

Stand: 28. April 2023



**Vorbereitende Untersuchungen (VU) |
Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) |
Stadt Alfeld (Leine)**

**Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen /
Kaiserhofquartier**



Auftraggeberin

Stadt Alfeld (Leine)
Marktplatz 1
31061 Alfeld (Leine)



Niedersächsische
Landgesellschaft mbH

Auftragnehmer

Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Geschäftsstelle Hannover
Arndtstraße 19
30167 Hannover



Alexander Rudnick Consultants GmbH

BearbeiterInnen

Sebastian Tränkner
Helmut Borrmann
Evelin Fleischhauer
Fenja-Marie Deppe
Anna Rizou
Alexander Rudnick

Titelfotos

NLG, 2022



Dieser Bericht, seine sachlichen und formalen Bestandteile sowie grafischen Elemente und / oder Abbildungen / Fotos sind - sofern nicht anders angegeben - Eigentum der NLG. Jedwede Nutzung und / oder Übernahme und / oder Veröffentlichung, auch in Auszügen, bedarf der ausdrücklichen schriftlichen Genehmigung durch die NLG. Es ist nicht gestattet, Angaben aus diesem Bericht für weitere Publikationen o. Ä. zu verwenden.

© NLG 2023

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen	7
1.1 Anlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchung	7
1.1.1 Anlass der Vorbereitenden Untersuchung	7
1.1.2 Vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung	9
1.1.3 Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm “Lebendige Zentren”	10
1.2 Rechtliche Grundlagen und Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung	11
1.2.1 Vorbereitende Untersuchung (VU)	11
1.2.2 Integriertes teilräumliches städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)	12
1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	13
1.4 Methodik und Projektablauf	15
1.4.1 Organisationsstruktur – Integrierter Ansatz und Ablauf	15
1.4.2 Prozesse und Methoden	15
2 Regionale sowie städtische Planungen und Prozesse	21
2.1 Landes- und Regionalplanung	21
2.2 Kommunale Bauleitplanung	23
2.3 Kommunale Entwicklungskonzepte und Prozesse	25
2.4 Seveso-III-Richtlinie und städtebauliches Konzept zur Seveso-III-Richtlinie	32
3 Altes Sanierungsverfahren “Altstadt Alfeld (Leine)” einschließlich des Bereiches “Am Bahnhof”	35
3.1 Anlass und Ziele	35
3.2 Durchgeführte Maßnahmen und Abschluss	37
4 Bestandsanalyse Innenstadt und städtebauliche Missstände	40
4.1 Entwicklung der Stadt Alfeld (Leine)	40
4.2 Entwicklung der Innenstadt	41
4.3 Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt	42
4.4. Demographische und sozioökonomische Entwicklung	49
4.4.1 EinwohnerInnen und Altersstruktur	49
4.4.2 Nationalitäten	52
4.4.3 Eigentumsstruktur	54
4.4.4 Mietstruktur	55
4.5 Nutzungsstruktur	56
4.6 Bebauungs- und Gebäudestruktur und Denkmalpflege	62
4.7 Öffentliche Erschließung und Verkehr	85
4.8 Grünflächen und weitere öffentliche Räume	92
4.9 Einzelhandel, Soziale Infrastruktur, Kultur, Tourismus	95
4.9.1 Einzelhandel, gastronomische Angebote und der Alfelder Wochenmarkt	95
4.9.2 Soziale und öffentliche Bildungs- und Kulturangebote	96
4.9.3 Verwaltungsinfrastruktur	98
4.9.4 Touristische Angebote	98
4.9.5 Angebote der medizinischen Versorgung und Gesundheit	101
5 Zusammenfassung der Stärken und Schwächen	103
5.1 Wohnfunktion	103
5.2 Gewerbenutzung und touristische Infrastruktur	104

5.3 Erschließungsstruktur und öffentlicher Freiraum.....	105
5.4 Ökologie und Klimaresilienz	106
5.5 Zusammenleben und Soziokultur	107
6 Städtebauliches Entwicklungskonzept und öffentliche Maßnahmen für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme	108
6.1 Handlungsfeld (A): Altstadt – Zentrum des Stadtlebens	111
6.2 Handlungsfeld (B): Wohnen in der Altstadt	115
6.3 Handlungsfeld (C): Einzelhandel, Dienstleistungen und Tourismus	119
6.4 Handlungsfeld (D): Verkehrsflächen, Plätze und Mobilität	122
6.5 Handlungsfeld (E): Klimaschutz, Klimaresilienz und Artenvielfalt	125
7 Kosten und Finanzierung der Sanierung	130
8 Abgrenzung des Sanierungsgebietes	131
8.1 Grundzüge der Sanierungsgebietsabgrenzung	131
8.2 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Altstadt Alfeld (Leine) und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“	131
9 Verfahrensrechtliche Abwägung	135
9.1 Umfassendes Verfahren.....	135
9.2 Vereinfachtes Verfahren.....	136
9.3 Begründung der Verfahrenswahl.....	137
10 Nachweis des begründeten öffentlichen Interesses an der Sanierung	142

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Räumliche Eingliederung Stadt Alfeld (Leine) (Datenbasis: LGLN).....	8
Abbildung 2: Räumliche Abgrenzung Untersuchungsgebiet (Datenbasis: LGLN).....	14
Abbildung 3: Zeitplanung und Ablauf des Entwicklungsprozesses	15
Abbildung 4: Kartenausschnitt aus dem Online-Kartendialog.....	20
Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Quelle: LROP, 2017).....	21
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Quelle: LROP, 2022).....	22
Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim (RROP Landkreis Hildesheim, 2016)	23
Abbildung 8: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine) (Quelle: Stadt Alfeld (Leine))	24
Abbildung 9: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 „Burgfreiheit“ (Quelle: Stadt Alfeld (Leine), 1979)	24
Abbildung 10: Maßnahmenpakete im Radewegekonzept der Stadt Alfeld (Leine) (Quelle: Stadt Alfeld (Leine), 2023)	26
Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Alfeld (Leine) von 2013.....	28
Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Alfeld (Leine) von 2013.....	29
Abbildung 13: Sicherheitsabstand (600 und 650 m) im Rahmen der Seveso-III-Richtlinie (Datenbasis LGLN)	34
Abbildung 14: Altes Sanierungsgebiet (Quelle: Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim, 2010)	36
Abbildung 15: Kartendarstellung 1. Sanierungsverfahren (Datenbasis: LGLN).....	38
Abbildung 16: Historische Karte Alfeld (Leine) um 1875, Rekonstruktionsversuch A. Herbote (Quelle: Arne Herbote, 2017)	41
Abbildung 17: Einzelhandelsverteilung im Stadtgebiet Alfeld (Leine) (Quelle: Alexander Rudnick, 2022).....	43
Abbildung 18: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in Niedersachsen, 01.01.2020 (Quelle: Alexander Rudnick, 2022)	44
Abbildung 19: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in Niedersachsen, 01.01.2020 (Quelle: Alexander Rudnick, 2022)	45
Abbildung 20: Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (Quelle: Alexander Rudnick, 2022)	45
Abbildung 21: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen. VKF-Angaben gerundet; Werte der Verkaufsflächen gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen (Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel, 2022).....	47
Abbildung 22: Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt Alfeld (Leine) (Datenbasis: LSN, 2022)	50
Abbildung 23: Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet der Stadt Alfeld (Leine) (Datenbasis: LSN, 2022. Tabellennr.: A100001).....	50
Abbildung 24: Vorausberechnung der Bevölkerung in der Stadt Alfeld (Leine) nach Altersgruppen (Datenbasis: LSN, 2022)	52
Abbildung 25: Vorausberechnung der Bevölkerung im Landkreis Hildesheim nach Altersgruppen (Datenbasis: LSN, 2022. Tabellennr.: K011010)	52
Abbildung 26: Entwicklung der Nationalitäten in der Gesamtstadt und im Untersuchungsgebiet der Stadt Alfeld (Leine) (Datenbasis: Bewegungsstatistiken ITEBO, 2022)	53
Abbildung 27: Anzahl der EigentümerInnen mit Besitz bzw. selbstgenutztem Wohneigentum nach Alterskohorten in Alfeld (Leine) (Datenbasis: Eigentümerdaten der Stadt Alfeld (Leine), 2022)	55
Abbildung 28: Nutzungen im Erdgeschoss (Datenbasis: LGLN)	57
Abbildung 29: Kaiserhofgelände (Quelle: NLG, 2022)	59
Abbildung 30: Nutzungen im 1. Obergeschoss (Datenbasis: LGLN).....	60
Abbildung 31: Lateinschule und St. Nicolai-Kirche (Quelle: NLG, 2022)	62
Abbildung 32: Kuhlmannsche Villa (Quelle: NLG, 2022)	63
Abbildung 33: Schwarzplan vom Untersuchungsgebiet (Datenbasis: LGLN).....	65
Abbildung 34: Ungeordnete Hinterhofsituation Wallstraße (Quelle: NLG, 2022).....	66
Abbildung 35: Eingangssituation aus Richtung Hildesheimer Straße (Quelle: NLG, 2022)	67
Abbildung 36: Denkmalgeschützte Gebäude im Untersuchungsgebiet (Datenbasis: LGLN).....	68
Abbildung 37: Entstehungszeiten Gebäude (Datenbasis: LGLN).....	70

Abbildung 38: Mit Eternitplatten überformte Fassade (Quelle: NLG, 2022).....	72
Abbildung 39: Fassade mit großformatigen Kunststoffklinkerplatten überformt und ungeteilter Fenster (Quelle: NLG, 2022)	72
Abbildung 40: Instandsetzungsbedürftige Fassade, nicht gegliederte Fenster, Fensterformat überformt (Quelle: NLG, 2022)	73
Abbildung 41: Metallsäulen als Gestaltungselement in der Tragwerkskonstruktion (Quelle: NLG, 2022)	73
Abbildung 42: Darstellung von Baualter und Bauweisen der Gebäude (Datenbasis: LGLN)	75
Abbildung 43: Ortsbildprägende Bebauung Kirchhof (Quelle: NLG, 2022).....	76
Abbildung 44: Ortsbildprägende Bebauung Holzer Straße (Quelle: NLG, 2022).....	76
Abbildung 45: Gebäude mit niedrigen Deckenhöhen in den Obergeschossen (Quelle: NLG, 2022)...	77
Abbildung 46: Darstellung der Geschossigkeit (Datenbasis: LGLN)	78
Abbildung 47: Sanierungsbedarf Gebäude (Datenbasis: LGLN)	80
Abbildung 48: Gebäude mit akutem Handlungsbedarf (Quelle: NLG, 2022)	81
Abbildung 49: Gebäude in einem schlechten Sanierungszustand (Quelle: NLG, 2022)	81
Abbildung 50: Gebäude in einem mittlerem Sanierungszustand (Quelle: NLG, 2022).....	82
Abbildung 51: Gebäude in einem gutem Sanierungszustand (Quelle: NLG, 2022).....	82
Abbildung 52: Straßengestaltung Marktstraße (Quelle: NLG, 2022)	86
Abbildung 53: Schlechter Sanierungszustand Wallstraße (Quelle: NLG, 2022).....	86
Abbildung 54: Kalandstraße mit gesperrten Abschnitt (Quelle: NLG, 2022).....	87
Abbildung 55: Platz an der St. Nicolai Kirche (Quelle: NLG, 2022)	89
Abbildung 56: Platz Sedanstraße, Perkstraße, Ständehausstraße (Quelle: NLG, 2022)	90
Abbildung 57: Sanierungszustand öffentlicher Raum (Datenbasis: LGLN)	91
Abbildung 58: Zugang Wallanlagen über die Bornstraße (Quelle: NLG, 2022)	93
Abbildung 59: Perkwall als Westgrenze der Altstadt (Quelle: NLG, 2022)	93
Abbildung 60: Leinstraße ohne Begrünung (Quelle: NLG, 2022)	94
Abbildung 61: Entfernung zwischen Fagus-Werk und Innenstadt (Datenbasis: LGLN)	99
Abbildung 62: Soziokulturelle Angebote in der Innenstadt (Datenbasis: LGLN).....	102
Abbildung 63: Zonen der Altstadt (Datenbasis: LGLN)	109
Abbildung 64: Handlungsfelder und Entwicklungsziele.....	111
Abbildung 65: Maßnahmenkarte entsprechend Kosten- und Finanzierungsübersicht (Datenbasis: LGLN)	129
Abbildung 66: Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet (Datenbasis: LGLN).....	133

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht über die geführten ExpertInnengespräche.....	19
Tabelle 2: Altersstruktur in der Gesamtstadt und im Untersuchungsgebiet (Quelle: Einwohnermeldeliste, 30.03.2022)	51
Tabelle 3: Nationalitäten im Untersuchungsgebiet (Datenbasis: Einwohnermeldeliste, 30.03.2022)...	54
Tabelle 4: Abgleich Gebäudezustand außen und innen (Quelle: eigene Erhebung, 2022-2023)	83
Tabelle 5: Maßnahmen im Handlungsfeld (A): Altstadt – Zentrum des Stadtlebens	115
Tabelle 6: Maßnahmen im Handlungsfeld (B): Wohnen in der Altstadt	119
Tabelle 7: Maßnahmen im Handlungsfeld (C): Einzelhandel, Dienstleistungen und Tourismus	122
Tabelle 8: Maßnahmen im Handlungsfeld (D): Verkehrsflächen, Plätze und Mobilität.....	124
Tabelle 9: Maßnahmen im Handlungsfeld (E) (Quelle: eigene Darstellung, 2023).....	128

1 Vorbemerkungen

1.1 Anlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchung

1.1.1 Anlass der Vorbereitenden Untersuchung

Das funktionale Mittelzentrum Alfeld (Leine) ist Mittelpunkt des Leineberglandes im Landkreis Hildesheim und liegt im Tal der Leine. Der historische Stadtkern mit einer Größe von ca. 15 Hektar zeichnet sich durch einen mittelalterlichen Grundriss und zahlreiche historische und denkmalgeschützte Gebäude aus - nur wenige nicht ortsbildprägende Gebäude in der Innenstadt stören das Stadtbild. Für diesen historischen Stadtkern ist die Stadt auch in der Umgebung bekannt. Überregionale Bekanntheit erlangte die Stadt u.a. durch die UNESCO-Welterbestätte und gleichzeitig touristischen Anziehungspunkt „Fagus-Werk“ - ein von Walter Gropius entworfenes und 1911 erbautes modernistisches Fabrikgebäude. Gleichzeitig gilt die Fabrik als eines der wichtigsten und ersten Gebäude der Bauhaus-Architektur

Als ehemalige Kreisstadt fungiert Alfeld (Leine) als zentraler Standort für das regionale Umfeld mit größeren Arbeitgebern wie der Papierfabrik der SAPPI-Gruppe sowie weiteren Unternehmen des Maschinenbaus und der papierverarbeitenden Industrie. Entsprechend seiner mittelzentralen Funktion bestehen wichtige infrastrukturelle Einrichtungen wie ein umfassendes schulisches Angebot und ein breites, aber gefährdetes Angebot an Einzelhandel, Gastronomie und Versorgung sowie Wohnformen für unterschiedliche Nachfragergruppen.

Darüber hinaus ist die Stadt Alfeld (Leine) Teil der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg. Die Stadt ist dabei für Pendler über die Bahnstrecke Hannover – Göttingen gut an das Oberzentrum Hannover angebunden und liegt zudem direkt an der Bundesstraße 3. Gemeinsam mit den Partnergemeinden Freden, Lamspringe, Elze, Samtgemeinde Leinebergland, Delligsen und Sibbesse ist die Stadt Alfeld (Leine) Teil der Region Leinebergland. Von diesem Regionsverein, in dem auch die örtliche Wirtschaft, Institutionen und Vereine organisiert sind, gehen wichtige Impulse für die gesamte Region aus.

