Stadtstruktur, Einzelhandel und mit
Visitenkartenfunktion für Stadtbild und
Städtetourismus, insbesondere durch
Ständergeschossbauten Lange Brücke 2-10 ,
Blaudruckerei Möncheplatz 4 und diverser
Sonderbauten
- 21.2** Neuordnung des Blockinnenbereichs auf Grundlage
eines städtebaulichen Konzeptes, auch unter
Einbeziehung der Entwicklungskonzeption für das
Anwesen Altendorfer Straße 13.
- 25.1** Nutzungsintensivierung und strukturelle Aufwertung
von Gebäudebeständen entlang der Altendorfer
Straße
- 25.2**
- 25.3** Umstrukturierung des nordwestlichen
Quartiersbereiches
- 26.1** Umstrukturierung des Blockinnenbereichs auf
Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes
- 26.2** Potenzielles Theaterprojekt als kultureller
Anziehungs- und gesellschaftlicher Treffpunkt
- 26.3** Ständergeschossbauten Altendorfer Straße 21 bis 29
mit Visitenkartenfunktion
- 26.4** Prüfung einer Blockquerung im südlichen Bereich

Stadt Einbeck

Rahmenplan zum Sanierungsgebiet Neustadt-Möncheplatz Plan: Quartierskonzept

 50 m

Stand 13.02.14 - Norden 

planungsgruppe lange puche gmbh
und Dipl. Ing. Brudniok

2.2 Quartiers-, Bereichs-, Umfeld-Entwicklung

Sonderbereich: **Quartiers-Anpassungs-/Neuordnungsbedarf:** im üblichen Sinne nicht erforderlich



Luftbild-Orthogonalaufnahme

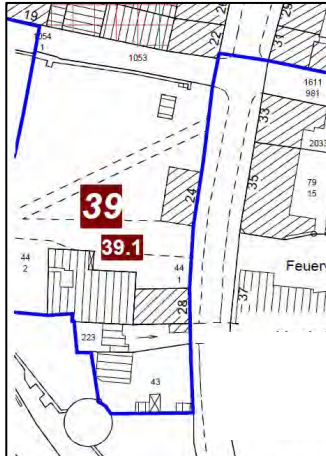


Luftbild-Schrägaufnahme vom Quartier

2.3 Schlüsselprojekte zur Quartiers- und Gesamtentwicklung, Maßnahmen

Pos.	Projekt, Maßnahme, Initiative
39.1	Schlüssel- und Impulsprojekt: Entwicklung des Gebäudekomplexes Obere Mühle evtl. in Verbindung mit gemeinsamer Nutzung Diekturm, Revitalisierung des rückwärtigen Mühlenkomplexes, ggf. Ausbau als Hotelstandort.

Übersichtsplan Quartiersentwicklung



Kartengrundlagen Quelle LGLN, Regionaldirektion Northeim, siehe Seite 2.



Baustraße 28 - Mühlenkomplex

2.4 Management-Positionen

- Erforderliche gezielte Eigentümeransprache, möglichst auf Grundlage eines Nachnutzungs- und Sanierungskonzeptes („Konzeptimmobilie“/Machbarkeitsstudie) zur Leerstandsbeseitigung
- Ggf. Markierung des ehem. Stadteingangs/Stadttore
- Darstellung des Themas Wasser vorstellbar im Hinblick auf die historische Wasserüberführung des Mühlenkanals (Bereich Benser Straße). Potenzieller Ausgangspunkt auch für die Erkundung der Wallanlagen, die u.a. zum neuen P.S.-Speicher führen. Gegebenenfalls Anlage eines Skulpturenparks innerhalb der Wallanlagen

Handlungsfelder und Bausteine des Förderprogrammes zur Standort- und Wirtschaftsbelebung des historischen Stadtkernes von Einbeck im Sanierungsgebiet „Neustadt – Möncheplatz“

3.	Nutzungs- und Strukturkonzept:	Entwicklung der Nutzungsvielfalt im Altstadtgebiet – Stärkung von • Einzelhandel-Versorgung-Dienstleistung-Handwerk • Infrastrukturvorsorge und öffentliche Einrichtungen • Städtetourismus • Wohnfunktionen
-----------	---------------------------------------	--

3.0 Einleitung zum Nutzungs- und Strukturkonzept

Der historische Stadtkern bzw. die Altstadt von Einbeck hat Stellvertreterfunktion für die Gesamtstadt, ist ein Ankerort auch für die 46 Ortschaften und ist in besonderer Weise für das Image der Stadt und Region Einbeck nach außen verantwortlich.

Auf engstem Raum ist die Altstadt von Einbeck prädestiniert für vielfältige Angebote zum Wohnen und Arbeiten, für Handel und Dienstleistung, für Kultur, Begegnung, Bildung und Freizeit, kurz: zum Leben und Erleben und somit für ausgesprochene Urbanität.

Das Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ stellt einen wichtigen Teilbereich des historischen Stadtkernes von Einbeck und auch einen Teil des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt dar.

Jedoch ist die Vitalität und Vielfalt des Versorgungsbereiches von Einbeck zum Teil gefährdet. Konzepte und Strategien zur Standort- und Wirtschaftsbelebung, auch gerade im Zusammenhang mit den Möglichkeiten der Städtebauförderung, sind erforderlich.

Hauptprobleme und Problemfelder stellen z.B. dar:

- Konkurrenzsituation des Stadtzentrums mit anderen peripheren Lagen innerorts und Standorten andernorts um Ansiedlungswillige
- Gefährdeter Wirtschafts- und Wohnstandort Innenstadt
- Prägnante Leerstände in den Quartieren 15 und 25, zu erwartende Zunahme von Leerständen aufgrund des demographischen Wandels, Erosion inhabergeführter Geschäfte, Parkplatzprobleme, ungünstige Grundrisszuschnitte bei Altbauten, häufig nicht zeitgemäß und zielgruppengerecht ausgerichtet (z.B. nicht seniorengerecht, barrierefrei), energetische Defizite im Gebäudebestand, fehlende Anziehungspunkte u.a.
- Funktions- und Substanzschwächen öffentlicher Räume, Mängel in der Erscheinungsqualität öffentlicher Räume
- Defizite in der sozialen und kulturellen Angebotsstruktur
- Standortmängel in den Quartieren und Blöcken, teils als typische ungeordnete Gemengelagen

Durch die Verstärkung der negativen Entwicklungstendenzen im Sanierungsgebiet und in den Quartieren kann eine Abwärtsspirale entstehen. Die Folge sind weitere leerstehende Geschäfte und Gebäude, für die sich nur mühsam adäquate neue Nutzungen finden lassen.

Um diesen negativen Entwicklungstendenzen rechtzeitig entgegen zu treten, und um die Lebendigkeit und Funktionsfähigkeit des Sanierungsgebietes „Neustadt-Möncheplatz“ zu erhalten und zu stärken - was sich auch positiv auf die Entwicklung der gesamten Einbecker Altstadt auswirken wird - , sollen vor allem im Rahmen der Städtebauförderung insbesondere Impulsprojekte umgesetzt werden, die die innerstädtische Lebensqualität und Standortattraktivität steigern.

Durch ein Bündel von Maßnahmen, die sich überlagern und gegenseitig in ihren positiven Auswirkungen stärken sollen, soll die Entwicklung des Sanierungsgebietes künftig gesteuert werden.

Zur Standort- und Wirtschaftsbelebung sind Aufwertungen in der Geschäftsstruktur und im Einzelhandel sowie städtebauliche und strukturelle Verbesserungen im Sanierungsgebiet mit jeweils unterschiedlichen Ausrichtungen erforderlich.

Genauso entscheidend sind jedoch Veränderungen in der Umgestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes (s. Freiraumteil). Das Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ muss seine Trumpfkarten mit attraktiv gestalteten Wohnquartieren und Wohnumfeldern in Nähe zu Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten sowie sozialen und kulturellen Anziehungspunkten in die Waagschale werfen können.

Eine zielgerichtete Erhaltung der überlieferten Baukultur mit zeitgemäßen Standards, ergänzt durch sich einfügende zeitgerechte Neubauten, bildet die Grundlage für die Stadtbildqualität und Identität der historischen Innenstadt. Die Einleitung und Vorbereitung zur Umsetzung von Maßnahmen muss auf der Planungsebene vom Rahmenplan bis zu detaillierten Gebäude-, Freiraum- und Tiefbauplanungen sowie Bauleitplanungen sorgfältig und zeitnah erfolgen.

Im Rahmen und als Teil eines Zentrenmanagements sind Marketingstrategien zur Gewinnung von Initiativen und Investoren sowie die intensive Einbeziehung der lokalen Akteure (z.B. Sanierungsbeirat, Gewerbetreibende, Einbeck Marketing) und Bürgerschaft für die positive Entwicklung des Sanierungsgebietes „Neustadt-Möncheplatz“ unentbehrlich.

Diese Ziele werden insbesondere in folgenden Handlungsfeldern konkretisiert, die eng miteinander verzahnt sind und die mit den Aspekten der Quartiersentwicklung, Freiraumgestaltung und des Managements zu verknüpfen sind:

- Einzelhandel-Versorgung-Dienstleistung-Handwerk
- Infrastrukturvorsorge und öffentliche Einrichtungen
- Städtetourismus
- Wohnfunktionen

3.1 Einzelhandel-Versorgung-Dienstleistung-Handwerk

Die Vielfalt von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben ist charakteristisch für die Multifunktionalität der Innenstadt mit ihrem historischen Zentrum. Diese gilt es, durch lenkende Maßnahmen zu erhalten bzw. zurück zu gewinnen.

Sozialer, wirtschaftlicher, technischer und demographischer Wandel bestimmt die Entwicklung der Stadtzentren maßgeblich mit. In den letzten 30 Jahren sind etliche Nutzungen aus den Innenstädten an den Stadtrand mit besseren Standortbedingungen verlagert worden. Das Internet hat das Kauf- und Sozialverhalten verändert.

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung hat einen Statusbericht zu dem speziell auch auf Einzelhandelsbelegung ausgerichteten Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ herausgebracht, der auf bisherige Praxisbeispiele zurückgreift. Dort wird treffend die allgemeine Entwicklung dargestellt:

„Einzelhandel, Dienstleistung und Handwerk sind prägende Merkmale für die Multifunktionalität der Zentren. Obwohl sich gerade hier der Gestaltungsspielraum der Kommunen im Wesentlichen auf die Schaffung von Rahmenbedingungen reduziert, weil die entsprechenden Entwicklungen vielfach von äußeren wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bestimmt werden, steht dieses Handlungsfeld in jeder Programmkommune auf der Agenda. Die historisch entwickelte Marktfunktion der Innenstädte bringt neben der reinen Versorgungsfunktion auch wichtige stadtgestalterische und soziale Funktionen mit sich. Je vielfältiger und breiter gefächert das Angebot an Waren und Dienstleistungen ist, desto attraktiver und anziehender wird die Innenstadt für die Bewohner und sonstigen Nutzer. Aber nicht nur die Angebotspalette, sondern auch der ästhetische Rahmen, in dem Waren und Dienstleistungen angeboten werden, bestimmt die Attraktivität der Innenstädte.

Der Einzelhandelssektor ist von erheblichem Strukturwandel betroffen, dazu zählen u.a.

- Erhebliche Erosionen in den Zentren in schrumpfenden Regionen als Folge von Filialisierungs-, Rationalisierungs- und Konzentrationsprozessen
- Rückgang der Beschäftigungszahlen im Handel
- Rückgang inhabergeführter Einzelhandelsgeschäfte
- Schnelle Trendveränderungen im Handel, gleichzeitig kaum gegebene baulich-strukturelle Anpassungsfähigkeit des Altbaugebäudebestandes
- Konkurrenz mit hohem Verkaufsflächenpotenzial meist an nicht integrierten Einkaufsstandorten

Neben dem Einzelhandel als dominante Funktion in den Innenstädten sind Handwerk und Dienstleistungen ebenfalls wichtige Wirtschaftsfaktoren in den Zentren. Aber auch für diese Betriebe sind vielfach unzureichende Standortbedingungen gegeben. Auf der anderen Seite sind diese meist sehr verwurzelten Betriebe wichtig für die Identität der Zentren.“

Die Ergebnisse der vom Rat der Stadt Einbeck am 24.09.2014 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sind zu berücksichtigen. Das Einzelhandelskonzept wurde erarbeitet von der GMA (Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH Ludwigsburg | Dresden, Hamburg, Köln, München Hohenzollernstr. 12-14, 71638 Ludwigsburg), Projektleitung Dipl.-Geogr. Katharina Staiger, Projektbearbeitung Dipl.-Geogr. Anna-Lena Kettenhofen, Köln, im Juni 2014.

Gemäß beiliegendem Plan „Infrastruktur“ (siehe nach Seite 152) ist ein großer Teil im Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ entsprechend der Fortschreibung o.g. Einzelhandelskonzeptes Bestandteil des vorgeschlagenen zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Dies betrifft u.a. den überwiegenden Teil entlang der Altendorfer Straße und Teilbereiche der Benser Straße.

Ein klassisches Kerngebiet stellt das Quartier 21 am Möncheplatz bzw. mit Teilbereichen an der Fußgängerzone gelegen dar.

Von Kerngebietsgebietsstrukturen gemäß § 7 BauNVO geprägte Bereiche sind auch die Quartiere 15, 22, ebenfalls die Quartiere 28 bis 30 südlich der Altendorfer Straße und die Bereiche des Quartiers 25 (allerdings mit erheblichen Nutzungsdefiziten) entlang der Altendorfer Straße. Der Bereich nördlich der Altendorfer Straße im Quartier 25 weist z.B. entlang des Straßenzuges Breiter Stein mehr Wohnfunktionen auf. Im Zusammenhang mit den Quartieren 28 bis 30 kann auch auf die Gebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27 „Altendorfer Straße Süd“ (siehe Kapitel 7.1, C.5) hingewiesen werden.

Das Quartier 26 ist auch unterschiedlich geprägt: Mischgebietsstruktur entlang der Altendorfer Straße – wenngleich derzeit mehr Nutzungsvielfalt als im Quartier 25 – und überwiegend Struktur als Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO im übrigen Bereich.

Teile der Quartiere 31 und 36 entlang der Benser Straße sind nur noch vereinzelt mit Einzelhandelsnutzungen, Dienstleistungen und Gastronomiebetrieben bestückt. Hier ist zur Zeit ein Ausdünnungsprozess zu beobachten, diese Bereiche stellen aber noch Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO dar. Die Bereiche östlich der Benser Straße können als Besondere Wohngebiete gemäß § 4a BauNVO definiert werden.

Bis auf Quartier 39 als kleiner Mischgebietsbereich entlang der Benser Straße sind die übrigen Quartiere im Südteil des Sanierungsgebietes „Neustadt-Möncheplatz“ mehr altstadttypische Wohnquartiere, die jedoch im Sinne eines Besonderen Wohngebietes gemäß § 4a BauNVO gewisse Mischstrukturen, z.B. mit gebietsverträglichem Kleinhandwerk, beibehalten sollen.

Im Zuge des weiteren Sanierungsverfahrens und bei Umsetzungen der Umstrukturierung von Quartieren sind Anpassungen der geltenden Gebietsfestlegungen MK, MI, WB zu prüfen und Änderungen erforderlichenfalls vorzunehmen. Die Anpassung des zentralen Versorgungsbereiches wird auf Grundlage der vom Rat der Stadt Einbeck am 24.09.2014 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes geregelt.

Der Dienstleistungssektor kann im Sinne der Ziele des ISEK weitgehend konfliktfrei im Gebäudebestand der Altstadt und in friedlicher Koexistenz zur Wohnnutzung etabliert werden. Gerade der Altstadtbereich bietet sich in Anlehnung an historische Nutzungsstrukturen an, um Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu etablieren. Damit können Möglichkeiten für die sinnvolle Reduzierung und Diversifizierung der Unternehmensgrößenstruktur in Einbeck entstehen. Dies kann im Zuge der Umsetzung des Quartierskonzeptes gerade für die Quartiere im Südteil des Sanierungsgebietes zutreffen, aber auch für Bereiche nördlich der Altendorfer Straße, z.B. im Quartier 26 am Straßenzug Rosenthal.

Die Standortverbesserungen für den Einzelhandel sind insbesondere in den Quartieren 15 (nördlich vom Möncheplatz) und 25 (nördlich der Altendorfer Straße) im Quartierskonzept angedacht.

Als weitere Schlüsselprojekte zur Standortbelebung des Sanierungsgebietes und auch der Altstadt insgesamt zählen die Umgestaltung des Möncheplatzes und des Neustädter Kirchplatzes. Von einer Attraktivierung dieser beiden Platzbereiche wird auch der Einzelhandel profitieren.

Die Umgestaltung des Neustädter Kirchplatzes wird derzeit bereits über einen städtebaulichen Wettbewerb vorbereitet. Die Vorbereitung eines städtebaulichen Wettbewerbes für die Umgestaltung des Möncheplatzes ist im Jahr 2016 vorgesehen.

Weiteres siehe Freiraumkonzept Kapitel 4.2.1 Möncheplatz und Kap. 4.2.5 Neustädter Kirchplatz.

Ziele, Projektmöglichkeiten und konkrete Maßnahmen zum Handlungsfeld Strukturentwicklung Einzelhandel, Versorgung, Dienstleistungen, Handwerk >

Handlungsfelder und Bausteine des Förderprogrammes zum Sanierungsgebiet Neustadt-Möncheplatz in Einbeck Erhaltung und Entwicklung als Standort für Wirtschaft, Begegnung und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben		
Ziele und Maßnahmen zur Stabilisierung, Stärkung der Nutzungsvielfalt und Anziehungskraft, Standort- und Wirtschaftsbelebung des Altstadtbereichs im Kontext der Handlungsfelder:		
Handlungsfeld	Ziele	Projektmöglichkeiten und konkrete Maßnahmen
Struktur- entwicklung Einzelhandel, Versorgung, Dienstleistun- gen, Handwerk	- Stärkung des durch Funktionsverluste betroffenen und bedrohten zentralen Versorgungs- und Einkaufsreiches im Sanierungsgebiet bzw. in der Altstadt - Verbesserung der Standortbedingungen, insbesondere für Einzelhandelsbetriebe zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und zur Erhaltung und Schaffung wohnstättennaher Arbeitsplätze - Stärkung von Einzelhandel, Dienstleistung und Handwerk als prägende Merkmale für die Multifunktionalität und für Teilbereiche des Sanierungsgebietes - Ansiedlung eines Magnetbetriebes, Entwicklung wichtiger Frequenzbringer für u.a. Einzelhandel - Schaffung attraktiver Stadträume, Plätze und von Anziehungspunkten - Optimierung Verkehrsbedingungen, Stellplatzversorgung - Stärkung vorhandener und Entwicklung öffentlicher Infrastrukturen als Frequenzbringer - Synergien durch Attraktivierung der Altstadt als Wohnstandort mittels Quartiersaufwertung - Erhaltung als kompakte Altstadt, Gewinnung von mehr Einwohnern mit kurzen Wegen zur Altstadtinfrastruktur; Steigerung der Infrastrukturauslastung - Konzentrationsprozess der inneren Einkaufszone	- Berücksichtigung der Ergebnisse der beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes - Ausbau des Zentrenmanagements (s. unter Kap. Management und Marketing), u.a. zur Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit und Anziehungskraft - Umsetzung der Entwicklungspotenziale insbesondere in den Quartieren 15, 21, 25-26, 28-29 mit Ausbau von Einzelhandel, Dienstleistung, Ansiedlung eines Magnetbetriebes und weiterer Fachgeschäfte, Markthalle, eines Wohngeschäfts-, Ärztehauses (medizinisches Versorgungszentrum), Aktivierung von Blockinnenbereichen für Ergänzungsflächen oder ggf. grundstücksübergreifende Maßnahmen insbesondere in den vorgenannten Quartieren gemäß Quartierskonzept prüfen - Attraktivierungen und Umgestaltungen des Möncheplatzes und des Neustädter Kirchplatzes zur Steigerung der Anziehungskraft und Standortbelebung des Sanierungsgebietes und Altstadt an sich - Reaktivierung sowie Beseitigung von derzeit über 10 Geschäfts- und Ladenleerständen und/oder Zusammenlegungen von Läden, z.B. zur Vergrößerung der Verkaufsflächen in den vorgenannten Bereichen prüfen, insbesondere in den vorgenannten Quartieren, z.B. Gebäudekomplex Neuer Markt 17-23 im Quartier 15 - Vermeidung des Leerstands über Ladenlokale - Stärkung und Attraktivierung des Gebäudekomplexes Lange Brücke 9-11 in struktureller Hinsicht auch zur Stärkung der Einzelhandelsfunktion im Möncheplatzbereich, ggf. auch Umbau / Umstrukturierung prüfen - Nutzungsintensivierung und strukturelle Aufwertung von Gebäudebeständen entlang der Altendorfer Straße im Zusammenhang mit bzw. auch unter Einbeziehung der Entwicklungskonzeption für das Anwesen Altendorfer Straße 13 im Quartier 25 - Umstrukturierung des nordwestlichen Quartiersbereiches, ggf. durch (Teil-) Abbruch des Gebäudekomplexes Knochenhauerstraße 22/24 mit z.T. Flachdacharchitektur zur Neubebauung und von Bereichen entlang der Neuen Straße und/oder Anlage von Quartiersstellplätzen im Quartier 25 - Verkehrsberuhigung der Altendorfer Straße und sonstiger verkehrslenkender Maßnahmen - Verbesserung der Stellplatzversorgung und Verkehrsführung in Zusammenhang mit jeweiligen vorgesehenen Platz-, Straßenbau-maßnahmen und Quartiersentwicklungen - Entwicklung Parkplatzanlage im Zusammenhang mit Quartiersgestaltung im Schlüssel-Quartier 15 - Quartier 29: Ergänzung der städtebaulichen Struktur durch Neubebauung der Baulücke Altendorfer Straße 24, ggf. im Zusammenhang mit Entwicklung und Umnutzung des ehemaligen Brennerei-Komplexes

3.2 Infrastrukturvorsorge-öffentliche Einrichtungen-Gemeinbedarf

Im Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ sind verschiedene öffentliche, sozial-kulturelle Einrichtungen auch zur Versorgung der Gesamtstadt etabliert. Hierzu zählen kirchliche und gemeinschaftliche Einrichtungen, Kindergarten und Feuerwehreinrichtungen.

Laut Fragebogenaktion zu den Vorbereitenden Untersuchungen ergaben sich für den Altstadtbereich weitere Anregungen zu wichtigen, ergänzenden Versorgungsangeboten:

- Schaffung von Treffpunkten für Jugendliche und junge Erwachsene
- Diskothek in der Innenstadt
- Mehr Angebote für Jugendliche und junge Erwachsene , für junge Familien
- Kinder- und familienfreundliche Stadt
- Orte für Kinder
- Jugendzentrum, Jugendprogramm
- „Haus der Jugend“: Ausbau und Förderung
- Kinder- und Familienservicebüro
- Aufbau eines Nachbarschaftstreffs für die ältere Generation
- Busverbindungen verbessern
- Verbesserung Verbindung Stadt – Bhf. Salzderhelden (auch am Wochenende) verbessern
- Bahnhof Innenstadt
- Mehr Sitzmöglichkeiten, Möblierung
- Überdachter Spielplatz (z.B. Krähengraben)
- Grillplatz in Stadtnähe
- Tagestreff für Jedermann, Mehrgenerationentreff
- Soziale Einrichtungen

Auch aus Sicht des Sanierungsbeirates sind hier wichtige Anregungen genannt, die es zu berücksichtigen und ggf. im Sanierungsgebiet auch baulich umzusetzen gilt, auch wenn es zum Teil an verfügbaren Standorten fehlt.

Treffpunktfunktionen wird es künftig im Sanierungsgebiet in der Alten Synagoge (Baustraße 15) geben, die vorbildlich hergerichtet wird und das dortige Gemeindezentrum ergänzt. Hier entsteht ein bedeutender Anziehungspunkt für Begegnungen, Lesungen, Dialoge zum Austausch zwischen Kulturen und Religionen in der Neustadt.

Die Entwicklung weiterer Treffpunkte für „Jedermann“ oder als Mehrgenerationentreff ist noch offen. Für das sanierungsbedürftige ehemalige Waisenhaus in der Baustraße 23 wurde eine Modernisierungsvoruntersuchung erstellt, die eine Nutzung von unterschiedlich großen, barrierearmen Wohnungen vorschlägt.

Ein potenzielles Theaterprojekt als kultureller Anziehungs- und gesellschaftlicher Treffpunkt ist im Quartier 26 nördlich der Altendorfer Straße angedacht. Die Umnutzung des alten Saales auf dem Grundstück Altendorfer Straße 31 als Klein-Theater (Teil der ehem. Ausspannstation/Gaststätte), Umnutzung weiterer Nebengebäude für Requisiten, Umkleidebereiche kann sich dabei als Schlüsselprojekt für Freizeit- und Kulturangebote entwickeln.

Die Ausgestaltung mit attraktiven Frei- und Spielflächen kann sowohl im Rahmen der Umsetzung der Quartierskonzepte (Gemeinschafts-, Spiel- und Grünflächen in den Blockinnenbereichen) erfolgen, als auch im nahen Wallbereich genutzt werden.

Die Aspekte der Mobilität sind im Zuge sanierungsgebietsübergreifender Konzepte zu entwickeln. Hierzu werden zur Zeit Vorbereitungen getroffen.

Handlungsfelder und Bausteine des Förderprogrammes zum Sanierungsgebiet Neustadt-Möncheplatz in Einbeck Erhaltung und Entwicklung als Standort für Wirtschaft, Begegnung und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben		
Ziele und Maßnahmen zur Stabilisierung, Stärkung der Nutzungsvielfalt und Anziehungskraft, Standort- und Wirtschaftsbelebung des Altstadtbereiches im Kontext der Handlungsfelder:		
Handlungsfeld	Ziele	Projektmöglichkeiten und konkrete Maßnahmen
Infrastrukturvorsorge, öffentliche Einrichtungen, Gemeinbedarf	• Aufwertung sozialer und kultureller Angebote sowie des Gesamtangebotes an Freizeit- und Erholungsnutzungen als unterstützende Frequenzbringer für die Altstadt, Beitrag zur Funktionsmischung • Steigerung der Verweildauer durch Kultur- und Erlebnisangebote sowie Erlebnisräume im Zentrum	• Schlüssel- und Impulsprojekt: Sanierung und Ausbau der ehem. Synagoge Baustraße 15 zur Begegnungsstätte für Veranstaltungen, Lesungen, Dialoge zum Austausch zwischen Kulturen und Religionen • Quartier 26: Schlüssel- und Impulsprojekt: Potenzielles Theaterprojekt als kultureller Anziehungs- und gesellschaftlicher Treffpunkt, vorhandene Theatergruppen als Initiatoren. Umnutzung des alten Saales auf dem Grundstück Altendorfer Straße 31 als Klein-Theater (Teil der ehem. Ausspannstation/Gaststätte), Umnutzung weiterer Nebengebäude für Requisiten, Umkleidebereiche. • Erhaltung bzw. Stärkung vorhandener Einrichtungen im Sanierungsgebiet wie z.B. Kindergarten, Gemeindehaus, Musikschule, Seniorenwohnanlage

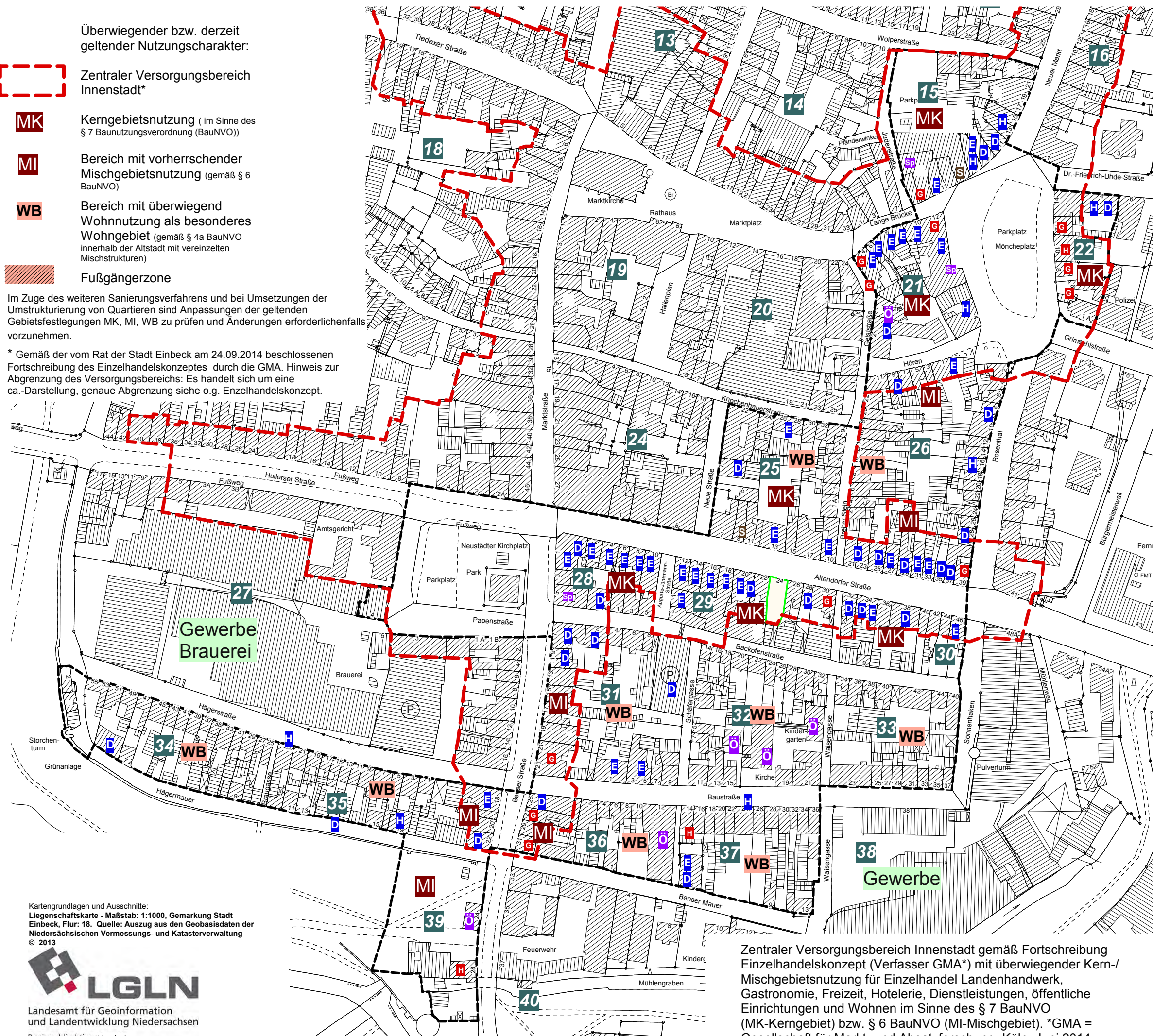
Plan Infrastruktur >

Überwiegender bzw. derzeit geltender Nutzungscharakter:

-  Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt*
-  Kerngebietsnutzung (im Sinne des § 7 Baunutzungsverordnung (BaunVO))
-  Bereich mit vorherrschender Mischgebietsnutzung (gemäß § 6 BaunVO)
-  Bereich mit überwiegender Wohnnutzung als besonderes Wohngebiet (gemäß § 4a BaunVO innerhalb der Altstadt mit vereinzelter Mischstrukturen)
-  Fußgängerzone

Im Zuge des weiteren Sanierungsverfahrens und bei Umsetzungen der Umstrukturierung von Quartieren sind Anpassungen der geltenden Gebietsfestlegungen MK, MI, WB zu prüfen und Änderungen erforderlichenfalls vorzunehmen.

* Gemäß der vom Rat der Stadt Einbeck am 24.09.2014 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durch die GMA. Hinweis zur Abgrenzung des Versorgungsbereichs: Es handelt sich um eine ca.-Darstellung, genaue Abgrenzung siehe o.g. Einzelhandelskonzept.



Übersicht Infrastruktur im Sanierungsgebiet

-  Gemeinbedarfseinrichtung, öffentliche oder soziale Einrichtung
-  Einzelhandel, Handwerkshandel
-  Dienstleistung, Freie Berufe, Berater
-  Sparkasse, Bank
-  Gastronomie, Café, Restaurant
-  Hotel, Beherbergung
-  Handwerk
-  Sonstiges Gewerbe
-  Spielhalle

 Sanierungsgebiet Städtebaulicher Denkmalschutz Neustadt-Möncheplatz 9,25 ha

 Quartiersnummern

Stadt Einbeck

Rahmenplan zum Sanierungsgebiet Neustadt-Möncheplatz
Plan:
Infrastruktur

 50 m

Stand 20.08.15 - Norden 

planungsgruppe lange puche gmbh und Dipl. Ing. Brudniok

Kartengrundlagen und Ausschnitte:
Liegenschaftskarte - Maßstab: 1:1000, Gemarkung Stadt Einbeck, Flur: 18. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013



Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen

Regionaldirektion Northeim

Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt gemäß Fortschreibung Einzelhandelskonzept (Verfasser GMA*) mit überwiegender Kern-/ Mischgebietsnutzung für Einzelhandel Landhandel, Gastronomie, Freizeit, Hotellerie, Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen und Wohnen im Sinne des § 7 BaunVO (MK-Kerngebiet) bzw. § 6 BaunVO (MI-Mischgebiet). *GMA = Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung, Köln, Juni 2014.

3.3 Städtetourismus

Einbeck ist die Stadt der Brau- und Fachwerkkunst, Hansestadt und Wallfahrtsort und gehört zu den wesentlichen Destinationen im Landkreis Northeim. Die historische Stadtanlage mit mehreren Hundert historischer Fachwerkhäuser ist sehenswert.

Im Jahr 2009 wurde ein Tourismuskonzept für den Landkreis erstellt, wobei die Ausrichtung vorgegeben wurde, keine eigene touristische Marke zu entwickeln, sondern sowohl die Destination „Werderbergland“ als auch „Harz“ mit in eine Strategie einzubinden. In diesem Bereich liegt Einbeck in der Mitte.

Wie im ISEK angeführt, kommt der weitaus größere Teil der Touristen als Tagesgäste nach Einbeck mit dem Ziel, einer Stadtbesichtigung, eines Einkaufsbummels oder eines sonstigen authentischen stadtspezifischen Erlebnisses.

Der Tourismus stellt nach wie vor eine Leitbranche in Einbeck dar. Potenziale für Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung werden in der stärkeren Ausrichtung des Angebotes an den Erwartungen der Tagesgäste gesehen. Das Ambiente stimmt. Das Angebot braucht ein authentisches Profil.

Kurz- und Pauschalreisen sind eindeutig im Trend. Die touristische Klientel wird aufgrund der demographischen Entwicklung älter. Dementsprechend wachsen die Ansprüche an das Reiseziel. Es muss in Einbeck gelingen, attraktive Pauschalpakete zu schnüren, die mehrere Highlights beinhalten. Dabei spielen auch die Attraktionen in der näheren Umgebung eine Rolle.

Lt. Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung zählen historische Stadt- und Ortsbilder zu den sehr wichtigen bzw. wichtigen Reiseanlässen. Und hierzu hat die Altstadt von Einbeck besondere Voraussetzungen.

Folgende Thesen zu einem kulturorientierten Städtetourismus wurden seinerzeit vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung erarbeitet (s. Veröffentlichung „Tourismusentwicklung in ausgewählten Städten des Programmes Städtebaulicher Denkmalschutz, 2011), die sinngemäß auch eine Grundlage für die Tourismusentwicklung für die Stadt Einbeck – auch im Zusammenhang mit dem Ausbau interkommunaler Zusammenarbeit im Projekt des südniedersächsischen Fachwerk-Fünfecks Duderstadt, Einbeck, Hann. Münden, Northeim und Osterode am Harz – bilden können:

- Die Touristen nehmen die Erfolge der Orts- und Stadtsanierungen sehr bewusst wahr und honorieren diese mit sehr positiven Bewertungen und einer hohen Bedeutung auch im Hinblick auf eine konkrete Reiseentscheidung. Dies schlägt sich zudem in einem großen Interesse an Hotels und anderen Unterkünften in der historischen Bausubstanz nieder.
- Fachwerkorte können volle Wirkungen jedoch nur entfalten, wenn sie in eine touristische Gesamtstrategie eingebettet werden und darin auch einen wahrnehmbaren Platz erhalten.
- Der Trend zur Übernachtung in historischer Bausubstanz ist eindeutig belegbar.
- Teilweise, aber nicht überall, ist eine stärkere Internationalisierung in den Nachfrageströmen festzustellen.
- Das historische Stadtbild wird in sehr unterschiedlichem Maße für das Tourismusmarketing genutzt, sei es im Corporate Design/Corporate Identity, in Printmedien oder im Internet. Spezielle thematische Stadtführungen oder andere Angebote sind vorhanden, jedoch in insgesamt noch deutlich ausbaubarer Intensität.

Die Erhaltung des einzigartigen Stadtensembles von Einbeck mit über 470 denkmalgeschützten Gebäuden, davon rund 170 im Sanierungsgebiet, den zahlreichen Braukellern des 15./16. Jhs., dem Bürgerhausbestand in Fachwerk der Zeit von 1540-1830 ist ein wichtiger Baustein zur Förderung des Städtetourismus in Einbeck und in der Region.

Es zeichnen sich etliche Schlüsselprojekte im Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ ab, die eindeutig hohe Bedeutung zur Tourismus- und damit auch Wirtschaftsbelebung einnehmen können. Hierzu zählt z.B. die Sanierung des Storchenturmes mit Herrichtung einer Aussichtsplattform als öffentliche Maßnahme. Weitere Schlüsselprojekte und Projektmöglichkeiten sind folgender Aufstellung zu entnehmen:

Handlungsfelder und Bausteine des Förderprogrammes zum Sanierungsgebiet Neustadt-Möncheplatz in Einbeck Erhaltung und Entwicklung als Standort für Wirtschaft, Begegnung und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben		
Ziele und Maßnahmen zur Stabilisierung, Stärkung der Nutzungsvielfalt und Anziehungskraft, Standort- und Wirtschaftsbelebung des Altstadtbereiches im Kontext der Handlungsfelder:		
Handlungsfeld	Ziele	Projektmöglichkeiten und konkrete Maßnahmen
Städte- tourismus	• Aufbau eines kulturorientierten Städtetourismus als Belebungs- und Wirtschaftsfaktor im Sanierungs- und Altstadtgebiet • Ausbau der historischen Stadtbildqualität und Erfolge der Stadtsanierung als ein wichtiger Reiseanlass und Bestandteil des Marketingkonzeptes • Berücksichtigung des großen Interesses an Hotels und anderen Unterkünften in historischer Bausubstanz • Einbettung der historischen Fachwerkstadt in eine touristische Gesamtstrategie • Ausbau des Fahrradtourismus • Verbesserung der Besucherorientierung	• Schlüssel- und Impulsprojekt: Sanierung des Storchenturmes mit Schaffung von Aussichtsebenen, Integration einer Leichtkonstruktion zur Begegnung des Turmes, Stadtmauersanierung in Teilbereichen • Sanierung und Umnutzung des Mühlenkomplexes an der Benser Straße • Erhaltung besonders prägnanter Ensembles und Gebäude für den Städte-, Kultur-, Fachwerktourismus mit Visitenkartenfunktionen: z.B. gesamtes Quartier 21 mit einzigartigen Fachwerkensembles erhalten, insbesondere Ständergeschossbauten Lange Brücke 2-10, Blaudruckerei Möncheplatz 4 und diverse Sonderbauten. Im Quartier 26: Ständergeschossbauten, Altendorfer Straße 21 bis 29 als einzigartige Fachwerk-Gebäudegruppe. Im Quartier 37: Baustraße 24 mit Sandsteindeckung sowie die Hauszeile Baustraße 14 bis 36 mit hoher Konzentration an Spitzsäulendachwerken und Gewölbekelleranlagen, Gebäude Papenstraße 4 mit neben Ratskeller größter historischer Kelleranlage • Gestaltung und Entwicklung des Möncheplatzes und Neustädter Kirchplatzes • Quartier 26: Schlüssel- und Impulsprojekt: Potenzielles Theaterprojekt als kultureller Anziehungs- und gesellschaftlicher Treffpunkt (siehe auch oben) • Quartier 29: Baulückenschluss Altendorfer Straße 24 zur Wiederherstellung des Stadtgrundrisses/-gefüges • Einbeziehung der einzigartigen Gewölbekellerlandschaft, Dielentore und Spitzsäulendachwerke in die Tourismusstrategie, Ausbau des Potenzials für attraktive Innenbegehungen wie z.B. Kapelle St. Spiritus, Blaudruckerei, Gewölbekeller Brauerei, Alte Synagoge, Crom'sches Haus (Baustraße 24), Storchenturm, Diekturm-Benser Tor • Gestaltung der Stadteingangsbereiche, ehemaligen Stadttorbereiche und Orte des ersten Erkennens: Anlage eines Stadteinganges/elementes zur Symbolisierung des ehemaligen Stadttors „Altendorfer Tor“. Ggf. Markierung des ehem. Stadteingangs/Stadttors Benser Straße • Herrichtung einer Braudiele in einem Bürgerhaus, um die touristischen Potenziale zum Thema Bier besser auszunutzen („Bier und Menschheitsgeschichte“) • Darstellung des Themas Wasser vorstellbar im Hinblick auf die historische Wasserüberführung des Mühlenkanals (Bereich Benser Straße). Potenzieller Ausgangspunkt auch für die Erkundung der Wallanlagen, die u.a. zum neuen PS-Speicher führen. Gegebenenfalls Anlage eines Skulpturenparks innerhalb der Wallanlagen • Einrichtung von Ferienwohnungen (z.B. fahrradfreundliche Appartements) z.B. im Quartier 35 (Lage am Schnittpunkt zweier Radfernwege) und Gruppenunterkunftsmöglichkeiten • Einbeziehung des Projektes Weserbergland, Historische Städte (PROJECT M GmbH, Berlin) prüfen (z.B. Ausschilderung, Infopunkte, Park- und Fußgängerleitsystem, Kunstobjekte, Möblierung, öffentliche Toiletten, Radabstellanlagen, Radservicestationen, Kulturaktivitäten, Einzelhandelsangebote, Berücksichtigung der Belange von Familien und Kindern im öffentlichen Raum, Objekttafeln, Themenrundgänge, Schautafeln)

3.4 Stärkung der Wohnfunktionen

Im Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ besteht ein großer Handlungsbedarf, die Wohnfunktion zu stärken und hierzu Strategien zu entwickeln. Unattraktive, nicht zeitgemäße und nicht barrierearme Wohnungen führen zum Einwohnerverlust im Altstadtgebiet. Ein Rückgang der innerstädtischen Wohnbevölkerung führt zur Schwächung der gesamten historischen Kernstadt.

Es müssen künftig Defizite einer zum Teil nicht markt- bzw. zielgruppengerechten Ausstattung der Gebäude und Wohnungen ausgeglichen werden.

Es stehen lt. Erhebung auf Grundlage von Einwohnermeldedaten derzeit 13 Hauptgebäude und weitere Wirtschaftsgebäude leer. Das sind rund 5 % bezogen auf die Anzahl der Hauptgebäude. Im Vergleich zu anderen südniedersächsischen Innenstädten ist dies noch ein vergleichsweise nicht so gravierender Leerstandsquotient.

Die Anzahl der Wohnungs-Teilleerstände ist mit 32 Teilleerständen schon höher und betrifft knapp 13 % der Hauptgebäude, wobei einige Laden- und Geschäftsgebäude in den oberen Etagen auch Teilleerstände ausweisen und die Voraussetzungen zu attraktivem Wohnen derzeit zum Teil nicht gegeben ist.

Hinzu kommen derzeit auch 14 Gebäude, die nur von einer Person über 70 Jahre alt, und 14 Gebäude, die von einem Seniorenpaar, beide über 70 Jahre alt, bewohnt werden – dies betrifft somit rund jedes 10. Gebäude im Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“.

In schrumpfenden Regionen wächst das Angebot an Wohnungen auch außerhalb der Innenstadt.

Zu diesem Thema führt der o.g. Statusbericht zum Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ vom Mai 2011, auch mit Gültigkeit für Gebiete des Städtebauförderungsprogrammes „Städtebaulicher Denkmalschutz“, treffend aus:

„In vielen Städten ist der am Markt angebotene Wohnungs- und Gebäudebestand nur noch für einen geringen Teil der Nachfrager attraktiv (etwa historische Fachwerkhäuser in kleinstädtischen Zentrumslagen im ländlichen Raum). Wegen der insgesamt gestiegenen Ansprüche an das Wohnen und der durchschnittlichen Ausstattungsstandards auf Wohnungsteilmärkten kann der Hintergrund für hohe Leerstände auch der Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstand sein, der sich gerade in Zeiten entspannter Wohnungsmärkte einstellt, wenn die durchgreifende Erneuerung größerer innerstädtischer Altbauten für Vermieter nicht mehr wirtschaftlich erscheint.

Hohe denkmalpflegerische und energetische Anforderungen können hier die schleichende Entwertung von Altbauten zusätzlich verstärken. Nicht nur in den Innenstädten und Ortszentren, sondern auch in vielen im Zentrenprogramm vertretenen Stadtteil- und Ortsteilzentren zeigen sich Leerstandsprobleme nicht nur im gewerblichen Bereich (leer stehende Läden in Erdgeschossen), sondern zunehmend auch auf dem Wohnungsmarkt. Dies gilt vor allem für ungünstige Lagen sowie für Wohnungen mit nicht mehr zeitgemäßen Ausstattungsstandards.

Die Zielstellung für das Handlungsfeld Wohnen besteht im Rahmen des Zentrenprogrammes darin, die Wohnfunktion zu stärken: Wohnungen als essentielle Grundlage für Lebensqualität müssen wieder stärker einen selbstverständlichen Platz in den Zentren einnehmen. Der Beitrag des Wohnens zur Erhaltung und Schaffung lebendiger, gemischt genutzter Zentren ist dabei unumstritten.“

Angesichts der absehbaren demographischen Entwicklung und der damit verbundenen Gefahr der Leerstandshäufung gilt es, die Nachfrage in erster Linie auf den Bestand zu lenken. Dazu ist die nachfrageorientierte Sanierung und Modernisierung des Gebäudebestandes notwendig, die insbesondere die Bedürfnisse älterer Bewohner berücksichtigt.

Möglichkeiten hinsichtlich einer Beratung zu den Themen Bestandsanpassungen, Neubürger, Umzugswillige sowie aus Altersgründen bedingter Umzüge können durch ein einzuführendes Flächen- und Gebäudemanagement abgedeckt werden.

Folgende Strategien sind zusammenfassend zu verfolgen, um investive Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnfunktion im privaten Bereich anzukurbeln:

Probleme und Hemmnisse zur Bewältigung der Defizite im Wohnungssektor	Mögliche Strategien und Handlungsschritte
• Hoher Kostenfaktor bei durchgreifenden Sanierungen, ungewisse Kostensituation stellen häufig eine Hemmschwelle zum Erwerb von Altimmobilien im Innenstadtgebiet dar • Mietausfallwagnis • Mangel an Bauherren und Investoren in der Bestandsverbesserung • Gemengelage, beengte Situationen, kleinteilige Parzellierung, Erschließungs- und Stellplatzprobleme, heterogene Eigentümerstruktur: schwierige Umsetzung im Quartiersbestand und sogar bei Einzelvorhaben (Anbauten, Stellplätze, barrierefreie Zugänge u.a.) • Unbefriedigende Wohnumfelder, fehlende Grün- und Erholungszonen • Fehlendes Image für den Wohnstandort „Altstadt“	• Aktives Gebäude- und Flächenmanagement mit Beratung zu Fördermöglichkeiten, geförderte Machbarkeitsstudien zur Kostentransparenz, Darlegung von Fördermöglichkeiten, Anreizschaffung zu Gebäudemodernisierungen unter Berücksichtigung alters- und energiege rechter Bauformen in Einklang mit den Denkmalschutzanforderungen • Entwicklung der Innenblöcke und innerstädtischen Quartiere, Mobilisierung mehrerer Grundstücke im Quartierszusammenhang, grundstücksübergreifende Konzepte, dadurch Aufwertung der Wohnumfeldbedingungen, ausreichende Stellplatzbereitstellung • Strategischer Grundstückserwerb, z.B. Abbruch städtebaulich verzichtbarer Gebäude oder von nicht mehr sanierungsfähigen Altbauten z.B. zum Zwecke der Wiederbebauung oder Anlage eines Quartiersstellplatzes • Angebote neuer Wohnformen, wie generationenübergreifendes, senioren- oder behindertengerechtes Wohnen in der Innenstadt mit kurzen Wegen zur Nähe von Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen • Angebote für familiengerechte Wohnformen • Imagekampagne für Altstadtstandort • Wohnortnahe Angebote an Erholungsflächen, attraktive Spielplätze und Sport- und Treffpunktmöglichkeiten für Jugendliche • Verbesserung der Rad- und Fußwegeverbindungen, Verbesserung von – wo es möglich und städtebaulich vertretbar ist – Quartiersquerungen

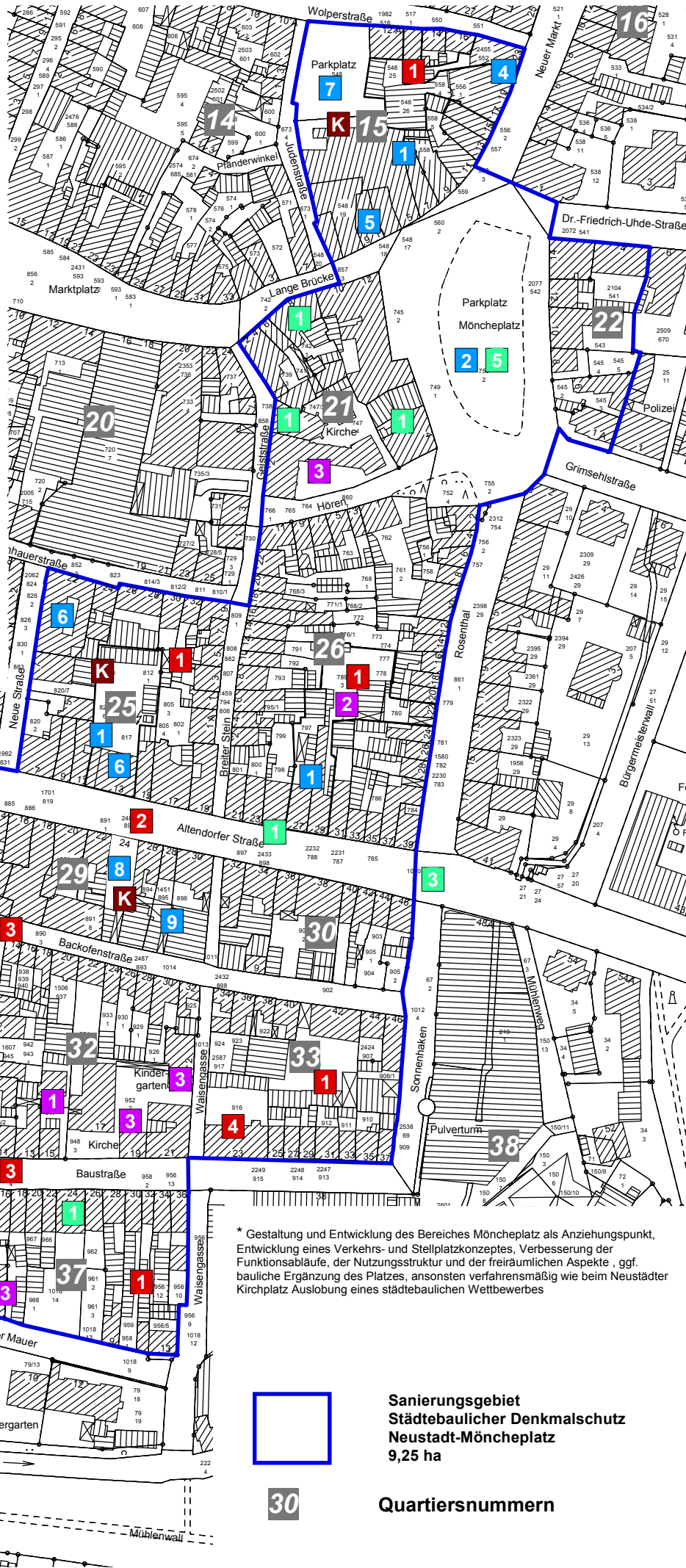
Im Zuge des Städtebauförderungsprogrammes sind im vorgenannten Sinne vielfältige Maßnahmen vorgesehen, die auch zur Stärkung der Wohnfunktion in der Innenstadt dienen. Hierzu zählen insbesondere:

- Vorrangig und fördertechnisch mit Hauptaugenmerk im Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zu aktivierende Einzelobjektsanierungen unter Berücksichtigung alters- und energiege rechter Bauformen in Einklang mit den Denkmalschutzanforderungen
- Schaffung ggf. von innovativen Wohnmodellen, Mehrgenerationenwohnen z.B. in zu revitalisierenden Gebäudekomplexen
- Aufwertung der Einzelquartiere, auch durch grundstücksübergreifende Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung, der Stellplatzversorgung und des Außenwohnens in den meisten Quartieren im Sanierungsgebiet (siehe Quartierskonzept)
- Ausbau, Erhaltung und Stärkung der sozialen und kulturellen Einrichtungen, Ausbau der Kultur- und Freizeitangebote (siehe unter 3.2 oben)
- Mobilitätsangebote

Plan Standort- und Wirtschaftsbelebung als Nutzungs- und Strukturkonzept >



- Handlungsfeld Stärkung der Wohnfunktionen**
- 1 Stärkung der Wohnfunktion gem. Umsetzung des Quartierskonzeptes auch in Kombination mit generationsübergreifenden Wohnangeboten, altengerechten, betreuten und barrierefreien Wohnformen, innovativen Wohnkonzepten
 - 2 Verkehrsberuhigung der Altendorfer Straße , Prüfung der Einrichtung eines Einbahnstraßensystems z.B. von Altendorfer Straße und Backofenstraße
 - 3 Wohnumfeldstraßengestaltungen mit verkehrsberuhigenden, barrierefreien Maßnahmen, Gliederung der Stellplatzanlagen entlang der Straßen
 - 4 Sanierung und Modernisierung des ehem. Waisenhauses Baustraße 23
 - 5 Modell familienfreundliche Wohnquartiere in Nähe zu Infrastruktur/Grünanlagen, Erhalt der Durchgängigkeit der Parzellen
- Handlungsfeld Klimaschutz und Energetische Quartierssanierung**
- K** Mögliche Errichtung von Blockheizkraftwerken mit Vernetzungsmöglichkeiten zu weiteren potenziellen Abnehmern, insbesondere im Zusammenhang mit Schlüsselprojekten z.B. in den Quartieren 15, 25, 29, 34, 35. Prüfung der Ankoppelung von Quartieren an nahe Gewerbebetriebe zur Energieversorgung
- Energetische Objektsanierungen

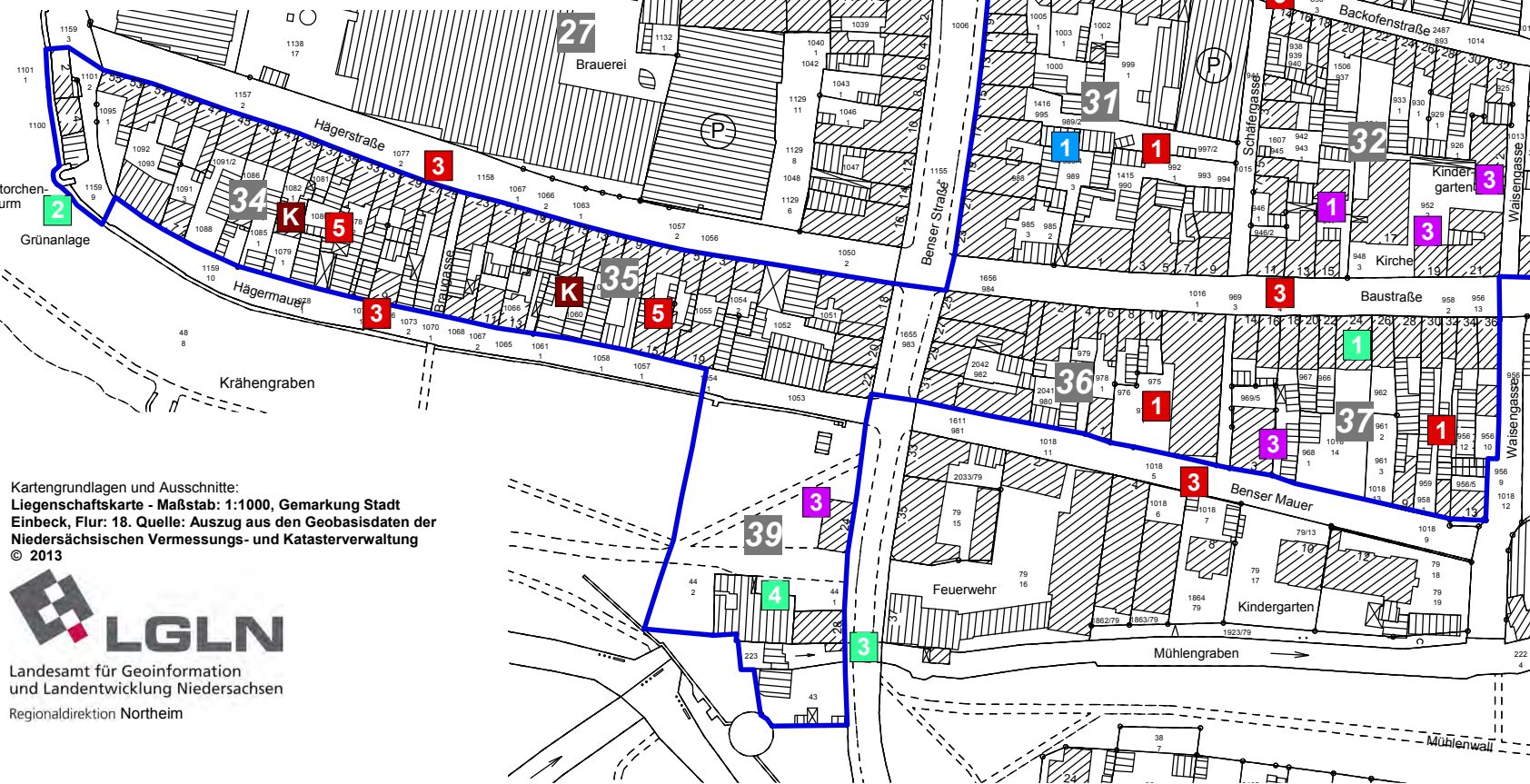


- Schlüssel- und Impulsprojekte zur Standort- und Wirtschaftsbelebung im Sanierungsgebiet - Verortung von Projektmöglichkeiten bzw. konkreten Maßnahmen**
- Handlungsfeld Strukturentwicklung: Einzelhandel, Versorgung, Dienstleistung, Handwerk**
- Umsetzung der Quartiers-Entwicklungspotenziale insbesondere mit Ausbau für Einzelhandel, Dienstleistung, Versorgung, Handwerk; Aktivierung von Blockinnenbereichen für Ergänzungsflächen oder ggf. grundstücksübergreifende Maßnahmen gemäß Quartierskonzept prüfen
- 1 Gestaltung u. Entwicklung des Bereiches Möncheplatz* (s.u.)
 - 2 Gestaltung und Entwicklung des Neustädter Kirchplatzes als Multifunktionsplatzes, der eine Teilbebauung zulässt, Vorbereitung durch einen städtebaulichen Wettbewerb in Abstimmung mit der Denkmalpflege
 - 3 Entwicklung Gebäudekomplex Neuer Markt 17-23
 - 4 Stärkung und Attraktivierung des Gebäudekomplexes Lange Brücke 9-11, ggf. auch Umbau/Umstrukturierung prüfen
 - 5 Nutzungsintensivierung und strukturelle Aufwertung von Gebäudebeständen entlang der Altendorfer Straße im Zusammenhang m. Entwicklung Anwesen Altendorfer Str.13 und im Nordwesten des Quartiers
 - 6 Umstrukturierung des nordwestlichen Quartiersbereiches, Entwicklung Parkplatzanlage im Zusammenhang mit Quartiersgestaltung
 - 7 Neubaubebauung der Baulücke Altendorfer Straße 24
 - 8 Entwicklung und Umnutzung des ehemaligen Brennerei-Komplexes
- Handlungsfeld Infrastrukturvorsorge, öffentliche Einrichtungen, Gemeinbedarf**
- 1 Sanierung und Ausbau der ehem. Synagoge Baustraße 15 zur Begegnungsstätte für Veranstaltungen
 - 2 Umnutzung des alten Saales auf dem Grundstück Altendorfer Straße 31 als Klein-Theater u.a.
 - 3 Erhaltung bzw. Stärkung vorhandener Einrichtungen im Sanierungsgebiet wie z.B. Kindergarten, Gemeindehaus, Musikschule, Seniorenwohnanlage
- Handlungsfeld Tourismus**
- 1 Besonders prägnante Ensembles und Gebäude für den Städte-, Fachwerktourismus mit Visitenkartenfunktionen: Ständergeschossbauten Lange Brücke 2-10, Blaudruckerei Möncheplatz 4 und diverse Sonderbauten. Ständergeschossbauten Altendorfer Straße 21 bis 29, Hausgruppe Baustraße 14 bis 36 mit Ständergeschossbau Baustraße 24 mit Sandsteindeckung mit Spitzsäulendach, Eckgebäude Benser Straße 1
 - 2 Projekt Storchenturm Aussichtspunkt
 - 3 Gestaltung Stadtteingangsbereich, prägnante Kreuzung mit Umfeldern, Gestaltung wichtiger ehemaligen Stadttore und Eingangssituationen mit Visitenkartenfunktion
 - 4 Darstellung des Themas Wasser vorstellbar im Hinblick auf die historische Wasserüberführung des Mühlenkanals
 - 5 Umnutzung ehem. Mühle
 - 6 Gestaltung, Aufenthaltsqualitätssteigerung und Ausstattung des Möncheplatzes
 - 7 Potenzielle Erschließung der größten, erhaltenen, historischen Kellieranlage im Stadtgebiet neben dem Ratskeller unter dem Haus Papenstraße 4 vom Neustädter Kirchplatz
 - 8 Einrichtung von Ferienwohnungen, Gruppenunterkunftsmöglichkeiten, Einbeziehung des Projektes Weserbergland, Historische Städte (PROJECT M GmbH, Berlin) prüfen (z.B. Ausschilderung, Infopunkte, Park- und Fußgängerleitsystem, Kunstobjekte, Möblierung, öffentliche Toiletten, Radabstellanlagen, Radservicesstationen, Kulturaktivitäten, Einzelhandelsangebote, Berücksichtigung der Belange von Familien und Kindern im öffentlichen Raum, Objekttafeln, Themenrundgänge, Schautafeln)

Handlungsfeld Management und Marketing

Berücksichtigung der vom Rat der Stadt Einbeck am 24.09. 2014 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes in den Sanierungs- und Abwägungsprozess, Quartiers- und Geschäftsstraßenmanagement, Betriebscheck als Beratungsangebote, gezielte Ansprache der Akteure im Fördergebiet, Marketingkonzept, Flächen-, Gebäude-, Leerstands- und Fördermanagement , Lichtkonzept für städtebauliche Besonderheiten, Verkehrs- und Wohnumfeldkonzept, Erstellung Machbarkeitsstudien und Modernisierungsgutachten, erforderliche gezielte Eigentümer-, Investoren- und Zielgruppenansprachen möglichst auf Grundlage einer konkreten Quartiersvision bzw. eines Nachnutzungs- und Sanierungskonzeptes („Konzeptimmobilie“ / Machbarkeitsstudie) zur Leerstands-beseitigung, Zielgruppen- und Bedarfsanalysen, Zwischenwerbs-Möglichkeiten von Grundstücken durch die Stadt prüfen, Imagekampagne zum Zukunfts-Standort Altstadt („keine Musealisierung“)

Nicht verortbare Projektansätze bzw. weitere noch nicht verortbare Projekte und Initiativen siehe Text Broschüre zum Rahmenplan



Kartengrundlagen und Ausschnitte:
Liegenschaftskarte - Maßstab: 1:1000, Gemarkung Stadt Einbeck, Flur. 18. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013

Stadt Einbeck

Rahmenplan zum Sanierungsgebiet Neustadt-Möncheplatz Plan: Konzept Standort- und Wirtschaftsbelebung

50 m

Stand 20.08.15 - Norden

planungsgruppe lange puche gmbh
und Dipl. Ing. Brudniok

Zusammenfassend zeigt folgende Übersicht Ziele, Projektmöglichkeiten und konkrete Maßnahmen:

Handlungsfelder und Bausteine des Förderprogrammes zum Sanierungsgebiet Neustadt-Möncheplatz in Einbeck Erhaltung und Entwicklung als Standort für Wirtschaft, Begegnung und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben		
Ziele und Maßnahmen zur Stabilisierung, Stärkung der Nutzungsvielfalt und Anziehungskraft, Standort- und Wirtschaftsbelebung des Altstadtbereiches im Kontext der Handlungsfelder:		
Handlungsfeld	Ziele	Projektmöglichkeiten und konkrete Maßnahmen
Stärkung der Wohn- funktionen	• Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden einschließlich der energetischen Erneuerung für gewerbliche Zwecke und zu attraktiven zeitgemäßen barrierefreien Wohnzwecken • Steigerung der Anziehungskraft als Wohnstandort mit attraktiven Quartieren (Stichwort „Höfe“) und Wohnumfeldern sowie auch mit innovativen Wohnkonzepten, generationsübergreifenden Wohnangeboten, altengerechten und barrierefreien Wohnformen • Ausbau der Freizeit- und Kulturangebote für alle Generationen und der sozio-kulturellen Infrastruktur • Stärkung des Wohnstandortes Innenstadt durch Marktanpassung des Gebäudebestandes, Umsetzung o.g. attraktiver konkurrenzfähiger Wohnanlagen-Nutzungsideen für verschiedene Nutzergruppen, auch zur Belebung des örtlichen Handels (Stichwort kompakte Innenstadt-kurze Wege zu Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen) • Verbesserung der Wohnbedingungen durch die Umsetzung der Quartierskonzepte, u.a. durch behutsame Blockentkernung zur Schaffung von mehr Licht und Luft und besserer Außenwohnqualitäten und ggf. besserer Zuwegungen, Erschließungen	• Umsetzung der Entwicklungspotenziale und behutsamen Umstrukturierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Belichtungsverhältnisse sowie Außenwohnqualitäten mittels begrünter Innenhöfe, besserer Erschließung und ggf. Stellplatzversorgung, Bedarfsdeckung an Sammelcarports und Parkdecks an geeigneten Stellen in Blockinnenbereichen oder auch in Baulücken, Umnutzung von Wirtschafts- und Nebengebäuden zu Carports, Blockinnenbereiche als private und halböffentliche Grün- und Ruhezonen gem. Quartierskonzept • Vorgenannte Aspekte auch in Kombination mit generationsübergreifenden Wohnangeboten, altengerechten, betreuten und barrierefreien Wohnformen, innovativen Wohnkonzepten, Hofanlagen für Mehrgenerationenhaustypen z.B. in den Quartieren 26, 31, 32 bis 37 • Standortfindung zur Errichtung eines Mehrgenerationenhauses, z.B. ehem. Waisenhaus • Stärkung und Attraktivierung der Gebäudegruppe Lange Brücke 9-11 in struktureller Hinsicht zur Stärkung des Wohnkomplexes, z.B. barrierefreie Erschließung und Anbau von Balkonen, stadt- bildpflegerische Fassadenumgestaltungen, ggf. auch Umbau/Umstrukturierung prüfen • Potenzielle Umstrukturierung der Grundstücke Altendorfer 27,29 mit Rosenthal 22. Möglichkeit einer Wohnhofanlagenutzung mit kultureller Einrichtung • Quartier 33: Sanierung und Modernisierung des ehem. Waisenhauses Baustraße 23 • Quartier 34 und 35: Modell familienfreundliche Wohnquartiere in Nähe zu Infrastruktur/Grünanlagen, Erhalt der Durchgängigkeit der Parzellen • Quartier 35: Prüfung der Umnutzungsmöglichkeiten der ehemaligen Schlosserei im rückwärtigen Bereich der Gebäudegruppe Benser Straße 20-22 als Gebäude mit besonderer architektonischer Qualität z.B. für Wohnzwecke (Loftwohnungen) • Prüfung der ausnahmsweisen bis allgemeinen Zulässigkeit von Wohnfunktionen zur Beseitigung von (Erdgeschoss-) Leerständen in Versorgungsgebiets- bzw. Kerngebietsrandzonen • Verkehrsberuhigung der Altendorfer Straße prüfen und ggf. herbeiführen • Prüfung der Einrichtung eines Einbahnstraßensystems z.B. von Altendorfer Straße und Backofenstraße • Wohnumfeldstraßengestaltungen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen Einrichtung von Spielstraßen, Durchfahrtsperren und Anliegerparken und Gliederung der Stellplatzanlagen entlang der Straßen in den Quartieren • Entwicklungspotenziale von Freizeit und Erholung in der Altstadt, Anbindung, Übergänge und Nutzung der Wallanlagen verbessern, verstärkt grüne Zonen in Straßen, Blockinnenbereichen und auf Plätzen ausbilden

Handlungsfelder und Bausteine des Förderprogrammes zur Standort- und Wirtschaftsbelebung des historischen Stadtkernes von Einbeck im Sanierungsgebiet „Neustadt – Möncheplatz“

4. Freiraumkonzept: Maßnahmen zur Aufwertung der Plätze und Umfelder

4.1 Planungsgrundlagen

Aufgabenstellung

Das Stadtsanierungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zielt in erster Linie auf die Umsetzung von Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung im privaten Bereich ab. Im Sanierungsgebiet sind daher in Abstimmung mit dem Fördermittelgeber nur wenige Maßnahmen im öffentlichen Bereich vorgesehen. Dies betrifft den Neustädter Kirchplatz, den Möncheplatz und den Storchenturm, für die im Kosten- und Finanzierungsplan Städtebauförderungsmittel reserviert sind.



Impressionen von Neustädter Kirchplatz, Möncheplatz und Storchenturm

Die Umgestaltung von Straßen, Wegen und anderen öffentlichen Bereichen ist in diesem Stadtsanierungsprogramm, bis auf den Neustädter Kirchplatz mit seinen umgebenden Straßen und den Möncheplatz, nur untergeordnet vorgesehen. Dementsprechend wird die Stadtsanierung im vereinfachten Verfahren ohne die Erhebung von Ausgleichsbeträgen durchgeführt. Wenn es im Sanierungsgebiet zu Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum kommen sollte, so wird sich die Finanzierung nach den entsprechenden Satzungen der Stadt Einbeck richten.

Im hier vorliegenden städtebaulichen Rahmenplan sollten zunächst die drei genannten und für eine Förderung vorgesehenen Bereiche vertieft werden. Da für den Neustädter Kirchplatz im Hinblick auf eine konkrete Investitionsabsicht bereits parallel zur Erstellung dieses Rahmenplanes ein städtebaulich-architektonischer Wettbewerb läuft, wird der Platz hier nicht weitergehend behandelt. Stattdessen rücken zwei andere Bereiche in den Fokus, nämlich die Altendorfer Straße und die Quartiersstraßen.



Impressionen aus Altendorfer Straße, Baustraße und Breiter Stein

Es hat sich im Laufe des Bearbeitungsprozesses, insbesondere aus Sicht des Sanierungsbeirates, gezeigt, dass die Entwicklung der einzelnen Baublöcke nicht losgelöst von der Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Straßenräume betrachtet werden kann. Vielmehr gibt es Wechselwirkungen.

So wird die Bereitschaft für private Investitions- und Entwicklungsabsichten, gerade auch bei den erforderlichen grundstücksübergreifenden Lösungen, wesentlich von einer attraktiven Gestaltung des öffentlichen Raumes abhängen. Es ist daher folgerichtig, sich im städtebaulichen Rahmenplan mit den Straße und Wegen auseinanderzusetzen.

Rahmenkonzepte

Der städtebauliche Rahmenplan entwickelt Rahmenkonzepte für folgende Bereiche.

- Möncheplatz
- Altendorfer Straße
- Quartiersstraßen
- Storchenturm
- Neustädter Kirchplatz (nur informativ)

Auf dieser Grundlage können Konzepte / Objektplanungen für die Umsetzung angegangen werden.

Sanierungsziele

Folgende Sanierungsziele gemäß Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets sind für das Freiraumkonzept von Bedeutung:

- Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
- Beseitigung städtebaulicher Missstände als Substanz- und Funktionsschwächen in den Straßenräumen und an Gebäudesubstanzen
- Verbesserung und Aufwertung der Stadtmittenfunktion, u.a. durch Attraktivitätssteigerung und Sanierung der Plätze und weiterer Altstadtstraßen
- Verbesserung der verkehrlichen Situationen und Erreichbarkeit der Innenstadt, Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in den Innenstadtstraßen
- Besondere Berücksichtigung der Folgen der demographischen Entwicklung und der Interessen von behinderten Menschen (z. B. Barrierefreiheit)

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Anfang 2014 wurde die 1. Fortschreibung und Ergänzung des Integrierten Städtischen Entwicklung- und Wachstumskonzeptes EINBECKER – OFFENSIVE 2007 für das Städtebauförderungsprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz erstellt. Dort wird die Bedeutung der o. g. Sanierungsziele für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Einbeck herausgestellt (Handlungsfeld Wirtschaftssektoren, Bauhauptgewerbe und Handwerk, Tourismus). Die Ansprüche aus dem ISEK werden in Kapitel 6.2 dokumentiert und bei den einzelnen Rahmenkonzepten berücksichtigt.

Im Rahmen der jährlichen Programmanmeldungen wurde im Jahre 2015 die 2. Fortschreibung des ISEK vorgenommen. Dies war nötig, weil sich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung und Umgestaltung des Neustädter Kirchplatzes geändert hatten und um dem Artikel 9 der UN-Behindertenrechtskonvention Rechnung zu tragen.

Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Im Jahre 2011 sind umfangreiche Vorbereitende Untersuchungen zum gesamten Altstadtbereich innerhalb der Wallanlagen durchgeführt worden. Im Jahre 2012 wurde im Rahmen der 1. Fortschreibung und Ergänzung der Vorbereitenden Untersuchungen das Sanierungsgebiet festgelegt und ein erstes Maßnahmenleitbild mit Zielen entwickelt. Die Ansprüche aus der VU werden in Kapitel 6.2 dokumentiert und bei den einzelnen Rahmenkonzepten berücksichtigt.

Vorgaben aus dem Sanierungsbeirat

Mit dem Sanierungsbeirat ist am 17.03.2014 ein Workshop durchgeführt worden. Ziel war es, aus Sicht der Betroffenen bzw. ihrer Vertreter für die öffentlichen Freiräume die Maßnahmen und Ziele zu konkretisieren, Rahmenbedingungen für die Umgestaltung festzulegen und konkrete Ideen zu generieren. Die Ansprüche aus dem Sanierungsbeirat werden in Kapitel 6.2 dokumentiert und bei den einzelnen Rahmenkonzepten berücksichtigt.

Vorgaben aus der Denkmalpflege

Das Sanierungsgebiet bildet einen wichtigen historischen Teil der Einbecker Altstadt. Die Ausrichtung des Förderprogrammes liegt im Freiraumbereich auf der Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung.

Alle hier behandelten Bereiche müssen sich letztendlich in ihrer Qualität und Ausprägung an dieser Zielsetzung messen lassen. Von besonderem Interesse sind dabei die beiden Plätze Neustädter Kirchplatz und Möncheplatz. Zu beiden liegen konkrete Empfehlungen seitens des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege vor. Während diese beim Neustädter Kirchplatz direkt in den bereits erwähnten städtebaulich-architektonischen Realisierungswettbewerb einfließen, werden sie beim Möncheplatz in Kapitel 6.2 dokumentiert und beim Rahmenkonzept berücksichtigt.

4.2 Rahmenkonzepte

Es wird empfohlen, zu den einzelnen Bereichen auch die Portraits der einzelnen Straßen- und Platzanlagen aus den Vorbereitenden Untersuchungen hinzuzuziehen. Dort sind alle öffentlichen Räume in Bezug auf die städtebaulichen Missstände untersucht worden. Die Ergebnisse zu jeweils 15 Prüfkriterien sind in einzelnen Datenblättern dokumentiert.

4.2.1 Möncheplatz

Folgende Ansprüche bestehen an die künftige Umgestaltung des Möncheplatzes:

Rahmenkonzept Möncheplatz					
Ansprüche	Strukturell	Funktional	Substanziell	Gestalterisch	Sonstige
ISEK	Verbesserung der Nutzungsstruktur	Verbesserung der Funktionsabläufe		Verbesserung der freiräumlichen Aspekte	
VU	Vordringlicher Sanierungs- und Neuordnungsbedarf	- Neuordnung Verkehrsführung - Neuordnung ruhender Verkehr	Substanzschäden	gestalterische Mängel	
Rahmenplan	- Verbesserung Aufenthaltsqualität - Entwicklung eines Stellplatzkonzeptes	- Verbesserung Funktion - Verbesserung Barrierefreiheit - Entwicklung eines Verkehrskonzeptes	Verbesserung Ausstattung	- Verbesserung Anziehung - Konzept Möblierung der Straßen- und Platzräume - ggf. bauliche Ergänzung	Städtebaulicher Wettbewerb
Sanierungsbeirat	- Verkehrsberuhigung - Parkplätze reduzieren, aber erhalten - Vor den Gaststätten Bürgersteig breiter - Außenbewirtschaftung	- Verkehrsführung und Bushaltestelle optimieren - Fußgängerverbindungen hervorheben und bevorzugen - Verkehrsführung angrenzender Straßen optimieren - Parkplatz Wolperstraße ertüchtigen und Anbindung optimieren	- Übersichtlichkeit verbessern - Niveaugleiche Gestaltung - Beleuchtungskonzept - Bäume disponibel, aber wichtig	- Offener Platzcharakter - Geeignete Materialwahl (Pflaster, Sandstein) - Rosen als Pflanzelement (Rosenthal) - Offenes Gebäude, Arkade mit Kiosk als Verbindung von West nach Ost	- Fassadengestaltung am „Schwedensblock“ (Lange Brücke) - Soziale Kontrolle verbessern
Denkmalpflege	- ruhenden Verkehr deutlich beschränken - Fußgängerbereiche deutlich aufweiten	- Einheitliches Beschilderungskonzept - Trennung Individualverkehr und Busse/Taxen/Anlieferung	einheitliches Möblierungs-, Bepflanzungs-, Werbeanlagen- und Beleuchtungskonzept	innere Platzfläche promenadenartig gestalten	

Die Umgestaltung des Möncheplatzes soll über einen städtebaulichen Wettbewerb vorbereitet werden. Aufgabe des Rahmenplanes ist es, in diesem Zusammenhang die Kriterien deutlich zu machen, die für die Umsetzung durch die Fachbüros berücksichtigt werden sollen.