Wie andere Mittelstädte im ländlichen Raum Niedersachsens auch, ist die Stadt mit derzeit rund 18.500 EinwohnerInnen durch einen allgemeinen Bevölkerungsrückgang und eine zunehmende Überalterung gekennzeichnet. Im Jahr 2006 hatte die Stadt noch rund 21.000 EinwohnerInnen (Quelle: Bertelsmann Stiftung). Die hohe Dynamik des Strukturwandels im Einzelhandel, die zunehmende Alterung der Bevölkerung, der vergleichsweise hohe Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund und in schwierigen sozialen Lagen sowie die damit verbundenen Anpassungserfordernisse betreffen nahezu alle Handlungsfelder der Innenstadtentwicklung in Alfeld (Leine). Insbesondere der zunehmende Leerstand und der Sanierungsstau bei Wohn- und Geschäftsgebäuden ist eine deutlich sichtbare Folge der problematischen demografischen und sozioökonomischen Situation.

Der Einzelhandel als wirtschaftliches Standbein der Innenstadt ist dabei besonders betroffen. Die zunehmende Dynamik der bekannten Trends, wie die Vergrößerung von Verkaufsflächen, die Verlagerung der Filialen in größere Städte und die Umsatzverlagerung in den Online-Handel, zeigt sich u. a. in erheblich zunehmenden Ladenleerständen und im Auftreten marginalisierter Nutzungen sowie in wachsenden Fehlnutzungen auch in den zentralen Lagen. Die Corona-Pandemie hat diese Entwicklung in den letzten Jahren weiter beschleunigt. Mit dem Verlust an Rentabilität für Investitionen in die überwiegend historischen und teilweise denkmalgeschützten Gebäude drohen infolge dessen zunehmende Verwahrlosung sowie ein bedeutender Funktions- und Imageverlust der Innenstadt.

Der innerstädtische Tourismus konzentriert sich zudem auf die Erkundung der historischen Gebäude und Denkmäler. Im Umland befinden sich einige Naturattraktionen wie der Ith-Hils-Weg oder der Leine-Heide-Radweg (eingebettet in das Leinebergland). Auch das Fagus-Werk ist ein touristischer Anziehungspunkt. Die Stadt bietet daher das touristische Potential für eine Mischung aus historischen Gebäuden, Naturattraktionen und moderner Architektur. Insgesamt

hat die (Innen-)Stadt jedoch bisher keine relevante Bedeutung als touristische Destination. Das touristische Potenzial der Innenstadt ist durch die Trading-Down-Prozesse im Einzelhandel, durch mangelndes Marketing und im Zuge der demografischen sowie sozialen Veränderungen deutlich geschwächt. Wichtige Potenziale, die Innenstadt aus dieser Perspektive zu entwickeln, werden nicht genutzt. Die Modernisierung und Instandsetzung von (historischen) Gebäuden und die Stärkung des Tourismussektors durch Kooperationen oder verbessertes Marketing sind jedoch ein wichtiger Baustein in der Gesamtentwicklung.

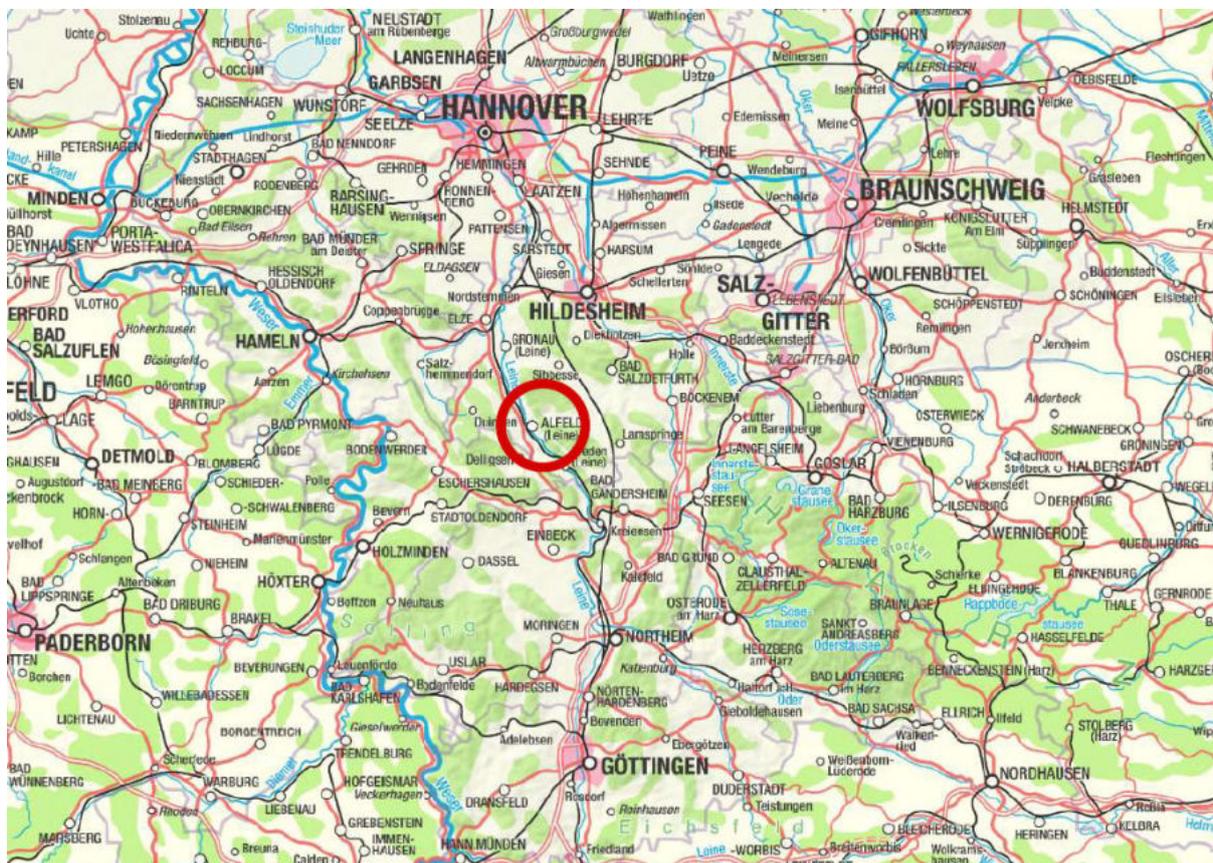


Abbildung 1: Räumliche Eingliederung Stadt Alfeld (Leine) (Datenbasis: LGLN)

Im Rahmen von Begehungen des Sanierungsverdachtsgebietes, d.h. die historische Altstadt einschließlich der Wallanlagen und des Kaiserhofquartiers, im November bis Dezember 2021 und im Januar 2022 sowie nach Vorgesprächen mit der Stadtverwaltung wurde festgestellt, dass die gesamte Innenstadt von Alfeld (Leine) erhebliche sichtbare städtebauliche und funktionale Mängel aufweist. Diese wurden nach einer ersten Analyse wie folgt zusammengefasst:

1. Substanzschwächen

- Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an einer Vielzahl von Gebäuden,
- Neuordnungsbedarf für städtebaulich störende und teilweise abgängige Gebäude,
- Wohnungen und Geschäfte, die vielfach nicht energetischen Standards entsprechen,
- Ungeordnete Hinterhofsituationen – besonders an der Wallstraße,
- Fehlende Raumkanten nach Westen (Perkwall),
- Eingangssituationen der historischen Innenstadt sind für BesucherInnen / TouristInnen nicht einladend,
- Von historischen Vorbildern abweichende Fassadengliederung und Werbeanlagen stören das Ambiente,
- In Teilen sanierungsbedürftige Straßenräume, insbesondere Wall- und Seminarstraße,
- Kaiserhofquartier – Brachflächen und ungeordnete städtebauliche Situation,

2. Funktionsschwächen

- Viele Leerstände von Geschäften sowie Fehl- und Unternutzungen auch in den besten Einkaufslagen,
- Ausdehnung des Fußgängerzonensystems ist vor dem Hintergrund der negativen Handelsentwicklung zu großräumig,
- Leerstände bei Wohngebäuden,
- Wohnungsbestand oftmals nicht mehr zeitgemäß bzw. nachfragegerecht,
- Überschaubares Angebot an Gastronomie,
- Fehlendes Grün in den Straßenräumen,
- Sanierungsstau an Gebäuden durch geringes Mietniveau, dadurch hoher Anteil von Innenstadtbewohnern mit niedrigem Einkommen,
- Wallanlagen - aufwertungsbedürftige Aufenthaltsqualität zur Naherholung für BewohnerInnen der Innenstadt.

1.1.2 Vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung

Die Stadt Alfeld (Leine) bietet als Mittelzentrum Wohn- und Arbeitsstätten, kulturelle Einrichtungen sowie öffentliche und private Dienstleistungen für die Gesamtstadt und das Umland. Der historische Stadtkern - die Innenstadt - nimmt die Funktion eines ‚Zentrums‘ hingegen nur noch eingeschränkt wahr.

Ganz wesentlich ist die Eröffnung einer Förderkulisse, d.h. die Aufnahme in das Programm der Städtebauförderung, als Anreiz und die Etablierung eines geeigneten sanierungsrechtlichen Rahmens für die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes. Darüber hinaus ist die Aufwertung des öffentlichen Raums zu fördern, damit die Besonderheit des historischen Ambientes der Alfelder Innenstadt für Einheimische wie für Gäste wieder deutlicher wird.

Für die Innenstadt von Alfeld ist es notwendig, durch finanzielle Förderung Investitionen insbesondere in den privaten Gebäudebestand zu initiieren, insbesondere vor dem Hintergrund des teilweise hohen Sanierungsstaus und der damit verbundenen heute am lokalen Wohnungs- und Gewerbemarkt erzielbaren geringen Mieten. Ein entsprechendes Förderinstrument ist erforderlich, für:

- die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden,
- die energetische Sanierung von Gebäuden und
- den Abbruch von städtebaulich störenden Gebäuden und Anbauten sowie
- die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (u. a. Herstellung von Barrierefreiheit, sofern dies aufgrund der baulichen Gegebenheiten realisierbar ist).

Des Weiteren ist dem zunehmenden Geschäftsleerstand zu begegnen. Bundesweit ist der Trend zu beobachten, dass der Online-Handel den stationären Einzelhandel zurückdrängt. Es bestehen aber vor Ort städtebauliche und funktionale Mängel, die zu beheben sind, damit die Innenstadt wieder vermehrt als Zentrum in der Region Leinebergland von den Bürgerinnen wahrgenommen wird. Dies kann u. a. erreicht werden durch:

- Behebung von Funktionsmängeln und Nutzungskonflikten, um Leerständen, Fehl- und Unternutzungen entgegenzuwirken,
- Unterstützungen von Zwischennutzungen in Leerständen (z. B. Kultureinrichtungen, Pop-up-stores),
- die Sanierung von Straßenräumen,
- die Wiederherstellung von historischen und ortsbildprägenden, straßenseitigen Fassaden,

- Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung/ Neubebauung (verbesserte Belichtungs- und Freiraumqualität),
- die Aufwertung der Straßenräume durch Begrünung und / oder Möblierung mit dem Ziel der Erhöhung der Aufenthalts- / Verweilqualität,
- die Verbesserung der Eingangssituationen in die historische Altstadt und
- die Einführung von einheitlichen Standards für Werbeanlagen.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen und dem sich ggf. anschließenden Sanierungsverfahren soll darüber hinaus ein nachhaltiger Entwicklungsprozess in der Alfelder Stadtgesellschaft angestoßen werden. Darunter ist ein Prozess zu verstehen, der aufzeigt, welche Potenziale die Innenstadt besitzt und wie diese aufgewertet werden können, um den bereits eingetretenen Trading-Down-Effekt umzukehren. Zu unterstützen wären z. B.:

- die Ansiedlung sozio-kultureller Einrichtungen,
- das bürgerschaftliche Engagement und
- die Entwicklung einer generationsübergreifenden, multifunktionalen Innenstadt (Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Vergnügen, Bilden).

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen soll abschließend geklärt werden, ob die Voraussetzungen eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch vorliegen und ob ein solches Verfahren rechtlich, tatsächlich und finanziell durchführbar ist (u. a. Prüfung, ob das „Sanierungsverdachtsgebiet“ als Sanierungsgebiet in Betracht kommt).

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Mängel nicht ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts beseitigt werden können. Die Mängel sind in Teilbereichen so gravierend, dass der Einsatz der Rechtsinstrumente des besonderen Städtebaurechts erforderlich wird.

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sind damit insbesondere Grundlage für die Entscheidung über:

- die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme,
- die möglichen Auswirkungen der geplanten Sanierung für die Kommune und sonstige Betroffene,
- die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes,
- die Wahl des Sanierungsverfahrens,
- die ungefähren Kosten der geplanten Sanierung und
- die voraussichtliche Dauer der Sanierung.

1.1.3 Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“

Im Rahmen der Städtebauförderung bestehen verschiedene Programmkomponenten. Nach derzeitiger Einschätzung gilt die Programmkomponente „Lebendige Zentren“ als geeignete Programmkulisse für die Weiterentwicklung der historischen Alfelder Innenstadt. Im Programm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ wurden die bisherigen Förderinhalte der Programme Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Städtebaulicher Denkmalschutz, Kleinere Städte und Gemeinden sowie teilweise des ehemaligen Programms Zukunft Stadtgrün gebündelt und weiterentwickelt.

Ziel dieses Programms ist es, Innenstädte und Stadtteilzentren sowie Ortszentren zu stärken und zu beleben. Zentrale Bereiche, die beispielsweise von gewerblichen Leerständen betroffen sind, sollen auf diesem Weg stabilisiert und nachhaltig zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur entwickelt werden.

Über das Programm würde eine städtebauliche Gesamtmaßnahme zur Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und zum Erhalt der historischen Altstadt, zur Profilierung und Standortaufwertung sowie zum Erhalt und zur Förderung der Nutzungsvielfalt gefördert. Vor

dem Hintergrund der wirtschaftlichen Folgen der Corona-Krise kommt dem Programm zur Abmilderung der sich dadurch verschärfenden städtebaulichen Problemlagen eine besondere Bedeutung zu.

Die Fördermittel können eingesetzt werden für städtebauliche Maßnahmen, wie z. B.:

- die Anpassung der Gebiete an den innerstädtischen Strukturwandel, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind, sowie die Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge,
- bauliche Maßnahmen zum Erhalt des baukulturellen Erbes, die Aktivierung von Stadt- und Ortskernen,
- Modernisierung und Instandsetzung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung zur Sicherung, Wiederherstellung und Erhalt des historischen Stadtbildes,
- die Erneuerung des baulichen Bestandes,
- Erhalt und Weiterentwicklung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, Grünräume),
- Quartiers- und Citymanagement bzw. Management der Zentrenentwicklung,
- Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch die Verbesserung der grünen Infrastruktur.

Mit dem Amt für regionale Landesentwicklung (ArL) Leine-Weser und mit der Stadt Alfeld (Leine) wurde vorabgestimmt, dass zur Begründung der Sanierungsbedürftigkeit eines Maßnahmensgebietes und zur Vorbereitung der Programmaufnahme Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB und anschließend ein teilräumliches ISEK erstellt werden sollen.

Die Stadt Alfeld (Leine) hat Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB und die Erstellung eines teilräumlichen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für das dargestellte Verdachtsgebiet ausgeschrieben. Mit der Durchführung dieser Untersuchungen wurde die Niedersächsische Landgesellschaft mbH mit Sitz in Hannover sowie die Alexander Rudnick Consultants GmbH beauftragt.

1.2 Rechtliche Grundlagen und Durchführung der Vorbereitenden Untersuchung

1.2.1 Vorbereitende Untersuchung (VU)

Die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB dient der Gewinnung von Beurteilungsunterlagen zur Entscheidungsvorbereitung über die Ausweisung eines Sanierungsgebietes nach dem Besonderen Städtebaurecht. Die Beurteilungsunterlagen sollten Aussagen enthalten:

- über die Notwendigkeit der städtebaulichen Erneuerung im Gebiet,
- über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse im Gebiet,
- über die anzustrebenden allgemeinen Ziele für das Gebiet und
- über die Durchführbarkeit der Sanierung.

Um ausreichende Beurteilungsgrundlagen für eine Entscheidung über die Ausweisung eines Sanierungsgebietes zu erhalten, sind im Rahmen dieser Untersuchungen genauer zu überprüfen bzw. Aussagen darüber zu tätigen,

- ob städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB im Untersuchungsgebiet vorliegen,
- ob das Untersuchungsgebiet durch geeignete Maßnahmen revitalisiert werden kann,
- mit welchen Kosten zu rechnen ist,
- ob und wie die Erneuerung im Untersuchungsgebiet unter Anwendung des Besonderen Städtebaurechts durchführbar ist,
- ob die Notwendigkeit und Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes oder anderer Instrumente nach dem Besonderen Städtebaurecht besteht,
- welches Verfahren und welche Gebietsgrenzen für eine Sanierung zu wählen sind und
- ob Mitwirkungsbereitschaft bei den Betroffenen im Untersuchungsgebiet besteht.

Die Untersuchungen sind nach Maßgabe des Ordnungsgebers unter Einbeziehung der von einer möglichen Sanierung betroffenen BürgerInnen des Gebietes durchzuführen, da ihr Eigentum durch die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts nach §§ 136 ff. BauGB Einschränkungen unterliegen könnte. Zugleich können sie aber auch Begünstigte eines Sanierungsverfahrens sein, wenn die Möglichkeit der Vergabe von Fördermitteln besteht.

Darüber hinaus sind die Maßnahmen zur Behebung der Missstände in Zusammenarbeit mit den betroffenen BürgerInnen zu entwickeln, da sie wesentliche Akteure eines über viele Jahre angelegten Sanierungsverfahrens sind. Die Revitalisierung eines Stadtgebietes kann nur mit einer aktiven Bürgerschaft erfolgreich durchgeführt werden.

Mit Hilfe der zusammengestellten Beurteilungsgrundlagen soll der Stadtrat in die Lage versetzt werden, eine sachgerechte Entscheidung zu fällen. Eine Entscheidung darüber, ob die Stadt die aufgezählten Missstände in dem Gebiet als wesentlich anerkennt, ob mit Hilfe der vorgeschlagenen Maßnahmen die Missstände behoben werden können und ob sie bereit ist, eigene Haushaltsmittel für die Sanierung des Gebietes zur Verfügung zu stellen.

Trifft der Stadtrat diese Entscheidungen, kann mit Hilfe des Berichtes über die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB und dem ISEK beim Land Niedersachsen die Aufnahme eines Sanierungsgebietes in ein Städtebauförderprogramm beantragt werden.

Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat am 15.03.2023 die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen nach § 141 BauGB beschlossen und am 23.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

1.2.2 Integriertes teilräumliches städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Bei einem ISEK handelt sich um ein informelles Planungskonzept mit einem ganzheitlichen integrierten Planungsansatz unter Beachtung sozialer, städtebaulicher, kultureller, ökonomischer und ökologischer Handlungsfelder.

Ein ISEK wird in Anwendung des § 140 Baugesetzbuch (BauGB) aus den Vorbereitenden Untersuchungen und deren Datengrundlagen als städtebauliche Planung abgeleitet. Es konkretisiert die städtebaulichen Entwicklungsziele und die daraus abgeleiteten Maßnahmen. Erarbeitet wird ein ISEK unter breiter Beteiligung der Öffentlichkeit und bezieht Akteure aus der gesamten Stadtgesellschaft mit ein. Gegenüber den BürgerInnen entfaltet es allerdings keine rechtliche Bindung. In der Regel beschließt der Rat ein ISEK in Form eines Selbstbindungsbeschlusses. Damit orientiert er sich bei weiteren Planungen an den Zielen des ISEK und muss Abweichungen begründen.

Die Aufstellung eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist in Niedersachsen Voraussetzung für die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm.

1.3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Für die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes hat sich die Stadt Alfeld (Leine) an den o.g. städtebaulichen Missständen orientiert, für die Maßnahmen zur Behebung erforderlich sind. Das Untersuchungsgebiet „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“ weist folgende Grobabgrenzung auf:

- im Norden: die unteren Parkanlagen einschließlich Kuhlmannsche Villa,
- im Osten: die oberen Parkanlagen, Antoniplatz,
- im Süden: die Winzenburger Straße (im Bereich La Patria), Grünfläche entlang des Südwalls, Kreuzung Gropius-Ring/Steinbergstraße, Brunnenweg entlang des Kaiserhofgrundstücks bis Ziegelmasch, Ziegelmasch bis Bahnhofstraße,
- im Westen: die Bahnhofstraße, Burgfreiheit, Perkwall.

Der parzellenscharfe Lageplan stellt den räumlichen Geltungsbereich der Vorbereitenden Untersuchung mit einer Größe von ca. 26,22 Hektar im Sinne einer Grobabgrenzung dar. Dieser Bereich ist größer als die Innenstadt von Alfeld (Leine), gemäß ihrer historischen Ausprägung. Das Areal wurde ausgewählt, um die benachbarten Gebiete, die entweder eigene Missstände und Mängel aufweisen und / oder städtebaulichen oder funktionalen Einfluss auf die Innenstadt haben, ebenfalls zu untersuchen. Damit bietet sich auch die Möglichkeit, das derzeit in Teilen brachliegende Kaiserhofgelände zu betrachten. Als Verbindungsglied zwischen Altstadt und dem Bereich Richtung Bahnhof ist die Entwicklung dieser Fläche von hoher Bedeutung. Der bebaute Bereich zwischen der Winzenburger Straße, Bismarckstraße und den Wallanlagen kann aufgrund der in Teilen historischen Bebauung der Altstadt zugordnet werden, sodass insgesamt eine städtebauliche Einheit entsteht.

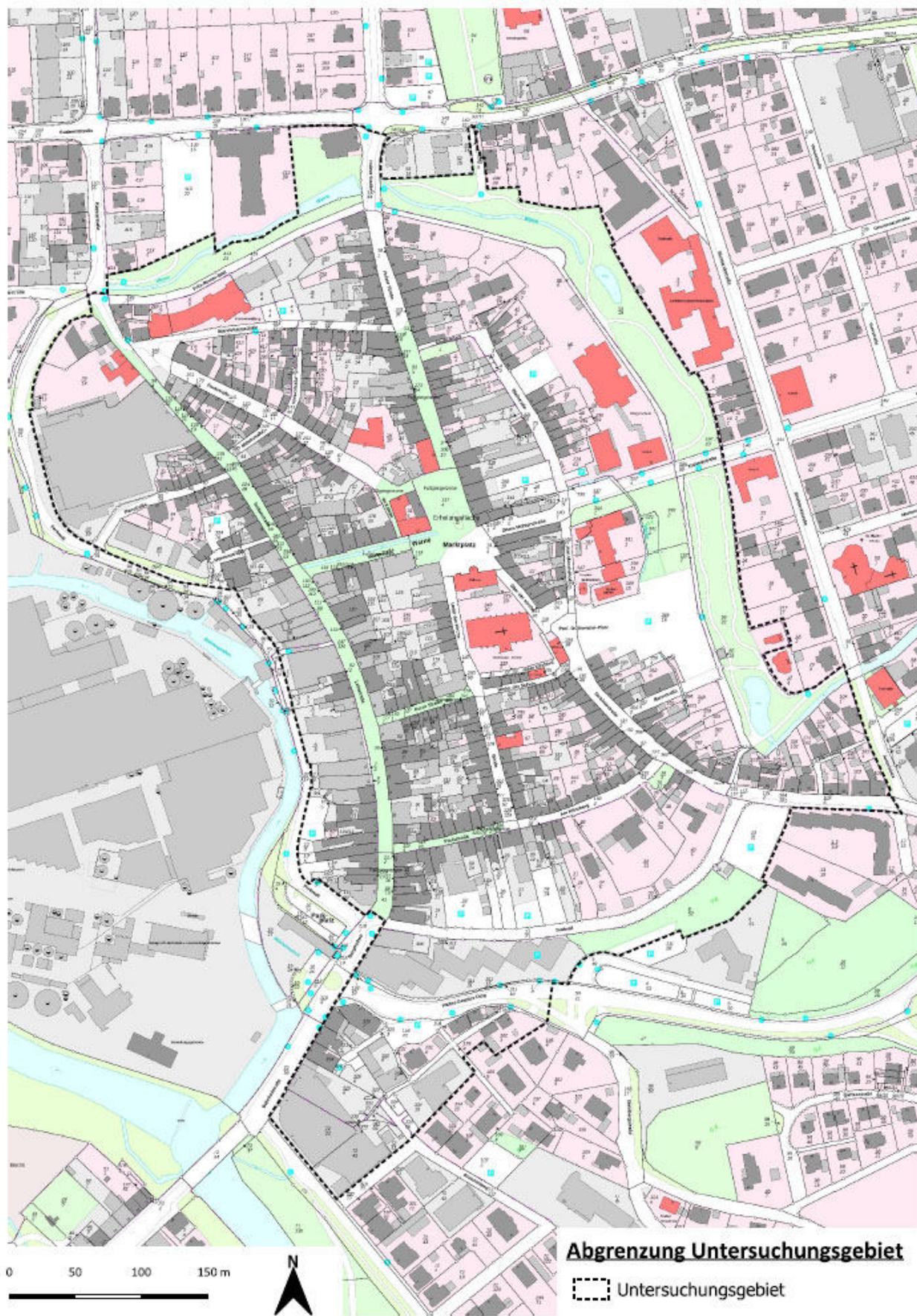


Abbildung 2: Räumliche Abgrenzung Untersuchungsgebiet (Datenbasis: LGLN)

1.4 Methodik und Projektablauf

Die Vorbereitenden Untersuchungen und das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) stellen komplexe und umfangreiche Entwicklungs- und Planungsprozesse dar, in denen verschiedene Fachdisziplinen der Stadtentwicklung, lokale Akteure und die Gesamtbevölkerung in unterschiedlicher Weise intensiv eingebunden sind. Dieser Prozess wird im folgenden Kapitel dargestellt.

1.4.1 Organisationsstruktur – Integrierter Ansatz und Ablauf

Für die Erarbeitung von VU und ISEK ist ein ganzheitlicher und integrierter Planungsansatz von Bedeutung, der von einem interdisziplinären Team erarbeitet wird.

Das Kernteam besteht aus Stadtplanern und Geographen, bestehend aus den Projektverantwortlichen der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH, Herrn Helmut Borrmann und Herrn Alexander Rudnick. In diesem Kernteam fanden ein regelmäßiger Austausch mit der Stadtverwaltung, lokalen Akteuren und der Öffentlichkeit sowie Ortsbegehungen und die Sichtung projektspezifischer Unterlagen statt, um den für das Konzept notwendigen Datenpool zu erstellen. Dieser integrierte Ansatz stellt sicher, dass die Ergebnisse des ISEK von einer breiten Basis unterschiedlichster Interessengruppen mitentwickelt und getragen werden.

Die Erarbeitung der VU und des ISEK erfolgte dabei in mehreren Schritten: Im ersten Schritt wurden im Rahmen von Bestandsaufnahmen durch Ortsbegehungen und Bürgerveranstaltungen die projektbezogenen Daten erhoben. Anschließend wurden die Ergebnisse in einer SWOT-Analyse zusammengeführt, um daraus im Rahmen eines Zielkonzeptes Ziele für die zukünftige Entwicklung der Stadt Alfeld (Leine) abzuleiten. In einem zweiten Schritt wurde - aufbauend auf dem Zielkonzept - das räumliche Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses umfasst den Vertiefungsbereich für die Innenstadt und die dortigen Entwicklungsflächen. Ergänzend wurde ein Maßnahmenkatalog mit Priorisierung sowie eine Kostenschätzung erarbeitet. Der Entwicklungsprozess wird in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

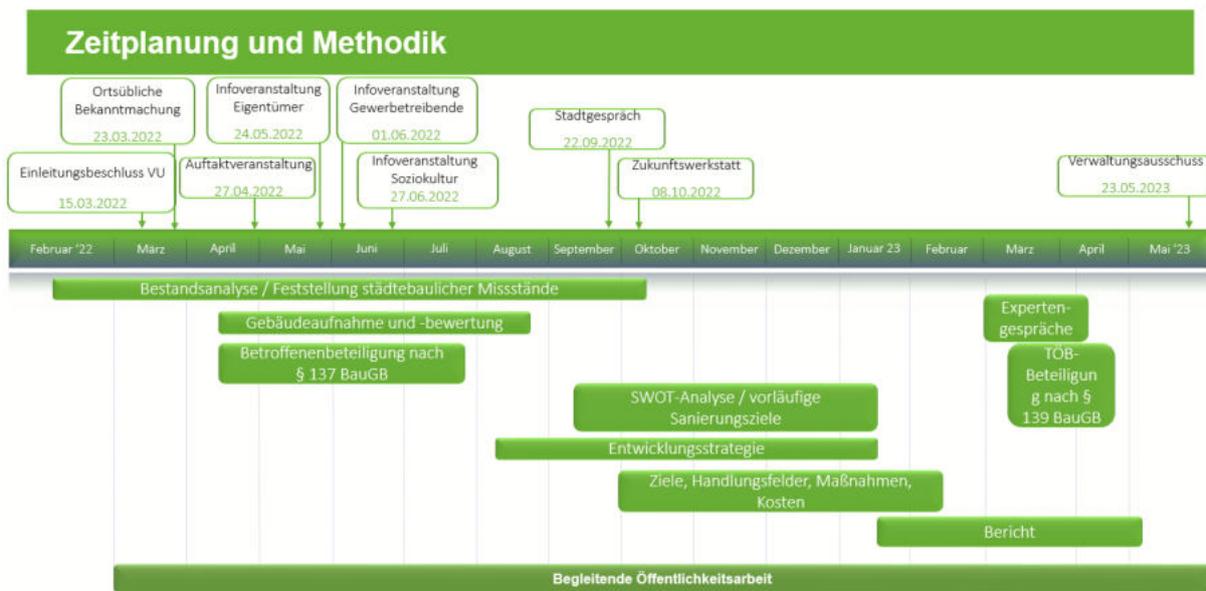


Abbildung 3: Zeitplanung und Ablauf des Entwicklungsprozesses

1.4.2 Prozesse und Methoden

Um umfassende Informationen zur aktuellen und geplanten Entwicklung der Alfelder Innenstadt zu erhalten, wurden regelmäßig Beteiligungsprozesse initiiert. Ergänzt wurden

diese Prozesse durch Ortsbegehungen, um die innerstädtischen Strukturen umfassend zu erfassen. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wollte die Stadt Alfeld (Leine) insbesondere die Methoden anwenden, um letztlich auch ausreichende Beurteilungsgrundlagen für die Durchführung der beabsichtigten Sanierung zu erhalten.

Regelmäßige Abstimmungen mit der Stadtverwaltung

Um den Planungsprozess von VU und ISEK auf die lokalen Belange und Themenschwerpunkte in Alfeld (Leine) aufbauen zu können, wurden regelmäßige Abstimmungstermine mit der Stadtverwaltung Alfeld (Leine) durchgeführt. Zentrale AnsprechpartnerInnen waren hier die MitarbeiterInnen der Bauverwaltung: Herr Mario Stellmacher (Baudezernent) und Frau Christina Beck (Planungsamtsleiterin). In den Abstimmungsgesprächen wurden neben den Ergebnissen von VU und ISEK auch die einzelnen Planungsschritte erarbeitet und abgestimmt.