Zu diesem Zweck ist es zunächst von Bedeutung, die historische Entwicklung des Platzes zu kennen, wie die folgenden Abbildungen zeigen. Der Möncheplatz war über Jahrhunderte ähnlich dem Neustädter Kirchplatz mit einer lockeren, öffentlichen Bebauung versehen. Im späten 18. Jahrhundert mit Abbruch des Augustinerklosters erhielt der Platz den Charakter eines baumbestandenen Promenadenplatzes. Es handelt sich um die einzige, historische Platzanlage im Münsterkirchspiel. Die lang gezogene Platzfläche geht über in angrenzende Straßenräume und wurde immer wieder durch bauliche Anlagen in einzelne Segmente gegliedert. Mitte des 19. Jahrhunderts wurde im Nordteil des Platzes ein Schulgebäude errichtet.



1750



1814



1843



1873

Die Platzwände werden gebildet durch die Bebauung von Neuer Markt 5, 7, 9, 11, Lange Brücke 9, 11, 12, Möncheplatz 4, 6, 8, 10, 12, 14, Grimsehlstraße 1 A, 2, Rosenthal 2 und Dr.-Friedrich-Uhde-Straße 1, 3. Dem Möncheplatz kommt aufgrund seiner zentralen Lage eine wichtige Mittlerfunktion zwischen den drei Kirchspielen mit Neuer Markt im Münsterkirchspiel, mit Rosenthal im Neustädter Kirchspiel und der Langen Brücke im Marktkirchspiel zu.

Analog zum Neustädter Kirchplatz am südlichen Ende der zentralen Versorgungszone mit Fußgängerzone fällt dem Möncheplatz eine vergleichbare Entree-Funktion im Osten zu.¹

In Umsetzung der oben geschilderten verschiedenen inhaltlichen Ansprüche aus den verschiedenen Quellen wird in diesem städtebaulichen Rahmenplan ein Rahmenkonzept entwickelt, das auf der Folgeseite abgebildet ist.

Raumkanten und Stadtreparaturbereiche

Auch wenn der eigentliche historische Platzbereich eher im Inneren von umgebenden Verkehrsräumen liegt, so wird doch die optische Begrenzung des Stadtraumes durch die Fassaden der angrenzenden Gebäude geprägt. Während sich diese Raumkante größtenteils historisch korrekt darstellt, ist sie im südlichen Bereich des Stadtraumes gestört (Hören 1/Rosenthal 2 und Möncheplatz 6/Grimsehlstraße 1A). Ursprünglich befanden sich in beiden Bereichen durchgehend geschlossene Gebäudefronten.

Hier wäre es Aufgabe eines städtebaulichen Entwurfes, Möglichkeiten der Stadtreparatur aufzuzeigen. Dies muss nicht durch Gebäude, sondern darf interpretiert geschehen. Dabei sind die angrenzenden Nutzungen zu beachten. Im Bereich Hören liegt an dieser Stelle eine von wenigen Möglichkeiten für die gewünschte innere Erschließung des südlich angrenzenden Quartiers. Direkt gegenüber liegt das Domizil des Einbecker Blaudrucks (Möncheplatz 4). Es wäre wünschenswert, dieses berühmte Einbecker Produkt besser in Szene zu setzen. Dies könnte ein Ideenthema des Stadtreparaturbereiches sein (Ausstellungs- und Präsentationsarchitektur). Am östlichen Stadtreparaturbereich findet eine gastronomische Nutzung statt, so dass bei den Gestaltungsideen die Außengastronomie oder ähnliches eine Rolle spielen könnte.



Platzeingänge

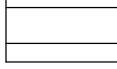
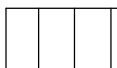
Der Stadtraum hat sechs Eingangsbereiche durch die Straßenzüge (von Nord nach Süd) Neuer Markt, Dr.-Friedrich-Uhde-Straße, Lange Brücke, Grimsehlstraße, Hören und Rosenthal. Abhängig von der derzeitigen Qualität der Raumkanten werden diese Platzeingänge als gefasst oder gestört bezeichnet. Gestört sind die südlichen drei Eingänge aufgrund der oben geschilderten fehlenden Raumkanten. Insofern ist dieses Thema bei der Ideenfindung gemeinsam zu behandeln.

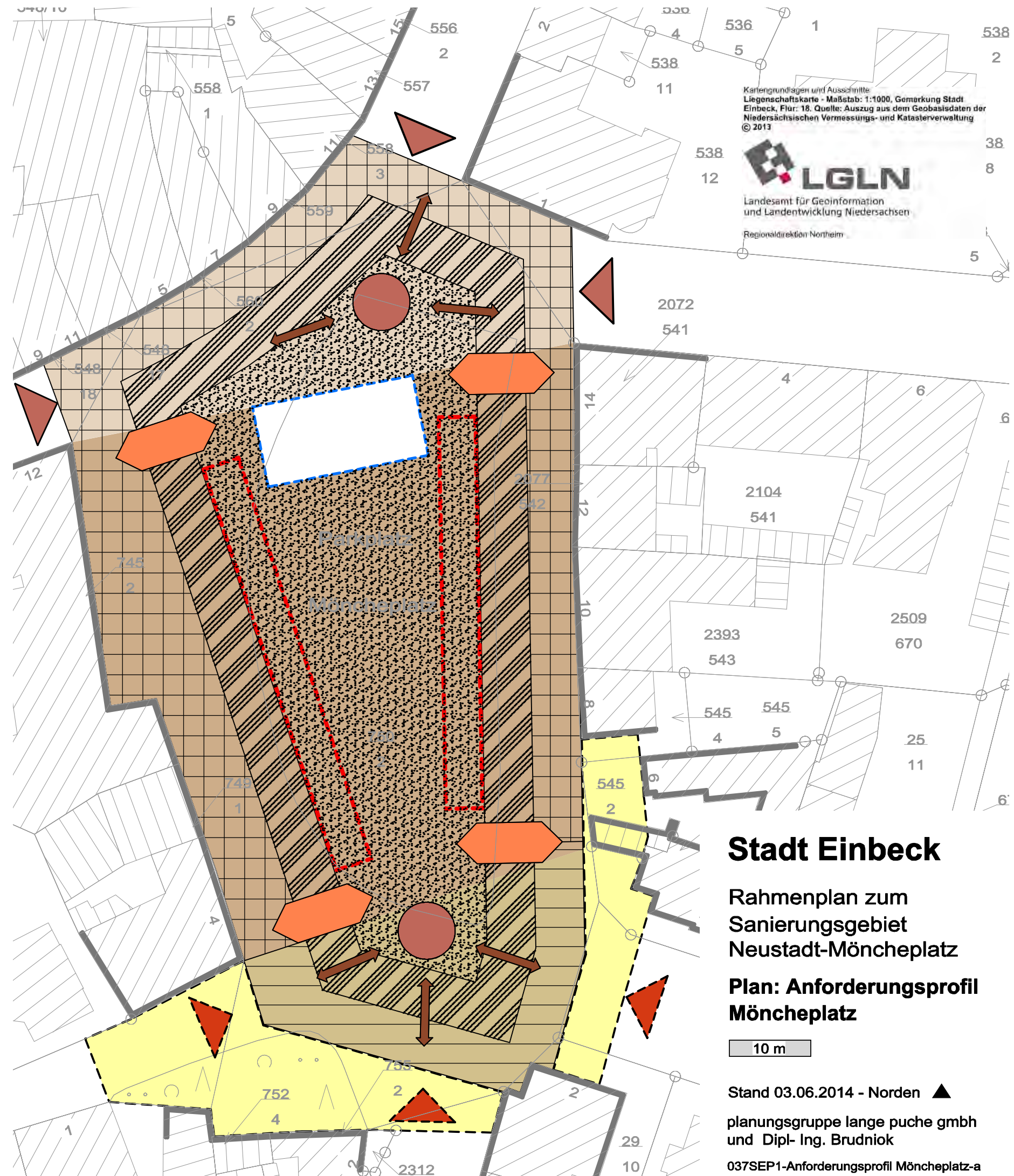
Ziel ist es, die gestörten Platzeingänge zu fassen. Dies kann entweder durch gemeinsame Ideenfindung mit den oben geschilderten Stadtreparaturbereichen oder in eigener Interpretation erfolgen. Nicht geeignet wäre allerdings eine Interpretation des Themas Stadttor, weil es an dieser Stelle dazu keinen historischen Bezug gäbe. Eher eignete sich schon das Thema der historischen Einbecker Kirchspiele. Zwar gehört der Möncheplatz zum Münster-Kirchspiel, er bildet aber durch seine Lage quasi ein Gelenk zu den beiden andern Kirchspielen, Markt- und Neustädter Kirchspiel.

Blickachsen und Blickfänge

Die physische Annäherung an den Stadtraum kann nur über die oben erwähnten sechs Straßenzüge erfolgen. In allen Fällen erkennt der Betrachter bereits mehr oder weniger weit vor dem Möncheplatz, dass sich dort der Raum öffnet. Sowohl im Bereich der nördlichen als auch der südlichen Platzeingänge treffen sich die Blickachsen an jeweils einem Punkt.

¹ Kellmann T. Dr., Denkmalpflegerische Zielstellung zur Konkretisierung des Maßnahmenplanes im Rahmen der Voruntersuchung im Fördergebiet „Neustadt – Möncheplatz“ für die beiden historischen Platzanlagen „Neustädter Kirchplatz“ und „Möncheplatz“ in der Stadt Einbeck, Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, Hannover 13.12.2012

-  Platzeingang gefasst
-  Raumkante / Platzabschluss
-  Platzeingang gestört
-  Sonderzone für Stadtreparaturbereich (Raumkante ggf. interpretiert wiederherstellen, schlüssige Nutzung gemäß Umfeld etablieren, Platzzugang räumlich fassen)
-  Wichtige Blickachse aus den angrenzenden Straßen
-  Blickfang (Treffpunkt der Blickachsen, Lage für besonderes Funktions- oder Gestaltungselement, z. B. Wasserspiel, Translozierung des Teepavillons, Infopoint etc.)
-  Nordplatz (für alle Platzteile: Aufteilung nicht zwingend aber historisch herleitbar, Trennungswirkung möglichst gering halten)
-  Mittlerer Platz
-  Südplatz
-  Randlicher Fußgängerbereich (Flanierzone, Verbreiterung, Erhöhung des Gehkomforts, Barrierefreiheit, Berücksichtigung der angrenzenden historischen Bausubstanz)
-  Raumananspruch aus den angrenzenden Nutzungen (Außengastronomie und Warenpräsentation ermöglichen, ggf. Gebäudezugänge besonders gestalten, transparente Fahrgastunterstände für Bushaltestelle berücksichtigen)
-  Bewegte Verkehrszone (verkehrsberuhigter (Geschäfts-)Bereich, Einrichtungsverkehr möglich, optische Dominanz nicht erwünscht, Durchfahrtswiderstand für Individualverkehr erhöhen, Linienbusverkehr und Bushaltestelle berücksichtigen, keine getrennte Radverkehrsführung)
-  Ruhende Verkehrszone (Parken für Kfz / Behinderte / Motorräder / Fahrräder, Anlieferzone, Taxistand, Parkraumbewirtschaftung, keine Tiefgarage oder Parkpalette, jetzige Zahl der Stellplätze muss nicht wieder erreicht werden)
-  Aufenthaltszone innerer Platzbereich (Promenadenzone, höchste Aufenthaltsqualität, für alle Generationen attraktivieren, gastronomische Teilnutzung möglich, transparente Grüngestaltung mit Schattenwirkung erwünscht, Möblierungskonzept, Beleuchtungskonzept, Nutzung des Platzes für sporadische Veranstaltungen wie Konzert, Zeltfest etc. berücksichtigen)
-  Bebauungszone (transparenter Baukörper, zeitgemäße zurückhaltende Erscheinung und Proportionen, Nutzung ggf. (außen-)gastronomisch oder als Kiosk oder ähnliches)
-  Verbindungszone zwischen Platzrand und innerem Platz (mit höchster Wichtigkeit zwischen Lange Brücke und Möncheplatz)



Diese Punkte markieren jeweils eine besondere Lage, wo besondere Funktions- oder Gestaltungselemente auf dem Platz etabliert werden sollten.

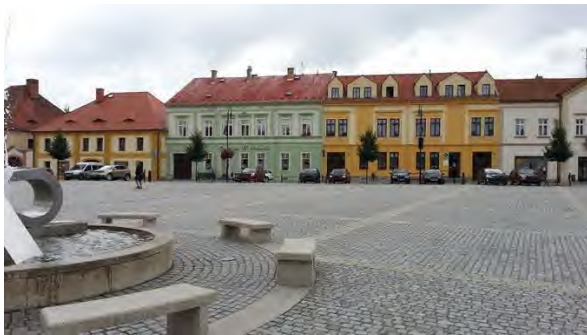
Ziel ist es, die Anziehungskraft und den Aufmerksamkeitswert des Stadtraumes zu steigern. Es soll quasi Neugierde für das Betreten des Platzes geweckt werden. Denkbar sind hier funktionale Elemente wie ein Informationspunkt oder gestalterische Elemente wie ein Wasserspiel. Hier sollten dem Ideenreichtum eines städtebaulichen Wettbewerbs keine Grenzen gesetzt werden. Wichtig ist allerdings, dass es sich um authentische Elemente handelt, die durchaus einer zeitgemäßen oder künstlerischen Interpretation unterliegen dürfen.

In diesem Zusammenhang sei auf eine Einbecker Initiative hingewiesen, durch die öffentliche Räume mit Skulpturen bestückt werden sollen. Den Auftakt bildet eine Skulptur mit einer Interpretation des Mobilitätsthemas vor dem Museum P.S.Speicher.

Platzbereiche

Aufgrund der geschilderten Blickachsen und der historischen Bebauung des Möncheplatzes unterteilt er sich in drei Bereiche, den Nordplatz, den mittleren Platz und den Südplatz. Diese Aufteilung ist nicht zwingend in einem Platzentwurf abzubilden, aber sie ist in gewisser Weise historisch herleitbar. Aus heutiger Sicht wäre es einerseits wünschenswert, eine Trennwirkung zwischen den einzelnen Räumen möglichst gering zu halten, damit der Stadtraum als Ganzes erfahrbar bleibt. Auf der anderen Seite kann eine räumliche Aufteilung auch für eine besonders spannende städtebauliche Raumfolge sorgen. Insofern sollte dies dem Ideenreichtum eines städtebaulichen Wettbewerbs überlassen bleiben.

Plätze entfalten Raumwirkung und bedürfen keiner Gliederung, wie die Beispiele zeigen



Randlicher Fußgängerbereich

Ringsum den Stadtraum befinden sich, zumindest in den Erdgeschossen, Nutzungen, die eine gewisse Frequentierung durch Publikum aufweisen. Insofern gibt es eine Zone entlang der Raumkanten, die besonderes von Fußgängern in Anspruch genommen wird und die hier als Flanierzone bezeichnet wird. Ziel ist es, diesen randlichen Fußgängerbereich erheblich zu vergrößern, um damit die Attraktivität und die Kundenfreundlichkeit für die Läden, Dienstleister und gastronomischen Betriebe zu verbessern. Dazu gehört auch eine Verbesserung des Geh- und Orientierungskomforts, insbesondere auch für behinderte Menschen, durch entsprechende Oberflächenmaterialien und durch Barrierefreiheit, auch in den Eingangsbereichen der Gebäude.



In diese Flanierzone hinein wirken Raumansprüche aus den angrenzenden Nutzungen. So soll es für gastronomische Betriebe ermöglicht werden, eine Außenbewirtung vorzunehmen oder Läden sollen eine Warenpräsentation vornehmen können. In diesem Zusammenhang kann auch über eine besondere Gestaltung der jeweiligen Gebäudeeingänge z. B. im Oberflächenmaterial nachgedacht werden. Gerade diese Raumansprüche aus der merkantilen Nutzung beziehen sich in erster Linie auf den Nordplatz und den mittleren Platz, während sie auf dem Südplatz kaum vorhanden sind.

Ein Raumanspruch ganz anderer Art wird durch den ÖPNV geprägt, der diesen Stadtraum durchfährt. Auch bei der zukünftigen Gestaltung des Möncheplatzes soll an einer Bushaltestelle im Bereich des Möncheplatzes festgehalten werden, da er praktisch einen Brückenkopf in die Fußgängerzone darstellt. Die derzeitige Bushaltestelle weist sowohl funktionale als auch gestalterische Mängel auf. Innerhalb der Flanierzone ist daher ein Wartebereich mit Fahrgastunterstand in Korrelation mit der künftigen Führung des ÖPNV anzuordnen, der allen heutigen Ansprüchen an einen optimalen Fahrgastkomfort berücksichtigt.



Bewegte Verkehrszone

Neben seiner Aufenthaltsfunktion wird der Möncheplatz auch in Zukunft eine Bedeutung für den fließenden Verkehr behalten. Wie bereits oben geschildert münden sechs Straßenzüge auf den Platz, wovon eine allerdings die Fußgängerzone ist. Allerdings soll die Dominanz als Verkehrsraum deutlich zurückgefahren werden. Hierzu werden außerhalb des städtebaulichen Rahmenplanes Erkenntnisse durch ein Mobilitätskonzept erwartet, dass die Stadt Einbeck für den Bereich der Innenstadt erstellen lässt. Es bleibt abzuwarten, ob eine Entlastung des Möncheplatzes durch verkehrslenkende Maßnahmen erreicht werden kann.

Unabhängig davon wird davon ausgegangen, dass der Möncheplatz auch weiterhin eine gewisse Verkehrs- und in jedem Fall eine Erschließungsfunktion behalten muss. Um den verschiedenen Verkehrsverflechtungen gerecht zu werden, wird es daher einen Bereich geben müssen, über den der Verkehr abgewickelt wird. Im Zusammenhang mit der Erschließung der umliegenden Grundstücke wird diese bewegte Verkehrszone zunächst als Ring interpretiert. Letztendlich muss die räumliche Anordnung und funktionale Abwicklung aber dem Ideenreichtum des städtebaulichen Wettbewerbs überlassen bleiben.

Aus den geschilderten Ansprüchen sind aber verschiedene Ziele dabei zu beachten. Eine optische Dominanz der bewegten Verkehrsfläche ist nicht gewünscht. Vielmehr soll sie sich dem Platzcharakter unterordnen. Der Durchfahrtswiderstand für den Individualverkehr ist möglichst hoch anzusetzen, so dass lediglich Ziel- und Quellverkehr, nicht jedoch Durchgangsverkehr bedient wird. Ob die Verkehrsabwicklung im Ein- oder Zweirichtungsverkehr erfolgt, wird nicht vorgegeben, sondern soll Teil der zu erarbeitenden Lösungen werden. Dabei sind der bereits erwähnte Linienbusverkehr und die Bushaltestelle zu berücksichtigen.



Verkehrsbehördlich und auch gestalterisch bietet sich die Ausweisung als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich² (Zeichen 274.1 StVO) an. Dieser ist besonders für die Verkehrsberuhigung in denkmalgeschützten Innenstadtbereichen geeignet. Er bietet sich hier an, weil einerseits ein hohes Fußgängeraufkommen durch die umliegenden merkantilen Nutzungen besteht und andererseits die Aufenthaltsfunktion gegenüber der Verkehrsfunktion erheblich gesteigert werden soll. Straßenverkehrsrechtlich gehört der verkehrsberuhigte Geschäftsbereich zu den Tempo-30-Zonen. Meist wird aber die Qualität durch Anordnung einer Tempo-20 oder einer Tempo 10-Regelung noch gesteigert, was hier dringend zu empfehlen wäre. Weitere positive Effekte betreffen die Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie die Lärm- und Schadstoffreduzierung. Alternativ zu Tempo 10 oder Tempo 20 kommt in Abhängigkeit vom Verkehrskonzept auch eine Ausweisung als Verkehrsberuhigter Bereich (Zeichen 325 StVO) in Betracht.

Ein besonderes Augenmerk soll auf die Fahrradfreundlichkeit gelegt werden. Aufgrund der starken Temporeduzierung wird es möglich sein, alle fahrenden Verkehrsteilnehmer auf einer Fläche zu führen. Es soll also keine eigenständige Radwegführung dargestellt werden. Allerdings soll die Gesamtgestaltung in Bezug auf den Radverkehr besonders positiv wirken, damit die weitere Entwicklung dieser Verkehrsart unterstützt wird.

² § 45 (1d) StVO: In zentralen städtischen Bereichen mit hohem Fußgängeraufkommen und überwiegender Aufenthaltsfunktion (verkehrsberuhigte Geschäftsbereiche) können auch Zonen-Geschwindigkeitsbeschränkungen von weniger als 30 km/h angeordnet werden.

Ruhende Verkehrszone

Derzeit wird etwa die Hälfte dieses Stadtraumes durch den ruhenden Verkehr in Anspruch genommen. Dies ist zunächst aufgrund der Funktion des Möncheplatzes als Brückenkopf zur Fußgängerzone durchaus folgerichtig. Dadurch sind aber alle anderen hier geschilderten Funktionen dieses Platzes fast gänzlich in den Hintergrund gerückt. Ziel einer Neugestaltung ist es, diese verloren gegangenen Qualitäten wieder aufleben zu lassen. Insofern ist es unerlässlich, die Funktion für den ruhenden Verkehr stark zu reduzieren. Die jetzige Zahl der Stellplätze muss nicht wieder erreicht werden.



In der Gesamtbetrachtung des Sanierungsgebietes muss versucht werden, den entstehenden Parkraumverlust auszugleichen. Der städtebauliche Rahmenplan zeigt hierzu quartiersbezogene Lösungen auf, z. B. im Zusammenhang mit der Ertüchtigung des Parkplatzes Ecke Wolperstraße/Judenstraße oder mit Quartiersstellplätzen im Block südlich Hören und westlich Rosenthal.

Eine Tiefgarage unter dem Möncheplatz wird aus Kostengründen und aufgrund der zu erwartenden Befundlage in Bezug auf Bodendenkmale nicht empfohlen. Hinzu kommt, dass die Akzeptanz öffentlicher unterirdischer Parkplätze in einer Stadt in der Größenordnung von Einbeck kaum gegeben sein dürfte.

Gleiches gilt für die Anordnung eines Parkhauses oder einer Parkpalette. Hinzu käme, dass durch einen solchen Baukörper alle hier aufgezeigten Ziele unter besonderer Berücksichtigung der historischen Bedeutung des Möncheplatzes infrage gestellt würden.

Dennoch sind auch in Zukunft gewisse Ansprüche des ruhenden Verkehrs zu berücksichtigen. Dies betrifft zum einen Pkw-Stellplätze, die in das Parkraumbewirtschaftungssystem der Stadt einbezogen werden. Da deren Zahl gegenüber dem Bestand erheblich reduziert wird, bieten sich hier besonders Kurzzeitparkplätze an. Des Weiteren sind insbesondere Behindertenparkplätze oder Stellplätze für besondere Zielgruppen wie z. B. Mütter oder Väter mit Kinderwagen zu berücksichtigen.

Zum anderen sind Stellplätze für Fahrräder und ggf. auch für Motorräder vorzusehen. Beide sind auch aus touristischer Sicht wichtige Zielgruppen. Schließlich sind noch Zonen für haltende Kraftfahrzeuge vorzusehen. Dazu zählen Taxis und Lieferfahrzeuge. Hier werden durch den städtebaulichen Wettbewerb gestalterische Lösungen bei optimaler Funktionalität erwartet.

Aufenthaltszone innerer Platzbereich

Das Kernstück des Stadtraumes bildet der innere Platzbereich. Hier lässt der Nutzungsdruck aus den bisher beschriebenen Ansprüchen deutlich nach. Insofern steht die Aufenthaltsfunktion vor allen anderen Nutzungen im Vordergrund. Ziel ist es daher, eine besonders hohe Aufenthaltsqualität zu erreichen. Als Grundidee mag die historische Idee des Promenadenplatzes dienen. Er soll attraktiv für alle Generationen sein. Dieses Ziel kann entweder durch Schlichtheit, was am ehesten dem historischen Vorbild entspräche, oder aber durch generationenspezifische Angebote erreicht werden.

Wichtig ist eine optische Transparenz, damit der Stadtraum bis zu den begrenzenden Raumkanten als Ganzes erfahrbar bleibt. Gleichzeitig soll dadurch eine gute soziale Kontrolle ermöglicht werden. Dies ist bei der Grüngestaltung zu berücksichtigen. Andererseits ist gerade für die Nutzbarkeit im Sommer eine Schatten spendende Begrünung erforderlich. Im städtebaulichen Wettbewerb werden Lösungen für eine angemessene Möblierung erwartet. Des Weiteren ist ein Beleuchtungskonzept zu entwickeln, welches eine gewisse Grundbeleuchtung, aber auch inszenierende oder akzentuierende Effekte beinhalten soll.



Schließlich soll bis zu einem gewissen Grad auch eine Multifunktionalität des Platzes gewährleistet werden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass dort wie bisher sporadische Veranstaltungen wie Konzerte, Zeltfeste, Ausstellungen oder Kirmes stattfinden.

Bebauungszone

Es ist vorstellbar, aber nicht zwingend vorgegeben, dass eine untergeordnete bauliche Nutzung stattfindet. So könnte beispielsweise ein „Pavillon“ für gastronomische Zwecke (Eisdiele, Café, Diner, Kiosk) entstehen, verbunden mit einer Außenbewirtung (Café-/Biergarten). Wichtig wäre, dass in Bezug auf die Architektur ein zeitgemäßer und transparenter Baukörper entsteht, der in seiner Erscheinung und in seinen Proportionen nicht dominant wirkt. Als Standort bietet sich die Lage der ehemaligen Schule im Übergangsbereich vom Nordplatz zum mittleren Platz an.

Verbindungszone

Wegen der vielen geschilderten Ansprüche an den Möncheplatz besteht die Gefahr, dass Barrieren zwischen den einzelnen Funktionsbereichen entstehen. Gerade das ist aber nicht gewünscht. Wie bereits weiter oben beschrieben, soll der Stadtraum als Ganzes erfahrbar sein. Da die Aufenthaltsqualität als oberstes Gestaltungsziel anzusehen ist, steht die Durchlässigkeit für Fußgänger im Vordergrund.



Eine prioritäre Rolle spielen dabei die Verbindungszone an den vier Ecken der Aufenthaltszone des inneren Platzbereiches. Hier ist eine besonders hohe Frequenz der Fußgängerquerungen zu erwarten. Dabei nimmt die Verbindungszone zur Fußgängerzone an der Nordwestecke noch einen Sonderstatus ein. Falls das Verbindungsthema nicht ohnehin ein durchgängiges Hauptmerkmal der Platzgestaltung wird, werden hier Lösungen im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs erwartet.

Sonstige Wettbewerbsgrundsätze

- Aufenthaltsqualität geht vor Verkehrsqualität.
Der Schwerpunkt der Nutzung wird in der Aufenthaltsfunktion für Fußgänger gesehen. Die Ansprüche des ruhenden und des fließenden Verkehrs können zurückgedrängt, müssen aber angemessen berücksichtigt werden.
- Platzcharakter geht vor Straßencharakter.
Es werden Lösungen erwartet, die den Stadtraum als Ganzes erfassen. Eine Barrierewirkung zwischen den einzelnen Funktionen ist so unauffällig wie möglich zu halten.
- Angemessene Materialwahl geht vor Kostenoptimierung.
In der Materialwahl soll die historische Bedeutung des Platzes berücksichtigt werden. Gleichzeitig sollen die Oberflächen aber auch begehungsfreundlich sein.
- Gestalterische Zurückhaltung geht vor Inszenierung.
Weniger ist mehr. Die Raumwirkung sollte wichtigstes Element der Selbstinszenierung des Möncheplatzes sein. Alle Elemente des Platzes brauchen Authentizität.



Ein guter Blick für Details bei ansonsten ausgewogener Materialwahl trägt stark zu einer gelungenen und altstadtgerechten Gestaltung bei, wie die Beispiele zeigen.

- Großzügigkeit geht vor Nutzungsoptimierung.
Die Ansprüche an den Platz sind zahlreich und vielfältig. Es ist nicht erforderlich, alle Ansprüche gleichermaßen zu bedienen. Vielmehr besteht Abwägungsspielraum in der Gewichtung der Ansprüche. Eine gestalterische und funktionale Überfrachtung ist zu vermeiden.
- Akzentuierung ist wichtig aber Homogenität auch.
Erwartet werden Lösungen „aus einem Guss“. Ähnlich wie bei historischen Gebäuden soll die Vielfalt nicht durch die Materialwahl, sondern durch Akzente, durch Details entstehen.
- Verkehrsführung der angrenzenden Straßen kann verändert werden bei schlüssiger Begründung und Funktionalität.
Das Rahmenkonzept sieht die Verkehrsführung in einem Ring als eine schlüssige Möglichkeit vor. Dies ist aber nicht zwingend vorgegeben. Denkbar sind auch andere Lösungen. Dabei sind die Wechselwirkungen mit den angrenzenden Straßen zu beachten.



Impressionen vom Möncheplatz

4.2.2 Altendorfer Straße

Folgende Ansprüche bestehen an die künftige Umgestaltung der Altendorfer Straße:

Rahmenkonzept Altendorfer Straße					
Ansprüche	Strukturell	Funktional	Substanziell	Gestalterisch	Sonstige
ISEK	• Aufhebung der Barriere-/Trennungswirkung • Verbesserung der Immissionssituation durch Erhöhung des Durchfahrts-widerstandes	• Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung / Verkehrslenkung		• Gestalterische Akzentuierung des wichtigen Stadtein-gangsbereiches	
VU	• Barrierewirkung, Trennungswirkung • Immissionskonflikt Wohnen/Verkehr/Gewerbe	• Hauptverkehrsstraße	• Substanzschäden	• gestalterische Mängel	• Ggf. großräumliche Maßnahmen zur Verkehrsführung
Rahmenplan	• Nutzungsin-tensivierung und struktu-relle Aufwer-tung von Ge-bäudebestän-den	• Verkehrsberu-higung und verkehrslen-kende Maß-nahmen • Konzept barrierefreies Stadtzentrum		• Anlage eines Stadtein-gangselemen-tes „Altendorfer Tor“ • Konzept Möblierung der Straßen- und Platzräume	
Sanierungs-beirat	• Lärmbelästi-gung reduzie-ren • Fußgängervor-rang regeln • Fassadenge-staltung för-dern	• Barrierefrei-heit • Übergänge / Querungen erweitern, verbessern • Tempo 10 km/h-Zone einrichten und kontrollieren • Nutzflächen für Anlieger schaffen	• Bepflanzung an geeigneten Stellen	• Stadttor (modern interpretiert und illuminiert)	• Verkehrskonzept Innenstadt • Wegweisen-des Beschilderungskonzept • Bessere Be-werbung und Auslastung des Parkhauses

In diesem städtebaulichen Rahmenplan wird versucht, Lösungen für die Umsetzung der Ansprüche zu finden. Im Vordergrund steht dabei der Wunsch, die Barrierewirkung der Straße abzumildern. Diese ist nicht nur faktisch gegeben, sondern hat auch eine psychologische und emotionale Dimension, weil sie in den Köpfen der Einbecker die Nord- und Südstadt trennt. Angesichts des Verkehrsaufkommens von fast 13.000 Kfz/Werktag scheint diese Aufgabe zunächst fast unlösbar.

Tatsächlich aber gibt es Möglichkeiten, die einen gewissen Mut auf Seiten der Politik und der Verwaltung erfordern. Es werden zwei Testentwürfe entwickelt, die beispielhaft darstellen, wie mit den heute zur Verfügung stehenden straßenverkehrsrechtlichen und gestalterischen Mitteln die gewünschten Verbesserungen erzielt werden können. Die Testentwürfe sind im weiteren Planungsverlauf den verkehrlichen Gegebenheiten anzupassen und ggf. zu überarbeiten.

Der wesentliche Unterschied der beiden Testentwürfe liegt in der Aufteilung des Straßenraumes. Variante 1 arbeitet mit einem Mittelstreifen, der die Querungsfreundlichkeit für Fußgänger über große Teile des Straßenabschnitts verbessern soll. Variante 2 arbeitet mit vergrößerten Seitenbereichen und mit einer Abschnittsbildung des Straßenraumes, der die Aufmerksamkeit auf querende Fußgänger erhöhen soll. Es ist wesentliches städtebauliches Ziel, die Barrierewirkung der Straße zu verringern und Wechselwirkungen zwischen den merkantilen Nutzungen beiderseits der Straße zu verbessern. Beide Testentwürfe sind auf der Folgeseite dargestellt.

Beide Varianten erfordern eine Vergrößerung der Fußgängerbereiche, die zulasten der Bereiche für den fließenden Verkehr gewonnen wird. Dies wiederum ist nur möglich, wenn die straßenverkehrsrechtliche Situation einen andere und der Durchfahrtswiderstand erhöht wird. Dies soll durch die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches erzielt werden. Die rechtliche Einordnung wurde bereits in Kapitel 6.2.1 „Bewegte Verkehrszone“ beschrieben. Angedacht ist hier die Einrichtung einer Tempo 20-Zone über den gesamten Straßenabschnitt im Sanierungsgebiet von der Einmündung Rosenthal/Sonnenhaken im Osten bis zur Einmündung Gerichtsstraße im Westen. Dieses System wäre auch für die Fortsetzung der Hullerser Straße sinnvoll.

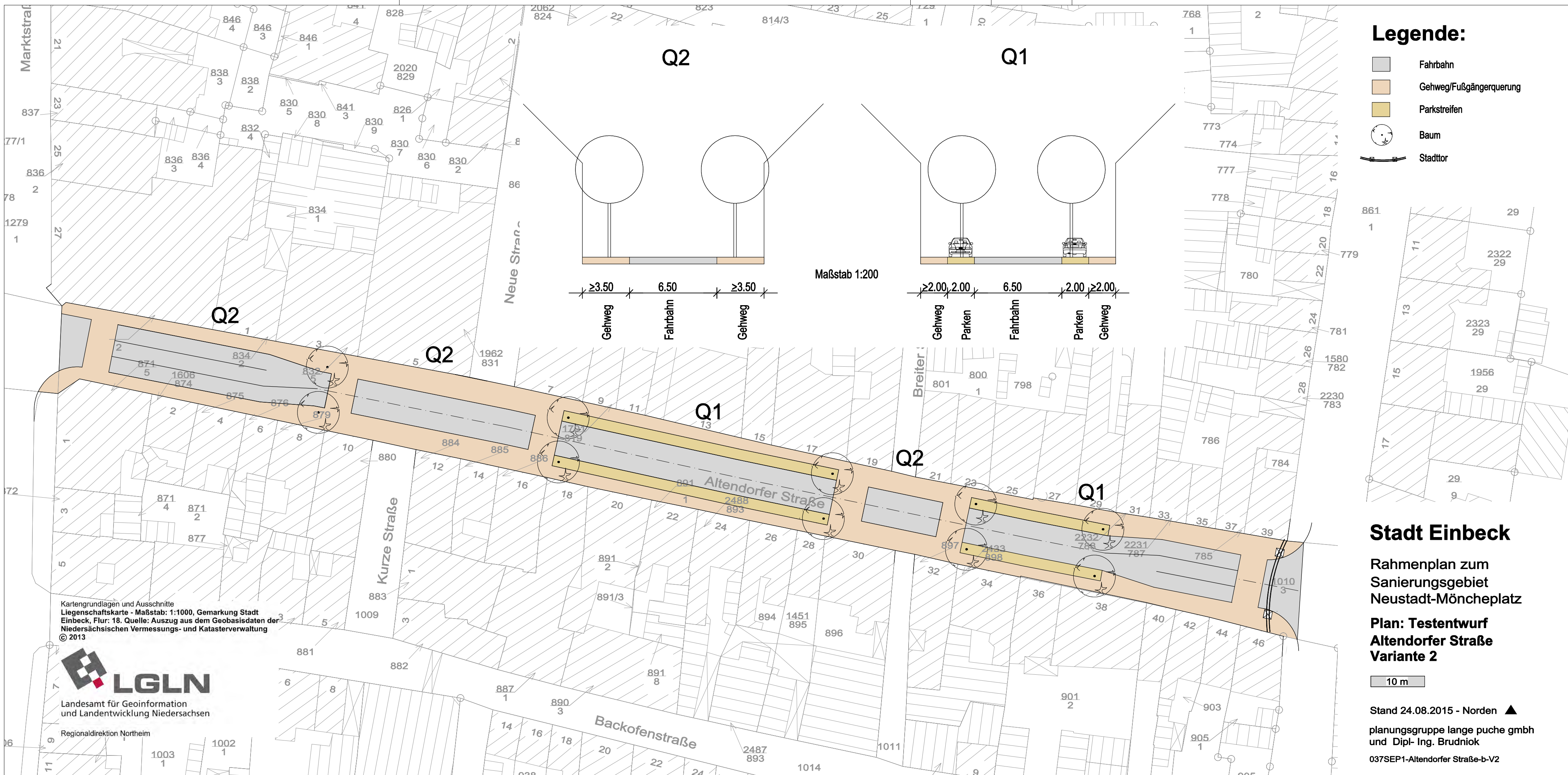


Ziel ist es, auf diese Weise auf den vorhandenen Linksabbiegestreifen in die Neue Straße verzichten zu können, was den erforderlichen Raumgewinn bewirkt. An den signalgeregelten Knoten Benser Straße und Rosenthal kann auf die Linksabbiegestreifen aus Gründen der Leistungsfähigkeit und des Verkehrsablaufs allerdings nicht verzichtet werden. Der gewünschte Effekt, den Durchfahrtswiderstand zu erhöhen, kann damit auf jeden Fall erzielt werden, weil unter Berücksichtigung auch der Hullerser Straße eine Gesamtstrecke von ca. 500 m Länge betroffen wäre. Damit betrüge die reine Durchfahrtszeit 1,5 Minuten. Tatsächlich aber wäre sie zumindest in Zeiten hohen Verkehrsaufkommens länger. Gleichzeitig wären durch die Temporeduzierung die Ab- und Einbiegevorgänge erleichtert, weil diese bereits bei kleineren Lücken im Verkehrsstrom möglich werden.

Ziel wäre es auch, die Lärm- und Schadstoffbelastung zu reduzieren, was die Wohn- und Arbeitsqualität in der Altendorfer Straße entsprechend verbessern würde. Auch die Aufenthaltsqualität könnte gesteigert werden, was nicht nur den Wohnanliegern, sondern insbesondere auch den Geschäftsanliegern zugute käme. Wenn man sich in der Straße wieder gerne aufhält, wird sich auch die Kundenfrequenz erhöhen.

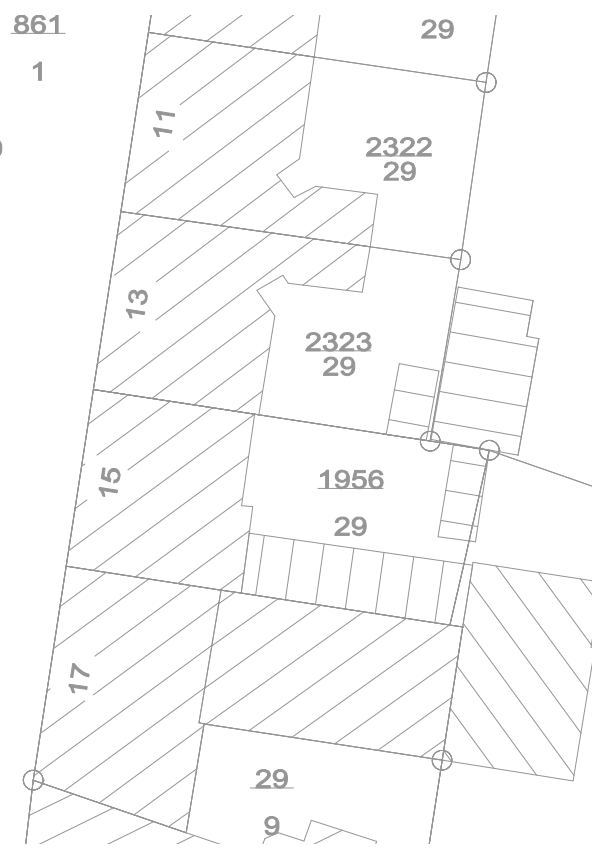
Ebenfalls positiv wäre die Erhöhung der Radfahrerfreundlichkeit zu sehen. In einer Tempo 20-Zone können sich Kfz und Fahrräder mit ähnlicher Geschwindigkeit bewegen. Das lässt eine sichere Führung des Radverkehrs auf der Fahrbahn zu. Überholvorgänge von Kfz werden reduziert. Entsprechend reicht eine Fahrbahnbreite in beiden Varianten von 3,25 m aus.





Legende:

- Fahrbahn
- Gehweg/Fußgängerquerung
- Parkstreifen
- Baum
- Stadttor



Stadt Einbeck

Rahmenplan zum
Sanierungsgebiet
Neustadt-Möncheplatz

Plan: Testentwurf
Altendorfer Straße
Variante 2

10 m

Stand 24.08.2015 - Norden
planungsgruppe lange puche gmbh
und Dipl.-Ing. Brudniok
037SEP1-Altendorfer Straße-b-V2

Kartengrundlagen und Ausschnitte
Liegenschaftskarte - Maßstab: 1:1000, Gemarkung Stadt
Einbeck, Flur: 18. Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2013



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen

Regionaldirektion Northeim

Im Vordergrund beider Testentwürfe stehen die Fußgänger und die Lebensqualität der Anlieger. Die Seitenbereiche haben in der Regel eine Breite von 2,00 m, sind in den meisten Abschnitten aber breiter. Diese Gehwege sollen gestalterisch auch über die einmündenden Straßen (Breiter Stein, Waisengasse, Neue Straße, Kurze Straße) hinweggeführt werden, was dem Fußgänger einen gewissen Vorrang gewährt. Dadurch wäre auch die Bevorrechtigung der Altendorfer Straße klargestellt, ohne dass weitere Vorfahrt regelnde Zeichen aufgestellt werden müssten.

Am Ostende der Altendorfer Straße hat das historische Altendorfer Tor als Stadteingang gestanden. Dies sollte symbolhaft gekennzeichnet werden. Es wäre gleichsam ein wirksames Signal für den Eingang in die Altstadt und in den verkehrsberuhigten Geschäftsbereich. Die nebenstehende Abbildung aus Karlstadt mag ein Beispiel für ein modern interpretiertes Stadttor sein. Dessen Wirkung könnte durch eine entsprechende Lichtinszenierung noch verstärkt werden.



Dort, wo der verfügbare Raum es zulässt, werden zwischen Fahrbahn und Fußgängerbereichen Stellplätze in Längsaufstellung angeboten. In Variante 1 sind dies ca. 13 und in Variante 2 ca. 24 Stellplätze. Alternativ oder alternierend können diese Bereiche auch als Anlieferzonen genutzt werden.

Der Mittelstreifen in Variante 1 hat eine Breite von 2,00 m. Er ist gliederndes Gestaltungselement und soll die Querung von Fußgängern erleichtern. Darüber hinaus kann er unter Umständen für die Aufstellung der Straßenbeleuchtung oder für eine Begrünung durch Bäume verwendet werden. In jedem Fall sollte er überfahrbar ausgebildet werden, um Ab- und Einbiegevorgänge und das Umfahren von Hindernissen, insbesondere auch für Einsatzfahrzeuge zu ermöglichen.

In Variante 2 werden Pflasterstreifen/Aufpflasterungen zur Gliederung bzw. Abschnittsbildung des Straßenverlaufs an sechs Stellen angeboten. An den Einmündungen Rosenthal und Benser Straße dienen Sie gleichzeitig als signalgesteuerte Fußgängerüberwege. In den übrigen Bereichen markieren sie jeweils die Einmündungen und sollen die Aufmerksamkeit des fließenden Verkehrs in Bezug auf querende Fußgänger erhöhen. Im Bestand sind derzeit vier Querungsmöglichkeiten (drei an Lichtzeichenanlagen und eine Mittelinsel) vorhanden.

Der Rahmenplan bietet damit städtebauliche Lösungsansätze als Abwägungsgrundlage für die dringende Verbesserung der Situation in der Altendorfer Straße an. Es zeigt sich, dass dies im Grundsatz möglich ist. Dies ersetzt keine verkehrstechnische Planung der Verkehrsanlage. Die Testentwürfe sollten in das anstehende Mobilitätskonzept Innenstadt einfließen und dort überprüft werden.



Impressionen der Altendorfer Straße

4.2.3 Quartiersstraßen

Folgende Ansprüche bestehen an die künftige Umgestaltung der Quartiersstraßen:

Rahmenkonzept Quartiersstraßen					
Ansprüche	Strukturell	Funktional	Substanziell	Gestalterisch	Sonstige
ISEK	• Bereinigung von Gemeingelagen • Beseitigung von Wohnumfeldmängeln	• Verbesserung der Aufenthaltsfunktion • Beseitigung räumlicher Mängel • Aufwertung durch Gliederung / Zonierung	• Beseitigung baulicher Mängel	• Einsatz von Großgrün • Pflasterung	
VU	• Einbahnstraßensystem zum Teil	• Barrierewirkung zum Teil • Gefahrenpunkte zum Teil	• Substanzschäden durchgängig	• Gestalterische Mängel durchgängig • hoher Versiegelungsgrad • Grüngestaltung unzureichend	
Rahmenplan	• Prüfung Einbahnstraßensystem	• verkehrsberuhigende Maßnahmen • Durchfahrtsperren • Anliegerparken, Gliederung der Stellplatzanlagen • Einrichtung von Spielstraßen • Barrierefreiheit	• Energiesparende Straßenbeleuchtung	• grüne Zonen, Möblierung	
Sanierungsbeirat	• Einbahnstraßenregelung ausbauen • Anliegerparken bevorzugen • Quartiersstellplätze schaffen z. B. Ex-Aldi-Markt (Baustraße 12) • Parkhaus Schünemann modernisieren	• Verkehrsberuhigung • Spielstraßen ausweisen, z. B. Schäfergasse • Stellplätze im Straßenraum optimieren • Mischverkehrsflächen • LKW-Zufahrt Fa. Kayser (Sonnenhaken / Baustraße) lösen		• Straßen umgestalten • Angemessene Materialwahl (Pflasterung) • Begrünung im Straßenraum • Niveaugleicher Ausbau	• Komplex östlich Sonnenhaken für Parkhaus/ Stellplätze prüfen

Die Maßnahmen, die aus städtebaulicher Sicht zur Berücksichtigung der Ansprüche führen könnten, sind in einem Masterplan Verkehr und Erschließung auf der übernächsten Seite dargestellt. Sie konzentrieren sich in erster Linie auf das Sanierungsgebiet, gehen aber in einigen Bereichen auch darüber hinaus (Benser Mauer, Hägermauer, Rosenthal, Sonnenhaken).

Einbahnstraßen

Oberstes Ziel für die Quartiersstraßen ist Steigerung der Lebensqualität der Anlieger. Bis auf wenige Ausnahmen (Möncheplatz, Neustädter Kirchplatz, Altendorfer Straße) dominiert in den Quartiersstraßen die Wohnfunktion. Es geht also im Wesentlichen darum, der Wohnnutzung auch im öffentlichen Straßenraum einen angemessenen Stellenwert einzuräumen. Bisher sind alle Quartiersstraßen ausschließlich nach funktionalen Gesichtspunkten konzipiert. Gestalterische Aspekte fehlen fast vollständig. Um den Anliegeransprüchen gerecht zu werden, ist in erster Linie Platz erforderlich. In der Grundidee soll dieser Platzbedarf durch Ausweisung von Einbahnstraßen generiert werden. Durch die damit einhergehende Reduzierung der Fahrbahnbreiten kann Raum für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität oder der Stellplatzsituation gewonnen werden.



Immer lässt sich Platz für kleinere Aufenthaltsbereiche finden, wie die Beispiele aus Karlstadt am Main (Unterfranken) zeigen.

Dementsprechend sieht der städtebauliche Rahmenplan ein System an Einbahnstraßen vor, das auf dem zum Teil vorhandenen Einbahnstraßensystem aufbaut. Nördlich der Altendorfer Straße hat sich die Einbahnstraßenregelung in den Straßen Breiter Stein, Hören und Knochenhauerstraße bewährt und soll so beibehalten werden.



Backofenstraße

Südlich der Altendorfer Straße wird aufbauend auf der Einbahnstraßenregelung in der Baustraße ein neues verkehrslenkendes Erschließungssystem für das gesamte Stadtquartier hauptsächlich von der Benser Straße aus entwickelt. Die Einfahrten in das Quartier erfolgen von Westen über die Backofenstraße und die Benser Mauer und von Osten über den Sonnenhaken. Die Ausfahrten erfolgen nach Westen über die Baustraße und nach Osten über den Sonnenhaken. Für das Parkhaus soll die Zu- und Ausfahrt über die Backofenstraße aber weiterhin möglich bleiben und die Ausfahrt zusätzlich über die Auguste-Jünemann-Straße möglich werden.

Damit entsteht nicht nur eine klare Erschließungsstruktur, sondern es wird auch eine Umfahrungsmöglichkeit der Altendorfer/Hullerser Straße angeboten, in Westrichtung über Sonnenhaken, Baustraße und Hägerstraße und in Ostrichtung über Hägerstraße, Benser Mauer oder Backofenstraße und Sonnenhaken. Auch dies kann zur Verkehrsreduzierung in der Altendorfer Straße beitragen. Allerdings sollten dem Grenzen gesetzt werden, indem der Durchfahrtswiderstand in den Quartiersstraßen durch verkehrsberuhigende Maßnahmen erhöht wird.

Legende:



Einbahnstraße (Platz für Fahrverkehr reduzieren zugunsten von Stellplätzen, Aufenthaltsbereichen und Begrünung, ggf. als verkehrsberuhigten Bereich ausweisen, mindestens jedoch temporeduzierte Zone, Radverkehr in Gegenrichtung zulassen)



Zweirichtungsverkehr



Zweirichtungsverkehr prüfen (ggf. Öffnung Rosenthal für beide Fahrrichtungen, muss im Zusammenhang mit Gestaltung Möncheplatz geprüft werden)



Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich (Temporeduzierung auf 10 oder 20 km/h, Erhöhung des Durchfahrtswiderstandes, Verbesserung der Fußgängerquerung, hohe Sicherheit für Radverkehr auf der Fahrbahn), alternativ Verkehrsberuhigter Bereich



Wohnweg (als verkehrsberuhigter Bereich, nur Anliegerverkehr, nur Anliegerparken, Aufenthaltsqualität verbessern)



Fußgängerbereich (möglichst kein Kfz-Verkehr, Anliegerzufahrten ggf. durch Quartierslösung verlegen)



Fußgängerquerung (funktionale und gestalterische Verbesserung der Querungsmöglichkeiten, Sicherheit für Fußverkehr erhöhen)



Multifunktionaler Stadtplatz (Strukturelle, funktionale, substanzielle und gestalterische Aufwertung, siehe Extrakapitel)



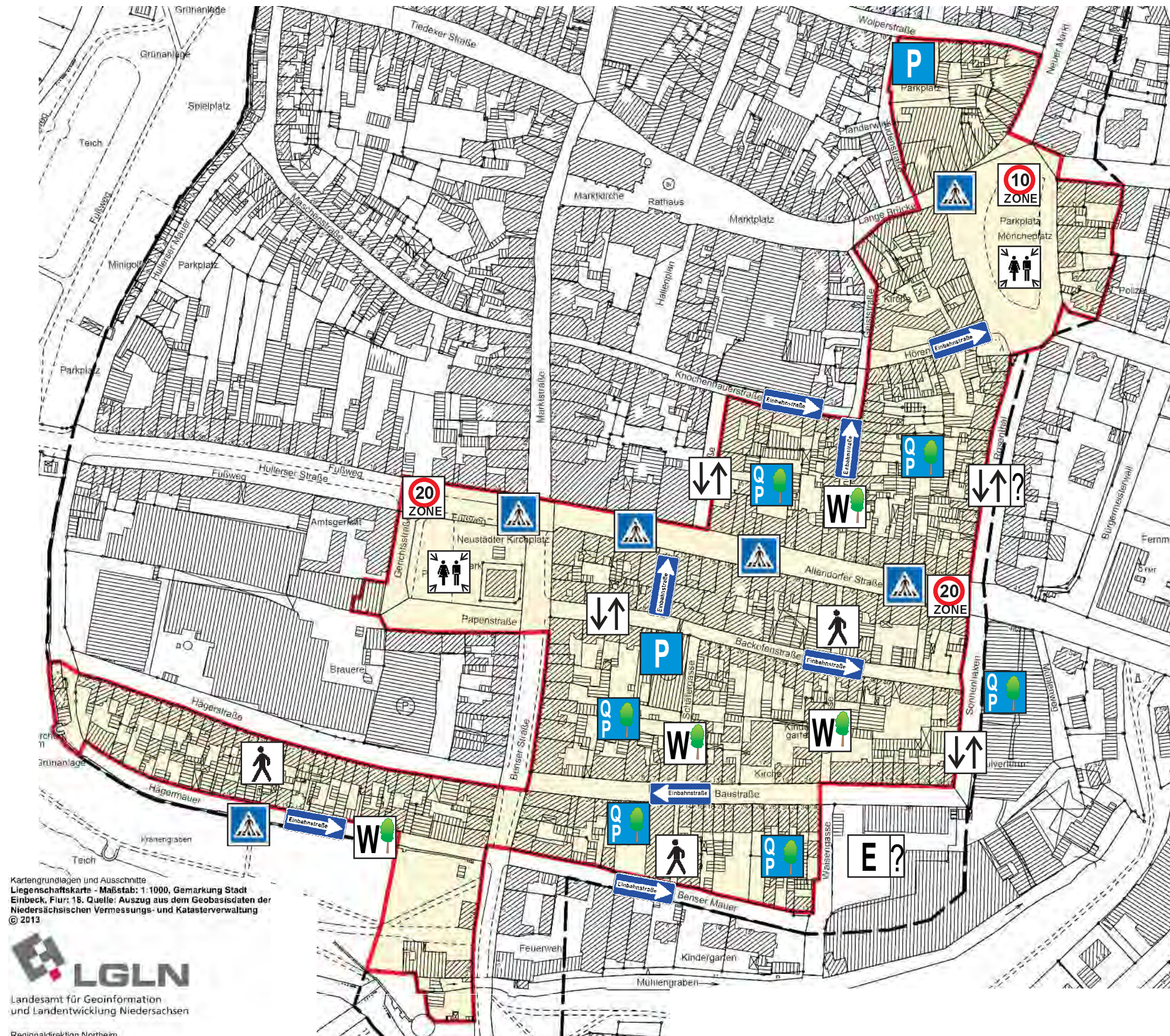
Parkplatz / Parkhaus (Ertüchtigung, ggf. Abriss, Neubau oder bauliche Ergänzung, Verbesserung der Auslastung, bessere Orientierung / Ausschilderung, ggf. Erhöhung der Kapazität)



Quartiersstellplatz (grundstücksübergreifende Erschließung, Schaffung von Stellplätzen, Verbesserung der Freiraumqualität)



Erschließung prüfen (Erschließungskonzept für Fa. Kayser erstellen, ggf. Zu- und Abfahrt nur über Sonnenhaken, auch in Verbindung mit Mühlenweg)



Kartengrundlagen und Ausschnitte
Liegenschaftskarte - Maßstab: 1:1000, Gemarkung Stadt
Einbeck, Flur: 18. Quelle: Auszug aus dem Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2013

LGLN
Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen

Regionaldirektion Northeim

Stadt Einbeck

Rahmenplan zum
Sanierungsgebiet
Neustadt-Möncheplatz

**Plan: Masterplan Verkehr
und Erschließung**

Stand: 22.06.2015
- ohne Maßstab -

Norden ▲

planungsgruppe lange puche gmbh
und Dipl.-Ing. Brudniok

037SEP1-Masterplan Verkehr-c

Das gesamte Quartier sollte als temporeduzierte Zone (Tempo 30 oder besser Tempo 20) und in ausgesuchten Teilbereichen, möglicherweise auch fast durchgängig, als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.



Baustraße

Der durch das Einbahnstraßensystem gewonnene Platz sollte für die Einrichtung von Anliegerstellplätzen und für eine Begrünung und Möblierung des Straßenraumes verwendet werden. Um die Durchlässigkeit für den Fahrradverkehr zu erhöhen, sollten die Einbahnstraßen möglichst den Fahrradverkehr entgegen der Fahrtrichtung zulassen.

Zweirichtungsverkehr

Im Zusammenhang mit dem oben beschriebenen Erschließungssystem bleibt für die Straße Sonnenhaken als eine der wenigen Straßen im Quartier südlich der Altendorfer Straße der Zweirichtungsverkehr bestehen. Dadurch wird neben der Baustraße eine zweite Ausfahrt aus dem Quartier angeboten, deren Vorteile bereits beschrieben wurden. Des Weiteren soll so eine Verkehrsverteilung für den Ziel- und Quellverkehr der Fa. Kayser ermöglicht werden (vgl. weiter unten „Erschließung prüfen“).

Für die außerhalb des Sanierungsgebietes liegende Straße Rosenthal wird empfohlen, die Einführung des Zweirichtungsverkehrs zu prüfen. Derzeit ist sie als Einbahnstraße Richtung Norden ausgewiesen. Diese Empfehlung ist im Zusammenhang mit der Umgestaltung des Möncheplatzes zu sehen (vgl. Kapitel 6.2.1). Es soll deutlich werden, dass die Verkehrsführung in den an den Möncheplatz angrenzenden Straßen durchaus disponibel sein kann, wenn insgesamt ein schlüssiges Konzept entsteht. Die Verkehrsregelungen im Rosenthal sollten im Zusammenhang mit dem Verkehrskonzept zum Möncheplatz untersucht werden. Dies gilt sowohl für den fließenden als auch für den ruhenden Verkehr, da ein Zweirichtungsverkehr zahlreiche Parkplätze kostet.



Für die Auguste-Jünemann-Straße wird eine Einbahnstraßenregelung in Richtung Norden sowie ein Rechtsabbiegegebot an der Altendorfer Straße vorgeschlagen. So können die Abbiegevorgänge an der Altendorfer Straße minimiert werden. Der Verkehr vom Parkhaus nach Westen wird über die Benser Straße geführt, wo er signalgesichert nach links in die Hullerstraße einbiegen kann. Zur weiteren Optimierung wäre ein Umbau bzw. eine Neukonzipierung des Parkhauses mit Verlegung der Ein- und Ausfahrt an dessen Nordseite sinnvoll (siehe weiter unten „Parkplatz/Parkhaus“).

Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich

Die Einrichtung eines verkehrsberuhigten Geschäftsbereiches wird für den gesamten Verlauf der Altendorfer Straße und für die Hullerstraße sowie für den Möncheplatz vorgeschlagen. Die Maßnahmen mit ihren Zielen und Wirkungen sind ausführlich in Kapitel 6.2.2 und 6.2.1 beschrieben.

Wohnweg

Wie bereits weiter oben beschrieben sollten alle Quartiersstraßen verkehrsberuhigende Maßnahmen erhalten. Einige Straßenzüge eignen sich dabei besonders für die Einrichtung als Verkehrsberuhigter Bereich bei gleichzeitigem Ausschluss von Durchgangsverkehr (nur Anlieger frei). Es handelt sich um die Abschnitte von Schäfergasse und Waisengasse zwischen der Backofenstraße und der Baustraße aber auch um die Straßen Hägermauer (gesamter Verlauf) und Breiter Stein (Südabschnitt).

Es sollte auch geprüft werden, ob die Ausweisung der genannten Straßenabschnitte nur für den Anliegerverkehr und gleichzeitige Ausweisung als Spielstraße möglich ist (Zeichen 250 StVO i. V. m. Zusatzzeichen 1010-10 StVO), um die Bedeutung dieser Straßenräume für die Wohnnutzung klar in den Vordergrund zu stellen. Dort soll die Aufenthaltsfunktion eine bedeutende Rolle spielen und das Parken nur für Anlieger möglich sein. Insbesondere für die Blöcke entlang der Straßen Hägermauer und Breiter Stein soll eine Steigerung der Attraktivität für das Wohnen mit Kindern erreicht werden.

Wohnstraßen in Altstädten können durch rigorose Verkehrsberuhigung, angemessene Materialwahl und dezente Begrünung eine hohe Qualität und Attraktivität für die Anwohner bekommen, wie die Beispiele aus Dannenberg und Karlstadt zeigen.



Fußgängerbereich

In drei Wegeabschnitten soll der Kfz-Verkehr möglichst gänzlich verbannt werden. Dies sind die Waisengasse Nord zwischen Altendorfer Straße und Backofenstraße, die Schäfergasse Süd zwischen Baustraße und Benser Mauer und die Braugasse zwischen Hägerstraße und Hägermauer. Sofern sich dort Grundstückszufahrten befinden, sollte versucht werden, diese im Zusammenhang mit der Neuordnung der Erschließung der angrenzenden Blöcke zu verlegen. Zusammen mit den oben beschriebenen Wohnwegen entsteht ein attraktives Fußwegesystem durch das Sanierungsgebiet mit den Zielen Fußgängerzone im Kern der Innenstadt oder Wallanlagen als Naherholungsgebiet.



Auch schmalste Gassen lassen sich altstadtgerecht mit hoher Qualität und Attraktivität entweder als Fußgängerbereiche oder befahrbar gestalten, wie die Beispiele aus Karlstadt am Main (Unterfranken) zeigen.



Impressionen aus Schäfergasse, Waisengasse und Braugasse

Fußgängerquerung

Besonders wichtige Fußgängerquerungen befinden sich entlang der Altendorfer Straße und zwischen Möncheplatz und Lange Brücke. Beide sind ausführlich in den Kapiteln 6.2.2 und 6.2.1 beschrieben. Eine weitere wichtige Fußgängerquerung liegt in der Straße Hägermauer in Verlängerung der Braugasse. Dort befindet sich der einzige Durchgang durch die historische Stadtmauer zwischen „Hullerser Tor“ und „Benser Tor“. Hier ist eine besondere Gestaltung im Straßenraum erforderlich, die auf diese Situation aufmerksam macht, wie z. B. eine Furt oder eine Aufpflasterung.

Multifunktionaler Stadtplatz

Der Möncheplatz trägt als historischer Stadtplatz wichtige Funktionen. Entsprechend zahlreich und vielfältig sind die Ansprüche, die an seine Umgestaltung zu stellen sind. Eine ausführliche Beschreibung findet in Kapitel 6.2.1 statt.

Auch der Neustädter Kirchplatz hat nach dem Abriss der dort ursprünglich gestandenen Kirche eine wichtige Funktion als Stadtplatz. Er verbindet die Fußgängerzone (Marktstraße, Marktplatz, Lange Brücke) mit dem Parkhaus in der Papenstraße. Insofern bestehen multifunktionale Ansprüche, die unter besonderer Berücksichtigung der kulturhistorischen Rahmenbedingungen bei einer Umgestaltung befriedigt werden müssen. Mehr ist in Kapitel 6.2.5 beschrieben.

Parkplatz/Parkhaus

Im Sanierungsgebiet befinden sich das Parkhaus des Kaufhauses Schünemann an der Backofenstraße und der öffentliche Parkplatz mit angrenzender Parkpalette an der Wolperstraße. Beide wirken aufgrund ihrer Gestaltung als städtebauliche Fremdkörper in der historischen Umgebung. Der Sanierungsbeirat hat auf Akzeptanzmängel beim Parkhaus aufmerksam gemacht. Unstrittig ist der Bedarf von Stellplätzen in beiden Bereichen, zumal bei der Neugestaltung des Möncheplatzes ein großer Teil der dortigen Stellplätze wegfallen dürfte. Umso wünschenswerter wäre eine Ertüchtigung der jeweiligen Situation.



Am Parkplatz Wolperstraße sind Ordnungsmaßnahmen im dortigen Baublock geplant. In diesem Zusammenhang könnte ggf. eine Vergrößerung der Stellplatzflächen angeboten werden. Auch die Errichtung einer Parkpalette wäre denkbar. Dabei wäre auch die Einbeziehung der bestehenden privaten Parkpalette zu prüfen. Durch eine hochbauliche Lösung könnte auch die historische Raumkante entlang der Wolperstraße und Judenstraße wieder geschlossen werden. Hier könnten nicht nur Parkplätze für Besucher der nahegelegenen Fußgängerzone, sondern auch Stellplätze für das Quartier angeboten werden. Der dortige Block zählt ohnehin zu den Bereichen im Sanierungsgebiet, wo mit höchster Priorität ein komplexes Gerüst aus Ordnungs-, Sanierungs-, Gestaltungs- und Entwicklungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.

Das Schünemann-Parkhaus ist in die Jahre gekommen. Es dürfte auch funktional nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügen. Es wäre eine Machbarkeitsstudie durchzuführen, ob hier eine Ertüchtigung und gestalterische Aufwertung innerhalb der vorhandenen Bausubstanz möglich wäre, oder ob ein Ersatzneubau erfolgen müsste. Wünschenswert wäre auch hier eine Mischung aus öffentlichen Stellplätzen für Einkaufsziele in der Innenstadt und privaten Stellplätzen für die Bewohner des Quartiers.

Quartiersstellplatz

Die Vorbereitenden Untersuchungen zur Stadtsanierung haben in zahlreichen Baublöcken im Sanierungsgebiet den Bedarf für Stellplätze aufgezeigt. Im Quartierskonzept des städtebaulichen Rahmenplanes werden Vorschläge für grundstücksübergreifende Lösungen bei der Schaffung von Quartiersstellplätzen gemacht. Die Blöcke, in denen sich solche Lösungen abzeichnen, sind hier im Freiraumkonzept noch einmal gekennzeichnet.

In allen Fällen sind Ordnungsmaßnahmen erforderlich, um eine innere Erschließung der Blöcke herzustellen. Jeder Fall ist gänzlich anders, so dass es immer einer Einzelfallbetrachtung bedarf. Der Block 26 zwischen Hören, Rosenthal, Altendorfer Straße und Breiter Stein hat ein sehr großes Potenzial im Innenbereich. Allerdings sind hier sehr viele Eigentümer in ein Konzept einzubinden.

Der Block 25 zwischen Knochenhauerstraße, Breiter Stein, Altendorfer Straße und Neue Straße hat dagegen wesentlich weniger betroffenen Eigentümer. Hier hängt eine grundstücksübergreifende Lösung von wenigen Schlüsselgrundstücken ab. Ähnlich ist es im Block 31 zwischen Backofenstraße, Schäfergasse, Baustraße und Benser Straße. In beiden ist die Erschließungsmöglichkeit bereits angelegt von der Neuen Straße bzw. von der Schäfergasse. Es bedürfte nur weniger Ordnungsmaßnahmen, um insgesamt eine Verbesserung der Stellplatzsituation und der Aufenthaltsqualität zu erreichen. Damit einher ginge eine Verbesserung der Vermarktungsfähigkeit der Gebäude.



Im Block 36 zwischen Baustraße, Schäfergasse, Benser Mauer und Benser Straße bietet sich ein Quartiersstellplatz im Zusammenhang mit der leer stehenden Immobilie des ehemaligen Aldimarktes (siehe Luftbild) an. Hier wäre eine Machbarkeitsstudie erforderlich, inwieweit der Baukörper für Quartiersstellplätze nachgenutzt werden könnte. Auch ein Abriss wäre denkbar. Es entstünde eine große Fläche, wo sowohl Maßnahmen zur Verbesserung der Freiraumqualitäten als auch Quartiersstellplätze, ggf. auch als architektonische Lösung, vorstellbar wären.

Im Block 37 zwischen Baustraße, Waisengasse, Benser Mauer und Schäfergasse bietet sich eine grundstücksübergreifende Lösung im Westteil mit Erschließung von der Waisengasse an. Durch den Abriss verzichtbarer Bausubstanz in den rückwärtigen Grundstücksteilen könnte die Belichtung und Besonnung erheblich verbessert werden. Es bestünde die Möglichkeit, beispielsweise Gärten mit Südausrichtung anzulegen.

Durch den Sanierungsbeirat wurde noch ein Bereich außerhalb des Sanierungsgebietes östlich der Straße Sonnenhaken angesprochen. Dort befindet sich eine vollständige Überbauung, die vermutlich gewerblich im Zusammenhang mit der Fa. Kayser genutzt ist. Der Auslastungsgrad der Nutzung ist unklar. Es wird empfohlen zu prüfen, ob hier Potenzial für die Errichtung von Quartiersstellplätzen vorhanden wäre.

Erschließung prüfen

Außerhalb des Sanierungsgebietes im Bereich Baustraße/Waisengasse/Sonnenhaken befindet sich die Fa. Kayser. Deren Ziel- und Quellverkehr, insbesondere Lkw, wird in den anliegenden Altstadtquartieren als Belastung empfunden. Es sollte daher geprüft werden, ob eine alternative Erschließung des Firmengeländes z. B. über den Mühlenweg möglich wäre. Diese Aufgabe könnte ggf. im Rahmen des anstehenden Mobilitätskonzeptes Innenstadt bearbeitet werden.

Regelquerschnitte

Ausgehend von dem hier beschriebenen Freiraum- und Verkehrskonzept macht der städtebauliche Rahmenplan Vorschläge für die Querschnittsgestaltung sämtlicher Quartiersstraßen. Sie sind auf dem Plan auf der übernächsten Seite abgebildet. Damit soll verdeutlicht werden, dass die Raumanprüche insbesondere an die Aufenthaltsqualität und aus dem Stellplatzdruck befriedigt werden können, wenn konsequent das vorgeschlagene System aus Einbahnstraßen, Wohnwegen und Fußgängerbereichen umgesetzt würde.

Impressionen aus den Quartiersstraßen im Sanierungsgebiet



Hören



Breiter Stein



Backofenstraße



Baustraße



Kurze Straße



Schäfergasse



Waisengasse

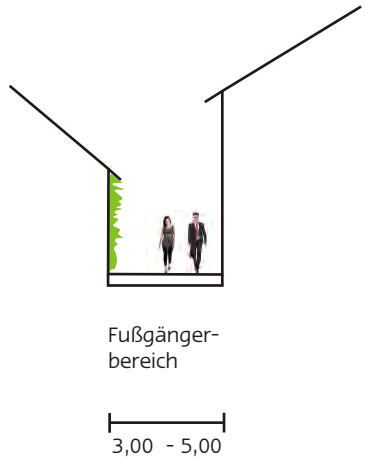


Hägermauer

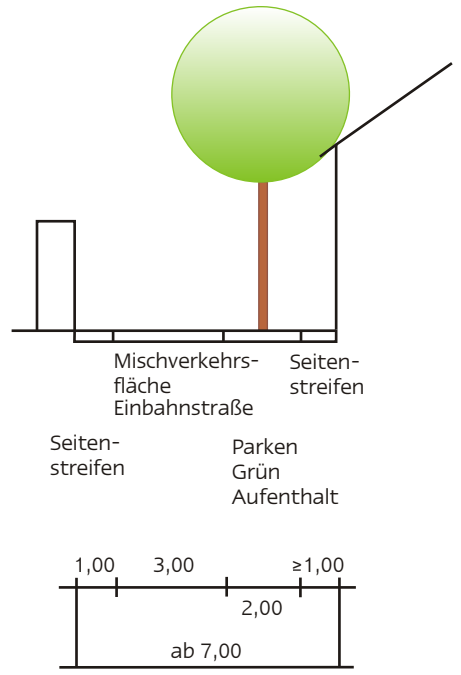


Braugasse

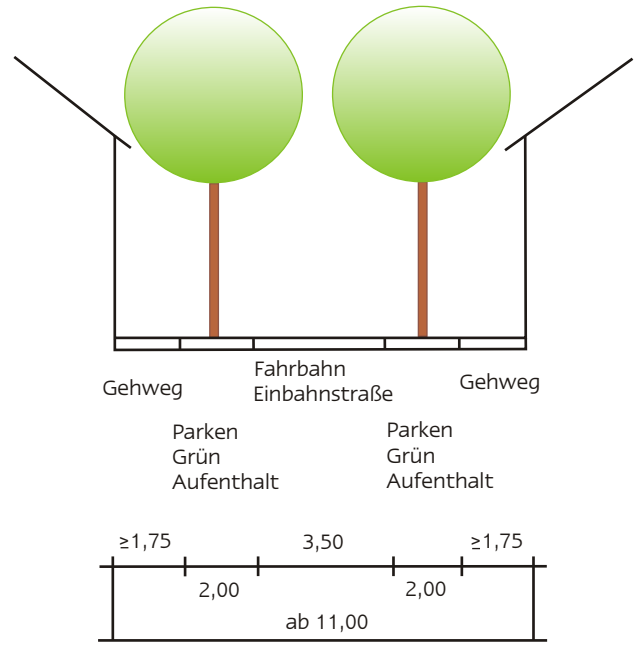
Schäfergasse Süd
Waisengasse Nord



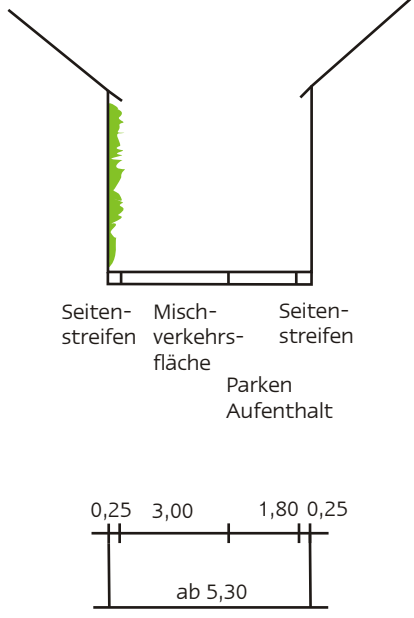
Hägermauer



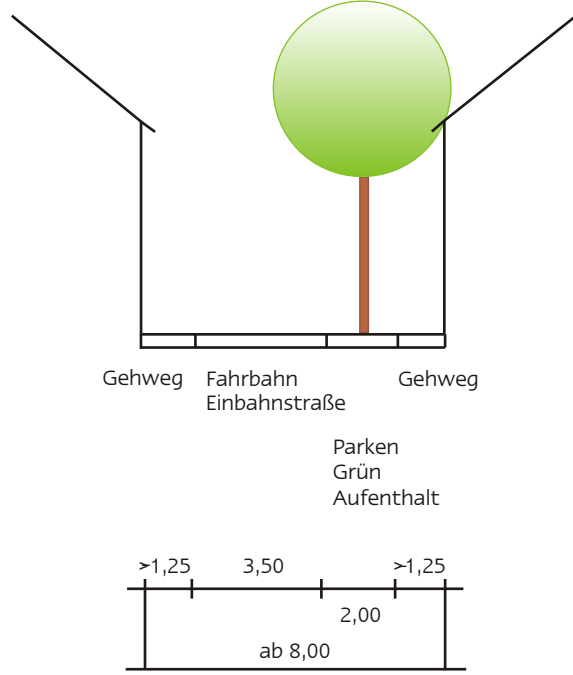
Baustraße



Breiter Stein
Schäfergasse Süd
Waisengasse Mitte



Backofenstraße
Hören (mit einseitigem Fußweg)



Stadt Einbeck

Rahmenplan zum
Sanierungsgebiet
Neustadt-Möncheplatz

Plan: Regelquerschnitte

Maßstab 1:200

Stand: 24.08.2014 - Norden



planungsgruppe lange puche gmbH
und Dipl.-Ing. Brudniok

037SEP1-Regelquerschnitte Quartiersstraßen-b

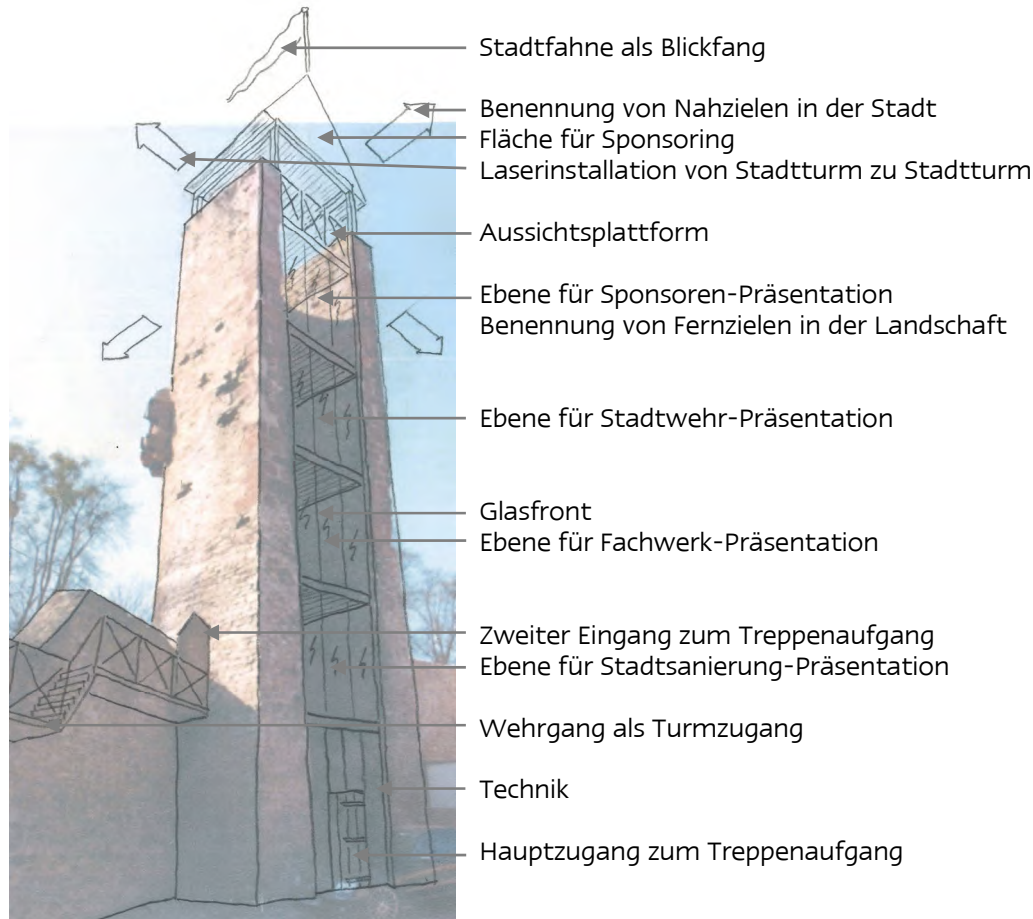
4.2.4 Storchenturm

Folgende Ansprüche bestehen an die Sanierung und Inwertsetzung des Storchenturmes:

Rahmenkonzept Storchenturm					
Ansprüche	Strukturell	Funktional	Substanziell	Gestalterisch	Sonstige
ISEK	• Stadtmarke in Wert setzen • Historischen Stadtbefestigung touristisch erschließen • Erlebnis- und Freizeitwert der Wallanlagen steigern	• Aufwertung der Naherholungsfunktion durch Möglichkeit der Turmbesteigung			
VU	• Schlüsselprojekt zur Erhaltung der Stadtmauerlandschaft	• Begehrbarkeit des Turmes herstellen	• Sanierung und statische Sicherung		
Rahmenplan	• Anbindung, Übergänge und Nutzung der Wallanlagen verbessern	• Schaffung Aussichtsebenen • Integration einer Leichtkonstruktion zur Begehung des Turmes	• Sanierung / statische Sicherung • Stadtmauer sanierung teilw.		
Sanierungsbeirat	• Touristische Aufwertung • Nutzung im Turm etablieren • Guter Aussichtspunkt • Zeitgemäße Elemente einbinden, z. B. Laser, Info-technik • Stadtmauer und Wallanlagen einbeziehen	• Nutzungsmöglichkeiten auf mehreren Ebenen: Klettern, Aussichtsplattform, Ausstellungen, • Zugang regeln/kontrollieren • Wehrgang an der Mauer, ggf. als Turmzugang • Hägermauer als barrierefreier Anliegerweg (Spielstraße, Einbahnstraße)	• Substanz sichern und schützen durch Dach • Turm sanieren	• Bei Nutzung historische Bedeutung bedenken • Beleuchtungssystem • Hochborde aus Mittelalter • Glasfront zum Reinschauen • Historischer Stein, Glas/Stahl • Geografische Richtungshinweise • Stadtfahne flattern lassen – Blickfang	• Mittelaltermarkt • Freilandtheater • Erlebnispfad, Hochseilgarten • Geschichtsgang im Krähengraben • Verbindung Diekturm • Sponsoren finden • Parkraum bedenken • öffentliche Toilette ggf. im Nebengebäude

Die Sanierung des Storchturmes als Bestandteil der historischen Wehranlagen von Einbeck ist ein sehr wichtiges Anliegen der Stadtsanierung im Rahmen der Programmkomponente Städtebaulicher Denkmalschutz. Diese Sanierung kann nur in engster Abstimmung mit den für die Denkmalpflege zuständigen Behörden geschehen. Ziel der Sanierung ist in erster Linie die nachhaltige Substanzsicherung des Turmes. Der städtebauliche Rahmenplan unternimmt darüber hinaus hier den Versuch, zusätzlich eine Inwertsetzung des Storchenturmes zu skizzieren.