Der Prozess begann dabei mit einem ersten Auftaktgespräch zwischen dem Kernteam und der Verwaltung der Stadt Alfeld (Leine) und einem ergänzenden Stadtpaziergang Ende 2021. Anschließend wurde der Projektstart politisch beschlossen und das Verfahren offiziell eingeleitet: Der am 15.03.2022 von der Politik gefasste Einleitungsbeschluss für die Vorbereitende Untersuchung wurde am 12.04.2022 gemäß § 141 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Gebäudeerhebung

Neben den regelmäßigen Abstimmungen mit der Stadtverwaltung wurden mehrere Ortsbegehungen durchgeführt. Ziel war es, einen Eindruck vom Untersuchungsgebiet zu erhalten, die aktuellen städtebaulichen Strukturen zu erfassen, eine detaillierte Gebäudeaufnahme im Untersuchungsgebiet durchzuführen und den Sanierungszustand und die Bebauungsstruktur im Untersuchungsgebiet einzuordnen. Die Ortsbegehungen erfolgten zwischen Mai und Juni 2022 sowie im April 2023. Im Rahmen der Gebäudeerhebung wurden dabei alle Haupt- und Nebengebäude erfasst, die vom öffentlichen Raum aus sichtbar und damit städtebaulich relevant sind. Neuere Garagen(anlagen), Carports etc. sind in den Erhebungen enthalten, jedoch nicht in den Berechnungen. Die Anzahl der kartierten baulichen Strukturen beträgt insgesamt 552, davon sind 379 Hauptgebäude und 132 Nebengebäude.

Aufbauend auf der Gebäudeerfassung wurde eine Gebäudebewertung hinsichtlich vorhandener städtebaulicher Missstände und Mängel nach § 136 BauGB durchgeführt, die als Grundlage für die weiteren Abstimmungen und Beteiligungsformate mit den anderen Innenstadtakeuren und den Fördermittelgebern sowie für das Ziel- und Maßnahmenkonzept dient. Dazu wurden die Gebäude (hier: Fenster, Haustüren, Fassaden, Dächer und Einfriedungen) hinsichtlich ihres äußeren Sanierungszustandes bewertet. Darüber hinaus erfolgte eine Bestandsaufnahme der Nutzungen in den Vollgeschossen. Die Nutzungsanalyse wurde mit weiteren Daten von Alexander Rudnick Consultants vom Oktober 2022 und weiteren Ortsbegehungen im April 2023 aktualisiert. Ein umfangreiches Gebäudekataster mit Fotos und den erhobenen Daten steht der Stadt zukünftig als Grundlage für die Beratung von Eigentümern und die Umsetzung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Verfügung.

Formelle Beteiligung nach BauGB

Weiterhin wurden verschiedene Formen der Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Hierbei ist im Wesentlichen zwischen formeller und informeller Öffentlichkeitsbeteiligung zu unterscheiden.

Die *formelle* Beteiligung umfasst die Betroffenen- und TöB-Beteiligung nach dem BauGB. Die dabei gewählten Methoden, die die Stadt nach eigenem Ermessen wählen kann, um zu ausreichenden Abwägungsgrundlagen zu gelangen, gehören dann zur formellen Beteiligung. So ist nach § 137 BauGB die Sanierung eines Gebietes mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig zu erörtern. Dabei sollen die Betroffenen zur Mitwirkung an der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und beraten werden. Aus diesem Grund war die formelle Beteiligung der breiten Öffentlichkeit ein weiterer Bestandteil des Planungsprozesses. Hierbei fanden neben einer Informationsveranstaltung für Eigentümer (24.05.2022) und Gewerbetreibende (01.06.2022) auch eine Informationsveranstaltung für die Soziokultur (27.06.2022) statt.

Informationsveranstaltung für Eigentümer, 24.05.2022

Im Rahmen dieser Informationsveranstaltung wurden auch die bisher herausgefilterten Stärken und Schwächen der Stadt Alfeld (Leine), die Ziele und Zwecke der Vorbereitenden Untersuchung und des ISEK sowie die weiteren Verfahrensschritte vorgestellt. Ebenso wurden rechtliche Aspekte für Eigentümer in Sanierungsgebieten erläutert (z. B. mögliche Auswirkungen des Besonderen Städtebaurechts auf das Grundeigentum, steuerliche Vergünstigungen, Zuschüsse aus Städtebaufördermitteln). Die Veranstaltung fand in einem hybriden Format statt. Es nahmen 17 Personen teil.

Informationsveranstaltung für Gewerbetreibende, 01.06.2022

In dieser Veranstaltung standen noch einmal die bisherigen Stärken und Schwächen der Stadt Alfeld (Leine), die Ziele und Zwecke der Vorbereitenden Untersuchung und des ISEK sowie die weiteren Prozessschritte im Vordergrund. Darüber hinaus wurden auch hier die rechtlichen Aspekte für Eigentümer in Sanierungsgebieten erläutert. Die Veranstaltung fand in einem hybriden Format statt. Es nahmen 4 Personen teil.

Informationsveranstaltung zur Soziokultur, 27.06.2022

In dieser letzten Informationsveranstaltung wurde die Bevölkerung eingeladen, um die Ideen und Anregungen zur Attraktivierung der Altstadt aus der Auftaktveranstaltung vorzustellen sowie neue Ideen aufzunehmen. An der Präsenzveranstaltung nahmen 8 Personen teil.

Beteiligung Träger öffentlicher Belange | Beteiligung des NLD

Im März und April 2023 wurden darüber hinaus weitere förmliche Beteiligungen nach § 139 BauGB durchgeführt, um die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) über die Ziele und Zwecke der Sanierung und die Maßnahmen zu unterrichten und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben: Vom 13.03.2023 bis einschließlich 14.04.2023 wurden die Träger öffentlicher Belange gem. § 139 i. V. mit § 4 BauGB um Stellungnahme gebeten. Von 28 beteiligten Institutionen wurden insgesamt 10 Stellungnahmen abgegeben. Die dort genannten Hinweise wurden entsprechend abgewogen und in einigen Fällen direkt in den Unterlagen zum ISEK (z. B. im Ziel- und Maßnahmenkonzept) ergänzt.

Darüber hinaus wurde im Vorfeld zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit dem zuständigen Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege an zwei Terminen am 01.02.2023 und 16.02.2023 eine Ortsbegehung durchgeführt, um die Belange des Denkmalschutzes in das ISEK und die VU aufzunehmen. Die Anregungen und Hinweise werden dabei ausführlich im städtebaulichen Erneuerungskonzept diskutiert. Im Rahmen der

TöB-Beteiligung wurde vom NLD eine erste Stellungnahme abgegeben. Nach Finalisierung des ISEK/VU-Verfahrens erfolgt zudem eine abschließende Stellungnahme seitens des NLD.

Schriftliche Befragung der Eigentümer, Gewerbetreibenden und Haushalte

Über lokale Veranstaltungen für die Öffentlichkeit wurden mittels Fragebögen quantitative Informationen zur Bewohner-, Eigentümer- und Gebäudestruktur im Untersuchungsgebiet erhoben. Die Fragebögen wurden per Post versandt oder im Untersuchungsgebiet als Wurfsendung verteilt (insgesamt 1.381 Stück). Darüber hinaus bestand die Möglichkeit über ein Online-Tool die Fragen zu beantworten.

So wurden die ansässigen Haushalte, GebäudeeigentümerInnen und Gewerbetreibende zur Gebäudestruktur, zur Wohn- und Arbeitssituation, zur Innenstadt allgemein, zur Gebäudeausstattung und zum jeweiligen Sanierungsbedarf befragt. Die Befragung lies auch Raum für Ideen und Anregungen. In einem Zeitraum von ca. 6 Wochen ab Ende April 2022 konnten die Antworten abgegeben werden. Insgesamt wurden dadurch 137 Fragebögen aus den Haushaltsbefragungen, 98 Fragebögen von EigentümerInnen und 32 Fragebögen von Gewerbetreibenden ausgefüllt.¹ Die Auswertung der Daten erfolgte ergänzend zu den anderen erhobenen Daten durch das Kernteam. Die verwendeten Fragebögen sind dem Konzept als Anhang beigefügt.

Informelle Beteiligung der Öffentlichkeit

Neben der formellen Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB wurden auch informelle Formate gewählt. Ziel ist es hier, den BürgerInnen weitere Möglichkeiten zu geben, ihre Anliegen, Hinweise und Meinungen in den Prozess einzubringen. So wurden neben einer Auftaktveranstaltung (27.04.2022) im Herbst 2022 ein Stadtgespräch (22.09.2022) und eine Zukunftswerkstatt (08.10.2022) durchgeführt.

Auftaktveranstaltung, 27.04.2022

In der Auftaktveranstaltung wurden die bisher vom Kernteam herausgefilterten Stärken und Schwächen der Stadt Alfeld (Leine), die Ziele und Zwecke der Vorbereitenden Untersuchung und des ISEK sowie die weiteren Prozessschritte vorgestellt und erste Ideen zur Attraktivierung der Innenstadt im Dialog mit den BürgerInnen erfasst. An der Veranstaltung nahmen 26 Personen teil.

Stadtgespräch, 22.09.2022

Die Stadt Alfeld (Leine) hat im Rahmen eines eigenständigen gesamtstädtischen Leitbildprozesses eine Veranstaltungsreihe „Stadtgespräch“ durchgeführt. Dabei wurden verschiedene Aspekte der historischen und aktuellen Stadtentwicklung mit interessierten BürgerInnen diskutiert. Im Stadtgespräch am 22.09.2022 wurden die bisherigen Ergebnisse der Erarbeitung von VU und ISEK vorgestellt. Anschließend wurden die BürgerInnen zur Diskussion eingeladen. Sie sollten über ihre Bedeutung der Altstadt und mögliche Maßnahmen zu deren Verbesserung diskutieren. An der Veranstaltung nahmen ca. 20 Personen teil.

Zukunftswerkstatt, 08.10.2022

Daran anknüpfend fand eine Zukunftswerkstatt statt. Hier wurden BürgerInnen eingeladen, um in Kleingruppen zu den vier Handlungsfeldern Städtebau, Wohnen, private Freiflächen und Klimaschutz; innerstädtische Ökonomie (Handel, Dienstleistung, Gewerbe); Verkehr, Mobilität, Öffentlicher Raum und Frei- und Grünflächen; Tourismus und Sozio-Kultur konkrete Ziele und

¹ Die Anzahl der ausgefüllten Fragebögen schließt auch jene ein, welche im Online-Tool lediglich gestartet wurden jedoch keine Beantwortungen beinhalten.

Maßnahmen zu entwickeln. Die Presse war an dem Tag ebenfalls vor Ort, um den Prozess öffentlichkeitswirksam zu begleiten. An der Veranstaltung nahmen 31 Personen teil.

Die Ergebnisse aus den Veranstaltungen der formellen und informellen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden jeweils dokumentiert, fachlich ausgewertet und in die nächsten Planungsschritte einbezogen.

ExpertInnengespräche

Ergänzt wurde der VU- und ISEK-Prozess ebenso durch fünf ExpertInnengespräche. Ziel war es, vertiefende Einblicke in einzelne bedeutende Themenbereiche zu erhalten. So wurden Vertreter aus unterschiedlichen Bereichen zu ihren Erfahrungen, Sichtweisen und Ideen zur Entwicklung der Innenstadt der Stadt Alfeld (Leine) qualitativ befragt. Die Erkenntnisse bildeten eine weitere Grundlage für die Erstellung des Ziel-, Entwicklungs- und Maßnahmenkonzeptes. Eine Auflistung der durchgeführten ExpertInnengespräche findet sich in Tabelle 1. Die Leitfäden für die ExpertInnengespräche sind ebenfalls als Anhang dem Konzept beigefügt.

Tabelle 1: Übersicht über die geführten ExpertInnengespräche

VertreterIn	Datum
Moscheeverein	08.03.2023
Immobilieeigentümer- und -entwickler	08.03.2023
Mitarbeitende der städtischen Kinder- und Jugendarbeit	16.03.2023
Mitarbeiter der Stadtverwaltung für Tourismus, Kultur und Öffentlichkeitsarbeit	30.03.2023
Pastor der St. Nicolai	03.04.2023
Mitglied im Kirchenvorstand und im Rat	03.04.2023

Online-Kartendialog

Um weitere Informationen von den QuartiersbewohnerInnen zu erhalten, wurde neben Veranstaltungen, ExpertInnengesprächen und Fragebögen ein sogenannter Online-Kartendialog gestartet. Hier hatten Interessierte die Möglichkeit, ab Ende April 2022 für ca. 6 Wochen ihre Ideen und Anregungen auf einer Online-Karte unter www.nlg-beteiligung.de/alfeld zu hinterlassen. So konnte mit direktem geographischem Bezug verortet und nachvollzogen werden, wo Ideen, Potenziale oder Verbesserungsmöglichkeiten bestehen. Die hier genannten insgesamt 19 Anregungen wurden ebenfalls im Prozessverlauf bearbeitet.

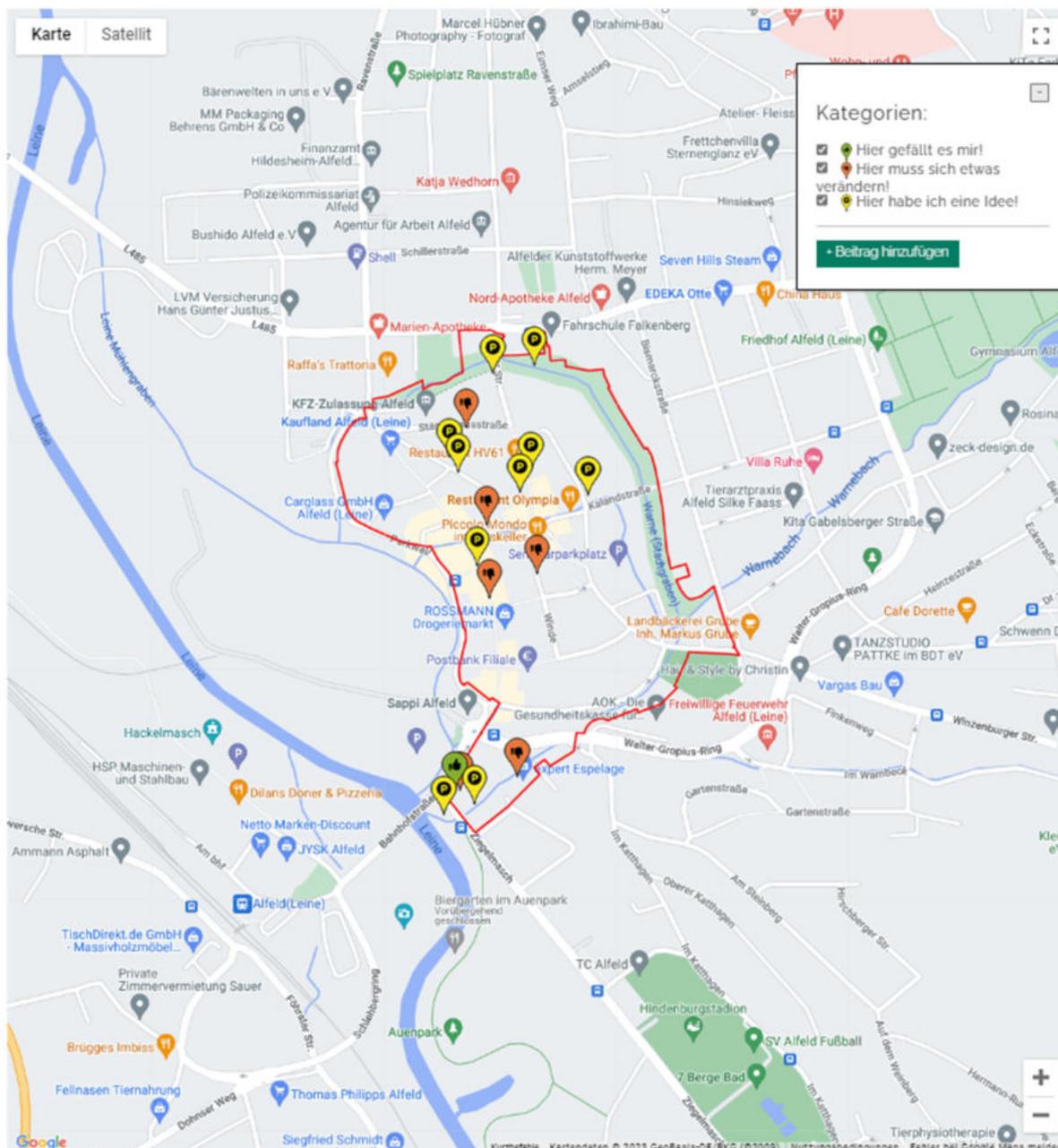


Abbildung 4: Kartenausschnitt aus dem Online-Kartendialog

Kontinuierliche Information der Öffentlichkeit im Internet und der Zeitung

Neben dem vielfältigen Austausch mit der Stadtverwaltung und der Öffentlichkeit wurde regelmäßig in der Alfelder Zeitung und in den sozialen Medien der Stadt Alfeld (Leine) über das ISEK berichtet. So konnten aktuelle Planungs- und Sachstände sowie anstehende Beteiligungstermine der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. So war es allen Interessierten jederzeit möglich, grundlegende Informationen zum ISEK-Prozess zu erhalten.

Im Zeitraum von Februar 2022 bis Mai 2023 kommen so sehr viele Stunden an Beteiligungs-, Arbeits- und Abstimmungsterminen zusammen. Dies zeugt von einem großen Interesse und einer hohen Bereitschaft der AkteurlInnen vor Ort, ihre Innenstadt zu entwickeln. Ergänzend zu den bereits genannten Erhebungsmethoden erfolgte durchgehend auch die Analyse und Verarbeitung vorhandener und zur Verfügung gestellter Daten wie Gutachten, Konzepte und sonstige Schreiben.

2 Regionale sowie städtische Planungen und Prozesse

In diesem Kapitel wird eine umfassende thematische Bestandsaufnahme der übergeordneten Planungen vorgenommen. Dabei wurden verschiedene Ebenen betrachtet: Zum einen die Raumordnung, d.h. die Ebene der Bundes-, Landes- und Regionalplanung sowie entsprechende Entwicklungskonzepte. Auf kommunaler Ebene die Bauleitplanung sowie ebenfalls entsprechende Stadtentwicklungskonzepte.

2.1 Landes- und Regionalplanung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (2017, 2022)

Das Landes-Raumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen aus dem Jahr 2017 stellt die zukünftige Struktur, Ordnung und Entwicklung des Landes Niedersachsen dar. Darin werden die Ziele und Grundsätze zur gesamträumlichen Entwicklung des Landes und seiner Teilräume, der Entwicklung der Siedlungs- und Versorgungsstruktur, der Entwicklung der Freiraumstruktur und der Freiraumnutzungen sowie der Entwicklung der technischen Infrastruktur und der raumstrukturellen Standortpotenziale dargestellt. Das LROP besteht aus einer zeichnerischen und beschreibenden Darstellung.

Laut der zeichnerischen und beschreibenden Darstellung gemäß Abschnitt 2.2 Ziffer 07 des Landes-Raumordnungsprogramms ist die Stadt Alfeld (Leine) als Mittelzentrum ausgewiesen. Dem Mittelzentrum kommt damit die Aufgabe zu, zentralörtliche Einrichtungen und Angebote zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu entwickeln.

Ebenso liegt Alfeld (Leine) in einem Gebiet für Trinkwassergewinnung und grenzt an ein Natura 2000-Gebiet an. Unmittelbar im Westen der Stadt verläuft die Eisenbahnstrecke Hannover–Alfeld–Northeim–Göttingen–Bebra, die als Vorranggebiet Hauptbahnstrecke festgelegt ist und damit zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen ist. Auch die Bundesstraße 3 liegt westlich der Innenstadt der Stadt Alfeld (Leine), welche ebenfalls als Vorranggebiet Hauptverkehrsstraße festgelegt und damit zu sichern und zu entwickeln ist.

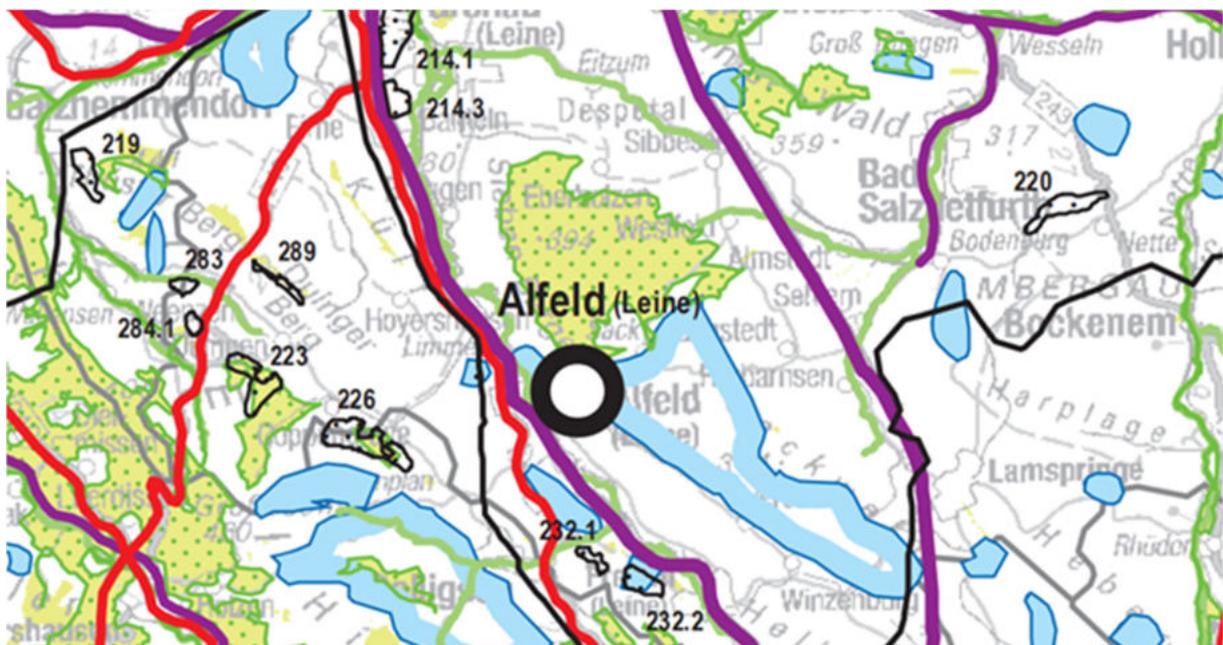


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Quelle: LROP, 2017)

Seit Ende 2022 gibt es ein in Teilen geändertes LROP. In diesem Rahmen wurde auch unter Abschnitt 3 - Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Freiraumstrukturen und

Freiraumnutzungen der Abschnitt 3.1.5 - Kulturelles Sachgut, Kulturlandschaften ergänzt. Hier wird das Fagus-Werk in Alfeld (HK 103) als ein Vorranggebiet festgelegt. Die hierbei als Ziel formulierte Anforderung sieht vor, die Historische Kulturlandschaft (HK) mit ihren wertgebenden Bestandteilen zu erhalten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen sind dort unzulässig.

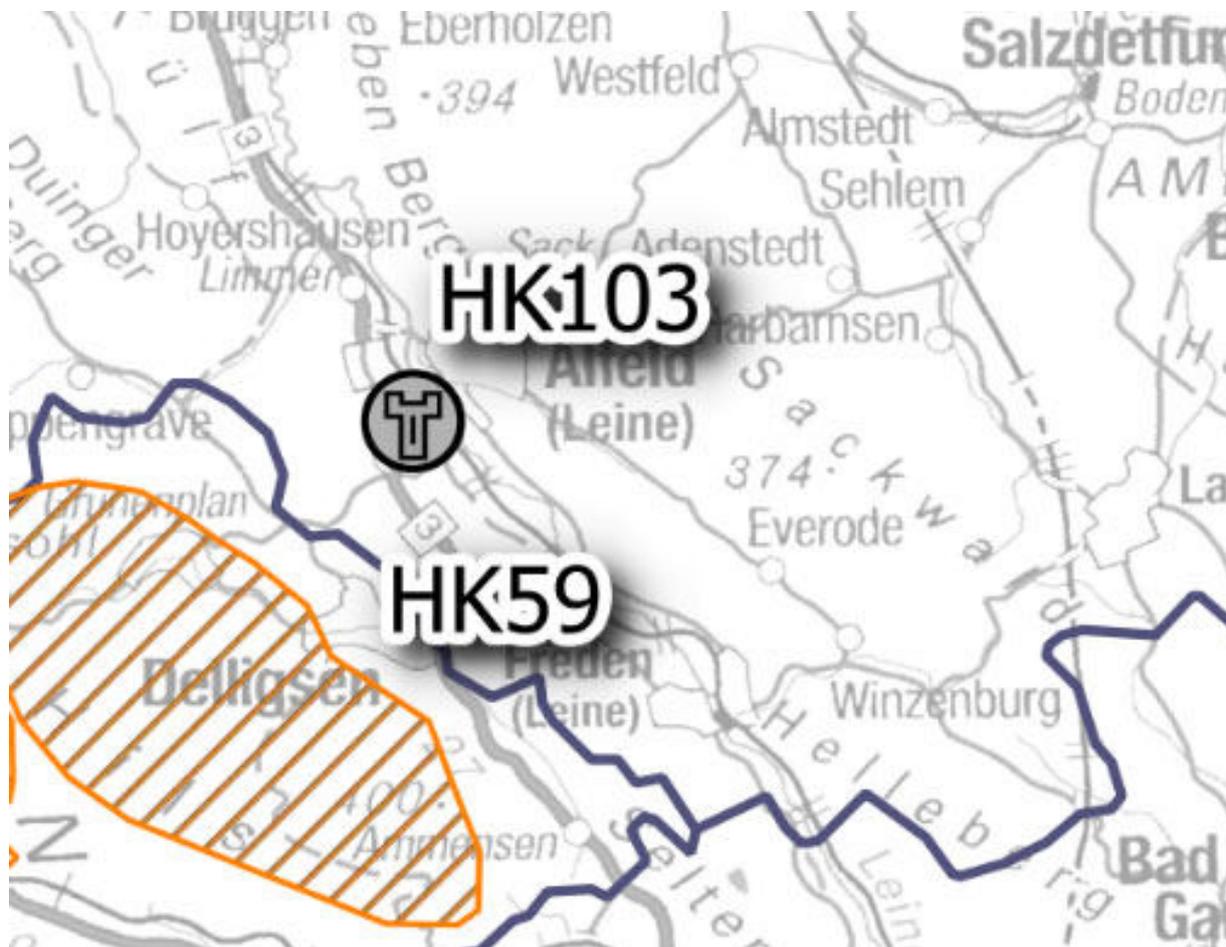


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (Quelle: LROP, 2022)

Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hildesheim (2016)

Für den Landkreis Hildesheim besteht seit 2016 ein Regionales Raumordnungsprogramm, welches die Vorgaben des LROP 2017 inhaltlich und räumlich konkretisiert und regional-spezifische Aussagen trifft. Darauf aufbauend wird letztlich die regionale Entwicklung im Landkreis Hildesheim auf Ebene der Siedlungs- und Versorgungsstruktur, der Freiraumstruktur und Freiraumnutzungen, der technischen Infrastruktur und der Standortpotenziale in Form von Grundsätzen und Zielen aufgezeigt. Für das Mittelzentrum Alfeld (Leine) werden hierbei die Funktionen:

- Standort besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus und
- Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten

zugeordnet. Außerdem ist das Fagus-Werk als Vorranggebiet für Kulturelles Sachgut ausgewiesen. Die Bahnverbindung zur Papierfabrik Sappi ist als Vorranggebiet Anschlussgleis für Industrie und Gewerbe dargestellt. Der Bereich um den Bahnhof ist als Vorranggebiet Umspannwerk dargestellt. Außerdem führt entlang der Sappi-Fabrik ein Vorranggebiet regional bedeutsamer Wanderweg für Wasserwandern vorbei.

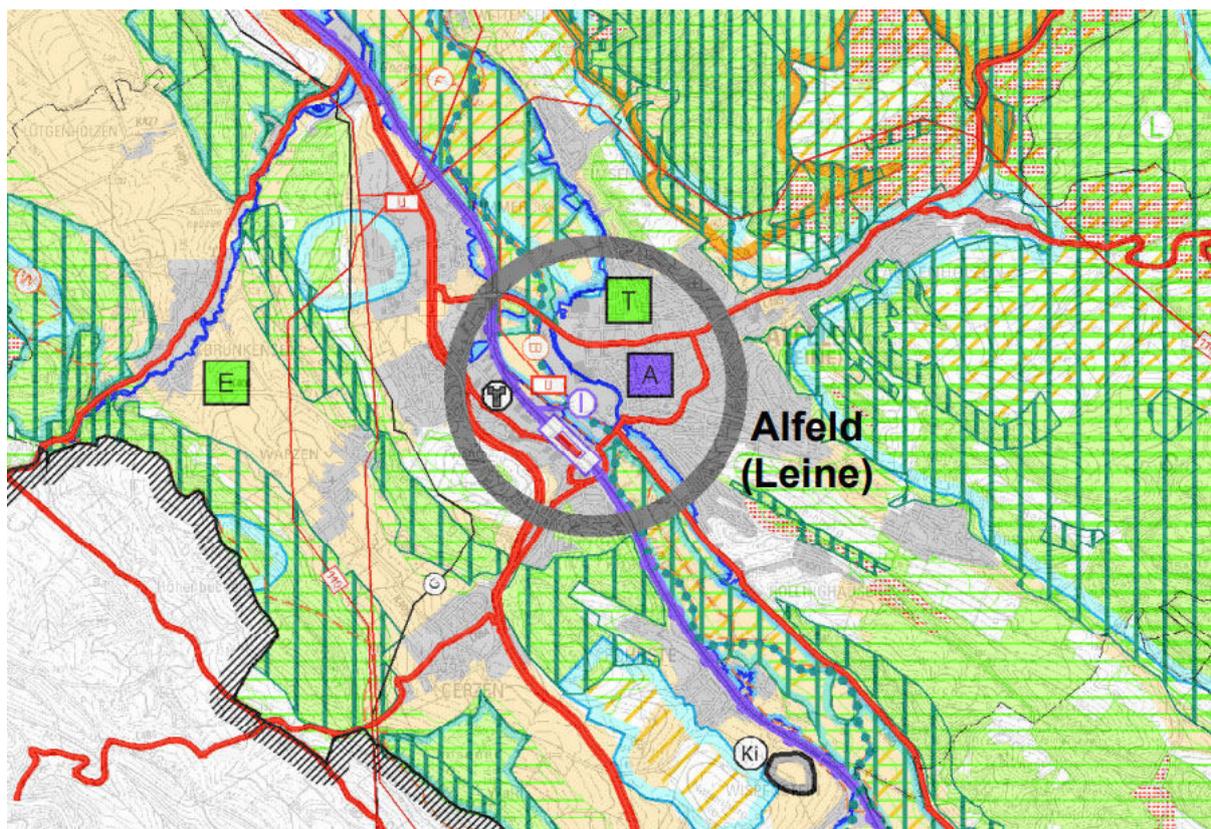


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim (RROP Landkreis Hildesheim, 2016)

2.2 Kommunale Bauleitplanung

Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine)

Für die Stadt Alfeld (Leine) besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP). Die Innenstadt Alfelds wird in der zeichnerischen Darstellung als gemischte Baufläche dargestellt. Darüber hinaus wird im FNP die Abgrenzung des ehemaligen Sanierungsgebietes in der Innenstadt dargestellt, ebenso wie vereinzelte Parkplatzflächen und Freiflächen.



Abbildung 8: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Alfeld (Leine) (Quelle: Stadt Alfeld (Leine))

Rechtskräftige Bebauungspläne

Für einen kleinen Teilbereich der Altstadt besteht seit 1979 ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Bebauungsplan Nr. 26 „Burgfreiheit“, welcher am Perkwall auch das Untersuchungsgebiet betrifft, setzt hierbei öffentliche Parkflächen und ein Kerngebiet fest.