Dieser Testentwurf ist auf der Folgesseite dargestellt. Wie der Name bereits verdeutlicht, soll hier exemplarisch aufgezeigt (getestet) werden, welche Möglichkeiten für eine Nutzung des Turmes vorstellbar sind. Es wird nicht der Anspruch erhoben, dass diese Lösungsvorschläge auch tatsächlich umsetzungsfähig sind. Dabei ist weniger die technische Umsetzungsfähigkeit gemeint, die sicherlich gegeben sein dürfte, als vielmehr die denkmalrechtliche.



Der Testentwurf sieht vor, den Turm nach seiner Sanierung zugänglich zu machen. Dies sollte ggf. nur im Rahmen von Stadtführungen, also unter Aufsicht für eine jeweils begrenzte Zahl von Personen ermöglicht werden. Zu diesem Zweck wäre im Inneren in der Rundung eine schmale Wendeltreppe zu installieren. Der Hauptzugang befände sich ebenerdig von der Straße Hullerser Mauer aus. Davor wäre im Rahmen der Umgestaltung der Straße eine entsprechende Aufenthaltsfläche einzurichten. Um den Erlebniswert zu erhöhen, könnte der an der Südseite des Turmes vorhandene Eingang in der ersten Ebene reaktiviert werden. Zu diesem Zweck wäre ein kleines Stück eines „Wehrganges“ mit Treppenaufgang zu rekonstruieren.

Im Turmkopf könnte eine Aussichtsplattform mit einer Dachabdeckung installiert werden. Durch das Dach könnte der Turm vor weiterer Verwitterung geschützt werden. Über entsprechende Hinweistafeln wäre die Aufmerksamkeit auf Nahziele in der Stadt, wie beispielsweise die Kirchtürme oder auf Fernziele in der Landschaft, wie z. B. der Solling oder auf geografische Fernziele, wie die ausländischen Partnerstädte von Einbeck zu lenken. Zu besonderen Anlässen, wie dem Eulenfest, wäre auch eine Laserinstallation von Stadtturm zu Stadtturm denkbar, die den Verlauf der historischen Wehranlage sichtbar machte. Das Bild zeigt eine Situation aus Dinkelsbühl mit einem Wehrgang und einer kleinen Arena.



Es mag als Beispiel für die Idee des Sanierungsbeirates stehen, die Stadtmauer und den Storchenturm im Zusammenhang mit weiteren Attraktionen und Veranstaltungen im Krähengraben inwertzusetzen.

Im Turm könnten zusätzliche Ebenen z. B. in Form einer freistehenden Stahlkonstruktion entstehen. Durch eine Glasfront an der inneren offenen Seite des Turmes wäre es möglich, während der Turmbesteigung das Erlebnis der zunehmenden Höhe und des zunehmenden Ausblicks zu erfahren. Gleichzeitig würde die Glasfront vor weiterer Verwitterung des Turmes schützen.

Der verbleibende kleine Raum auf den einzelnen Ebenen könnte Einzelthemen gewidmet sein, auf die über ein oder zwei Exponate hingewiesen werden könnte. Denkbar wären Wechselausstellungen ebenso wie feste Themen. Als Themen böten sich z. B. die laufende Stadtsanierung, das Fachwerk und die Stadtwehr an. Je nach Finanzierungskonzept für die Turmsanierung könnte auch eine Ebene für die Sponsoren reserviert werden. Die Giebelfläche des Turmdaches wäre unter Umständen auch für Marketing verwendbar.

Schließlich könnte die Aufmerksamkeit auf den Turm durch die Bekrönung des Daches mittels einer Stadtfahne gelenkt werden. Die Lage des Turmes wäre dadurch aus der Umgebung besser erfahrbar, er könnte gleichsam als Stadtmarke etabliert werden.



Impressionen vom Storchenturm

4.2.5 Neustädter Kirchplatz

Folgende Ansprüche bestehen an die künftige Umgestaltung des Neustädter Kirchplatzes:

Rahmenkonzept Neustädter Kirchplatz					
Ansprüche	Strukturell	Funktional	Substanziell	Gestalterisch	Sonstige
ISEK	• Lage im zentralen Versorgungsbereich • Bereicherung des Stadtangebotes und -milieus	• Multifunktionsplatz • Städtebaulich-gestalterische Verknüpfung mit Marktstraße	• Abbruch nicht mehr zeitgemäßer Bausubstanz und Freianlagen	• Platzbebauung mit hohem Anspruch bzgl. städtebaulicher, architektonischer, freiräumlicher, denkmalpflegerischer Ziele	• Vorbereitung durch städtebaulichen Wettbewerb
VU	• Hohe Stadtplatzqualität • Anbindung Parkhaus an Fußgängerzone • Löwenkreuzung städtebaulicher Mittelpunkt	• Funktionale und bauliche Aufwertung • Konzeption zur Verkehrsführung • Aufhebung der Trennwirkung • Barrierefreiheit und Sicherheit	• Nutzung des Gemeindehauses (alternativ Abbruch des Gemeindehauses prüfen), Abbruch restlicher vorhandener Baulichkeiten mit Grunderwerb	• Optische gestalterische Aufwertung	
Rahmenplan	• Ziele werden bei bereits laufender Vorbereitung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes festgelegt				
Denkmalpflege	• Ziele werden bei bereits laufender Vorbereitung des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes festgelegt				



Impressionen des Neustädter Kirchplatzes



Die Umgestaltung des Neustädter Kirchplatzes (siehe Luftbild) wird derzeit bereits über einen städtebaulichen Wettbewerb vorbereitet. Als Grundlage befindet sich ein Anforderungsprofil in Aufstellung, dass mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt wird. Wegen der Parallelität der Planungen wird das Thema im Rahmenplan nicht weiter vertieft. Dementsprechend hat sich auch der Sanierungsbeirat nicht mit dem Neustädter Kirchplatz befasst. Aufgabe des Rahmenplanes ist es in diesem Zusammenhang lediglich noch, auf die in der obigen Tabelle genannten Ansprüche an die Umgestaltung aufmerksam zu machen und die Anforderungen für den städtebaulichen Wettbewerb wiederzugeben.

Dem zugrunde liegt der folgende Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 03.12.2014:

„Der Neustädter Kirchplatz ist in Freiflächenplanung als Multifunktionsplatz, der eine Teilbebauung ausdrücklich zulässt, zu gestalten. Hierfür ist ein städtebaulicher Wettbewerb zu beauftragen und durchzuführen ...“

Im Anforderungsprofil (Entwurf vom 28.05.2015) sind die Parameter für den städtebaulichen Wettbewerb wie folgt beschrieben:

Übergeordnete Zielsetzungen

- Stadtplatzgestaltung und Vorbereitung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung; qualitätsvolle Freiflächenplanung unter Einbeziehung der angrenzenden Straßenverkehrsflächen und der Platzwände der umgebenden Bebauung bei besonderer Berücksichtigung historischer und denkmalpflegerischer Bezüge
- Schaffung eines städtebaulichen Mittelpunktes für das Quartier Neustadt Aufwertung der einzigen Platzanlage in dem Quartier durch Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten, möglicherweise mit einem überdachten Aufenthaltsbereich
- Berücksichtigung der Schlüsselfunktion des Neustädter Kirchplatzes als Eingang/Abschluss der Fußgängerzone. Gestaltung des Platzes als verbindendes Element zwischen Fußgängerzone und der „Neustadt“.

Denkmalschutz

- Berücksichtigung der Thematik „Brunnen“, mögliche Gestaltung der historische Brunnenanlage „Pipenborn“ in einer modernen Interpretation in der Nordostecke zur Löwenkreuzung (im Eckbereich Hullerstraße war ursprünglich eine große Pferdetränke vorhanden)
- Gestaltung eines angemessenen Vorplatzes für die ehemalige Lateinschule und das Amtsgericht Einbeck: Aufwertung des Eingangsbereiches, höhengleiche Erschließung des Vorbereitungsbereiches
- Berücksichtigung des historischen Umfeldes bei der Auswahl der verwendeten Materialien, des Beleuchtungskonzeptes und der Bepflanzung (zwingend notwendig)
- Minimierung der durch die Umgestaltung erforderlich werdenden Bodeneingriffe Berücksichtigung von archäologischer Begleitung und Genehmigungsbedürftigkeit der Bodeneingriffe (Grabungen bei größeren Bodeneingriffen im Vorfeld)
- Beachtung möglicher baustatischer Probleme durch archäologische Relikte im Boden, insbesondere der Fundamentreste der abgerissenen Kirche (auf etwa 1/3 des Platzes im Ostteil ist bereits in den 1960er Jahren die Bodendenkmalsubstanz weitestgehend zerstört worden, so dass Bodeneingriffe hier keine größeren Grabungsmaßnahmen erforderlich machen).

Platznutzung

- Nutzung als Multifunktionsplatz für öffentliche Veranstaltungen
- Barrierefreie Gestaltung des Platzes
- Grundstückserwerb des Gemeindehauses, Abriss des Gebäudes prüfen oder Nutzung des Gebäudes (Teilbebauung), das die Funktionen wie Buswartezone, RadPunkt, Toiletten/ Trinkwasser, Information, Telekommunikation erfüllt, Ausweisung von Kfz-Stellplätzen
- Rückbau (bzw. Teilrückbau) der unterirdisch vorhandenen Toilettenanlagen
- Erhaltung der Trafostation (ggf. durch Schachtanlage)
- Berücksichtigung von Leitungen (z. B. Telekom)

Platzgestaltung

- Steigerung der Aufenthalts- bzw. Verweilqualität durch eine hohe Wertigkeit der Freiflächengestaltung und -funktionalität der öffentlichen Räume
- Gesamtheitliche Betrachtung und Darstellung der Oberflächengestaltung der Platzfläche in den Anschlussbereichen mit den angrenzenden Straßen und Wegen
- Berücksichtigung von Wege- und Blickbeziehungen sowie historischer Bezüge
- Integration von Brunnen/ Wasserspiel in die Platzgestaltung

Verkehr

- Integration der den Platz allseitig umschließenden Straßenverkehrsflächen in das Gesamtkonzept (Ab- bzw. Verminderung der Barrierewirkung)
- Berücksichtigung der bestehenden Verkehrsführung (Status quo) der den Platz umgebenden Straßen
- Linienbusverkehr muss weiter über die Papenstraße laufen
- Optimierung der fußläufigen Anbindung des Parkhauses Hägerstraße an die Fußgängerzone
- Aufwertung des Parkhauses Hägerstraße (z.B. Leitsystem, optische Aufwertung der Fassade)
- Stellplätze für Kfz, funktionale Einbindung der Außenstellplätze
- Berücksichtigung von Abstellmöglichkeiten für Fahrräder
- Einrichtung eines RadPunktes für Radtouristen (zentrale Anlaufstelle für Radtouristen, zum Abstellen von Fahrrädern, zum Verschließen von Rädern, Gepäck, Helm u.a., Informations- und Treffpunkt)
(Hinweis: Der Radweg R1 wird zukünftig in der Benser Straße und nicht mehr in der Hullerser Straße verlaufen).
- Möglichst Integration von Motorradstellplätzen, Mitnutzung des RadPunktes („bike-point“)
- Komfortable Querung der Löwenkreuzung für Fußgänger, Integration beider Bushaltestellen (Nord- und Südseite Hullerser Straße) in das Gesamtkonzept; Berücksichtigung der Funktionalität und Barrierefreiheit; Bushaltestellen als Wartehallen, ggf. Wetterschutz durch Gebäudeüberstand

Grün

- Erstellung eines Bepflanzungskonzeptes für die Platzfläche
- Möglichst Erhalt der platzprägenden Linden an der Papenstraße und der Straßenbäume, Ergänzung des Baumbestandes

Beleuchtungskonzept

- Berücksichtigung einer angemessenen Beleuchtung

Handlungsfelder und Bausteine des Förderprogrammes zur Standort- und Wirtschaftsbelebung des historischen Stadtkernes von Einbeck im Sanierungsgebiet „Neustadt - Möncheplatz“

5. Klimaschutzkonzept: Energetische Quartiers- und Objektsanierungen im Einklang von Klima- und Denkmalschutz

5.0 Hintergrundinformationen

Die Themen "klimagerechte Ortsentwicklung" und die energetische Sanierung von Gebäuden und Quartieren werden über einen langen Zeitraum in allen Gemeinden und Städten die stadtentwicklungspolitischen Diskussionen zunehmend beherrschen. Eine nachfragegelenkte Innenentwicklung mit Aufwertung des Gebäudebestandes, der Ansiedlungsbedingungen und Umfeldes sowie des Angebotes trägt zur kompakten, gemischten Stadt bei und hilft damit, den Klimawandel zu bewältigen.

Den bekannten Szenarien, ausgelöst durch den fortschreitenden globalen Klimawandel und die sich daraus ergebenden Herausforderungen, kann nur durch konzertierte und zugleich auf die lokalen Bedingungen abgestimmte Herangehensweisen begegnet werden.

Mit dem vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aufgerufenen KfW-Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“ - Bestandteil des Energiekonzeptes der Bundesregierung vom 28.09.2010 - wird ein richtungsweisender Schritt getan:

Nicht mehr das Einzelgebäude allein steht im Fokus der Förderungen, zur Erreichung der ehrgeizigen Klimaschutzziele der Bundesrepublik Deutschland steht nunmehr das Quartier im Vordergrund.

Integrierte Energetische Quartierskonzepte zeigen auf, welche technischen und wirtschaftlichen Energieeinspar- und Energieeffizienzpotenziale sowie Einsatzmöglichkeiten erneuerbarer Energien im Quartier bestehen und welche konkreten Maßnahmen ergriffen werden können, um kurz-, mittel- und langfristig CO²-Emissionen zu reduzieren.

Ziel des Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes ist es, die Analyse für einen räumlich abgegrenzten Bereich durchzuführen und geeignete Maßnahmen zu entwickeln, die den Klimaschutz für diesen Teilbereich voranbringen. Die Maßnahmenplanung soll darüber hinaus weiter ins planerische Detail gehen und technische und wirtschaftliche Potenziale offenlegen. Das Ergebnis ist ein quartiersbezogenes, langfristiges, energetisches Konzept zur Verbesserung der Energieeffizienz einschließlich städtebaulicher und funktionaler Aspekte.

Im Rahmen eines Quartierskonzeptes wird die energetische Gesamtsituation für ein bestimmtes räumlich, funktional und städtebaulich zusammenhängendes Teilgebiet der Stadt detailliert untersucht. Die städtebaulichen Eingangsdaten werden durch eine Kartierung im Gebiet, Auswertungen bestehender Unterlagen der Stadtverwaltung, punktueller Fotodokumentationen und ausführlicher Gespräche mit den Akteuren gewonnen.

Basierend auf der Ausgangsanalyse werden die kurz- und mittelfristig technisch und wirtschaftlich umsetzbaren Optimierungs- und Einsparpotenziale sowie die Potenziale zur Steigerung der Energieeffizienz (z. B. durch den Ausbau von Kraft-Wärme-Kopplung) und zur Nutzung erneuerbarer Energien ermittelt. Auf Basis von Ist-Analyse, Energie- und CO²-Bilanz sowie Potenzialanalyse werden entsprechende realistische kurz-, mittel- und langfristige Ziele entwickelt und mit den Akteuren diskutiert und abgestimmt (Akteursbeteiligung).

Die Ziele sollen quantifizierbar und über Indikatoren überprüfbar sein. Die Ziele sollen darüber hinaus mit den Zielen der Bundesregierung insgesamt verglichen und abgestimmt werden. Als beispielhafte Zielformulierungen seien an dieser Stelle folgende benannt:

- Gebäudesanierung
- Umrüstung der Infrastrukturen, insbesondere Leitungsnetze
- (Nach)Nutzung von Brachen und Rückbauflächen
- Ressourcen sparende Quartiersentwicklung
- energiesparende Verkehrsmittel und Minderung des Verkehrsaufkommens
- andere städtebauliche Ziele

Auf Basis der Potenzialuntersuchung und der partizipativen Akteursbeteiligung soll ein fundierter Maßnahmenkatalog erarbeitet werden. Dabei sollen nicht nur noch umzusetzende Maßnahmen erarbeitet, sondern auch bereits umgesetzte Klimaschutzmaßnahmen beleuchtet und die konkret erzielten Einsparungen in einem Aktivitätenprofil beschrieben werden.

In diesem Zusammenhang ist das Themenfeld „Öffentlichkeitsarbeit“ von entscheidender Bedeutung. Die Informationen über das Projekt sowie die Motivierung zur Beteiligung sowohl an dem Aufstellungsverfahren als auch an den geplanten Einzelmaßnahmen stehen im Vordergrund.

Die Aufgaben der „Administration“ beinhalten im Wesentlichen die Steuerung, Dokumentation und Moderation der einzelnen Arbeitsprozesse. Für eine effektive Arbeit der interdisziplinären Teams sind Strukturen zu schaffen und zu unterstützen, die einen möglichst reibungslosen Wissenstransfer zwischen den beteiligten Akteuren gewährleisten. Weiterhin sind schon bei Aufstellung des Integrierten Energetischen Quartierskonzeptes alternative Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten zu akquirieren und zu prüfen.

Die Ziele im Energiekonzept der Bundesregierung sind klar benannt. Bis 2020 soll eine Reduzierung des Wärmebedarfs um 20% erreicht sein und 2050 will man den Primärenergiebedarf gar um 80% gemindert wissen. Schlüsselsektor dieser gewaltigen Aufgabe sind die Gebäudebestände.

Der Anreiz, in Energieeffizienz und erneuerbare Energien zu investieren, wird durch heutige Förderprogramme und -instrumente stark unterstützt. Der Ausbau weiterer Förderprogramme ist zu erwarten, ebenso die Vernetzung verschiedener Förderprogramme.

Die vom Bundestag beschlossene Novelle des Baugesetzbuches hat die energetische und klimarechte Stadtentwicklung rechtlich gestärkt. Mit dem CO²-Gebäudesanierungsprogramm und dem KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ werden finanzielle Anreize geboten.

Die Bundesregierung hat für den beschleunigten Umbau der Energieversorgung am 06.06.2011 die Aufstockung der Mittel für das CO² Gebäudesanierungsprogramm in 2012 auf 1,5 Mrd. Euro beschlossen (2011: 936 Mio. EUR). Dieselbe Summe ist jährlich bis 2014 eingeplant und schafft Planungssicherheit für Hauseigentümer und Wohnungsunternehmen in der energetischen Sanierung und im Neubau.

Durch die energetische Quartierssanierung erfolgt eine gezielte Akquirierung von Fördermitteln für Maßnahmen zur Energieeinsparung, Effizienzsteigerung und zum Einsatz erneuerbarer Energien für Kommunen mit öffentlichen Infrastrukturprojekten, gewerbliche Wohnungs- und Eigentümergesellschaften und auch private Investoren und Einzeleigentümer.

Die Städte und Gemeinden stehen auch regional vermehrt im Wettbewerb. Im Zuge dessen wird bezahlbare und innovative Energieversorgung verbunden mit hoher Energieeffizienz immer mehr zu einem wesentlichen Standortfaktor. Energetische Stadterneuerung ist daher eine Forderung unserer Zeit.

Bürger und Akteure sollten im Zuge des energetischen Quartierskonzeptes frühzeitig über die Notwendigkeit, die Vor- und Nachteile energetischer Maßnahmen im Quartier und am eigenen Objekt informiert werden. Die beste Wirkung erbringen überzeugende Konzepte, positive Beispiele sowie die Darstellung des Mehrwerts für den Bürger.

Dort, wo z.B. Sanierungen fassadenmäßig aufwendig sind bzw. städtebaulich nicht wünschenswert, können geeignete Versorgungsnetze diese Nachteile ausgleichen und die Investition in Kraft-Wärme-Kopplung in ein gutes Kosten-Nutzen-Verhältnis mit hoher Amortisation bringen.

Ziele im Überblick:

- Umsetzung der Ziele der Bundesregierung
- Akquisition von Fördermitteln
- Hoher Förderanreiz zur Erstellung eines energetischen Quartierskonzeptes (65 % Förderung)
- Entlastung der Kommune bei öffentlichen Infrastrukturmaßnahmen
- Steigerung der Wettbewerbsfähigkeit der Kommune – Standortfaktor bezahlbare und innovative Energieversorgung
- Motivation und Beteiligung der Bürgerschaft, Akzeptanz schaffen
- Unterstützung von Altbau-Besitzern mit Beratung und Schaffung von Anreizprogrammen, um die Rentierlichkeit von Modernisierungen des ortsbildprägenden Bestandes zu ermöglichen
- Angemessene Lösungen bei ortsbildprägenden Gebäuden mit erschwerter Umsetzung energetischer und technischer Anforderungen anbieten

Über den Sanierungsträger können bei Bedarf weitere Schritte in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung erfolgen.

5.1 Potenzielle Bereiche für energetische Quartierssanierungen

Energetische innovative Versorgungskonzepte und Umsetzungen bieten sich im Fördergebiet insbesondere in folgenden Bereichen und bei folgenden angestrebten Maßnahmen nach derzeitiger Einschätzung an, wenngleich möglichst das gesamte Sanierungsgebiet in einen o.g. Prozess eingebunden werden sollte:

- Im Bereich des Quartiers 15 im Zuge einer potenziellen Gesamtumstrukturierung
- Im Bereich des Quartiers 25 im Zusammenhang mit der behutsamen Umstrukturierung im Innenblockbereich und der Beseitigung der Leerstände
- Im Bereich des Quartiers 29 im Zusammenhang mit der Baulückenbebauung
- In den Quartieren 34 und 35 , auch aufgrund der Nähe zum Gewerbebereich

Die potenziellen Umstrukturierungs- und Revitalisierungsprojekte in den Quartieren besitzen grundsätzlich eine hohe Eignung zur Umsetzung eines energetischen Quartierskonzeptes mit z.B. Anlage eines Blockheizkraftwerkes auch zur Versorgung von Nachbargrundstücken bzw. der Quartiere.

Die städtebauliche Struktur im Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ mit überwiegend Gebäuden in geschlossener Bauweise sind an sich geeignete Voraussetzungen zu energiesparenden Bauweisen. Dagegen können, sollen bzw. dürfen insbesondere denkmalgeschützte Originalfassaden nicht mit Außendämm-Maßnahmen eingepackt werden.

Mit der Beteiligung der Grundstückseigentümer und verschiedener Fachleute gilt es, innovative und wirtschaftliche Herangehensweisen zu finden. Derzeit im Bau befindliche Beispiele zum energetischen Umbau von Denkmälern können hierbei die Richtung aufzeigen und unter Abstimmung mit der Denkmalpflege auch in Einbeck umgesetzt werden.

Im Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ können folgende Hauptgruppen von Gebäudegruppen/Fassadentypen der straßenseitigen Hauptgebäude ohne Sonderbauten vereinfachend unterschieden werden:

- **Fachwerkgebäude**

Fachwerkgebäude als größte Gebäudegruppe im Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ mit rund 125 prägnanten Sichtfachwerkgebäuden zum öffentlichen Straßenraum aus unterschiedlichen Stilrichtungen seit der Mitte des 16. Jahrhunderts bis Anfang des 20. Jh. in überwiegend zwei- bis dreigeschossiger Bauweise. Vier Gruppen **F1 bis F4** können vereinfacht beschrieben werden:

- F1** Dreigeschossige Fachwerk-Ständergeschossbauten bzw. Fachwerkbauten mit Knaggen (Konsolen) und stark vorspringendem Geschoss, älteste Gruppe mit F2 zusammen
- F2** Zweigeschossige Fachwerk-Ständerbauten mit Knaggen (Konsolen) 16.-18. Jh. i.d.R.
- F3** Fachwerk-Rähmbauten mit Geschossvorkragung, zwei- bis dreigeschossige Bauten i.d.R. 17.-18. Jh.
- F4** Fachwerk-Rähmbauten mit flächenbündiger Fassade - in Einzelfällen leicht vorkragend, zwei- bis dreigeschossige Bauten, i.d.R. 18.- bis überwiegend 19. Jh., vereinzelt um 1900

Rund 10 Gebäude sind nicht eindeutig einer der vorgenannten Gebäudegruppen zuzuordnen.

- **Traditionell verkleidete Fachwerkbauten**

Rund 45 Gebäude weisen prägnante traditionelle Fassadenbehänge zum öffentlichen Straßen aus, überwiegend mit Naturschieferfassaden gestaltete Fachwerkgebäude, vereinzelt Behänge oder Gestaltungselemente aus Sandstein, Tonziegeln, Holz, noch seltener Zinkblech.

Auf den rückwärtigen, oft vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbaren Fronten sind weitere Vorhangfassaden anzunehmen.

- **Veränderte Altbauten, Backsteinbauten, Putzfassaden bis neuere Bauten und massive Neubauten**

Rund 50 Gebäude weisen veränderte Fassaden auf, meist wohl einst Sichtfachwerkfassaden, mit z.B. Putzelementen, Überformungen bzw. massiven Unterfangungen.

Die Anzahl an traditionellen Backsteingebäuden ist gering, 4 prägnante Beispiele gibt es im Sanierungsgebiet.

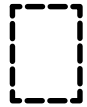
36 Gebäude haben Putzfassaden, sind neuere Bauten oder massive Neubauten mit zeitgemäßen Elementen.

Ca. Anzahl zu 3. zusammen: rund 90 Gebäude.

Anzahlmäßig stellen ein- und viergeschossige Hauptgebäude die Minderheit dar. Im Quartier 15 gibt es eine größere viergeschossige Gebäudegruppe (Lange Brücke 9 bis 11, Neuer Markt 5-7), weitere viergeschossige Gebäude nur noch im Quartier 25 als Gebäudepaar entlang der Altendorfer Straße 9-11, im Quartier 22 und 29. Es dominieren zwei- und dreigeschossige Hauptgebäude (zusammen rund 90 %) zum öffentlichen Straßenraum im Stadtbild, davon sind ca. 65 % zweigeschossig, 25 % dreigeschossig.

Von diesen rund 250 zwei- und dreigeschossigen Hauptgebäuden zur Straße befindet sich der überwiegende Teil in geschlossener Bauweise, so dass als wärmetauschende Fassaden-Hüllflächen die Straßen- und Rückseiten energetisch von erhöhter Bedeutung sind.

Plan Geschossezahlen >



**Sanierungsgebiet
Städtebaulicher
Denkmalschutz
Neustadt-Möncheplatz
9,25 ha**

30

Block- bzw.
Quartiersnummern
gemäß Vorbereitende
Untersuchungen (VU)

Maß der baulichen Nutzung

Hauptgebäude:

- Ein Vollgeschoss bis zur Traufe
- Zwei Vollgeschosse bis zur Traufe
- Drei Vollgeschosse bis zur Traufe
- Vier Vollgeschosse bis zur Traufe

Von Haupt- und Nebengebäude überdeckte Fläche

Nicht von hochbaulichen Anlagen überdeckte Fläche

Stadt Einbeck

Rahmenplan zum
Sanierungsgebiet
Neustadt-Möncheplatz

**Plan:
Maß der baulichen Nutzung**

50 m

Stand 18.8.13 - Norden

planungsgruppe lange puche gmbh
und Dipl. Ing. Brudniok

Kartengrundlagen und Ausschnitte:
Liegenschaftskarte - Maßstab: 1:1000, Gemarkung Stadt
Einbeck, Flur: 18. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2013



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen

Regionaldirektion Northeim

Auf den Rückseiten können z.B. traditionelle Vorhangfassaden aus Naturschiefer, Tonziegeln, Holz oder Sandstein nach Klärung der denkmal- und bauordnungsrechtlichen Anforderungen denkbar bzw. als Option prüfbar sein.

Somit bleibt in diesen Fällen die Straßenfront übrig, die in der Regel bei denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Fachwerk- und Backsteingebäuden aus denkmal- und stadtbildpflegerischer Sicht im überlieferten Originalzustand erhalten, saniert oder rückgebaut werden sollen. Der Anteil dieser wärmetauschenden straßenseitigen Hüllfläche innerhalb einer geschlossenen Hausgruppe ist bezogen auf die gesamtwärmetauschende Hüllfläche (Dach, Wände und Decken zum Keller oder Erdreich) relativ gering (dies gilt nicht bei Eckgebäuden als Sonderfälle).

Insofern sollten insbesondere im stadtbildprägenden Gebäude- und Denkmalbestand nach Prüfung bauordnungsrechtlicher, bautechnischer, bauphysikalischer und energetischer Aspekte Maßnahmen zur Energieeinsparung vorrangig im Dachbereich und Deckenbereich, im Bereich der Fensteröffnungen, in der Heizungs-, Haus- und Lüftungstechnik sowie durch innovative Versorgungssysteme, z.B. Miniblockheizkraftwerke, erfolgen.

Ferner können die angesprochenen z.B. hinterlüfteten traditionellen Vorhangfassaden zusammen mit verträglichen Aussendämmungen aus geeigneten Dämmstoffen ggf. auf Rückseiten oder veränderten Straßenfronten oder auch nicht denkmalgeschützten Gebäuden, nach Klärung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit, erwogen werden. Auch kommen für mit traditionellen Materialien bereits gestaltete Fassaden von Baudenkmalen bei unumgänglichen Erneuerungen für vorgenannte Außenfassaden Dämmmaßnahmen nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde infrage. Im Sanierungsgebiet liegen viele Beispiele mit Naturschieferfassaden vor.

Insofern bieten sich genügend Ansätze und Voraussetzungen - unter fachlicher Begleitung durch altbau- und denkmalkundige Architekten und Ingenieure - insbesondere im Zuge eines o.g. Energetischen Quartierskonzeptes und eventuell gezielter Förderung, die Altbaubestände energetisch auf hohes Niveau zu bringen und dadurch noch wettbewerbsfähiger zu machen.

Im Bereich der öffentlichen Maßnahmen könnte z.B. eine Optimierung der Straßenbeleuchtung über den Einsatz energiesparender Leuchtmittel erfolgen. Darüber hinaus sind Verbesserungen der Stellplatzsituation und Verkehrslenkung unter den Gesichtspunkten des Klimaschutzes zu überlegen. Auch die Belebung der zentralen Einkaufsmöglichkeiten steht hiermit eng im Zusammenhang. Beispiele für diesen Bereich sind die Veränderung zur „Stadt der kurzen Wege“ oder die „Fahrradfreundliche Stadt“. Für das Sanierungsgebiet könnten zudem eine regelmäßige Information und Beratung der Privathaushalte sowie Aktionen zu Themen, wie der energetischen Sanierung von Altbauten, der Einsatz erneuerbarer Energien sowie zu Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten angeboten werden.

Handlungsfelder und Bausteine des Förderprogrammes zum Sanierungsgebiet Neustadt-Möncheplatz in Einbeck Erhaltung und Entwicklung als Standort für Wirtschaft, Begegnung und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben		
Ziele und Maßnahmen zur Stabilisierung, Stärkung der Nutzungsvielfalt und Anziehungskraft, Standort- und Wirtschaftsbelebung des Altstadtbereiches im Kontext der Handlungsfelder:		
Handlungsfeld	Ziele	Projektmöglichkeiten und konkrete Maßnahmen
Klimaschutz und Energetische Quartiers- sanierungen	• Energetische Quartierssaniierungs- und Versorgungskonzepte, Umsetzung der Ziele zum Klimaschutz • Bereitstellung innovativer und bezahlbarer Energien als wichtiger Standortfaktor	• Errichtung von Blockheizkraftwerken mit Vernetzungsmöglichkeiten zu weiteren potenziellen Abnehmern, insbesondere im Zusammenhang mit Schlüsselprojekten z.B. in den Quartieren 15, 25, 29, 34, 35. Prüfung der Ankoppelung von Quartieren an nahe Gewerbebetriebe zur potenziellen energetischen Versorgung • Energetische Objektsanierungen • Energiesparende Straßenbeleuchtung

Handlungsfelder und Bausteine des Förderprogrammes zur Standort- und Wirtschaftsbelebung des historischen Stadtkernes von Einbeck im Sanierungsgebiet „Neustadt – Möncheplatz“

6. Managementkonzept: Strategisches Management und Marketing zur Stärkung des historischen Stadtkernes

6.1 Management- und Marketingaufgaben

Management- und Marketingaufgaben erstrecken sich auf viele Handlungsfelder und sind von zunehmender Bedeutung, um Ortsbereiche, ganze Städte, Netzwerke und Region mit positiv zu entwickeln und zu steuern.

Entwicklungen dem reinen Zufall oder nur dem Marktgeschehen zu überlassen, birgt die Gefahren ungeordneter und ungewollter negativer Entwicklungen in sich. Sicherlich gibt es im überregionalen strukturellen und wirtschaftlichen Kontext für einzelne Kommunen in bestimmten Bereichen kaum bzw. geringe Einflussmöglichkeiten. Dennoch sind in etlichen Orten im Zuge von Managementstrategien erhebliche Erfolge zu verzeichnen, die sich ohne eine solche Strategie nicht in dieser Form und Qualität hätten erzielen lassen.

Im Zuge des Sanierungsprogrammes zum städtebaulichen Denkmalschutz für das Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ sind auf folgenden Ebenen Management- und Marketingaufgaben zusätzlich zu bestehenden Strukturen ausbauend oder ergänzend möglich:

Management und Marketing u.a. zur

- Standort- und Wirtschaftsbelebung (Einzelhandel, Versorgung u.a.)
- Tourismusbelebung
- Ausbau der Freizeit- und Kulturangebote
- Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale
- Aktivierung der Bürgerschaft und lokalen Akteure

Diese Aktivitäten gilt es zusammenzubringen und zu vernetzen, sie gehen in der Regel auch über den Bereich des Sanierungsgebietes „Neustadt-Möncheplatz“ hinaus, das ja nur einen Teil der historischen Altstadt ausmacht.

Zur Belebung des Sanierungsgebietes „Neustadt-Möncheplatz“ und somit der Altstadt sind vielfältige Initiativen auch z.B. für den Einzelhandel erforderlich. Gute nachahmenswerte Beispiele bieten die Wettbewerbsbeiträge zur Quartiersinitiative Niedersachsen (QIN).

Auch für die Stadt Einbeck kann es wichtig sein, dass sich noch mehr Zusammenschlüsse von Akteursgruppen (Immobilienbesitzer, Händler, Dienstleister...) ergeben, die gemeinsam das Ziel verfolgen, die Situation in ihrem Geschäftsquartier „Altstadt“ nachhaltig zu verbessern. Z.B. sind Genossenschaftsmodelle in anderen Städten schon erprobte Instrumente zur Stadtentwicklung.

Eine weitere Managementaufgabe kann in der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, gezielter Nachfragelenkung und letztlich Steigerung der Anziehungskraft des Standortes Innenstadt liegen.

Die Erfahrungen im Zuge der bisherigen Städtebauförderungen zeigen, dass die Ziele der Altstadtsanierung ausführlich in die Öffentlichkeit getragen werden müssen, um entsprechende Aufmerksamkeit zu erhalten und um Zuspruch und Zulauf zu erfahren. Es ist ein Netz zahlreicher, gemeinsam handelnder privater und öffentlicher Akteure im Zusammenspiel ehrenamtlicher und professioneller Strukturen zu entwickeln, das auch die Bewohnerinnen und Bewohner einbezieht. Dies setzt eine gut funktionierende Managementorganisation voraus.

„Zu Beginn des Jahres 2010 hat die **Einbeck Marketing** - Gesellschaft für Wirtschaftsförderung, Stadtmarketing, Veranstaltungs- und Tourismusservice mbH - ihren Geschäftsbetrieb aufgenommen.

Mit der o.g. Gesellschaft gehen Verwaltung und Rat der Stadt Einbeck, Initiative Einbeck e.V. sowie die Werbegemeinschaft Einbeck nebst vielen Förderern einen zukunftsweisenden gemeinsamen Weg im Bereich des Stadtmarketings. Durch eine gezielt vernetzte Sicht- und Arbeitsweise möchten wir Einbeck noch attraktiver und lebenswerter gestalten.

Für dieses Ziel übernimmt Einbeck Marketing neben den bewährten Säulen „Kulturring“ und „Tourist-Information“ zukünftig auch die Bewerbung und Gestaltung des Wirtschaftsstandortes Einbeck sowie seiner attraktiven städtischen Veranstaltungen“ - so die Hinweise der Einbeck Marketing GmbH auf der eigenen Homepage im Internet.

Die Einbeck Marketing GmbH veranschaulicht ihren komplexen Aufgabenbereich auf der Homepage mit den vier Säulen „Tourismus, Kultur, Stadtmarketing und Wirtschaftsförderung“.

Im Rahmen der Städtebauförderung sollen im Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“, wie in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben, etliche Maßnahmen zur Standort- und Wirtschaftsbelebung umgesetzt werden.

Zu den künftig wichtigen Aufgaben kann der Aufbau eines Flächen- und Gebäudemanagements zählen, das jedoch auch über die Grenzen des Fördergebietes hinausreichen sollte.

Die Mobilisierung von Innenentwicklungspotenzialen setzt in hohem Maße die Mitwirkung sowie Investitions- und Verkaufsbereitschaft der Eigentümer voraus. Aufgrund der überaus komplexen Aufgabenstellung wird Innenentwicklung nicht von heute auf morgen, sondern nur als langfristiger Bewusstseins- und Lernprozess zu bewältigen sein, der von den politisch Verantwortlichen eine klare Linie erfordert.

Hierbei müssen zusammenarbeiten u.a.:

- die Eigentümer/Eigentümergeinschaften
- die Gewerbetreibenden
- Vereine
- örtliche Sparkassen/Banken/Makler
- die Verwaltung/Rat als Initiatoren des Flächen- und Gebäudemanagements
- der Landkreis bzw. das ILEK-Regionalmanagement Harzwerderland für den Landkreis Northeim im Zuge des Ausbaus der interkommunalen Kooperation
- das Land Niedersachsen durch gezielte Programme.

Für die überwiegende Anzahl leerstehender oder untergenutzter Objekte bzw. freigeräumter Grundstücke müssen private Initiativen gefunden werden.

Ein aufzubauendes Flächen- und Gebäudekataster (-management) nach Einholung der Einwilligung der jeweils betroffenen Grundstückseigentümer soll zum Ziel haben, leerstehende Gebäude oder bebaubare Flächen zu erfassen. Eine Gebäude- und Leerstandsbörse kann eine große Hilfestellung geben. Hierzu gibt es andernorts bereits gute Erfahrungen, einen sog. „Kümmerer“ zu engagieren, der eine Beratungs- und Anlaufstelle des Managements leitet.

Die Leerstandssituationen im strukturschwachen südniedersächsischen Raum und in den Ortsmitten insbesondere sind Folge u.a. von

- Bevölkerungsrückgang
- Abbau und Verlust von Arbeitsplätzen
- fehlender Nachfrage und Nachfragelenkung

Ein Weg zur Leerstands-beseitigung erfordert eine aktive Rolle der Kommune. Die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen kann durch die Kommune z.B. durch Zwischenerwerb von leerstehenden Immobilien oder öffentliche Nachnutzung gestützt werden.

Durch Machbarkeitsstudien für ausgewählte Schlüsselobjekte können für Kaufwillige klare Informationen zu den Sanierungsgegebenheiten und Fördermöglichkeiten zum Objekt dargelegt werden. Oft scheuen z.B. junge Familien den Erwerb von Altbauten, weil es ihnen zu ungewiss ist, was auf den Erwerber zukommen kann („Angst vor nicht schulterbaren Kosten“). Zudem ist es dabei zielführend, die teils bestehenden Vorbehalte der Bevölkerung gegenüber Altbausubstanzen durch gute Konzepte und Machbarkeitsstudien auszuräumen. Gute Sanierungsbeispiele sollten publiziert werden.

Im Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ stehen derzeit 13 Hauptgebäude leer.

Davon werden die Leerstände in den Quartieren 15, 25, 26 und 29 als besonders gravierend empfunden, weil es sich um z.T. um sehr markante baukulturell wertvolle Gebäude bzw. um Gebäude in z.B. wichtigen signifikanten Lagen oder Ecklagen handelt.

Von den 13 Komplett-Leerständen sind derzeit 7 Baudenkmale betroffen.

Wichtig ist es auch, die Leerstands-entwicklung permanent zu beobachten und entsprechende auch vorbeugende Initiativen zu ergreifen.

Angesichts der Finanzschwächen der Kommunen bietet sich auch die in anderen Regionen gerade erprobte Zusammenarbeit mit Bürgerschaft und Immobilieneigentümern sowie Kooperationsformen mit Stiftungen, Vereinen, GmbHS oder Sparkassen und Banken an.

Gebäude- und Flächenmanagement ist vielerorts im Aufbau. Es ist noch ein relativ neues Instrument zur städtebaulichen Entwicklung, dessen Einführung jedoch im Rahmen der Altstadt-sanierung empfohlen wird. Dieses Gebäude- und Flächenmanagement kann in ein Gesamt-Management integriert werden, das gemäß folgender Übersicht aufgebaut werden kann:

6.2 Übersicht Management- Organisation und -Aufgaben>

Aufbau und Organisation zum Flächen- und Gebäudemanagement

- Anlaufstelle schaffen
- Kümmerer einsetzen
- Förderung der Zusammenarbeit wichtiger Handlungsträger und Gruppierungen der Stadt, (örtliche) Interessensgruppen zusammenführen, Aufbau von Netzwerken und Kontakten und insbesondere Zusammenarbeit mit Einbeck Marketing
- Aufbau interkommunaler Zusammenarbeit, z.B. Kooperationsprojekt Fachwerk-Fünfeck Südniedersachsen
- Erfahrungsaustausch

1. Schritt: Leerstandserhebung

- Erhebung der Leerstände
- Situationsdarstellung

2. Schritt: Leerstandsanalyse

- Bewertung der Leerstände: Lage, baukulturelle Qualität, Gebäudedaten, Sanierungsbedarf, Umsetzungsaspekte

3. Schritt: Eigentümeransprache

- Was wollen oder können die Eigentümer?

4. Schritt: Prioritäten setzen

- Nachfrageklärung
- Instrumenten- und Fördermitteleinsatz
- Lenkung auf Impuls- und Schlüsselprojekte mit Strahlkraft

5. Schritt: Aktivrolle der Kommune prüfen

z.B.

- Aufmerksamkeit auf die Altstadt lenken
- Vorleisterrolle, z.B. Zwischenerwerb
- Studien
- Vorbereitung zur Neuordnung
- Kooperations- und Projektmanagement von generationenübergreifenden Wohnprojekten

Analyse, Strategische Entscheidungen zur Zukunft der Immobilie:

Bestands-Erhalt > mit Priorität im Zuge des Programmes Städtebaulicher Denkmalschutz

- Revitalisierung, Umnutzung, Sanierung, Modernisierung des Gebäudes

Bestands-Abbruch > (z.B. Gebäude städtebaulich verzichtbar)

Möglichkeiten im Innenquartier für z.B.

- Freiflächennutzung oder Anlage eines Quartiersstellplatzes, behutsame Nachverdichtung

6. Schritt bzw. permanent

- Monitoring und Evaluierung

Weitere Aktivitäten:	Anreize und Beratungs- und Fördermöglichkeiten ausloten	Marketing-Aktionen
z.B. • Eigentümeransprache • Investorenansprache • Zielgruppenansprache • Projektentwickler • Einbindung der örtlichen Banken • Einbindung der Makler • Einbindung lokaler Akteure • Ermittlung des Nachfragepotenzials • Nachfrageeinschätzung für Nischen- und Modellnutzungen, spezielle Wohn- und Nutzungsformen, Magneteinrichtungen	z.B. • Finanzierungsanreize zur Aktivierung von Immobilien • Privat-öffentliche Kooperationen • Verfügungsfonds • Grundstücks- und Entwicklungsfonds • „Jung kauft Alt“ • Akquisition privaten Kapitals • Finanzierungsberatung, Überblick im Förderdschungel verschaffen • Fördermittelmanagement, Fördermittelbündelung • Machbarkeitsstudien • Angebotsplanungen, ggf. in Kombination mit z.B. KfW-Programmen • Fachberatung	• Übergeordnete Zielplanung darstellen • Imagekampagne für Denkmalschutz- und Altbausubstanz im Fördergebiet • Innen- und Außenmarketing • Informationen zur Zukunftsfähigkeit der Stadt darlegen, Interesse am Ort wecken • Schaffung und Erhöhung eines (über-) regionalen Bekanntheitsgrades, Qualitäten vermarkten • Öffentlichkeitsarbeit, Kommunikationsmodelle wie (Pressearbeit, Facebook, Social Media)

7. Zusammenfassung – Übersicht

7.1 Zusammenfassung als Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept

Städtebauliches Entwicklungskonzept zum Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“

Handlungsfeldübergreifendes, integriertes Prioritäten- und Maßnahmenkonzept:

- Umfassende Maßnahmen zur Erhaltung des baukulturell wertvollen und überregional bedeutsamen Erbes und Denkmalbestandes in Einbeck durch integriertes Denken und Handeln, zeitgemäße Entwicklung und Anpassung des traditionellen Gebäudebestandes im Einklang mit den Zielen des Denkmalschutzes und der Stadtbildpflege
- Strategien zur Attraktivitätssteigerung, Nachfragelenkung, Stadtmittenfunktion und Standort- und Wirtschaftsbelebung der Altstadt auch als Ankerort und Mittelzentrum für die Region
- Darstellung von Schlüssel-, Impuls- und Pilotprojekten, Gestaltung von Bereichen mit hoher Strahlkraft und Visitenkartenfunktionen
- Beseitigung von Ansiedlungshemmnissen sowie Verbesserung der Standortbedingungen durch behutsame Umstrukturierung der Quartiere im Sinne einer „Erhaltenden Stadterneuerung“ gemäß Positionspapier der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz 2013
- Darlegung von Aufwertungspotenzialen zur Steigerung der Anziehungskraft, Angebots-, Versorgungs- und Nutzungsvielfalt sowie auch zur Erhaltung, Stärkung oder Neuansiedlung von Anziehungspunkten, Frequenzbringern und Magnetfunktionen
- Aufwertung der öffentlichen Räume, Wohn- und Geschäftsumfelder, barrierefreie Gestaltung
- Management und Marketing zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, Revitalisierungen, Quartiersaufwertungen und Umsetzung des Maßnahmenkonzeptes insbesondere auch zur nachhaltigen Sicherung und besseren Marktfähigkeit der Denkmalstrukturen im Altstadtgebiet
- Aufzeigen von Anreizen und Beseitigung von Hemmschwellen zur Steigerung der Investitions- und Ansiedlungsbereitschaft
- Intensive Einbindung und Vernetzung der Bürgerschaft, lokalen Akteure, Behörden im Zusammenspiel mit Politik und Verwaltung

Übersicht zum Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept:

A. Denkmalpflegemaßnahmen, Gebäudeerhaltung, Gebäudesanierungsmaßnahmen, zeitgerechte Anpassung, Stadtbildpflege und -aufwertung

B. Maßnahmen und Initiativen zur Standort- und Wirtschaftsbelebung, Stärkung der Infrastruktur, des Einzelhandels, der Nutzungsvielfalt und Anziehungskraft Entwicklungen der Platzbereiche, öffentliche und gemeinschaftliche Vorhaben

C. Quartiersaufwertungen

- C.1 Quartiersentwicklungen zur behutsamen Umstrukturierung im Zusammenhang mit komplexen Maßnahmen
- C.2 Quartiersentwicklungen zur behutsamen Umstrukturierung im Zusammenhang insbesondere mit Umorganisation der Stellplatzversorgung
- C.3 Quartiersentwicklungen zur behutsamen Umstrukturierung im Zusammenhang mit Erhalt bzw. Wiederherstellung der Parzellenstruktur
- C.4 Sonstige Aspekte der Quartiersentwicklungen, Bedeutung der Quartiere für die jeweiligen Handlungsfelder
- C.5 Fazit zum Quartierskonzept
- C.6 Beispiel eines Vorgehens einer potenziellen behutsamen Umstrukturierung in den Quartieren
- C.7 Beispielhafte Maßnahmen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen im Zuge der Quartiersentwicklungen

D. Entwicklung der Nutzungsvielfalt im Altstadtgebiet – Stärkung der Strukturen, Infrastrukturvorsorge, Städtetourismus, Wohnfunktionen

- D.1 Projektmöglichkeiten und konkrete Maßnahmen zum Handlungsfeld Strukturentwicklung, Einzelhandel, Versorgung, Dienstleistungen, Handwerk
- D.2 Maßnahmen zum Handlungsfeld Infrastrukturvorsorge
- D.3 Projektmöglichkeiten und konkrete Maßnahmen zum Handlungsfeld Tourismus
- D.4 Projektmöglichkeiten und konkrete Maßnahmen zum Handlungsfeld Wohnen

E. Maßnahmen zur Freiraumgestaltung

F. Projektmöglichkeiten und konkrete Maßnahmen zum Handlungsfeld Klimaschutz

G. Management- und Marketingaufgaben

A. Denkmalpflegemaßnahmen, Gebäudeerhaltung, Gebäudesanierungsmaßnahmen, zeitgerechte Anpassung, Stadtbildpflege und -aufwertung

Im Sinne der Kriterien des Programmes „Städtebaulicher Denkmalschutz“ stehen im Vordergrund:

Maßnahmen zur Sicherung der im Sanierungsgebiet zahlreichen erhaltenswerten insbesondere denkmalgeschützten Gebäude und Anlagen, historischen Ensembles oder sonstigen baulichen Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, die Modernisierung und Instandsetzung oder der Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles, fachgerechte bautechnische und energetische Sanierung, zeitgemäße behutsame Anpassung z.B. mittels altersgerechtem Umbau.

Auch die Erhaltung und Sanierung der zahlreichen historischen Gewölbe- und Kelleranlagen zur Vermeidung von Bauschäden z.B. durch nicht ausreichende Querlüftung (Vermeidung von Schwammbildungen) stellt ein sehr wichtiges städtebauliches Ziel dar. Die Sanierung von denkmalgeschützten Kelleranlagen ist erforderlich. Lt. Niedersächsischem Landesamt für Denkmalpflege sind u.a. Querlüftungen erforderlich, um die Bildung von gefährlichen Schwammarten zu vermeiden. Kellergewölbe können zudem sehr attraktiv gestaltet und zugänglich gemacht werden. Für den Stadttourismus bieten sich gute Vermarktungsmöglichkeiten, z.B. im Zusammenhang mit gastronomischen Nutzungen, z.B. Erschließung der größten, erhaltenen, historischen Kelleranlage im Stadtgebiet neben dem Ratskeller unter dem Haus Papenstraße 4 am Neustädter Kirchplatz.

Hervorzuheben sind:

- Der Denkmalbestand. Das vollständige Denkmalverzeichnis ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck, Neues Rathaus, Teichenweg 1, 37574 Einbeck einsehbar.

Ferner gemäß Plan Konzept zur Stadtbildgestaltung:

- Städtebauliche Dominanten und Sondergebäude mit besonderer Bedeutung
- Weitgehend homogene sehr prägende straßenseitige Sichtfachwerkstrukturen und Ensemblesituationen, im Detail in jeweiligen Einzelfällen Verbesserungen möglich
- Desgleichen Schlüsselbereiche mit Visitenkartenfunktionen für Stadtbild/-tourismus
- Beispielhafte erhaltenswerte stadtbildprägende Naturschieferfassaden (z.T. als prägnante Ensembles) oder Fassaden mit Sandsteinplatten, Sandsteindeckungen und Krempziegeldeckungen von Gebäuden
- Besonderes Augenmerk gilt prägnanten Gebäuden in wichtigen Ecklagen (Blickfänge) - auch für diese gelten erhöhte Gestaltungsanforderungen/-prioritäten
- Maßnahmen zur Stadtbildpflege und Wiederherstellung des Stadtgrundrisses, u.a. an ca. 60 Gebäuden sind beispielhafte Umgestaltungsmaßnahmen möglich, an Straßenfronten bestehen z.B. hinsichtlich Verwendung stadtbildprägender Elemente hohe Stadtbildaufwertungsmöglichkeiten, in 10 Bereichen besteht ein städtebaulicher Umgestaltungsbedarf des Gefüges bzw. der Quartiersrandstruktur gemäß Plan „Konzept zur Stadtbildgestaltung“
- Allgemein ist ein Umgestaltungsbedarf von Schaufensterfronten und Fenstern an etlichen Gebäuden gegeben - im Einzelfall jeweils mit der Stadt Einbeck abstimmen
- Es bestehen Beratungsmöglichkeiten zu vorgenannten Maßnahmen mit dem Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt und der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck
- Weitere Aspekte und Maßnahmen zu Gebäuden siehe Kapitel 1 Architektur- und Stadtbildpflegekonzept zum Rahmenplan
- Sofern eine Örtliche Bauvorschrift über Gestaltung (ÖBV) für erforderlich gehalten wird, kann eine Beispielsatzung erfolgen

Beispielhafte Hausgruppen mit hoher Bedeutung:



Einzigartige Fachwerkensembles, insbesondere durch Ständergeschossbauten Lange Brücke 2-10, Blaudruckerei Möncheplatz 4 und diverse Sonderbauten. Städtebaulich besonders wichtige Wiederherstellung der altstadttypischen Dachlandschaft an den Gebäuden Lange Brücke 10 bis 12.

Gebäudegruppe
Altendorfer Straße
21 bis 31 und
Gebäudegruppe
Hören 1 bis 11
(Foto rechts)



Benser Straße 1: Markante Eckausbildung

Spitzsäulendachwerk und Ständer-
Geschoßbauweise Baustraße 24 >



< Papestraße 4 mit bemerkenswerter Kellergewölbeanlage

B. Maßnahmen und Initiativen zur Standort- und Wirtschaftsbelebung, Stärkung der Infrastruktur, des Einzelhandels, der Nutzungsvielfalt und Anziehungskraft - Entwicklungen der Platzbereiche, öffentliche und gemeinschaftliche Vorhaben

Zur Gestaltung des Möncheplatzes

Die Entwicklung, Gestaltung und städtebauliche Aufwertung des Möncheplatzes ist grundsätzlich von hoher Bedeutung. Von einer Attraktivitätssteigerung profitieren sämtliche Strukturen, die Umsetzung ist wichtig u.a. für Städtetourismus, Einzelhandel, angrenzende Nutzer.



Luftbildaufnahme vom Möncheplatz >

- Gestaltung und Entwicklung des Bereiches Möncheplatz als Anziehungspunkt, Entwicklung eines Verkehrs- und Stellplatzkonzeptes, Neustrukturierung der Platzsituation und des fließenden und ruhenden Verkehrs, Schaffung von Aufenthaltsqualitäten, Verbesserung der Funktionsabläufe, der Nutzungsstruktur und der freiräumlichen Aspekte, ggf. bauliche Ergänzung des Platzes

Im Bericht zur Denkmalpflege 1/2007: „Historische Stadtkerne am Wendepunkt? Zukunftsperspektiven historischer Altstädte im südlichen Niedersachsen am Beispiel Einbeck“ von Dr. Thomas Kellmann, Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege, sind folgende Zielvorstellungen zur Entwicklung des Möncheplatzes dargelegt:

„Auch dem Möncheplatz, und zwar genau an der Stelle der 1971 abgebrochenen Schule von 1850, würde ein zusätzlicher Baukörper städtebaulich zum Vorteil gereichen. Hierdurch würde der Platz in zwei immer noch großzügige Platzräume, in einen nördlichen und südlichen Teil, gegliedert.“

Die derzeitige Hauptfunktion besteht als Parkplatzfläche, Freiraumqualitäten sind nicht sehr ausgeprägt vorhanden. Die Umgestaltung des Möncheplatzes soll über einen städtebaulichen Wettbewerb vorbereitet werden.

Zur Entwicklung des Neustädter Kirchplatzes

- Entwicklung des Neustädter Kirchplatzes als Anziehungspunkt.

Lt. Beschluss des Verwaltungsausschusses der Stadt Einbeck vom 03.12.2014 besteht folgende Zielsetzung: „Der Neustädter Kirchplatz ist in Freiflächenplanung als Multifunktionsplatz, der eine Teilbebauung ausdrücklich zulässt, zu gestalten. Hierfür ist ein städtebaulicher Wettbewerb zu beauftragen und durchzuführen ...“



Luftbildaufnahme des Neustädter Kirchplatzes >

Die Umgestaltung des Neustädter Kirchplatzes (siehe Luftbild) wird derzeit über einen städtebaulichen Wettbewerb vorbereitet. Als Grundlage befindet sich ein Anforderungsprofil in Aufstellung, dass mit den zuständigen Denkmalbehörden abgestimmt wird. Wegen der Parallelität der Planungen wird das Thema im Rahmenplan nicht weiter vertieft.

Sanierung Storchenturm mit Schaffung einer Aussichtsebene

- Sanierung und statische Sicherung des **Storchenturmes** mit Schaffung einer Aussichtsplattform, Integration einer Leichtkonstruktion zur Begehung des Turmes

Diese Maßnahme stellt ein Schlüsselprojekt zur Erhaltung der Turm- und Stadtmauerlandschaft in Einbeck dar.

**Sanierung alte Synagoge mit Umbau zur Begegnungsstätte****Umnutzung eines rückwärtigen Gebäudes zum Klein-Theater**

Mit der Sanierung der Alten Synagoge Baustraße 15 und eines rückwärtigen Gebäudes im Quartier 26 stehen zwei Vorhaben zur Schaffung attraktiver Begegnungs- und Kulturstätten auf der Projektliste.

Die Sanierung der alten Synagoge ist schon im vollen Gange und kann als erstes Pilotprojekt im Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ bezeichnet werden.



Innenaufnahme der Baustelle Synagoge



Innenaufnahme (Foto links) und Plakat zum Theater im Hinterhof (Foto rechts)





Foto Alte Synagoge vor der Sanierung (Foto oben links, Foto K. Fricke) und während der Sanierungsphase Ende 2013 (Foto rechts)

Der im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Altendorfer Straße 31 gelegene alte Saal hat historische Bedeutung. Das Gebäude war wohl historisch als Ausspannstation und später als Gaststätte genutzt worden. Derzeit verfolgt eine Gruppe die Umnutzung zu kulturellen Zwecken. Zurzeit besteht die Idee, ein kleines Theater einzurichten.



Rückwärtiger Bereich Altendorfer Straße

Die umliegenden Nebengebäude sind ggf. für die Requisite oder für Umkleieräume nutzbar. Derzeit wird das Projekt von fünf Theatergruppen getragen, darunter ein Puppentheater. Es ist u.a. auch schon ein Seminar für Puppenbau durchgeführt worden. Es gibt weitere aktive Unterstützer des Projektes.

Wichtiger Grund für Impulsprojekte mit öffentlicher Nutzung ist, Anlässe für Besuche der Altstadt zu schaffen und dadurch auch private Investitionen zu initiieren.

Weitere Hinweise zu Platzentwicklungen, öffentliche und gemeinschaftliche Vorhaben siehe weiter Kap. 2 Quartierskonzept, Kap. 3 Nutzungs- und Strukturkonzept und Kap. 4 Freiraumkonzept zum Rahmenplan.

C. Quartiersaufwertungen

C.1 Quartiersentwicklungen zur behutsamen Umstrukturierung im Zusammenhang mit komplexen Maßnahmen

Quartier 15: Schlüsselquartier mit Aufwertungspotenzialen insbesondere in den Handlungsfeldern Strukturentwicklung (Einzelhandel, Versorgung, Dienstleistungen, Handwerk), Wohnfunktionen und Klimaschutz durch beispielhafte energetische Quartierssanierung im unmittelbaren Möncheplatzbereich mit Stellplatzorganisation, Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und ggf. größerer Umstrukturierung.

Nutzungsintensivierung Gebäudekomplex Neuer Markt 17-23

Abbruch städtebaulich verzichtbarer Gebäude im rückwärtigen Bereich

Stärkung und Attraktivierung des Gebäudekomplexes Lange Brücke 9-11

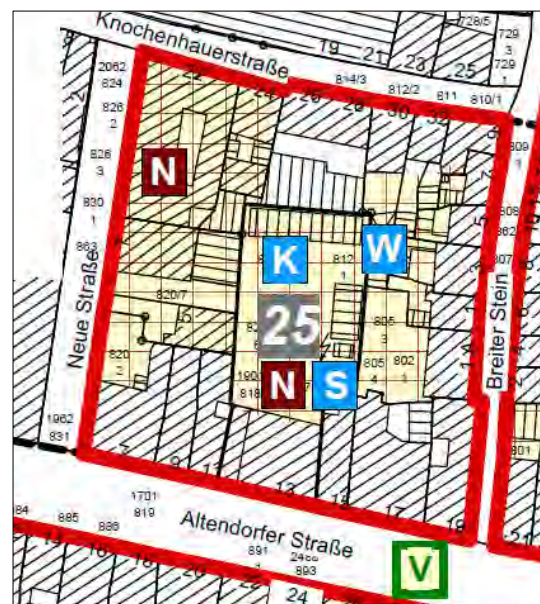
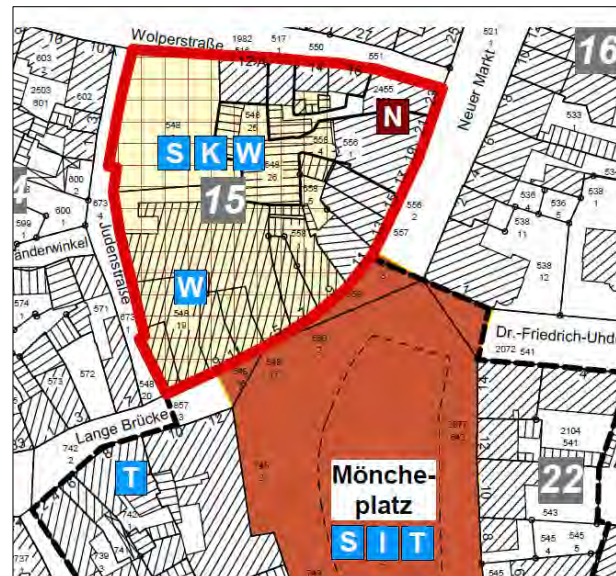
Umgestaltung des Parkplatzes

Umstrukturierung des nordwestlichen Quartiersbereichs

Variante: Neuordnung und Umstrukturierung auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes des Gesamtbereichs im Zusammenhang mit Abbruch des Gebäudekomplexes Lange Brücke 9-11 zur Neuordnung bzw. Teil-Abbruch nur der oberen Geschosse bei Beibehaltung der Einzelhandelsnutzungen in den Erdgeschossbereichen.

Quartier 25: Schlüsselquartier mit Aufwertungspotenzialen insbesondere in den Handlungsfeldern Strukturentwicklung (Einzelhandel, Versorgung, Dienstleistungen, Handwerk), Wohnfunktionen, Klimaschutz durch beispielhafte energetische Quartierssanierung, Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen (höchste Leerstandsproblematik), hohen Innenhofentwicklungspotenzialen.

Neuordnung des Blockinnenbereiches auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes, auch unter Einbeziehung der Entwicklungskonzeption für das Anwesen Altendorfer Straße 13. Schaffung bzw. Neuordnung einer attraktiven Quartiersstellplatzanlage mit Herstellung von Zuwegungen/Erschließungen zu umliegenden Grundstücken als Verbesserung der Standortbedingungen

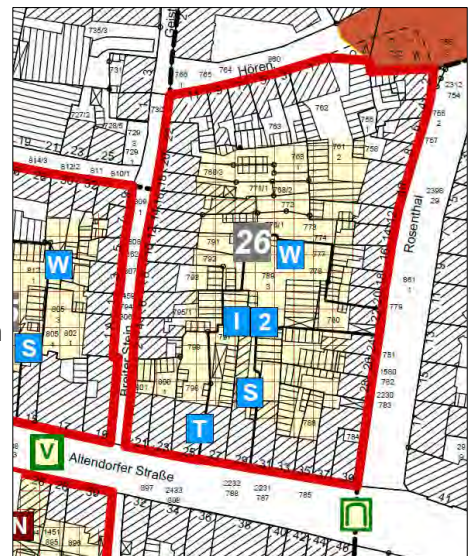




Beispiel von Hofsanierungen aus Wernigerode, ggf. als Vorbilder für die Entwicklung z.B. der Quartiere 25, 26 mit attraktiven Innenhöfen für Wohnen, Versorgung, Kleinhandwerk, Treffpunkte

Quartier 26: Schlüsselquartier mit Aufwertungspotenzialen insbesondere in den Handlungsfeldern Strukturentwicklung (Einzelhandel, Versorgung, Dienstleistungen, Handwerk), Infrastrukturvorsorge, Tourismus, Wohnfunktionen, mit hohen Entwicklungspotenzialen zur behutsamen Innenquartiersentwicklung insbesondere für Wohnzwecke und Sonderaspekt Klein-Theater als Treffpunkt

Umstrukturierung des Blockinnenbereiches auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes mit Quartiersstellplatzlösungen und Schaffung von Zuwegungen rückwärtiger Grundstücksbereiche. Im Zusammenhang mit möglicher Blockumstrukturierung Prüfung einer Blockquerung im südlichen Bereich, z.B. Durchstich zwischen den Straßen Breiter Stein und Rosenthal, mögliche Entwicklung für rückwärtige Anlieferung der Gebäude entlang der Altendorfer Straße. Geeignetes Quartier auch für Entwicklung von Wohn- und Kleingewerbeinnenhöfe.



Potenzielle Quartiersbereiche derzeit mit erhöhtem Bedarf bzw. Potenzial zur behutsamen Umstrukturierung und Aufwertung, Umnutzung leerstehender insbesondere denkmalgeschützter Gebäude auch im rückwärtigen Bereich, Erhöhung der Standortqualitäten insbesondere durch Möglichkeiten der grundstücksübergreifenden Kooperation

N Beispielhafte potenzielle Nutzungsintensivierungen in Schlüsselbereichen

V Umfeldgestaltungen mit Verkehrsberuhigung, ggf. verkehrslenkende Maßnahmen, Barrierefreiheit

G Gestaltung der Stadteingangsbereiche, ehemaligen Stadtorbereiche und Orte des ersten Erkennens

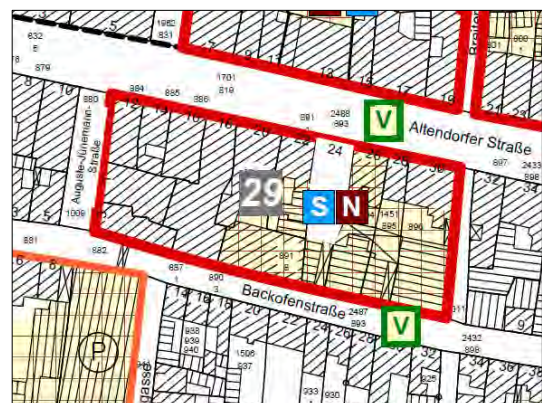
Schlüssel- und Maßprojekte zur Quartiers- und Wirtschaftsentwicklung im Sanierungsgebiet. Meinung zum Einbezug in die Entwicklung des Quartiers 26 (2019) von der Fachkommission für Stadtentwicklung und Bauwesen

- W** Handlungsplan für Kleinereinkauf
- S** Handlungsplan für Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie, Handwerk
- T** Handlungsplan für Kultur
- V** Handlungsplan für Verkehrsberuhigung, Verkehrslenkung, Barrierefreiheit
- N** Handlungsplan für Nutzungsintensivierung
- K** Handlungsplan für Klimaschutz und Energieeffizienz

Quartier 29:

Quartier mit Aufwertungspotenzialen insbesondere in den Handlungsfeldern Strukturentwicklung (Einzelhandel, Versorgung, Dienstleistungen, Handwerk) und Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen.

Ergänzung der städtebaulichen Struktur durch Neubaubebauung der Baulücke Altendorfer Straße 24 (Foto nächste Seite) gemäß Einfügungsgebot auf Grundlage eines individuellen Konzeptes, möglichst unter Einbeziehung benachbarter Grundstücksentwicklungen prüfen (Altendorfer Straße 26, Altendorfer Straße 30, ehem. Brennerreikomplex).





Bei Neubauten gilt es, den kleinteiligen Maßstab mit seinen Bezügen zur historischen Umgebung und Parzellenstruktur, den Trauf-, First- und Geschosshöhen, (Öffnungs-) Proportionen zeitgemäß umzusetzen.

< Baulücke Altendorfer Str. 26

Es gibt keine Rezepte für „gute Architektur“. Örtliche Bauvorschriften, städtebauliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, Vorgaben und Empfehlungen können zwar bestimmte architektonische und städtebauliche Erscheinungsformen verhindern, z.B. Maßstabsbrüche, städtebaulich unerwünschte Formen oder Materialien und somit sog. „Fremdkörper“, sie können jedoch auch nicht zwangsläufig kreative, architektonisch anspruchsvolle Gestaltungen liefern.

Aus städtebaulicher Sicht ist grundsätzlich eine zeitgemäße und sich zugleich einfügende Architektur wünschenswert. Zeitgemäß bedeutet, es ist keine historisierende „Kulissenarchitektur“ anzustreben. Eine Architektur soll jedoch auch nicht die Sprache der Altstadt gänzlich verleugnen, sondern eine Brücke zu dieser schlagen, um eine Kontinuität im Stadtbild zu erzielen.

Erforderlich ist ein Einfühlungsvermögen. Gestaltungselemente aus dem Bestand können neu interpretiert und umgesetzt werden. Auf örtliche Materialien und Farben kann zurückgegriffen werden. Diese können mit neuzeitlichen transparenten Elementen verbunden werden, z.B. in Form von vermittelnden Glaselementen im Übergang zwischen zwei Baukörpern.

„Qualitätsvolles Bauen im Kontext erfordert Gespür für den „genius loci“ und eine Gebäudegestaltung auf der Basis eines (lokalen) Konsenses, wenn der Quartierscharakter erhalten oder verbessert werden soll!“

*Ein Gestaltungsrahmen kann negative Auswüchse verhindern - was bereits viel Wert ist - aber Kreativität nicht ersetzen“ (aus **Lothar Tabery**: Gebäudegestaltung in der Innenstadt - Prinzipien und Instrumente zur Qualitätsverbesserung).*

Beispiele zeitgemäßer sich einfügender Neubauten aus Göttingen, Quedlinburg (Foto Mitte) und Hann. Münden (Foto rechts).



C.2 Quartiersentwicklungen zur behutsamen Umstrukturierung im Zusammenhang insbesondere mit Umorganisation der Stellplatzversorgung

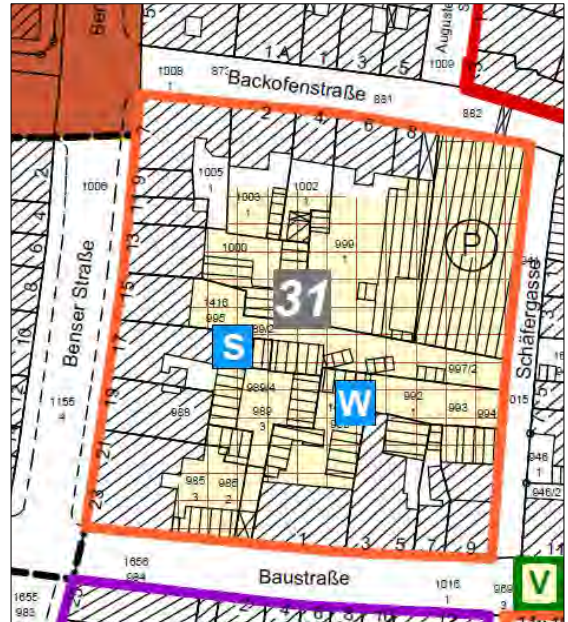
Quartier 31:

Quartier mit Aufwertungspotenzialen insbesondere in den Handlungsfeldern Strukturentwicklung (Einzelhandel, Versorgung, Dienstleistungen, Handwerk) und Wohnfunktionen.

Grundstücksübergreifendes Konzept zur Optimierung der Gesamtsituation bezüglich Erschließung, Stellplatzordnung, Wohnumfeldverbesserung, auch zur städtebaulichen Aufwertung einzelner Blockrandbereiche entlang Schäfergasse (südlicher Abschnitt) und Teilbereich der Baustraße (Garagenkomplex).

Prüfung der Ausdehnung des grundstücksübergreifenden Konzeptes mit Neuordnung unter Einbeziehung des Parkhauses Ecke Backofenstraße/Schäfergasse.

In diesem Fall Potenzial-Eröffnung zur Bebauung der Ecksituation Backofenstraße/Schäfergasse durch hochwertige Architektur mit z.B. attraktiven innovativen Wohnangeboten und Stellplatzangeboten.



Luftbild Quartier 31



Quartier 37:

Quartier mit Aufwertungspotenzialen insbesondere in den Handlungsfeldern ggf. Infrastrukturvorsorge, Tourismus, Wohnfunktionen, ggf. Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen.

Neuordnung und rückwärtige Erschließungsmöglichkeiten im Quartier über Bereich der Grundstücke Baustraße 34 und 36 prüfen.

Erhaltung Gebäude Baustraße 24 (Schlüsselgebäude) mit Sandsteindeckung, Zwerchhaus und Spitzsäulendachwerk sowie der Hauszeile Nrn. 14, 16, 18, 20, 22 als der dichteste Bestand an Spitzsäulendachwerken und Kelleranlagen.



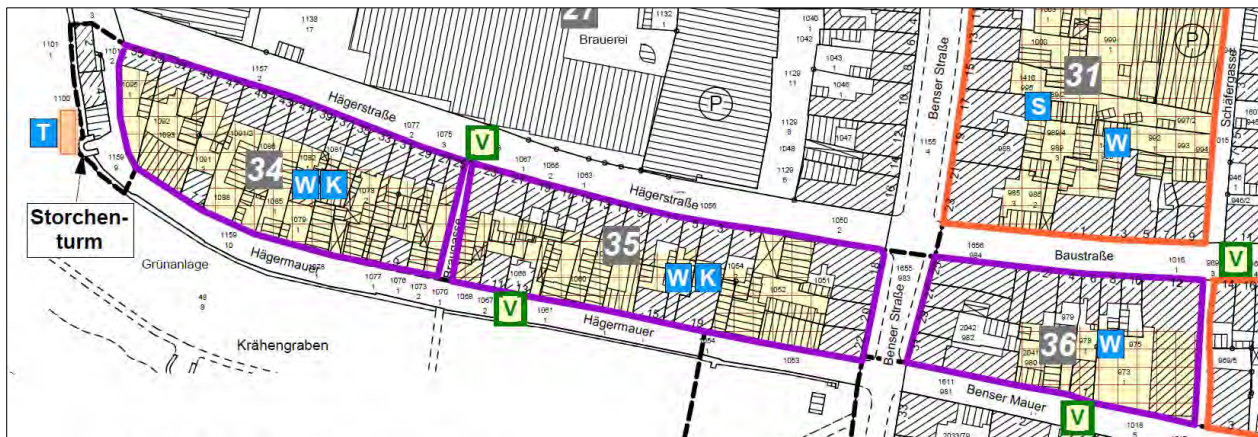
C.3 Quartiersentwicklungen zur behutsamen Umstrukturierung im Zusammenhang mit Erhalt bzw. Wiederherstellung der Parzellenstruktur

Quartiere 34 und 35:

Quartiere mit Aufwertungspotenzialen insbesondere in den Handlungsfeldern Wohnfunktionen, Klimaschutz durch beispielhafte energetische Quartierssanierung, Tourismus.

Behutsame Neuordnung, Entkernung, Umgestaltung, Gemengelagebereinigung durch Abriss verzichtbarer Bausubstanzen; Beibehaltung bzw. Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Grundstücke mit Vorteil einer „rückwärtigen Erschließung“, Prüfung der Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen; ergänzende Regelung durch Bebauungsplan mit Nutzungszonierungen.

Umgestaltung der südlichen Blockrandstruktur mit Prüfung auch grundstücksübergreifender Entwicklungsmöglichkeiten zur Wohnattraktivierung z.B. für junge Familien mit Nähe zu attraktiven Grünanlagen; ggf. Bodenordnung.



Quartier 36:

Quartier mit Aufwertungspotenzialen insbesondere in den Handlungsfeldern Wohnfunktionen.

Ergänzung der städtebaulichen Struktur durch Umgestaltung der südöstlichen Blockrandstruktur gemäß Einfügungsgebot auf Grundlage eines individuellen Konzeptes prüfen und abwägen.

Umnutzungsmöglichkeiten für baukulturell sehr interessanten Seitenflügel Benser Straße 31 prüfen.

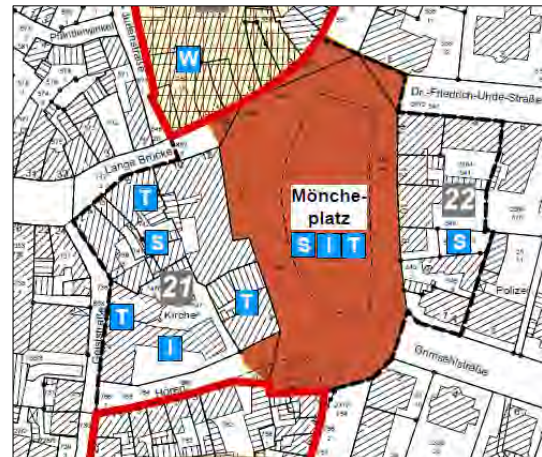


C.4 Sonstige Aspekte der Quartiersentwicklungen, Bedeutung der Quartiere für die jeweiligen Handlungsfelder

Quartiere 21, 28, 30 und 32 mit derzeit keinem größeren Umstrukturierungsbedarf, jedoch mit besonderen Einzelaspekten (s. Kapitel 2 und Plan Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept).

Quartier 21:

Schlüssel- und Impulsprojekt: Wiederherstellung der altstadttypischen Dachlandschaft an den Gebäuden zum Möncheplatz, siehe im Zusammenhang mit Pos. 21.2 Gesamtquartier als Schlüsselbereich für Stadtstruktur, Einzelhandel und mit Visitenkartenfunktion für Stadtbild und Städtetourismus durch einzigartige Fachwerkensembles, insbesondere durch Ständergeschossbauten Lange Brücke 2-10, Blaudruckerei Möncheplatz 4 und diverse Sonderbauten.

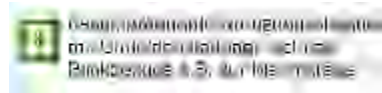
**Quartier 22:**

Wichtiger Bereich am Möncheplatz mit Einzelhandel, Gastronomie und Hotel. Kein Umstrukturierungsbedarf im Innenbereich.

Quartier 28:

Bedeutendes Quartier für Einzelhandel, im Quartierbereich an sich kein Umstrukturierungsbedarf.

Markantes Eckgebäude Benser Straße 1 mit Krempziegeldeckung.

**Quartier 32:**

Quartier mit Aufwertungspotenzialen insbesondere in den Handlungsfeldern Infrastrukturvorsorge, Tourismus, Wohnfunktionen.

Jedoch kein größerer Umstrukturierungsbedarf bis auf Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der rückwärtigen Scheune zwischen Schäfergasse 3 und 5 ggf. mit Schlüssel-funktion für rückwärtige Erschließung des Quartiers.

**C.5 Fazit zum Quartierskonzept und städtebauliche Maßgaben**

Umsetzung und Vertiefung der Entwicklungspotenziale insbesondere in den Quartieren 15, 25, 26, 29, 31 zur Belebung von Einzelhandel, Dienstleistung, zur Ansiedlung fehlender Einrichtungen, z.B. Ärztehaus (medizinisches Versorgungszentrum), kleine Markthalle, Wohnhöfe mit innovativen Wohnmodellen, Kleinhandwerker-, Kultur- und Gastronomiehöfe, Jugendzentrum, Jugendgästehaus, Nachbarschafts-, Quartiers-, Seniorentreff bzw. Mehrgenerationentreff, Braudiele.

Sonstige Aspekte und Maßnahmen zur Quartiersentwicklung und den weiteren Quartieren siehe Kapitel 2 Quartierskonzept zum Rahmenplan.

Städtebauliche Maßgaben zur Quartiersentwicklung im Zuge von Bebauungsplänen:

Einfügung von Bauvorhaben erfolgen u.a. gemäß § 34 BauGB, sofern kein Bebauungsplan vorliegt.

Es liegt im Sanierungsgebiet ein rechtskräftiger Bebauungsplan vor, nämlich Nr. 27 „Altendorfer Straße Süd“ von 1968 mit Festsetzung eines Kerngebietes (MK-Gebiet) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Dieser sollte hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Wohnen im Erdgeschoss überprüft werden.



Im Bebauungsplan Nr. 27 „Altendorfer Straße Süd“ sind u.a. kerngebietsübliche hohe Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ 1,0), geschlossene Bauweise und Baulinien für prägende Baufluchten vorgegeben.

Erfordernisse, Bebauungspläne aufzustellen, können sich im Zuge des weiteren Verfahrens ergeben, z.B. im Zuge der Vertiefung der Quartierskonzepte, bzw. sind grundsätzlich zu erwägen. Dies gilt insbesondere für die Entwicklung der Quartiere 15, 25, 26, 29, 31, 34 und 35, aber auch für Entwicklungsaspekte für das gesamte Gebiet zur Steuerung bzw. Begrenzung oder Ausschluss von Spielplätzen, Vergnügungsstätten u.ä..

Bei den Quartieren 34 und 35 besteht in der Hinsicht ein städtebauliches Prüfungserfordernis, die Durchgängigkeit der Parzellen zumindest in Teilbereichen durch geeignete Festsetzungen zu sichern.

Grundsätzlich gelten:

Sicherung der Nutzungsstrukturen gemäß Empfehlungen des Infrastrukturplanes mit in den Quartieren dargestellten Gebieten

- MK- : Kerngebietsnutzung (im Sinne des § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO))
- MI- : Bereich mit vorherrschender Mischgebietsnutzung (gemäß § 6 BauNVO)
- WB- : Bereich mit überwiegender Wohnnutzung als Besonderes Wohngebiet (gemäß § 4a BauNVO innerhalb der Altstadt mit vereinzelter Mischstrukturen)

- Jedoch sind im Zuge des weiteren Sanierungsverfahrens und bei Umsetzungen der Umstrukturierung von Quartieren Anpassungen der geltenden Gebietsfestlegungen MK, MI, WB zu prüfen und Änderungen erforderlichenfalls vorzunehmen. Zudem sind die Ergebnisse der vom Rat der Stadt Einbeck am 24.09.2014 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes auch hinsichtlich der Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches zu berücksichtigen.

Weitere bauleitplanerische Aspekte und Hinweise zur Berücksichtigung im Abwägungsprozess:

- Prüfung der ausnahmsweisen bis allgemeinen Zulässigkeit von Wohnfunktionen zur Beseitigung von (Erdgeschoss-) Leerständen in Versorgungsgebiets- bzw. Kerngebietsrandzonen
- Ggf. Festlegung von Sondergebieten und abweichenden Bauweisen
- Festlegung von in der Regel zwei- bis dreigeschossigen Hauptgebäuden zur Straße, in Einzelbereichen aufgrund des Bestandes viergeschossige Bauweisen in den bestehenden bebauten Quartieren oder Abweichungen in begründeten Fällen (Abweichungen bedürfen besonderer Begründungen und städtebaulicher Ziele)
- In der Regel geschlossene Bauweise, entlang der straßenbegleitenden, meist traufständigen Hauptbebauung gemäß Bestand, Einhaltung der überlieferten Bauflucht zum Straßenraum Grundflächen- und Geschossflächenzahl gemäß Einfügungsgebot bzw. im angemessenen Umfang je Baugebietstyp unter Berücksichtigung u.a. der Vorgaben der BauNVO

- Steuerung bzw. zumindest Begrenzung oder Ausschluss von Spielhallen, Vergnügungsstätten zumindest in Teilbereichen u.ä.

C.6 Beispiel eines Vorgehens einer potenziellen behutsamen Umstrukturierung in den Quartieren

- Festlegung eines Quartiers als Schlüsselblock für eine städtebauliche Umstrukturierung
- Eigentümeransprache – erste Gespräche
- 1. Stufe Umstrukturierungskonzept auf Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes als Vertiefung der oben genannten Rahmenplan-Aussagen
- Erörterung des Umstrukturierungskonzeptes mit betroffenen Eigentümern, Verwaltung und politischen Gremien
- 2. Stufe bei Bedarf: Interessensbekundungsverfahren, städtebauliche Einzeluntersuchung und/oder Wettbewerb

Prinzipiell können auch interessierte Investoren städtebauliche Konzepte vorlegen, denkbar ist auch ein städtebaulicher Wettbewerb.

Vorausgesetzt, die Eigentümer sind in bestimmten Fällen selber investitions- oder verkaufsbereit, es findet sich ein Investor und zeichnen sich Finanzierungsmöglichkeiten ab, dann kann eine vielfältige Entwicklungsfläche als Anziehungspunkt zum Beispiel im Quartier 15 oder 25 nach Klärung bauordnungsrechtlicher, planungsrechtlicher und rechtlicher Anforderungen entstehen.

Die Kommune kann – wie auch in den anderen Blöcken – in vorbereitender Funktion auftreten, die Kommune kann z.B. einem Investor für Umnutzungen von leerstehenden denkmalgeschützten Gebäuden Fördermöglichkeiten nach Abstimmung mit dem Fördermittelgeber anbieten. Die Kommune kann auch möglicherweise Abbruchkosten fördern, um einem möglichen Investor finanziell Anreize zu bieten.

C.7 Beispielhafte Maßnahmen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen im Zuge der Quartiersentwicklungen

Beispielhafte potenzielle Maßnahmen und Nutzungsintensivierungen in Schlüsselbereichen

- Gebäudegruppe Neuer Markt 17 bis 23 mit Schlüsselprojekt Neuer Markt 23
- Gebäudegruppe Altendorfer Straße 7 bis 17 mit Schlüsselprojekt Altendorfer Straße 13 und Knochenhauerstraße 32
- Baulückenbebauung Altendorfer Straße 24 in Zusammenhang mit Entwicklung Altendorfer Straße 28 und ehem. Brennereikomplex
- Gebäudekomplex Obere Mühle



Neuer Markt 23



Altendorfer Straße 7 bis 17



Knochenhauerstraße 22

Belebung und Magnetfunktion der Altstadt sind häufig die mit einer Ansiedlung von Wirtschaftsakteuren anvisierten Ziele. Es sollen Kaufkraft am Ort gebunden und Orte der Kommunikation und Begegnung geschaffen werden.

Als mögliche Ankerpunkte für Impulsprojekte kristallisieren sich kulturelle Treffpunkte, wie in den Projekten Synagoge und Klein-Theater angedacht, sowie Gesundheitsdienstleistungen heraus: Ärzte, Apotheker oder andere Gesundheitsdienstleister, die möglichst im Zuge der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen zu gewinnen sind.

D. Entwicklung der Nutzungsvielfalt im Altstadtgebiet – Stärkung der Strukturen, Infrastrukturvorsorge, Städtetourismus, Wohnfunktionen

Durch ein Bündel von Maßnahmen, die sich überlagern und gegenseitig in ihren positiven Auswirkungen stärken sollen, soll die Entwicklung des Sanierungsgebietes künftig gesteuert werden. Zur Standort- und Wirtschaftsbelebung sind Aufwertungen in der Geschäftsstruktur und im Einzelhandel sowie städtebauliche und strukturelle Verbesserungen im Sanierungsgebiet mit jeweils unterschiedlichen Ausrichtungen erforderlich. Dies unterstützen im besonderen Maße die oben genannten Maßnahmen Gestaltung Möncheplatz und Neustädter Kirchplatz, Sanierung Storchenturm mit Schaffung einer Aussichtsebene, Sanierung Alte Synagoge mit Umbau zur Begegnungsstätte, das Projekt Klein-Theater sowie die vorgesehenen Maßnahmen zu den Quartiersaufwertungen.

Die Ergebnisse des fortgeschriebenen und vom Rat der Stadt Einbeck beschlossenen Einzelhandelskonzeptes sind zu berücksichtigen.

Im Kapitel 3 Nutzungs- und Strukturkonzept sind zu den jeweiligen Handlungsfeldern die Projektmöglichkeiten und konkrete Maßnahmen aufgeführt, die zusammenfassend in Kurzform als Überblick, sofern in den vorstehenden Ausführungen noch nicht erfolgt, wiedergegeben werden:

D.1 Projektmöglichkeiten und konkrete Maßnahmen zum Handlungsfeld Strukturentwicklung Einzelhandel, Versorgung, Dienstleistungen, Handwerk

- Berücksichtigung der Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes
- Ausbau des Zentrenmanagements
- Umsetzung der Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel insbesondere in den Quartieren 15, 21, 25-26, 28-29
- Reaktivierung sowie Beseitigung von derzeit über 10 Geschäfts- und Ladenleerständen und/oder Zusammenlegungen von Läden, z.B. zur Vergrößerung der Verkaufsflächen in den vorgenannten Bereichen, insbesondere in den vorgenannten Quartieren prüfen
- Vermeidung des Leerstandes über Ladenlokalen
- Verbesserung der Stellplatzversorgung und Verkehrsführung

D.2 Maßnahmen zum Handlungsfeld Infrastrukturvorsorge

- Erhaltung bzw. Stärkung vorhandener Einrichtungen im Sanierungsgebiet wie z.B. Kindergarten, Gemeindehaus, Musikschule, Seniorenwohnanlage

D.3 Projektmöglichkeiten und konkrete Maßnahmen zum Handlungsfeld Tourismus

- Sanierung und Umnutzung des Mühlenkomplexes an der Benser Straße
- Erhaltung besonders prägnanter Ensembles und Gebäude für den Städte-, Kultur-, Fachwerktourismus mit Visitenkartenfunktionen
- Einbeziehung der einzigartigen Gewölbekellerlandschaft, Dielentore und Spitzsäulendachwerke in die Tourismusstrategie, Ausbau des Potenzials für attraktive Innenbegehungen

- Gestaltung der Stadteingangsbereiche, ehemaligen Stadttorbereiche und Orte des ersten Erkennens: Anlage eines Stadteingangselementes zur Symbolisierung des ehemaligen Stadtttores „Altendorfer Tor“. Ggf. Markierung des ehem. Stadteingangs / Stadtttores Benser Straße
- Herrichtung einer Braudiele in einem Bürgerhaus
- Darstellung des Themas Wasser
- Gegebenenfalls Anlage eines Skulpturenparks innerhalb der Wallanlagen
- Einrichtung von Ferienwohnungen
- Einbeziehung des Projektes Weserbergland, Historische Städte (PROJECT M GmbH, Berlin) prüfen

D.4 Projektmöglichkeiten und konkrete Maßnahmen zum Handlungsfeld Wohnen

Es ist erforderlich, den Altbaubestand in der Einbecker Altstadt instand zu setzen, zu sanieren und zu modernisieren. Hinsichtlich des „Bauens, Sanierens und Rekonstruierens im Bestand“ besteht ein umfangreicher Bedarf, viele Bürger haben hierzu ihr Interesse bekundet.

Auch sind den Hauseigentümern besonders hochwertiger Bausubstanzen Fördermöglichkeiten anzubieten, gerade um die hohen unrentierlichen Kosten bei den Sanierungen von Sandsteindächern, Spitzsäulendachwerken und Dekorelementen wie Fächerrosetten des 16. und 17. Jh. mit abfangen zu können. Einbeck besitzt noch zahlreiche Gebäude, die zumindest im Kern aus dem 16. und 17. Jh. stammen. Diese Bestandssicherung trägt dazu bei, dass eine Ausnutzung innerörtlicher Baureserven erfolgt und Ausweisungen auf der grünen Wiese im geringeren Umfang erforderlich werden oder gar unterbleiben. Anreize müssen geschaffen werden, damit prägende leerstehende Substanzen im Innenstadtbereich umgenutzt werden und mehr junge Familien in die Innenstadt ziehen.

Auch infolge des Generationenwechsels bei etlichen Gebäuden ist zu verhindern, dass vererbte Anwesen nicht weiter bewohnt werden bzw. der Wohnungsbau im Neubaugebiet bevorzugt wird. Etliche Anwesen im Innenstadtbereich werden nur von Senioren bewohnt. Dies birgt die Gefahr in sich, dass mittelfristig weitere Objekte aufgelassen werden.

Die Sanierung und Modernisierung hat auch unter zwei weiteren Gesichtspunkten zu erfolgen. Im Zuge der allgemeinen demographischen Entwicklung wird die Bevölkerung im Durchschnitt immer älter. Der Bedarf an seniorengerechtem Wohnungsbau wird zunehmen.

Gerade im Altbaubestand sind hierfür oft nicht die Voraussetzungen für seniorengerechtes Wohnen bezogen auf innere und äußere Erschließung, Sanitärausstattung und Grundrissgestaltung gegeben. Zahlreiche Bürger haben ihr Interesse bekundet, derartige Anpassungsmaßnahmen durchzuführen.

Gleiches gilt für den Anspruch, ein familiengerechter Wohnstandort zu sein bzw. werden zu wollen. Für beide Wohnformen, seniorengerechtes und familiengerechtes Wohnen, oder für das Zusammenwohnen von mehreren Generationen, müssen geeignete Wohnumfeld- und Blocksanierungskonzepte entwickelt werden.

Der Umbau der historischen Anwesen und des Gebäudebestandes bietet Potenziale für

- kleinere Wohnungen (Haushaltsgründer, Alleinerziehende, Alleinwohnende etc.)
- altengerechte Wohnungen, ggf. mit angeschlossenem Betreuungsangebot
- Wohnbereiche für neue soziale Ansprüche (Mehrgenerationenhäuser, Gemeinschaftswohnen, ökologische Bauweisen in historischen Gebäuden etc.)
- Wohnraumversorgung sozial benachteiligter Bedarfsgruppen
- Mischformen (Mischwohnformen mit Büros, Dienstleistung und Arbeiten auf einem Anwesen)

Die Ansprüche an moderne Wohnungen mit Balkonanlagen und Terrassen zu den Blockinnenbereichen lassen sich auch mit der vorhandenen, historischen Bausubstanz denkmalgerecht verwirklichen.

Die Neustadt-Aufwertung kann im Zusammenspiel von Wohnen und „verträglichem“ Kleingewerbe erfolgen. Die Standortbedingungen sollen u.a. mit folgenden Maßnahmen aufgewertet werden:

- Umsetzung der Entwicklungspotenziale und behutsamen Umstrukturierungsmaßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Belichtungsverhältnisse sowie Außenwohnqualitäten mittels begrünten Innenhöfen, besserer Erschließung und ggf. Stellplatzversorgung,
- Gem. Quartierskonzept vorgenannte Aspekte auch in Kombination mit generationsübergreifenden Wohnangeboten, altengerechten, betreuten und barrierefreien Wohnformen innovativen Wohnkonzepten, Hofanlagen für Mehrgenerationenhaustypen z.B. in den Quartieren 26, 31, 32 bis 37
- Standortfindung zur Errichtung eines Mehrgenerationenhauses, z.B. ehem. Waisenhaus (Baustraße 23)
- Quartier 34 und 35: Modell familienfreundlicher Wohnquartiere in Nähe zu Infrastruktur/Grünanlagen, Erhalt der Durchgängigkeit der Parzellen
- Prüfung der ausnahmsweisen bis allgemeinen Zulässigkeit von Wohnfunktionen zur Beseitigung von (Erdgeschoss-) Leerständen in Versorgungsgebiets- bzw. Kerngebietsrandzonen
- Verkehrsberuhigung und Wohnumfeldgestaltungen, Prüfen von Durchfahrtssperren und Anliegerparken- siehe Freiraumkonzept
- Deutliche Verkehrsberuhigung durch Einrichtung von Spielstraßen,
- Entwicklungspotenziale von Freizeit und Erholung in der Altstadt, Anbindung, Übergänge und Nutzung der Wallanlagen verbessern, verstärkt grüne Zonen in Straßen, Blockinnenbereichen und auf Plätzen ausbilden

Die Ausgestaltung mit attraktiven Frei- und Spielflächen kann sowohl im Rahmen der Umsetzung der Quartierskonzepte (Gemeinschafts-(Spiel-) und Grünflächen erfolgen, als auch im nahen Wallbereich genutzt werden.

E. Maßnahmen zur Freiraumgestaltung

- Verkehrsberuhigung der Altendorfer Straße
- Prüfung der Einrichtung eines Einbahnstraßensystems von Altendorfer Straße, Backofenstraße
- Wohnumfeldgestaltungen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen
- Erstellung eines Verkehrskonzeptes
- Konzept barrierefreies Stadtzentrum
- Konzept Möblierung der Straßen- und Platzräume

Aspekte und Maßnahmen zum Freiraum siehe Kapitel 4 Freiraumkonzept zum Rahmenplan.

F. Projektmöglichkeiten und konkrete Maßnahmen zum Handlungsfeld Klimaschutz

- Energetische Quartierssanierungs- und Versorgungskonzepte grundsätzlich in allen Quartieren, insbesondere z.B. in den Quartieren 15, 25, 29, 34, 35, z.B. Errichtung von Blockheizkraftwerken mit Vernetzungsmöglichkeiten
- Energetische Objektsanierungen
- Energiesparende Straßenbeleuchtung

Aspekte und Maßnahmen siehe Kapitel 5 Klimaschutzkonzept zum Rahmenplan.

G. Management- und Marketingaufgaben

- Aufbau und Organisation eines Flächen- und Gebäudemanagements zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen
- Anreize und Beratungs- und Fördermöglichkeiten ausloten
- Marketing-Aktionen

Aspekte und Aktivitäten siehe Kapitel 6 Managementkonzept zum Rahmenplan.

Plan Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept >

Zusammenfassende Übersicht zum Rahmenplan

Grundsätzlich Erhaltung und Sanierung des Gebäude-Denkmalbestandes in Abstimmung mit der Denkmalpflege, Umsetzung des Konzeptes zur Stadtbildgestaltung, des Quartierskonzeptes, des Nutzungs- und Strukturkonzeptes zur Standort- und Wirtschaftsbelebung, des Freiraumkonzeptes, der Entwicklung energetischer Quartierskonzepte und der Managementaktivitäten.

Denkmalpflegemaßnahmen, Gebäudeerhaltung, -maßnahmen, zeitgerechte Anpassung, Stadtbildpflege und -aufwertung

Erhaltung des umfangreichen Denkmalbestandes mit Sonderbauten, Einzel- und Gruppendenkmalen, Kelleranlagen u.a.

Maßnahmen zur Stadtbildpflege und Wiederherstellung des Stadtgrundrisses gemäß Plan „Konzept zur Stadtbildgestaltung“

Weitere Aspekte und Maßnahmen zu Gebäuden siehe Kapitel 1 Architektur- und Stadtbildpflegekonzept zum Rahmenplan

Maßnahmen und Initiativen zur Standort- und Wirtschaftsbelebung, Stärkung der Infrastruktur, des Einzelhandels, der Nutzungsvielfalt und Anziehungskraft

Platzentwicklungen, öffentliche und gemeinschaftliche Vorhaben

- Gestaltung Möncheplatz
- Entwicklung Neustädter Kirchplatz
- Sanierung Storchenturm mit Schaffung einer Aussichtsebene
- Sanierung alte Synagoge mit Umbau zur Begegnungsstätte
- Umnutzung eines rückwärtigen Gebäudes zum Klein-Theater

Beispielhafte Maßnahmen zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen

- Beispielhafte potenzielle Nutzungsintensivierungen in Schlüsselbereichen:
 - Gebäudegruppe Neuer Markt 17 bis 23 mit Schlüsselprojekt Neuer Markt 23
 - Gebäudegruppe Altendorfer Straße 7 bis 17 mit Schlüsselprojekt Altendorfer Straße 13 sowie Knochenhauerstraße 22
 - Baulückenbebauung Altendorfer Straße 24 in Zusammenhang mit Entwicklung Altendorfer Straße 28 und ehem. Brennereikomplex
 - Gebäudekomplex Obere Mühle

Weitere Hinweise zu Platzentwicklungen, öffentlichen und gemeinschaftlichen Vorhaben, Revitalisierungen von untergenutzten und leerstehenden Einzelobjekten siehe weiter Kap. 2 Quartierskonzept, Kap. 3 Nutzungs- und Strukturkonzept und Kap. 4 Freiraumkonzept zum Rahmenplan.

Stadt Einbeck

Rahmenplan zum Sanierungsgebiet Neustadt-Möncheplatz Plan: Entwicklungs- und Maßnahmenkonzept

50 m

Stand 18.08.14 - Norden

planungsgruppe lange puche gmbh und Dipl. Ing. Brudniok

Quartiersaufwertungen

Quartiersentwicklungen zur behutsamen Umstrukturierung im Zusammenhang mit komplexen Maßnahmen

Quartier 15: Schlüsselquartier für Einzelhandel, Versorgung, Dienstleistungen und Wohnfunktionen im unmittelbaren Möncheplatzbereich mit Stellplatzorganisation, Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen und ggf. größerer Umstrukturierung

Quartier 25: Schlüsselquartier für Einzelhandel, Versorgung, Dienstleistungen und Wohnfunktionen mit Stellplatzorganisation und erheblichem Revitalisierungsbedarf (höchste Leerstandsproblematik), hohen Innenhofentwicklungspotenzialen

Quartier 26: Schlüsselquartier im Zusammenhang mit hohen Entwicklungspotenzialen zur behutsamen Innenquartiersentwicklung insbesondere für Wohnzwecke und Sonderaspekt Klein-Theater als Treffpunkt

Quartier 29: Ergänzung der städtebaulichen Struktur durch Neubaubebauung der Baulücke Altendorfer Straße 24 gemäß Einfügungsgebot auf Grundlage eines individuellen Konzeptes, möglichst unter Einbeziehung benachbarter Grundstücksentwicklungen prüfen (Altendorfer Straße 26, ehem. Brennereikomplex)

Potenzielle Quartiersbereiche derzeit mit erhöhtem Bedarf bzw. Potenzial zur behutsamen Umstrukturierung und Aufwertung, Umnutzung leerstehender insbesondere denkmalgeschützter Gebäude auch im rückwärtigen Bereich, Erhöhung der Standortqualitäten insbesondere durch Möglichkeiten der grundstücksübergreifenden Kooperation

Quartiersentwicklungen zur behutsamen Umstrukturierung im Zusammenhang mit Umorganisation der Stellplatzversorgung

Quartier 31: Grundstücksübergreifendes Konzept zur Optimierung der Gesamtsituation bezüglich Erschließung, Stellplatzordnung, Wohnumfeldverbesserung,

Quartier 37: Neuordnung und rückwärtige Erschließungsmöglichkeiten im Quartier über Bereich der Grundstücke Baustraße 34 und 36 prüfen

Quartiersentwicklungen zur behutsamen Umstrukturierung im Zusammenhang mit Erhalt bzw. Wiederherstellung der Parzellenstruktur

Quartiere 34 und 35: Behutsame Neuordnung, Entkernung, Umgestaltung, Gemengelagenbereinigung durch Abriss verzichtbarer Bausubstanzen; Beibehaltung bzw. Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Grundstücke mit Vorteil einer „rückwärtigen Erschließung“, Prüfung der Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen; ergänzende Regelung durch Bebauungsplan mit Nutzungszonierungen

Quartier 36: Ergänzung der städtebaulichen Struktur durch Umgestaltung der südlichen Blockrandstruktur gemäß Einfügungsgebot auf Grundlage eines individuellen Konzeptes prüfen und abwägen

Sonstige Aspekte und Maßnahmen zur Quartiersentwicklung siehe Kapitel 2 Quartierskonzept zum Rahmenplan.

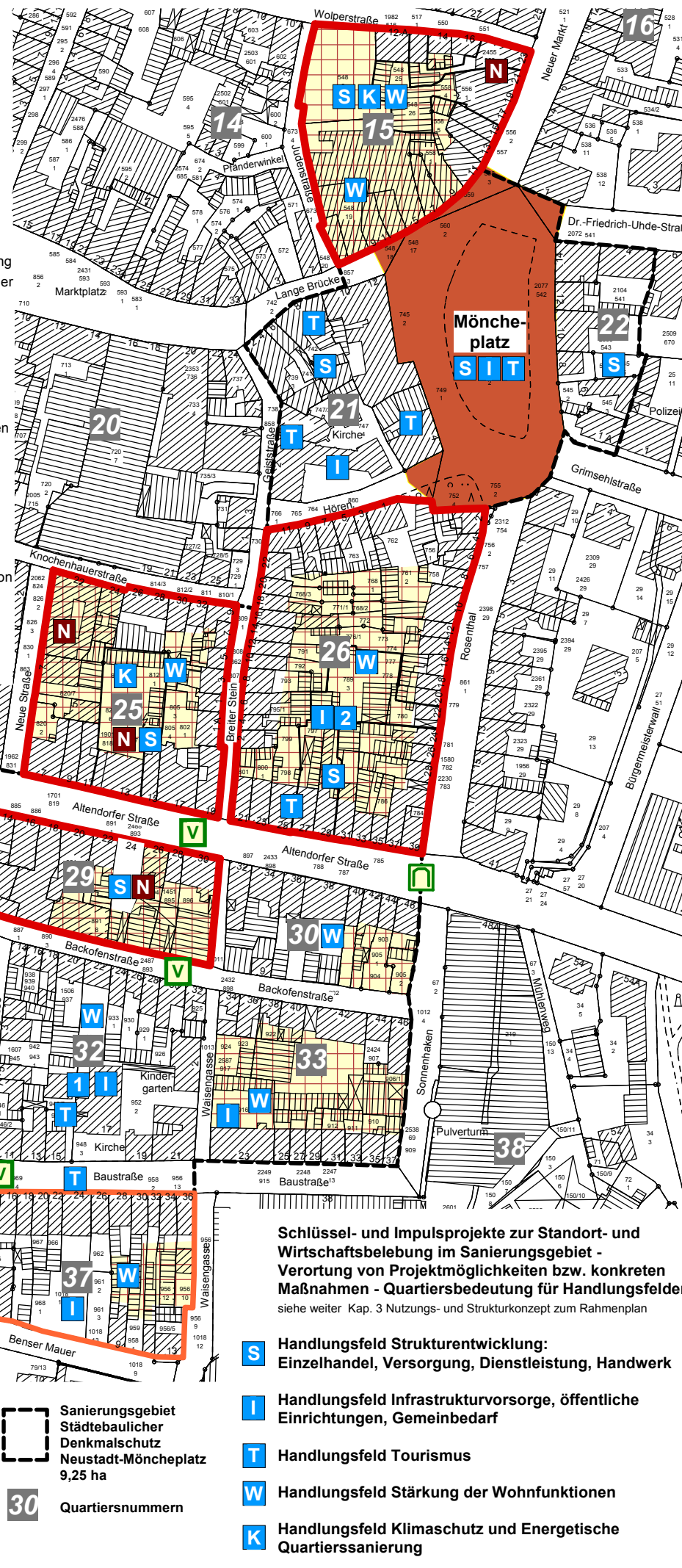
Umsetzung und Vertiefung der Entwicklungspotenziale insbesondere in den Quartieren 15, 25, 26, 29, 31 zur Belebung von Einzelhandel, Dienstleistung, zur Ansiedlung fehlender Einrichtungen, z.B. Ärztehaus (medizinisches Versorgungszentrum), kleine Markthalle, Wohnhöfe mit innovativen Wohnmodellen, Kleinhandwerker-, Kultur- und Gastronomiehöfe, Jugendzentrum, Jugendgästehaus, Nachbarschafts-, Quartiers-, Seniorentreff bzw. Mehrgenerationentreff, Braudiele

Maßnahmen zur Freiraumgestaltung Verkehrskonzept zur Beruhigung der Altendorfer Straße, Prüfung der Einrichtung eines Einbahnstraßensystems von Altendorfer Straße und Backofenstraße. Barriererfreie Umfeldgestaltungen mit Verkehrsberuhigung

Gestaltung der Stadteingangsbereiche, ehemaligen Stadttore und Orte des ersten Erkennens: Anlage eines Stadtteingangelementes zur Symbolisierung des ehemaligen Stadttors „Altendorfer Tor“. Ggf. Markierung des ehem. Stadteingangs / Stadttors Benser Straße

desgl. prägnante Kreuzungssituation mit Umfeldgestaltung, wichtige Blickbezüge z.B. zur Marktstraße

Aspekte und Maßnahmen zum Freiraum siehe Kapitel 4 Freiraumkonzept zum Rahmenplan



Schlüssel- und Impulsprojekte zur Standort- und Wirtschaftsbelebung im Sanierungsgebiet - Verortung von Projektmöglichkeiten bzw. konkreten Maßnahmen - Quartiersbedeutung für Handlungsfelder - siehe weiter Kap. 3 Nutzungs- und Strukturkonzept zum Rahmenplan

- S** Handlungsfeld Strukturentwicklung: Einzelhandel, Versorgung, Dienstleistung, Handwerk
- I** Handlungsfeld Infrastrukturvorsorge, öffentliche Einrichtungen, Gemeinbedarf
- T** Handlungsfeld Tourismus
- W** Handlungsfeld Stärkung der Wohnfunktionen
- K** Handlungsfeld Klimaschutz und Energetische Quartierssanierung

Sanierungsgebiet Städtebaulicher Denkmalschutz Neustadt-Möncheplatz 9,25 ha

30 Quartiersnummern

Kartengrundlagen und Ausschnitte: Liegenschaftskarte - Maßstab: 1:1000, Gemarkung Stadt Einbeck, Flur: 18. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung © 2013

LGLN
Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Niedersachsen
Regionaldirektion Northeim

7.2 Kurzübersicht des Maßnahmenkataloges zum Rahmenplan

Grundsätzlich Erhaltung, Sanierung und Modernisierung des Gebäude-Denkmalbestandes in Abstimmung mit der Denkmalpflege, Umsetzung des Konzeptes zur Stadtbildgestaltung, des Quartierskonzeptes, des Nutzungs- und Strukturkonzeptes zur Standort- und Wirtschaftsbelebung, des Freiraumkonzeptes, der Entwicklung energetischer Quartierskonzepte und der Managementaktivitäten.

A. Denkmalpflegemaßnahmen, Gebäudeerhaltung, Gebäudesanierungsmaßnahmen, zeitgerechte Anpassung, Stadtbildpflege und -aufwertung

Erhaltung des umfangreichen Denkmalbestandes mit Sonderbauten, Einzel- und Gruppendenkmalen, Kellieranlagen u.a. und der stadtbildprägenden Gebäude

Maßnahmen zur Stadtbildpflege und Wiederherstellung des Stadtgrundrisses gemäß Plan „Konzept zur Stadtbildgestaltung“

Revitalisierungen von untergenutzten und leerstehenden insbesondere denkmalgeschützten Einzelobjekten.

Weitere Aspekte und Maßnahmen zu Gebäuden siehe Kapitel 1 Architektur- und Stadtbildpflegekonzept zum Rahmenplan

B. Maßnahmen und Initiativen zur Standort- und Wirtschaftsbelebung, der Nutzungsvielfalt und Anziehungskraft durch Platzentwicklungen, öffentliche und gemeinschaftliche Vorhaben

- Entwicklung und Gestaltung Möncheplatz
- Entwicklung und Gestaltung Neustädter Kirchplatz
- Sanierung Storchenturm mit Schaffung einer Aussichtsebene
- Sanierung Alte Synagoge mit Umbau zur Begegnungsstätte
- Umnutzung eines rückwärtigen Gebäudes zum Klein-Theater

C. Quartiersaufwertungen

C.1 Quartiersentwicklungen zur behutsamen Umstrukturierung im Zusammenhang mit komplexen Maßnahmen

Quartier 15: insbesondere

- Nutzungsintensivierung des Gebäudekomplexes Neuer Markt 17-23, besonders hochrangiges Eckgebäude
- Abbruch städtebaulich verzichtbarer Gebäude im rückwärtigen Bereich
- Umstrukturierung des Nordwestbereiches
- Aufwertung Lange Brücke 9-11 ggf. zur Neuordnung

Quartier 25: insbesondere

- Behutsame Neuordnung des Blockinnenbereiches mit attraktiver Innenhofgestaltung und Quartiersstellplatz
- Zuwegungskonzept
- Entwicklungskonzeption für das Anwesen Altendorfer Straße 13. Nutzungsintensivierung und Umstrukturierung des nordwestlichen Quartiersbereiches

Quartier 26:

- Behutsame Innenquartiersentwicklung
- Entwicklung Klein-Theater als Treffpunkt

Quartier 29:

- Baulückenschluss Altendorfer Straße 24
- Nutzungsintensivierung ehem. Brennereikomplex

Jeweils 1. Stufe Vertiefendes Quartierskonzept mit Eigentümeransprache, 2. potenzielle Stufe Interessensbekundungsverfahren, städtebauliche Einzeluntersuchung und/oder Wettbewerb

C.2 Quartiersentwicklungen zur behutsamen Umstrukturierung im Zusammenhang insbesondere mit Umorganisation der Stellplatzversorgung

Quartier 31:

- Stellplatzkonzept mit behutsamer Innenhofumstrukturierung
- Prüfung Entwicklung bestehendes Parkhaus

Quartier 37:

- Neuordnung und rückwärtige Erschließungsmöglichkeiten im Quartier über Bereich der Grundstücke Baustraße 34 und 36 prüfen
- Entwicklung Gebäude Baustraße 24

Jeweils 1. Stufe Vertiefendes Quartierskonzept mit Eigentümeransprache, 2. potenzielle Stufe Interessensbekundungsverfahren, städtebauliche Einzeluntersuchung und/oder Wettbewerb

C.3 Quartiersentwicklungen zur behutsamen Umstrukturierung im Zusammenhang mit Erhalt bzw. Wiederherstellung der Parzellenstruktur

Quartiere 34 und 35:

- Behutsame Umstrukturierung
- Beibehaltung bzw. Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Grundstücke
- Vertiefende Quartierskonzepte mit Eigentümeransprache, Bebauungsplanaufstellung

Quartier 36:

- Umgestaltung der südlichen Blockrandstruktur prüfen
- Vertiefende Quartierskonzepte mit Eigentümeransprache

C.4 Sonstige Aspekte der Quartiersentwicklungen, Bedeutung der Quartiere für die jeweiligen Handlungsfelder

Quartier 21:

- Wiederherstellung der altstadttypischen Dachlandschaft an den Gebäuden zum Möncheplatz

Quartier 28:

- Eckgebäudegestaltung Benser Straße 1

Quartier 32:

- Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der rückwärtigen Scheune zwischen Schäfergasse 3 und 5

Standortsuche in den Quartieren u.a. für folgende potenzielle Nutzungen: Ärztehaus (medizinisches Versorgungszentrum), kleine Markthalle, Wohnhöfe mit innovativen Wohnmodellen, Mehrgenerationenwohnhaus, Kleinhandwerker-, Kultur- und Gastronomiehöfe, Jugendzentrum, Jugendgästehaus, Nachbarschafts-, Quartiers-, Seniorentreff bzw. Mehrgenerationentreff, Braudiele

Sonstige Aspekte und Maßnahmen zur Quartiersentwicklung siehe Kapitel 2 Quartierskonzept zum Rahmenplan.

D. Entwicklung der Nutzungsvielfalt im Altstadtgebiet – Stärkung der Strukturen, Infrastrukturvorsorge, Städtetourismus, Wohnfunktionen

Sofern unter A. bis C oder unter F. bis G. nicht angeführt

D.1 Projektmöglichkeiten und konkrete Maßnahmen zum Handlungsfeld Strukturentwicklung Einzelhandel, Versorgung, Dienstleistungen, Handwerk

- Berücksichtigung der Ergebnisse der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes
- Ausbau des Zentrenmanagements

D.2 Maßnahmen zum Handlungsfeld Infrastrukturvorsorge

- Erhaltung bzw. Stärkung vorhandener Einrichtungen im Sanierungsgebiet wie z.B. Kindergarten, Gemeindehaus, Musikschule, Seniorenwohnanlage

D.3 Projektmöglichkeiten und konkrete Maßnahmen zum Handlungsfeld Tourismus

- Einbeziehung der einzigartigen Gewölbekellerlandschaft, Dielentore und Spitzsäulendachwerke in die Tourismusstrategie, Ausbau des Potenzials für attraktive Innenbegehungen
- Gestaltung der Stadteingangsbereiche, ehemaligen Stadttorbereiche und Orte des ersten Erkennens: Anlage eines Stadteingangselementes zur Symbolisierung des ehemaligen Stadttores „Altendorfer Tor“. Ggf. Markierung des ehem. Stadteingangs / Stadttores Benser Straße
- Herrichtung einer Braudiele in einem Bürgerhaus
- Einbeziehung des Projektes Weserbergland, Historische Städte (PROJECT M GmbH, Berlin) prüfen

D.4 Projektmöglichkeiten und konkrete Maßnahmen zum Handlungsfeld Wohnen

- Standortfindung zur Errichtung eines Mehrgenerationenhauses, z.B. ehem. Waisenhaus (Baustraße 23)

E. Maßnahmen zur Freiraumgestaltung

- Detaillierte Verkehrs-, Wohnumfeld- und Straßenkonzepte, Stellplatzversorgungskonzept
- Verkehrsberuhigung der Altendorfer Straße
- Prüfung der Einrichtung eines Einbahnstraßensystems von Altendorfer Straße und Backofenstraße
- Wohnumfeldstraßengestaltungen mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen

Aspekte und Maßnahmen zum Freiraum siehe Kapitel 4 Freiraumkonzept zum Rahmenplan

Hinweis: Öffentliche Freiraummaßnahmen und Straßenbaumaßnahmen werden über Erschließungs- bzw. Straßenausbaubeiträge finanziert. Fördermittel im öffentlichen Raum werden schwerpunktmäßig für nicht beitragspflichtige, gestalterische Maßnahmen und stadträumliche Aufwertungen im Bereich der Platzanlagen veranschlagt.

F. Projektmöglichkeiten und konkrete Maßnahmen zum Handlungsfeld Klimaschutz

- Energetische Quartierkonzepte insbesondere z.B. in den Quartieren 15, 25, 29, 34, 35, z.B. Errichtung von Blockheizkraftwerken
- Energetische Objektsanierungen

Aspekte und Maßnahmen siehe Kapitel 5 Klimaschutzkonzept zum Rahmenplan.

G. Management- und Marketingaufgaben

- Vertiefende Quartierskonzepte, Interessensbekundungsverfahren, städtebauliche Wettbewerbe, städtebauliche Einzelgutachten
- Aufbau und Organisation eines Flächen- und Gebäudemanagements zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen
- Beratungen
- Marketing-Aktionen, Marketingkonzept und Öffentlichkeitsarbeit
- Städtebauliche Beratung
- Aufstellung von Bauleitplänen
- Verfahrensabwicklung durch Sanierungsträger

Zur Steuerung der Sanierungsmaßnahme im Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ sind komplexe investitionsvorbereitende Maßnahmen erforderlich. Hierzu zählen u.a.: weiterhin Hinzuziehung und Einschaltung eines Sanierungsträgers, Management, Mobilisierung der lokalen Akteure, Bürgerinnen und Bürger, städtebauliche Einzelkonzepte, Modernisierungsgutachten, Zielgruppenansprache.

Weiteres ist den bisherigen eingereichten Anmeldeunterlagen zur Städtebauförderung mit Kostenfinanzierungsübersicht zu entnehmen.

Aspekte und Aktivitäten siehe Kapitel 6 Managementkonzept zum Rahmenplan.

H. Prioritäten aus Sicht des Sanierungsbeirates

Auf der Sitzung des Sanierungsbeirates am 28.04.2014 wurden folgende Prioritäten vorgeschlagen.

Im Rahmen öffentlicher und gemeinschaftlicher Vorhaben werden als wichtige Schlüsselprojekte identifiziert:

- Entwicklung und Gestaltung Möncheplatz
- Entwicklung und Gestaltung Neustädter Kirchplatz
- Sanierung Storchenturm mit Schaffung einer Aussichtsebene
- Sanierung Alte Synagoge mit Umbau zur Begegnungsstätte
- Umnutzung eines rückwärtigen Gebäudes im Block 26 zum Klein-Theater

Als potenzielle Maßnahmen zur Nutzungsintensivierung werden beispielhaft folgende Schlüsselbereiche benannt:

- Gebäudegruppe Neuer Markt 17-23 mit Schlüsselprojekt Neuer Markt 23
- Gebäudegruppe Altendorfer Straße 7 bis 17 mit Schlüsselprojekt Altendorfer Straße 13 und Knochenhauerstraße 32
- Baulückenbebauung Altendorfer Straße 24 in Zusammenhang mit Entwicklung Altendorfer Straße 28 und ehemaliger Brennereikomplex
- Gebäudekomplex Obere Mühle
- Neuer Markt 23
- Altendorfer Straße 7 bis 17
- Knochenhauer Straße 22
- Standortfindung zur Errichtung eines Mehrgenerationenhauses, z. B. ehemaliges Waisenhaus (Baustraße 23)

Als Blöcke mit dem dringendsten Handlungsbedarf und damit mit der höchsten Priorität werden die Blöcke 15, 25, 26 und 29 identifiziert.

7.3 Aspekte Barrierefreiheit

Artikel 21 der UN-Behindertenrechtskonvention erkennt u.a. das Recht von behinderten Menschen an, sich Informationen und Gedankengut frei zu beschaffen, zu empfangen und weiterzugeben. In ihrem Artikel 9 Absatz 1 verpflichtet die UN-Behindertenrechtskonvention ihre Unterzeichnerstaaten, geeignete Maßnahmen zu treffen, um für Menschen mit Behinderungen gleichberechtigt mit anderen den Zugang

- zur physischen Umwelt,
- zu Transportmitteln,
- zu Information und Kommunikation, einschließlich Informations- und Kommunikationstechnologien und -systemen,
- sowie zu anderen Einrichtungen und Diensten, die der Öffentlichkeit in städtischen und ländlichen Gebieten offen stehen oder für sie bereitgestellt werden,

zu gewährleisten.

Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen sowie Kommunikationseinrichtungen sind barrierefrei, wenn sie für behinderte Menschen, in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

Für die Behörden des Bundes und der Länder, soweit sie Bundesrecht ausführen, wurde die barrierefreie Gestaltung in der Kommunikationshilfenverordnung, der Verordnung über barrierefreie Dokumente in der Bundesverwaltung und der Barrierefreien Informationstechnik-Verordnung (BITV) konkretisiert.

Daneben sind insbesondere in den Bereichen Bauen, Wohnen und Verkehr einige Gesetze geändert worden, die auf die Herstellung einer weitreichenden Barrierefreiheit abzielen.

Barrierefrei sind bauliche und sonstige Anlagen, Verkehrsmittel, technische Gebrauchsgegenstände, Systeme der Informationsverarbeitung, akustische und visuelle Informationsquellen und Kommunikationseinrichtungen sowie andere gestaltete Lebensbereiche, wenn sie für behinderte Menschen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.

Das Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes wird flankiert von den Regelungen und Gesetzen der Länder, die für ihren Bereich vergleichbare Regelungen in Kraft gesetzt haben. Grundlage für eine gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe von Menschen mit Behinderungen ist damit eine möglichst umfassend barrierefrei gestaltete Umwelt. Die Herstellung umfassender Barrierefreiheit bildet im deutschen Bundesrecht das Kernstück des Behindertengleichstellungsgesetzes (BGG).

Mit dem demographischen Wandel und der deutlichen Alterung der Bevölkerung rücken die Anforderungen an barrierefreie Wege und öffentliche Räume stärker in das allgemeine Bewusstsein. Der Abbau von Barrieren ist jedoch nach wie vor noch kein Standard. Information und Sensibilisierung sind deshalb wichtige konzept- und maßnahmenbegleitende Aufgaben.

„Barrierefrei“ heißt gem. Behindertengleichstellungsgesetz: „grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich, erreichbar und nutzbar“. Im Zentrum steht demnach alles, was in unserer gebauten Umwelt nicht ausreichend unterstützende bzw. hinderliche Bedingungen schafft.

Dabei ist grundsätzlich nicht nur vom „klassischen“ Barrierebegriff wie z.B. abgesenkte Bordsteine für Rollstuhlfahrer o.ä. auszugehen. Fragen der Erreichbarkeit von Infrastrukturen, soziale Sicherheit, Begegnung, Nachbarschaft und Aufenthaltsqualität sind ebenfalls zu bearbeiten.

Mit dem Abbau baulicher Barrieren für eine verbesserte Beweglichkeit werden also auch Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten gewonnen: Vorrangig betrachtet werden dabei im Zuge des angestrebten Städtebauförderungsprogrammes vorhandene Wegenetze, wichtige öffentliche Plätze und Infrastruktureinrichtungen, aber auch private Gebäudestrukturen und Grundstückssituationen wie oben bereits angeführt. Die Betrachtungen gelten gleichermaßen für verschiedene Formen von Behinderungen, z.B. Berücksichtigung von Interessen von geh- und sehbehinderten Menschen.

Für eine barrierefreie Mobilität kommt es darauf an, dass wichtige alltägliche Wegeverbindungen sowie bedeutsame und frequentierte Ziel- und „Quellorte“ identifiziert und durchgehend nutzbar gemacht sind.

Beim Schließen von Lücken in der Barrierefreiheit sind u.a. nicht barrierefreie Querungen, zugeparkte und/ oder zugestellte Fußwege und eine nicht ausreichende Radverkehrsweginfrastruktur vorrangige Themen.

Alle vorgenannten Aspekte werden sowohl bei der Beurteilung von Projekten hinsichtlich ihrer Schlüsselfunktion als auch bei der Umsetzung eine wichtige Rolle spielen und grundsätzlich zu berücksichtigen sein.

Die in der Bekanntmachung des MS zur Anmeldung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des BauGB formulierte Aufforderung zur Schaffung der Zugänglichkeit i.S. des Artikels 9 der UN-Behindertenkonvention ist bei allen Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ in Einbeck zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang kann auch auf weitere Ausführungen im ISEK (2. Fortschreibung und Ergänzung 2015, Integriertes Städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept (ISEK) 2007), Kapitel 3.2. „Leitbild und Entwicklungsziele“ verwiesen werden.

8. Anhang Informationsteil Stadt- und Baugeschichte



Einbeck von Merian um 1654

Merianstich entnommen aus der *Abschlussdokumentation: „1974 bis 2007 – 33 Jahre Stadtsanierung in Einbeck“* – Herausgeber Stadt Einbeck.

Es folgt ein Anhang zum Rahmenplan als Informationsteil mit folgenden Inhalten:

- Historische Entwicklung
- Denkmalübersicht und Gebäudestrukturen
- Gebäudetypologie
- Hinweise zu stadtbildtypischen Details und traditionellen Materialien

Handlungsfelder und Bausteine des Förderprogrammes zur Standort- und Wirtschaftsbelebung des historischen Stadtkernes von Einbeck im Sanierungsgebiet „Neustadt - Möncheplatz“

8.	Informationsteil Stadt- und Baugeschichte:	Erhaltung, Gestaltung und Entwicklung des Denkmal- und Gebäudebestandes
-----------	---	---

8.1 Historische Entwicklung (Kurzüberblick)

Entnommen aus der **Abschlussdokumentation: „1974 bis 2007 - 33 Jahre Stadtsanierung in Einbeck“ - Herausgeber Stadt Einbeck:**

„Die Entwicklung Einbecks begann zwischen 1056 und 1089 mit der Gründung des Kollegialstiftes St. Alexandri durch die Katlenburger Grafen und früheste Bereiche bürgerlicher Ansiedlungen in der Stiftsfreiheit.

Als Wallfahrtsort für die Verehrung einer Blutreliquie zog es große Scharen von Pilgern herbei, die Ruhm und Reichtum des Stiftes mehrten.

Nach 1100 begann die Entwicklung der Altstadt mit der Ausbildung des bürgerlichen Siedlungsbereiches um den Marktplatz. Diese bürgerliche Siedlung war die Keimzelle der kommenden Stadt, deren Entwicklung besonders durch die Furtlage an der Kreuzung zweier bedeutender Handelswege begünstigt wurde. Einbeck lag im Schnittpunkt der wichtigen mittelalterlichen Handelsstraßen zwischen den norddeutschen Seehäfen und den oberdeutschen Handelsplätzen (Nord-Süd-Straße) und der Ost-West-Straße vom mitteldeutschen Raum nach Westfalen. Der Marktplatz mit der Marktkirche St. Jacobi war fortan der Mittelpunkt des bürgerlichen Gemeinwesens, wobei er als typische Straßenmarktanlage seine endgültige Gestalt in Keilform erhielt.

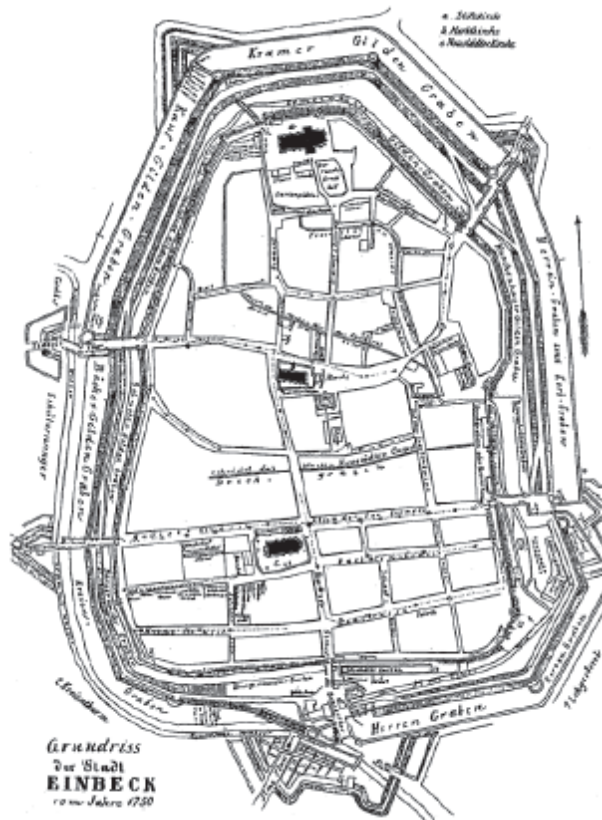
Bereits zu Beginn des 13. Jahrhunderts erweiterte sich das Gemeinwesen durch die planmäßige Anlage der Neustadt mit der Marienkirche und erreichte damit zugleich den äußeren Abschluss der mittelalterlichen Stadtbildung. Die drei vorstädtischen Siedlungsbereiche waren um 1300 mit einer Stadtmauer umgeben, von der noch beachtliche Reste im Westen der Stadt erhalten geblieben sind.

Eine Urkunde von 1276 erwähnt Einbeck erstmals als Stadt. Seit 1378 erscheint Einbeck urkundlich unter den Hansestädten. Als weitere Privilegien, die Einbeck schon im 14. Jahrhundert erwarb, sind zu nennen die Gerichts- und Münzhoheit, die Abschaffung der Vogtei, die völlige Selbständigkeit der Verwaltung und ein staatlicher, durch Landwehren gesicherter Land- und Forstbesitz.

Eine verheerende Feuersbrunst im Jahre 1417, die den größten Teil der Stadt vernichtete, konnte den Aufschwung und die Entwicklung Einbecks nicht aufhalten. Im Jahre 1540 zerstörte abermals eine furchtbare Feuersbrunst die Bauten der Stadt vollständig. Lediglich Reste der Steinbauten (Kirchen, Stadtmauer) blieben erhalten.

Mit bewundernswerter Schnelligkeit und Tatkraft ist die Stadt nach dem Schicksalsschlag wieder aufgebaut worden. Zeugnisse dieser Aufbauleistung sind die noch heute im Stadtbild erlebbaren, in spätgotischer Fachwerkbauweise errichteten Bürgerhäuser mit ihrem reichen Zierschmuck. Rund 150 dieser Bürgerhäuser aus dem 16. Jahrhundert, überwiegend traufenständig in geschlossenen Zeilen errichtet, haben weitere Brände und Kriege überstanden und geben dem Betrachter ein malerisches, reizvolles Altstadtbild.

Ein wirtschaftlicher Niedergang setzte, wie bei allen unseren Städten, mit dem 30-jährigen Krieg ein. Einbeck konnte sich von den schweren Schäden des 30-jährigen Krieges nicht so bald erholen und versank in einer unbedeutenden Landstadt.



**Stadtgrundriss Einbecks,
1750 aufgenommen von
Johann Arnold Hallensen
(originalgetreue Kopie von
Johann Christian Raven)**

Die Voraussetzungen einer günstigen Lage an den mittelalterlichen Handelswegen haben sich bei der Linienführung der Eisenbahn nicht fortgesetzt. 1854 wurde die Hannoversche Südbahn an Einbeck vorbei ins Leinetal gebaut, und auch die Ostwestlinie wurde 1865 nördlich an Einbeck vorbei durch Braunschweigisches Gebiet geführt.

So kam Einbeck verkehrspolitisch in eine völlige Abseitslage, was sich stark in der wirtschaftlichen Entwicklung widerspiegelte.

Erst um 1900 setzt eine merkliche Verbesserung durch Ansiedlung neuer und Entwicklung vorhandener Industrieunternehmen ein. Die Einwohnerzahl wächst wieder. Ab 1890 beginnt nach langer enger Besiedlung die Bebauung außerhalb der mittelalterlichen Stadtanlage (Sprung aus der Enge). Von den furchtbaren Zerstörungen und Substanzverlusten des Zweiten Weltkrieges ist Einbeck verschont geblieben. Ein weiterer Besiedlungsschub begann nach 1945, als viele Flüchtlinge aus Mittel- und Ostdeutschland hier eine neue Heimat fanden. In der Folgezeit hat sich in Einbeck eine breit gefächerte Palette von Gewerbe- und Industriebetrieben angesiedelt.

Nach der Gebietsreform 1974 und der Fusion der Stadt Einbeck mit der Gemeinde Kreiensen im Jahr 2013 ist die Altstadt Ankerpunkt für die Kernstadt und 46 zu Einbeck gehörenden Ortschaften mit einer Gesamteinwohnerzahl von rund 33.600 Einwohnern.

Die Stadtentwicklung Einbecks – Entwicklungsschritte und Zäsuren der Altstadtentwicklung im Kurzüberblick

Zwischen 1056 und 1089 Gründung des Kollegialstiftes und früheste Bereiche bürgerlicher Ansiedlungen in der Stiftsfreiheit.

1252 urkundliche Ersterwähnung des Stadtrates von Einbeck.

1279 Verleihung der Stadtrechte.

1. Stufe der historischen Stadtentwicklung: Um etwa 1150 begann die Entwicklung der Altstadt mit der Ausbildung des Siedlungsbereiches um den Marktplatz. Die ca. 6 ha große **Marktsiedlung** lag südlich des Stiftes bzw. Grafenhofes und südlich des Krummen Wassers (lt. „*Einbeck im Mittelalter*“ – eine archäologisch-historische Spurensuche von Andreas Heege u.a., 2002, Isensee Verlag Oldenburg).

2. Stufe der historischen Stadtentwicklung: Nach Gründung der Marktsiedlung begann (ca. 50 bis 100 Jahre später) in der 1. Hälfte des 13. Jahrhunderts die Stadterweiterung südlich der Altstadt und zwischen Altstadt und Stiftsbereich. Der südliche Erweiterungsbereich wurde mit regelmäßigem Grundriss, Gassenraster und zentralem Straßenkreuz angelegt. Die sog. **Neustadt** wurde um die Mitte des 13. Jahrhunderts mit Wall und Graben befestigt.

Die Stadtmauer wurde erstmals im Jahre 1264 erwähnt. Die gesamte Stadtbefestigung war vermutlich im frühen 14. Jahrhundert (um 1300) fertig gestellt.

Fünf Stadttore sicherten die Zu- und Ausgänge an den Hauptausfallstraßen: Ostertor, Tiedexer Tor, Altendorfer Tor, Huller Tor und Benser Tor. Bis auf das Benser Tor sind zu den genannten Toren Nachrichten aus den Jahren 1315-1337 überliefert. Neben den Stadttoren waren entlang der Stadtmauer etliche Stadttürme errichtet, von denen heute nur noch wenige erhalten sind. Die Stadttore sind nahezu vollständig aus dem Stadtbild verschwunden.

Das Bachbett des Krummen Wassers wurde erst zu einem kanalisierten „Petersilienwasser“ (um die Mitte des 13. Jh.) und schließlich zu einem steinernen (Mühlen-)Kanal im ersten Viertel des 14. Jh. umgewandelt.

Durch Entwässerung und Aufschüttungen konnte somit der Auenbereich zwischen Marktsiedlung und Stiftsbereich vollständig besiedelt werden.

Im frühen 14. Jh. war die Altstadt innerhalb der Mauern fast vollständig bebaut (knapp 34 ha, etwa 380 Häuser und ca. 2.300 Einwohner).

In dieser Zeit herrschte bis Mitte des 14. Jh. großes Bevölkerungswachstum und starker Zuzug aus den Dörfern vor. Der Innenentwicklungsprozess wurde fortgesetzt u.a. durch Aufteilung von großen Parzellen.

Um die Mitte des 14. Jh. wurden die Städte durch Pestepidemien sehr in Mitleidenschaft gezogen, die Bevölkerungszahl wurde stark dezimiert.

Zu Beginn des 16. Jh. war wieder der Bevölkerungsstand wie zur Zeit vor den Pestepidemien erreicht.

Die Befestigungsanlagen wurden im Laufe der Zeit verstärkt, es entstanden bis zur Mitte des 16. Jh. Vortore, ein die ganze Stadt umziehender Graben und Erdwall.

Am 26.07.1540 brach ein Feuer aus und vernichtete die ganze Stadt. Lediglich Teile der Stadtbefestigung, der Stiftskirche St. Alexandri und der Kellergewölbe überstanden den Brand.

Durch einen erneuten Stadtbrand zwischen Markt und Benser Tor wurden erneut 588 Häuser zerstört.

Rathaus und Ratswaage entstanden 1551/1556 bzw. 1565 neu. Heute sind noch ca. 150 Gebäude aus der Zeit des Wiederaufbaus nach den beiden großen Bränden erhalten, überwiegend im Kernbereich der Altstadt. Baugeschichtlich handelt es sich um die Übergangszeit von Spätgotik zu Frührenaissance.

Das Eickesche Haus aus dem Jahr 1612 ist anschauliches Dokument dieser Blütezeit in wirtschaftlicher und baukultureller Hinsicht – sechs Jahre vor Ausbruch des 30-jährigen Krieges in Deutschland und Europa.

1628 brannte ein Teil der Neustadt nieder. Im 30-jährigen Krieg (1618-48) wurden wohl ca. 300 Gebäude zerstört, die Bevölkerungszahl sank erheblich.

Städtebauförderungszuschüsse des Landesherrn im frühen 18. Jh. führten zu einem Aufschwung. Zwischen 1728 und 1748 entstanden knapp 200 neue Häuser.

Im Zuge des 7jährigen Krieges (1756-1763) wurden im Jahr 1761 wesentliche Teile der Stadtbefestigung zerstört und nicht mehr aufgebaut.

Die Neustadt wurde im Jahr 1826 wieder von einem Großbrand betroffen, 1832 brannte die Südseite des Marktplatzes ab.



Gebäudedetails am Objekt Baustraße 24, Beispiel Baukunst des 16.

Ein erheblicher Teil des Sanierungsgebietes „Neustadt-Möncheplatz“ war von dem Großbrand 1826 betroffen. In diesem Brandbereich dominieren die Fachwerkgebäude des 19. Jh. im Stadtbild.

Die ersten Wohnhäuser außerhalb der Altstadt entstanden ab 1843.

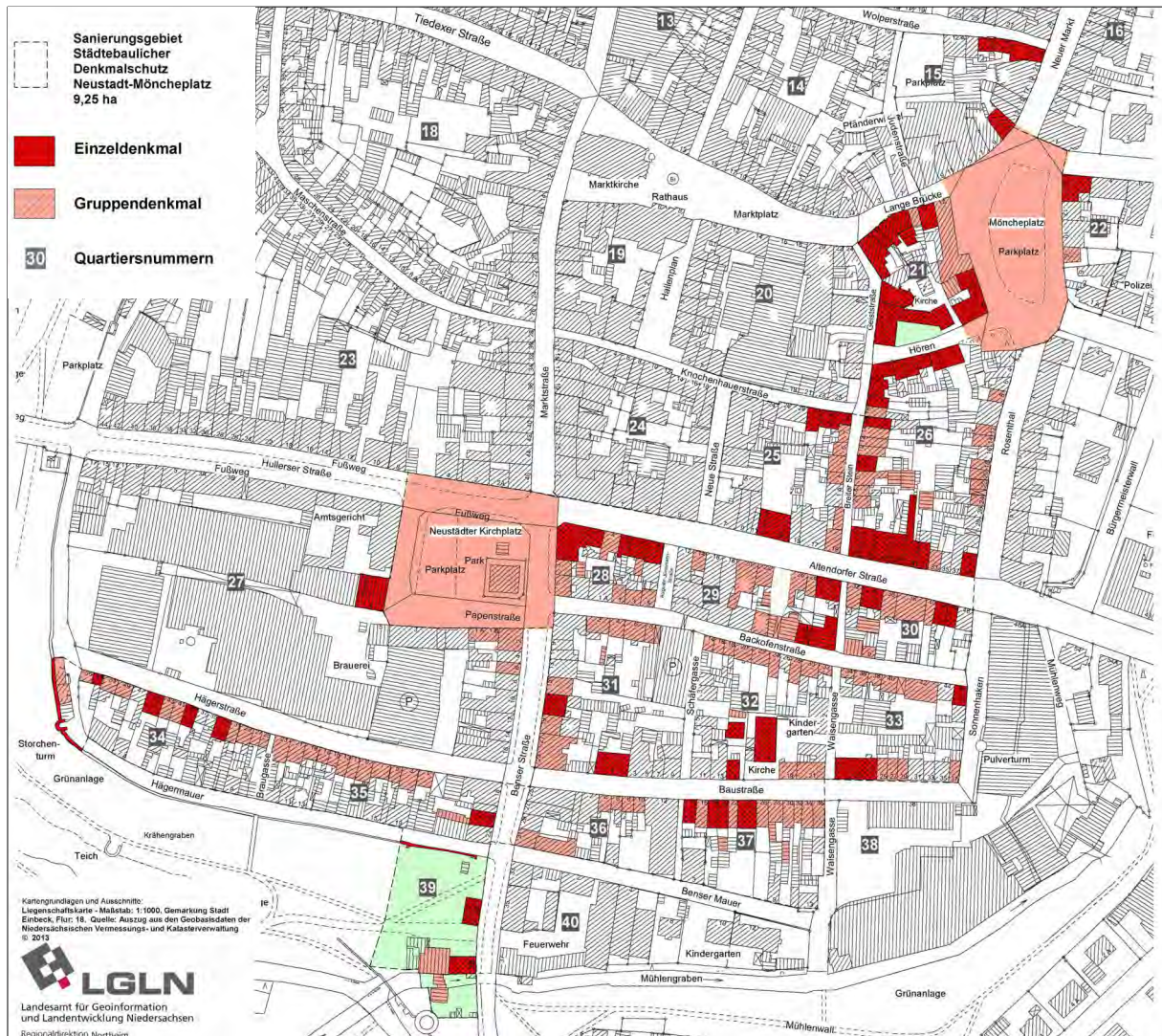
Quelle: *Gespräch Dr. Kellmann, und Literatur „Einbeck im Mittelalter“ – eine archäologisch-historische Spurensuche von Andreas Heege u.a., 2002, Isensee Verlag Oldenburg*

Plan: Historische Stadtentwicklung >



8.2 Denkmalübersicht und Gebäudestrukturen

Die Stadt Einbeck verfügt in der Innenstadt über einen besonders hohen einzigartigen Bestand an denkmalgeschützten Gebäuden und Ensembles. Allein im Innenstadtbereich befinden sich über 450 Gebäude als Einzeldenkmale bzw. Bestandteile eines Gruppendenkmals. Im Förder- und zugleich Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ stehen rund 170 Hauptgebäude der Quartiersrandbebauung unter Denkmalschutz. Hinzu kommen denkmalgeschützte Kellieranlagen, Platz- und Grünanlagen u.a.. Das Fördergebiet „Neustadt-Möncheplatz“ wurde seitens des Rates der Stadt Einbeck in seiner Sitzung am 22.09.2012 als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet im Rahmen des Programmes Städtebaulicher Denkmalschutz beschlossen.



Übersichtsplan Denkmalstrukturen

Nachrichtliche Übernahme: Unverbindlicher Auszug, nur Hochbauten, z.B. ohne Kelleranlagen. Die Karte stellt nicht den Denkmalbestand außerhalb des Fördergebietes dar. Genaues Denkmalverzeichnis mit Plänen und ggf. der aktualisierte Stand des Denkmalverzeichnisses - auch mit Keller- und sonstigen Anlagen - ist einsehbar bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck, Neues Rathaus, Teichenweg 1, 37574 Einbeck.

Mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege fanden ausführliche Abstimmungsgespräche im Zuge der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen statt. Zudem wurden vom Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege und von der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck, fachliche Detailinformationen zugearbeitet, unter anderem auch eine Übersicht von aus Sicht der Denkmalbehörde derzeit wichtigen Gebäudemaßnahmen und städtebaulichen Zielsetzungen. Dieser intensive Abstimmungsprozess wird fortgesetzt.

Im Folgenden sind die Quartiere des Sanierungsgebietes „Neustadt-Möncheplatz“ mit Quartiersnummern versehen. Diese Einteilung der Quartiere ist den Vorbereitenden Untersuchungen entnommen. Die nun in das Förder- und spätere Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ aufgenommenen Blöcke 21, 22, 25, 26, 28 bis 37 und 39 sind bislang noch in keinem Fördergebietsverfahren entwickelt worden.

Lediglich der nordwestliche Parkplatzbereich des ebenfalls ins Sanierungsgebiet einbezogenen Blocks 15 war Bestandteil eines ehemaligen Fördergebietes. Diese Parkplatzanlage stellt eine städtebauliche Zäsur dar. Nach Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege soll dieser Bereich in die Planungen des Blocks 15 einbezogen werden, um die Umsetzung eines sich städtebaulich einfügenden Ensembles im gesamten Blockbereich zu ermöglichen.

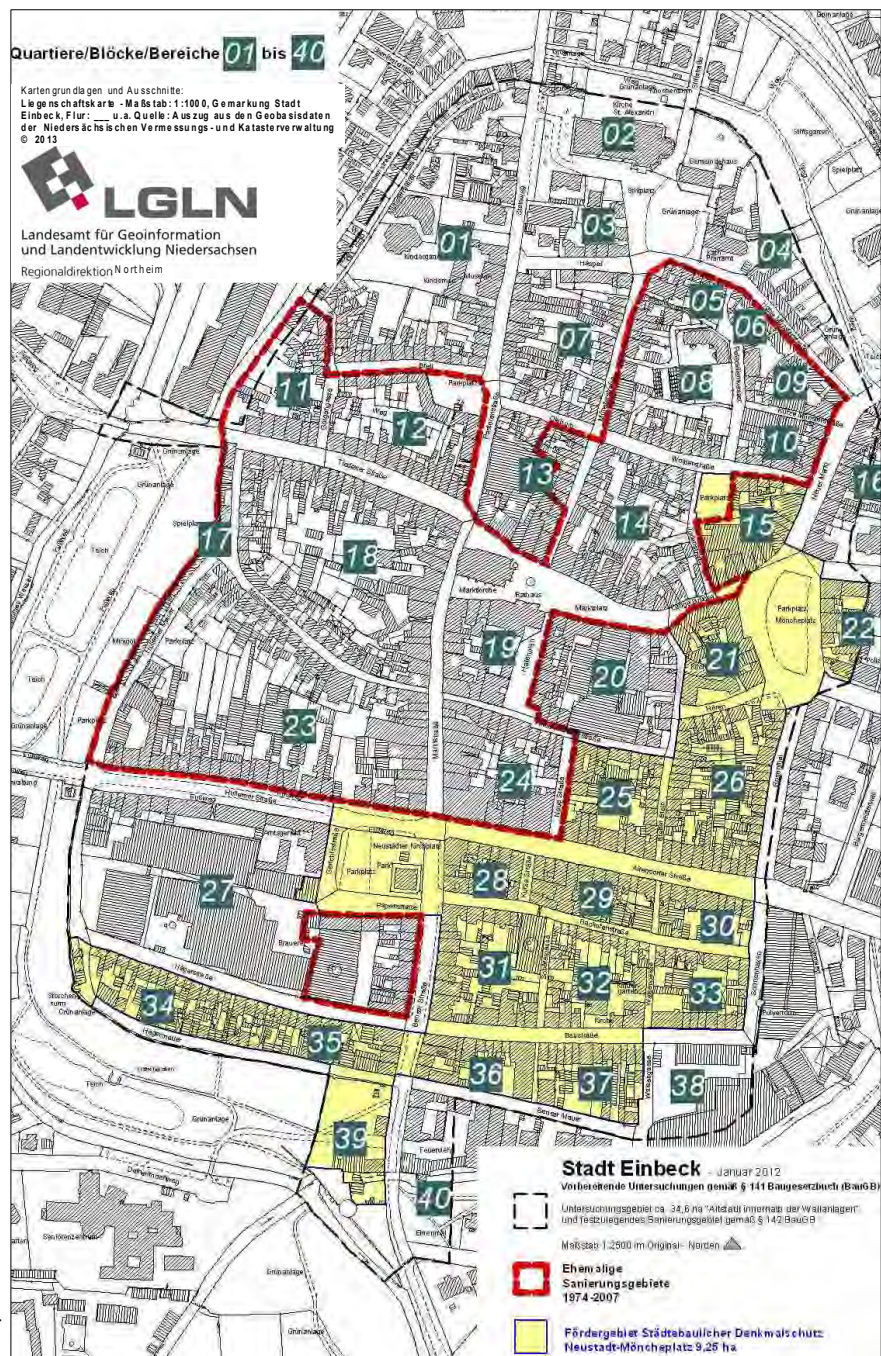
Unabhängig von dem Aspekt, dass die oben genannten Quartiere bzw. Blöcke bislang noch in keinem Fördergebiet lagen, sind dort vielfältige Maßnahmen zur Behebung von Substanz- und Funktionsmängeln erforderlich.

Etliche Gebäude sind auch laut Vorschlagsliste des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege einer fachgerechten Gebäudesanierung und -modernisierung möglichst bald zuzuführen, sonst drohen weitere Substanzverluste und Abbruchmaßnahmen.

Im Sanierungsgebiet stehen rund 170 Hauptgebäude der Quartiersrandbebauung unter Denkmalschutz. Es können nun etliche der bereits angemeldeten Maßnahmen im privaten Bereich mit Förderanreizen angeschoben werden.

Die Bereiche des Sanierungsgebietes „**Neustadt-Möncheplatz**“ sind auch aus Sicht des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege von sehr hoher baukultureller und städtebaulicher Bedeutung mit zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden und zwei prägenden Platzanlagen.

Das Gebäude Papenstraße 4 wurde auf Anregung des Nds. Landesamtes für Denkmalpflege mit in das Fördergebiet einbezogen. Diese vorgenannten Bereiche eignen sich, im Rahmen des Programmes „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gesteuert und saniert zu werden.



8.3 Gebäudetypologie

Im Zuge des Rahmenplanes erfolgt eine vereinfachende Darstellung des Gebäudebestandes, die Gebäude werden entsprechend ihres straßenseitigen Erscheinungsbildes in Gruppen eingeordnet. Diese Gebäudeanalyse im Rahmenplan kann und soll keine wissenschaftliche Untersuchung ersetzen, möchte jedoch eine solche intensivere Haus- und Gefügeforschung zum besseren Verständnis und Umgang mit der südniedersächsischen Fachwerkkultur anregen. Eine systematische und digitale Erfassung nach dem Quedlinburger Modell bzw. im Sinne der Denkmaltopographien des Landes Niedersachsen ist wünschenswert. Zum letzt genannten Aspekt wird u.a. von Dr. Kellmann (Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege) zur Zeit die Denkmaltopographie Einbeck erarbeitet, deren Ergebnisse bzw. Erkenntnisse auch schon zu Einzelvorhaben seitens der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Einbeck herangezogen werden können.

Im Sanierungsgebiet ist ein hoher Bestand an baukulturell bedeutenden Sonderbauten und Bürgerhäusern bzw. Fachwerkbauten der Bauperioden ab Mitte des 16. Jh. vertreten. Die älteste Fachwerk-Bauperiode des 16. und 17. Jh. mit zwei- bis dreigeschossigen Ständerbau- bzw. Ständergeschossbauweisen ist 25mal deutlich sichtbar zum Straßenraum vertreten und stellt ca. 1/10 des straßenseitig erlebbaren Baubestandes dar.