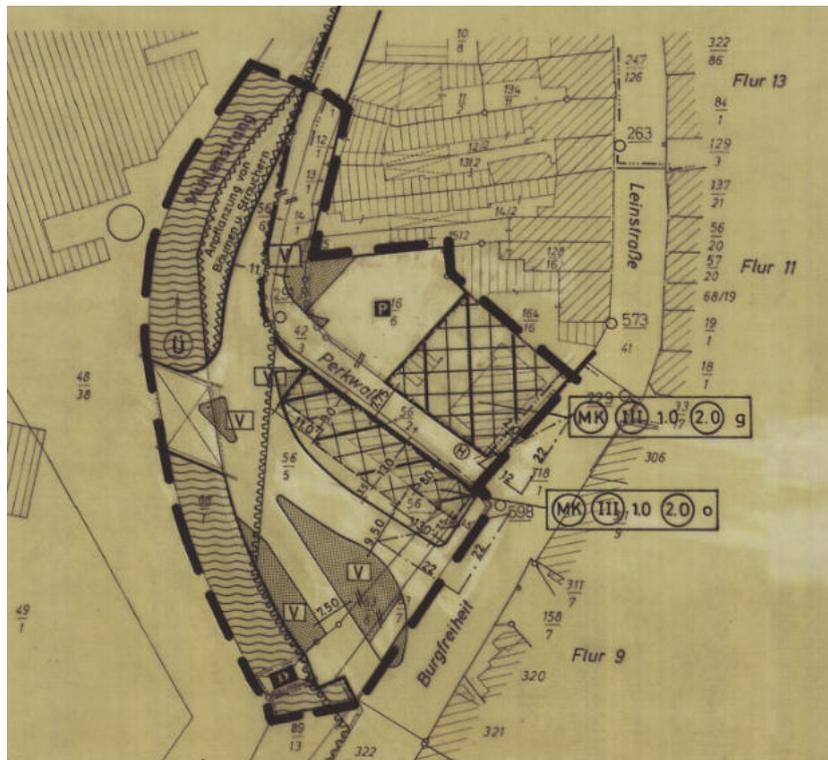


Abbildung 9: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 26 „Burgfreiheit“ (Quelle: Stadt Alfeld (Leine), 1979)

2.3 Kommunale Entwicklungskonzepte und Prozesse

Radwegekonzept der Stadt Alfeld (Leine) (2023)

In Alfeld (Leine) wird aufgrund der vorhandenen Topographie bisher vergleichsweise wenig Rad gefahren, insbesondere im Alltagsverkehr. Ihr Anteil am Modal Split liegt derzeit bei 5 %. Entsprechend unattraktiv ist die Radverkehrsinfrastruktur. Für eine ganzheitliche Entwicklung des Radverkehrs fehlte der Stadt Alfeld (Leine) bisher eine integrierte Radverkehrsstrategie sowie ein gesamtstädtisches Radwegenetz. Um dies zu ändern, wurde im Jahr 2023 ein Radverkehrskonzept erarbeitet. Neben einer Bestandsaufnahme sowie einer Stärken-Schwächen-Analyse, die durch eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung unterstützt wurde, erfolgte die Entwicklung von Planungsleitlinien und qualitativen Ausbaustandards.

Übergeordnetes Ziel ist hier eine weitere Verlagerung des Kfz-Anteils zugunsten des Radverkehrs. Im Vordergrund stehen dabei Attraktivität und Verkehrssicherheit, die sich in der Infrastruktur widerspiegeln sollen. Die zentralen Leitziele des Radwegekonzeptes (2023) sind wie folgt formuliert:

- ... ein ganzjährig attraktives Radwegenetz für den Alltagsverkehr zu schaffen und damit auch die soziale Teilhabe zu fördern,
- ... Radfahrer möglichst umwegfrei und schnell an ihr Ziel zu bringen,
- ... Radverkehr als System zu denken, zu planen und zu fördern,
- ... die Verkehrssicherheit zu erhöhen (Vision Zero),
- ... Kombinationsmöglichkeiten von Verkehrsmitteln zu fördern,
- ... die Regelbreiten der ERA 2010 bei Neu-, Umbau anzusetzen,
- ... Maßnahmen im Radverkehr nicht auf Kosten der zu Fuß Gehenden umzusetzen,
- ... Radwegeverbindungen von Barrieren freizuhalten,
- ... sichere Abstellanlagen an allen wichtigen Quellen und Zielen im Stadtgebiet in ausreichender Zahl zu schaffen und
- ... ausreichend Finanzmittel und Personal für die zügige Umsetzung zur Verfügung zu stellen.

Ergänzt werden diese durch entsprechende Ausbau- und Qualitätsstandards im Radverkehr, um die zukünftigen Radwege im Stadtgebiet Alfeld (Leine) an den technischen Empfehlungen und Vorgaben zu entwickeln. Ziel ist so, innerorts und außerorts einen verträglichen Radverkehr an den verschiedenen Straßenarten durch Handlungsempfehlungen und Maßnahmen zu sichern und zu stärken. Grundlagen sind hier unter anderem die Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA), die Richtlinien für Anlagen von Landschaften (RAL) und Stadtstraßen (RASt) sowie die Straßenverkehrsordnung (StVO) und die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zur Straßenverkehrs-Ordnung (VwV-StVO). So werden Lösungen wie Fahrradstraßen im Nebennetz nicht-klassifizierter Straßen zur Bevorrechtigung des Radverkehrs, getrennte oder gemeinsame Geh- und Radwege innerorts und außerorts, Radfahrstreifen und Schutzstreifen sowie Piktogrammketten vor dem Hintergrund der sonstigen Rahmenbedingungen (Aufwand, Platz und Bedarf) diskutiert. Auch Handlungsempfehlungen bei zukünftigen Bauvorhaben (wie bspw. die Erweiterung von land- und forstwirtschaftlichen Wegen im Falle einer Sanierung zur multifunktionalen Nutzung der Wegenetze). Auch die Bedeutung von Querungshilfen, Gehwegüberfahrten oder

Rotmarkierungen an Knotenpunkten sowie die Rolle von Lichtsignalanlagen als Sicherungs- und Lenkungselement werden thematisiert. Darüber hinaus werden Möglichkeiten der Fahrradabstellanlagen angeführt.

Abschließend wird ein Maßnahmenkonzept zur zielgerichteten Entwicklung des Radverkehrs in der Stadt Alfeld (Leine) vorgestellt. Es gliedert sich dabei in 15 Maßnahmenpakete (A-N), wobei Maßnahme A die Entwicklung eines übergeordneten Haupt- und Nebennetzes beschreibt, während die nachfolgenden Maßnahmen räumlich differenzierte Maßnahmen umfassen.

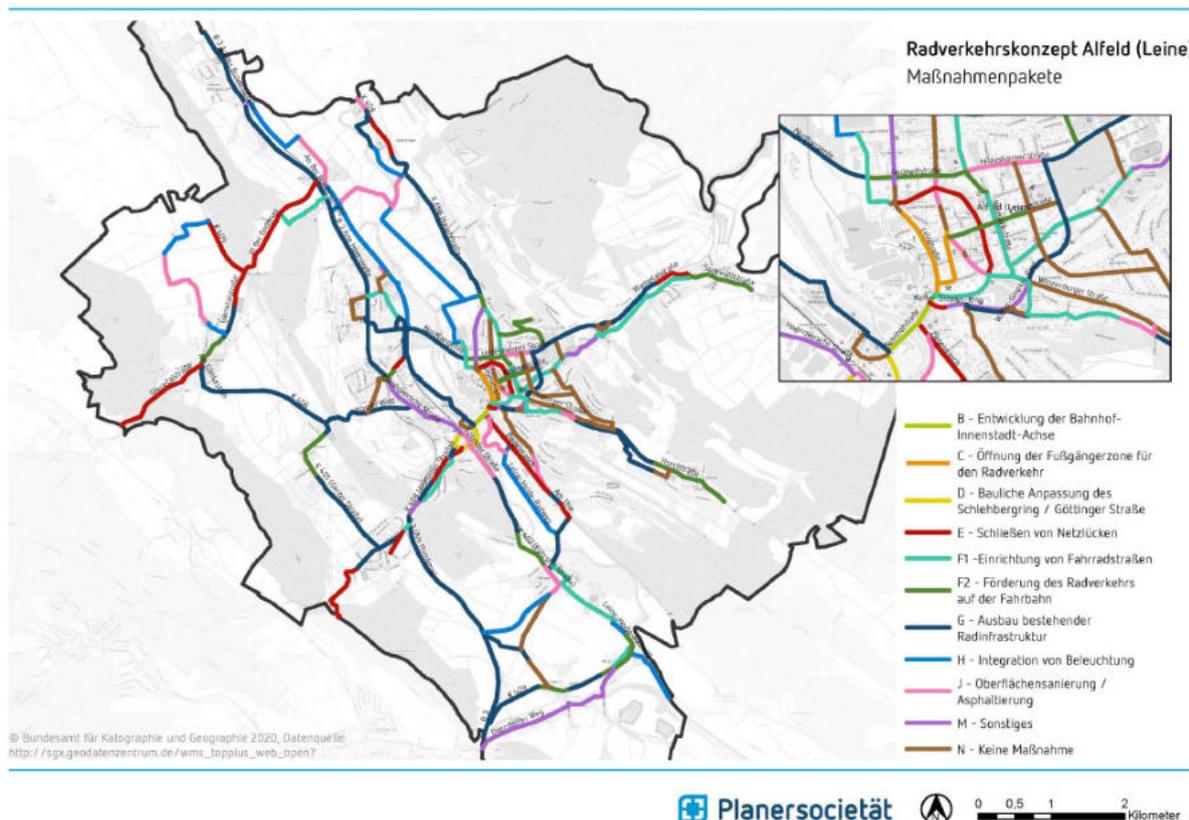


Abbildung 10: Maßnahmenpakete im Radwegekonzept der Stadt Alfeld (Leine) (Quelle: Stadt Alfeld (Leine), 2023)

Für das Untersuchungsgebiet werden insbesondere die Öffnung der Fußgängerzone, das Schließen von Netzlücken, stellenweise Oberflächensanierung und Asphaltierung, die Einrichtung von Fahrradstraßen sowie die Förderung von Radverkehr auf der Fahrbahn empfohlen. Durch die Öffnung der Fußgängerzone für den Radverkehr, d.h. der Leinstraße und Sedanstraße, soll letztlich die BesucherInnenfrequenz erhöht und damit der stationäre Einzelhandel gestärkt werden. Zudem sollen durch neue Geh- und Radwege sowie Radfahrstreifen oder Fahrrad-Piktogramme Lücken im Netz, insbesondere entlang der Ständehausstraße und Wallstraße, geschlossen werden. Fahrradstraßen der Priorität 1, zu der auch der Südwall zählt, sollen bspw. als Parallelroute zu direkten, aber unattraktiven Führungen auf stark befahrenen Straßen eingerichtet werden. Auch zur Schulwegsicherung sollen Fahrradstraßen eingesetzt werden. Darüber hinaus ist auf Straßen wie der Kalandstraße ein Mischverkehr vorgesehen. Hier bedarf es jedoch planerischer Maßnahmen, um diese Situation verträglich zu gestalten (z. B. durch Geschwindigkeitsreduktion oder Markierungen). Die Oberflächensanierung soll die Befahrbarkeit der Straßen und Wege für den Radverkehr verbessern. Hierzu zählen insbesondere auch Flächen im Bereich der Seminarstraße und der Holzer Straße. Darüber hinaus werden bauliche Empfehlungen für

bessere Abstellmöglichkeiten und Beleuchtung sowie zusätzliche Sicherungsmöglichkeiten insbesondere im Bereich der Leinstraße und der Sedanstraße, der Seminarstraße, der Holzer Straße und in der Winde und Unter der Kirche gegeben, um das Serviceangebot für den Radverkehr zu ergänzen. Viele der im Rahmen der Innenstadt lokalisierten Maßnahmen werden hierbei mit der Priorität 1 und 2 bewertet. Das bedeutet, dass diese kurz- bis mittelfristig (zwischen 1-10 Jahre) angesetzt werden sollten, um den Radverkehr langfristig angemessen zu entwickeln.

Einzelhandelskonzept der Stadt Alfeld (Leine) (2013)

Der Einzelhandel unterliegt bundesweit seit Jahren einer deutlichen Dynamik und ist mit unterschiedlichsten Herausforderungen konfrontiert. Ursächlich dafür sind unter anderem der demographische Wandel, Einzelhandelsansiedlungen, die standortspezifische Angebots- und Nachfragesituation, Betriebsverlagerungen, Betriebstypenentwicklungen sowie Betriebsaufgaben. Die Umsatzverlagerung in den Online-Handel sowie seit Neuestem auch die Corona-Situation verstärken diese Dynamiken. Die Folgen sind häufig leerstehende Geschäfte. Dieser Trend ist auch für die Stadt Alfeld (Leine) und hier insbesondere für das Zentrum zu erkennen.

Das übergeordnete Ziel der Stadt Alfeld (Leine) ist daher die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Einzelhandelsstruktur sowie eine entsprechend tragfähige wie auch städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Dafür wurde im Jahr 2013 ein neues Einzelhandelsentwicklungskonzept von der Stadt Alfeld (Leine) beschlossen, welches auf dem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2000 aufbaut. Es stellt Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente unter anderem für die kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung zur Verfügung. Zunächst wurde dafür der Status Quo erfasst und anschließend spezifische Entwicklungsziele erarbeitet.

Alfeld (Leine) ist eine „stark schrumpfende und alternde Gemeinde in einer strukturschwachen Region“ (Bertelsmann Stiftung, 2022). Mit einem Anteil von 49,3 Prozent der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist die Stadt stark vom produzierenden Gewerbe geprägt. Ein erstes zentrales Entwicklungsleitziel für die Innenstadt Alfelds (Leine) ist die Stärkung des Zentralen Versorgungsbereichs (ZVB) Innenstadt. Dieses Ziel soll dem Bedeutungsverlust der Innenstadt entgegenwirken, nicht zuletzt, da die Innenstadt den bedeutendsten Einzelhandelsstandort und den Kern aller gesamtstädtischen Aktivitäten in der Stadt Alfeld (Leine) darstellt.