Die Gebäude im Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ lassen sich in folgende Gruppen aufteilen, wobei dies wie oben angeführt vereinfachend bei den Hauptgebäuden nach straßenseitigen Fassadenelementen erfolgt:

Gebäudetypen, Stilformen bzw. äußere Merkmale der Straßenfronten

- SO** Sonderbau
- F1** Dreigeschossiger Fachwerk-Ständergeschossbau bzw. Fachwerkbau mit Knaggen (Konsolen) und stark vorspringendem Geschoss
- F2** Zweigeschossiger Fachwerk-Ständerbau mit Knaggen (Konsolen)
- F3** Fachwerk-Rähmbau mit Geschossvorkragung
- F4** Fachwerk-Rähmbau mit flächenbündiger Fassade - in Einzelfällen leicht vorkragend
- M** Beispiel für „Misch-, z.T. Übergangsformen aus mehreren Stilepochen“
- S** Fachwerkbau mit fassadenprägendem Sandsteinbehang
- SN** Fachwerkbau mit fassadenprägendem Naturschieferbehang
- X** Jugend-/Heimatstilgebäude um 1900
- E** Wohl verändertes traditionelles (meist Fachwerk-) Gebäude
- B** Backsteingebäude (teilweise mit Putzelementen kombiniert)
- N** Neuzeitlicheres Gebäude, in der Regel Massivgebäude
- P** Gebäude mit straßenseitiger Putzfassade

Hinweise: Es handelt sich um eine Ersteinschätzung nach äußerer Inaugenscheinnahme. Genaue Klärung der Gebäudetypen kann nur auf Grundlage von Sondergutachten bzw. dendrochronologischer Untersuchung erfolgen.

Bei etlichen Gebäude-/Fassadentypen sind auch Mehrfacheinstufungen möglich, z.B. Typ E oder P. Es wurde sich in der Regel für eine Einstufung zur nachfolgenden Statistik entschieden. In Einzelfällen können insbesondere bei veränderten Gebäuden im Kern ältere Baustile gegeben sein. Dies kann im Bedarfsfall z.B. im Rahmen von genaueren Untersuchungen, z.B. dendrochronologisch, ermittelt werden. Teilweise sind an den Gebäuden, vor allem in seitlichen Bereichen stadtbildprägende naturrote Tonziegelbehänge (z.B. Krempziegel, S-/Hohlpfannen), Sandstein-, Naturschiefer- oder Zinkblechrautenbehänge gegeben.

Übersicht:
Statistik Gebäudetypen, Stilformen bzw. äußere Merkmale der Straßenfronten

Quartier														
Nr.	SO	F1	F2	F3	F4	M	S	SN	X	E	B	N	P	Summe
15	0	2	0	2	1	0	0	0	0	3	0	5	2	15
	0,0	13,3	0,0	13,3	6,7	0,0	0,0	0,0	0,0	20,0	0,0	33,3	13,3	100,0
21	3	7	0	1	3	0	1	0	0	2	0	0	0	17
	17,6	41,2	0,0	5,9	17,6	0,0	5,9	0,0	0,0	11,8	0,0	0,0	0,0	100,0
22	0	0	0	0	1	2	0	0	1	0	0	1	2	7
	0,0	0,0	0,0	0,0	14,3	28,6	0,0	0,0	14,3	0,0	0,0	14,3	28,6	100,0
25	0	0	4	1	5	2	0	2	0	3	0	1	4	22
	0,0	0,0	18,2	4,5	22,7	9,1	0,0	9,1	0,0	13,6	0,0	4,5	18,2	100,0
26	0	6	3	5	8	3	0	8	0	10	0	0	1	44
	0,0	13,6	6,8	11,4	18,2	6,8	0,0	18,2	0,0	22,7	0,0	0,0	2,3	100,0
27	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
	100,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
28	0	0	0	0	6	0	0	4	0	1	0	0	1	12
	0,0	0,0	0,0	0,0	50,0	0,0	0,0	33,3	0,0	8,3	0,0	0,0	8,3	100,0
29	0	0	0	0	5	0	0	0	0	2	1	3	1	12
	0,0	0,0	0,0	0,0	41,7	0,0	0,0	0,0	0,0	16,7	8,3	25,0	8,3	100,0
30	0	1	0	5	2	1	0	0	0	1	0	0	0	10
	0,0	10,0	0,0	50,0	20,0	10,0	0,0	0,0	0,0	10,0	0,0	0,0	0,0	100,0
31	0	0	0	0	10	1	1	3	0	1	0	1	2	19
	0,0	0,0	0,0	0,0	52,6	5,3	5,3	15,8	0,0	5,3	0,0	5,3	10,5	100,0
32	2	0	0	0	7	0	0	4	0	7	2	0	0	22
	9,1	0,0	0,0	0,0	31,8	0,0	0,0	18,2	0,0	31,8	9,1	0,0	0,0	100,0
33	0	0	0	1	2	0	0	4	0	6	0	0	2	15
	0,0	0,0	0,0	6,7	13,3	0,0	0,0	26,7	0,0	40,0	0,0	0,0	13,3	100,0
34	1	0	1	6	2	1	0	1	0	7	0	0	3	22
	4,5	0,0	4,5	27,3	9,1	4,5	0,0	4,5	0,0	31,8	0,0	0,0	13,6	100,0
35	0	0	0	0	9	0	0	5	0	3	0	0	3	20
	0,0	0,0	0,0	0,0	45,0	0,0	0,0	25,0	0,0	15,0	0,0	0,0	15,0	100,0
36	0	0	0	2	4	1	1	2	0	1	0	2	0	13
	0,0	0,0	0,0	15,4	30,8	7,7	7,7	15,4	0,0	7,7	0,0	15,4	0,0	100,0
37	0	1	0	0	0	0	0	8	0	2	1	0	2	14
	0,0	7,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	57,1	0,0	14,3	7,1	0,0	14,3	100,0
39	1	0	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	3
	33,3	0,0	0,0	0,0	66,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	100,0
Summe	8	17	8	23	67	11	3	41	1	49	4	13	23	268
	3,0	6,3	3,0	8,6	25,0	4,1	1,1	15,3	0,4	18,3	1,5	4,9	8,6	100,0

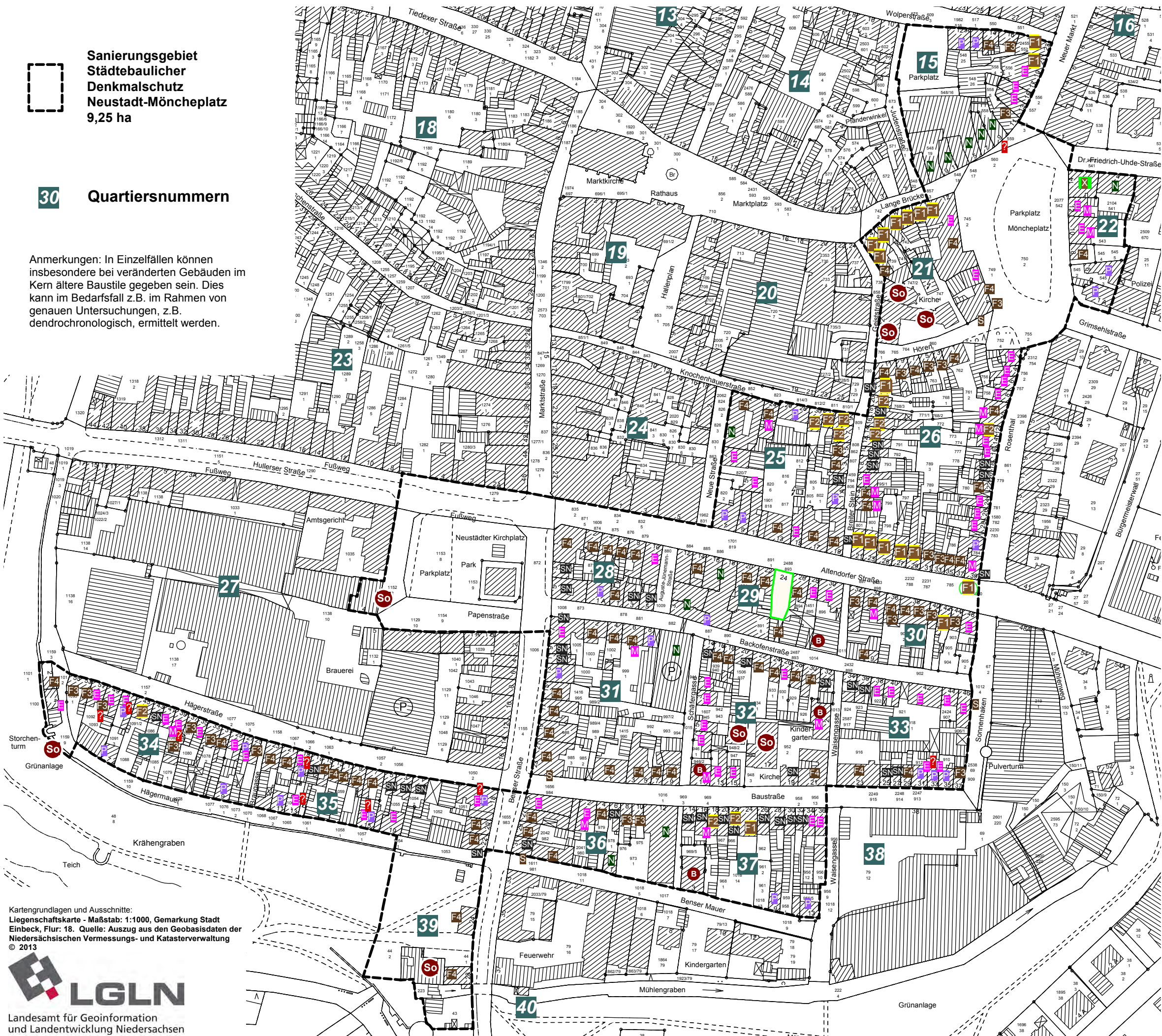
Hinweise: Bei Gebäuden sind teilweise zwei Zuordnungen möglich, z.B. Typ M und E, oder F4 und M. Es wurde sich statistisch für eine Variante entschieden. Ebenso können bei Eckgebäuden zwei prägnante Fassadentypen gegeben sein. *Kursiv geschriebene Zahlen sind Prozentzahlen.*

Plan: Fassadentypen, Stilformen bzw. äußere Merkmale der Straßenfronten >

Sanierungsgebiet
Städtebaulicher
Denkmalschutz
Neustadt-Möncheplatz
9,25 ha

30 Quartiersnummern

Anmerkungen: In Einzelfällen können insbesondere bei veränderten Gebäuden im Kern ältere Baustile gegeben sein. Dies kann im Bedarfsfall z.B. im Rahmen von genauen Untersuchungen, z.B. dendrochronologisch, ermittelt werden.



Gebäude- (Fassaden)-typen
bzw. äußere Merkmale der
Straßenfronten

- So** Sonderbau
 - F1** Dreigeschossiger Fachwerk-Ständergeschoßbau bzw. Fachwerkbau mit Knaggen (Konsolen) und stark vorspringendem Geschoss
 - F2** Zweigeschossiger Fachwerk-Ständerbau mit Knaggen (Konsolen)
 - F3** Fachwerk-Rähmbau mit Geschoßvorkragung
 - F4** Fachwerk-Rähmbau mit flächenbündiger Fassade - in Einzelfällen leicht vorkragend
 - M** Beispiel für „Misch-, z.T. Übergangsformen aus mehreren Stilepochen“
 - S** Fachwerkbau mit fassadenprägendem Sandsteinbehang
 - SN** Fachwerkbau mit fassadenprägendem Naturschieferbehang
 - X** Jugend-/Heimatstilgebäude um 1900
 - E** Wohl verändertes traditionelles (meist Fachwerk-) Gebäude
 - B** Backsteingebäude (teilweise mit Putzelementen kombiniert)
 - N** Neuzeitlicheres Gebäude, in der Regel Massivgebäude
 - P** Gebäude mit straßenseitiger Putzfassade
- PS/Hinweis: Es handelt sich um eine Ersteinschätzung nach äußerer Inaugenscheinnahme. Genaue Klärung der Gebäudetypen kann nur auf Grundlage von Sondergutachten bzw. dendrochronologischer Untersuchung erfolgen.
- ?** Typus besonders schwer eindeutig zuzuordnen.
Zwischen den einzelnen Kategorien **E M P** zum Teil "fließende Übergänge"

Stadt Einbeck

Rahmenplan zum
Sanierungsgebiet
Neustadt-Möncheplatz
Plan:
Gebäudetypen

50 m

Stand 22.12.13 - Norden

planungsgruppe lange puche gmbh
und Dipl. Ing. Brudniok

Kartengrundlagen und Ausschnitte:
Liegenschaftskarte - Maßstab: 1:1000, Gemarkung Stadt
Einbeck, Flur: 18. Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der
Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung
© 2013



Landesamt für Geoinformation
und Landentwicklung Niedersachsen

Regionaldirektion Northeim

Sonderbauten im Fördergebiet:



Geiststraße 2: Kapelle (Hospital St.Spiritus - Foto Mitte rechts), Krypta **Hospital** (ehem. Hospital St. Spiritus) und Flügelbauten (1865) als herausragende Sonderbauten im Fördergebiet.



Linkes Foto: **Ehem. Synagoge**: lt. Denkmalverzeichnis ursprünglich ein-, nach Aufstockung zweigeschossiger Fachwerkbau, erbaut Ende 18. Jh., 1798 bis 1896 als Synagoge genutzt, danach im Rahmen einer privaten Wohnnutzung Einzug einer zweiten Geschossdecke, eines der ersten Sanierungsprojekte im Fördergebiet.
 Rechtes Foto: **Kirche** der Baptistengemeinde mit markanter Ziegelfassade.



Gebäude Papenstraße 4



Weitere Sonderbauten im Sanierungsgebiet:

Das Gebäude Papenstraße 4 wurde als einziges Gebäude des Blocks 27 auf Empfehlung des Niedersächsischen Landesamtes für Denkmalpflege in das Fördergebiet einbezogen. Das Portal der ehem. Ratsschule zielt das Fassadenbild.



Die Entwicklung des Backsteingebäudekomplexes Obere Mühle (Foto links) und die Sanierung des Storchenturmes stellen zwei potenzielle Schlüsselprojekte dar.



Bis auf den Storchenturm sollen weitere Turm- und Stadtbefestigungsanlagen nicht in das Fördergebiet einbezogen werden, um einen Schwerpunkt auf private Maßnahmenförderungen legen zu können. Aufgrund des besonders dringenden Handlungsbedarfs soll jedoch die Fördermöglichkeit von Maßnahmen am Storchenturm ermöglicht werden.

Die Fachwerkstrukturen im Sanierungsgebiet

Die ältesten Fachwerkgruppen:

- **Dreigeschossige Fachwerk-Ständergeschossbauten bzw. Fachwerkbauten mit Knaggen (Konsolen) und stark vorspringenden obersten Geschossen (Gruppe F1)**
- **Zweigeschossige Fachwerk-Ständerbauten mit Knaggen (Konsolen) (Gruppe F2)**

Die Stadt Einbeck ist sichtbar geprägt auch von den imposanten Fachwerkbauten aus der Zeit nach dem Brand von 1540. Typisch bei dieser in Einbeck ältesten erhaltenen Fachwerkgruppe des 16. und 17. Jh. ist meist die konstruktive Zweiteilung der Straßenfront, die Kombination aus Geschossbau- und Stockwerksbauweise. Das obere Geschoss / Stockwerk bildet bei dreistöckigen Fachwerkgebäuden über dem Zwischengeschoss eine eigene Einheit, über den auch vorkragenden Deckenbalken erhebt sich die Dachkonstruktion. An den Rückfronten findet man dagegen auch noch über alle Geschosse durchgehende Ständer vor.

Die dreigeschossigen Ständergeschossbauten konzentrieren sich im Sanierungsgebiet insbesondere als Ensembles entlang der Straßen „Lange Brücke 2 bis 10“ und „Altendorfer Straße 21-29“.

Nördlich der Altendorfer Straße sticht noch das Eckgebäude „Neuer Markt 23“ zusammen mit Gebäude „Neuer Markt 21“ hervor. Ansonsten ist in diesem Bereich das Gebäude „Breiter Stein 22“ stiltypisch gut erhalten. Vom Ursprung wohl auch zu dieser Gruppe zählend, jedoch stark verändert und statistisch nicht in dieser Gruppe erfasst ist das Eckgebäude „Altendorfer Straße 39“.

Dreigeschossige Ständergeschossbauten sind südlich der Altendorfer Straße nur noch in zwei Fällen stiltypisch erhalten, zumal in diesen Bereichen der große Brand 1826 wütete. Hervorstechend mit viel Dekorelementen ist das Gebäude „Baustraße 24“, aber auch das Gebäude „Altendorfer Straße 42“ ist bemerkenswertes Zeugnis dieser Bauepochen der Spätgotik/Renaissance.



„Lange Brücke 12“: 1557



„Lange Brücke 10“



Ensembles „Lange Brücke 2 bis 6“



Mitte des 16. Jh. lt. Denkmalverzeichnis: Gebäude „Neuer Markt 23“.



Gebäude „Altendorfer Str. 21“
mit Dielentor (Querteilung).



Gebäude „Altendorfer Straße 42“ Detailausschnitt >



Gebäude „Neuer Markt 21“: Lt. Inschrift 1579



Gebäude „Baustraße 24“, lt. Inschrift 1570.



**Details zur Bauperiode des 16. und 17. Jahrhunderts:
Knaggen, Dekorelemente**



- **Zweigeschossige Fachwerk-Ständerbauten mit Knaggen (Konsolen)**
(Gruppe F2)

Mindestens acht signifikant stiltypisch erhaltene zweigeschossige Ständerbauten prägen das Stadtbild. Weitere zweigeschossige Ständerbauten sind erhalten, jedoch zum Teil stärker überformt. Im Bereich des Straßenzugs „Breiter Stein - Ecke Knochenhauerstraße“ ist eine gewisse Konzentration dieser Bautypen noch erhalten.



Foto oben links: Eckgebäude „Breiter Stein 9“ -
Gebäude „Breiter Stein 16“: Inschrift 1579 >



Wohl verputzte Ständerbauten, erkennbar an den Knaggen: Linkes Foto Gebäudepaar „Knochenhauerstraße 30-32“ und rechtes Foto Gebäude „Breiter Stein 14“. Lt. Denkmalverzeichnis: Knochenhauerstraße 32 – Wohnhaus mit Gewölbekeller, 2-gesch. verputzter Fachwerkbau, verm. Mitte 16. Jh., voll unterkellert, zwei flache Tonnengewölbe firstparallel, Torbogen mit Tür u. Fenster zugesetzt. Breiter Stein 14 – Wohnhaus, 2-gesch., verputzter Fachwerkbau, erbaut um 1580 als Wandständerbau, vermutlich in Reihe zusammen mit Nr. 16 und 18.

„Übergangsgebäude“ zum Barockzeitalter Mitte 17. Jh., keine Knaggen bzw. Konsolen, jedoch noch über zwei Geschosse durchgehende Ständer aufweisend:



Gebäude „Hägerstraße 45“: Inschrift 1657



Gebäude „Baustraße 18“ Inschrift 1656



Fachwerk-Rähmbauten mit Geschossvorkragung (Gruppe F3)

Gegen Ende der Renaissancezeit, wohl allmählich ab der 1. Hälfte des 17. Jh. setzte sich die Stockwerksbauweise immer mehr durch. Mit dem Beginn der Barockzeit ab etwa Mitte des 17. Jahrhunderts kragten die Geschosse in der Regel jeweils nur noch in Balkenstärke vor. Knaggen und Konsolen wurden somit konstruktiv und gestalterisch entbehrlich. Jedes Stockwerk bildete im Barock eine konstruktive Einheit in sog. Rähm- oder Stockwerksbauweise. Die Ständer reichen jeweils von Schwelle bis ins Rähm. Noch mindestens 23 Gebäude weisen diese Merkmale signifikant auf, überwiegend sind dies im Fördergebiet zweigeschossige Gebäude dieser Bauperiode. Etliche z.B. mit Schieferplatten behängte Fassaden stammen auch aus dieser Epoche.



< Gebäude „Wolperstraße 16“ – Wohnhaus, lt. Denkmalverzeichnis 2-geschossiger Fachwerkbau, Obergeschoss und Dachbalkenlage jeweils deutlich vorkragend, Obergeschoss Fußstreben beidseitig der Ständer, 9 Gebinde lang, erbaut um 1740, historische Haustür um 1860 mit Oberlicht.



Foto rechts unten: Gebäude „Neuer Markt 11“ – lt. Denkmalverzeichnis: erbaut 1752, dreigeschossiger Fachwerkbau, 2.OG und DG vorkragend. Ständer in Obergeschossen beidseitig mit Fußstreben.



Beispiele von Fachwerkstrukturen mit Fußstrebenpaaren: Altendorfer Straße 31 und 33



Hägerstraße 5



Breiter Stein 5



Baustraße 37



Hägerstraße 37



Hägerstraße 51



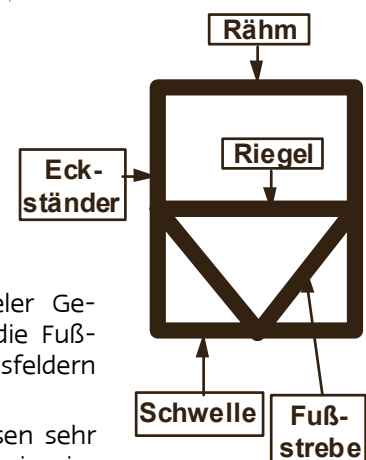
Baustraße 10



Baustraße 8 mit eventuell verändertem EG > Übergang zu Gruppe F4

Charakteristisches Merkmal vieler Gebäude dieser Bauepoche sind die Fußstrebenpaare in den Brüstungsfeldern des ersten Obergeschosses.

Die wohl älteren Gebäude weisen sehr breitliegende Gefache auf. Drei, vier oder fünf Fensterachsen bestimmen die Fassadenbilder.





Hören 3

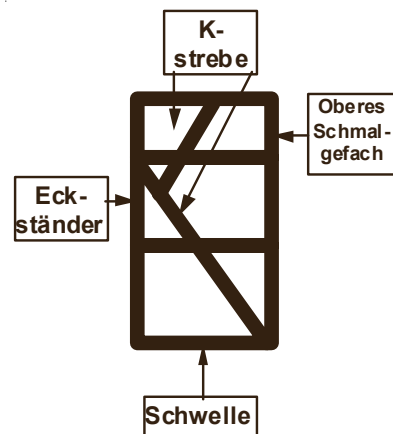


Hören 9 (lt. Inschrift 1736)

Fachwerk-Beispiele des 17./18. Jh. mit einzelnen Fußstreben in den Brüstungsfeldern des Obergeschosses:



Altendorfer Straße 38 – Wohnhaus
(lt. Inschrift 1731)



Altendorfer Straße 32 (Foto links) und 44 (Foto Mitte) als dreigeschossige Fachwerkhäusbeispiele in Rähmbauweise mit noch relativ deutlich vorkragenden Geschossen. Dagegen weist das Gebäude Möncheplatz 4 (Foto rechts) kaum noch eine Vorkragung auf bzw. allenfalls leicht vorkragende Wirkung durch ein Geschoss-Gesimsbrett. Das Gebäude kann auch als Beispiel der Übergangsbauweise zur flächenbündigen Bauweise herangezogen werden.

Fachwerk-Rähmbauten mit flächenbündiger Fassade - in Einzelfällen leicht vorkragend (Gruppe F4)

Ab ca. Mitte des 18. Jh. entstehen allmählich Fachwerkfronten mit knappen Vorkragungen bzw. Gebäude mit flächenbündigen Fachwerkfronten, jeweils als Fachwerk-Rähmbauten. Um 1800, spätestens im ersten Viertel des 19. Jh., sind Vorkragungen im Allgemeinen nicht mehr üblich – diese werden als historisierende Dekorelemente erst wieder um 1900 bei sog. Heimatstilgebäuden verwendet.



Rosenthal 22 – Wohnhaus (Foto links) inschriftlich datiert Torsturz "1750", noch leicht vorkragendes Obergeschoss. Wolperstraße 14 – Wohnhaus als 2-geschossiger Fachwerkbau (Foto rechts), östliche Stube erhöht über Halbkeller, OG leicht vorkragend, erbaut um 1780 (lt. Denkmalverzeichnis).

Nach dem Brand 1826 - Dreigeschossige Fachwerkbauten in flächenbündiger Bauweise ohne Streben:



Altendorfer Straße 13



Altendorfer Straße 17



Altendorfer Straße 20

Nach dem Brand 1826 - Zweigeschossige Fachwerkbauten in flächenbündiger Bauweise ohne Streben:



Backofenstraße 2



Backofenstraße 4



Baustraße 7



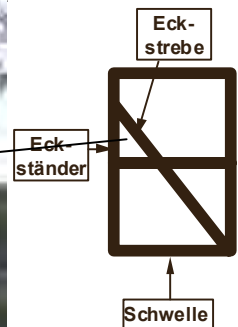
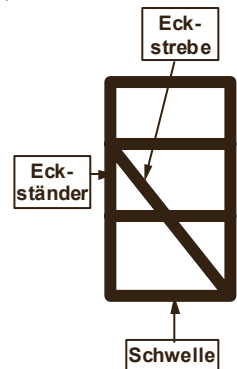
Fachwerkbauten in flächenbündiger Bauweise mit zweidrittel-wandhohen Eckstreben:



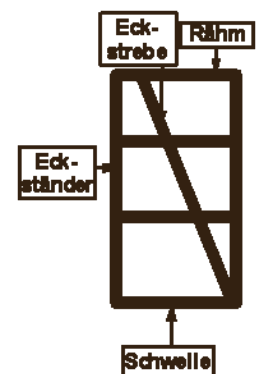
Baustraße 1



Benser Straße 22



Zweigeschossige flächenbündige Fachwerkrähmbauten: Backofenstraße 30 mit Fußstrebenpaaren (Foto links), Hagermauer 2 (Foto rechts) mit Eckstrebenverlauf Schwelle-(Eck-)Ständer.



Gebäude Benser Straße 24 mit typischem Strebenverlauf wohl ab Mitte/Ende des 19. Jh.: Eckstrebenverlauf Schwelle-Rähm.



Zwei weitere markante Beispiele des 19. Jh.: Gebäude Benser Straße 1 und Benser Straße 28.

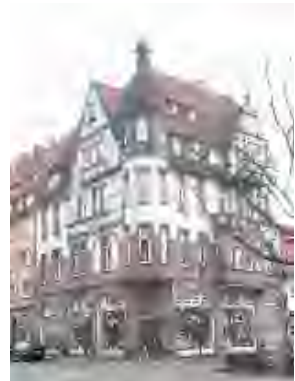
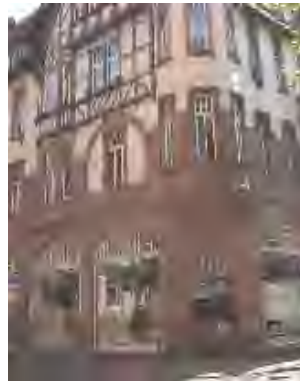
Stadtbildprägende Fassaden entstehen auch durch traditionelle Fassadenbehänge an Fachwerkbauten z.B. auch aus Sandstein.



Gebäude Benser Straße 21 (Foto links) mit Sandsteingiebel und Gebäude Benser Straße 31 mit Naturschieferfassade traufseitig und Sandsteinbehang giebelseitig.

Gebäude Möncheplatz 4 (Foto links) mit Sandsteinbehang am Giebel.

Einen vom Baustil her besonderen Einzelfall im Sanierungsgebiet stellt das Gebäude Möncheplatz 14 (Fotos Mitte bzw. rechts) dar.



Lt. Denkmalverzeichnis handelt es sich um einen 3-geschossigen qualitätvollen Massivbau mit Sandsteinmauerwerk und mit Zierfachwerk, in Formen der deutschen Renaissance in städtebaulich dominierender Ecklage zum Möncheplatz, 1904/1905 erbaut.

Kaum eine Rolle im Sanierungsgebiet spielen anzahlmäßig traditionelle Backsteinbauten des 19. Jh. bzw. um 19. Jh..

Anzahlmäßig noch dominanter als Sandsteinbehänge sind im Sanierungsgebiet Fachwerkgebäude mit Naturschieferfassaden, zum Teil als Ensemble anzufinden, z.B. in der Baustraße oder im Straßenzug „Breiter Stein“. Rund 40 Gebäude aus unterschiedlichen Bauepochen weisen Naturschieferverhangfassaden auf, also fast jedes 6. straßenseitige Gebäude im Sanierungsgebiet.



Gebäude Breiter Stein 18 (Foto links). Naturschieferfassaden-Ensemble Gebäude Baustraße 32-28 (Foto rechts).



Gebäude Baustraße 14 mit vorkragendem Obergeschoss (Foto links). Ensemble Gebäude Baustraße 22-20 mit Vorkragungen im Übergang zum Dachgeschoss.



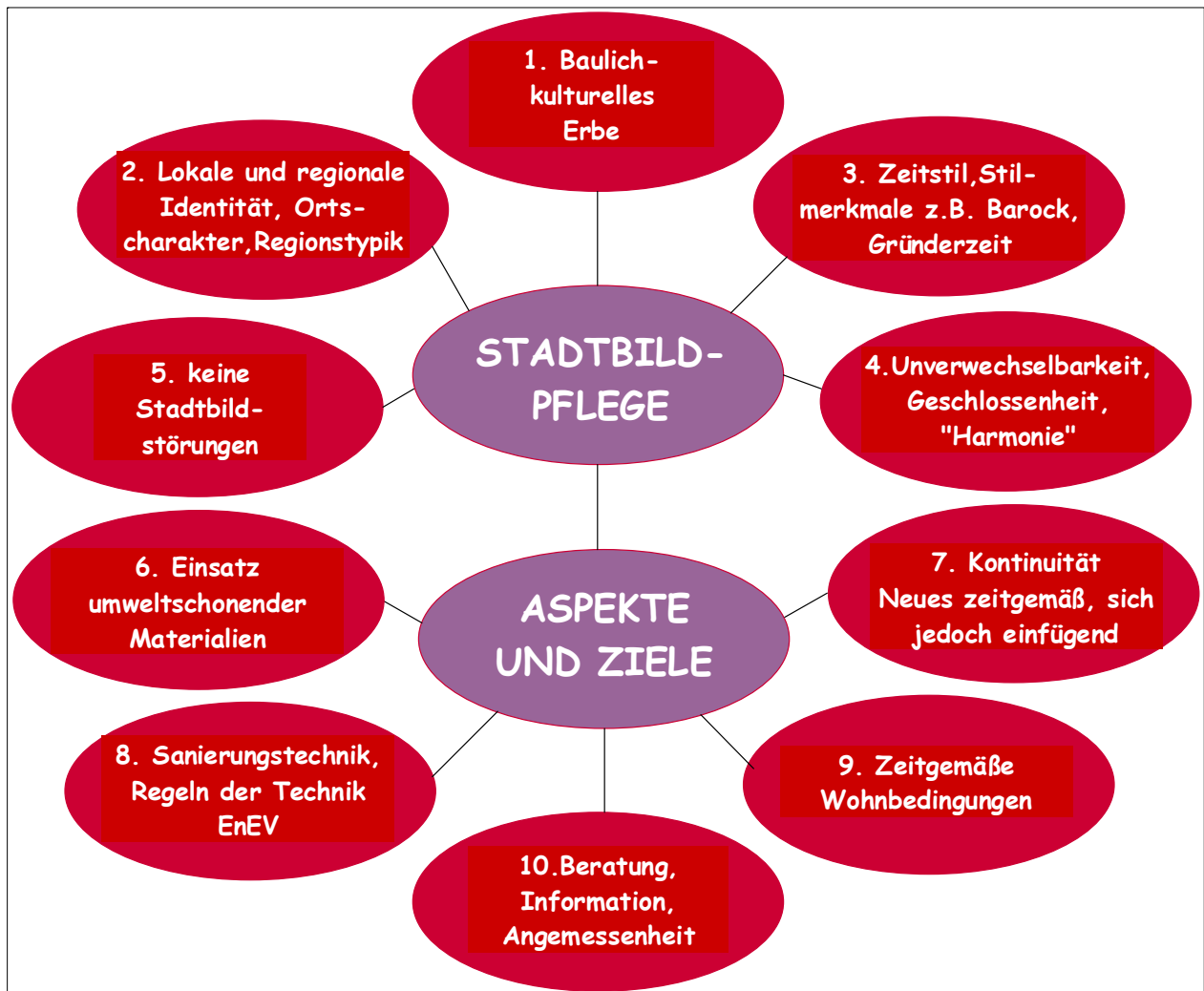
Flächenbündige Fachwerkbauten mit Naturschieferbehängen, z.B. Gebäude Hagerstraße 1 und 3 (Foto links und Mitte) und Gebäude Baustraße 19.

Es folgen im **Kapitel 1.5 Quartiersbetrachtungen zum Denkmalbestand und zur Stadtbildpflege**. Dargestellt werden Aspekte zum Denkmalbestand sowie zu Gefüge- und Stadtbildqualitäten, Auszüge aus dem Denkmalverzeichnis. In einer weiteren Übersicht werden zum jeweiligen Quartier dargelegt:

- **Wichtige Aspekte zum Gebäude-Denkmalbestand und zur Stadtbildpflege**
- **Beispielhafte Gebäude mit traditionellen Bauformen und in wichtigen Ecklagen**
- **Beispielhafte Umgestaltungsmaßnahmen**

8.4 Hinweise zu stadtbildtypischen Details und traditionellen Materialien

- Dach und Dachlandschaft
- Fassaden: Fachwerk-Behänge
- Details: Fenster-Türen-Sonstige Details



Übersicht: Aspekte und Ziele zur Stadtbildpflege

Der historische Stadtkern von Einbeck ist in Aufbau, Gefüge und Erscheinungsbild von besonderer baugeschichtlicher, kultureller und städtebaulicher Bedeutung.

Lt. Berichte zu Forschung und Praxis der Denkmalpflege in Deutschland, Band 17 a „Historische Städte in Deutschland“, Stadtkerne und Stadtbereiche mit besonderer Denkmalbedeutung, erarbeitet von der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger in der Bundesrepublik Deutschland, Wiesbaden 2010 (Michael Imhof Verlag GmbH & Co. KG, 36100 Petersburg):

Stadt Einbeck: Mittelalterlicher Stadtkern, Stadtrechte vor 1252, Stadtmauer 2. Hälfte 13. Jh. sowie Wallanlagen teilweise erhalten, Bierstadt mit ca. 700 erhaltenen Braukellern des 15./16. Jhs., Bürgerhausbestand in Fachwerk der Zeit von 1540-1830 prägend, aus Neustadt, Marksiedlung und Stiftsfreiheit bestehend.“

Durch den gezielten Einsatz von Fördermitteln soll folgendes Gestaltungsleitbild möglichst unterstützt bzw. umgesetzt werden:

1. Baulich-kulturelles Erbe

- Das baulich-kulturelle Erbe im historischen Altstadtbereich von Einbeck ist denkmalgerecht zu bewahren, insbesondere auch für kommende Generationen

2. Lokale und regionale Identität, Ortscharakter und Regionstypik / 3. Zeitstile, Stilmerkmale, z.B. Renaissance, Barock, Gründerzeit

- Baugeschichtlich wertvolle Bauwerke sind zu erhalten, die zahlreichen regional- und ortstypischen und das Stadtbild prägenden Bauweisen und -traditionen in Einbeck sind zur Bewahrung des örtlichen Charakters und der örtlichen Identität zu pflegen.
- Regionaltypische Details wie rote Tonziegeldächer, traditionelle Fachwerk- und stadttypische Vorhangfassaden, stiltypische Details wie z.B. Holzsprossenfenster, typische Holzkassettentüren und Dachränder sind zu erhalten.
- Eine Einbindung des historischen Innenstadtbereiches in das typische Landschaftsbild durch naturrote Tonziegeleindeckung oder Sandsteindeckung, natürliche Baustoffe und gedeckte Erdfarben ist zu fördern.
- Zeitstiltypische Details und Merkmale der jeweiligen Bauepochen sind zu pflegen.

4. Unverwechselbarkeit, Einzigartigkeit, Geschlossenheit, „Harmonie“

- Das harmonische und geschlossene Stadtbild ist zu erhalten bzw. in einzelnen Bereichen wiederherzustellen.

5. keine Stadtbildstörungen, Maßstabsbrüche

- Ein „Einsatz“ von ortsfremden bis störenden Formen und Materialien sowie untypische bis entfremdende Veränderungen an überlieferten Bausubstanzen soll unterbunden werden.
- Grobe gestalterische Fehlentwicklungen und „Maßstabsbrüche“ sollen vermieden werden.

6. Einsatz umweltschonender Materialien

- Die Verwendung heimischer, (ursprünglich) ortsüblicher und ökologisch verträglicher Materialien (z. B. Holz, Ziegel und Backstein (wenn auch im Sanierungsgebiet kaum vertreten), Lehm, Kalk, Sandstein, Mineralfarben und -putze) ist vorrangig zu fördern.
- Der Einsatz „künstlicher“ Baustoffe mit energieaufwendiger Herstellung und schwieriger Entsorgung ist zu beschränken.

7. Kontinuität, neue sich zeitgemäß einfügende Architektur

Neue Gebäude, bauliche Anlagen und Elemente sind in das typische Altstadtbild zu integrieren. Es sollen keine Fremdkörper bzw. Maßstabsbrüche entstehen. Durch Umsetzung traditioneller und stadtbildtypischer Elemente in eine zeitgemäße Form sollen neue und alte Gebäude miteinander harmonisieren. Dabei spielt ein ausgewogenes Maß an konstanten und abweichenden Bauformen eine wichtige Rolle.

8. Sanierungstechnik, Regeln der Technik, Energieeinsparungsverordnung (EnEV)

- Baufehler sind zu vermeiden, bauphysikalische Regeln zu beachten.
- Es sind in Einklang zu bringen: Regionstypik und Bautechnik/Energieeinsparungsmaßnahmen, z.B. nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde fachgerechte Innendämmungen bei Erhalt der ursprünglich-traditionellen Fassaden und/oder fachgerechte Dämmung hinter stadtbildtypischen Behängen.
- Das traditionelle Bauhandwerk ist zu unterstützen bzw. wiederzubeleben.

9. Zeitgemäße Wohnbedingungen

- Wohnen in der Einbecker Altstadt ist zu fördern, Steigerung der Wohnqualitäten ist zu erreichen, z.B. durch altersgerechten barrierearmen Umbau der Altbauten.

10. Beratung, Information, Angemessenheit

- Bürger und Laien sind in Fragen der denkmal-, stadtbild- und stilgerechten Gestaltung zu unterstützen und zu sensibilisieren.

Die Erfüllung vorgenannter Zielsetzungen zur Erhaltung der charakteristischen Altstadt von Einbeck und eine positive Stadtbildpflege bzw. Stadtbildergänzung mit sich einfügenden Neubauten liegen im öffentlichen Interesse. Diese kardinalen Zielsetzungen werden landesweit von den Stadterneuerungsprogrammen unterstützt und decken sich u.a. mit den Zielen der Denkmalpflege, Regional- und Landesplanung.

Die vorgenannten Zielsetzungen sind mit den privaten und öffentlichen Interessen abgewogen worden. Dabei ist eindeutig herauszustellen, dass eine „grenzenlose“ und völlig unreglementierte Baufreiheit für den einzelnen die Verwirklichung o.g. Zielsetzungen gefährden kann. Dennoch wird seitens der Stadt Einbeck eine Örtliche Bauvorschrift im Sanierungsgebiet für entbehrlich gehalten, weil die Anzahl der Denkmale mit Umgebungsschutz dominiert; Maßnahmen an Baudenkmalen und in der Umgebung davon bedürfen der Abstimmung bzw. Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

Traditionelle Anforderungen an prägende Bauteile und Details

Dach und Dachlandschaft

I. Dach

I.a Dacheindeckung / Dachlandschaft

Die typische Dachlandschaft von Einbeck ist von steil geneigten Dächern und symmetrischen Dachformen geprägt.

Im Regelfall sind traditionelle Elemente:

Naturrote **Tonziegel oder Sandstein**

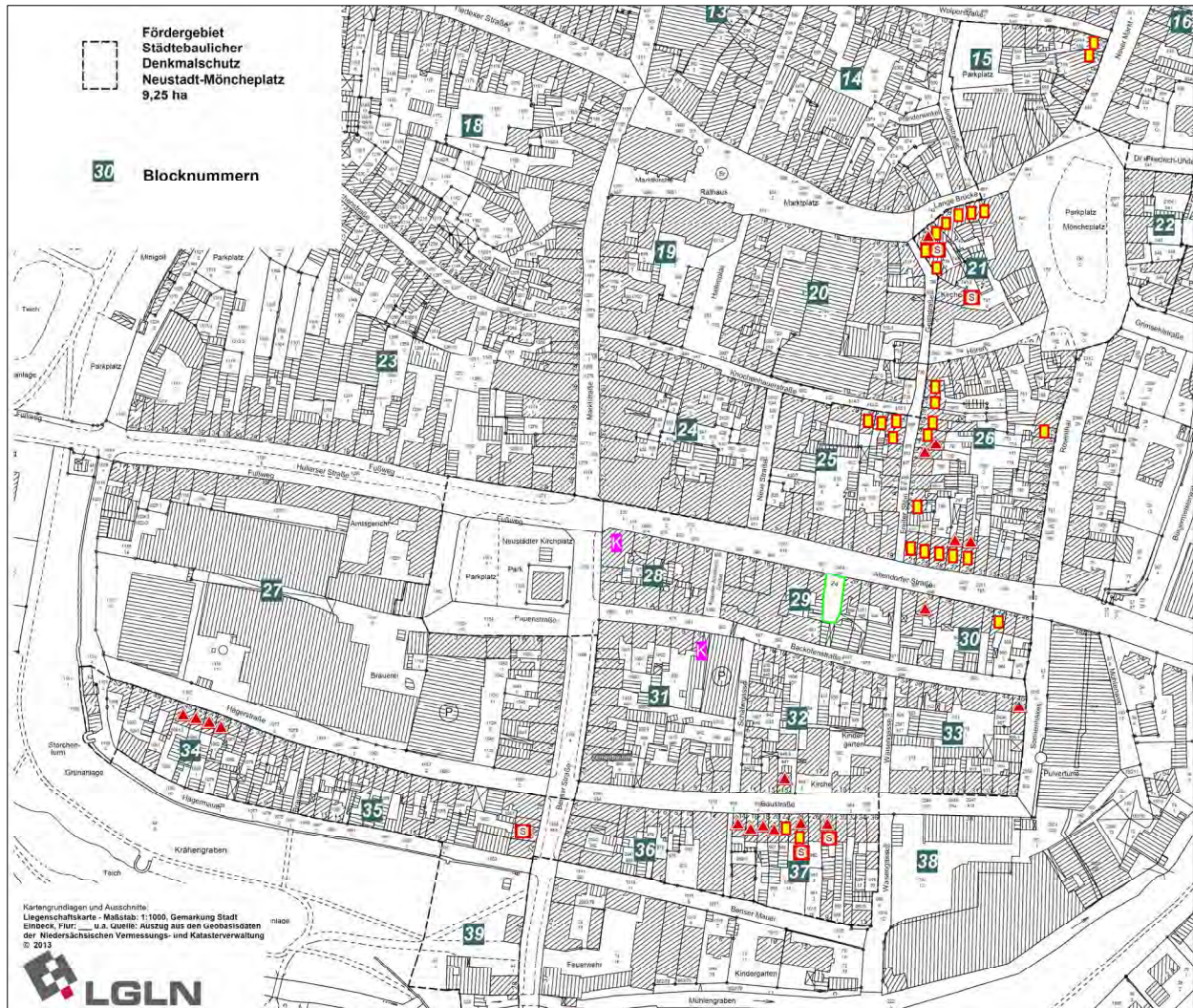
- S- und hohlpfannenähnliche Ziegel- u. Dachsteine, Krempziegel
- Doppelmuldenziegel (in der Regel bei Gebäuden ab 1880)
- Vorbautendächer sind im Einzelfall mit der Stadt/Denkmalpflege abzustimmen

Die typische Dachlandschaft von Einbeck - geprägt von naturroten Tonziegeln oder Sandsteindächern (Luftbild von der Stadt Einbeck zur Verfügung gestellt)



Rote gestrichelte Linie: Umgrenzung des Sanierungsgebietes Neustadt-Möncheplatz

Die ortsbildtypische Dachform ist das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung in der Regel um die 45° Grad bzw. bei etlichen sog. Spitzsäulendächern mit zum Teil über 50° steilen Dachneigungen.



Beispielhafte stadtbildprägende Details



Beispiele von Fachwerkgebäuden mit Knaggen bei stark vorkragenden Geschossen, meist 16./17.Jh., vereinzelt 18. Jh.



Beispiele von Spitzsäulendachwerken

Aufstellung von Dr. Kellmann

Derzeit noch vorhandene Spitzsäulendachwerke des 16./ 17.Jhs. nach Brand Lange Brücke 1-7 im Jahre 2005 mit 4 zerstörten Spitzsäulendachwerken. Es besteht die Möglichkeit, dass in ausgebauten oder nicht zugänglichen Dachwerken weitere Spitzsäulendachwerke in geringer Anzahl vorhanden sind.

Beispiel Spitzsäulendachwerk Baustraße 24 >



Beispiele Sandsteindach



Beispiele Kreppeziegeldach

(Hohl-S-Pfannen herrschen vor)



Von den lt. Denkmaltopografie 194 im Kern noch aus dem 16. / 17. Jahrhundert im gesamten Altstadtgebiet erhaltenen Häusern innerhalb der Stadtmauern sind allein bei 59 Bauten die bauzeitlichen **Spitzsäulendachwerke** erhalten.

Im Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ sind rund 20 dieser Spitzsäulendachwerke erhalten.

Hauszeile Baustraße 14 bis 24 > mit etlichen Beispielen von Gebäuden mit den sog. Spitzsäulendachwerken.



Die Dachlandschaft ist bestimmend für den Eindruck der Gesamtbebauung, sei es in der Silhouette oder in der Fernwirkung, sei es im Straßenzug oder für das Einzelanwesen selber. Die Gesamtheit der Dächer (Dachlandschaft) mit ihren typischen Dachformen ist in hohem Maße mitverantwortlich für die regionaltypische Eigenart und die geschlossene Wirkung des Innenstadtbildes.

Nur durch die „Häufung“ typischer Dachformen können vorgenannte Attribute des Altstadtbildes bewahrt werden. Die bestehende stadt- und regionaltypische Dachlandschaft soll möglichst vor allem hinsichtlich der Dachform, des Materials und der Farbe nicht beeinträchtigt werden, z.B. durch asymmetrische Formen und Neigungen bei Hauptgebäuden.

Zur stilgerechten Fachwerk-/Gebäudegestaltung und zur Erhaltung der typischen Dachlandschaft von Einbeck und der Region (!) gehört die entsprechende Verwendung bestimmter Dachziegel. Aus historisch-stadtbildprägender Sicht stehen die naturroten Hohlpfannen bzw. S-Falzziegel und auch Krempziegel aus Ton im Vordergrund. Doppelmuldendeckungen, die gegen Ende des 19. Jh. aufkamen, sind als Eindeckung vornehmlich bei jüngeren stadtbildprägenden Gebäuden, die ab dem Ende des 19. Jh. erbaut worden sind, in Einzelfällen gegeben bzw. möglich. Als regionale Eigenart sind zudem die Eindeckungen mit Sandsteinplatten für die Unverwechselbarkeit des Stadtbildes sehr wichtig. Es sind im Sanierungsgebiet leider nur noch wenige Sandsteineindeckungen vorhanden. Aus Kosten- und zum Teil auch statischen Gründen kommen Sandsteineindeckungen nur noch selten zum Einsatz. Sofern dies bautechnisch möglich ist, sollte im Rahmen mit auch ggf. höheren Fördersätzen versucht werden, wieder in Einzelfällen Sandsteineindeckungen zu vollziehen.



Typische naturrote Hohlpfannen (Foto links und Mitte), zum Teil im Bestand braun engobiert (Foto rechts) bzw. Dachziegel als sog. Reduktionsbrandziegel (Foto unten rechts, Eindeckung des Zwerchhauses). Foto unten rechts:

Die Dachlandschaft im Stadtkern von Einbeck mit im Regelfall roten Tonziegeldächern stellt ein charakteristisches Merkmal der Region dar. Diese landschaftstypischen Farben ergaben sich früher zwangsläufig beim Brennen der Ziegel, die mittels der verfügbaren, örtlichen anstehenden Tonerden entstanden.





Beispiele Eindeckung mit naturroten S-/Hohlfalzziegeln und Beispiel Satteldachgauben (Foto rechts).



Beispiele Krempziegeleindeckung



Beispiel Sandsteineindeckung



Beispiele hell bzw. weiß gestrichener, früher wohl „gekalkter“ Dachränder im Traufenbereich

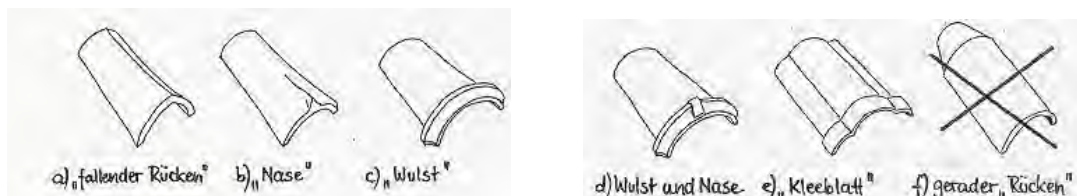
Die typische Dachlandschaft der historischen Altstadt und der Region als charakteristisches Merkmal ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen, so dass sich auch Neubauten bzw. neu zu deckende Altbauten diesem übergeordneten Ziel anpassen sollen. Ausnahmen kann es bei Befundsituationen nach Abstimmung mit der Stadt und Denkmalpflege geben.

Kleinformatische Ziegelsteine bzw. Pfannen prägen das typische Altstadtbild in Einbeck und tragen zur Lebendigkeit des Dachbildes bei. Große Platten, Bleche, Metalle, Dachpappe oder glänzende bis glasierte Abdeckungen sind nicht traditionell. In Einzelfällen können jedoch auch im Denkmalpflegebestand glasierte Ziegel vorkommen bzw. nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde infrage kommen.

I.b Dachdetails

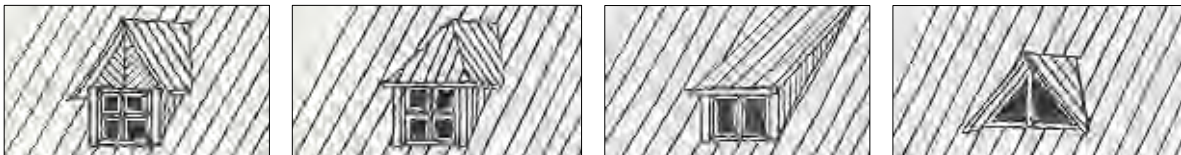
Aus städtebaulicher Sicht sind traditionell:

- Dachränder und Ortgänge aus **Holz in traditioneller Form** bzw. Doppelkremper analog zur Dacheindeckung, bei nicht denkmalgeschützten das stadtbildprägenden Gebäuden ggf. auch passende Ortgangziegel
- Dachränder, Dachranduntersichten aus Holz in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde gestalten
- Dachrinnen aus Zink oder Kupfer
- Schneefanggitter aus Zink oder Zink rot einbrennlackiert bzw. Kupfer. Nicht traditionell sind Rundhölzer.



Firststeine „mit fallendem Rücken“, evtl. konisch; auch „mit Nase“ oder „Wulst“ oder beides - siehe a) bis e). Aus heutiger bautechnischer Sicht ist eine mörtellose Verlegung möglich; aber auch hier sind traditionelle Modelle zu verwenden, nicht traditionell sind Firststeine mit horizontalem geradem Rücken - s. f).

Stadtbildgerechte Dachaufbauten (Gauben und Zwerchhäuser):



Von links nach rechts: Satteldachgaube, Walmdachgaube, Schleppdachgaube, Dreiecksgaube.



Beispiele Satteldachgauben/Zwerchgauben/Zwerchhäuser. Neue und größere Gaubenformen bedürfen im Einzelfall der Abstimmung mit Stadt und Denkmalschutzbehörde. Dachaufbauten sollten aufgrund des bestehenden Überangebotes an Wohnraum nicht zwangsläufig forciert werden.

II. Fassaden

II.a. Fachwerk – traditionell ist

- **Sichtfachwerk**
- Gefache sind geputzt oder sehr vereinzelt in Sicht-Backstein gehalten
- die Gefache sind meist hell gehalten (z.B. gedeckter Weißton bis hellocker)
- Farbgebungen der Hölzer und Gefache sind mit der Stadt und Denkmalschutzbehörde im Einzelfall abzustimmen



Fachwerkensemble Altendorfer Straße mit Visitenkartenfunktion

Fachwerkfarbigkeit nach Bernhard Recker Architekturpolychromie – Fachwerkfarbigkeit in Niedersachsen

Vorbemerkungen:

Die seit 18. Jh. gebräuchlichen Ölfarbanstriche des Holzwerkes haben die Reste älterer Anstriche in Kalk- und Kalkaseintechnik fast gänzlich vernichtet.

Bisherige Befunderhebungen:

Ursprünglich wenige, vorwiegend in der Natur vorkommende Farben >

Schwarz (aus Ruß, Holzkohle, gebrannten Knochen), mit Abmischungen aus Kalk entstanden vielfältige Grauabstufungen

Farbige Erden lieferten **gelbe**, **rote** und **grünliche** Töne.

Als Bindemittel wurde Kalk verwendet.

Zur Erhöhung der Haltbarkeit und Wetterbeständigkeit der Kalkanstriche auf Holz und Gefachen wurden organische Zusätze beigegeben: Kasein in Form von Milch und Quark oder das sog. Ochsenblut (gelblich farbloses Blutplasma tierischer Herkunft)

Ab 18. Jh. Einsetzen der Ölfarbtechnik (größere Wetterbeständigkeit der Farben)

Im Laufe des 20. Jh. Verdrängung der Ölfarben durch synthetische Lack- und Kunstharzfarben (unbegrenzte Farbenvielfalt möglich)

Zeitlicher Überblick - Fachwerkfärbigkeit bis 1700:

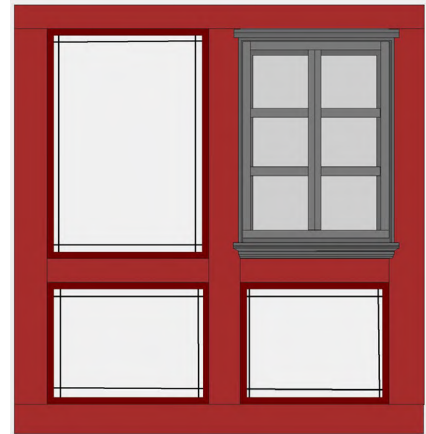
Vorläufige Auswertung der Befunde:

Indizien für das 15. oder frühe 16. Jh.: Holzwerk unbemalt, Gefache weiß gekalkt.

Innenanstrich häufig deckungsgleich mit Außenanstrich

Befund 1570: **rotes Holzwerk**, weiß gekalkte Ausfachungen

Details: Anstrich des Holzwerks endete nicht auf Holzteilen. Ein mehrere Zentimeter breiter roter Randstreifen auf den Gefachfeldern „begleitete“ die Fachwerkhölzer. In einem Abstand folgte ein roter Begleitstrich, der sich in den Gefachecken kreuzte.



Befund 1653: **graues Holzwerk**, weiß gekalkte Ausfachungen. Direkt am Holzwerk anliegender **grauer** Farbstreifen unterschiedlicher Breite mit direkt anliegendem **schwarzem** Beistrich auf weiß gekalkten Gefachfeldern

(also keine strikte farbliche Trennung von Holzwerk und angrenzenden Gefachflächen!)

Rotfassungen des Fachwerks sind vielfach belegt, auch u.a. mit **schwarzem** Begleitstrichsystem oder breitem **rotem** Randstreifen (wohl Mitte 17. Jh.) oder **rotem** Randstreifen und **schwarzem** anliegendem Begleitstrich (um 1600).

Wohl etwas früher einsetzend: **Schwarzfärbung** des Holzwerks mit schon genanntem Randstreifen- und Begleitersystem, ggf. modifiziert durch doppelte Begleitstriche, Eckblattornamente. Untersuchungen zur Farbfassungsabfolge an Befundobjekten ergaben häufig die Ablösung **schwarzer** oder **roter** durch **graue** Fachwerkfärbungen, die im 16. Jh. einsetzt und bis ins 18. Jh. zu verfolgen ist.

Ockergelbe Farben sind nur vereinzelt belegbar.

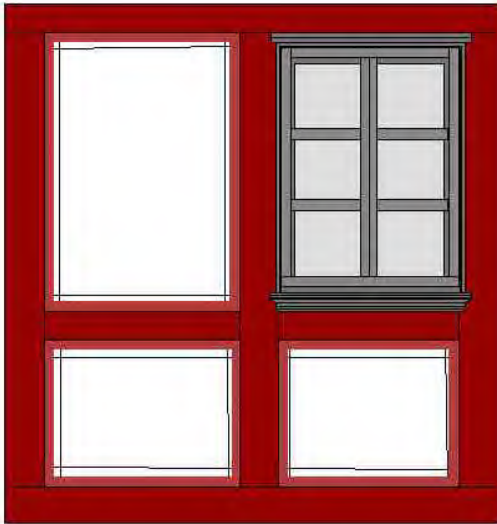
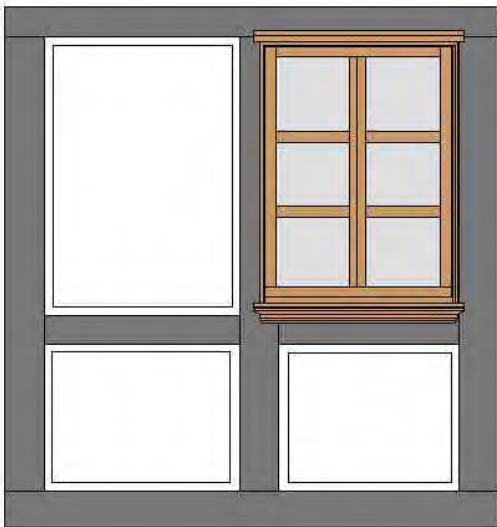
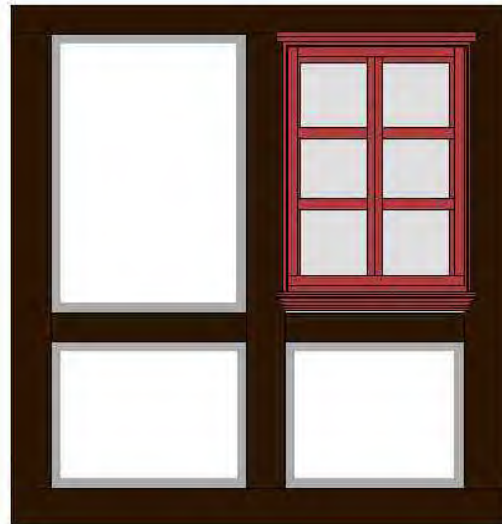
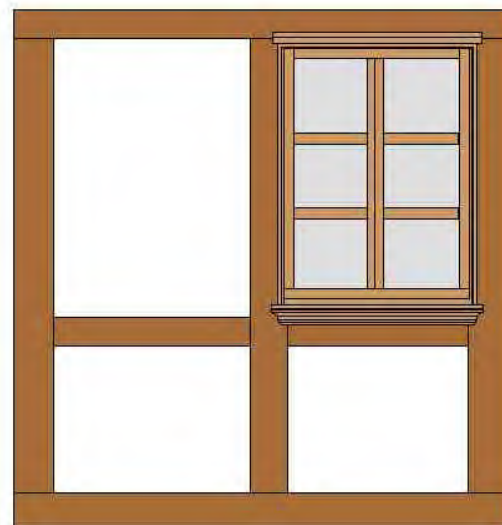
Bei einer größeren Anzahl von Fachwerkgebäuden muss jedoch davon ausgegangen werden, dass das Holzwerk keinen oder einen den Holzcharakter betonenden Lasuranstrich getragen hat, z.B. dunkel pigmentierte Leinölfirnis. Das Begleitstrichsystem wird offenbar im Laufe des 17. Jh. reduziert und entfällt schließlich gänzlich; lediglich die Gefachbeschneidung durch Randstreifen bleibt bestehen. Ornamentierte und profilierte Fachwerkhölzer wurden nur selten farblich abgesetzt.

Zeitlicher Überblick - Fachwerkfärbigkeit ab 1700:

Gegen 1700 allmählich einsetzende Reduzierung der Schmuckformen. Im 18. Jh. teilweise einheitliche Farben und Überstreichen der Hölzer und Gefache, Leugnung des strukturellen Fachwerkgefüges. Massivbauten als Vorbild, die man kostengünstig imitieren wollte. Fachwerk galt als „rückständig“. Farbfassungen waren z.B. **rosa** Fassade, **grau** gestrichene Fenster, **Grautöne** für Fassaden in verschiedenen Abstufungen. In diese Zeit fiel auch der Wechsel von Kalk- und Kaseinbindemittel zur Ölfarbe. Brandschutzbestimmungen erforderten zum Teil das (nachträgliche) Verputzen von Fachwerkgebäuden – hierzu wurde das Holzwerk oft mit der Axt aufgekürzt, häufiger Verlust von Dekorelementen.

Zeitlicher Überblick - Fachwerkfarbigkeit ab 1850 (um die Mitte des 19. Jh.):

Neue Wertschätzung von Fachwerk- und Zimmermannskunst mit z.T. Rückgriff auf mittelalterliche Baustile setzte mit dem Historismus ein. Bestreben nach farbig „bunt“ abgesetzten Dekorteilen. Vorherrschende Holzfarbigkeit wurde **dunkelbraun**.

Grob-Farbüberblick vier wesentlicher Farbgebungen des 16.-18. Jh.**Rotes Holzwerk****Schwarzfärbung des Holzwerks****Graues Holzwerk**

Holzwerk hat keinen oder einen den Holzcharakter betonenden Lasuranstrich (natürlicher „bräunlicher“ Holzton)

Diese grundsätzlichen Erkenntnisse zur Fachwerkfarbigkeit von Bernhard Recker sind eine erste Richtschnur und bedürfen der jeweiligen Überprüfung der Übertragbarkeit in die örtlichen Verhältnisse in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege. Die genannten Farbgebungsgrundzüge werden in Einbeck z.B. hinsichtlich roter Holzfachwerke z.B. Gebäude Tiedexer Straße 19 oder Lasuranstrich z.B. Eick'sche Haus auch verwendet. Weitere Farbbefunduntersuchungen sind erforderlich. Insbesondere die in den Grundsatzskizzen dargelegten Verwendungen von Begleitstrichen und Randstreifen sind lt. Unterer Denkmalschutzbehörde in Einbeck bisher eher selten vorgefunden worden. Die Farbbefundforschung steckt allerdings noch „mehr oder weniger in den Anfängen“ und bedarf weiterer intensiver Forschungen, ggf. in Zusammenhang mit Projekten zum Städtebaulichen Denkmalschutz.



Farbdekor an Gebäuden „Lange Brücke 6 und 2“ (Fotos untere Reihe)



Gebäude „Lange Brücke 2 und 6“ (Ausschnitte) mit Knaggen, Fächerrosetten und Fachwerkdékor der Renaissancezeit. Bei Fachwerksanierungen sind Farbgebungen mit der Denkmalschutzbehörde auch auf Grundlage von Befunduntersuchungen abzustimmen.



Ensemble „Altendorfer Straße 21-29“. Es überwiegen „neuezeitlichere“ Brauntöne, vereinzelt Schwarzbraun-Töne und wohl nach Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde bei den Ständergeschossbauten der Renaissancezeit Rotfassungen der Fachwerkhölzer ohne Absetzen der Dekorelemente (s. Foto unten: Gebäude „Altendorfer Straße 27“).



Stadtbildtypische Behangfassaden

II.b Stadtbildtypische Behangfassaden

Behänge aus traditionellem Material sind im Regelfall

- **Naturrote Hohl-, S-Pfannen, Krempziegel aus Ton**
- **Naturschiefer**
- **Sandstein**
- **Holz** (vereinzelt bzw. im Sockelbereich etlicher Gebäude)
- Historische **Blechrauten**behänge in Einzelfällen



Beispiele traditioneller naturroter Hohlpfannen, vor allem an Giebeln



Sandsteineindeckungen und -behänge geben aufgrund der Nähe zum Solling bzw. Weserbergland dem Einbecker Altstadtbild eine regionalspezifische Note. Hier Beispiele von Sandsteinplatten als Parallelogrammschablonen, die neben quadratischen Schablonen (Rautenform) überwiegend vorkommen.

Traditionelle Holzbehänge als Boden-Leisten-Schalung (schmale Deckleistenschalung), mit waagerechten Holzverbretterungen oder quaderimitierenden Holzbeschlügen spielen in Einbeck im Altstadtbild zum öffentlichen Straßenraum keine Rolle. Jedoch sind etliche Brüstungsfelderzonen als untere Wandpartien gerade im Zusammenhang mit bruchgefährdeten Naturschiefer- und Sandsteinfassaden mit Holz gestaltet, z.T. mit Kassettenfüllungselementen (Foto unten links), z.T. mit senkrechter oder waagerechter Verbretterung.



Anzahlmäßig dominant sind im Sanierungsgebiet Fachwerkgebäude mit Naturschieferfassaden zum öffentlichen Straßenraum, zum Teil als Ensemble anzufinden.



Naturschiefer wurde ab etwa dem letzten Viertel des 19. Jahrhunderts per Eisenbahn auch in die Einbecker Region transportiert. Farbige Schieferschablonen wurden insbesondere zum Absetzen der Außenwandeckbereiche, als Geschossbänder und teils als Fensterumrahmungen eingesetzt.

Bei farbigem Schiefer handelt es sich überwiegend um Importschiefer aus dem Ausland, oft um rote oder grüne Farbschiefer, die später hellgrau verwitterten.

Im Sanierungsgebiet sind kleinformatige wabenartige Motive (Oktogone) mit dekorativen farbigen Geschossgliederungen vorherrschend.



III. Details

III.a Fenster

- Traditionell sind Holzsprossenfenster, meist weiß, in Einzelfällen hellgrau gestrichen oder naturfarben
- Bekleidungen und Fensterfaschen meist farbig abgesetzt
- Fenster sind traditionell in der Regel mit Sprossen geteilt bzw. ursprünglich zweiflügelig ausgebildet. Die Konstruktionsart und weitere Details sind mit der Denkmalpflege abzustimmen
- Bei nicht denkmalgeschützten stadtbildprägenden Gebäuden wird auch eine Sprossenteilung empfohlen, z.B. mit i.d.R. einer senkrechten mittig angeordneten glasteilenden Sprosse und einer waagerechten Unterteilung, im Idealfall im Kreuzstockbild oder T-Form („Galgenfenster“) - (siehe Übersicht nächste Seite). Auch dies sollte im Detail mit dem Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt bzw. mit der Denkmalpflege der Stadt Einbeck im Einzelfall abgestimmt werden
- Die Bekleidungen aus Holz sind stilgerecht mit Unterbrett, ggf. einer Verdachung
- Das (Wieder)-Anbringen von **Klappläden** ist möglich, am besten als Rahmenfüllungsläden

Fensterbeispiele:



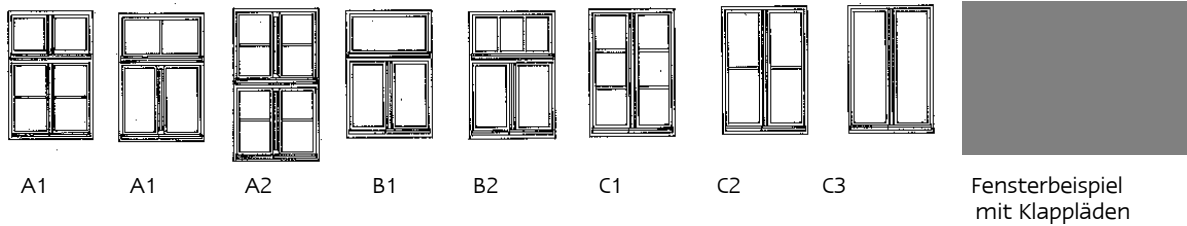
Ensemble mit weiß gehaltenen Holzfenstern



Beispiel mit besonderen Fensterbekleidungen



Neben einfachen Fensterbekleidungen sind bei einigen Gebäuden dekorreiche Bekleidungen gegeben.



Fenstertypen im Altstadtgebiet:

A1: Fenster mit Hochkämpfer, 6 Scheiben oder "Kreuzstock"-Bild (4 Scheiben)

A2: bei hohen Fenstern auch mit Mittelkämpfer

B1: wohl ab Gründerzeit T- oder Galgenfenster (Oberlicht und Flügel ohne oder mit 3er-Teilung (B2))

C1: Fenster ohne Kämpfer im 6-Scheiben-Bild

C2: "Fenster-Kreuze" mit mittlerer Flügelsprosse als 4-Scheiben-Bild

C3: einfache Stehteilung, 2-Scheiben-Bild'

Die konstruktive Ausführung bzw. Art der Fensterteilung und Farbgebung ist im Einzelfall jeweils mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen.



Fenster mit Hochkämpfer, 6 Scheiben



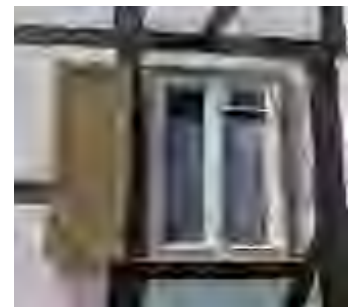
Fenster mit Mittelkämpfer



T- oder Galgenfenster
(Oberlicht, Flügel ohne Teilung)



Fenster ohne Kämpfer im 6-Scheiben-Bild. Linkes Beispiel zweiflügelig nach außen, rechtes Fotobeispiel zweiflügelig nach innen öffnend (sog. Stülpfügel Fenster).



Beispiele „Fenster-Kreuze“ mit mittlerer Flügelsprosse als 4-Scheiben-Bild und ohne Sprossen (Foto ganz rechts). Derzeit sind im Bestand die Holzfensterbekleidungen, häufig mit Sohlbank, farbig abgesetzt. Historische Fenster mit Einfachverglasung (Fotobeispiel links).

III.b Türen

- Türen sind grundsätzlich stilgerecht aus Holz, z.B. Eiche
- Typische Kassettentüren sind möglichst zu erhalten.



Traditionelle
Holzkassettentüren



Traditionelle Haustüren

in Grau-, Grün- und Blautönen gestrichen, in der Regel mit Oberlichtern





Beispiele traditioneller Schaufenstergestaltungen mit Lisenen,
linkes Beispiel mit typischen Kassettenfüllungselementen im Eingangsbereich.

Etliche Gebäude im Altstadtgebiet haben großflächige Schaufensterelemente ohne Bezug zum Fachwerkgefüge und ohne Detailmerkmale. Beispiele aus Einbeck und anderen Orten zeigen alternative Gestaltungsmöglichkeiten.



Beispiele aus Einbeck



Beispiele aus anderen Städten

Auch daran werden uns kommende Generationen messen, wie wir mit dem baulich kulturellen Erbe bzw. dessen authentischen und ortstypischen Materialien und Details umgegangen sind. Das Einfügen veränderter Gebäude ins Altstadtbild spielt bei der Stadtbildpflege historischer Gebäude ebenfalls eine wichtige Rolle.

Viele Details zählen zum unverzichtbaren Bestand eines stiltypisch erhaltenen Gebäudes oder stadtbildtypischen Massivgebäudes; wobei Detail nicht unbedingt im Sinne von Schmuck zu verstehen ist, sondern als Merkmal eines bestimmten, handwerklich hergestellten Bauteiles, das für den Ort, die Bauweise und die Bauepoche typisch ist.

Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Da nahezu 2/3 der Hauptgebäude unter Denkmalschutz stehen, erscheint eine Örtliche Bauvorschrift im Sanierungsgebiet entbehrlich. Auch der Umgebungsschutz von Baudenkmalen ist zu beachten.

Maßnahmen bedürfen der sanierungs-/denkmalrechtlichen Genehmigung und/oder Klärung der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit bzw. Genehmigung. Eigentümer und Antragsteller sollten daher jeweils im Vorfeld das Gespräch mit den Mitarbeiter/-innen der Stadtverwaltung Einbeck suchen.

Es folgen:

9. Anhang Protokolle und Presse

- Begehungsprotokoll Sanierungsbeirat vom 09.08.2013
- Sitzungen des Sanierungsbeirates - Protokolle
- Zeitungsausschnitte
- Matrix zur Kurzfassung des Rahmenplanes als städtebauliches Entwicklungskonzept - Quartiers-Übersichten: Wesentliche Missstände-Ziele-Maßnahmen

Begehungsprotokoll Sanierungsbeirat vom 09.08.2013 >

Projekt / AG	037 Rahmenplan Städtebaulicher Denkmalschutz Einbeck		
Gesprächspartner	Frau Dr. Michalek (Bürgermeisterin der Stadt Einbeck) Herr Strohmeier (Fachbereichsleiter Planen, Bauen, Umwelt, Stadt Einbeck) Frau Fricke-Fröchtenicht (Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt Einbeck) Herr Sobeck (Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt, Stadt Einbeck) Frau Iking (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft) Herr Brudniok (Planungsbüro Hajo Brudniok) Herr Sommerfeld (Planungsbüro Hajo Brudniok) Herr Puche (planungsgruppe lange puche gmbh, Northeim) Mitglieder des Sanierungsbeirates (siehe Teilnehmerliste im Anhang) Vertreter der Presse (siehe Teilnehmerliste im Anhang)		
Tel / Fax		E-Mail	
Datum / Uhrzeit	09.08.2013, 15:00 bis 17:30 Uhr	Geführt von	Dirk Puche (pglp)
Betreff	Begehung des Sanierungsgebietes mit dem Sanierungsbeirat		

☐ telefonisch
 ☒ persönlich
 ☐ intern

Bei der Ortsbegehung werden alle Blöcke im Sanierungsgebiet von Einbeck abgelaufen. Die Wegstrecke ist im beiliegenden Lageplan (**Anlage**) gekennzeichnet. Die im Maßnahmenplan der vorbereitenden Untersuchungen gekennzeichnet sind. Die Ordnungsnummer geben die Stationen der Begehung wieder. Die Veranstaltung dient dazu, den notwendigen Handlungsrahmen für die Stadtsanierung abzustecken. Aus Sicht der Bevölkerung / des Sanierungsbeirates werden Prioritäten sowie Handlungs- und Gestaltungswünsche geäußert. Folgende Ergebnisse können festgehalten werden:

1. Station 1: Möncheplatz

- Der Möncheplatz stelle das Tor zur Fußgängerzone dar.
- Wenn die Parkplätze unterirdisch angeordnet würden, könnte oberirdisch ein begrünter Platz entstehen.
- Auch eine Parkpalette sei vorstellbar.
- Es sei durchaus sinnvoll, Parkmöglichkeiten in der Nähe der Fußgängerzone anzubieten.
- Die Aufenthaltsqualität des Platzes müsse gesteigert werden.
- Die Funktionen als Veranstaltungsplatz und als Parkplatz könnten kombiniert werden. Dies müsse gestalterisch so gelöst werden, dass keine weiteren Absperreinrichtungen notwendig sind.
- Der Platz wirke aufgrund der großen Bäume wie eine Naturbühne. Die Bäume seien daher zu erhalten.
- Es sollte mehr Platz für Außengastronomie ermöglicht werden.
- Die Funktionalität für den ÖPNV müsse verbessert werden. Derzeit sei es schon problematisch, wenn zwei Busse gleichzeitig kommen.
- Der Platz solle auch als Festplatz dienen (Möncheplatzfest, Quartiersfest).

- Da die Bushaltestelle keine gerade Bordkante, sondern einen Radius aufweise, sei es für die Busse schwierig, nah an den Bordstein heranzufahren. Das gehe zu Lasten der Bequemlichkeit beim Ein- und Aussteigen.
- Der Rat der Stadt Einbeck habe für das Thema Möncheplatz die Einrichtung einer Arbeitsgruppe verlangt. Dies sei bisher nicht zustande gekommen, weil zunächst die Anregungen aus dem städtebaulichen Rahmenplan und seitens des Sanierungsbeirates abgewartet werden sollten.
- Der Durchgangsverkehr über den Platz sei zu stark. Der Schleichverkehr müsse unterbunden werden.
- Für Fußgänger müsse eine bessere und barrierefreie Durchlässigkeit gewährt werden.
- Die Anbindung an die Fußgängerzone müsse verbessert werden, ggf. könne die Fußgängerzone bis in den Parkplatz hinein verlängert werden.
- Derzeit gebe es zu viele Verkehrsflächen. Es sollte daher zunächst über verkehrslenkende Maßnahmen nachgedacht werden. In Bezug auf den ÖPNV spiele auch die Nähe zum ZOB eine Rolle.

2. Station 2: Block 15

- Vier Gebäude in der Straße Neuer Markt seien jüngst für einen sehr günstigen Preis verkauft worden (Neuer Markt 15, 17, 19 und 21).
- Weitere Gebäude stünden zum Verkauf (Neuer Markt 23 und Wolperstraße 14). Man hätte hier die Chance wahrnehmen können, alle Gebäude zusammen zu erwerben, um eine adäquate Nachnutzung vorzubereiten.
- Eine qualitätsvolle wirtschaftliche Nachnutzung sei schwierig, da in diesem Block keine Grünflächen vorhanden seien.
- Es wäre sinnvoll, durch Teilabriss und kleinere Bodenordnungsmaßnahmen mehr Freiflächen im Quartier zu schaffen.
- Die DSK werde als Sanierungsträger Vorgespräche mit allen Eigentümern führen.
- Es sei vorstellbar, das Parkdeck in der Judenstraße zu verlängern und damit mehr Quartiersstellplätze zu schaffen.
- Der Zugang zur Fußgängerzone über Judenstraße und Pfänderwinkel müsse attraktiv werden.
- Es sei städtebaulich sinnvoll, die fehlende Raumkante auf dem Grundstück Ecke Wolperstraße/Judenstraße zu schließen.
- Trotz eines Parkleitsystems werde der Parkplatz Ecke Wolperstraße/Judenstraße gemäß einer Auslastungsuntersuchung kaum genutzt. Dies liege möglicherweise an der umständlichen Zugänglichkeit.
- Bei einer besseren Ausnutzung dieses Parkplatzes könnten ggf. Stellplätze auf dem Möncheplatz zugunsten anderer Nutzungen entfallen.
- Es müsse ein Gesamtkonzept für den Bereich entlang der Judenstraße unter Einbeziehung der Gebäude Lange Brücke 9 – 11 ausgearbeitet werden. Die Wohngrundrisse in dem Gebäude seien nicht mehr zeitgemäß. Solange aber ein gewisser Ertrag erwirtschaftet werden könne, bestehe seitens der Eigentümer kein Interesse an Investitionen. Eine Attraktivitätssteigerung der Wohnungen sei aber beispielsweise durch Einbau von Aufzügen oder Anbau von Balkonen möglich. Auch ein Abbruch der Gebäude sei vorstellbar.

- Der städtebauliche Rahmenplan müsse dafür Sorge tragen, dass im Quartier eine zielgerichtete Entwicklung eingeleitet werden kann.

3. Station 3: Block 26

- Die Grundstücke Altendorfer Straße 27 und 29 sowie Rosenthal 22 spielten bei der Erschließung und Aufwertung des Blockinnenbereiches eine Schlüsselrolle, da sie sich in der Hand eines Eigentümers befinden und weit in den Blockinnenbereich hineinragen.
- Die Wohnnutzung sei dann attraktiv, wenn möglichst wohnungsnah geparkt werden könne.
- Ein Parkpass für die Anwohner sei sinnvoll. Ohne zugeordnete Parkplätze seien Gebäude nur noch schwer veräußerbar.
- Der im rückwärtigen Bereich des Grundstücks Altendorfer Straße 31 gelegene alte Saal habe historische Bedeutung. Das Gebäude sei historisch als Ausspannstation und später als Gaststätte genutzt worden. Derzeit verfolge eine Gruppe die Umnutzung zu kulturellen Zwecken. Zurzeit bestehe die Idee, ein kleines Theater einzurichten. Die umliegenden Nebengebäude seien für die Requisite oder für Umkleieräume nutzbar. Derzeit werde das Projekt von fünf Theatergruppen getragen, darunter ein Puppentheater. Es sei u.a. auch ein Seminar für Puppenbau durchgeführt worden. Es gebe weitere aktive Unterstützer des Projektes. Als nächste Veranstaltung sei im November eine Ringelnatz-Lesung geplant. Aufgrund der räumlichen Situation sei eine Passage durch den Blockinnenbereich vorstellbar. Die Entwicklung des Projektes werde durch die Eigentümerstruktur erschwert.

4. Station 4: Block 25

- In der Neuen Straße gebe es keine ausreichenden Parkplätze.
- Durch gezielten Abbruch könnten Wegebeziehungen in den Blockinnenbereich, z.B. von der Knochenhauerstraße geschaffen werden.
- Das Gebäude Altendorfer Straße 13 (ehemaliges Hotel) sei in der Hand mehrerer Eigentümer, ggf. bestehe Sanierungsabsicht. Um die Nachnutzungsfähigkeit zu verbessern, müssten ggf. rückwärtig Anbaumöglichkeiten zugelassen werden. Seitens der Denkmalpflege sei auch ein Abriss nicht ausgeschlossen, da das Gebäude keine herausragende kulturelle Bedeutung besitze.
- Eine rückwärtige Anbindung aus dem Blockinnenbereich könne zur Aufwertung der Gebäude an der Straße Breiter Stein führen.
- Derzeit seien die Hofoberflächen unbefestigt. Durch Spritzwasser, insbesondere von vorbeifahrenden Autos, seien die Gebäude gefährdet. Dies führe dazu, dass Sanierungsabsichten, wie im Falle des Gebäudes Neue Straße Nr. 7, nicht umgesetzt werden.
- Für das Quartier seien ein Gesamtkonzept und ein starker Investor erforderlich.

5. Station 5: Altendorfer Straße

- Auf der Nordseite der Altendorfer Straße seien die Gebäude überwiegend in Eigennutzung durch die Eigentümer, während auf der Südseite die Gebäude eher vermie-

tet würden. Es sei feststellbar, dass die Häuser leiden, sobald sie nicht mehr durch den Eigentümer selbst genutzt werden.

6. Station 6: Blöcke 29, 30 und 33

Block 33

- Das Grundstück Backofenstraße 42 habe für die Erschließung und Aufwertung des Blockinnenbereiches eine Schlüsselfunktion.
- Durch die vielen Garagen, Unterstände und Stellplätze im Blockinnenbereich werde deutlich, wie groß der Stellplatzbedarf in den Quartieren sei.
- Der Eigentümer des Gebäudes sei Mitglied im Sanierungsbeirat.

Block 30

- Die jüngst sanierten Gebäude Altendorfer Straße 36 und 38 mit den rückwärtig angeordneten Stellplätzen werden als gelungenes Beispiel für eine Aufwertung und Attraktivitätssteigerung angesehen.

Block 29

- Bei dem rückwärtigen Gebäude auf dem Grundstück Altendorfer Straße 30 handele es sich um eine ehemalige Kornbrennerei. Das Gebäude biete sich an für eine Nutzungsmischung aus Arbeiten und Wohnen.
- Für die durch Brand entstandene Baulücke Altendorfer Straße 24 werde derzeit ein Wertgutachten erstellt. Sinnvoll sei eine Gesamtentwicklung im Zusammenhang mit Gebäuden an der Backofenstraße.

7. Station 7: Neustädter Kirchplatz

- Vorort werden die aus Presse und öffentlichen Sitzungen bereits bekannten Pläne für die Nachnutzung des Neustädter Kirchplatzes als Standort für ein Kaufhaus mit qualitativvoller Architektur erläutert.

8. Station 8 und 9: Blöcke 34 und 35

- Die Blöcke 8 und 9 seien überwiegend durch Wohnfunktion gekennzeichnet. Hier sei es erforderlich, die Wohnumfeldqualität zu verbessern. Das Gebäude Hägerstraße 11 stehe leer, das Gebäude Hägerstraße 7 sei verkauft worden. Hier sollen Mietwohnungen entstehen.
- Die zwischen Hägerstraße und Hägermauer durchgehenden Grundstücke seien attraktiver als die geteilten Grundstücke. Das sollte als Mittel der Grundstücksaufwertung möglichst durchgehend angestrebt werden.
- Die Hägermauer werde als Schleichweg zur Umgehung der Ampelanlage an der Ecke Hullerstraße/Benser Straße genutzt. Hier seien Maßnahmen zur Verkehrslenkung bzw. Verkehrsberuhigung erforderlich.
- Einen besonderen Gefahrenpunkt stelle die Fußgängerquerung insbesondere durch Kinder zwischen dem Krähengraben und der Braugasse über die Straße Hägermauer dar.
- Auf der Straße Hägermauer gebe es kaum Abstellmöglichkeiten für PKW wegen der zahlreichen Garagenzufahrten.

- Es wird darauf hingewiesen, dass die Sanierung des Storchenturms und seine Einbindung in ein Nutzungskonzept öffentlichen Maßnahmen im Sanierungsgebiet seien.

9. Station 10: Benser Mühle

- Die Eigentümer der ehemaligen Oberen Mühle erläutern ihr Interesse an einem Nachnutzungskonzept. Bisher gebe es nur lockere Gespräche, z.B. die Nutzung für eine private Kunstsammlung. In jedem Fall sei eine Mischung aus Arbeiten und Wohnen sinnvoll.
- Den Eigentümern wird empfohlen, für die Durchführung weiterer Maßnahmen einen Modernisierungsvertrag mit der Stadt Einbeck abzuschließen. Dieser sei Grundlage für die Bereitstellung von Fördermitteln.
- Es gebe über das Gebäude bereits ein im Rahmen einer Bachelorarbeit erstelltes Schadenskataster.
- Es wird über die laufenden Sanierungsarbeiten des nahen Dielturmes berichtet.

10. Station 11: Blöcke 36, 37, 33

- Für die Blöcke 36 und 37 sei kein gemeinsamer Ordnungsbedarf erkennbar. Hier gehe es vielmehr um die Umsetzung von Einzelprojekten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Neugestaltung der Straßen wesentlich zur Aufwertung der Quartiere beitragen könnte. Es wird aber auch deutlich gemacht, dass die öffentlichen Räume nicht Förderschwerpunkt dieses Programms seien.
- Es wird über die Planungen zur Nachnutzung des Gebäudes Baustraße 23 berichtet. Es handele sich um ein städtisches Gebäude, das in einem sehr schlechten Zustand sei. Sobald das Nutzungskonzept feststehe, soll ein Modernisierungsgutachten mit Bestandsaufnahme und Schadenskartierung durchgeführt werden.
- Aufgrund parkender Fahrzeuge seien manche Verkehrsabläufe in der Baustraße schwierig, so komme es vor, dass die Müllabfuhr oder große LKW, die zur Firma Kaiser wollten, nicht durchkämen.
- Es wird vorgeschlagen, mehr Parkplätze in die Blockinnenbereiche zu verlegen.
- Aufgrund eines Generators auf dem Grundstück der Firma Kaiser, der manchmal die ganze Nacht laufe, komme es zu Lärmbelästigungen.

11. Station 12: Block 31

- Im Block 31 sei eine Neuorganisation des Blockinnenbereiches insbesondere in Bezug auf den ruhenden Verkehr sinnvoll.
- Der Eigentümer des Gebäudes Baustraße 1 berichtet, dass die dortige Ladennutzung langfristig zugunsten einer Wohnnutzung weichen werde. Durch Abriss von Hintergebäuden könnte die Wohnsituation durch mehr Licht, Luft, Sonne und Grüngestaltung verbessert werden. Als dringende Maßnahme stehe eine Erneuerung der Fenster im Gebäude an. Früher sei im Gebäude die „Herberge zur Heimat“ untergebracht gewesen.

12. Station 13: Alte Synagoge Baustraße 15a

- Die ehemalige Synagoge im Gebäude Baustraße 15a wird besichtigt. Der Vorsitzende des Fördervereins erläutert die Historie der Synagoge.
- Das Gebäude wird für die Nutzung im Rahmen des Sanierungsprozesses z.B. für Sitzungen des Sanierungsbeirates angeboten.
- Derzeit bereite der Förderverein einen Modernisierungsvertrag vor. Weitere Sanierungsmaßnahmen sollen dann im Rahmen des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz beantragt werden.

13. Sonstiges

- Die weiteren Termine für die Zusammenkünfte des Sanierungsbeirates werden bekannt gegeben, sobald diese feststehen. Eine Abfrage ergibt, dass diese Abendtermine vorwiegend montags oder donnerstags stattfinden sollten. Als nächstes sollen mit dem Sanierungsbeirat die Ziele für die einzelnen Blöcke im Sanierungsgebiet besprochen werden. In der Folge sollen die Zusammenkünfte in etwa monatlich erfolgen.

Northeim, den 23.09.2013

Dirk Puche

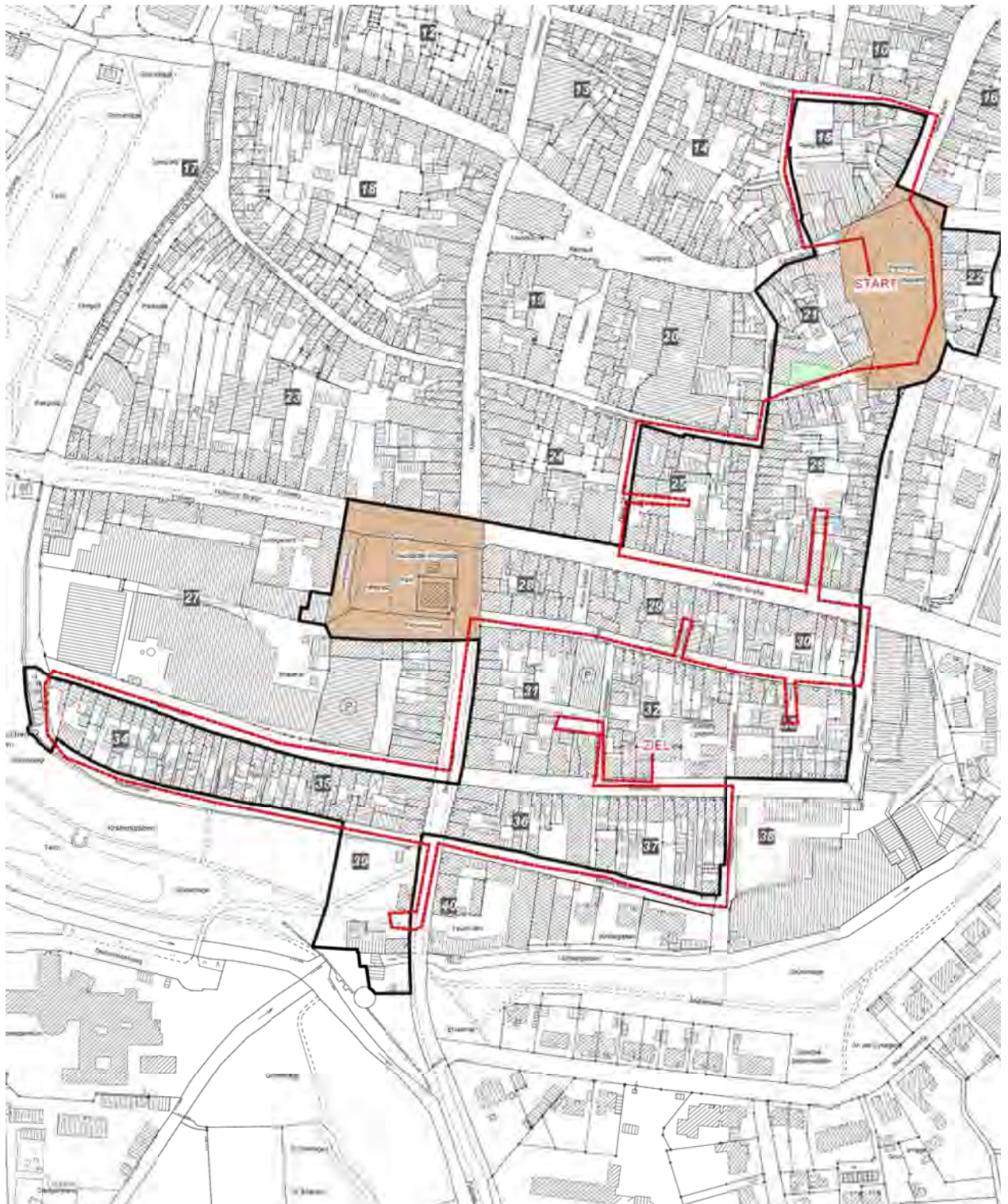
Anhang: Teilnehmerliste

Anlage: Plan mit Wegeführung der Begehung

Konsequenzen

Info an	Herrn Sobeck (Stadt Einbeck) mit der Bitte um Weiterleitung an die Teilnehmer/-innen und Mitglieder des Sanierungsbeirates
	Hajo Brudniok

Begehungsplan 09.08.2013



Projekt / AG	037 Rahmenplan Städtebaulicher Denkmalschutz Einbeck		
Gesprächspartner	Frau Fricke-Fröchtenicht (Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt Einbeck) Herr Sobeck (Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt, Stadt Einbeck) Frau Iking (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft) Herr Brudniok (Planungsbüro Hajo Brudniok) Herr Sommerfeld (Planungsbüro Hajo Brudniok) Herr Puche (planungsgruppe lange puche gmbh, Northeim) Mitglieder des Sanierungsbeirates (siehe Teilnehmerliste im Anhang) Vertreter der Presse (siehe Teilnehmerliste im Anhang)		
Tel / Fax		E-Mail	
Datum / Uhrzeit	11.11.2013, 19:00 bis 21:20 Uhr	Geführt von	Dirk Puche (pglp)
Betreff	Erörterung der Baublöcke, Teil 1		

☐ telefonisch ☒ persönlich ☐ intern

Zum Protokoll der Stadtbegehung des Sanierungsbeirates vom 09.08.2013 werden keine Änderungswünsche vorgetragen.

Die Ziele, Handlungsfelder und Bausteine des Rahmenplanes werden vorgestellt. Des Weiteren wird auf die Nachfrage und Standortfaktoren des Altstadtquartiers eingegangen.

Ausgesuchtes Informationsmaterial zum Thema städtebaulicher Denkmalschutz und deren Bezugsquellen werden benannt. Schließlich werden anhand von Beispielfotos aus anderen Städten die Möglichkeiten der Stadtsanierung aufgezeigt.

Im Anschluss werden die Grundlagen der Bestandsaufnahme (Gebäudesteckbriefe und Bestandspläne) erläutert, um schließlich in die Erörterung der einzelnen Blöcke einzusteigen.

Folgende Diskussionsbeiträge können festgehalten werden:

1. Block 15

- Der Eingang der Diskothek könne zur Langen Brücke verlegt werden.
- Die Einrichtung eines Nachtmarktes (eine Art Kiosk) könne für Belebung sorgen.
- Die Wohnungen im sogenannten „Schwedenblock“ (Lange Brücke 9 - 11 und Neuer Markt 5 - 7) seien sehr klein und stünden zum Teil leer.
- Der „Schwedenblock“ sollte abgerissen werden, da es aufgrund der schlechten Wohnqualität zu Segregationserscheinungen komme. Dies sei in dieser wichtigen stadträumlichen Lage am Möncheplatz und am Eingang zum Marktplatz nicht wünschenswert.
- Hier müsse ein Schlüsselprojekt mit sichtbarer Strahlkraft für die gesamte Stadtsanierung entstehen.
- Der „Schwedenblock“ sollte zugunsten eines Kaufhauses abgebrochen werden.
- Die Einrichtung zusätzlicher Verkaufsflächen sollte nachrangig sein, da es innerhalb der Innenstadt viele Leerstände gebe.

- Der „Schwedenblock“ sei nicht mehr zeitgemäß, aber die Erdgeschossnutzung funktioniere, ggf. sei ein Teilabriss unter Beibehaltung des Erdgeschosses denkbar.
- Architekt Ochsendorf hat sich in der Vergangenheit intensiv um den Block und insbesondere um die Gebäude Neue Straße 15 - 21 gekümmert. Er habe Gespräche mit Eigentümern, Investoren und der Stadtverwaltung geführt und ein Konzept für den gesamten Block entwickelt. Innerhalb des Blockes seien unlängst zahlreiche Gebäude zu kaufen gewesen. Mittlerweile hätten leider weitere Eigentümerwechsel stattgefunden. Er habe auch Kosten für die Sanierung des Parkdecks berechnet.
- Bezüglich der Gebäude Neue Straße 15 - 21 stehe die Stadtverwaltung in Kontakt mit dem Eigentümer.
- Die Planer weisen darauf hin, dass es neben möglichen Zuschüssen auch den Investitionsanreiz der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit gebe. Um mit Eigentümern und Investoren ins Gespräch zu kommen, biete sich die Ausarbeitung einer groben architektonischen Idee (Konzeptimmobilie) als Diskussionsgrundlage an.
- Bezüglich des Parkplatzes wird kontrovers diskutiert. Einerseits wird vorgebracht, dass der Parkplatz sehr begehrt sei und dass dieser daher nicht bebaut sondern vergrößert werden sollte. Andererseits wird vorgebracht, dass statt einer Vergrößerung des Parkplatzes besser mehr Freiflächen den Wohngebäuden zugeordnet werden sollten.
- Das Parkdeck werde kaum genutzt, die Parkplätze seien den Wohnungen im „Schwedenblock“ zugeordnet. Nur wenige Bewohner besäßen allerdings Autos. Es wird daher vorgeschlagen, das Parkdeck für die Allgemeinheit zu öffnen. Dies sei aber wiederum bauordnungsrechtlich problematisch, da jeder Wohnung auch Stellplätze zugeordnet werden müssten.
- Es wird vorgeschlagen, dass die Stadt als Mieter von Parkplätzen auftreten und dann Parkgebühren erheben könne.

2. Block 21

- Es sind keine Diskussionsbeiträge festzuhalten.

3. Block 22

- Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Möncheplatz 10 befinde sich ein Biergarten.
- Die Polizei (Grimsehlstraße 1) benötige die rückwärtige Zufahrt über den Hof.
- Für alle anliegenden Blöcke sei die künftige Gestaltung des Möncheplatzes von entscheidender Bedeutung.
- Es wird angeregt, dass Parkgebühren im Nachhinein erhoben werden sollten, damit ohne Zeitdruck eingekauft werden könne.

4. Block 25

- Die Wohnungen entlang der Altendorfer Straße seien oft in einem sehr schlechten Zugang.
- Es sei wichtig, dass die Gebäudefronten entlang der Straßen durchgängig ansprechend gestaltet werden.
- Die große freie Fläche im Innern des Blockes sei gut, es sollte ein Zugang zur Knochenhauerstraße geschaffen werden.

- Im Gebäude Altendorfer Straße 9 bis 11 sei die Volksbank schon seit Jahren ausgezogen. Dort werde lediglich noch ein Geldautomat vorgehalten.
- Das Gebäude der Commerzbank (Altendorfer Straße 7) stehe zum Verkauf.
- Die Gebäude an Straße Breiter Stein sollten alle rückwärtige Erschließungen vom Innenhof bekommen. Dazu seien Entkernungsmaßnahmen notwendig.
- Das Gebäude Neue Straße 5 sollte ggf. beseitigt werden, um die Attraktivität (Belichtung) der Gebäude Altendorfer Straße 9 und 11 zu steigern.
- Bezüglich des Gebäudes Altendorfer Straße 13 führe die Stadtverwaltung derzeit Verhandlungen mit einem Investor.
- Die Garagen im rückwärtigen Hofbereich stünden alle im Miteigentum von Wohnungen, so dass quasi jede Garage einen anderen Eigentümer habe.
- Aufgrund der Verkehrsbelastung habe die Altendorfer Straße auf dem Immobilienmarkt ein schlechtes Image. Die Gebäude seien kaum vermarktbare. Man habe nicht einmal Platz zum Be- und Entladen.
- Es wird angeregt, eine stärkere Verkehrsberuhigung der Altendorfer Straße herbeizuführen. Als Beispiel wird die Hauptgeschäftsstraße in Clausthal-Zellerfeld genannt, wo eine Tempo-10-Zone eingerichtet sei.
- Eine weitere Anregung sieht die Einrichtung eines Einbahnstraßensystems von Altendorfer Straße und Backofenstraße vor. Dann könnten Teile der Altendorfer Straße den Anwohnern zum Beispiel für Ladezonen oder zum Parken zur Verfügung gestellt werden. Es wird allerdings zu bedenken gegeben, dass die Straße mit 17.000 Kfz. pro Tag belastet sei, was sicherlich der Backofenstraße nicht zuzumuten wäre.
- Als Alternative komme daher eher eine rückwärtige Erschließung der Gebäude durch den Innenhof infrage. Der Gebäudekomplex Knochenhauerstraße 22 und 24 solle ggf. zugunsten von Quartierstellplätzen beseitigt werden.
- Es wird auf die schlechte Besonnung der rückwärtigen Gebäudebereiche entlang der Altendorfer Straße hingewiesen.

5. Sonstiges

- Im gesamten Sanierungsgebiet sollten die Eigentümer stärker eingebunden werden. Die Eigentümeransprache sei eine Daueraufgabe. Die Öffentlichkeit sollte als wichtiger Baustein in das Gesamtkonzept einbezogen werden. Gegebenenfalls könne in Schaufenstern auf das Sanierungsgeschehen hingewiesen werden. Der Sanierungsbeirat müsse sich auch als Multiplikator für die Weitergabe der Sanierungsziele verstehen.
- Die nächste Sitzung des Sanierungsbeirates wird auf den 02.12.2013 um 19.00 Uhr festgelegt. Die Sitzung findet in den Räumlichkeiten des Pflegeteams Jentsch in der Neuen Straße 7 statt. Dort soll die Einzelbetrachtung der Altstadtblöcke weitergeführt werden.
- Falls noch ein dritter Termin für die Blockbetrachtung erforderlich wird, komme dafür der 20.01.2014 infrage. Über diesen Termin soll sich der Sanierungsbeirat allerdings in der nächsten Sitzung noch einmal verständigen.

Anmerkung des Verfassers:

Als Anregung ist dem Protokoll ein Zeitungsartikel aus der HNA beigelegt. Dort wird über eine Quartiersaufwertung durch Umnutzung eines Parkdecks berichtet.

Northeim, den 25.11.2013

Dirk Puche

Anhang: Teilnehmerliste

Anlage: Zeitungsartikel Parkdeck

Konsequenzen

Info an	Herrn Sobeck (Stadt Einbeck) mit der Bitte um Weiterleitung an die Teilnehmer/-innen und Mitglieder des Sanierungsbeirates
	Hajo Brudniok

Projekt / AG	037 Rahmenplan Städtebaulicher Denkmalschutz Einbeck		
Gesprächspartner	Herr Strohmeier (Stadtbaudirektor, Stadt Einbeck) Frau Fricke-Fröchtenicht (Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt Einbeck) Herr Sobeck (Fachbereich Planen, Bauen, Umwelt, Stadt Einbeck) Frau Iking (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft) Herr Brudniok (Planungsbüro Hajo Brudniok) Herr Sommerfeld (Planungsbüro Hajo Brudniok) Herr Puche (planungsgruppe lange puche gmbh, Northeim) Mitglieder des Sanierungsbeirates (siehe Teilnehmerliste im Anhang) Vertreter der Presse (siehe Teilnehmerliste im Anhang)		
Tel / Fax		E-Mail	
Datum / Uhrzeit	02.12.2013, 19:00 bis 21:00 Uhr	Geführt von	Dirk Puche (pglp)
Betreff	Erörterung der Baublöcke, Teil 2		

☐ telefonisch ☒ persönlich ☐ intern

Zum Protokoll der Sitzung des Sanierungsbeirates vom 11.11.2013 werden keine Änderungswünsche vorgetragen. Auf Rückfrage wird erläutert, dass im Protokoll zunächst lediglich die Anregungen aus dem Sanierungsbeirat ohne Wertung wiedergegeben werden. Diese Anregungen werden später bei der Ausarbeitung der Szenarien berücksichtigt. Am Ende steht mit dem Rahmenplan eine Empfehlung an den Stadtrat, wie die einzelnen Blöcke entwickelt werden sollten bzw. wie darauf aufbauend vertiefend geplant werden kann und soll.

Die Erörterung der einzelnen Blöcke im Sanierungsgebiet wird fortgesetzt. Folgende Diskussionsbeiträge können festgehalten werden:

1. Block 26

- Ein Sanierungsbebauungsplan, der eine Bodenordnung durch Umlegung vorbereitet, wäre sinnvoll. Dadurch könnte eine Entkernung auf den rückwärtigen Grundstücken durchgeführt werden, um mehr Außenwohnbereiche oder Stellplätze zu schaffen.
- Eine Erschließung des Blockinnenbereiches wäre vor allem über die Straßen Rosenthal und Hören vorstellbar. Eine weitere Zufahrt wäre auch vom südlichen Abschnitt der Straße Breiter Stein möglich. Hier könnte unter Umständen sogar über einen Durchstich zwischen den Straßen Breiter Stein und Rosenthal nachgedacht werden, um eine rückwärtige Anlieferung der Gebäude entlang der Altendorfer Straße zu gewährleisten.
- Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes Altendorfer Straße 29 sollte das während der Stadtbegehung vorgeschlagene Theaterprojekt berücksichtigt werden.
- Um Anreize für eine Entkernung des Innenblockes zu geben, sollten Abrissmaßnahmen ggf. zu 100% gefördert werden.
- Das Eckgrundstück Hören/Rosenthal sollte nicht wieder bebaut werden. Im Gegenteil wäre zur Öffnung des Blockinnenbereiches sogar eher eine weitere Wegnahme von

Nebengebäuden vorstellbar. Der dortige kleine Platz sollte in Korrespondenz mit der Neugestaltung des Möncheplatzes gesehen werden.

- Derzeit wird innerhalb der Stadtverwaltung und der Politik im Rahmen eines anderen Projektes die zukünftige räumliche Ausdehnung des Einbecker Einzelhandels diskutiert. Möglicherweise seien die Einzelhandelsbereiche in der Altstadt stärker zu konzentrieren. In diesem Zusammenhang müsse auch darüber nachgedacht werden, ggf. in den Erdgeschossen der Gebäude an der Altendorfer Straße auch andere Nutzungen wie Wohnen zu etablieren. Die Vorlage dieses Konzeptes werde für das erste Quartal 2014 erwartet.
- Der Block 26 biete sehr viel Potenzial für eine Aufwertung, insbesondere der Wohnfunktion durch grundstücksübergreifende Maßnahmen. Er stelle insofern einen Schlüsselblock für die Stadtsanierung dar.

2. Block 28

- Für das Gebäude Benser Straße 1 bestehe ein rückwärtiges Zufahrtsrecht durch das Gebäude Backofenstraße 1 a.
- Die rückwärtigen Gebäude im Blockinnenbereich seien alle in Nutzung.
- Viele Mieter und Eigentümer in diesem Block hätten Stellplätze im Parkhaus Schünnemann.
- Es sei absehbar, dass dieser Block auch in Zukunft eine Relevanz für Einzelhandelsnutzungen haben werde.
- Das Be- und Entladen sei sowohl entlang der Altendorfer Straße als auch entlang der Benser Straße problematisch. Bisher werde ein kurzes Halten auf den Gehwegen geduldet.
- Für diesen Block bestünden kaum grundstücksübergreifende Entwicklungsoptionen. Die Sanierung werde sich daher eher auf Einzelmaßnahmen beschränken.

3. Block 29

- Es fehle an Einstellplätzen. Die Idee, in der Brandlücke einen Quartiersstellplatz zu schaffen, wird verworfen, da die Fläche zu klein sei.
- Die alte Schnapsbrennerei (Hintergebäude Altendorfer Straße 30) werde derzeit als Lagerraum für einen Paketdienst genutzt. Aus dem dortigen Hinterhof gebe es eine Verbindung zum Grundstück der Brandlücke (Altendorfer Straße 24).
- Die Idee, in der ehemaligen Schnapsbrennerei eine Wohnnutzung oder Künstleratelier einzurichten, wird eher als unrealistisch angesehen.
- Für die Brandlücke Altendorfer Straße 24 gebe es derzeit kein Interesse an einer Neubebauung, obwohl dies aus städtebaulicher Sicht sehr wünschenswert wäre. Eine Grundstücksteilung sollte vermieden werden, da gerade die Durchgängigkeit des Grundstückes zwischen der Altendorfer Straße und der Backofenstraße besondere Entwicklungsvorteile biete. So könne eine Erschließung des Grundstückes von der Backofenstraße aus erfolgen.
- Das Gebäude Altendorfer Straße sei auch brandgeschädigt. Für die zukünftige Entwicklung sollten ggf. beide Grundstücke (Altendorfer Straße 24 und 26) gemeinsam betrachtet werden. Unter Umständen sollte eine Entwicklung auch im Zusammenhang mit weiteren Nachbargrundstücken zu beiden Seiten betrachtet werden, die

sich alle in der Hand eines Eigentümers befänden. Hier wären unter Umständen auch Projekte mit einer grundstücksübergreifenden Erschließung der Grundstücke und der Gebäude zu realisieren. Es besteht Einigkeit darüber, dass zeitnah ein Gespräch mit allen drei Eigentümern geführt werden müsse.

- Der Bereich entlang der Altendorfer Straße werde auch weiterhin seine Berechtigung als Einzelhandelsstandort haben. Der Vorteil liege in der Möglichkeit, über die rückwärtige Backofenstraße anzuliefern.
- Es wird auf die Technik moderner und computergesteuerter Hochgaragen hingewiesen, die es ermöglichen, viele Kraftfahrzeuge auf engstem Raum unterzubringen.

4. Block 30

- Das Eckgebäude Altendorfer Straße 46 stelle einen besonderen Blickfang dar. Es wäre daher schön, wenn dieses Gebäude stadtbildgerecht saniert würde. Auf dem Grundstück habe sich ehemals eine Gärtnerei befunden.
- In den Gebäuden Altendorfer Straße 36 und 38 habe bereits eine Umnutzung im Erdgeschoss zu Wohnzwecken stattgefunden.
- Die zukünftige Einzelhandelsrelevanz dieses Blockes sei derzeit auf dem Prüfstand (vgl. Block 26).
- Die rückwärtigen Bereiche der Gebäude Altendorfer Straße 40 bis 46 sollten gemeinsam betrachtet werden. Ähnlich wie bei den Gebäuden Altendorfer Straße 36 und 38 sei hier eine gemeinsame gestalterische Lösung des Hinterhofes vorstellbar. Eine Schließung des Blockrandes durch Gebäude solle nicht erfolgen. Eine gemeinsame Lösung werde dadurch erschwert, dass der Hof des Gebäudes Altendorfer Straße 44 erst jüngst neu gepflastert worden sei.
- Am Ostende des Blockes habe historisch das Altendorfer Tor (Stadtter) gestanden. In der Vergangenheit sei dies durch eine Pflasterung in der Straßenoberfläche sichtbar gemacht worden. Diese sei aber aus technischen und akustischen Gründen wieder zurückgebaut worden. Es sei allerdings vorstellbar, die Lage des Stadttors symbolisch wieder aufzuzeigen.

5. Block 31

- Im Gebäude Baustraße 1 befinde sich ein Groß- und Einzelhandel mit Farben. Hier sei langfristig die Umnutzung zu Wohnzwecken geplant.
- Der Block biete Potenzial für Entkernungsmaßnahmen im Innenbereich. Die Eigentumsverhältnisse seien überschaubar, so dass schon durch die Zusammenarbeit weniger Eigentümer große Effekte erzielt werden könnten. Das Gebäude Backofenstraße 8 habe eine Zufahrt, die bis weit in den Hinterhof gehe.
- Aus stadthistorischer Sicht wäre es wünschenswert, das Parkhaus Backofenstraße abzuräumen und stattdessen eine neue Lösung für Quartiersstellplätze im rückwärtigen Bereich des Blockes zu schaffen. Alsdann wäre die Ecksituation Backofenstraße/Schäfergasse durch eine hochwertige Architektur wieder zu schließen.
- Das Gebäude Benser Straße 13 habe eine Durchfahrt in den rückwärtigen Bereich. Die rückwärtigen Gebäude seien untergenutzt.
- Das Gebäude Benser Straße 9 sei vollständig überbaut. Daran lasse sich das generelle Problem fehlender Einstellplätze für Abfallbehälter festmachen.

- Der Block habe insgesamt großes Entwicklungspotenzial und eine gute Lage, da er zentral gelegen und trotzdem ruhig abgeschirmt sei. Für diesen Block sei in jedem Fall eine Vertiefung anzustreben.

6. Block 33

- Das Anwesen Backofenstraße 42 sei 1936 als Bauernhof genehmigt und gebaut worden.
- Alle Garagen im Hof seien vermietet, zwei davon auch an Gebäude aus der Baustraße.
- Das Grundstück Backofenstraße 42 sei ein Schlüsselgrundstück, da nahezu alle anderen Grundstücke dieses Blockes rückwärtig angrenzen. Seitens des Eigentümers werde aber kein Bedarf für eine Neuordnung gesehen.
- Das Gebäude Backofenstraße 46 stehe zum Verkauf. Im dortigen rückwärtigen Gebäude habe sich ehemals eine Schmiede befunden.

7. Sonstiges

- Es besteht der Wunsch, die Altendorfer Straße hinreichend im Rahmenplan zu berücksichtigen. Der östliche Teil sei beim Umbau der Altendorfer Straße als Geschäftsstraße konzipiert worden. Aus heutiger Sicht sei es fraglich, ob die angrenzenden Blöcke diese Funktion noch innehaben. Die große Fluktuation im Geschäftsbesatz mache deutlich, dass keine ausreichende Kundenfrequenz gegeben sei. Die Planer weisen darauf hin, dass die Gestaltung und Funktion der Straßen im Sanierungsgebiet in einer späteren Sitzung des Planungsbeirates behandelt werden.
- Sofern nicht dringender Handlungsbedarf bestehe, solle eine Kontaktaufnahme zu einzelnen Grundstückseigentümer erst nach Fertigstellung des Rahmenplanes erfolgen. Dann sei klar, in welchen Blöcken der größte Sanierungsbedarf bestehe, bzw. wo durch entsprechende Schlüsselmaßnahmen die größten Erfolge erzielt werden könnten. Derzeit sollten zunächst in Szenarien die Ziele für die einzelnen Blöcke festgelegt werden. Darauf könne dann jederzeit zurückgegriffen werden, wenn sich die Chancen für Entwicklungsoptionen, zum Beispiel durch Eigentümerwechsel, verbessern sollten.
- Die nächste Sitzung des Sanierungsbeirates wird auf den 20.01.2014 um 19.00 Uhr festgelegt. Die Sitzung findet in den Räumlichkeiten der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde in der Baustraße 17 statt. Dort soll die Einzelbetrachtung der Altstadtblöcke weitergeführt und abgeschlossen werden.

Northeim, den 18.12.2013

Dirk Puche

Anhang: Teilnehmerliste

Konsequenzen

Info an	Herrn Soback (Stadt Einbeck) mit der Bitte um Weiterleitung an die Teilnehmer/-innen und Mitglieder des Sanierungsbeirates
	Planungsbüro Brudniok; Sanierungsträger DSK

Projekt / AG	037 Rahmenplan Städtebaulicher Denkmalschutz Einbeck		
Gesprächspartner	Herr Strohmeier (Stadtbaudirektor, Stadt Einbeck) Frau Fricke-Fröchtenicht (Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt Einbeck) Herr Kappes (Nds. Landesamt für Denkmalpflege) Frau Iking (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft) Herr Brudniok (Planungsbüro Hajo Brudniok) Herr Puche (planungsgruppe lange puche gmbh, Northeim) Mitglieder des Sanierungsbeirates (siehe Teilnehmerliste im Anhang) Vertreter der Presse (siehe Teilnehmerliste im Anhang)		
Tel / Fax		E-Mail	
Datum / Uhrzeit	20.01.2014, 19:00 bis 21:00 Uhr	Geführt von	Dirk Puche (pglp)
Betreff	Erörterung der Baublöcke, Teil 3		

☐ telefonisch ☒ persönlich ☐ intern

Zum Protokoll der Sitzung des Sanierungsbeirates vom 02.12.2013 wird folgende Anmerkung gemacht:

Im Block 26 sei das Problem der fehlenden Parkplätze nicht deutlich genug formuliert.
(Anmerkung des Verfassers: Die Anregung wird bei der Ausarbeitung der Szenarien zu den einzelnen Blöcken berücksichtigt.)

Die Erörterung der einzelnen Blöcke im Sanierungsgebiet wird fortgesetzt. Folgende Diskussionsbeiträge können festgehalten werden:

1. Block 32

- In der Backofenstraße solle über eine Einbahnstraßenregelung nachgedacht werden. (Anmerkung des Verfassers: Die öffentlichen Räume und damit auch die Verkehrsaspekte werden in der Sitzung des Sanierungsbeirates am 17.03.2014 behandelt).
- Das rückwärtige Gebäude (ehemalige Scheune) zwischen Schäfergasse 3 und 5 stehe möglicherweise leer oder werde allenfalls als Garage benutzt.
- Dieses Grundstück habe eine Schlüsselfunktion für eine mögliche rückwärtige Erschließung des Blockes.
- Unmittelbar südlich dieser Scheune stehe das Nebengebäude der Synagoge, in dem die Heizungsanlage und eine Küche untergebracht werden sollen. Falls es zu einem Abriss der Scheune komme, müsse die Standsicherheit dieses Nebengebäudes gewährleistet werden.
- Das Gebäude südlich vor der Synagoge (Baustraße 15) sei in Privateigentum. Es sei wünschenswert, dieses Gebäude optisch aufzuwerten, da sich hier der Zugang zur Synagoge befinde.

2. Block 34

- Die Zweiradwerkstatt an der Hägermauer (Hägerstraße 57) existiere schon etwa 50 Jahre.

- Ein positives Merkmal der Grundstücke in diesem Block sei die Durchgängigkeit der Grundstücke. Dies biete den Vorteil einer rückwärtigen Erschließung.
- Diese rückwärtigen Bereiche sind besonders wichtig, weil sie den Nachteil aufwiegen, der durch die großen gewerblichen Bauten der Brauerei nördlich der Hägerstraße entsteht.
- Die Planer schlagen grundstücksübergreifende Lösungen vor, um im rückwärtigen Bereich Stellplatz- oder Garagenanlagen zu schaffen. Solche Anlagen seien wichtig für die Attraktivität der Wohnnutzung. Beispielhaft könne dies für die Gebäude Hägerstraße 39 bis 45 umgesetzt werden. Hier sei eine gemeinsame Neuordnung mit traufständigen Garagengebäuden denkbar.
- Die Durchgängigkeit der Grundstücke sollte als Attraktivitätsmerkmal beibehalten bleiben. Es sollten daher in Zukunft keine Grundstücksteilungen mehr zugelassen werden. Gegebenenfalls müsse dies in einem Bebauungsplan geregelt werden. Dies erhöhe die Nachnutzungsfähigkeit der Gebäude. Als Zielgruppe kämen insbesondere Familien in Frage, die innenstadtnah wohnen wollen.
- Der Storchenturm sei Bestandteil des Sanierungsgebietes. Insgesamt sei aber die Aufnahme von öffentlichen Gebäuden sehr restriktiv durch den Fördermittelgeber behandelt worden, weil der Schwerpunkt des Förderprogramms bei der Umsetzung privater Maßnahmen liege. Dennoch solle ein Sanierungs- und Nachnutzungskonzept für den Storchenturm entwickelt werden. Dort könne ggf. ein Aussichtspunkt entstehen. (Anmerkung des Verfassers: Das Thema wird in der Sitzung des Sanierungsbeirates am 17.03.2014 behandelt).
- Es wird auf die Engstelle der Hägermauer im Bereich des Storchenturms hingewiesen. Einerseits berge dies ein gewisses Gefahrenpotenzial bei Begegnungsverkehr, andererseits habe aber gerade diese historische Situation besondere Stadtbildqualitäten.
- Um den Storchenturm und die Stadtmauer besser in Szene zu setzen, sollte in der Hägermauer nicht geparkt werden. Der Vorschlag wird kontrovers diskutiert. Die Anregung ggf. hinter der Mauer Ausweichstellplätze zu schaffen, wird aus Sicht der Denkmalpflege verworfen.

3. Block 35

- Die Grundstücke Benser Straße 18 bis 22 stellten einen Schlüsselbereich dar. Die Gebäude hätten eine Entrée-Funktion nicht nur für den Block, sondern für den südlichen Stadteingang. Ehemals habe sich in den Gebäuden an der Hägermauer eine Schlosserei befunden. Heute befinde sich dort eine Fleischerei, sowie eine Gaststätte, die zeitweise im Zusammenhang mit Brauereiführungen betrieben werde. Die Nebengebäude seien als Abstellräume genutzt. Das Gebäude der ehemaligen Schlosserei habe eine besondere architektonische Qualität und eigne sich für eine Umnutzung zu Wohnzwecken (Loftwohnungen).
- Etwas weiter südlich habe sich das ehemalige Stadttor befunden. Dieses sei zeitweise im Straßenraum durch eine Pflasterung abgebildet gewesen. Es handele sich um die wichtigste und schönste Stadteinfahrt mit historischem und touristischem Wert.
- Angeregt wird die Einrichtung einer Braudiele, um die touristischen Potenziale zum Thema Bier besser auszunutzen. Ergänzend oder alternativ sei auch die Darstellung

des Themas Wasser vorstellbar im Hinblick auf die historische Wasserüberführung des nahen Mühlenkanals.

- Der Bereich könne auch als Ausgangspunkt für die Erkundung der Wallanlagen dienen, die u.a. zum neuen P.S.-Speicher führten. Gegebenenfalls könne auch über einen Skulpturenpark innerhalb der Wallanlagen nachgedacht werden.
- Der Block biete sich für die Einrichtung von Ferienwohnungen (z.B. fahrradfreundliche Appartements) an. Er liege am Schnittpunkt zweier Radfernwege.
- Der Block könne sich auch als neuer Standort für das Jugendgästehaus anbieten, das im Zusammenhang mit der Errichtung des P.S.-Speichers entfalle.

4. Block 36

- Im Gebäude Baustraße 12 (ehemals ALDI) seien Werkstätten der JVA untergebracht. Der Vertrag laufe Ende des Jahres aus.
- Als Nachnutzung für das ehemalige ALDI-Grundstück sei ein Quartiersstellplatz vorstellbar.
- Im Gebäude Benser Straße 27 befinde sich eine kleine Pension, die bei Radfahrern beliebt sei.
- Vom ehemaligen ALDI-Parkplatz an der Benser Mauer sei eine rückwärtige Erschließung der Gebäude Baustraße 2 bis 10 vorstellbar. Die Gebäude entlang der Bensermauer seien historisch eher gewerblich genutzt gewesen (Scheunen, Werkstätten).
- Über die Bensermauer werde der LKW-Verkehr der Firma Kayser abgewickelt.
- Das Erscheinungsbild der Benser Straße sei nicht sehr attraktiv aufgrund des schlechten Zustandes einiger Gebäude.

5. Block 37

- Das Grundstück Baustraße 24 stelle eine Besonderheit dar, zum einen aufgrund der historischen Bedeutung des Gebäudes und zum anderen aufgrund einer sehr schönen Gartenanlage, die nach Süden ausgerichtet sei. Das Gebäude stehe unter Umständen zur Disposition. Aufgrund der Schlüsselfunktion im Block biete es sich an, ein Nachnutzungskonzept zu entwickeln (Machbarkeitsstudie, Konzeptimmobilie). Angeregt wird die Nutzung als Jugendgästehaus. Hier solle die Stadt unter Umständen steuernd eingreifen (Eigentümeransprache, Zwischenerwerb). Hier seien auch Synergien zur benachbarten Musikschule zu sehen.
- Zum Teil seien die Grundstücke sehr schmal (z.B. Baustraße 30 und 32). Um die Attraktivität für das Wohnen zu erhöhen, sollte über den Rückbau rückwärtiger Gebäudeteile nachgedacht werden.
- Gegebenenfalls sei auch eine rückwärtige Erschließung der Gebäude Baustraße 28 bis 36 ausgehend von der Waisengasse aus vorstellbar. Die günstigen Eigentumsverhältnisse im Bereich der Grundstücke Baustraße 34 und 36 unterstützten eine solche Lösung.

6. Block 39/40

- Das Gebäude Benser Straße 28 werde als Gästehaus genutzt.
- Die neuen Eigentümer der ehemaligen Mühle entwickelten derzeit ein Nutzungskonzept.

- Der Dielturm sei nicht Bestandteil des Sanierungsgebietes. Die Stadt Einbeck überlege, die weitere Entwicklung ggf. über einen Studentenwettbewerb vorzubereiten.

7. Sonstiges

- Die nächsten Sitzungen des Sanierungsbeirates werden auf den 17.02.2014 um 18.00 Uhr (Thema: Stadtbildpflege, Strukturentwicklung, und den 17.03.2014 um 18:00 Uhr (Thema: Workshop zur Aufwertung des öffentlichen Raums, Möncheplatz, Storchenturm, Straßen) festgelegt. Die Sitzungen finden in den Räumlichkeiten der Evangelisch-Freikirchlichen Gemeinde in der Baustraße 17 statt. Eine Einladung folgt.

Northeim, den 13.02.2014
Dirk Puche

Anhang: Teilnehmerliste

Konsequenzen

Info an	Herrn Sobeck (Stadt Einbeck) mit der Bitte um Weiterleitung an die Teilnehmer/-innen und Mitglieder des Sanierungsbeirates
	Planungsbüro Brudniok; Sanierungsträger DSK

Projekt / AG	037 Rahmenplan Städtebaulicher Denkmalschutz Einbeck		
Gesprächspartner	Herr Sobeck (Projektleiter Städtebaulicher Denkmalschutz, Stadt Einbeck) Frau Fricke-Fröchtenicht (Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt Einbeck) Frau Iking (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft) Herr Brudniok (Planungsbüro Hajo Brudniok) Herr Puche (planungsgruppe lange puche gmbh, Northeim) Mitglieder des Sanierungsbeirates (siehe Teilnehmerliste im Anhang) Vertreter der Presse (siehe Teilnehmerliste im Anhang)		
Tel / Fax		E-Mail	
Datum / Uhrzeit	17.02.2014, 18:00 bis 20:00 Uhr	Geführt von	Dirk Puche (pglp)
Betreff	1. Architektur- und Stadtbildpflegekonzept 2. Nutzungskonzept		

☐ telefonisch ☒ persönlich ☐ intern

Da das Protokoll der Sitzung des Sanierungsbeirates vom 20.01.2014 den Mitgliedern erst heute per Mail zugeleitet worden ist, werden Anregungen dazu per Mail an Herrn Sobeck erbeten.

Frau Fricke-Fröchtenicht stellt das Banner vor, dass in Zukunft bei geförderten Maßnahmen während der Bau-/Sanierungsphase gut sichtbar am Objekt angebracht werden soll.

Die Vorstellung der beiden Themenschwerpunkte erfolgt anhand eines reich bebilderten Folienvortrags (RP Einbeck 4. Sitzung Sanierungsbeirat 17.02.2014.pdf), welcher den Mitgliedern des Sanierungsbeirates durch die Stadtverwaltung zugänglich gemacht werden soll.

Herr Brudniok stellt die Handlungsfelder des künftigen Rahmenplanes wie folgt vor und erläutert dabei kurz die jeweiligen Inhalte sowie die Aspekte, Ziele und Beweggründe:

- Architektur- und Stadtbildpflege
- Quartiere
- Nutzungen, Strukturen
- Freiräume und Umfeld
- Energieeinsparung und Klimaschutz
- Management und Marketing

1. ARCHITEKTUR- UND STADTBILDPFLEGE-KONZEPT

- Die Gebäudetypen und Stilformen bzw. äußeren Merkmale der Straßenfronten werden vorgestellt.
- Es wird ein Überblick über die Anzahl der jeweiligen Gebäudetypen und Stilformen im Sanierungsgebiet gegeben.
- Die unterschiedlichen Fachwerkstrukturen werden nach Bauepochen vorgestellt.

- Block für Block werden die wichtigsten Aspekte zum Gebäude-Denkmalbestand und zur Stadtbildpflege, beispielhafte Gebäude mit traditionellen Bauformen und in wichtigen Ecklagen sowie beispielhafte Umgestaltungsmaßnahmen visualisiert.
- Es wird verdeutlicht, dass ca. 70 historische Gebäude in Optik und/oder Substanz verändert worden sind. Sie könnten mit typischen Fassadenbehängen stadtbildgerecht wiederhergestellt werden.
- Die Planer schlagen vor, für solche Maßnahmen die Förderung pauschal zu erhöhen, um eine entsprechende Anstoßwirkung zu erzielen. Frau Iking (Sanierungsträger) stellt klar, dass derzeit die Förderhöhe in jedem Einzelfall nach entsprechenden Beratungsgesprächen festgelegt wird.
- Die weiteren Inhalte des Folienvortrags (Dach, Fassaden, Details) werden nur kurz angerissen. Die Mitglieder des Sanierungsbeirates werden gebeten, diese Inhalte eigenständig nachzulesen.
- Auf Rückfrage nach der Definition eines Denkmals erläutert Frau Ficke-Fröchtenicht, dass es im Sanierungsgebiet bei 270 Gebäuden insgesamt ca. 170 Denkmale gebe. Diese seien vom Landesamt für Denkmalpflege als solche identifiziert worden.

2. NUTZUNGSKONZEPT

Herr Brudniok stellt die einzelnen Inhalte, Aspekte, Ziele und Beweggründe zu den jeweiligen Handlungsfeldern vor. Die Beiträge aus der anschließenden Diskussion werden im Folgenden festgehalten.

2.1 Einzelhandel, Versorgung, Dienstleistung, Handwerk

- Die Benser Straße sei früher eine Kneipenstraße gewesen. Jetzt stünden viele Gebäude leer.
- Das derzeit seitens der Stadt in Auftrag gegebene Einzelhandelskonzept werde Vorschläge zur Verkleinerung des zentralen Versorgungsbereiches machen.
- Im Sanierungsgebiet fehlten kleinere Handwerksläden (Kunsth Handwerk).
- Eine Substanz- und Gestaltverbesserung von Gebäuden könne eine attraktive Nachnutzung nach sich ziehen.
- Besonderes Potenzial für das hier in Rede stehende Handlungsfeld sei in der Altdorfer Straße und am Möncheplatz zu sehen.
- Es fehle „echter“ Handwerkshandel wie Bäcker und Schlachter.
- Die Gesundschrumpfung der Läden müsse akzeptiert werden. Dies führe zu einer Stadt der kurzen Wege, was wiederum ein Attraktivitätsmerkmal sei.
- Parkplätze fehlten an vielen Stellen.
- Bei der Baugebietsausweisung sei Sensibilität gefragt. So sei beispielsweise Wohnen als Nachnutzung in Kerngebieten, die ja vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der

Kultur dienen, schwierig. Es dürfe keinen Zwang zur Nutzung der Erdgeschosse für Läden geben. Es sei Flexibilität erforderlich.

- Ein einheitliches Zentrenmanagement wäre hilfreich, um fehlende Nutzungen gezielt zu akquirieren und anzusiedeln.
- Die Kulturstiftung Kornhaus habe das Projekt „Schlaufenster“ initiiert. In Zusammenarbeit mit Einbeck-Marketing würden noch Zwischennutzungen für Schaufenster gesucht. Von 49 leerstehenden Schaufenstern stünden derzeit 20 für die Aktion zu Verfügung. Die Bestückung der Schaufenster sei vielfältig möglich, wie z. B. durch Kunst oder Informationen. Ziel sei es, dadurch Nachnutzer für die leeren Ladenlokale zu finden.
- Es wird noch einmal darauf hingewiesen, dass auch die Sanierung von Ladenlokalen im Förderprogramm berücksichtigt werden könnte.
- Bezüglich des Warenangebotes fehlten insbesondere Bekleidungsläden für junge Leute.

2.2 Infrastrukturvorsorge, öffentliche Einrichtungen, Gemeinbedarf

- Radfahrer seien eine wichtige Klientel. Es sollte mehr dafür getan werden. Herr Sobeck verweist auf das Radverkehrskonzept, dass beispielsweise in Einbahnstraßen Fahren entgegen der Fahrtrichtung erlaube.
- Auf Rückfrage wird erläutert, dass die Inhalte aus den Rückläufen der Fragebogenaktion während der vorbereitenden Untersuchung zur Stadtsanierung nach wie vor aktuell seien und viele gute Ansätze zur Attraktivitätssteigerung beinhalten.
- Es wird der Wunsch nach einem Spielplatz mitten in der Stadt geäußert. Es fehle auch an „Abwechslung“ für die Aufsichtspersonen von Kindern. Als Idealbild wird ein Platz mit Cafés gezeichnet, wo Kinder gut beaufsichtigt werden könnten. In der weiteren Diskussion wird auf den sehr gut funktionierenden Garten der Generationen im Stiftsgarten verwiesen, wo Betätigungsmöglichkeiten für Jung und Alt vorgehalten würden. Ein weiteres Angebot biete das Kinder- und Familienbüro am Hallenplan, wo Eltern ihre Kinder zur Betreuung während des Einkaufens abgeben könnten.
- Es wird noch einmal auf die bereits in einer der vorangegangenen Sitzungen erwähnte Eignung des Gebäudes Baustraße 24 als Mehrgenerationenhaus oder für Seniorenwohnen hingewiesen. Auch das Gebäude Ecke Neuer Markt / Wolperstraße sei geeignet.

2.3 Städtetourismus

- Es sollten themenbezogene Radangebote entstehen, da die Gruppe der Radfahrer nicht homogen sei.
- Es solle ein Leitsystem für die Ziele im Stadtgebiet entwickelt werden.
- Es sei aufgefallen, dass die Touri-Info im Eickeschen Haus bereits Freitagmittag schließe. Es wird klargestellt, dass es sich dabei lediglich um die Winterregelung handle. Im Sommer sei durchgehend geöffnet.

- Es fehle ein Brauhaus wie z. B. in Bamberg oder ein Biergarten. In Bremen und Quedlinburg gebe es beispielsweise Braudielen. Die Münsterstraße (Anm.: liegt außerhalb des Sanierungsgebietes) wäre ein geeigneter Standort.
- Es herrscht Unsicherheit, ob es überhaupt ein Tourismuskonzept gebe. Das Thema gehöre auch in das integrierte Entwicklungs- und Handlungskonzept, das derzeit im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Kleinere Städte und Gemeinden“ ausgearbeitet werde. Solche Konzepte seien unter Umständen im Programm LEADER förderfähig.
- Die Wasserkreuzung an der Benser Mühle und die Teiche am Bäckerwall seien dringend sanierungsbedürftig.
- Der Pilgerweg Loccum- Volkenroda führe durch den Solling. Einbeck könne auch für Pilger ein interessantes Ziel darstellen. Die Marktkirche biete bereits einen entsprechenden Info-Punkt für Pilger mit einem Stempel für das Pilgerbuch.
- Der Verkehr auf der Altendorfer Straße (ca. 17.000 Kfz/Tag) sei ein großes Problem für die Südstadt
- Alle Aktivitäten im Rahmen der Stadtsanierung müssten sichtbar gemacht werden, um Anstoßwirkung für weitere Projekte zu erzielen. Ggf. könnte auch die Sanierung in einem „Schlaufenster“ (vgl. 2.1) dargestellt werden.
- Es wird angeregt, ein mittelalterliches Fest im Offiziersgarten durchzuführen.

3. SONSTIGES

- Das heute nicht behandelte Strukturthema „Stärkung der Wohnfunktion“ wird bei Bedarf in einer späteren Sitzung des Sanierungsbeirates nachgeholt.
- Die nächste Sitzung des Sanierungsbeirates wird auf den 17.03.2014 um 18:00 Uhr (Thema: Workshop zur Aufwertung des öffentlichen Raums, Möncheplatz, Storchenturm, Altendorfer Straße, Quartiersstraßen) festgelegt. Die Sitzungen finden in den Räumlichkeiten der Musikschule, Ostertor 1 in Einbeck statt. Eine Einladung folgt.

Northeim, den 15.03.2014

Dirk Puche

Anhang: Teilnehmerliste

Anlagen: Konzept Standort- und Wirtschaftsbelebung
Übersicht Nutzungs- und Strukturkonzept

Konsequenzen

Info an	Herrn Soback (Stadt Einbeck) mit der Bitte um Weiterleitung an die Teilnehmer/-innen und Mitglieder des Sanierungsbeirates
	Planungsbüro Brudniok; Sanierungsträger DSK

Projekt / AG	037 Rahmenplan Städtebaulicher Denkmalschutz Einbeck		
Gesprächspartner	Herr Strohmeier (Stadtbaudirektor, Stadt Einbeck) Frau Fricke-Fröchtenicht (Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt Einbeck) Frau Iking (Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft) Herr Brudniok (Planungsbüro Hajo Brudniok) Herr Puche (planungsgruppe lange puche gmbh, Northeim) Mitglieder des Sanierungsbeirates (siehe Teilnehmerliste im Anhang) Vertreter der GfE (siehe Teilnehmerliste im Anhang) Vertreter der Presse (siehe Teilnehmerliste im Anhang)		
Tel / Fax		E-Mail	
Datum / Uhrzeit	17.03.2014, 18:00 bis 21:00 Uhr	Geführt von	Dirk Puche (pglp)
Betreff	Workshop zu den Bereichen - Möncheplatz - Storchenturm - Altendorfer Straße - Quartiersstraßen		

☐ telefonisch ☒ persönlich ☐ intern

Da das Protokoll der Sitzung des Sanierungsbeirates vom 17.02.2014 den Mitgliedern erst in Kürze per Mail zugeleitet wird, werden Anregungen dazu per Mail an Herrn Sobeck erbeten.

Herr Puche führt in das Thema des heutigen Workshops ein. Der Folienvortrag ist als **Anhang** diesem Protokoll beigelegt. Zu den einzelnen Bereichen wurden folgende Ergebnisse von den Arbeitsgruppen dokumentiert:

1. MÖNCHEPLATZ

- Rosenthal – Blumen Rosen
- Verkehrsführung nach Osten verlegen
- Bushaltestelle nach Osten verlegen
- Büsche und Kübel wegnehmen
- Übergang von West nach Ost ermöglichen
- Keine Bordsteine, neue Pflasterung
- Verkehrsberuhigung, gute Beleuchtung
- Parkplätze oben weniger
- Vor den Gaststätten Bürgersteig breiter
- Außenbewirtschaftung
- Offenes Gebäude, Arkade mit Kiosk als Verbindung von West nach Ost
- Rosenthal oder Bleichanger in beiden Richtungen öffnen
- Rosenthal ohne Bordsteine, Begrünung, Rosen an Häusern
- Deutsche Bank, Balkone, gliedern
- Parkplätze erhalten, beliebtester Parkplatz
- Einbahn Wolperstraße – kein Umweg zum Parkplatz
- Durchfahrt zum Parkplatz Wolperstraße

- Bordsteine entfernen
- Fußgänger, Platz offen, Sandstein
- Keine Bushaltestelle, ZOB ist nicht weit
- Behindertenparkplätze
- Platz, auf dem die Fahrradcontainer stehen, ist sehr schmutzig
- Platz Video-Überwachung
- Kastanienbäume sind sehr alt
- Bushaltestelle Richtung Osten Grimsehlstraße in Westrichtung an der Südseite des Platzes
- Rosenart Sympathie 1. Juni/Herbst schneiden
- Parkplatz Wolperstraße ausweisen
- Hochregallager
- Piktogramme für Radfahrer auf der Straße wieder anbringen

Notizen des Verfassers aus dem Vortrag des Kapitäns:

- Rosenthal: mehr Rosen im Straßenraum
- Kübel und Büsche weg
- Bäume sehr alt, ggf. ersetzen
- Lange Reihe mit Ostseite verbinden
- Ostseite breite Fläche für Gastronomie
- Bushaltestelle verlegen, Ostseite oder vor die Apotheke/Polizei
- Arkaden mit Glasdach und Kiosk (Nachtkiosk), wo Schule stand
- Durchfahrt zum Parkplatz Judenstraße oder Hinweisschilder
- Schwedenblock aufwerten durch Metallbalkone zur Gliederung
- Wasserspiele integrieren

2. ALTENDORFER STRAßE

- Kontrolle des Verkehrs – LKW-Verbot
- Tempo 10 km/h-Zone Bismarckstraße-Walkemühlenweg
- Verbesserung Wegweisung bereits von der Umgehungsstraße
- Prüfung Verkehrsring um die Altstadt
- Verkehrskonzept Innenstadt einschl. Radfahrer und Fußgänger
- Bessere Bewerbung und Auslastung des Parkhauses
- Barrierefreiheit
- Bepflanzung an geeigneten Stellen erneuern
- Löwenkreuzung nur Fußgängerampel
- Moderne Interpretation eines Stadttors oder Stadttore, illuminiert > Künstlerwettbewerb
- Fassadengestaltung fördern
- Übergänge erweitern, verbessern
- Grundriss Stadttore in der Straßenfläche darstellen
- Festinstallierten Blitzer aufstellen
- Lärmbelastigung reduzieren
- In den Straßenraum Nutzflächen für Anlieger schaffen

Notizen des Verfassers aus dem Vortrag des Kapitäns:

- LKW-Verbot > kontrollieren
- Tempo-10-Zone: Bismarckstraße bis Walkemühlenweg
- Wegweisung ab B3 aktualisieren
- Verkehrsring um die Innenstadt legen mit radialer Führung
- Verkehrskonzept Innenstadt erstellen
- Fußgänger- und radfahrerfreundlich
- Auslastung des Parkhauses verbessern
- Barrierefreiheit komplettieren
- Bepflanzung an geeigneten Stellen
- Löwenkreuzung Ampel mit Fußgängervorrang regeln
- Stadttor Künstlerwettbewerb + illuminieren
- Förderung Fassadengestaltung
- Querungen verbessern
- 1:1 Stadttor im Grundriss darstellen (geräuscharm)
- Feste Blitzer installieren
- Lärmbelastung reduzieren
- Nutzflächen für Anlieger schaffen

3. QUARTIERSSTRASSEN

- Einbahnstraßen, Backofenstraße Fahrtrichtung Osten, Altendorfer Straße Parken + verschwenken
- Grünfläche mit Sonnenecken/Süden
Ex-Aldi-Markt abreißen – Parken
Spielplatz (Rasen, Spielgeräte) schmales Grundstück südl. Parkhaus Schünemann > Grünfläche
Verbindung zu Baustraße/Hoppe
Schäfergasse Spielstraße
- Baustraße Parken versetzt/Schräg
- Parkhaus Schünemann – umbauen, ausbauen zum City-Parken
- Parkhaus fördern, nutzen, modernisieren, größere Stellplätze
andere Parkmöglichkeiten verknappen
Anliegerparken Baustraße und Backofenstraße
- Baustraße 1 – 5:
Schuppen abreißen, Luft schaffen
Parken oder Freifläche
- Schlaufenster über Sanierungsgebiet
- Benser Straße und Altendorfer Straße, Gestaltung verändern
- Straßen ohne Bürgersteige - Pflasterung
- LKW-Durchfahrt-Verbot, Fa. Kayser – Lösungen schaffen
- Parken/Garagen östlich Pulverturm > ausbauen, erschließen

- Baustraße Grünstreifen
- Aufbauendes Parken: Ex-Aldi, Schünemann, hinter Pulverturm Garagen
Anliegerinteresse versus Park-Suchverkehr
- Backofenstraße Einbahnstraße
- Ausschließlich Anlieger-Parken versus Suchverkehr
- Ex-Aldi zweigeschossig Parken

Notizen des Verfassers aus dem Vortrag des Kapitäns:

- Einbahnstraßenregelung ausbauen, vor allem Backofenstraße nach Ost
- Niveaugleicher Ausbau, Fußwege nur farbig absetzen
- Ggf. Schrägparken Baustraße und Fahrbahnverschwenkung
- Abriss ehemaliger Aldi-Markt > Parkplatz, ggf. zweigeschossig
Schünemann: Abriss und Neubau Parkhaus, im Zusammenhang mit innerer Quartierserschließung, ggf. Spielplatz hinter Hoppe/Schrader
- Komplex östlich Sonnenhaken Teilweise abreißen und Parkhaus integrieren

4. STORCHENTURM

- Kletterturm: Turm oben und unten sanierungsbedürftig = Gefahr
Historischen Aspekt bedenken
Innen ausstatten mit Treppengerüst und Aussichtsplattform
- Steine festigen
abgeschlossen oder frei begehbar
Beleuchtungssystem von außen zum Hervorheben (Bäckerwall), von unten nach oben bestrahlen
- Es ist viel interessanter den Turm zu nutzen, als nur anzuschauen
- Fanggitter, damit keiner herunterfällt
Begehung nur durch Führung oder mit Verantwortlichem, der Schlüssel holt
- Schautafeln: Northeim – Paris – Oslo
- Witterung bedenken – Freidach
- Mittelaltermarkt macht Geschichte lebendig
- Verschiedene Etagen durch das Treppensystem erklären
- Feuerwehrrutsche
- Treppe zum Turm vom Spielplatz hochbauen, leicht versetzen, auf Mauer gehen
- Absenkung von Bordsteinen für Rollstühle
- Freilandtheater um Storchenturm
- Geschichtsverein für Historie
- Hochborde aus Mittelalter
- Metallwendeltreppe touristisch erlebbar machen
- Glasfront zum Reinschauen
- Dach mit Ständeraufbau auf Mannshöhe, Form vom Turm spitz zulaufend
- Treppe außen herum, da Innenbereich eng ist – Wetter berechnen
- Scheinwerfer innen, Tür zurücksetzen

- Historischer Stein, Glas/Stahl
- Laser (Werbung) von Turm zu Turm über Spiegel schicken
- 1. Sichern, 2. Aufwerten
- Kletterwand:
Eingang verschließbar machen – Schutz für Kinder, begehbar nur unter Aufsicht –
Chipkartenzugang für Ü-16, Personalausweis, Warnhinweis
- Zwischenpodest - öffentlicher Teil - Aufsicht
- Projekt kann sofort nach Ausschreibung angefangen werden
- Wasser aus dem Gemäuer halten
- Verbindung Diekturm Reservistenetage wird Spender für Dach
- Dach Pulverturm als nächstes anfassen, Ammermann

- Aussichtspunkt begehbar überdacht
- Laubengang:
damalige Welt geografisch darstellen, Infopoint über Fernsehen
- Photooptik bedenken – Rampe verkleiden – wirkt als Einheit
- Straße bedenken, wenn 20 Leute auf den Turm wollen
- Einbahnstraße
- Früher war Dach drauf
- Stadtfahne an den Toren flattern lassen – Blickfang
- Wo kann ich günstig parken?
- Stadtmauer ins Konzept einbeziehen
- Brücke versetzt am Turm

- Begehung:
ganze Anlage mit Erlebnispfad (interessant für Eltern)
Hochseilgarten (prädestiniert für Familien)
- Straße hat neue Qualität – Spielstraße
- Podest um den Turm schaffen – Wehrgang machen
- Nächste öffentliche Toilette?
- Metallkonstruktion – Young Art
- Für Anlieger frei

Notizen des Verfassers aus dem Vortrag des Kapitäns:

- Treppe im Turm, Zugang nur mit Berechtigung
- Glasfront nach innen anleuchten, Turm anleuchten
- Tafeln auf dem Turm zu Zielen in Nah und Fern
- Hägermauer nur noch für Anlieger und Anliegerparken
- Brücken über die Mauer
- Wehrgang entlang der Mauer führen (auf der Mauer gehen)
- Geschichtsgang im Krähengraben
- Hochseilgarten im Krähengraben
- Dach auf dem Turm, aufgeständert zum Rausgucken
- WC-Anlage im Gebäude nebenan
- Laserstrahl von Turm zu Turm

- Ggf. Kletterturm
- Freilichttheater in Wallanalgen

5. SONSTIGES

- Die nächste Sitzung des Sanierungsbeirates wird auf den 28.04.2014 um 18:00 Uhr (Thema: Ergebnisse des Workshops und Prioritäten- Maßnahmenreihenfolge, Festlegung der zu vertiefenden Blockkonzepte) festgelegt. Die Sitzung findet in den Räumlichkeiten der Sparkasse Einbeck, Marktplatz statt. Eine Einladung folgt.

Northeim, den 22.04.2014

Dirk Puche

Anhang: Teilnehmerliste
Folienvortrag vom 17.03.2014

Konsequenzen

Info an	Herrn Sobeck (Stadt Einbeck) mit der Bitte um Weiterleitung an die Teilnehmer/-innen und Mitglieder des Sanierungsbeirates
	Planungsbüro Brudniok; Sanierungsträger DSK

Projekt / AG	037 Rahmenplan Städtebaulicher Denkmalschutz Einbeck		
Gesprächspartner	Herr Strohmeier (Stadtbaudirektor, Stadt Einbeck) Frau Fricke-Fröchtenicht (Untere Denkmalschutzbehörde, Stadt Einbeck) Herr Sobeck (Projektleiter Städtebaulicher Denkmalschutz, Stadt Einbeck) Herr Brudniok (Planungsbüro Hajo Brudniok) Herr Puche (planungsgruppe lange puche gmbh, Northeim) Mitglieder des Sanierungsbeirates (siehe Teilnehmerliste im Anhang) Vertreter der GfE (siehe Teilnehmerliste im Anhang) Vertreter der Presse (siehe Teilnehmerliste im Anhang)		
Tel / Fax		E-Mail	
Datum / Uhrzeit	28.04.2014, 18:10 bis 21:00 Uhr	Geführt von	Dirk Puche (pglp)
Betreff	Ergebnisse aus dem Workshop Prioritäten – Maßnahmenreihenfolge Festlegung der zu vertiefenden Blockkonzepte		

☐ telefonisch ☒ persönlich ☐ intern

Zum Protokoll der Sitzung des Sanierungsbeirates vom 17.03.2014 (Workshop) werden keine Anregungen vorgebracht.

Die Vorstellung der drei Themenschwerpunkte erfolgt anhand von zwei Folienvorträgen. Der Vortrag zu TOP 1 ist dem Protokoll als Anlage beigefügt. Der Vortrag zu TOP 2 und 3 (RP Einbeck 5. Sitzung Sanierungsbeirat 28.4.14.pdf) ist als Anhang zum Nachlesen sinnvoll. Er liegt der Stadtverwaltung vor und wird von dort den Mitgliedern des Sanierungsbeirates zugänglich gemacht.

Dirk Puche erläutert den Tagesablauf der 5. Sanierungsbeiratssitzung zum Sanierungsgebiet „Neustadt - Möncheplatz“. Vorgesehen ist folgender Ablauf:

TOP 1: Rückblick auf den Workshop vom 28.04.2014

TOP 2: Prioritäten, Maßnahmenreihenfolge

TOP 3: Festlegung der zu vertiefenden Blockkonzepte

1. RÜCKBLICK AUF DEN WORKSHOP

Dirk Puche präsentiert die Ergebnisse des Workshops mit folgenden Positionen:

- Anforderungsprofil „Möncheplatz“
- Testentwurf „Altendorfer Straße“
- Masterplan Verkehr und Erschließung Quartiersstraßen und
- „Storchenturm“

1.1 Rahmenkonzept und Anforderungsprofil „Möncheplatz“:

In einer Übersicht werden die Anforderungen aus den bisherigen Planungen - ISEK und VU - bzw. aus dem Rahmenplan und aus der Sanierungsbeiratssitzung vom 17.03.2014 und die Vorgaben der Denkmalpflege zur Platzgestaltung - dargestellt.

Die Übersicht teilt sich weiter auf in strukturelle, funktionale, substantielle, gestalterische und sonstige Aspekte, die entsprechend im Folgenden einzeln erläutert werden (s. Anlage: Folienvortrag).

Aus der Zusammenstellung und Übersicht wird deutlich, welche komplexen und vielfältigen Anforderungen an eine künftige Platzgestaltung bestehen, die in einen Abwägungsprozess einbezogen werden und Grundlagen für den Wettbewerbsvorgang bilden sollen.

Vorstellbar ist z.B. dass an Treffpunkten bzw. an Blickachsen besondere Gestaltungselemente wie z.B. Wasserspiele, Informationspunkte oder andere Elemente als Blickfänge an diesen wichtigen Blickfangorten installiert werden.

Es wird vom Sanierungsbeirat bezüglich der Platzentwicklung nachgefragt, ob es verlässliche Frequenzzahlen, also Benutzerzahlen gibt, auch hinsichtlich der ÖPNV-Standorte. Hierzu führt Dirk Puche an, dass es ein wichtiges Kriterium aus Sicht der Rahmenplanung ist, diesen Bereich als eine Art „Brückenkopf“ zur Fußgängerzone auszubilden. Daher sollte hier auch eine ÖPNV-Haltestelle in das Konzept möglichst mit integriert werden. Eine Parkpalette oder gar Tiefgarage ist aber - auch aus Sicht des Landesamtes für Denkmalpflege - in diesem Bereich nicht vorstellbar.

Vom Sanierungsbeirat erfolgen weitere Hinweise zur Möncheplatzgestaltung:

- Es sollte in dem Konzept für den ruhenden Verkehr auch ein Bereich für Behindertenparkplätze und ein Taxistand vorgesehen werden.
- Die Barrierefreiheit soll berücksichtigt werden.
- Für den Blickfangbereich bietet sich das Skulpturenprojekt an, erste Ansätze, Skulpturen mit dem Bezug zur Stadt Einbeck im Stadtgebiet zu installieren, gibt es bereits.
- Der Platz sollte nicht „überfrachtet“ werden.

Dirk Puche betont in diesem Zusammenhang, dass, über die Grundlagenermittlung des Workshops und des Rahmenplans hinaus, Wettbewerbsteilnehmer natürlich auch begründet von diesen Ansätzen und Ideen abweichen können.

Ferner wird auch eine mögliche Kreisverkehrsfunktion für den Platz vorgeschlagen, die aber von einigen Teilnehmern skeptisch beurteilt wird. Die Möglichkeit einer Teilbebauung des Gebiets - nach dem Vorbild in Northeim mit einer Pavillon-Bebauung auf dem Marktplatz - wird angesprochen, für diese Möglichkeit ist aus Sicht der Denkmalpflege der Bereich der ehemaligen Bebauung (Schulgebäude) vorstellbar. Wichtig ist, dass auch die Vorfelder von gastronomischen Betrieben von einer Umgestaltung profitieren sollten, auch dafür sind unterschiedliche Lösungsansätze möglich.

Die Frage nach der Anzahl der Parkplätze lässt sich zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschließend klären. Wie viele Parkplätze in diesem Bereich geschaffen werden sollen, muss auch politisch hinterfragt und abgesichert werden. Die Frage ist auch im Zusammenhang mit den angrenzenden Blockquartieren zu betrachten und zu lösen.

Im Rahmenplan werden letztlich lt. Dirk Puche Orientierungspunkte dargestellt, die für den Wettbewerb zur Verfügung gestellt werden, die aber nicht alle absolut bindend sind. Es gibt eine Fülle von Anforderungen, die zum Teil widersprüchlich sind, die jedoch möglichst optimal erfüllt und gelöst werden müssen, um für diese Platzsituation eine hohe Anziehungskraft und Qualität zu erzielen.