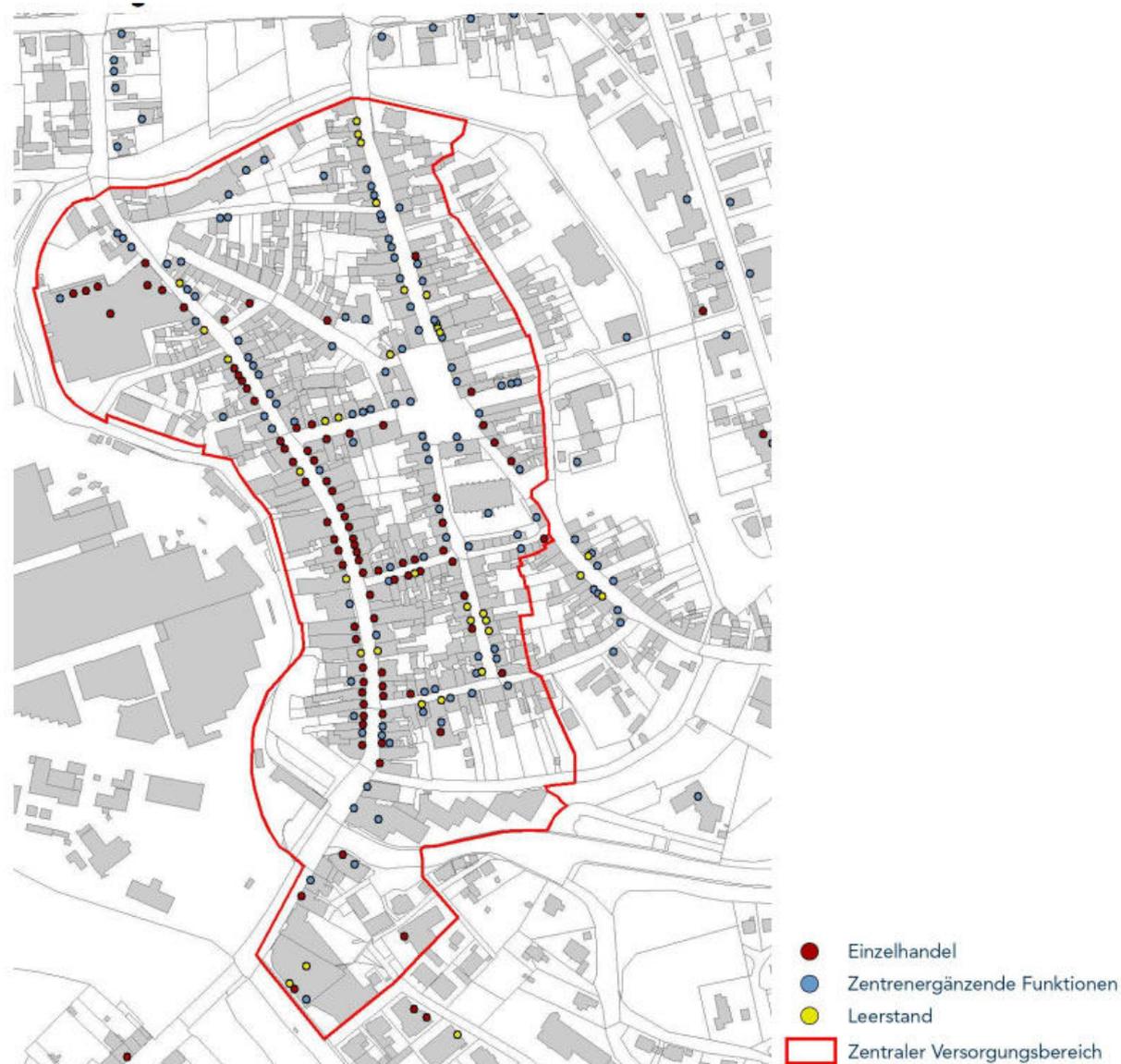


Abbildung 11: Ausschnitt aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Alfeld (Leine) von 2013

Konkret heißt es, dass zur Gewährleistung der innerstädtischen Leitfunktion des Einzelhandels die Bestandsstruktur erhalten und fortentwickelt werden soll. Entsprechende Erhaltungs- und Entwicklungsziele, die im Rahmen des Entwicklungskonzeptes abgeleitet wurden, sind in der folgenden Abbildung dargestellt:

Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulich-funktionalen Ausstattungsmerkmale durch...

- Sicherung, Stärkung und Entwicklung des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt Alfeld (Leine) als Ganzes
- Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben
- Ausbau der mittelzentralen Versorgungsfunktion insbesondere mit kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsgütern, dabei
 - Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion
 - Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen Fachgeschäften: Kleinteiligkeit bewahren
 - Gleichzeitig Sicherung und Stärkung und Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe
 - Vielfältiges Warenangebot ausbauen, weitere (spezialisierte/ bisher fehlende) Angebote schaffen
- Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen
 - Kleinteilige Ladenstrukturen vs. gängige Flächenanforderungen (z. B. von Filialisten)
 - Nachnutzung bestehender Leerstände
 - Neue Flächen erschließen, Flächenzusammenlegungen als Option

Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Alfeld (Leine) von 2013

Die Stärkung und Sicherung der Nahversorgung stellt ein zweites wesentliches Entwicklungsziel der Stadt Alfeld (Leine) dar. Die Entwicklungspriorität 1 liegt hierbei auch auf der Entwicklung der Nahversorgung im ZVB Innenstadt (S. 10).

Aus den Entwicklungsleitzielen im Einzelhandelskonzept wurden Ansiedlungsleitsätze abgeleitet, welche die übergeordneten Entwicklungsziele zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung steuern sollen. Für die Innenstadt wird abgeleitet, dass zentrenrelevanter sowie zentren- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel als Hauptsortiment zukünftig im Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt anzusiedeln und auszubauen ist.

Im Jahr 2023 ist eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts geplant, um die (regional spezifischen) Dynamiken im Einzelhandelssektor aufzugreifen und widerspiegeln zu können.

Im Kapitel 4.3 wird zudem genauer auf die Einzelhandelsentwicklung und Einzelhandelsstruktur im Untersuchungsgebiet eingegangen.

Leitbild und Leitbildprozess der Stadt Alfeld (Leine)

Die Stadt Alfeld (Leine) will sich kontinuierlich mit den rasanten Veränderungen in Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft auseinandersetzen. Die Auseinandersetzung mit sich ändernden Rahmenbedingungen und Trends ist daher ein wichtiges Anliegen der Stadtentwicklung. Dazu wurden im Jahr 2005 unter Beteiligung der Öffentlichkeit Leitziele erarbeitet, an denen sich die zukünftige Entwicklung und entsprechende Projekte messen lassen müssen. Im Jahr 2006 konnte dann die „Perspektive Alfeld (Leine)“, die im „Bürgerforum Stadtentwicklung“ gemeinsam erarbeitet wurde, vom Rat der Stadt Alfeld (Leine) als Leitbild für die Stadt Alfeld

(Leine) beschlossen werden. Dieses Leitbild gliedert sich in 7 Schwerpunktthemen und thematisiert die entsprechenden Rahmenbedingungen und Zielsetzungen.

Vermögen | Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen

Das Ziel ist hier, jedem/jeder BürgerIn die Möglichkeit einer Beschäftigung zu geben, optimale Rahmenbedingungen für die wirtschaftliche Entwicklung zu schaffen und dafür ausreichende und kostengünstige Flächen bereitzustellen, ein Stärken-orientiertes Standortmarketing zu betreiben sowie im regionalen Gefüge Partner zu finden, sich als Teil eines regionalen Standortes zu etablieren.

Vielfalt | Stärkung der Innenstadt

Hier liegt der Fokus darauf, die Fußgängerzone mit ihrer sehr hohen Aufenthaltsqualität zu erhalten, die Erreichbarkeit der Innenstadt sicherzustellen und bei Gestaltungsfragen den Maßstab sehr behutsam zu wählen. So soll die Attraktivität der Innenstadt erhalten und gestärkt werden. Auch die Denkmalpflege und der Denkmalschutz sind entscheidende Faktoren. Zentrale Nutzungen sind zudem in der Innenstadt zu konzentrieren.

Vertrauen | Einbeziehung, Mitbestimmung und Mitwirkung der Bürgerinnen und Bürger

Eine wesentliche Leitvorstellung ist hier, BürgerInnen in Fragen der Stadtentwicklung nicht nur zu informieren und zu beteiligen, sondern sie auch in wichtigen Prozessen frühzeitig zu beteiligen und an Entscheidungen mitbestimmen zu lassen. Dazu zählt auch, Einzelinteressen differenziert zu betrachten und am Gemeinwohl zu messen.

Voraussetzung | Bildung und Kultur

Hier ist ein Leitbild, „lebenslanges Lernen“ durch Ausbildung, Fortbildung und sonstige Bildungs- und Kulturangebote zu schaffen und ehrenamtliches Engagement sowie die Integration von Menschen mit ausländischen Wurzeln zu fördern.

Verbundenheit | Erhaltung und Fortentwicklung der städtebaulichen und dörflichen Eigenart der Ortsteile

In diesem Teilbereich wird angestrebt, die funktionale, städtebauliche und dörfliche Eigenart der Ortschaften sowie der Kernstadt zu bewahren, da jede der fünfzehn Ortschaften und die Kernstadt die Gesamtstadt in besonderer Weise prägen und dazu beitragen, sich im interkommunalen Wettbewerb zu behaupten.

Verantwortung | Förderung der kinderfreundlichen Stadt

Der demographische Wandel stellt die zentrale Rahmenbedingung zukünftiger Stadtentwicklung dar. Ziel ist daher, NeubürgerInnen zu gewinnen. Dies soll bspw. durch eine familien- und vor allem kinderfreundliche Stadt als Standortvorteil erfolgen. Belange der Kinder sind daher besonders zu beachten und verstärkt in Planungsprozesse einzubinden.

Vernunft | Förderung des ökologischen Planens und Bauens

Ein Teilziel ist hier, Fragen der integrierten Stadtentwicklung nachhaltig zu beantworten und BürgerInnen bei nachhaltigen Planungsvorhaben zu beraten und zu unterstützen. Gleichzeitig will die Stadt durch Planung entsprechende Voraussetzungen für ökologisches Bauen schaffen und einfordern (bspw. flächensparende Bauweisen, umweltverträgliche Fortbewegung).

Anfang 2022 hat ein Prozess für ein neues bzw. fortentwickeltes Leitbild der Stadt begonnen, da die damals entwickelten Ziele auf ihre Aktualität hin überprüft werden müssen. Hierfür soll erneut die breite Stadtgemeinschaft ins Gespräch kommen. Dabei soll auf unterschiedlichen Kanälen, das heißt eine Mischung von echten und virtuellen Räumen, die Möglichkeit zum

Treffen und Diskutieren gegeben werden, um so auch die jüngeren Generationen besser einzubeziehen. Für dieses Vorgehen wurde von der Verwaltung ein Förderantrag gestellt mit dem Titel „Alfeld 2.0 Augmented Reality findet Stad(t)“ und im Sommer 2021 der Förderbescheid in Höhe von 78.000 EUR (60 % der anfallenden Kosten) der Stadt im Rahmen des Landes-Förderprogramms „Zukunftsräume Niedersachsen“ übertragen.

Parkpflegekonzept Wallanlagen der Stadt Alfeld (Leine)

Die Wallanlagen der Stadt Alfeld (Leine) wurden im 14. Jahrhundert erweitert, ab 1770 schrittweise abgetragen und ab 1905 im nördlichen und östlichen Bereich als öffentliche Grünanlage umgestaltet. Sie gelten als letzter erhaltener Bereich der ehemaligen Stadtbefestigung. Mit ihrer zeittypischen Umgestaltung zu einer öffentlichen Parkanlage stellen sie heute eine bau-, orts- und siedlungsgeschichtlich bedeutsame Struktur dar und haben aufgrund ihrer städtebaulichen Bedeutung einen prägenden Einfluss auf das Ortsbild der Stadt. Darüber hinaus weisen sie in ihrer heutigen Gestalt eine Vielzahl von räumlichen und gestalterischen Qualitäten sowie interessante Relikte ihrer unterschiedlichen Entstehungszeiten auf.

Die heute noch erhaltenden Wallanlagen und Grabenstrukturen erstrecken sich mit einer Länge von rund 750 m über eine Fläche von rund 2,5 ha. Die Alfelder Wallanlagen sind im Gegensatz zu anderen Städten dabei vergleichsweise schmal. In Verbindung mit dem eingewachsenen Bestand der gärtnerisch überformten Bereiche bilden alle Anlagenbestandteile ein artenreiches und wertvolles (inner-)städtisches Ökosystem. Vereinzelt gärtnerisch extensiv behandelte Flächen stellen in ihrem dichten Bestand dabei aufgrund der Sukzession wertvolle Biotopstrukturen dar.

Aufgrund seiner besonderen Bedeutungen hat die Stadt Alfeld (Leine) im Jahr 2003 ein Gutachten erstellen lassen, welches die bisherige und zukünftige Entwicklung der Wallanlagen im Kontext der Stadtentwicklung thematisiert. Der Fokus liegt unter anderem darauf, Ziele zur Sicherung und zum Erhalt der zeitgeschichtlich bedeutenden Freiraumelemente und Möglichkeiten der Wiederherstellung aufzuzeigen.

Zu den allgemeinen Zielsetzungen zum Erhalt und zur Sicherung vorhandener Relikte gehören bspw. die Vermeidung oder Minimierung bestehender Beeinträchtigungen an den Wallanlagen. Wichtig sind auch Maßnahmen zur Wiederherstellung von Strukturen und Ausstattungselementen der Wallanlagen. Sie basieren auf finanziellen Mitteln und den Möglichkeiten, die Elemente langfristig und nachhaltig zu erhalten. Neben der Wiederherstellung räumlicher Untereinheiten stellen zudem das Wegesystem und ursprünglich vorhandene Sichtachsen wichtige Grundstrukturen einer Freiraumplanung dar. Die heutigen Wegeverbindungen befinden sich aufgrund ihrer langfristigen Nutzung oder aufgrund mangelnder Pflege im verfälschten Zustand. Sichtachsen sind durch Pflanzungen und einhergehender Wildwuchs verstellt.

Im Konzept werden letztlich zur langfristigen Entwicklung der Wallanlagen mögliche Maßnahmengruppen zusammengestellt:

- Freilegen der Blickbeziehungen
- Wiederherstellung der Wegeverläufe und Plätze
- Wiederherstellung der topografischen Elemente
- Wiederherstellung von Ausstattungsgegenständen (z. B. Bänke, Mülleimer)
- Wiederherstellung der Bepflanzung in der historischen Form

Neben diesem Maßnahmenkatalog werden auch allgemeine und spezifische Empfehlungen für die Entwicklung der Alfelder Wallanlagen beschrieben: Ökologisch wertvolle Biotopstrukturen sollen z. B. als ökologische Vorrangflächen ausgewiesen und zukünftig der Sukzession überlassen werden. Flächen, die ein Abbild der Entstehungszeit darstellen, sollen durch geeignete Maßnahmen erlebbar und nachvollziehbar herausgearbeitet werden. Eingriffe jeglicher Art sollen aufgrund der Sensibilität der gartenarchitektonisch inszenierten Räume sowie des Gesamtgefüges nur auf Basis einer weiterführenden Detailplanung erfolgen. Raumwirksame bauliche Veränderungen sollen gänzlich unterbleiben, fliegende Bauten nur unter Rücksichtnahme realisiert werden. Außerdem sollen die Pflegekapazitäten erhöht und ein Faltblatt mit Informationen über die Anlage erstellt werden. Einzelnen Maßnahmen sollten Voruntersuchungen wie eine flächendeckende Bestandsaufnahme und Kartierung der Flora und Fauna vorausgehen. Darüber hinaus werden Empfehlungen für die zukünftige Bewirtschaftung einzelner Anlagenteile gegeben.

Region Leinebergland e.V.

Die Region Leinebergland ist ein eingetragener Verein, der sich 2015 mit dem Ziel gegründet hat, die Lebensbedingungen im Leinebergland durch die Stärkung der regionalen Zusammenarbeit nachhaltig zu verbessern. Gründungsmitglied ist u.a. die Stadt Alfeld (Leine).

Die Region Leinebergland setzt sich seitdem dafür ein, die Region und in diesem Sinne die Mitgliedskommunen miteinander zu verbinden, in den Bereichen Gewerbe, Tourismus und Beherbergung zu fördern und insgesamt ganzheitlich zu stärken. So wurde die Regionalmarke „Leinebergland pur“ entwickelt, die für regionale Produkte aus dem Leinebergland und regionale Qualität steht und damit letztlich die regionalen Anbieter stärken soll. Darüber hinaus werden regelmäßig regional wirksame Veranstaltungen über den Verein beworben. Im Zuge einer ganzheitlichen Willkommenskultur und Angeboten für BewohnerInnen und TouristInnen informiert der Verein ebenfalls ausführlich über Übernachtungsmöglichkeiten, (touristische) Wander- und Radtouren sowie über Sehenswürdigkeiten und sonstige Angebote.

Für die Stadt Alfeld (Leine) werden explizit Wanderwege, Radtouren, Übernachtungsmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen wie das Stadt- und Tiermuseum thematisiert.

2.4 Seveso-III-Richtlinie und städtebauliches Konzept zur Seveso-III-Richtlinie

Seit über 300 Jahren wird auf dem Gelände der Sappi Alfeld GmbH nordwestlich der Alfelder Innenstadt Papier hergestellt. Die Entwicklung des Unternehmens begleitete dabei kontinuierlich die Entwicklung der Alfelder Innenstadt. Der mittelalterliche Stadtkern und die Papierfabrik nehmen heute etwa die gleiche Fläche ein und liegen in unmittelbarer Nachbarschaft - nur getrennt durch den Mühlengraben und die Straße Perkwall.