Es müssen nicht alle Positionen in den Wettbewerbsbeiträgen „gleichrangig“ entwickelt werden, Lösungen sollten sich im Vergleich der Wettbewerbsbeiträge ergeben, die ein Optimum an Anforderungen erfüllen.

1.2 Altendorfer Straße

Für die Gestaltung der Altendorfer Straße werden verschiedenen Testentwürfe vorgestellt. Die Fahrzeugbelastung ist mit 13.000 Fahrzeugen pro Tag sehr hoch, Schallschutzmaßnahmen sind im Zuge der Gebäudesanierungen erforderlich.

Es gibt gute Beispiele aus anderen Orten, die vorgestellt werden; wie z.B. die Umgestaltung einer vergleichbaren Straße mittels eines durchgängigen Mittelstreifens in einer Breite von 2 m, der auch Grüngestaltungen und Beleuchtungsanlagen aufnimmt.

In diesem Zusammenhang ist eine Tempo-10- oder -20-Zone eine überlegenswerte Option. Möglichkeiten von Querungshilfen werden beispielhaft präsentiert. Eine Anzahl von 4 bis 6 Querungshilfen ist vorstellbar, die Anzahl und Anordnung wird davon abhängen, ob Abbiegespuren eingerichtet werden oder eher auf sie verzichtet werden soll. Bei einer Tempo-10-Zone ist in der Regel keine Ampelregelung erforderlich. Auch durch die Gestaltung des Mittelstreifens sollen keine Stellplätze im Straßenraum verloren gehen.

Diese Punkte werden im Detail auch im Zusammenhang mit dem geplanten Verkehrskonzept zu klären sein. Der Rahmenplan gibt schon wichtige strukturelle Hinweise und Anforderungen an das künftige Mobilitätskonzept Innenstadt und bildet eine Grundlage aus städtebaulicher Sicht. Wie schon oben erwähnt, soll der vorgestellte geplante bzw. mögliche Mittelstreifen nicht zu Lasten anderer Funktionen gehen.

Im Hinblick auf die rund 210 Wohnungen im Bereich der Altendorfer Straße wird es nicht möglich sein, dass für alle angrenzenden Nutzungseinheiten der Stellplatzbedarf im öffentlichen Straßenraum gedeckt werden kann. Es sind nur wenige Stellplätze im öffentlichen Raum möglich. Darüber hinaus ist es wichtig, dass im Rahmen der Quartiersentwicklung private Stellplatzanlagen konzipiert und entwickelt werden.

Die Idee einer Einbahnstraßenregelung im Bereich der Altendorfer Straße ist sehr umstritten und wird im Zuge des Mobilitätskonzeptes Innenstadt sicherlich noch untersucht. Derzeit ist eher davon auszugehen, dass sich eine Einbahnstraßenregelung in den südlich angrenzenden Bereichen der Neustadt – wie schon z.T. vorhanden – neu entwickeln lässt bzw. die schon vorhandene Einbahnstraßenregelungen angepasst werden.

Die mögliche Gestaltung der Straßenbereiche mit einem Mittelstreifen ist auch im Hinblick auf Lärmpegelbelastung zu untersuchen. Eine entsprechend geeignete Pflasterung sollte gewählt werden.

1.3 Masterplan Verkehr und Erschließung Quartiersstraßen

Die Übersicht des Rahmenkonzeptes in den Quartiersstraßen zeigt die Fülle der möglichen Anforderungen, die es in den verschiedenen Bereichen zu berücksichtigen gilt. Auch hier wird das Mobilitätskonzept Innenstadt eine Verkehrsregelung in der Form mit berücksichtigen, dass neben Aspekten der Verkehrsberuhigung und der Begrünung auch die Anforderungen an ausreichende Stellplatzversorgungen gewährleistet werden.

Auch im Hinblick darauf, dass im Neustadtbereich verschiedene Einrichtungen wie Kindergarten und Musikschule angesiedelt sind, sollten hier entsprechend ausreichend Stellplätze für Kurzzeitparken vorgesehen werden.

In bestimmten Bereichen und Wohnwegen sollte ein Zweirichtungsverkehr zugelassen werden. Im Einzelfall sollte geprüft werden, ob – vorhandene – Parkstreifen größere Dimensionen erhalten müssen, da die heutigen Kraftfahrzeuge immer breiter werden. Bislang geht die Konzeption von ca. 2 m breiten Parkstreifen aus.

In einer dargestellten Übersichtskarte wird die Situation der Verkehrsregelung – die bestehenden Einbahnstraßen, die Zweirichtungsverkehre, potentielle Wohnwege, multifunktionale Plätze, Einzelhandelsschwerpunkte und weiteres – vorgestellt. Auch der Bereich der Alten Synagoge und des Veranstaltungsbereiches ist zu untersuchen: in diesem Bereich muss eine Lösung mit ausgewogenem Verhältnis zwischen Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und notwendigen Stellplätzen erarbeitet werden.

In welchen Bereichen Mischlösungen bzw. Mischflächen richtig und wichtig sind, die dann entsprechend zu markieren sind, muss im Mobilitätskonzept Innenstadt ebenfalls dargelegt werden. Bei verkehrsberuhigten Zonen gilt die Pflicht, Stellplätze zu markieren. In anderen Bereichen mit Mischflächennutzungen ist dies fallweise zu entscheiden. In temporeduzierten Zonen müssen Stellplätze nicht zwangsläufig markiert werden. Über eine mögliche versetzte Anordnung der Stellplätze sollte nachgedacht werden.

Das Rahmenkonzept zu den Quartiersstraßen hat Vorgaben hierzu entwickelt, die Dirk Puche in einer Übersicht mit strukturellen, funktionalen, substantiellen, gestalterischen und sonstigen Aspekten vorstellt und auf Grundlage eines Übersichtsplans erörtert. Zu den Straßenzü-

gen Baustraße, Backofenstraße, Hägermauer, Breiter Stein, Schäfer- und Waisengasse werden von Dirk Puche Vorschläge zu Querschnittsaufteilungen der Straßenräume dargelegt.

In den Blöcken sollen eher keine öffentlichen Stellplatzanlagen geschaffen werden, sondern hier sind durch grundstücksübergreifende Überlegungen und Maßnahmen Quartiersstellplätze für die Anwohner zu schaffen, die entsprechend gemeinsam im Quartier organisiert werden.

1.4 „Storchenturm“

Ein Schlüsselprojekt zur Stadt- und Baugeschichte und auch für den Tourismus stellt die Sanierung, Erhaltung und touristische Aufwertung des Storchenturmes dar. In diesem Zusammenhang werden erste Vorschläge unterbreitet, mittels einer Treppe - auch teilweise über den Mauerwehrgang errichtet - den Storchenturm begehbar zu machen und zu erschließen.

Es sind Überlegungen anzustreben, die einzelnen Ebenen mit zu nutzen, z.B. für Ausstellungsbereiche, für Erlebarmachung der Stadtgeschichte. In diesem Zusammenhang ist es aufgrund der engen Bausituation wichtig, dass eine jeweils begrenzte Zugangszahl für den Turmbesuch koordiniert wird.

2. PRIORITÄTEN, MAßNAHMENREIHENFOLGE, FESTLEGUNG DER ZU VERTIEFENDEN BLOCKKONZEPTE

Hajo Brudniok stellt anhand eines umfangreichen Folienvortrags die festgestellten Negativfaktoren - Ansiedlungshemmnisse - Standortdefizite - Nachfragemängel zu den Handlungsfeldern Gebäude - Stadtbild - Denkmalschutz, Nutzung - Struktur und Quartier - Umfeld vor. Alsdann erläutert er die Bausteine und Ziele des Altstadtsanierungskonzeptes zu den einzelnen Handlungsfeldern. Schließlich werden die Schlüsselbereiche und -funktionen benannt. Beispielhaft werden an verschiedenen Gebäuden die Möglichkeiten einer stadtbildgerechten Umgestaltung visualisiert. In vielen Quartieren gibt es private Gebäude, die aufgrund ihrer besonderen Lage, Ausprägung oder Potenziale eine Schlüsselfunktion und damit eine gewisse Strahlkraft auf die Stadtsanierung innehaben.

Im Rahmen öffentlicher und gemeinschaftlicher Vorhaben werden als wichtige Schlüsselprojekte identifiziert:

- Gestaltung Möncheplatz
- Entwicklung Neustädter Kirchplatz
- Sanierung Storchenturm mit Schaffung einer Aussichtsebene
- Sanierung alte Synagoge mit Umbau zur Begegnungsstätte
- Umnutzung eines rückwärtigen Gebäudes im Block 26 zum Klein-Theater

Als potenzielle Maßnahmen zur Nutzungsintensivierung werden beispielhaft folgende Schlüsselbereiche benannt:

- Gebäudegruppe Neuer Markt 17-23 mit Schlüsselprojekt Neuer Markt 23
- Gebäudegruppe Altendorfer Straße 7 bis 17 mit Schlüsselprojekt Altendorfer Straße 13 und Knochenhauerstraße 32
- Baulückenbebauung Altendorfer Straße 24 in Zusammenhang mit Entwicklung Altendorfer Straße 28 und ehemaliger Brennereikomplex
- Gebäudekomplex Obere Mühle
- Neuer Markt 23
- Altendorfer Straße 7 bis 17
- Knochenhauer Straße 32
- Standortfindung zur Errichtung eines Mehrgenerationenhauses, z. B. ehemaliges Waisenhaus

In den verschiedenen Blöcken wird die Quartiersaufwertung jeweils unterschiedliche Ziele verfolgen:

- Quartiersentwicklung zur behutsamen Umstrukturierung im Zusammenhang mit komplexen Maßnahmen in den Blöcken 15, 25, 26 und 29
- Quartiersentwicklung zur behutsamen Umstrukturierung im Zusammenhang insbesondere mit Umorganisation der Stellplatzversorgung in den Blöcken 31 und 37
- Quartiersentwicklung zur behutsamen Umstrukturierung im Zusammenhang mit Erhalt und Wiederherstellung der Parzellenstruktur in den Blöcken 34, 35 und 36
- Erhöhung der Standortqualitäten insbesondere durch Möglichkeiten der grundstücksübergreifenden Kooperation in allen Blöcken mit Ausnahme der Blöcke 21, 22, 28 und 32

Als Blöcke mit dem dringendsten Handlungsbedarf und damit mit der höchsten Priorität werden die Blöcke 15, 25, 26 und 29 identifiziert. Es werden Beispiele für Innenhofgestaltungen oder für zeitgemäße Bebauung von Baulücken vorgestellt.

Am Schluss des Vortrages benennt Hajo Brudniok noch strukturelle Handlungsempfehlungen wie folgt:

- Projektmöglichkeiten und konkrete Maßnahmen zum Handlungsfeld Strukturentwicklung Einzelhandel, Versorgung, Dienstleistungen, Handwerk
- Projektmöglichkeiten und konkrete Maßnahmen zum Handlungsfeld Tourismus
- Management zur Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen
- Zusammenarbeit mit regionalen Banken
- Bürgerschaftliches Engagement

Aus der anschließenden Diskussion können folgende Anregungen festgehalten werden:

- Es sollte dort begonnen werden, wo die größten Entwicklungsmöglichkeiten bestehen
- Die höchste Priorität sollten Blöcke haben, die an die Plätze heranreichen, allen voran die Blöcke 15 und 26 am Möncheplatz
- Prioritäten sollten dort gesetzt werden, wo der Verfall am größten ist

- Im Block 25 werde durch die Umstrukturierung die größte Wertsteigerung erwartet

Auf Anfrage wird der Stand der Planungen auf dem Neustädter Kirchplatz erläutert. Der Investor habe nach wie vor Interesse. Nach Abstimmung mit dem Sozialministerium und dem Landesamt für Denkmalpflege müsse eine Bebauung über einen Ideenwettbewerb vorbereitet werden. Derzeit werde dieser vorbereitet. Gleichzeitig werde der Zeitplan mit dem Investor diskutiert.

Es wird darauf hingewiesen, dass es für den Block 15 einen Investor gebe, der ebenfalls ein Einzelhandelsprojekt plane. Dies biete Chancen die dringende Stellplatzfrage in dem Block zu lösen.

3. SONSTIGES

Es ist die vorläufig letzte Sitzung des Sanierungsbeirates während der Aufstellung des städtebaulichen Rahmenplanes. Der Entwurf des Rahmenplanes wird nun fertiggestellt und den politischen Gremien der Stadt Einbeck vorgestellt. Nachdem der Plan vom Rat beschlossen worden ist, wird er Grundlage für die weitere Durchführung der Sanierung. Als erster Schritt sollen in den genannten Schlüsselblöcken 15, 24, 25 und 29 Blockkonzepte unter Beteiligung der dortigen Anlieger erstellt werden.

Die Sitzung endet mit einem herzlichen Dankeschön an die Mitglieder des Sanierungsbeirates für Ihre Mitarbeit und wertvollen Beiträge.

Northeim, den 12.05.2014

Dirk Puche

Anlage: Teilnehmerliste
Folienvortrag vom 28.04.2014 zu den Ergebnissen des Workshops

Anhang: Folienvortrag vom 28.04.2014 zu Prioritäten (Extradokument)

Konsequenzen

Info an	Herrn Sobeck (Stadt Einbeck) mit der Bitte um Weiterleitung an die Teilnehmer/-innen und Mitglieder des Sanierungsbeirates
	Planungsbüro Brudniok; Sanierungsträger DSK

9. Anhang Presse

- Zeitungsausschnitte

PRESSEMITTEILUNG

Der Startschuss zum Maßnahmenprogramm und zur städtebaulichen Rahmenplanung im Förder- und Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ soll mit Auftaktveranstaltung am 25.06.2013 um 19.00 Uhr in der Halle des Alten Rathauses, Marktplatz 6/8 erfolgen.

Die Umsetzung der Altstadt-sanierung soll unter intensiver Beteiligung der Bürgerschaft erfolgen. Um dies intensiv zu ermöglichen, ist die Bildung eines sogenannten Sanierungsbeirates auf der Auftaktveranstaltung geplant.

Nach erfolgreicher Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm zum Städtebaulichen Denkmalschutz sind zur Steuerung der Altstadt-sanierung im Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ komplexe konzeptionelle und begleitende Maßnahmen erforderlich. Die Einbeziehung der Bürgerinnen/ Bürger soll dabei fortgesetzt und verstärkt werden. Im Zuge des weiteren Verfahrens soll eine intensive Öffentlichkeitsarbeit im Förder- und Sanierungsgebiet erfolgen.

Bürgerinnen/ Bürger aus dem Sanierungsgebiet und aus der gesamten Stadt können aktiv an der kommenden Rahmenplanung zur Altstadt-sanierung in einem sogenannten Sanierungsbeirat mitwirken und ihre Anregungen und Ideen zur Entwicklung der Innenstadt und der Altstadtquartiere einbringen.

Durch die Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes sollen gemeinsame Initiativen und Aktivitäten von Eigentümern, Einzelhändlern, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben vorbereitet und eingeleitet werden, um die Nutzungsvielfalt und Lebendigkeit der Innenstadt zu stärken und um den urbanen Zusammenhang von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Kultur wieder attraktiv zu machen. Durch kooperative Verfahren sollen die Immobilieneigentümer, die örtliche Wirtschaft und die Bürgerschaft in eigenverantwortlichem und koordiniertem Handeln unterstützt werden.

In der o.g. Auftaktveranstaltung werden die grundsätzlichen Ziele, kommenden Inhalte und der Ablauf des städtebaulichen Rahmenplanes zum Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ vorgestellt.

Als vorläufige Ziele gelten u.a.:

- Steigerung der Anziehungskraft „Altstadt“
- Aufwertung des Immobilienbestandes und der Quartiere im Sanierungsgebiet
- Aktivierung privater Vorhaben mit Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau
- Maßnahmen zum Klimaschutz und energetischen Quartierssanierung
- Darlegung des Städtebauförderungsprogramm und privater Fördermöglichkeiten
- Umfassende Beratung von Bauwilligen und Hauseigentümern
- Marketing und Management zur Altstadtbelebung

Für Hauseigentümer werden die künftigen Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet dargelegt. Bürgerinnen und Bürger, die gerne im Sanierungsbeirat mitwirken möchten, können sich bei dieser Veranstaltung oder telefonisch bei der Stadt Einbeck, Projektleiter Dipl.-Geogr. Peter Sobeck, Telefon: 05561 / 916 – 215, anmelden.



Buten die Einbecker zur aktiven Teilnahme im Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ auf (von links: Peter Sobock, Gerald Strohmeyer, Kim Fridtjof Fröchtel, Hajo Brudniok und Dirk Puche. Foto: Boreklier)

„Riesen-Chance“ für Einbeck

Altstadtsanierung nimmt immer konkretere Formen an / Informationsveranstaltung am 25. Juni

EINBECK (boe) – Die Sanierung der Einbecker Innenstadt – und hier speziell des Sanierungsgebietes „Neustadt-Möncheplatz“ – nimmt langsam konkrete Züge an. Das konnte Baudirektor Gerald Strohmeyer jetzt bestätigen, als er im Beisein von Kim Fridtjof Fröchtel, der Stadt Einbeck, den beiden Stadtplanern Dirk Puche und Hajo Brudniok sowie Projektleiter Peter Sobock, über den Stand der Dinge berichtete und zugleich zu einer Informationsveranstaltung für Eigentümer und auch Interessierte einlud, die am Dienstag, 25. Juni, um 19 Uhr in der Halle des Alten Rathaus stattfinden soll.

„Nach der erfolgreichen Aufnahme ins Städtebauförderungsprogramm zum städtebaulichen Denkmalschutz sind für Steuerung der Altstadtsanierung im Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ komplexe konzeptionelle und begleitende Maßnahmen erforderlich“, erklärte Strohmeyer und ergänzte, dass die Einbezie-

hung der Bürger dabei auf jeden Fall fortgesetzt und verstärkt werden soll. Im Zuge des weiteren Verfahrens soll eine intensive Öffentlichkeitsarbeit im Förder- und Sanierungsgebiet erfolgen, und genau deshalb sei am 25. Juni im Rahmen der Auftaktveranstaltung auch die Bildung eines so genannten Sanierungsbeirates geplant, in dem die Bürger aus dem Sanierungsgebiet (aber auch aus der gesamten Stadt) aktiv mitwirken und ihre Anregungen und Ideen zur Entwicklung der Innenstadt und der Altstadtquartiere einbringen können.

Wie Strohmeyer und Sobock weiter erklärten, sollen durch die Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes gemeinsame Initiativen und Aktivitäten von Eigentümern, Einzelhändlern, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben vorbereitet und eingeleitet werden, um damit die Nutzungsvielfalt und

Lebendigkeit der Innenstadt zu stärken und um den urbanen Zusammenhang von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Kultur wieder attraktiv zu machen. Durch kooperative Verfahren sollen die Immobilieneigentümer, die örtliche Wirtschaft und die Bürgerschaft in eigenverantwortlichem und koordiniertem Handeln unterstützt werden. In der Auftaktveranstaltung werden die grundsätzlichen Ziele, kommenden Inhalte und der Ablauf des städtebaulichen Rahmenplanes zum Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ vorgestellt.

Als vorläufige Ziele der Innenstadt-Sanierung, die Puche und Brudniok als Projekt mit Signalwirkung und als „Riesen-Chance“ für ganz Einbeck bezeichneten, nannte Baudirektor Gerald Strohmeyer folgende Punkte: • Steigerung der Anziehungskraft „Altstadt“, • Aufwertung des Immobilienbe-

standes und der Quartiere im Sanierungsgebiet, • Aktivierung privater Vorhaben mit Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau-Maßnahmen zum Klimaschutz und zur energetischen Quartiersanierung, • Darlegung des Städtebauförderungsprogramms und privater Fördermöglichkeiten, • umfassende Beratung von Bauwilligen und Hauseigentümern sowie • Marketing und Management zur Altstadtbelebung.

Wie Projektleiter Peter Sobock abschließend mitteilte, sollen für Hauseigentümer die künftigen Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet genau dargestellt werden. Bürger, die gerne im Sanierungsbeirat mitwirken möchten, können sich bei der Auftaktveranstaltung oder telefonisch bei der Stadt Einbeck (Projektleiter Peter Sobock) unter der Rufnummer 05561816-215 anmelden.

Die Sanierungsbotschaft hören und mitmachen

Auftaktveranstaltung für Förderprogramm »Städtebaulicher Denkmalschutz« am Dienstag, 25. Juni, im Alten Rathaus



9,25 Hektar groß ist das Sanierungsgebiet »Neustadt-Möncheplatz« in der Einbecker Innenstadt.

Einbeck. Eigentümer, Mieter und interessierte Bürger sind willkommen zur Auftaktveranstaltung für das Förderprogramm »Städtebaulicher Denkmalschutz« im Sanierungsgebiet »Neustadt-Möncheplatz« am kommenden Dienstag, 25. Juni. Beginn ist um 19 Uhr in der Rathauhalle. An diesem Abend werden die grundsätzlichen Ziele, die Inhalte und der Ablauf des städtebaulichen Rahmenplanes vorgestellt.

Die Umsetzung der Altstadtsanierung, das wünschen sich die Planer, soll unter intensiver Betei-

gung der Bürger erfolgen. Dazu soll ein sogenannter Sanierungsbeirat installiert werden. Auch das soll bei der Auftaktveranstaltung stattfinden.

Das erste Geld, berichtete Baudirektor Gerald Strohmeier, sei eingetroffen, jetzt sollte die städtebauliche Rahmenplanung für das Förder- und Sanierungsgebiet »Neustadt-Möncheplatz« erstellt werden. Eigentümer und Mieter seien aufgerufen, Anregungen einzubringen. Ziele des Programms sind die Steigerung der Anziehungskraft der Altstadt, die Aufwertung des Immobilienbestandes

und der Quartiere im Sanierungsgebiet und die Aktivierung privater Vorhaben für Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur energetischen Quartierssanierung sollen umgesetzt werden. Interessierte werden mit einer intensiven Beratung begleitet.

Es gehe darum, das Quartier wieder lebenswert zu machen - das zu schaffen, was man als »Urbanität« einer Stadt bezeichne. Wenn die Gesellschaft bunter werde, sollte man das auch zeigen. Die soziale Gemeinschaft in den Quartieren sollte gestärkt werden. Baudirektor Gerald Strohmeier und Projektleiter Peter Sobeck rufen alle Interessierten auf, im Sanierungsbeirat mitzuarbeiten.

Die Fläche ist rund 9,25 Hektar groß. Sie ist für die nächsten zehn Jahre als Sanierungsgebiet anerkannt. Das Fördervolumen beläuft sich auf 7,5 Millionen Euro, zu gleichen Teilen getragen von Stadt, Land und Bund. Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, damit private Investitionen auszulösen. »Wenn wir gut rechnen, können wir vom Faktor 6 ausgehen - das ist intensive Wirtschaftsförderung für den Mittelstand«, rechnet Strohmeier aus.

Die Stadt Einbeck, das sei eine Besonderheit auch dieses Areals, verfüge über besonders viele Baudenkmale: 2.096 im »alten« Stadtgebiet sowie weitere 140 im ehemaligen Bereich Kreisenen. Damit sei eine hohe Verantwortung verbunden. Alle Eigentümer im Sanierungsgebiet, mehr als 200 an der Zahl, seien angeschrieben und zum Besuch der Veranstaltung eingeladen worden, berichtete Peter Sobeck. Mitmachen könne aber jeder, der sich dafür interessiere.

Mehr als 250 Hauptgebäude gebe es in diesem Areal, darunter 170 unter Denkmalschutz, führte Architekt und Ortsplaner Hajo Brudniok aus. Es gebe einige städtebauliche Missstände, die man im Rahmen von Voruntersuchungen festgestellt. 2011 wurden 16 Komplett-Leerstände gezählt, sieben Läden waren nicht genutzt, 46 Gebäude standen zum Teil leer. Nur von Älteren wurde jedes dritte Gebäude bewohnt. Das Programm habe zum Ziel, vorhandene Leerstände zu beseitigen beziehungsweise drohendem Leerstand vorzubeugen. So komme man zu einer Standortaufwertung der gesamten Altstadt über die Betrachtung eines Einzelgebäudes hinaus. Mögliche Maßnahmen seien eine behutsame Entkernung oder das Öffnen von Blöcken. Angesichts der kleinen Parzellen in diesem Bereich müsse man übergreifend denken. Wer als Eigentümer hier saniere, könne Förderung nutzen beziehungsweise steuerliche Komponenten geltend machen.

Leerstand, warnte Strohmeier, habe Signalwirkung. Um so wichtiger sei es, den häufig als Ursache bestehenden Investitionsstau abzubauen. Es gelte, auf die Vorteile von Innenstadtlagen aufmerksam zu machen und sie auch zu nutzen. Wohnraum gebe es genug, aber nicht alles sei attraktiv beziehungsweise nutzbar. Die Anfänge beziehungsweise Nachfragen ließen sich schon gut an, jetzt sei es wichtig, dass aus den Planungen realisierte Projekte würden.

Einbeck habe 30 Jahre Erfahrung mit Sanierungsprojekten, die Stadt sei eine der hochkarätigsten in Niedersachsen, lobte Planer Dirk Puche. Jetzt bestehe eine weitere Chance, das Thema fortzuführen. Dabei seien Gebäude mit Schlüsselfunktion im Gebiet vorhanden, etwa das ehemalige Waisenhaus, die Mühle am Dielturm oder der Storchenturm. Die Attraktivität des Stadtgebiets werde steigen, wenn man hier die Pläne gut umsetze.

»Wir hoffen, dass zum Auftakt viele Interessierte kommen, die die Botschaft hören und dabei mitmachen«, so der Wunsch von Baudirektor Strohmeier. »Viele müssen in die Speichen greifen, damit das Vorhaben ein Erfolg wird.« Bürger, die im Sanierungsbeirat mitwirken möchten, können sich bei der Veranstaltung melden oder telefonisch mit Projektleiter Peter Sobeck, Telefon 05561/916-215, Kontakt aufnehmen.

ek



Projektleiter Peter Sobeck, Baudirektor Gerald Strohmeier, Krimhild Fricke-Fröchtenicht von der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie die Planer Hajo Brudniok und Dirk Puche (von links) laden zur Auftaktveranstaltung für das Förderprogramm »Städtebaulicher Denkmalschutz« für das Sanierungsgebiet »Neustadt-Möncheplatz« ein. Beginn ist am kommenden Dienstag, 25. Juni, um 19 Uhr im Alten Rathaus.

Foto: Kondziella

Auszug

aus der »Einbecker Morgenpost«

Vom 21. Juni 2013

Auszug

aus der „Einbecker Morgenpost“

vom 25. Juni 2013

Heute Auftaktveranstaltung Städtebaulicher Denkmalschutz

Einbeck. Der Startschuss zum Maßnahmenprogramm und zur städtebaulichen Rahmenplanung im Förder- und Sanierungsgebiet »Neustadt-Möncheplatz« fällt mit der Auftaktveranstaltung am heutigen um 19 Uhr in der Halle des Alten Rathauses in Einbeck. Die Bürger sind aufgerufen, sich an der Umsetzung der Altstadtsanierung intensiv zu beteiligen und im Sanierungsbeirat mitzuwirken. Ziele sind die Steigerung der Anziehungskraft der Altstadt, die Aufwertung des Immobilienbestandes und der Quartiere im Sanierungsgebiet, die Aktivierung privater Vorhaben mit Modernisierung und Instandsetzung oder Aus- und Umbau, Maßnahmen zum Klimaschutz und zur energetischen Quartierssanierung, die Darlegung des Städtebauförderungsprogramms und privater Fördermöglichkeiten sowie umfassende Beratung von Bauwilligen und Hauseigentümern und eine Management zur Altstadtbelebung.

In das Förderungsprogramm zum Städtebaulichen Denkmalschutz ist das Sanierungsgebiet »Neustadt-Möncheplatz« aufgenommen worden. Die Einbeziehung der Bürger soll fortgesetzt und verstärkt werden. Im weiteren Verfahren soll eine intensive Öffentlichkeitsarbeit im Förder- und Sanierungsgebiet erfolgen. Bürger aus dem Sanierungsgebiet und aus der gesamten Stadt können

aktiv an der kommenden Rahmenplanung zur Altstadtsanierung in einem sogenannten Sanierungsbeirat mitwirken und ihre Anregungen und Ideen zur Entwicklung der Innenstadt und der Altstadtquartiere einbringen.

Durch die Aufstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes sollen gemeinsame Initiativen und Aktivitäten von Eigentümern, Einzelhändlern, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben vorbereitet und eingeleitet werden, um die Nutzungsvielfalt und Lebendigkeit der Innenstadt zu stärken und um den Zusammenhang von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Kultur wieder attraktiv zu machen. Durch kooperative Verfahren sollen die Immobilieneigentümer, die örtliche Wirtschaft und die Bürgerschaft in eigenverantwortlichem und koordiniertem Handeln unterstützt werden.

In dieser Auftaktveranstaltung werden die Inhalte und der Ablauf des städtebaulichen Rahmenplanes zum Sanierungsgebiet vorgestellt. Es soll ein Sanierungsbeirat gebildet werden, der die Planungen intensiv begleitet. Für Hauseigentümer werden die Fördermöglichkeiten im Sanierungsgebiet dargelegt. Bürger, die im Sanierungsbeirat mitwirken möchten, können sich bei dieser Veranstaltung oder telefonisch bei der Stadt Einbeck bei Projektleiter Peter Sobeck, Telefon 05561/916-215, anmelden. *oh*

Förderprogramm startet: Ziel ist attraktives Leben in lebendiger Innenstadt



Großes Interesse am Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz in Einbeck:
Auftaktveranstaltung in der Rathaushalle.



Standen den interessierten Bürgern Rede und Antwort (v.l.): Dirk Puche, Brigitte Vorwerk, Bürgermeisterin Dr. Sabine Michalek, Gerald Strohmeier, Peter Sobeck, Krimhild Fricke-Fröchtenicht, Hajo Brudniok. Fotos: fb

26.06.2013, fb. Nach einem Jahr Vorbereitung startet jetzt das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz in Einbeck. Bei einer Auftaktveranstaltung im Alten Rathaus informierten sich zahlreiche Eigentümer aus dem Gebiet "Neustadt-Möncheplatz" und andere interessierte Einbecker über die Möglichkeiten, die das auf zehn Jahre ausgelegte Programm bieten kann. Bürgermeisterin Dr. Sabine Michalek wünscht sich Maßnahmen mit hoher Impulswirkung und hofft, dass das Förderprogramm viele private Investitionen anregt, wie sie sagte.

"Diese Altstadt gibt es nur einmal auf der Welt", sagte Baudirektor Gerald Strohmeier. Die Jahrhunderte alte Baukultur nutzbar für die Zukunft zu gestalten, sei zentrale Herausforderung der Stadtsanierung. Das Förderprogramm könne helfen, barrierefreies Wohnen und Arbeiten im Innenstadtquartier möglich zu machen und gleichzeitig eine Infrastruktur der kurzen Wege zu schaffen. So könnten junge und ältere Menschen in der Altstadt leben.

Brigitte Vorwerk vom Sanierungsträger DSK erläuterte die Einzelheiten des Förderprogrammes. Der Städtebauliche Denkmalschutz sei das erfolgreichste Förderprogramm in Deutschland mit der höchsten Anschubkraft. Da es um öffentliche Gelder gehe, seien Förderstrukturen unerlässlich, eine rückwirkende Förderung von schon begonnenen Maßnahmen sei beispielsweise ausgeschlossen. Vorwerk stellte einen Sieben-Punkte-Plan vor, der Eigentümern weiterhelfen soll, wenn sie eine Förderung beantragen möchten. Nach der ersten Anfrage und einem ersten Beratungsgespräch sowie einer Besichtigung vor Ort folge eine Modernisierungsuntersuchung, bei der die Kosten geschätzt werden. Anschließend werde die Höhe des Zuschusses ermittelt. Feste Quoten gebe es hier nicht, sagte sie. Abschließend werde vor Baubeginn ein Modernisierungsvertrag zwischen dem Eigentümer und der Stadt Einbeck abgeschlossen, in dem Art, Umfang und Durchführung genau fixiert sind.

Der Sanierungsbeirat, der sich aus interessierten Eigentümern des Fördergebiets zusammen setzt, wird sich das erste Mal am 9. August treffen und mit einer Stadtbegehung seine beratende Tätigkeit beginnen. Geplant sind sechs Sitzungen im Abstand von vier bis sechs Wochen. Start soll ein Attraktivitätscheck sein, sagte Planer Hajo Brudniok. "Ohne Bürgerbeteiligung wird eine Altstadtsanierung keinen Erfolg bringen", erklärte er. Wer im Sanierungsbeirat mitmachen möchte, kann sich weiterhin bei der Stadt melden.

<http://www.einbeck-city.de/news/aktuelle-meldungen/news-details/article/foerderprogramm-startet-ziel-ist-attraktives-leben-in-lebendiger-innenstadt.html>



Baudirektor Gerald Strohmeier gab mit weiteren Fachleuten Einblicke in das Projekt »Städtebaulicher Denkmalschutz«.

Fotos: Konziella

Auszug
aus der »Einbecker Morgenpost«
vom 27. Juni 2013

»Gute Investition in die Zukunft Ihrer Stadt«

Informationsabend zum Programm »Städtebaulicher Denkmalschutz« | Engagement im Sanierungsbeirat gefragt

Einbeck. Das Einbecker Stadtbild ist etwas Besonderes und Einmaliges. Es zu pflegen und zu erhalten und dabei eine zeitgemäße Nutzung der Gebäude zu ermöglichen, das ist das Ziel des Programms »Städtebaulicher Denkmalschutz«. Was Eigentümer davon zu erwarten haben und wie sie selbst mitwirken können, war Thema einer gut besuchten Auftaktveranstaltung im Alten Rathaus.

Vor zwei Jahren habe die Stadt Einbeck beim zuständigen Ministerium den Aufnahmeantrag gestellt, erinnerte Bürgermeisterin Dr. Sabine Michalek. Vor einem Jahr erfolgte die Aufnahme, im September wurde das Sanierungsgebiet festgelegt. Ziel sei es, die historische Stadtstruktur zu erhalten. 7,5 Millionen Euro werden dafür innerhalb der nächsten zehn Jahre ausgegeben, jeweils zu einem Drittel als Förderung von Bund und Land beziehungsweise als Eigenanteil der Stadt. Schwerpunkt soll die Förderung von Maßnahmen im privaten Bereich sein. Man erhoffe sich, so Dr. Michalek, davon hohe Impulswirkung. Die Bürger seien aufgerufen, sich intensiv daran zu beteiligen.

Eine historische Altstadt wie diese weise jahrhundertalte Baukultur auf, sie sei einmalig auf der Welt, dieser Bedeutung solle man sich bewusst sein, hob Baudirektor Gerald Strohmeier hervor. Dieses Glück müsse man für die Zukunft gestalten. Nur gemeinsam mit Eigentümern, Mietern, Nutzern, Denkmalpflege und Planern könne man das bewirken. Wichtig sei es, Lebendigkeit in die Häuser zu bringen, barrierefreies Wohnen für alle Generationen zu ermöglichen, eine Infrastruktur mit kurzen Wegen zu gewährleisten und zeitgemäße Grundrisse zu schaffen - mit behutsamer Sanierung und ergänzenden Neubauten.

Birgit Vorwerk von der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (DSK) berichtete, 40 Gemeinden befänden sich derzeit im Förderprogramm. Die Aufnahme sei gefragt. Es gebe hohen Bedarf, privaten Grundstückseigentümern unter die Arme zu greifen. Zu den Zielen des Programms gehörten die Sicherung erhaltenswerter Gebäude und historischer Ensembles, die Modernisierung und Instandsetzung dieser Gebäude, eine Erhaltung und Umgestaltung von Straßen und Plätzen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung, die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung beziehungsweise Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses und die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme sowie Erarbeitung und Fortschreibung von Planungen und Konzepten. Das Programm bringe höchste Anschubkraft für die regionale Wirtschaft. Nach der städtebaulichen Rahmenplanung würden Gebäude- und Einzeluntersuchungen vorgenommen.

Für den Ablauf privater Modernisierungsmaßnahmen gibt es ein Sieben-Punkte-Programm. Den Auftakt macht ein kostenloses, aber verbindliches

Beratungsgespräch. Besichtigungen vor Ort, Architektenplanung, Kostenschätzung, Zuschussermittlung und ein Modernisierungsvertrag zwischen Eigentümer und Stadt zu Art, Umfang und Durchführung der Maßnahme sind die weiteren Schritte. Alles, so der dringende Hinweis, müsse rechtzeitig auf den Weg gebracht werden. Es gebe keine Möglichkeit, rückwirkend zu finanzieren. Eigentümer, die im Sanierungsgebiet wohnen, können steuerliche Vorteile geltend machen. Im Grundbuch wird es einen Sanierungsvermerk geben, der Eintrag belastet das Grundstück allerdings nicht. Eine feste Vorgabe für die Förderhöhe gebe es nicht, sagte Birgit Vorwerk auf Nachfrage, zwischen null und 100 Prozent seien möglich.

Hajo Brudniok ging auf das Verfahren aus Sicht der Stadtplaner ein. Altstadtsanierung sei eine Daueraufgabe, Städtebauförderung bleibe in Einbeck eine Erfolgsgeschichte, immerhin sei die Stadt seit den 1970ern dabei. Untersucht wurden insgesamt 40 Hektar Fläche, aufgenommen sind jetzt 9,25 Hektar. Dabei habe man sich auf das Förderprogramm ausgerichtet. Schlüsselbereiche seien erarbeitet worden. Einbeck gehöre zu den zehn wichtigsten Stadtanlagen in Niedersachsen, auch deshalb sei eine schnelle Aufnahme ins Programm erfolgt. Das Fördergebiet umfasse 256 Gebäude, davon 170 Denkmale. Wenn es darum gehe, grobe Missstände zu beseitigen, die Attraktivität der Altstadt zu und Standortbedingungen zu verbessern, das Stadtbild zu pflegen und Investitions- und Ansiedlungsbereitschaft zu stärken, sei Bürger-Wissen wichtig. Anforderungen des Denkmalschutzes und des Marktes seien in Einklang zu bringen. »Wir brauchen Ihr Wissen, Ihre

Anregungen und Ihre Ideen«, appellierte sie an Mieter und Eigentümer, im Sanierungsbeirat mitzuarbeiten. Ein großes Problem für Fachwerkstädte sei Leerstand; die Sanierung biete die Chance, Probleme und Chancen zu erkennen. Wenn Fachwerk-Experte Gerner Einbeck als »schöner als Rothenburg ob der Tauber« bezeichnet habe, sei das ein dickes Lob - dieses Potenzial gelte es auszubauen. Das sei auch eine Aufgabe für die Bürger, und deshalb müsse es gelingen, innerhalb der nächsten zehn oder 20 Jahre die Leerstände zu minimieren. Damit werde man in eine Aufwärtsspirale geraten, von der Strahlkraft für die gesamte Altstadt zu erwarten sei.

Ein verbessertes Wohnraum-Angebot werde Nachfrage nach sich ziehen, war Planer Dirk Püchse sicher, ein gutes Beispiel mache Schule. Schon jetzt gebe es den Trend, wieder von den Randgebieten in die Stadt zu ziehen.

Ganz wichtig ist der Sanierungsbeirat, die Experten waren dafür, sich zu engagieren. Aus den 16 Sanierungsblöcken sollte jeweils mindestens eine Person dabei mitmachen, besser wären zwei oder drei, die sich auskennen. Insgesamt sollte der Sanierungsbeirat 30 bis 40 Mitglieder haben. Geplant sind sechs Sitzungen über jeweils zwei bis drei Stunden, eine zeitliche Investition von zwölf bis 18 Stunden innerhalb des nächsten halben Jahres. »Gut angelegte Zeit für die Zukunft Ihrer Stadt.« Start ist am 9. August mit einer Begehung des Fördergebiets. »Wir hoffen, dass wir gemeinsam auch mit diesem Programm Erfolgsgeschichte schreiben«, so Gerald Strohmeiers Wunsch - die gute Resonanz beim Informationsabend deute für ihn darauf hin. mk



Birgit Vorwerk von der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft informierte über das Vorgehen, an das sich die Eigentümer beim Programm unbedingt halten sollten.

Ein gutes Beispiel für das gesamte Quartier

Förderverein Alte Synagoge stellt Baufortschritt vor | Blick auf Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz

„Wo stehen wir, wo wollen wir hin?“ Eine Bestandsaufnahme hat der Vorstand des Fördervereins Alte Synagoge in Einbeck jetzt gegeben. Bürgermeisterin Dr. Sabine Michalek, Baudirektor Gerald Strohmeier und Peter Sobeck vom Fachbereich Bauen, Planen, Umwelt waren eingeladen, sich beim Förderverein und den beteiligten Handwerkern zu informieren, was sich bisher am Gebäude in der Baustraße 15a getan hat, begleitet von vielen interessierten Nachfragern.

Einbeck. jüngste Maßnahme war der Einbau der Fenster vor wenigen Wochen, berichtete der Vorsitzende des Fördervereins, Frank Bertram. Überrascht sei man über eine „Fundsache“. „Diese Synagoge wurde für Wohnhaus umgebaut im Jahre 1907 4/6 Karl Pleschotzky Tischlermeister.“ ist darauf zu lesen. Das bestätigte das bisherige Wissen zum Gebäude, das um 1800 als Landsynagoge erbaut wurde. Nach dem Neubau der Synagoge in der Bismarckstraße wurde es 1906 verkauft, umgebaut und als Wohnhaus genutzt. Die Tafel belege zudem, dass der Förderverein hier tatsächlich ein Denkmal saniere.

Mit der Lage in der Baustraße fällt die Alte Synagoge in das Fördergebiet Städtebaulicher Denkmalschutz – eine Chance für den Förderverein, Unterstützung bei der Sanierung zu erhalten.

Bei der Arbeit mit heimischen Handwerkern, erläuterte der Vorsitzende, gehe es in der kommenden Zeit darum, die Infrastruktur des Gebäudes herzustellen, Elektrizität, Wasserleitungen, Ver- und Entsorgung. Das alles kann im Nebengebäude an der Nordseite untergebracht werden, genau wie Toilette, Heizung und eine kleine Teeküche. Platz für einen Abstellraum ist dort ebenfalls. So ausgestattet, werde das Gebäude künftig noch besser nutzbar sein, versicherte er. Dieses Nebengebäude sei ein „Segen“, ermögliche es doch, dass der rund 80 Quadratmeter große Raum der Synagoge in vollem Umfang zur Verfügung stehe, ohne dass etwas für Nebennutzungen abzugeben sei.

Der letzte Bauabschnitt, kündigte Frank Bertram an, werde der Wiedereinbau der Frauenempore an der Westseite sein, mit eigener Tür und separatem Eingang. Es gebe allerdings keine original Baupläne und keine Innenfotos des ursprünglichen Zustands der Synagoge, nur eine Beschreibung von 1890. Bei der Sanierung könne man sich nur an vergleichbaren Gebäuden orientieren.

„Baut ihr die Synagoge als solche wieder auf?“, diese Frage müsse man verneinen, sagte Bertram



Der Vorsitzende des Fördervereins Alte Synagoge, Frank Bertram (Zweiter von links), informierte mit Vorstandsmitgliedern und beteiligten Handwerkern Bürgermeisterin Dr. Sabine Michalek, Baudirektor Gerald Strohmeier und Stadtplaner Peter Sobeck über den Fortgang der Arbeiten in der Baustraße – hier vor der Fassade an der Westseite. Fotos: Kondziella



Elke Alex, Vorstandsmitglied des Fördervereins Alte Synagoge, mit der kürzlich bei den Sanierungsarbeiten gefundenen Holztafel: Sie dokumentiert den Umbau zum Wohnhaus 1907.

weiter. Es gehe dabei nicht darum, die geschichtlichen Spuren zu leugnen, aber man habe ein anderes Konzept für den Wiederaufbau: Geplant sei ein Ort der Begegnung und des Dialogs, für öffentliche Veranstaltungen und vielfältige Anlässe, die Menschen zusammenkommen lassen. Vorgesehen sei aber auch eine Ecke, die die Geschichte des Gebäudes beleuchte, und er habe sich vorgenommen, weitere Nachforschungen zu Tischlermeister Pleschotzky anzustellen.

Das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz sehe eine nachhaltige Nutzung bei der Instandsetzung historischer Gebäude vor, stellte Baudirektor Gerald Strohmeier fest. Über die Förderung könne eine Rentierlichkeit geschaffen werden, die aus dem Ertrag heraus nicht möglich sei. Für den Verein gehe es jetzt darum, ein Konzept zur weiteren Fertigstellung zu entwickeln und dazu, wie er das Projekt in einzelnen Abschnitten schultern will. Dabei werde auch die Rolle der Alten Synagoge im Quartier eine Rolle spielen. Das Konzept wird dann von der Verwaltung geprüft, der Verwaltungsausschuss wird entscheiden, ob eine Förderung möglich ist. Ein solcher Ort der Stille und des Gedenkens, aber auch der Begegnung, wie er hier geschaffen werde, gebe Impulse für das gesamte Quartier, war Strohmeier sicher. Das sei lebendige Stadtsanierung, wie man sie sich mit dem Programm auch wünsche. Damit gebe die Alte Synagoge zugleich ein Beispiel für andere Denkmaleigentümer ab, sich ebenfalls um entsprechende Unterstützung zu bemühen.

Eine solche Tafel, wie man sie gefunden habe, sei gar nicht so selten, berichtete er weiter: „Wohl dem,

der Spuren findet als Zeugnis der Geschichte.“ Vielleicht, so Strohmeier, werde auch die heutige Generation Spuren hinterlassen – unter anderem mit guter handwerklicher Arbeit, lobte er die beteiligten Firmen. Namentliche Spuren gibt es bereits, denn Förderer hatten die Möglichkeit, Dachziegel signierten gegen eine Spende signieren lassen.

(aus: Einbecker Morgenpost vom 29.07.2013)

Beim SPD-Projekt-
sommer informierte
der Vorsitzende
des Fördervereins
Alte Synagoge,
Frank Bertram
(rechts), über das
Sanierungsvorhaben
in der Baustraße.

Foto: Rindziella

Die Alte Synagoge in der
Einbecker Baustraße war
jetzt die vierte Station
des Projektsommers der
Kernstadt-SPD. Die Reihe
steht in diesem Jahr
unter dem Motto »Wir
hören uns um, und vom
Vorsitzenden des Förder-
vereins, Frank Bertram,
sowie von weiteren Vor-
standsmitgliedern erfuh-
ren die Besucher viele
Details zu diesem
Gebäude, das seit einigen
Jahren renoviert wird.



Neue Nutzung, aber auf historische Wurzeln verweisen

SPD-Projektsommer zu Gast beim Förderverein Alte Synagoge | Denkmalgerechte Sanierung | Begegnungsstätte

Einbeck. Das Haus Baustraße 15a wurde um 1800 als typische Landsynagoge errichtet, zur Zeit des sogenannten Schutzjudentums bewusst in Hinterhoflage beziehungsweise in zweiter Reihe. Die Synagoge wurde genutzt, bis 1896 die sogenannte Neue Synagoge in der Bismarckstraße in Einbeck eingeweiht wurde. Der Standort Baustraße wurde entwidmet und verkauft und zu Beginn des 20. Jahrhunderts zu einem Wohnhaus umgebaut. Damit sei, bedauerte der Fördervereinsvorsitzende, leider auch das Wissen um die Synagoge verschwunden.

Das Haus verfügte über zwei Wohnungen, unter anderem wurde 1906 ein halbes Stockwerk aufgesetzt, um mehr Platz zu bekommen. Die Lage und das vergessene Wissen führten aber dazu, dass das Haus die Ereignisse im November 1938 unbeschadet überstanden hat.

Bis in die 1990er Jahre blieb der Standort Baustraße tatsächlich unbekannt. Erst im Rahmen einer Bauaufnahme in Einbeck, bei der kartiert und aufgezeichnet wurde, erkannten Fachleute anhand der Fachwerkskonstruktion, dass es sich nicht immer um ein Wohnhaus gehandelt haben könne – der Baustil sprach für die klassische Landsynagoge, was sich bei weiteren Untersuchungen auch als richtig erwies.

Der Förderverein wurde 2004 gegründet, derzeit hat er 55 Mitglieder. Er verfolgt das Ziel einer denkmalgerechten Sanierung, die 2006 begonnen wurde, zunächst mit der kompletten Entkernung. Das Haus soll in seinen ursprünglichen Bauzustand gebracht werden. Das Dach wurde heruntergezogen, das aufgesetzte halbe Stockwerk wieder entfernt. Das jüngsten Projekt war im Mai der Einbau der Fenster. Für die dafür erforderlichen 15.000 Euro hätten sich mehrere Spender gefunden, hieß es. Der nächste Bauabschnitt wird die Installation der Infrastruktur sein, Elektro, Wasser und Heizung. »Damit kommen wir bestimmt wieder in einen niedrigen sechsstelligen Bereich«, vermutete der Vorsitzende. Der weitere Innenausbau, ein Zugang zum Dachboden, die Gestaltung des Fußbodens, Außenputz, Türen und als letzter Abschnitt der Einbau einer Freitreppe – das künftige Arbeitsprogramm ist umfangreich.

Die Sanierung, das machte Frank Bertram deutlich, verfolge nicht das Ziel, das Haus wieder als Synagoge zu nutzen; im Moment gebe es in Einbeck zudem keine jüdische Gemeinde, für die das in Frage komme. Vielmehr soll ein Ort der Begegnung und des offenen Dialogs entstehen für Veranstaltungen aller Art. Lesungen für Schüler sind ebenso möglich wie Diskussionen, die den Austausch zwi-

schen Kulturen und Religionen fördern und durch-
aus auch unkonforme Standpunkte einnehmen.

Zur Einrichtung der Synagoge, sagte er auf Nach-
frage, gebe es keine konkreten Hinweise, weder
Baupläne noch Fotos. Allenfalls eine Beschreibung
aus dem Ende des 19. Jahrhunderts erschienenen
ersten Reiseführer für Einbeck lasse Rückschlüsse
darauf zu, wo sich beispielsweise der Thoraschrank
befunden habe und wo das Predigt-Ambo stand.
»Mehr wissen wir leider nicht.« Das Inventar sei
beim Umzug in die Synagoge in die Bismarckstraße
mitgenommen und im November 1938 beim Brand
vernichtet worden.

Die Geschichte des Baus solle erkennbar bleiben,
ergänzte Dr. Elke Heege, frühere Vorsitzende des
Fördervereins. »Kiemer werden es merken.« Vorge-
sehen sei auch eine Tafel, aus der die Geschichte
hervorgehe. Der Wunsch sei es, dass das Haus sich
einmal selbst trage – und dass es nicht wieder in
Vergessenheit gerate.

Er sei zufrieden, dass das Gebäude inzwischen
»unter Dach und Fach« sei, hob der Vorsitzende
hervor. Schon in der Sanierungsphase werde es in-
tensiv genutzt, etwa zu Gedenkveranstaltungen
zum 9. November – diesmal wird es allerdings aus
Platzgründen in der Neustädter Kirche ein Konzert

mit der Gruppe »Klemms Töchter« geben –, oder
zur Erinnerung an die Bücherverbrennung 1933.

Ein kleines Nebengebäude, das sich nördlich an-
schließt, wird Haustechnik, Toiletten, einen Abstell-
raum und eine kleine Treibküche aufnehmen. So
kann die gesamte Fläche des Saales von rund 80
Quadratmetern mit einer Höhe von 4,60 Metern ge-
nutzt werden.

Die Finanzierung sei noch nicht gesichert, räum-
te der Vorsitzende ein. Geld beschaffe der Verein
ausschließlich über Spenden beziehungsweise über
Patenschaften. Das Gelände befindet sich aber im
Fördergebiet Städtebaulicher Denkmalschutz, und
das wolle man nutzen. Vom Geld hängt auch der
weitere Baufortschritt ab. »Die Sanierung wird noch
ein paar Jahren dauern«, weiß der Vorstand. Bei
den Arbeiten greife man, wo immer das möglich
sei, auf heimische Handwerker zurück. Wer das Ge-
bäude kennenlernen möchte, hat dazu beim Tag des
offenen Denkmals am 8. September Gelegenheit:
Die Alte Synagoge ist erneut daran beteiligt.

Der SPD-Projektsommer wird am heutigen Dien-
stag fortgesetzt mit einem Besuch beim Fischerver-
ein. Treffen ist um 18 Uhr auf dem Vereinsgelände
an der ehemaligen Knochenmühle. Dorthin gelangt
man über die Schleichhofstraße.

(aus: Einbecker Morgenpost vom 30.07.2013)

Auszug

aus der „Einbecker Morgenpost“

vom 12. August 2013

Mehr Durchgängigkeit, Licht und Luft schaffen

Programm »Städtebaulicher Denkmalschutz« bietet Fördermöglichkeiten für Sanierungsvorhaben | Begehung



Verschiedene Grundstückseigentümer, unterschiedliche Nutzungen: Aus vielen Innenhoflagen, wie hier in der Neuen Straße, ließe sich im Rahmen des Programms »Städtebaulicher Denkmalschutz« etwas machen.

Foto: Kondziella



Die Planer und die Mitglieder des Sanierungsbeirates haben sich zu einer Quartiersbegehung im Förder- und Sanierungsgebiet »Neustadt – Möncheplatz« getroffen – und dabei zuweilen weitgehend unbekannte Hinterhof-Schätze entdeckt.

Foto: Kondziella

Einbeck. Wo liegen die Schwächen der Quartiere, welches sind ihre Stärken, wo gibt es Möglichkeiten und wie könnte man diese Chancen nutzen? Der Sanierungsbeirat aus dem Förder- und Sanierungsgebiet »Neustadt - Möncheplatz« war jetzt zu einem Rundgang durch die Innenstadt eingeladen. Vor Ort wollten sich Planer und Anwohner ein Bild davon machen, welche Probleme bei der Altstadtanierung zu bewältigen sind, denn gefragt ist eine intensive Beteiligung der Bürger.

Das Förderprogramm »Städtebaulicher Denkmalschutz« hat unter anderem die Steigerung der Anziehungskraft der Altstadt zum Ziel, der Immobilienbestand und die Quartiere im Sanierungsgebiet sollen aufgewertet und private Vorhaben zu Modernisierung, Instandsetzung sowie Aus- oder Umbau aktiviert werden. Maßnahmen des Klimaschutzes und zur energetischen Quartiersanierung sind dabei ebenso im Blick wie Marketing und Management zur Altstadtbelebung. Begleitet wird die Sanierung durch umfassende Beratung von Bauwilligen und Hauseigentümern. Zahlreiche Bürger haben sich bereiterklärt, als Mitglieder des Sanierungsbeirates an der Rahmenplanung zur Altstadtanierung mitzuwirken und ihre Anregungen und Ideen zur

Entwicklung der Innenstadt und der Altstadtquartiere einzubringen.

Wissen aus den Quartieren war gefragt beim Blick durch Grundstückseinfahrten und auf Hinterhöfe. »Wir wollen Themen und Probleme aus Bereichen sammeln, wo wir in den kommenden Jahren aktiv werden können«, wünschte sich Fachbereichsleiter Gerald Strohmeier. Die Bürger beziehungsweise den Sanierungsbeirat wolle man unbedingt im Prozess mitnehmen, sie seien es, die Gedanken einbringen sollten in diesem Verfahren, das große Chancen für Einbeck biete.

Die Planer Hajo Brudniok und Dirk Puche ergänzten, dass man auf die Ortskenntnisse und das Insiderwissen der Quartiersbewohner zurückgreifen wolle. Die Mitglieder des Sanierungsbeirates seien zugleich Multiplikatoren, um in ihren Wohnbereichen für das Sanierungsvorhaben zu werben. Im Vorfeld seien zu Bewohnern einiger Sanierungsblöcke schon Kontakte geknüpft worden. Wenn man die Innenblöcke zeitgemäß saniere, könne man die Nachfrage nach dem Wohnen in der Altstadt erhöhen, waren sie sicher. Im Untersuchungsgebiet, führte Hajo Brudniok aus, gebe es derzeit einen relativ geringen Leerstand, aber viele Gebäude seien nur noch von einzelnen Senioren bewohnt.

Thema war zunächst der Möncheplatz: Welche Aufgaben soll der Platz künftig aufnehmen, und wie kann er entwickelt werden, das waren die Kernfragen dazu. Der Wunsch des Sanierungsbeirates war es, die Aufenthaltsfunktion zu verbessern. Aber auch die Informationsfunktion sollte bedacht werden. Erst müsse klar sein, was gewollt sei, dann nehme der Planer den Stift in die Hand, betonte Strohmeier. Notwendig scheint auch die Verbesserung der Bushaltestelle, die Situation mit der leichten Kurvenlage sei nicht optimal, hieß es.

Mehr Licht und Luft in die Quartiere zu bringen, das könnte sich durch den Abbruch ungenutzter und teilweise ohnehin baufälliger Hinterhofanlagen erreichen lassen. Eine Entkernung ist beispielsweise am Neuen Markt möglich, eventuell – und den Bedarf gibt es auch für andere Bereiche – zu Gunsten von Stellplätzen für die Anwohner. Die Sanierung, führten die Planer aus, biete die Gelegenheit, die Grundstücke neu zu ordnen und zugleich »aufzuräumen« und für mehr Durchgängigkeit zu sorgen. Vielen Grundstücken, die direkt an der Straße gelegen seien, fehle es an Zufahrten zu den Höfen; hier könnte die Sanierung eine Verbesserung bringen. Wie so etwas möglich ist, schaute der Sanierungsbeirat in der Hägerstraße an: eine ruhige Oase im Grünen mit kurzer Innenstadtanbindung, erschlossen von der Vor- und Rückseite des Grundstücks. Ähnliches wäre auch für die Baustraße möglich, und hier gibt es schon Bereitschaft von Eigentümern, die Chancen des Sanierungsprogramms zu nutzen. Aber auch kulturelle Nutzungen sind möglich, als Beispiel wurde der frühere Saal Langhagen in der Altendorfer Straße besichtigt. »Kultur im Stadtquartier« sei eine Möglichkeit, dieses Quartier neu zu nutzen und interessant zu machen.

Flächenpotenzial ist vorhanden, das machte die Besichtigung in vielen Hinterhofbereichen deutlich. Wenn man neu baue, sollte man zeigen, dass auch im 21. Jahrhundert gestalterische Qualität möglich sei, appellierte Strohmeier an die Beteiligten, gute Ideen zu entwickeln. Dabei müsse man die Eigentümer mitnehmen, wenn man ihren Quartieren ein neues Gesicht gebe.

Komplett verändern soll sich der Neustädter Kirchplatz. Hier sind rund 3.000 Quadratmeter Einzelhandelsverkaufsfläche geplant. Der Bauantrag, sagte Bürgermeisterin Dr. Sabine Michalek, liege noch nicht vor, es brauche seine Zeit, zahlreiche Details zu klären. Sie sei aber guter Hoffnung, dass man hier kurzfristig weiterkomme. Auf Seiten der Stadt und beim Investor Sepa gebe es große Bemühungen, das Projekt voranzubringen.

Einbezogen ins Sanierungsgebiet ist weiter der Mühlenwall. Der Eigentümer hat Überlegungen zur künftigen Nutzung eines leeren Gebäudes angestellt. Es gebe eine umfangreiche Bestandserfassung, und er sei willig, etwas daraus zu machen, hieß es. Das Gebäude habe Charme und Charakter, es wäre schön, wenn sich an dieser Stelle etwas Positives entwickle, betonte der Sanierungsbeirat.

Eine laufende Sanierung konnte der Beirat in der Alten Synagoge in der Baustraße besichtigen. Das Gebäude, entstanden um 1800, wird derzeit denkmalgerecht instandgesetzt, als Ort für Dialog und Begegnung, wobei die historischen Wurzeln nicht verdeckt werden. Aktuell sei, berichtete der Fördervereinsvorsitzende, die Baustelle »unter Dach und Fach«, zwei bis drei weitere Bauabschnitte seien noch geplant, und dazu soll auch das Förderprogramm genutzt werden. Dies werde, waren Strohmeier und Brudniok zuversichtlich, ein Schlüsselprojekt, von dem die gesamte Stadt profitieren könne.

Nach dem gelungenen Startschuss wird der Sanierungsbeirat künftig auch in der Alten Synagoge tagen: Geplant ist, dass im kommenden halben Jahr etwa sechs Sitzungen stattfinden, die nächste Zusammenkunft ist Mitte September. ek

Genauer Blick auf jeden Block

Sanierungsbeirat »Neustadt-Möncheplatz«: Vorschläge offen diskutieren

Block für Block betrachtet der Sanierungsbeirat für das Förder- und Sanierungsgebiet »Neustadt-Möncheplatz«. Die Ideen und Erfahrungen der Anlieger sind gefragt, wenn es um die Umsetzung des Programms »Städtebaulicher Denkmalschutz« geht.

Der Sanierungsbeirat für das Förder- und Sanierungsgebiet »Neustadt-Möncheplatz« hat sich kürzlich bei seiner ersten Sitzung getroffen. Dabei ging es nach einem gemeinsamen Rundgang durch das Sanierungsgebiet im August um die aktuelle Situation, und verschiedene Blöcke wurden beispielhaft beleuchtet hinsichtlich ihrer künftigen Funktion.



Foto: Kondziella

Einbeck. »Wir brauchen Ihr Insiderwissen aus den Quartieren«, machte Diplom-Ingenieur Hajo Brudniok vom Planungsbüro deutlich. Blockentwicklung sei im Rahmen der Altstadtsanierung und des Förderprogramms »Städtebaulicher Denkmalschutz« ein komplexes Thema, deshalb soll der Sanierungsbeirat großen Wert auf Analyse und Bestandsaufnahme legen und feststellen, welche Nutzungsfunktionen es geben könnte, ob beispielsweise gemeinsame Erschließungen möglich sind und welches künftige Handlungsszenarien sein könnten. Ziel ist eine Attraktivitätssteigerung und Standortbelebung der Altstadt. Ansiedlungshemmnisse sollen beseitigt und Standortbedingungen verbessert werden. Damit verbunden sein soll auch die Steigerung der Investitions- und Ansiedlungsbereitschaft im Förder- und Sanierungsgebiet.

Noch sei der Leerstand hier relativ gering, führte Hajo Brudniok aus. Es gelte allerdings, künftigen Entwicklungen in diese Richtung vorzubeugen. Entsprechend sollen Handlungsfelder und Bausteine erarbeitet werden - Block für Block. Dabei werden Standort- und Nutzungsfunktionen unter die Lupe genommen. Wo gibt es soziale und kulturelle Angebote, wie ist eine Erschließung von Innenbereichen möglich, gibt es Optionen zur Öffnung oder zum Abbruch, wo können Schlüsselprojekte installiert werden?

Duderstadt, führte er aus, zeige Beispiele für den »Lebensraum Altstadt«, hier sei etwa vom »Wohntraum Fachwerk« die Rede. Informationen dazu sind über die Seite des Bundesministeriums für Bau und Verkehr im Internet herunterzuladen. Queren, verknüpfen, freiräumen - auch Quedlinburg zeige, was man mit Höfen machen könne. Attraktives Wohnen

im Alter zähle ebenso dazu wie das Miteinander von alter und neuer Bausubstanz oder die Schließung von Baulücken durch Neubauten in Altstädten.

Zu den Gebäuden im Förder- und Sanierungsgebiet sind Gebäudesteckbriefe und Bestandspläne erstellt worden. Nutzung, Struktur, Infrastruktur, Eigentümer, Gebäudetypen und Leerstände sind darin festgehalten. Teilweise besteht in den Blöcken eine hohe Denkmaldichte, ermittelt wurden zwischen 25 und 100 Prozent.

Der Sanierungsbeirat wird in seinen weiteren Zusammenkünften Block für Block betrachten und eigene Überlegungen beziehungsweise Beobachtungen und Erfahrungen einfließen lassen: Wer wohnt hier, welche Geschäfte gibt es, lässt sich Einzelhandel weiterentwickeln, oder bieten sich andere Optionen an? Die Mitglieder der Arbeitsgruppe sollten sich dabei als Multiplikatoren begreifen, in ihren Vierteln für das Förderprogramm werben und zur Mitarbeit ermuntern.

Ein wichtiges Anliegen, machten die Planer deutlich, sei die Steigerung der Attraktivität der Wohnungen in den oberen Stockwerken. Das gelte sowohl für viele Fachwerkbauten als auch für den Wohnblock Lange Brücke 9/11. In diesem Eingangsbereich zur Fußgängerzone sollte sich etwas entwickeln, auch im Zusammenhang mit dem Möncheplatz. Es wäre wichtig, hier ein Schlüsselprojekt anzuschieben, etwas sichtbar in Bewegung zu bringen, so der Sanierungsbeirat. Wenn man Abbruchpotenzial im hinteren Bereich nutze und mehr Freiflächen schaffe, würden sich auch Optionen für den Parkplatz ergeben.

Die Herstellung einer »altstadtypischen Dachlandschaft« sollte für den Bereich am westlichen

Möncheplatz Vorrang haben. Im östlichen Bereich gebe es dagegen keinen grundstücksübergreifenden Handlungsbedarf. Wenn der Möncheplatz jedoch attraktiver werde, profitiere der ganze Bereich davon. Eine Anregung zum Parkplatz zielte darauf ab, die Parkgebühren anders zu regeln. Wenn der Autofahrer erst bei der Abfahrt die Gebühren zahle, bleibe ihm mehr Zeit, in Ruhe zu bummeln, ohne ständigen Blick darauf, dass der Parkschein ablaufe.

Hoher Leerstand kennzeichnet den nördlichen Abschnitt der Altendorfer Straße zwischen Neue Straße und Breiter Stein. Eine Neuordnung des Innenbereichs sollte die Freifläche hinter der ehemaligen »Traube« aufgreifen. Hier gäbe es die Möglichkeit, Stellplätze für angrenzende Häuser zu schaffen, die sonst keinen direkten Zugang zu Höfen hätten. Hier wurde ebenfalls Abriss- beziehungsweise Entkernungspotenzial gesehen und die Notwendigkeit, grundstücksübergreifende Entwicklungen einzuleiten. Die Altendorfer Straße leide unter einer schwierigen Miet- und Verkehrssituation. Vielleicht wäre eine Einbahnstraßenregelung beziehungsweise die Schaffung von Durchfahrtswiderständen eine vernünftige Lösung, um die Gebäude mit Blick auf die Lage wieder marktfähig zu machen.

Eigentümer bräuchten finanzielle Anreize für Investitionen, und wenn eine direkte Förderung nicht möglich sei, dann könnten sie Steuervorteile beziehungsweise Abschreibungen nutzen. Darauf machten die Vertreter des Sanierungsträgers DSK aufmerksam.

Zur nächsten Sitzung trifft sich der Sanierungsbeirat am 2. Dezember ab 19 Uhr im Pflegedienst Jentsch, Neue Straße 7.

ek

Es fehlt an Zugängen zu den Innenbereichen

Sanierungsbeirat »Neustadt-Möncheplatz« betrachtet weitere Blöcke | Schlüsselmaßnahmen erarbeiten



Gesprochen wurde im Sanierungsbeirat unter anderem noch einmal über den Block 26, den Eckbereich Altendorfer Straße/Rosenthal.



Auch Flächen südlich der Altendorfer Straße standen im Fokus, hier sind die Blöcke 28 bis 33 angesiedelt.

Fotos: Kondziella

Einbeck. Mit weiteren Innenstadt-Blöcken hat sich der Sanierungsbeirat des Programms »Städtebaulicher Denkmalschutz« für das Sanierungsgebiet »Neustadt-Möncheplatz« bei seiner jüngsten Sitzung beschäftigt. Dabei ging es um die Bereiche entlang der Altendorfer Straße. Ein Problem haben viele Innenstadt-Quartiere gemeinsam: Es fehlen Zufahrtsmöglichkeiten beziehungsweise rückwärtige Zugänge zu den Grundstücken.

Mehr Außenwohnbereiche, oder Stellplätze wären sinnvoll für Block 26, den Eckbereich Altendorfer Straße/Rosenthal. Hier konnte sich der Sanierungsbeirat bereits bei seiner Ortsbesichtigung im vergangenen Sommer von der engen Bebauung im Blockinnenbereich überzeugen. Eine Erschließung wäre über Rosenthal und Hören vorstellbar, möglicherweise auch vom südlichen Abschnitt im Breiten Stein. Eine Idee wäre auch ein Durchstich zwischen Breiter Stein und Rosenthal, um eine rückwärtige Zugänglichkeit der Gebäude entlang der Altendorfer Straße zu gewährleisten. Um Anreize für eine Entkernung im Innenbereich zu geben, sollten Abrissmaßnahmen eventuell komplett gefördert werden. Öffnungsmöglichkeiten für den Block könnten sich auch aus einer Wegnahme von Nebengebäude im Eckbereich Rosenthal/Hören ergeben. Der kleine Platz hier sollte in

Verbindung mit der Neugestaltung des Möncheplatzes gesehen werden. Nachzudenken wäre auch, gegebenenfalls in den Erdgeschossen der Häuser an der Altendorfer Straße andere Nutzungen als Handel zu etablieren, beispielsweise Wohnen. Ein Konzept, das sich mit der künftigen räumlichen Ausdehnung des Einzelhandels befasse, sei derzeit in der Verwaltung in Arbeit, hieß es. Insgesamt biete Block 26 sehr viel Potenzial für eine Aufwertung, insbesondere der Wohnfunktion, so der Sanierungsbeirat. Wichtig seien dabei grundstücksübergreifende Maßnahmen. Man könne insofern von einem Schlüsselblock für die Stadtsanierung sprechen.

Über das Parkhaus in der Backofenstraße haben viele Mieter und Eigentümer aus dem Block 28 zwischen Benser Straße und Kurze Straße Stellplätze erhalten. Dieser Block an der Löwen-Kreuzung werde auch künftig für den Einzelhandel relevant sein. Problematisch sei das Be- und Entladen in der Altendorfer Straße, aber auch in der Benser Straße. Für diesen Block gebe es kaum grundstücksübergreifende Entwicklungsoptionen, Sanierung werde sich daher vor allem auf Einzelmaßnahmen beschränken.

An Einstellplätzen fehlt es im Bereich südlich der Altendorfer Straße zwischen Kurzer Straße und

Waisengasse. Die Brandlücke eignete sich nicht für einen Quartiersstellplatz, sie ist zu klein. Derzeit gibt es für die Brandlücke kein Interesse an einer Neubebauung, obwohl dies aus städtebaulicher Sicht wünschenswert wäre. Das Grundstück biete dabei eine Durchgängigkeit zwischen Altendorfer und Backofenstraße. Die Nachbargebäude, ebenfalls brandgeschädigt, sollten für die künftige Entwicklung im Zusammenhang mit weiteren angrenzenden Grundstücken gesehen werden. Auch hier wäre unter Umständen eine grundstücksübergreifende Erschließung möglich. Der Sanierungsbeirat schlug vor, zeitnah ein Gespräch mit den Eigentümern zu führen. Als unrealistisch wurde die Idee angesehen, in der ehemaligen Schnapsbrennerei – Hintergebäude Altendorfer Straße 30 – Wohnungen oder ein Künstleratelier zu etablieren. Auch in diesem Bereich werde die Altendorfer Straße weiter Einzelhandelsstandort sein, zumal es die Möglichkeit gebe, über die rückwärtige Backofenstraße anzuliefern.

Als besonderer Blickfang wurde in Block 30 das Eckgebäude Altendorfer Straße 46 hervorgehoben. Es wäre schön, das Haus stadtbildgerecht zu sanieren. Die künftige Einzelhandelsrelevanz des Blocks zwischen Waisengasse und Sonnenhaken steht derzeit auf dem Prüfstand. Die rückwärtigen Bereiche sollten auch hier zusammen betrachtet werden, eine gemeinsame gestalterische Lösung, wie schon bei Altendorfer Straße 36/38, wäre vorstellbar.

Am Ostende des Blocks hat das historische Altendorfer Tor als Stadttor gestanden. In der Vergangenheit wurde dies durch eine Pflasterung sichtbar gemacht, was allerdings aus technischen und akustischen Gründen wieder zurückgebaut wurde. Es wäre denkbar, die Lage des Stadttors symbolisch wieder aufzuzeigen.

Block 31 zwischen Benser Straße, Baustraße und Backofenstraße bietet Potenzial für Entkernungsmaßnahmen im Innenbereich. Die Eigentumsverhältnisse seien überschaubar, so dass schon durch die Zusammenarbeit weniger Eigentümer große Effekte erzielt werden könnten. Möglicherweise könnte anstelle des Parkhauses eine neue Lösung für Quartiersstellplätze im rückwärtigen Bereich des Blocks geschaffen werden. Es gebe einige lange Durch- beziehungsweise Zufahrten zu den Grundstücken. Einige Gebäude seien »untergenutzt«, andere Bereiche seien vollständig überbaut, so dass nicht einmal Platz für Abfallbehälter bleibe. Auch für diesen Block sah der Sanierungsbeirat großes Entwicklungspotenzial und eine gute Lage: Er sei zentral gelegen und trotzdem abgeschirmt. In jedem Fall seien dazu weitere Beratungen erforderlich.

In Block 33 zwischen Baustraße, Sonnenhaken und Backofenstraße habe das Grundstück Backofenstraße 42 eine Schlüsselfunktion. Das Anwesen sei Mitte der 1930er Jahre als Bauernhof genehmigt und bebaut worden. Alle Garagen im Hof seien vermietet. Nahezu alle anderen Grundstücke des Blocks grenzen rückwärtig an dieses Gelände. Der Eigentümer sehe jedoch keinen Bedarf für eine Neuordnung.

Eine Kontaktaufnahme zu einzelnen Grundstückseigentümern soll erst nach Fertigstellung des Rahmenplanes erfolgen, hieß es, es sei denn, es ergebe sich dringender Handlungsbedarf. Erst mit Vorlage des Rahmenplanes sei klar, in welchen Blöcken der größte Sanierungsbedarf bestehe beziehungsweise wo Schlüsselmaßnahmen die größten Erfolge erzielen könnten.

Die nächste Sitzung des Sanierungsbeirats findet am Montag, 20. Januar, statt. Beginn ist um 19 Uhr im Evangelisch-freikirchlichen Gemeindezentrum, Baustraße 17. Thema werden weitere Einzelbetrachtungen der Altstadtblöcke sein

ek

Auszug

aus der »Einbecker Morgenpost«

vom 6. Januar 2014



Block 34 zwischen Hägerstraße und Hägermauer wird optisch geprägt durch den Storchenturm. Am Rand der Altstadt liegt hier ein gutes Wohnquartier. Der Sanierungsbeirat regte an, Stellplätze – möglichst im Innenbereich – zu schaffen. Foto: Kondziella

Die Altstadt als gutes Wohnquartier betrachten

Sanierungsbeirat »Neustadt – Möncheplatz«: Zugänge und Stellplätze schaffen | Mehr Beteiligung gewünscht

Straßen, in denen es sich zu leben lohnt, das können nach Ansicht des Sanierungsbeirates für das Förder- und Sanierungsgebiet »Neustadt – Möncheplatz« die Züge im südlichen Altstadtgebiet sein. Bei der Betrachtung verschiedener Sanierungsblöcke südlich von Backofen- und Baustraße wurde allerdings einmal mehr deutlich, dass vor allem Zugänge zu den Innenbereichen die Wohnlagen attraktiver machen würden.

Einbeck. »Ihr Wissen aus den Quartieren ist wichtig«, hieß Fachbereichsleiter Gerald Strohmeier die Mitglieder des Sanierungsbeirates willkommen. Im Rahmen der Altstadtsanierung läuft in Einbeck ein Förderprogramm »Städtebaulicher Denkmalschutz«, für das Förder- und Sanierungsgebiet wurde ein Sanierungsbeirat gebildet. Die Mitglieder betrachteten gemeinsam mit den Planern Dirk Puche und Hajo Brudniok sowie Vertretern des Fachgebiets Bauen, Planen, Umwelt die verschiedenen Blöcke im Sanierungsgebiet. 16 davon gibt es, zehn wurden bereits beleuchtet, bei vier Blöcken ist erhöhter Entwicklungsbedarf für eine Quartiersaufwertung festgestellt worden. Zielsetzungen sind die Festlegung von Quartier-Nutzungsfunktionen, es soll über grundstücksübergreifende Erschließungen nachgedacht werden, und Handlungserfordernisse zur Quartiersaufwertung werden besprochen.

Block 32, begrenzt von Backofen- und Baustraße sowie Schäfer- und Waisengasse, ist ausgewiesen als besonderes Baugebiet. Es gibt zahlreiche kleine Grundstücke. Komplettleerstände sind noch nicht zu verzeichnen. Viele Hauseigentümer leben in ihrer Immobilie. Eines der Entwicklungsprojekte ist die Alte Synagoge in der Baustraße, dafür läuft eine entsprechende Förderung. Angeregt wurde, über die Backofenstraße als Einbahnstraße nachzudenken. Die Straße sei sehr eng, und sie werde zudem zum Parken genutzt. Problematisch sei hier, wie in anderen Bereichen auch, die Stellplatzsituation für die Bewohner. Deshalb sei es wichtig, leerstehende Gebäude beziehungsweise ungenutzte Innenbereiche unter diesem Aspekt zu betrachten. Geplant ist, Eigentümer von Schlüsselgrundstücken, über die eine solche Innenschließung möglich wäre, gezielt anzusprechen.

Zwischen Hägerstraße, Hägermauer und Braugasse befindet sich Block 34. Prägend ist der Storchenturm. Im Quartier gibt es überwiegend Wohnfunktion sowie eine seit langem dort ansässige Werkstatt. Der Block steht fast komplett unter Denkmalschutz, und auch hier ist wenig Leerstand, und die Eigentümer wohnen überwiegend selbst in ihren Häusern. Zum Teil sind die Parzellen zwischen den Straßen durchgängig. Städtebauliche Ansätze sind die Sanierung des Storchenturms, die Umgestaltung des Blocksüdrands und die Umgestaltung des Wohnfelds. Bei der Besichtigung im August, erinnerten die Planer, habe der Beirat festgestellt, dass man etwas aus den Grundstücken machen könne, zumal die Gärten nach Süden ausgerichtet seien und es meist auch entsprechende Zufahrten gebe: vorn wohnen, von hinten versorgen. Als Nadelöhr wird die Hägermauer hinter der Einnündung Hägerstraße in Richtung Storchenturm empfunden: Dort ist die Straße ganz eng, und es wird zweiseitig gefahren. Obwohl auch in diesem Block Anliegerparkplätze Mangelware sind, wird sich der Vorschlag, die Wallanlage zum Parken zu öffnen, »eher nicht« umsetzen lassen. Wenn es aber dennoch gelinge, Stellplätze, beispielsweise im Innenbereich, zu schaffen, entstehe ein »wunderbares Wohnquartier« in der Altstadt. Von Grundstücksteilungen rieten die Planer ab: Das Gebiet werde damit zu kleinteilig.

Ein Leerstand wurde im Block 35 zwischen Braugasse, Benser Straße, Hägerstraße und Hägermauer ermittelt. Hier besteht neben der Wohnnutzung Dienstleistung und Einzelhandel. Im Blockrandbereich stehen überwiegend Nebengebäude. Auch hier zählt Wohnumfeldgestaltung zu den wichtigen Aufgaben. Außerdem sollte überlegt werden, welche Zukunft man für diesen Quartiersbereich sieht. Diese Einfahrt in die Stadt sei besonders schön, entsprechend sollte sie sich auch präsentieren, hieß es.

Gerade im Zusammenhang mit dem angrenzenden Block 39, der ehemaligen Mühle, würden sich interessante Nutzungsoptionen ergeben. So könnte man über den Bedarf für eine Pension beziehungsweise ein Fahrradhotel nachdenken.

Die Entwicklung des Gebäudekomplexes Obere Mühle, Block 39, könnte man in Verbindung mit

der Sanierung und Nutzung des Diekturms sehen. Der liegt allerdings nicht mehr im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes. Zum einen gibt das die Vorgabe für das Sanierungsgebiet nicht her, zum anderen muss die Stadt eventuelle Förderung finanziell mit ihrem Anteil bedienen können, und da setzt die Haushaltslage ebenfalls Grenzen.

Im Block 36 zwischen Benser Mauer, Baustraße, Benser Straße und Verlängerung der Schäfergasse gibt es mehrere ungenutzte Leerstände. Zu überlegen wäre, wie man alte Geschäfte nutzen kann.

Block 37, der sich bis zur Waisengasse anschließt, weist ein besonderes Ensemble von Häusern mit Naturschiefer auf. Auch hier werden die Gebäude überwiegend von den Eigentümern selbst bewohnt, es gibt wenig Leerstände. In der Baustraße 14 bis 22 ist ein dichter Bestand an Spitzsäulendachwerk und an Kelleranlagen. Herausragend ist das Haus Nummer 24, das mit dem Giebel zur Straße steht. Es stellt sowohl ein interessantes Grundstück, bis zur Benser Mauer durchgehend, als auch ein wichtiges Objekt im Quartier dar. Der Sanierungsbeirat hat eine mögliche Nutzung als Jugendgästehaus ins Gespräch gebracht. Für das Haus würde sich eine Machbarkeitsstudie lohnen. Der Eckbereich zur Waisengasse biete sich für eine Neuordnung an. Insgesamt gebe es viel Aufwertungspotenzial für das Wohnen in der Innenstadt.

Die nächste Sitzung des Sanierungsbeirates findet am Montag, 17. Februar, statt. Beginn ist um 18 Uhr in den Räumen der Evangelisch-freikirchlichen Gemeinde, Baustraße 17. Themen werden Stadtbild- und Gebäudegestaltung sowie die Aufwertung von Gebäuden sein.

Eine weitere Sitzung ist für den 17. März terminiert. Dann geht es unter anderem um Möncheplatz und Storchenturm.

Die Teilnahme an den Sitzungen des Sanierungsbeirates hat leider nachgelassen. Sowohl Planer als auch Verwaltung wünschen sich für die kommenden Termine wieder mehr Mitwirkende. Nur so könne man mehr interessante Anregungen aus den Vierteln erhalten. Der Rahmenplan soll vor den Sommerferien fertiggestellt sein. **ek**

Mit guten Lösungen Beispiele für das Quartier geben

Sanierungsbeirat Städtebaulicher Denkmalschutz | Fachwerk als herausragendes bauliches Merkmal | Wünsche

Einbeck. Städtebauliche Aspekte standen bei der jüngsten Sitzung des Sanierungsbeirates für das Förder- und Sanierungsgebiet »Neustadt – Möncheplatz« im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz auf der Tagesordnung. Nach der Besprechung der Besonderheiten der einzelnen Sanierungsblöcke ging es unter anderem um Stadtbildpflege, Strukturentwicklung sowie Standort- und Wirtschaftsbelebung.

Architektur und Stadtbildpflege seien wichtige Handlungsfelder und Bausteine des Sanierungsprogramms, erläuterte Planer Hajo Brudniok. Dabei sollten Nutzungen und Strukturen wie Einzelhandel, Versorgung, Dienstleistung, Handwerk, Infrastruktur, öffentliche Einrichtungen und Gemeinbedarf, aber auch Städtetourismus und Wohnfunktionen im Blick stehen. Im Rahmen dieser Betrachtungen könne man viele Details und Qualitäten entdecken. Dazu gab er Hinweise zu unterschiedlichen Fachwerkhäusern in Einbeck, zu Formen und Stilperioden. Gerade im Sanierungsgebiet sei Fachwerk ein entscheidendes Merkmal. Gebäudetypen wurden quartiersweise untersucht und besondere Schmuckformen herausgearbeitet. In der Backofenstraße zeige sich beispielsweise eine besondere Note durch den Wechsel von Häusern mit Fachwerk- und Schieferfassade. Mit entsprechender Stadtbildpflege lasse sich auch aus unscheinbaren Gebäuden etwas machen. Allerdings seien die Fördermittel begrenzt, somit sollte man eine Prioritätenliste erstellen.

Wenn man die Angebots- und Nutzungsvielfalt betrachte, sollte man die Multifunktionalität der Gebäude stärken und zugleich Maßnahmen gegen Ausdünnung und Verfall ergreifen. Anhand von Schlüssel- und Pilotprojekten mit Magnetfunktionen könne das gelingen. Es sei wichtig, Bewegungsräume und Treffpunkte zu schaffen und Gebäude gegebenenfalls anzupassen.

Strukturpflege mit dem Ziel einer Standortbelebung sei besonders wichtig für den Bereich Altendorfer Straße/Rosental. Mit Quartiers- beziehungsweise Block-Umgestaltung könne man hier zu Verbesserungen kommen. Auch der Möncheplatz könne in seiner Funktion verbessert werden, und für den Neustädter Kirchplatz plane die Stadt bereits einen Einzelhandelsstandort mit Strahlwirkung. Die Frage nach Attraktivitätssteigerung stelle sich auch für Neuer Markt/Lange Brücke, für Altendorfer und Knochenhauer Straße sowie für den Block Altendorfer und Backofenstraße. Sorge machen die Leerstände der Benser Straße; bevor es an Neues gehe, sei es wichtig, das Vorhandene zu erhalten und Standortbedingungen zu verbessern, auch durch Schaffung von Stellplätzen. Wenn da gute Lösungen gelingen würden, hätte das weitere günstige Auswirkungen.

Im Rahmen von Infrastruktur-Erhalt und Vorseorge könnte die Aufwertung kultureller Angebote hilfreich sein, ebenso die Schaffung von Treff-



Eine Sanierung mit Unterstützung des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz soll auch deutlich werden. Dazu werden diese Banner, die es in unterschiedlichen Größen gibt, während der Arbeiten aufgehängt. Krimhild Fricke-Fröchtenicht, bei der Stadt Einbeck zuständig für Denkmalschutz, überreichte das erste Banner im Rahmen der Sitzung des Sanierungsbeirates an den Vorsitzenden des Fördervereins Alte Synagoge, Frank Bertram. Für die Arbeiten an dem Gebäude in der Baustraße gibt es Beihilfen aus dem Förderprogramm.

Foto: Kondziella

punkten, von Angeboten für Jugendlichen, von Nachbarschaftstreffs für Ältere und Familie. »Was fehlt Ihnen da?«, so die Frage des Planers an den Sanierungsbeirat. Kleine Handwerksbetriebe, Geschäfte insbesondere für Jugendliche und ein überdachter Spielplatz wurden genannt. Eventuell gebe es auch Bedarf für ein Mehrgenerationenhaus.

Städtetourismus ist für Einbeck als wichtiger Belebens- und Wirtschaftsfaktor zu sehen. Das steigende Interesse der Gäste an Hotels in historischer Bausubstanz könnte Berücksichtigung finden. Auch die stärkere Einbindung der Brauerei und der Hansestradition Einbecks in das touristische Angebot wurde erwähnt. Es lohne sich, über eine Braudiele in einem Bürgerhaus nachzudenken. Die Darstellung des Themas Wassers könnte ebenfalls Raum einnehmen. Zu den Aushängeschildern für Tourismus zählen das Fachwerk, worauf auch das Regionalkonzept »Fachwerk-Fünfeck« setzt, der Blaudruck und die Städteingangssituationen mit den ehemaligen Toren. Zu stärken wäre die Ver-

weilfunktion im Quartier, und gearbeitet werden muss an der Verringerung von Lärm und Tempo in der Altendorfer Straße.

Als »Paradeprojekt« für den Tourismus sieht die Planung den Storchenturm. Optimal wäre die Schaffung einer begehbaren Plattform. Auch die alte Mühle am Benser Tor könnte stärker für den Tourismus genutzt werden.

»Saatgut, Bockbier, Fachwerkstadt: Trümpfe, die nur Einbeck hat«, ein solcher Slogan fasse das, was Einbeck zu bieten habe, treffend zusammen, so Planer Hajo Brudniok.

Der Sanierungsbeirat trifft sich wieder am Montag, 17. März, ab 18 Uhr in den Räumen der Evangelisch-freikirchlichen Gemeinde, Baustraße 17. Dann wird in Arbeitsgruppen unter anderem über die Schwerpunkte Möncheplatz, Altendorfer Straße und Storchenturm sowie über Quartiersstraßen gesprochen. Dabei sollen die Ergebnisse der Befragung der GfE zum Möncheplatz vorgestellt werden.

ek

Aus der „Einbecker Morgenpost“
vom 24. Februar 2014

Auszug

Auszug
aus der „Einbecker Morgenpost“
vom 25. März 2014



Die vielfältigen Workshop-Ergebnisse wurden zusammengetragen und den Teilnehmern des Sanierungsbeirats vorgestellt.

Welche detaillierten Planungen stellt sich der Sanierungsbeirat für die Bereiche Möncheplatz, Storchenturm, Altendorfer Straße und die Quartiersstraßen südlich der Altendorfer Straße vor? Das ist im Rahmen von Workshops zusammengetragen worden. In intensiven Arbeitseinheiten sind Ideen gesammelt worden, die in das Förderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz für das Förder- und Sanierungsgebiet »Neustadt-Möncheplatz« einfließen könnten.

Arkaden, Verkehrsberuhigung, begehbare Turm

Sanierungsbeirat mit Überlegungen zu Storchenturm, Möncheplatz, Altendorfer Straße, Quartiersstraßen

Einbeck. »Ans Eingemachte« werde es mit den Workshops gehen, kündigte Planer Dirk Puche vom Planungsbüro »lange puche« an: »Sie sollen tatkräftig mithelfen.«

Beim Möncheplatz lauteten die planerischen Anregungen, Funktionsabläufe, Nutzungsstruktur und Freiräume zu verbessern. Der Platz sei wichtig als gebündelte Stellplatzanlage und er werde auch von Bussen angefahren. Allerdings gebe es erhebliche Substanzschäden sowie gestalterische Mängel, dem Zeitgeist der Baujahre geschuldet. Nachzudenken wäre über die Einbahnstraßenregelung.

Vordringlicher Sanierungs- und Neuordnungsbedarf bestehe bei der Verkehrsführung und beim ruhenden Verkehr. Es gelte, die Aufenthaltsqualität ebenso zu verbessern wie Ausstattung, Anziehung und Barrierefreiheit. Zudem sollte ein Verkehrs- und Stellplatzkonzept entwickelt werden, gegebenenfalls müsse es bauliche Ergänzungen geben. Aus Sicht der Denkmalpflege hätten der Platz und sein Erhalt besondere Bedeutung, führte Dirk Puche aus. Das Augustinerkloster dort wurde 1772 für einen Promenadenplatz mit Baumbestand abgerissen. Mitte des 19. Jahrhunderts wurde im Nordteil die in den 60er Jahren abgerissene Mittelschule gebaut. Wünsche für die künftige Gestaltung wären einheitliche Möblierung und Beschilderung, Bepflanzung sowie ein Werbeanlagen- und Beleuchtungskonzept. Der fließende Verkehr sollte auf die östliche Platzseite gelegt werden, die Westseite wäre für Busse, Taxen und Anlieferung bestimmt, außerdem für einen deutlich ausgeweiteten Fußgängerbereich. Den inneren Bereich könnte man wieder promenadenartig gestalten.

Den Bereich Rosental/Möncheplatz seinem Namen nach mit Rosen zu bepflanzen, das würden einen schönen Eingang in die Stadt bieten, schlugen die Arbeitsgruppen vor. Auf dem Möncheplatz sollte man vorhandene Kübel und Büsche wegnehmen, und auch über die Bäume nachdenken. Eine Verlegung der Bushaltestelle, eventuell wieder in die Grimsehlstraße, würde den Platz öffnen. An der Westseite bestünde die Möglichkeit, einen sogenannten Nachtkiosk zu installieren, und mit Glas überdachte Arkaden würden sicher von Fußgängern gut genutzt. Eine kleine Baumallee und Wasserspiele würden auf den Platz passen. Auch den Block Lange Brücke 9/11 sollte man aufwerten, etwa durch den Anbau von Balkons, und die Wohnungen müssten verschönert werden. Weiter gelte es, den Durchgang zum Parkplatz Judenstraße zu verbessern.

Aufhebung der Barriere- und Trennwirkung sollte für die Altendorfer Straße erzielt werden.

Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung und -lenkung seien wichtig. Immerhin werde die Straße von rund 17.000 Kraftfahrzeugen pro Tag genutzt, fast so viel wie vor der Einweihung der Umgehungsstraße. Deshalb sollte der Durchfahrtswiderstand erhöht werden, gegebenenfalls durch großräumige Maßnahmen zur Verkehrsführung, und der wichtige Stadteingangsbereich müsste gestalterisch akzentuiert werden. Nutzungsintensivierung und Aufwertung von Gebäuden standen ebenfalls im Vorschlagskatalog der Planer.

Um die hohe Belastung durch den Verkehr zu verringern, müsste man die Durchfahrt erschweren, waren sich die Arbeitsgruppen einig. Eine Möglich-



In kleinen Gruppen wurden die Ideen zu verschiedenen Bereichen Schwerpunkten im Sanierungsgebiet erarbeitet. *Fotos: Kondziella*

keit wäre, das Durchfahrtsverbot für Lkw stärker zu kontrollieren. Außerdem sollte die Wegweisung auf der Umgehungsstraße verbessert werden. Vielleicht könnte man den Verkehr zwischen den Einmündungen Bismarckstraße und Walkemühlenweg auf »Tempo 10« verlangsamen und einen Verkehrsring um die Innenstadt legen. Dann könnte dieser Bereich fußgänger- und radfahrerfreundlicher werden. Zu verbessern wäre die Qualität des Parkhauses, das nicht gut genutzt wird. Die moderne Interpretation des Stadttores wäre ein Blickfang. Dafür wurde ein Wettbewerb vorgeschlagen. Attraktivere Fassaden würden ebenfalls zur Verbesserung beitragen. Wenn man die Belastung durch die Straße senke, bestehe die Möglichkeit, mehr Nutzflächen für Anlieger zu schaffen.

Für die Quartiersstraßen stand die Beseitigung von Wohnumfeldmängeln oben auf der Handlungsempfehlung. Zudem hätten die Straßen gestalterischen Aufwertungsbedarf hinsichtlich Gliederung, Einsatz von Bäumen, Pflasterung, Beseitigung von baulich-räumlichen Mängeln, Verbesserung der Aufenthaltsfunktion und Beseitigung von Gemengelagen. Es wurden durchgängig Substanzschäden und gestalterische Mängel festgestellt, ebenso eine Barrierewirkung, ein hoher Versiegelungsgrad, unzureichende Grüngestaltung sowie

Gefahrenpunkte und ein Einbahnstraßensystem, das überdacht werden sollte. Durchfahrtssperren, Anliegerparken beziehungsweise eine bessere Gliederung der Stellplatzanlagen, die Einrichtung von Spielstraßen, die Schaffung grüner Zonen sowie die Installation energiesparender Straßenbeleuchtung wurden von Seiten der Planer vorgeschlagen.

Ausbaufähig, so ein Arbeitsgruppenergebnis, sei die Einbahnstraßenregelung, etwa für die Backofenstraße. Wenn man die Bürgersteige wegnehme und durchgängig pflastere, ergebe sich ein neues Bild. Ein wesentliches Problem sind fehlende Stell- oder Freiflächen. Der Abriss wurde für den ehemaligen Supermarkt in der Baustraße vorgeschlagen, hier gebe es Platz für Parkflächen. Auch über das Parkhaus in der Backofenstraße sollte man nachdenken. In solchen Kernlagen könnten Freibereiche, Grünflächen und Spielanlagen geschaffen werden. Nicht direkt im Förderbereich, aber unmittelbar angrenzend ist der Sonnenhaken mit seiner Garagenzeile. Auch dafür ließe sich eventuell eine andere Parklösung schaffen.

Den Storchenturm gilt es als wichtige Stadtmarke zu Erhalten und in Wert zu setzen. Zugleich könnte der touristische Wert der historischen Stadtbefestigung verbessert werden. Durch Einbeziehung in Stadtführungen ließe sich eventuell eine Steigerung der Besucherzahlen erreichen. Durch die Möglichkeit der Turmbesteigung könnte die Naherholungsfunktion aufgewertet werden. Auch der Erlebnis und Freizeitwert ließe sich durch Blickbeziehungen in die Wallanlagen steigern. Der Storchenturm wird als Schlüssel- und Impulsprojekt zur Erhaltung der Turm- und Stadtmauerlandschaft gesehen. Er müsste jedoch saniert und statisch gesichert werden, und sinnvoll wäre es, die Begehbarkeit herzustellen, verbunden mit der Schaffung von Aussichtsebenen. Daneben sollte die Stadtmauer in Teilbereichen saniert werden, und Anbindung, Übergänge und Nutzung der Wallanlagen sollten verbessert werden.

Eine Treppe im Turm, so die Arbeitsgruppen, könnte den gewünschten Zugang sichern. Eine Ausleuchtung beziehungsweise Anstrahlung wäre ein weiterer Vorschlag. Mit Blick auf die Historie ließe sich vielleicht ein erlebbares Verteidigungsszenario konstruieren. Auch die Installation eines Wehrgangs auf der Mauer wäre interessant. Entwickelt wurde die Vision, einen Laserstrahl von Turm zu Turm zu schicken. Die Wallanlagen könnte man für ein Freilufttheater nutzen. Weiter sollte überlegt werden, die Hägermauer für den Verkehr zu sperren beziehungsweise nur für Anlieger freizugeben.

Der Sanierungsbeirat, lobte Dirk Puche, habe mit seinen Ergebnissen viel Innovationspotenzial gezeigt geliefert. Eine Sitzung des Gremiums stehe noch an, am 28. April ab 18 Uhr. Dann sollten Prioritäten gesetzt werden: Welche Quartiere sollen zuerst mit Konzepten belegt werden, welche haben Schlüsselfunktionen, wo ist am meisten zu erreichen? Anschließend werden Gespräche mit Anwohnern direkt geführt. Sprechstunden sind aber schon jetzt jederzeit über die Stadt beziehungsweise den Sanierungsträger möglich.

ek

Auf Impulsprojekte mit Strahlkraft setzen

Förder- und Sanierungsgebiet »Neustadt-Möncheplatz« | Angesichts begrenzter Fördermittel Prioritäten auswählen



Einbeck (ek). In der Sparkasse als Tagungsort hieß Direktor Carsten Sowa die Mitglieder des Sanierungsbeirats willkommen. Die Arbeit an alten Gebäuden sei eine dauerhafte Aufgabe, stellte er fest. Nach fünf Sitzungen, einem Workshop und einer Begehung komme die Arbeit nun zu einem Abschluss, sagte der Fachbereichsleiter Bauen, Planen, Umwelt, Gerald Strohmeier. Nach der Erstellung des Rahmenplans werde das Konzept in die politische Beratung gegeben.

Die Prioritäten, die der Sanierungsbeirat erarbeitet hat, erläuterte Planer Dirk Puche: Möncheplatz, Altendorfer Straße, Erschließungs- und Quartiersstraßen südlich der Altendorfer Straße sowie der Storchenturm sollten Schwerpunkte des Programms sein.

An den Möncheplatz habe man unterschiedliche Ansprüche gestellt. Er sei und bleibe ein wichtiger Platz, auch als Parkplatz. Es seien aber breitere Bürgersteige gewünscht sowie eine Optimierung von Verkehrsführung und Bushaltestelle. Den Platz sollte man übersichtlicher gestalten, Büsche und Kübel könnte man entfernen, und über die Bäume könne man mit Blick auf ihren Zustand, nachdenken. Wie man den Platz gestalte, könnte man eventuell über einen Wettbewerb entscheiden. In jedem Fall habe der Bereich hohe Priorität, es sollte relativ schnell etwas geschehen. Vorgeschlagen wurde im Außenbereich eine umlaufende Flanierzone, und in diesem Zusammenhang sollte mehr Außengastronomie beziehungsweise Warenpräsentation möglich werden.

Wenn man den Durchfahrtswiderstand erhöhe, werde auf dem Platz lieber gelaufen als gefahren, das sei sinnvoll. Im Innenbereich könnte man eine Promenadenzone mit hoher Aufenthaltsqualität einrichten, die für Veranstaltungen genutzt werden könnten. Im Bereich der früheren Schule wäre eine moderne, zurückhaltende Bebauung, etwa mit einem Kiosk, möglich. Er sehe hier, so Dirk Puche, eine zweite »gute Stube« Einbecks. Das bedeute auch, dass gutes Material vor Kostenoptimierung stehen sollte, gestalterische Zurückhaltung vor Inszenierung, Großzügigkeit vor Nutzenoptimierung. Die Verkehrsführung der angrenzenden Straßen könne verändert werden, wenn man das schlüssig begründe. Denkbar sei zudem der Einsatz von Skulpturen beziehungsweise Straßenkunst.

Eine Senkung der Lärmbelastung hat der Beirat für die Altendorfer Straße gewünscht. Fußgänger sollten mehr Rechte bekommen, die Fassaden sollten verbessert werden. Eine geringe Durchfahrtsgeschwindigkeit, verbunden mit entsprechender Kontrolle, wäre wichtig. Mehr Nutzfläche für die Anlieger wurde vorgeschlagen, und die Bepflanzung sollte man überdenken. Ein Testentwurf für die

Gestaltung hat die Idee eines zwei Meter breiten Mittelstreifens aufgegriffen, der für Fußgänger zugleich als Querungshilfe dienen soll. Dort könnten Beleuchtung und Begrünung ihren Platz finden. Ein anderer Vorschlag sieht sechs anstelle von jetzt vier Querungen für Fußgänger vor. Ein Verzicht auf Abbiegespuren würde mehr Platz für den ruhenden Verkehr bringen. Stellplätze für alle, hieß es, seien allerdings nicht möglich.

In den Quartiersstraßen südlich der Altendorfer Straße könnte durch Einbahnstraßenregelungen mehr Platz geschaffen werden. Dazu zähle auch

die Reduzierung von Verkehrsbewegung von der Altendorfer Straße in die Quartiere. Auch Quartiersstellplätze waren ein Anliegen. Spielstraßen, verkehrsberuhigte Wohnwege oder Mischverkehrsflächen ließen sich einrichten, und es wäre über eine Modernisierung des Parkhauses nachzudenken. Bei Pflasterungen beziehungsweise Begrünung sollte man auf niveaugleichen Ausbau achten. Nicht mehr im Sanierungsgebiet, aber für den Bereich von Interesse ist die östliche Seite des Sonnenhakens, über deren Nutzung man nachdenken könne. Zum Vorschlagspaket gehörten ebenfalls die Ausweisung verkehrsberuhigter Zonen und die Zulassung von Radverkehr entgegen der Einbahnstraße. Diese Maßnahmen könnten dazu beitragen, das Viertel für Anlieger attraktiver zu machen.

Sehr kreative Ideen hat der Beirat für den Storchenturm erarbeitet. Die touristische Aufwertung stand dabei an erster Stelle. Man sollte ihn als guten Aussichtspunkt etablieren, auch in Verbindung mit Stadtmauer beziehungsweise Wallanlage. Geregelter und kontrollierter Zugang wäre dabei wichtig. An der Mauer könnte ein Stück eines Wehrgangs installiert werden. Die Häger Mauer könnte als Anliegerstraße ausgewiesen werden.

Angesichts begrenzter Fördermittel müsse man Prioritäten setzen, hob der Planer hervor. Im Blick behalten sollte man dabei die Steigerung der Attraktivität der Altstadt und die Erhöhung der Marktfähigkeit des Standorts. Einige Schlüssel- und Impulsprojekte könnten Ausstrahlung auf die Altstadt insgesamt haben. Dazu zählen nach Ansicht der Planer der Möncheplatz ebenso wie der Storchenturm und der bereits im Förderprogramm unterstützte Ausbau der alten Synagoge in der Baustraße. Über die Reihenfolge im privaten Bereich werde die Stadt gemeinsam mit dem Sanierungsträger befinden. Den Eigentümern sollte man deutlich machen, dass der Wertzuwachs ihrer Immobilien höher sei, wenn auch das Umfeld sich entsprechend darstelle: »Wenn etwas gelingt, hat das Strahlkraft.«

Gefällt mir { 0

Vom 13.05.2014

Stadt Einbeck: **Anlage** – Quartiers-Übersicht: Wesentliche Missstände-Ziele-Maßnahmen

Rahmenplan zum Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ – Städtebaulicher Denkmalschutz –
siehe vertiefend die jeweiligen Kapitel in der Rahmenplanbroschüre – 2015



**Fördergebiet
Städtebaulicher
Denkmalschutz
Neustadt-Möncheplatz
9,25 ha**

30

**Quartiersnummern
im Fördergebiet**

14

**Quartiersnummern
außerhalb des
Fördergebietes -
s. Vorbereitende
Untersuchungen**

Übersichtsplan Blöcke und Quartiere im Sanierungsgebiet >

Die Quartiers- und Blocknummern
entstammen den Vorbereitenden
Untersuchungen.



Block/Quartier 15			Block/Quartier 21		
Städtebauliche Missstände, Defizite	Städtebauliche Ziele	Maßnahmen Initiativen	Städtebauliche Missstände, Defizite	Städtebauliche Ziele	Maßnahmen Initiativen
Architektur: Etliche Stadtbild-, Gefügemängel, inhomogenes Gesamtbild, hoher Umgestaltungsbedarf, städtebauliche Zäsuren	Architektur: Denkmal-, stadtbildgerechte Erhaltung und Gestaltung, Stadtbildaufwertung und -einfügung, Erhalt prägender Bauwerke (Ständergeschossbauten) und Details, Substanzsanierungen	Architektur: Überwiegend Fassadenumgestaltungen und Detailverbesserungen, auch Fachwerk- und traditionelle Detailerhaltung, Gefügeanpassung als Baumaßnahmen nach Erstellung eines Quartiers-Detailkonzeptes	Architektur: Gestörte Dachlandschaft im nordöstlichen Bereich	Architektur: Erhalt des prägnanten Gebäudebestandes mit Sonderbauten, bemerkenswerten homogenen Fachwerkgruppen und Details, Erhalt der Visitenkartenfunktion für Stadtbild/Tourismus, Substanzsanierungen	Architektur: Dach- und Fassadenmaßnahmen mit besonderen Detailerhaltungen, Wiederherstellung der Dachlandschaft Gebäudegruppe Lange Brücke 10-12
Quartiersgefüge: Ansiedlungshemmnisse, Gemengelage*, erhöhte Funktionschwächen (siehe auch unten Nutzung und Struktur)	Quartiersgefüge: Quartiersentwicklung zur behutsamen Umstrukturierung / Blockentkernung im Zusammenhang mit komplexen Maßnahmen, Nutzungsintensivierungen, Verbesserung der Standortbedingungen, der Außenwohnqualitäten, Zuwegungen und Stellplatzversorgung u.a.	Quartiersgefüge: Insbesondere Nutzungsintensivierung des Gebäudekomplexes Neuer Markt 17-23, Abbruch städtebaulich verzichtbarer Gebäude im rückwärtigen Bereich, Umstrukturierung des Nordwestbereiches, Aufwertung Komplex Lange Brücke 9-11 ggf. auch zur Neuordnung	Quartiersgefüge: Gebietsspezifische hohe bauliche Dichte und Stellplatzmängel, kaum Änderungsmöglichkeit	Quartiersgefüge: Allenfalls Prüfung einzelfallbezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener Anpassungsmöglichkeiten	Quartiersgefüge: Kein unmittelbarer Handlungsbedarf
Nutzung und Struktur: Funktionsschwächen, Strukturdefizite, geschwächte Gebietsfunktion, Nutzungsstrukturen z.B. mit Nutzungsmängeln, zunehmende Ausdünnung und Leerstände bzw. Teilleerstände, z.T. Substanzschwächen/ Gebäudestruktur- und Grundrissmängel (z.B. nicht barrierearm) u.ä.	Nutzung und Struktur: Stärkung des durch Funktionsverluste betroffenen und bedrohten Quartiers als Teil des zentralen Versorgungsbereiches, Verbesserung der Standortbedingungen; Gebäudeaufwertung und zeitgemäße Anpassung	Nutzung und Struktur: Umsetzung des grundstücksübergreifenden Quartierskonzeptes, Modernisierungsmaßnahmen des Gebäudebestandes auch durch (denkmalverträglichen) inneren Gebäudeumbau	Nutzung und Struktur: Der Bereich ist von Kerngebietsfunktionen und „Sondernutzungen“ Kirche/betreute Seniorenwohnanlage geprägt; die Anzahl von Teil-Wohnungsleerständen ist derzeit nicht gravierend, z.T. Substanzschwächen, Gebäudemängel (z.B. nicht barrierearm) u.ä.	Nutzung und Struktur: Beibehaltung der Nutzungsvielfalt; Kerngebietsnutzung, Erhaltung der Infrastruktureinrichtungen, Integration des Quartiers in die Städtetourismusstrategien; Gebäudeaufwertung und zeitgemäße Anpassung	Nutzung und Struktur: Hohe Abhängigkeit der Quartiersentwicklung von der Umsetzung des Rahmen- und Entwicklungskonzeptes zum Möncheplatz; Modernisierungsmaßnahmen des Gebäudebestandes auch durch (denkmalverträglichen) inneren Gebäudeumbau
Freiraum: Unattraktive Stellplatzanlage, zu geringe Auslastung, fehlende Ausschilderung	Freiraum: Integration der Stellplatzanlage in die Quartiersentwicklung	Freiraum: Vorhandener Parkplatz, Parkpalettenbereich: Entwicklung im Zuge des Quartierskonzeptes, ggf. Abriss, Neubau, bauliche Ergänzung	Freiraum: Unattraktiver Möncheplatz mit Struktur-, Funktions- Substanz- und Gestaltungsmängeln, keine Visitenkartenfunktion	Freiraum: Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Nutzungsdispositionen, Barrierefreiheit, Ausstattung, Möblierung, Verkehrsführung, Stellplatzdisposition u.a.	Freiraum: Konkretisierung und Umsetzung der Vorgaben des Rahmenplankonzeptes, Auslobung eines Gutachterverfahrens bzw. städtebaulichen Wettbewerbes
Klimaschutz: Im allgemeinen hoher Grad an energetischen Mängeln im Altbaubestand, fehlendes Konzept über Einzelgebäude hinaus	Klimaschutz: Umsetzung der Klimaschutzziele, Einklang von Denkmal- und Klimaschutz, Bereitstellung innovativer, bezahlbarer Energien als wichtiger Standortfaktor	Klimaschutz: Maßnahmen zur energetischen Gebäude-/ Quartierssanierung, Konzept energetische Quartiersentwicklung im Zusammenhang mit Quartiersneuordnung prüfen	Klimaschutz: Im allgemeinen hoher Grad an energetischen Mängeln im Altbaubestand	Klimaschutz: Umsetzung der Klimaschutzziele, Einklang von Denkmal- und Klimaschutz	Klimaschutz: Energetische Gebäudesanierungen, auch Entwicklung zur energetischen Quartierssanierung wie bei Quartier 15 im Laufe des Verfahrens prüfen
Management: Fehlendes, umfassendes und spezielles Quartiers-Management und -Marketing	Management: Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, Steigerung der Nachfrage und Anziehungskraft	Management: Aufbau eines Gebäude-, Leerstands- und Fördermanagements, siehe weiter Quartier 21 Entwicklungsgrundlage: ferner Quartiers-Detailkonzept	Management: Fehlendes, umfassendes und spezielles Quartiers-Management und -Marketing	Management: Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, Steigerung der Nachfrage und Anziehungskraft	Management: Vernetzungsaktivitäten, erforderliche gezielte Eigentümer-, Investoren- und Zielgruppenansprachen, Imagekampagne

*Definition Gemengelage: (teils zu) dichte Bebauung mit eingeschränkten Belichtungs- und Belüftungsverhältnissen, Verschattung, Außenwohndefizite (z.B. hohe Versiegelung, zu wenig Grünbereiche und/oder Freisitze/Balkone), unzureichende Erschließung, fehlende Stellplätze, im Erscheinungsbild vernachlässigte un-, unter- oder fehlgenutzte Wirtschafts-/Nebengebäude)

Block/Quartier 22			Block/Quartier 25		
Städtebauliche Missstände, Defizite	Städtebauliche Ziele	Maßnahmen Initiativen	Städtebauliche Missstände, Defizite	Städtebauliche Ziele	Maßnahmen Initiativen
Architektur: Einzelne Stadtbild-, Gefügemängel, Umgestaltungsbedarf hinsichtlich stadtbildtypischer Details wie Fenster, Türen	Architektur: Stadtbildaufwertung und -einfügung, Substanzsanierungen	Architektur: Überwiegend Detailverbesserungen, evtl. Gefügeanpassung im südlichen Quartiersbereich als Baumaßnahmen	Architektur: Etliche Stadtbild-, Gefügemängel. Neue Straße: „aufgebrochene“ Blockrandstruktur, eingeschossiger Flachdachbaukörper und Lückensituation. Gesamtbild: eher inhomogen	Architektur: Denkmal-, stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung, Stadtbildaufwertung und -einfügung, Erhalt prägender Bauwerke (Ständerbauten) und Details, Substanzsanierungen	Architektur: Dach- und überwiegend Fassadenumgestaltungen, Detailverbesserungen, auch Fachwerk- und Detailierhaltung, Gefügeanpassung im nordwestlichen Quartiersbereich, Umgestaltung z.B. insbesondere Gebäudegruppe Altendorfer Straße 15-19
Quartiersgefüge: teilweise keine grundstücksbezogenen Stellplatzmöglichkeiten	Quartiersgefüge: Quartiersentwicklung ohne grundstücksübergreifende Komponente	Quartiersgefüge: Prüfung einzelnd bezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener Anpassungsmöglichkeiten zur baulichen Veränderung	Quartiersgefüge: Ansiedlungshemmnisse, erhöhte Funktionsschwächen (siehe auch unten Nutzung und Struktur), z.T. Gemengelagen in rückwärtigen Bereichen, z. T. unzureichende Erschließungen und Stellplatzmöglichkeiten auf den Anwesen, unbefriedigende Freiflächengestaltung in mittleren Innenhofbereichen, kaum eigene Stellplatzmöglichkeiten auf etlichen Grundstücken	Quartiersgefüge: Quartiersentwicklung mit grundstücksübergreifenden Überlegungen zur behutsamen Umstrukturierung / Blockentkernung im Zusammenhang mit komplexen Maßnahmen (s. auch Architektur-, Struktur-, Freiraumkonzept), Schaffung attraktiverer Innenbereiche und Zuwegungen, Verbesserung des Außenwohns	Quartiersgefüge: Behutsame Entkernung durch Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen, Anordnung von Garagen und Gemeinschaftsstellplätzen mit Gestaltungsqualität für die Blockrandbebauung; Schlüsselprojekt Altendorfer Straße 13 und Umstrukturierung des nordwestlichen Quartiersbereiches;
Nutzung und Struktur: Einzelne Funktionsschwächen, z.T. Substanzschwächen	Nutzung und Struktur: Stabilisierung der Nutzungsstrukturen	Nutzung und Struktur: Objektbezogene bauliche Einzelmaßnahmen, hohe Abhängigkeit der Quartiersentwicklung von Umsetzung des Rahmen- und Entwicklungskonzeptes zum Möncheplatz	Nutzung und Struktur: Hoher Leerstandsgrad, Funktionsschwächen, Strukturdefizite, geschwächte Gebietsfunktion, z.T. Substanzschwächen, z.T. Gebäudestruktur- und Grundrissmängel (z.B. nicht barrierearm) u.ä.	Nutzung und Struktur: Stärkung und Ausbau der Nutzungsvielfalt, auch Stärkung der Wohnfunktion, Verbesserung der Standortbedingungen; Gebäudeaufwertung und zeitgemäße Anpassung	Nutzung und Struktur: Nutzungsintensivierungen entlang Altendorfer Straße und Umsetzung o.g. Quartiersentwicklungen, Modernisierung des Gebäudebestandes auch durch (denkmalverträglichen) inneren Gebäudeumbau
Freiraum: Unattraktiver Möncheplatz mit Struktur-, Funktions- Substanz- und Gestaltungs-mängeln, keine Visitenkartenfunktion, geringe Anziehungskraft	Freiraum: Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Nutzungsdispositionen, Barrierefreiheit, Ausstattung, Möblierung, Verkehrsführung, Stellplatzdisposition u.a.	Freiraum: Umbau und Gestaltung des Möncheplatzes: Konkretisierung und Umsetzung der Vorgaben des Rahmenplankonzeptes, Auslobung eines Gutachterverfahrens bzw. städtebaulichen Wettbewerbes	Freiraum: Mängel und Gestaltungsdefizite im Geschäfts- und Wohnumfeld, Verkehrsbelastung Altendorfer Straße , fehlende Barrierefreiheit	Freiraum: Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Verkehrsberuhigung, Barrierefreiheit, verbesserte Stellplatzdisposition u.a.	Freiraum: Straßenbaumaßnahmen Neue Straße, Knochenhauerstraße, Breiter Stein: Einbahnstraßensystem, Verkehrsberuhigung. Altendorfer Straße: Verkehrsberuhigung u.a.
Klimaschutz: Im allgemeinen hoher Grad an energetischen Mängeln im Altbaubestand	Klimaschutz: Umsetzung der Klimaschutzziele, Einklang von Denkmal- und Klimaschutz	Klimaschutz: Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung, ansonsten Entwicklungen zur energetischen Quartierssanierung wie bei Quartier 15 im Laufe des Verfahrens prüfen	Klimaschutz: Im allgemeinen hoher Grad an energetischen Mängeln im Altbaubestand, fehlendes Konzept über Einzelgebäude hinaus	Klimaschutz: Umsetzung der Klimaschutzziele, Einklang von Denkmal- und Klimaschutz, Bereitstellung innovativer, bezahlbarer Energien als wichtiger Standortfaktor	Klimaschutz: Maßnahmen zur energetischen Gebäude- und Quartierssanierung, Konzept energetische Quartiersentwicklung im Zusammenhang mit Quartiersneueordnung prüfen
Management: Fehlendes, umfassendes und spezielles Quartiers-Management und -Marketing	Management: Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, Steigerung der Nachfrage und Anziehungskraft	Management: Wie zu Quartier 15 und 21	Management: Fehlendes, umfassendes und spezielles Quartiers-Management und -Marketing	Management: Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, Steigerung der Nachfrage und Anziehungskraft	Management: Wie zu Quartier 15 und 21, Entwicklungsgrundlage: ferner Quartiers-Detailkonzept

Block/Quartier 26			Block/Quartier 28		
Städtebauliche Missstände, Defizite	Städtebauliche Ziele	Maßnahmen Initiativen	Städtebauliche Missstände, Defizite	Städtebauliche Ziele	Maßnahmen Initiativen
Architektur: Gesamtbild Straßenzüge Rosenthal, Breiter Stein: etliche Stadtbild-, Gefügemängel, eher inhomogener Gesamteindruck, Umgestaltungsbedarf hinsichtlich stadtbildtypischer Details wie Fenster, Türen	Architektur: Denkmal-, stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung, Stadtbildaufwertung und -einfügung, Erhalt prägender Bauwerke (Ständer bzw. Ständergeschossbauten) und Details, Substanzsanierungen	Architektur: Dach- und überwiegend Fassadenumgestaltungen, Detailverbesserungen an Gebäuden der Straßenzüge Rosenthal, Breiter Stein, evtl. Gefügeanpassung im nordöstlichen Quartiersbereich; ansonsten Fachwerk- und Detailerhaltung im Bereich Hören (hohe Ensemblequalität)	Architektur: Detailmängel; Gesamtbild: relativ homogen	Architektur: Denkmal-, stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung, Stadtbildaufwertung und -einfügung, Substanzsanierungen	Architektur: Überwiegend Detailverbesserungen, Umgestaltung Gebäudengruppe Backofenstraße 1, 1a und Altendorfer Straße 10: hinsichtlich traditioneller stadtbildprägender Elemente als Baumaßnahmen
Quartiersgefüge: Ansiedlungshemmnisse, erhöhte Funktionsschwächen (siehe auch unten Nutzung und Struktur), z.T. Gemengelage in rückwärtigen Bereichen, überwiegend Grundstücke ohne eigene Stellplatzmöglichkeiten auf den Anwesen	Quartiersgefüge: Quartiersentwicklung mit grundstücksübergreifenden Überlegungen zur behutsamen Umstrukturierung / Blockentkernung im Zusammenhang mit komplexen Maßnahmen (s. auch Architektur-, Struktur-, Freiraumkonzept), Schaffung attraktiverer Innenbereiche, Verbesserung der Standortbedingungen, Außenwohnqualitäten, Zuwegungen, Stellplatzversorgung u.a.	Quartiersgefüge: Behutsame Entkernung durch Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen, Quartiersstellplatzlösungen und Schaffung von Zuwegungen rückwärtiger Grundstücksbereiche insbesondere im Zusammenhang mit der potenziellen Umstrukturierung der Grundstücke Altendorfer 27, 29 mit Rosenthal 22, Prüfung einer Blockquerung im südlichen Bereich	Quartiersgefüge: Grundstücke z.T. ohne eigene Stellplatzversorgung, jedoch Mitversorgung über Parkhaus Ecke Backofenstraße / Schäfergasse	Quartiersgefüge: Quartiersentwicklung ohne grundstücksübergreifende Komponente	Quartiersgefüge: Kein unmittelbarer Handlungsbedarf, im Einzel- und Bedarfsfall Prüfung einzelfallbezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener Anpassungsmöglichkeiten
Nutzung und Struktur: Funktionsschwächen und Leerstände, z.T. Struktur- und Substanzschwächen, z.T. Gebäudestruktur- und Grundrissmängel (z.B. nicht barrierearm) u.ä.	Nutzung und Struktur: Stärkung und Ausbau der Nutzungsvielfalt, auch Stärkung der sozialen und kulturellen Angebote und Wohnfunktion, Gebäudeaufwertung und zeitgemäße Anpassung	Nutzung und Struktur: Nutzungsintensivierungen und Umsetzung o.g. Quartiersentwicklungen mit Klein-Theaterprojekt, Modernisierung des Gebäudebestandes auch durch (denkmalverträglichen) inneren Gebäudeumbau, Erhalt der Ständergeschossbauten Altendorfer Straße auch für Städtetourismus	Nutzung und Struktur: Geringe Funktionsschwächen, z.T. Gebäudestruktur- und Grundrissmängel (z.B. nicht barrierearm) u.ä.	Nutzung und Struktur: Beibehaltung der Nutzungsvielfalt; Kerngebietsnutzung	Nutzung und Struktur: Abhängigkeit der Quartiersentwicklung auch von der Entwicklung des Neustädter Kirchplatzes als städtebaulicher Anziehungspunkt mit adäquaten Funktionen, Modernisierung des Gebäudebestandes wie Quartier 26
Freiraum: Mängel und Gestaltungsdefizite im Geschäfts- und Wohnumfeld, Verkehrsbelastung Altendorfer Straße, fehlende Barrierefreiheit	Freiraum: Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Verkehrsberuhigung, Barrierefreiheit, verbesserte Stellplatzdisposition u.a.	Freiraum: Straßenbaumaßnahmen Hören, Breiter Stein: Einbahnstraßensystem mit verkehrsberuhigten Bereich, Quartierswohngeweg, Altendorfer Straße: Verkehrsberuhigung u.a.	Freiraum: Mängel und Gestaltungsdefizite im Geschäfts- und Wohnumfeld, Verkehrsbelastung Altendorfer Straße, fehlende Barrierefreiheit	Freiraum: Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Verkehrsberuhigung, Barrierefreiheit, verbesserte Stellplatzdisposition u.a.	Freiraum: Straßenbaumaßnahmen Backofenstraße: Einbahnstraßensystem mit verkehrsberuhigten Bereich, Quartierswohngeweg, Altendorfer Straße: Verkehrsberuhigung u.a.
Klimaschutz: Im allgemeinen hoher Grad an energetischen Mängeln im Altbaubestand	Klimaschutz: Umsetzung der Klimaschutzziele, Einklang von Denkmal- und Klimaschutz	Klimaschutz: Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung, ansonsten Entwicklungen zur energetischen Quartiersanierung wie bei Quartier 25 im Laufe des Verfahrens prüfen	Klimaschutz: Im allgemeinen hoher Grad an energetischen Mängeln im Altbaubestand	Klimaschutz: Umsetzung der Klimaschutzziele, Einklang von Denkmal- und Klimaschutz	Klimaschutz: Maßnahmen zur energ. Gebäudesanierung, ansonsten Entwicklungen zur energ. Quartiersanierung wie bei Quartier 29 im Laufe des Verfahrens prüfen
Management: Fehlendes, umfassendes und spezielles Quartiers-Management und -Marketing	Management: Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, Steigerung der Nachfrage und Anziehungskraft	Management: Wie zu Quartier 15 und 21, ferner Entwicklungsgrundlage: Quartiers-Detail-Konzept	Management: Fehlendes, umfassendes und spezielles Quartiers-Management und -Marketing	Management: Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, Steigerung der Nachfrage und Anziehungskraft	Management: Wie zu Quartier 15 und 21

Stadt Einbeck: **Anlage - Quartiers-Übersicht: Wesentliche Missstände-Ziele-Maßnahmen**

Rahmenplan zum Sanierungsgebiet „Neustadt-Möncheplatz“ – Städtebaulicher Denkmalschutz – siehe vertiefend die jeweiligen Kapitel in der Rahmenplanbroschüre – 2015

Block/Quartier 29			Block/Quartier 30		
Städtebauliche Missstände, Defizite	Städtebauliche Ziele	Maßnahmen Initiativen	Städtebauliche Missstände, Defizite	Städtebauliche Ziele	Maßnahmen Initiativen
Architektur: Detailmängel in relativ homogener überwiegender Fachwerkstruktur; Baulücke nach Brand Altendorfer Str. 24	Architektur: Denkmal-, stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung, Stadtbildaufwertung und -einfügung, Erhalt prägender Bauwerke und Details, Substanzsanierungen	Architektur: Überwiegend Detailverbesserungen als bauliche Maßnahmen, Umgestaltung Altendorfer Straße 30 hinsichtlich traditioneller stadtbildprägender Elemente; Schlüsselprojekt Baulückenschluss	Architektur: Detailmängel in Einzelfällen; insgesamt zur Altendorfer Str, homogene Fachwerkgruppe; Gefügeeinbrüche entlang der Backofenstraße	Architektur: Denkmal-, stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung, Substanzsanierungen	Architektur: Einzelne Detailverbesserungen; Ecklagen-Gebäude Altendorfer Straße 46: Beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahme hinsichtlich stadtbildprägender Elemente; tlw. Gefügeanpassung im Bereich Backofenstraße
Quartiersgefüge: Baulücke als Zäsur, Grundstücke z.T. ohne eigene Stellplatzversorgung, jedoch Mitversorgung über Parkhaus Ecke Backofenstraße/Schäfergasse, erhöhte Funktionsschwächen (siehe auch unten Nutzung und Struktur)	Quartiersgefüge: Quartiersentwicklung mit grundstücksübergreifenden Überlegungen zur behutsamen Umstrukturierung im Zusammenhang mit komplexen Maßnahmen	Quartiersgefüge: Wiederbebauung des Grundstückes Altendorfer Straße 24 mit Prüfung grundstücksübergreifender Entwicklungs- und Erschließungsmöglichkeiten des östlichen Quartiersbereiches, Entwicklung und Umnutzung des ehemaligen Brennerie-Komplexes	Quartiersgefüge: Kleinere Gemengelagensituation im westlichen Quartiersbereich, tlw. ungeordneter östlicher Bereich	Quartiersgefüge: Quartiersentwicklung mit kleinerer grundstücksübergreifender Komponente	Quartiersgefüge: Ggf. Ergänzung der städtebaulichen Struktur durch Umgestaltung des südöstlichen Eckbereiches gemäß Einfügungsgebot auf Grundlage eines individuellen Konzeptes prüfen und abwägen, im Einzel- und Bedarfsfall Prüfung einzelfallbezogener Anpassungsmöglichkeiten
Nutzung und Struktur: Funktionsschwächen und Leerstände, z.T. Substanzschwächen sowie Gebäudestruktur- und Grundrissmängel (z.B. nicht barrierearm) u.ä.	Nutzung und Struktur: Stärkung des durch Funktionsverluste betroffenen und bedrohten Quartiers als Teil des zentralen Versorgungsbereiches, Verbesserung der Standortbedingungen Gebäudeaufwertung und zeitgemäße Anpassung	Nutzung und Struktur: Umsetzung des grundstücksübergreifenden Quartierskonzeptes, Modernisierungsmaßnahmen des Gebäudebestandes auch durch (denkmalverträglichen) inneren Gebäudeumbau	Nutzung und Struktur: Die Anzahl von Teil-Wohnungs-leerständen ist derzeit nicht gravierend; , z.T. Substanzschwächen sowie Gebäudestruktur- und Grundrissmängel (z.B. nicht barrierearm) u.ä.	Nutzung und Struktur: Beibehaltung der Nutzungsvielfalt und Stärkung der Wohnfunktionen	Nutzung und Struktur: Umsetzung des Quartierskonzeptes, Modernisierungsmaßnahmen des Gebäudebestandes auch durch (denkmalverträglichen) inneren Gebäudeumbau
Freiraum: Mängel und Gestaltungsdefizite im Geschäfts- und Wohnumfeld, Verkehrsbelastung Altendorfer Straße , fehlende Barrierefreiheit	Freiraum: Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Verkehrsberuhigung, Barrierefreiheit, verbesserte Stellplatzdisposition u.a.	Freiraum: Straßenbaumaßnahmen Backofenstraße: Einbahnstraßensystem mit verkehrsberuhigten Bereich, Quartierswohngeweg aufwerten. Altendorfer Straße: Verkehrsberuhigung u.a.	Freiraum: Mängel und Gestaltungsdefizite im Geschäfts- und Wohnumfeld, Verkehrsbelastung Altendorfer Straße , fehlende Barrierefreiheit	Freiraum: Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Verkehrsberuhigung, Barrierefreiheit, verbesserte Stellplatzdisposition u.a.	Freiraum: Straßenbaumaßnahmen Backofenstraße: Einbahnstraßensystem mit verkehrsberuhigten Bereich, Quartierswohngeweg. Aufwerten. Altendorfer Straße: Verkehrsberuhigung u.a.
Klimaschutz: Im allgemeinen hoher Grad an energetischen Mängeln im Altbaubestand, fehlendes Konzept über Einzelgebäude hinaus	Klimaschutz: Umsetzung der Klimaschutzziele, Einklang von Denkmal- und Klimaschutz, Bereitstellung innovativer, bezahlbarer Energien als wichtiger Standortfaktor	Klimaschutz: Maßnahmen zur energetischen Gebäude- und Quartierssanierung, Konzept energetische Quartiersentwicklung im Zusammenhang mit Quartiersneueordnung prüfen	Klimaschutz: Im allgemeinen hoher Grad an energetischen Mängeln im Altbaubestand	Klimaschutz: Umsetzung der Klimaschutzziele, Einklang von Denkmal- und Klimaschutz	Klimaschutz: Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung, ansonsten Entwicklungen zur energetischen Quartierssanierung wie bei Quartier 29 im Laufe des Verfahrens prüfen
Management: Fehlendes, umfassendes und spezielles Quartiers-Management und -Marketing	Management: Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, Steigerung der Nachfrage und Anziehungskraft	Management: Wie zu Quartier 15 und 21, Entwicklungsgrundlage: ferner Quartiers-Detailkonzept	Management: Fehlendes, umfassendes und spezielles Quartiers-Management und -Marketing	Management: Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, Steigerung der Nachfrage und Anziehungskraft	Management: Wie zu Quartier 15 und 21

Block/Quartier 31			Block/Quartier 32		
Städtebauliche Missstände, Defizite	Städtebauliche Ziele	Maßnahmen Initiativen	Städtebauliche Missstände, Defizite	Städtebauliche Ziele	Maßnahmen Initiativen
Architektur: Etliche Stadtbild, Gefügemängel bzw. Umgestaltungsbedarf an etlichen Fassaden und auch hinsichtlich stadtbildtypischer Details wie Fenster, Türen; Gefügemangel u.a. Bereich Baustraße	Architektur: Denkmal-, stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung, Stadtbildaufwertung und -einfügung, Substanzsanierungen	Architektur: Dach- und Fassadenmaßnahmen, Detailverbesserungen, auch Fachwerk- und traditionelle Detaillierung, Gefügeeinpassung Garagenzeile Baustraße; Umgestaltungsmaßnahmen z.B. Gebäudegruppe Benser Straße 7-13. Umgestaltung, Einbindung, Umstrukturierung Parkhaus	Architektur: Einzelne Stadtbild-, Gefügemängel bzw. Umgestaltungsbedarf an etlichen Fassaden und auch hinsichtlich stadtbildtypischer Details wie Fenster, Türen	Architektur: Denkmal-, stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung, Stadtbildaufwertung und -einfügung, Substanzsanierungen	Architektur: Fassadenumgestaltungen und Detailverbesserungen, auch Fachwerk- und traditionelle Detaillierung
Quartiersgefüge: Stellplatzdefizite bzw. ungeordnete Situation, kleinere Gemengelagenbereiche und Außenwohndefizite.	Quartiersgefüge: Quartiersentwicklung mit grundstücksübergreifenden Überlegungen zur behutsamen Umstrukturierung / Blockentkernung im Zusammenhang insbesondere mit Umorganisation der Stellplatzversorgung, Verbesserung der Standortbedingungen, Außenwohnqualitäten, Zuwegungen, Stellplatzversorgung u.a.	Quartiersgefüge: In Einzelgrundstücksfällen behutsame Entkernung durch Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen möglich; Prüfung der Ausdehnung des grundstücksübergreifenden Konzeptes mit Neuordnung unter Einbeziehung des Parkhauses Ecke Backofenstraße / Schäfergasse.	Quartiersgefüge: Stellplatzdefizite, kleinere Gemengelagenbereiche und Außenwohndefizite.	Quartiersgefüge: Quartiersentwicklung mit kleinerer grundstücksübergreifender Komponente; Entwicklung Sonderbereich Kindergarten, Synagoge, Verbesserung der Standortbedingungen, Außenwohnqualitäten, Zuwegungen, Stellplatzversorgung u.a.	Quartiersgefüge: Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten der rückwärtigen Scheune zwischen Schäfergasse 3 und 5, ggf. Ergänzung der städtebaulichen Struktur durch ergänzende Umgestaltung der Raumkantensituationen im Bereich der Schäfergasse gemäß Einfügungsgebot auf Grundlage eines individuellen Konzeptes prüfen und abwägen
Nutzung und Struktur: Die Anzahl von Teil-Wohnungsleerständen ist derzeit nicht gravierend, z.T. Substanzschwächen sowie Gebäudestruktur- und Grundrissmängel (z.B. nicht barrierearm) u.ä.	Nutzung und Struktur: Stärkung der Nutzungsvielfalt und der Wohnfunktionen	Nutzung und Struktur: Umsetzung des Quartierskonzeptes, im Fall der o.g. Potenzial-Eröffnung Bebauung der Ecksituation Backofenstraße / Schäfergasse durch hochwertige Architektur mit z.B. attraktiven innovativen Wohnangeboten und Stellplatzangeboten, Modernisierung des Gebäudebestandes auch durch (denkmalverträglichen) inneren Gebäudeumbau	Nutzung u. Struktur: Zunehmende Überalterung der Bewohnerstrukturen; z.T. Substanzschwächen sowie Gebäudestruktur- und Grundrissmängel (z.B. nicht barrierearm) u.ä.	Nutzung und Struktur: Stärkung der vorhandenen sozialen und kulturellen Infrastruktur, Nutzungsvielfalt und der Wohnfunktionen	Nutzung und Struktur: Umsetzung des Quartierskonzeptes, Schlüssel- und Impulsprojekt: Sanierung und Ausbau der ehem. Synagoge Baustraße 15 zur Begegnungsstätte für Veranstaltungen, Lesungen, Dialoge zum Austausch zwischen Kulturen und Religionen, Modernisierungsmaßnahmen des Gebäudebestandes auch durch (denkmalverträglichen) inneren Gebäudeumbau
Freiraum: Mängel und Gestaltungsdefizite im Geschäft- und Wohnumfeld, fehlende Barrierefreiheit	Freiraum: Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Verkehrsberuhigung, Barrierefreiheit, verbesserte Stellplatzdisposition u.a.	Freiraum: Straßenbaumaßnahmen Backofenstraße, Baustraße: Einbahnstraßensystem mit verkehrsberuhigten Bereich, Quartierswohngeweg.	Freiraum: Mängel und Gestaltungsdefizite im Wohnumfeld, Umfeldmängel, fehlende Barrierefreiheit	Freiraum: Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Verkehrsberuhigung, Barrierefreiheit, verbesserte Stellplatzdisposition u.a.	Freiraum: Straßenbaumaßnahmen Backofenstraße, Baustraße: Einbahnstraßensystem mit verkehrsberuhigten Bereich, Quartierswohngeweg. aufwerten
Klimaschutz: Im allgemeinen hoher Grad an energetischen Mängeln im Altbaubestand	Klimaschutz: Umsetzung der Klimaschutzziele, Einklang von Denkmal- und Klimaschutz	Klimaschutz: Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung, ansonsten Entwicklungen zur energetischen Quartierssanierung wie bei Quartier 29 im Laufe des Verfahrens prüfen	Klimaschutz: Im allgemeinen hoher Grad an energetischen Mängeln im Altbaubestand	Klimaschutz: Umsetzung der Klimaschutzziele, Einklang von Denkmal- und Klimaschutz	Klimaschutz: Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung, ansonsten Entwicklungen zur energetischen Quartierssanierung wie bei Quartier 29 im Laufe des Verfahrens prüfen
Management: Fehlendes, umfassendes und spezielles Quartiers-Management und -Marketing	Management: Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, Steigerung der Nachfrage, Anziehungskraft	Management: Wie zu Quartier 15 und 21	Management: Fehlendes, umfassendes und spezielles Quartiers-Management und -Marketing	Management: Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, Steigerung der Nachfrage, Anziehungskraft	Management: Wie zu Quartier 15 und 21

Block/Quartier 33			Block/Quartier 34		
Städtebauliche Missstände	Städtebauliche Ziele	Maßnahmen Initiativen	Städtebauliche Missstände, Defizite	Städtebauliche Ziele	Maßnahmen Initiativen
Architektur: Etliche Stadtbildmängel bzw. Umgestaltungsbedarf an etlichen Fassaden und auch hinsichtlich stadtbildtypischer Details wie Fenster, Türen; kleinere Gefügemangel	Architektur: Denkmal-, stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung, Stadtbildaufwertung und -einfügung, Substanzsanierungen	Architektur: Fassadenumgestaltungen und Detailverbesserungen, auch Fachwerk-/ Detaillierhaltung; Backofenstraße 34 bis 46 als beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen, desgleichen für Hauszeile Baustraße 25 bis 35 prüfen, die beiden Eckgebäude jedoch in Sichtfachwerk erhalten.	Architektur: Etliche Stadtbild- und Gefügemängel bzw. Umgestaltungsbedarf an Fassaden und auch hinsichtlich stadtbildtypischer Details wie Fenster, Türen; Städtebauliche Zäsur: südlicher Blockrand nicht geschlossen, einzelne Unterbrechungen der Blockränder; Gesamtbild: eher inhomogen	Architektur: Denkmal- und stadtbildgerechte Erhaltung und Gestaltung, Stadtbildaufwertung und Stadtbildeinfügung, Substanzsanierungen	Architektur: Fassadenumgestaltungen und Detailverbesserungen, auch Fachwerk- und traditionelle Detaillierung
Quartiersgefüge: Kleinere Gemengelage-situationen	Quartiersgefüge: Quartiersentwicklung möglichst mit grundstücksübergreifender Komponente, Verbesserung der Standortbedingungen, Außenwohnqualitäten, Zuwegungen, Stellplatzversorgung u.a.	Quartiersgefüge: In der Regel einzelgrundstücksbezogene Maßnahmen zur Verbesserung der Außenwohnqualitäten. Aufwertungen, Zuwegungen, Stellplatzversorgung u.a.	Quartiersgefüge: Zum Teil enge Bebauung, Gemengelage und Belichtungsprobleme, zum Teil unzureichende Erschließungen und Stellplatzmöglichkeiten auf den Anwesen	Quartiersgefüge: Quartiersentwicklung mit auch grundstücksübergreifenden Überlegungen zur behutsamen Umstrukturierung / Blockentkernung im Zusammenhang mit Erhalt bzw. Wiederherstellung der Parzellenstruktur	Quartiersgefüge: Gemengelagebereinigung durch Abriss verzichtbarer Bausubstanzen; Möglichkeiten zur Verbesserung der Wohnbedingungen (Modell familienfreundliches Wohnquartier) in Nähe zu Infrastruktur/Grünanlagen; Beibehaltung bzw. Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Grundstücke mit Vorteil einer „rückwärtigen Erschließung“, Prüfung der Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen
Nutzung und Struktur: z.T. Substanzschwächen sowie Gebäudestruktur- und Grundrissmängel (z.B. nicht barrierearm) u.ä.	Nutzung und Struktur: Stärkung der Wohnfunktion, Erhaltung bzw. Stärkung vorhandener Einrichtungen, Musikschule	Nutzung und Struktur: Sanierung und Modernisierung des ehem. Waisenhaus Baustraße 23, ggf. für soziale, gemeinschaftliche Zwecke, Modernisierung des Gebäudebestandes auch durch (denkmalverträglichen) inneren Gebäudeumbau	Nutzung und Struktur: z.T. Substanzschwächen sowie Gebäudestruktur- und Grundrissmängel (z.B. nicht barrierearm) u.ä.	Nutzung und Struktur: Stärkung der Wohnfunktion	Nutzung und Struktur: Umsetzung des Quartierskonzeptes, ggf. Ergänzung der städtebaulichen Struktur durch Umgestaltung der südlichen Blockrandstruktur gemäß Einfügungsgebot auf Grundlage eines individuellen Konzeptes prüfen und abwägen Modernisierungsmaßnahmen des Gebäudebestandes auch durch (denkmalverträglichen) inneren Gebäudeumbau
Freiraum: Mängel und Gestaltungsdefizite im Wohnumfeld, Umfeldmängel, fehlende Barrierefreiheit	Freiraum: Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Verkehrsberuhigung, Barrierefreiheit, verbesserte Stellplatzdisposition u.a.	Freiraum: Straßenbaumaßnahmen Backofenstraße, Baustraße: Einbahnstraßensystem mit Verkehrsberuhigung, Quartierswohngang aufwerten	Freiraum, Storchenturm: Mängel und Gestaltungsdefizite im Wohnumfeld, Umfeldmängel, fehlende Barrierefreiheit; Substanzschwächen Storchenturm	Freiraum, Storchenturm: Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Verkehrsberuhigung, Barrierefreiheit, Anziehungspunkt Turm auch für den Städtetourismus	Freiraum, Storchenturm: Straßenbaumaßnahmen Hägermauer: Einbahnstraßensystem mit verkehrsberuhigten Bereich, Quartierswohngang aufwerten; Sanierung und statische Sicherung des Storchenturmes mit Schaffung einer Aussichtsplattform, Integration einer Leichtkonstruktion zur Turmbegehung
Klimaschutz: Im allgemeinen hoher Grad an energetischen Mängeln im Altbaubestand	Klimaschutz: Umsetzung der Klimaschutzziele, Einklang von Denkmal- und Klimaschutz	Klimaschutz: Maßnahmen zur energ. Gebäudesanierung, ansonsten Entwicklungen zur energ. Quartierssanierung wie bei Quartier 29 im Laufe des Verfahrens prüfen	Klimaschutz: Im allgemeinen hoher Grad an energetischen Mängeln im Altbaubestand, fehlendes Konzept über Einzelgebäude hinaus	Klimaschutz: Umsetzung der Klimaschutzziele, Einklang von Denkmal- und Klimaschutz, Bereitstellung innovativer, bezahlbarer Energien als wichtiger Standortfaktor	Klimaschutz: Maßnahmen zur energetischen Gebäude- und Quartierssanierung, Konzept energetische Quartiersentwicklung im Zusammenhang mit Quartiersneuordnung und benachbarten Gewerbeeinrichtungen prüfen
Management: Fehlendes, umfassendes und spezielles Quartiers-Management und -Marketing	Management: Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, Steigerung der Nachfrage und Anziehungskraft	Management: Wie zu Quartier 15 und 21	Management: Fehlendes, umfassendes und spezielles Quartiers-Management und -Marketing	Management: Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, Steigerung der Nachfrage und Anziehungskraft	Management: Wie zu Quartier 15 und 21

Block/Quartier 35			Block/Quartier 36		
Städtebauliche Missstände, Defizite	Städtebauliche Ziele	Maßnahmen Initiativen	Städtebauliche Missstände, Defizite	Städtebauliche Ziele	Maßnahmen Initiativen
Architektur: Etliche Stadtbild- und Gefügemängel bzw. Umgestaltungsbedarf an Fassaden und auch hinsichtlich stadtbildtypischer Details wie Fenster, Türen; Bereich Hägermauer: inhomogene Blockrandstruktur im Wechsel von Haupt- und Nebengebäuden	Architektur: Denkmal-, stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung, Stadtbildaufwertung und -einfügung, Substanzsanierungen	Architektur: Fassadenumgestaltungen und Detailverbesserungen, auch Fachwerk- und traditionelle Detailerhaltung; beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen an Straßenfronten hinsichtlich traditioneller stadtbildprägender Elemente: Gebäude Hägerstraße 19 bis 23	Architektur: Etliche Stadtbild- und Gefügemängel bzw. Umgestaltungsbedarf an Fassaden und auch hinsichtlich stadtbildtypischer Details wie Fenster, Türen. Städtebauliche Zäsur: Bebauung an Straße Benser Mauer mit Gefügeeinschnitten	Architektur: Denkmal-, stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung, Stadtbildaufwertung und -einfügung, Substanzsanierungen	Architektur: Fassadenumgestaltungen und Detailverbesserungen, auch Fachwerk- und traditionelle Detailerhaltung; beispielhafte mögliche Umgestaltungsmaßnahmen: Gebäude Benser Straße 25. Umgestaltung Flachdachbau rückwärtiger Bereich Gebäude Baustraße 12.
Quartiersgefüge: Zum Teil enge Bebauung, Gemengelage und Belichtungsprobleme, zum Teil unzureichende Erschließungen und Stellplatzmöglichkeiten auf den Anwesen	Quartiersgefüge: Quartiersentwicklung mit auch grundstücksübergreifenden Überlegungen zur behutsamen Umstrukturierung / Blockentkernung im Zusammenhang mit Erhalt bzw. Wiederherstellung der Parzellenstruktur	Quartiersgefüge: Gemengelagebereinigung durch Abriss verzichtbarer Bausubstanzen zur Verbesserung der Wohnbedingungen (Modell familienfreundliches Wohnquartier) in Nähe zu Infrastruktur / Grünanlagen. Beibehaltung bzw. Wiederherstellung der Durchgängigkeit der Grundstücke mit Vorteil einer „rückwärtigen Erschließung“, Prüfung der Anlage von Gemeinschaftsstellplätzen	Quartiersgefüge: Zum Teil enge Bebauung, stadtebaulich unbefriedigender südlicher Blockrand. Grundstücke entlang der Altendorfer Straße meist ohne eigene Stellplatzversorgung, auch z.T. Grundstücke entlang der Baustraße	Quartiersgefüge: Quartiersentwicklung mit grundstücksübergreifenden Überlegungen zur behutsamen Umstrukturierung / Blockentkernung Verbesserung der Standortbedingungen	Quartiersgefüge: Ergänzung der stadtebaulichen Struktur durch Umgestaltung der südlichen Blockrandstruktur gemäß Einfügungsgebot auf Grundlage eines individuellen Konzeptes prüfen und abwägen
Nutzung und Struktur: z.T. Substanzschwächen sowie Gebäudestruktur- und Grundrissmängel (z.B. nicht barrierearm) u.ä.	Nutzung und Struktur: Stärkung der Wohnfunktion	Nutzung und Struktur: Umsetzung des grundstücksübergreifenden Quartierskonzeptes, Modernisierung des Gebäudebestandes auch durch (denkmalverträglichen) inneren Gebäudeumbau. Prüfung der Umnutzungsmöglichkeiten der ehem. Schlosserei im rückwärtigen Bereich der Gebäudegruppe Benser Straße 20-22 mit besonderer architektonischer Qualität z.B. für Wohnzwecke (Loftwohnungen); mögliche Einrichtung von Ferienwohnungen (z.B. fahrradfreundliche Appartements)	Nutzung und Struktur: Funktionsschwächen und einzelne Leerstände, z.T. Substanzschwächen sowie Gebäudestruktur- und Grundrissmängel (z.B. nicht barrierearm) u.ä.	Nutzung und Struktur: Stärkung der Nutzungsvielfalt und der Wohnfunktionen	Nutzung und Struktur: Umsetzung des grundstücksübergreifenden Quartierskonzeptes, Modernisierungsmaßnahmen des Gebäudebestandes auch durch (denkmalverträglichen) inneren Gebäudeumbau; Nachnutzung für das ehemalige ALDI-Grundstück; Umnutzungsmöglichkeiten für Seitenflügel Benser Straße 31 prüfen
Freiraum: Mängel und Gestaltungsdefizite im Geschäfts- und Wohnumfeld, fehlende Barrierefreiheit	Freiraum: Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Verkehrsberuhigung, Barrierefreiheit, verbesserte Stellplatzdisposition u.a.	Freiraum: Straßenbaumaßnahmen Hägermauer: Einbahnstraßensystem mit verkehrsberuhigten Bereich, Quartierswohngeweg aufwerten	Freiraum: Mängel und Gestaltungsdefizite im Geschäfts- und Wohnumfeld, fehlende Barrierefreiheit	Freiraum: Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Verkehrsberuhigung, Barrierefreiheit, verbesserte Stellplatzdisposition u.a.	Freiraum: Straßenbaumaßnahmen Baustraße, Benser Mauer: Einbahnstraßensystem mit verkehrsberuhigten Bereich, Quartierswohngeweg
Klimaschutz: Im allgemeinen hoher Grad an energetischen Mängeln im Altbaubestand, fehlendes Konzept über Einzelgebäude hinaus	Klimaschutz: Umsetzung der Klimaschutzziele, Einklang von Denkmal- und Klimaschutz, Bereitstellung innovativer, bezahlbarer Energien als Standortfaktor	Klimaschutz: Maßnahmen zur energetischen Gebäude- und Quartierssanierung, Konzept energetische Quartiersentwicklung im Zusammenhang mit Quartiersneuordnung und benachbarten Gewerbeeinrichtungen prüfen	Klimaschutz: Im allgemeinen hoher Grad an energetischen Mängeln im Altbaubestand	Klimaschutz: Umsetzung der Klimaschutzziele, Einklang von Denkmal- und Klimaschutz	Klimaschutz: Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung, ansonsten Entwicklungen zur energetischen Quartierssanierung wie bei Quartier 29 im Verfahren prüfen
Management: Fehlendes, umfassendes und spezielles Quartiers-Management und -Marketing	Management: Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, Steigerung der Nachfrage und Anziehungskraft	Management: Wie zu Quartier 15 und 21	Management: Fehlendes, umfassendes und spezielles Quartiers-Management und -Marketing	Management: Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, Steigerung der Nachfrage und Anziehungskraft	Management: Wie zu Quartier 15 und 21, Sonderaspekt Machbarkeitsstudie ehemaliges Aldi-Grundstück

Block/Quartier 37			Block/Quartier 39		
Städtebauliche Missstände, Defizite	Städtebauliche Ziele	Maßnahmen Initiativen	Städtebauliche Missstände, Defizite	Städtebauliche Ziele	Maßnahmen Initiativen
Architektur: Detailmängel. Städtebauliche Zäsur: Blockrandstruktur entlang der Straße Benser Mauer weitgehend „offen“	Architektur: Denkmal-, stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung, Stadtbildaufwertung und -einfügung, Substanzsanierungen	Architektur: Detailverbesserungen, auch Fachwerk- und traditionelle Detailerhaltung; Gebäudeerhalt mit Visitenkartenfunktion für Stadttourismus; Baustraße 24	Architektur: Kleinere Detailmängel	Architektur: Denkmal-, stadtbildgerechte Erhaltung u. Gestaltung, Sonderbereich. Substanzsanierungen	Architektur: Detailgestaltung im Zuge auch des Umnutzungskonzeptes der Wassermühle
Quartiersgefüge: Gemengelagensituation im östlichen Quartiersbereich. Zum Teil städtebaulich unbefriedigende Blockrandsituationen; es bestehen überwiegend auf den Grundstücken keine eigenen Stellplatzmöglichkeiten.	Quartiersgefüge: Quartiersentwicklung mit grundstücksübergreifenden Überlegungen zur behutsamen Umstrukturierung / Blockentkernung im Zusammenhang insbesondere mit Umorganisation der Stellplatzversorgung, Verbesserung der Standortbedingungen, Außenwohnqualitäten	Quartiersgefüge: Neuordnung und rückwärtige Erschließungsmöglichkeiten im Quartier über Bereich der Grundstücke Baustraße 34 und 36 prüfen	Quartiersgefüge: s. Nutzung und Struktur	Quartiersgefüge: Quartiersentwicklung mit Leerstandsbesichtigung	Quartiersgefüge: Schlüssel- und Impulsprojekt: Revitalisierung des Gebäudekomplexes Obere Mühle
Nutzung und Struktur: z.T. Substanzschwächen sowie Gebäudestruktur- und Grundrissmängel (z.B. nicht barrierearm) u.ä.	Nutzung und Struktur: Stärkung der Wohnfunktion	Nutzung und Struktur: Umsetzung des grundstücksübergreifenden Quartierskonzeptes, Modernisierungsmaßnahmen des Gebäudebestandes auch durch (denkmalverträglichen) inneren Gebäudeumbau; Erhaltung bzw. Konzept-, Nutzungsstudie Gebäude Baustraße 24 (Schlüsselgebäude)	Nutzung und Struktur: Leerstand Wassermühle	Nutzung und Struktur: Siehe oben	Nutzung und Struktur: O.g. Entwicklung evtl. in Verbindung mit gemeinsamer Nutzung Dielturm, Revitalisierung des rückwärtigen Mühlenkomplexes, ggf. Ausbau als Hotelstandort
Freiraum: Mängel und Gestaltungsdefizite im Wohnumfeld, Umfeldmängel, fehlende Barrierefreiheit	Freiraum: Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Verkehrsberuhigung, Barrierefreiheit, verbesserte Stellplatzdisposition u.a.	Freiraum: Straßenbaumaßnahmen Baustraße, Benser Mauer: Einbahnstraßensystem mit Verkehrsberuhigten Bereich, Quartierswohnweg aufwerten, Erschließung Gelände Fa. Kayser prüfen	Freiraum: Kleinere Gestaltungsdefizite im Umfeld	Freiraum: Umfeldgestaltung Mühlenbereich im Zuge der Umsetzung und Revitalisierung	Freiraum: Individuelles Konzept
Klimaschutz: Im allgemeinen hoher Grad an energetischen Mängeln im Altbaubestand	Klimaschutz: Umsetzung der Klimaschutzziele, Einklang von Denkmal- und Klimaschutz	Klimaschutz: Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung, ansonsten Entwicklungen zur energetischen Quartierssanierung wie bei Quartier 29 im Laufe des Verfahrens prüfen	Klimaschutz: Im allgemeinen hoher Grad an energetischen Mängeln im Altbaubestand, fehlendes Konzept über Einzelgebäude hinaus	Klimaschutz: Umsetzung der Klimaschutzziele, Einklang von Denkmal- und Klimaschutz, Bereitstellung innovativer, bezahlbarer Energien als wichtiger Standortfaktor	Klimaschutz: Angliederung an energetisches Quartierskonzept Quartier 35 prüfen
Management: Fehlendes, umfassendes und spezielles Quartiers-Management und -Marketing	Management: Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, Steigerung der Nachfrage und Anziehungskraft	Management: Wie zu Quartier 15 und 21, Sonderaspekt Machbarkeitsstudie Baustraße 24	Management: Fehlendes, umfassendes und spezielles Quartiers-Management und -Marketing	Management: Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen, Steigerung der Nachfrage und Anziehungskraft	Management: Wie zu Quartier 15 und 21, Sonderaspekt Machbarkeitsstudie Mühlenkomplex