Der Betrieb der Papierfabrik unterliegt dabei der sogenannten „Störfall-Verordnung“ nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz und fällt in den Regelungsbereich der EU-Richtlinie 2012/18 aus dem Juli 2012 („Seveso-III-Richtlinie“). Hintergrund ist, dass die Firma im Rahmen ihres Produktionsprozesses Schwefeldioxid verarbeitet. Dieser Stoff wird einmal wöchentlich angeliefert, entladen und durch eine im Freien verlaufende einwandige Rohrleitung zu einem Tanklager geleitet. Der Einsatzort des Schwefeldioxids und die Fußgängerzone der Altstadt liegen hierbei keine 150 m Luftlinie voneinander entfernt. Das Ziel der Seveso-III-Richtlinie ist

in diesem Rahmen die langfristige Verbesserung des nachbarschaftlichen Miteinanders zwischen Störfallbetrieb und schutzbedürftigen Nutzungen zu schaffen. Das bedeutet auch, die Auswirkungen von sogenannten „Dennoch-Störfällen“ langfristig zu begrenzen. Die europäische Richtlinie gibt den Mitgliedstaaten damit auf, die Flächenausweisung und Flächennutzung zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen im Rahmen eines angemessenen Abstandes zu koordinieren. Bei einem Störfallbetrieb dieser Ordnung ist somit ein angemessener Sicherheitsabstand einzuhalten. Für die Firma Sappi Alfeld GmbH wurden zwei Radien erfasst. Innerhalb dieser Radien sind Nutzungen für schutzbedürftige Nutzergruppen (z. B. Kinder, Pflegebedürftige etc.) problematisch.

- 600 m: Freisetzung SO₂ aus einer Rohrleitung im Bereich der Kocherei,
- 650 m: Freisetzung SO₂ um den Abluftkamin der Strahlwaschanlage.

Geht man von einem angemessenen Sicherheitsabstand von 650 m aus, so liegen die gesamte Innenstadt (und damit auch das Untersuchungs- bzw. Sanierungsgebiet) und fast alle zentralen Einrichtungen, die Fußgängerzone, wichtige Handelseinrichtungen, Schulen, Kindertagesstätten, Alten- und Pflegeheime, der Bahnhof und Wohngebiete in diesem Radius. Etliche schutzwürdige Nutzungen liegen somit innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes des Betriebes. Es handelt sich somit um eine äußerst schwierige städtebauliche Herausforderung (auch im Rahmen zukünftiger Verfahren), da der Störfallbetrieb und die schutzwürdigen Nutzungen eine gewachsene Gemengelage bilden und die erforderlichen Abstände im Bestand nicht eingehalten werden können. Notwendige Neuplanungen werden im Sicherheitsradius zusätzlich erschwert.

Aus diesem Grund hat der Rat der Stadt Alfeld (Leine) ein Konzept beschlossen, das einen angemessenen Umgang mit der Papierfabrik in der zentralen Innenstadtlage und der Seveso-Richtlinie thematisiert.

So ist ein Ziel der Stadt Alfeld (Leine), bis zum Jahr 2030 das Risiko sogenannter Dennoch-Störfälle zu minimieren, innerhalb von drei Jahren ein angemessenes Warn-System zu installieren und die Einhaltung des angemessenen Sicherheitsabstandes vor dem Hintergrund unterschiedlicher Nutzungskonzepte zu gewährleisten. Die Stadt Alfeld (Leine) verpflichtet sich hierbei, Vorhaben mit einer hohen Schutzbedürftigkeit (Krankenhäuser) und einer mittleren Schutzbedürftigkeit (Schulen, Kindertagesstätten) nicht mehr im Radius zu errichten. Weiterhin wird geprüft, ob bestehende schutzbedürftige Nutzungen wie Kindertagesstätten im Bereich der Bahnhofsstraße mittelfristig geschlossen werden können. Ausnahmen hierzu bestehen wiederum in der mittelalterlichen Kernstadt: im Rahmen der Sicherung der Daseinsfunktion und zur Erfüllung der Ziele der Raumordnung sollen sich hier Nutzungen zur Erfüllung der mittelzentralen Funktionen konzentrieren und damit auch dem Einzelhandel (mittlere Schutzbedürftigkeit) eine Leitfunktion zukommen. Für neue großflächige Einzelhandelsbetriebe ist ein Bebauungsplan erforderlich, einschließlich seiner Begutachtung und ausführlichen Abwägung. Darüber hinaus möchte die Stadt Alfeld (Leine) die Fußgängerzone mit ihren schutzbedürftigen Nutzungen verkleinern. Diese Maßnahmen sollen letztlich das nachbarschaftliche Verhältnis zwischen Störfallbetrieb und schutzwürdiger Umgebung im angemessenen Sicherheitsabstand verbessern.



Abbildung 13: Sicherheitsabstand (600 und 650 m) im Rahmen der Seveso-III-Richtlinie (Datenbasis LGLN)

3 Altes Sanierungsverfahren “Altstadt Alfeld (Leine)” einschließlich des Bereiches “Am Bahnhof”

3.1 Anlass und Ziele

Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) hat am 20.12.1984 den Beschluss zur Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen gefasst. Anlass waren gravierende strukturelle Veränderungen für die Stadt: Im industriellen Bereich verzeichnete Alfeld (Leine) eine Reihe von Stilllegungen wie die Alfelder Eisenwerke, die Firma Hanke und die Friedrich-Carl-Hütte in Delligsen. Durch die Gebiets- und Verwaltungsreform verlor die Stadt Alfeld (Leine) den Kreissitz. Die Pädagogische Hochschule wurde bereits 1970 geschlossen und nach Hildesheim verlegt. Damit hatte die Stadt Alfeld (Leine) im Bereich der verwaltungsmäßigen und kulturellen Zentralität einen erheblichen Bedeutungsverlust erlitten.

Gleichzeitig fand eine Expansion des Einzelhandels statt, wodurch Flächen an den Stadträndern und in den benachbarten Mittelzentren nachgefragt wurden. Damit drohte ein Verlust der Zentralität des Einzelhandels in der Altstadt.

Um diesem Verlust entgegenzuwirken, sollte durch eine Umfeld- und Standortverbesserung der Altstadt eine Stärkung ihrer Zentrumsfunktion erreicht werden. Diese Stärkung sollte zur Konsolidierung der Versorgungs- und Wohnfunktionen der gesamten Stadt beitragen.

Die hier ansetzenden Vorbereitenden Untersuchungen wurden mit dem Ziel der Aufnahme in ein Programm der Städtebauförderung durchgeführt. Der Ergebnisbericht über die Vorbereitenden Untersuchungen lag im Mai 1985 vor. In ihm wurden folgende Ziele formuliert (hier auszugsweise wiedergegeben):

Stadtgestalt:

- Den Stadtgrundriss erhalten, dabei auch die historische Funktion der 4 Stadttore beachten,
- den Ring der parkartig gestalteten ehemaligen Wallanlagen ergänzen,
- das ehemalige System der 3 Warnearme so weit wie möglich freilegen,
- Gelände der ehemaligen Zellulose überplanen,
- Fortsetzung der Grünanlage im Bereich des Südwalls,
- Interesse an den für das Stadtbild wichtigen Fachwerkgebäude wecken.

Verkehr:

- Verbesserung der Aufenthaltsqualität in den Einkaufs- und Wohnbereichen,
- Herausnahme des Durchgangsverkehrs durch Unterbrechung der Hauptstraßenzuges,
- Verbesserung der Organisation und Ausbau des Stellplatzangebotes,
- Verkehrsberuhigungsmaßnahmen, orientiert am Charakter der jeweiligen Straßen,
- Marktstraße, Marktplatz und Kalandstraße als zentrale Promenade ausbilden,
- zeitliche Begrenzung des Anliegerverkehrs zur Schaffung von Straßencafés, Märkten,
- Untersuchung des Perkwalls zur Aufnahme eines Zweirichtungsverkehrs.

Auf Basis der Vorbereitenden Untersuchungen hat die Stadt Alfeld (Leine) den Antrag zur Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm beim Land Niedersachsen gestellt, welcher auch bewilligt wurde. Am 09. April 1986 wurde die Sanierungssatzung mit Veröffentlichung im Amtsblatt rechtsverbindlich

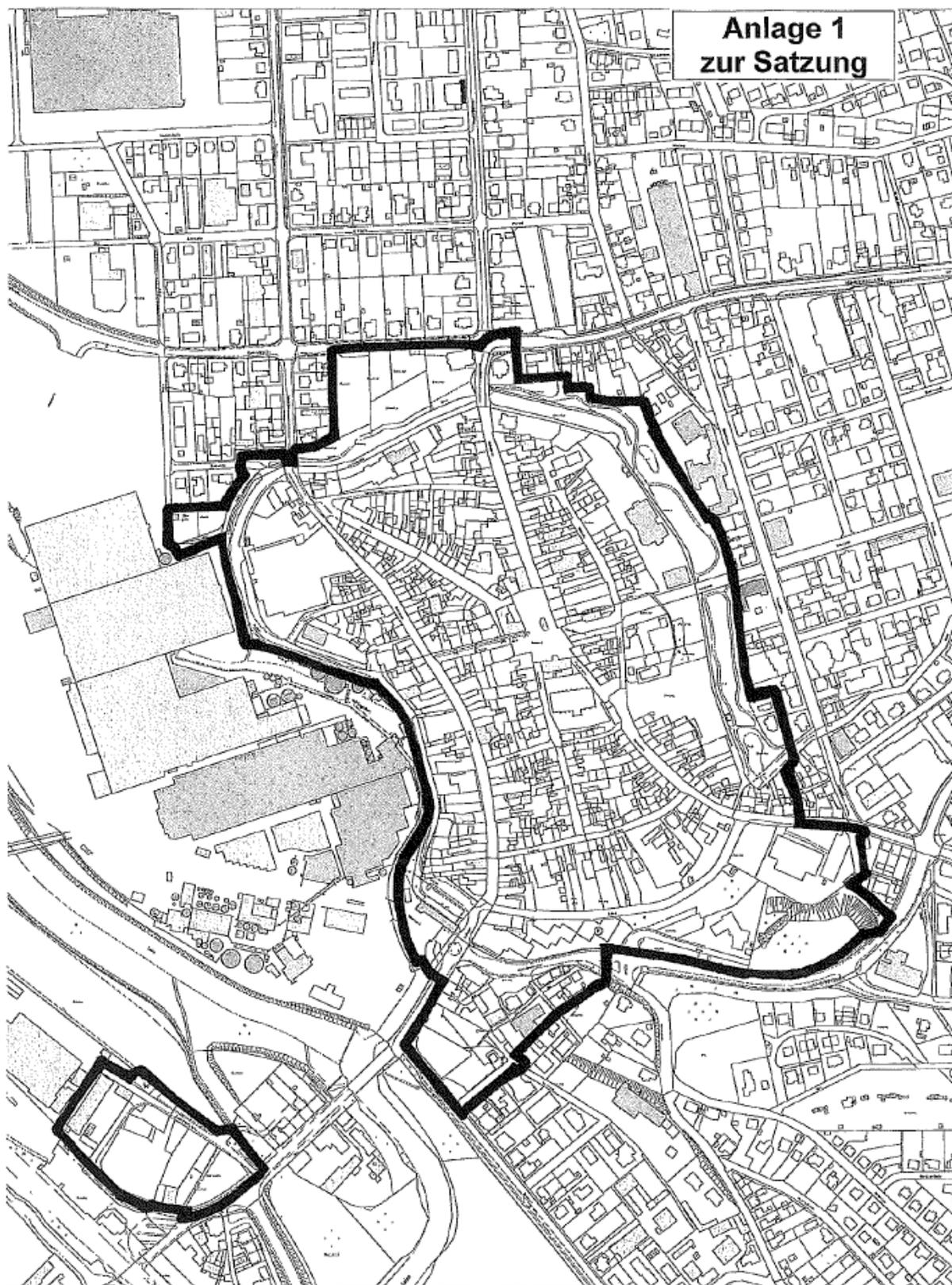


Abbildung 14: Altes Sanierungsgebiet (Quelle: Amtsblatt für den Landkreis Hildesheim, 2010)

3.2 Durchgeführte Maßnahmen und Abschluss

Nach Rechtskraft der Sanierungssatzung wurde Ende der 1980er Jahre mit vorbereitenden Arbeiten begonnen und Anfang der 1990er Jahre mit den ersten Straßenbaumaßnahmen. Der Schwerpunkt der Baumaßnahmen lag in den 1990er Jahren. Ab 2005 sind keine neuen Maßnahmen mehr durchgeführt worden und mit Bekanntmachung im Amtsblatt vom 17.02.2010 wurde die Sanierungssatzung aufgehoben.

Zur Auswertung der Kosten der Sanierung in Alfeld (Leine) wurde eine Abrechnung der Stadt mit Stand vom 31.12.2004 herangezogen. Da ab 2005 nur noch sehr geringe Mittel in die Sanierung geflossen sind, kann diese Auswertung verwendet werden. Danach sind Kosten i.H.v. insgesamt rd. 11,2 Mio. € in der Sanierung verausgabt worden. Der größte Einzelposten waren 6,4 Mio. € für Erschließungsmaßnahmen. Für Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden wurden rd. 1,2 Mio. € verausgabt und für Gebäude der Stadt rd. 0,8 Mio. €.

Mit Hilfe der Sanierungsmaßnahmen konnte der Durchgangsverkehr aus der Altstadt herausgehalten werden. Aus vielen Straßen wurden Fußgängerzonen und die Straßenräume dem Ambiente der Altstadt entsprechend umgestaltet. Die Wahl der Oberflächen ist ansprechend. Besonders gelungen sind Lein- und Sedanstraße. Hervorzuheben ist die Umgestaltung der Marktstraße mit der Offenlegung des mittleren Warnearms. Leider wurde diese Maßnahme nicht bis zur Kalandstraße fortgeführt, wie ursprünglich geplant.

Ein gelungenes Beispiel für eine Stadtsanierung ist die Gestaltung des Marktplatzes mit seinen anliegenden Straßen und dem Prof.-Abtmeyer-Platz. Ansprechend wurden auch die Holzer Straße, die Mittelstraße, die Perkstraße und die Kurze Straße umgestaltet. Ein weiteres Beispiel für eine gelungene Stadtsanierung ist der Spielplatz zwischen Seminarparkplatz und Wallanlagen.

Mit Hilfe der Städtebaufördermittel wurden stadteneigene Gebäude saniert. Von den privaten Gebäuden in der Altstadt wurden nur drei umfassend saniert und an 15 Fassadensanierungen durchgeführt. In der Altstadt wurden an 14 Gebäuden Abbrucharbeiten gefördert.

Als Fazit des Sanierungsverfahrens kann festzuhalten werden, dass rd. 50 % der Straßen vorwiegend in der westlichen Altstadt saniert und umgestaltet wurden. Der Verkehr konnte beruhigt werden, in dem die Durchfahung der Altstadt unterbunden und Fußgängerzonen ausgewiesen wurden. Die Straßen und Plätze wurden dem historischen Ambiente der Altstadt entsprechend umgestaltet. Hervorzuheben sind die Gestaltung des Marktplatzes, der Marktstraße und die Anlage des Spielplatzes an der östlichen Wallanlage. Die Lein- und Sedanstraße laden seit dem zum Flanieren ein.

Ein weiter Schwerpunkt dieses Sanierungsverfahrens war das Areal um den Bahnhof. Hier sind etliche Abbruchmaßnahmen von Hochbauten durchgeführt worden. Der Platz vor dem Bahnhof wurde neugestaltet. Die Anlage präsentiert sich heute zeitgemäß und funktional. Auch hier wurde die Sanierung erfolgreich umgesetzt.

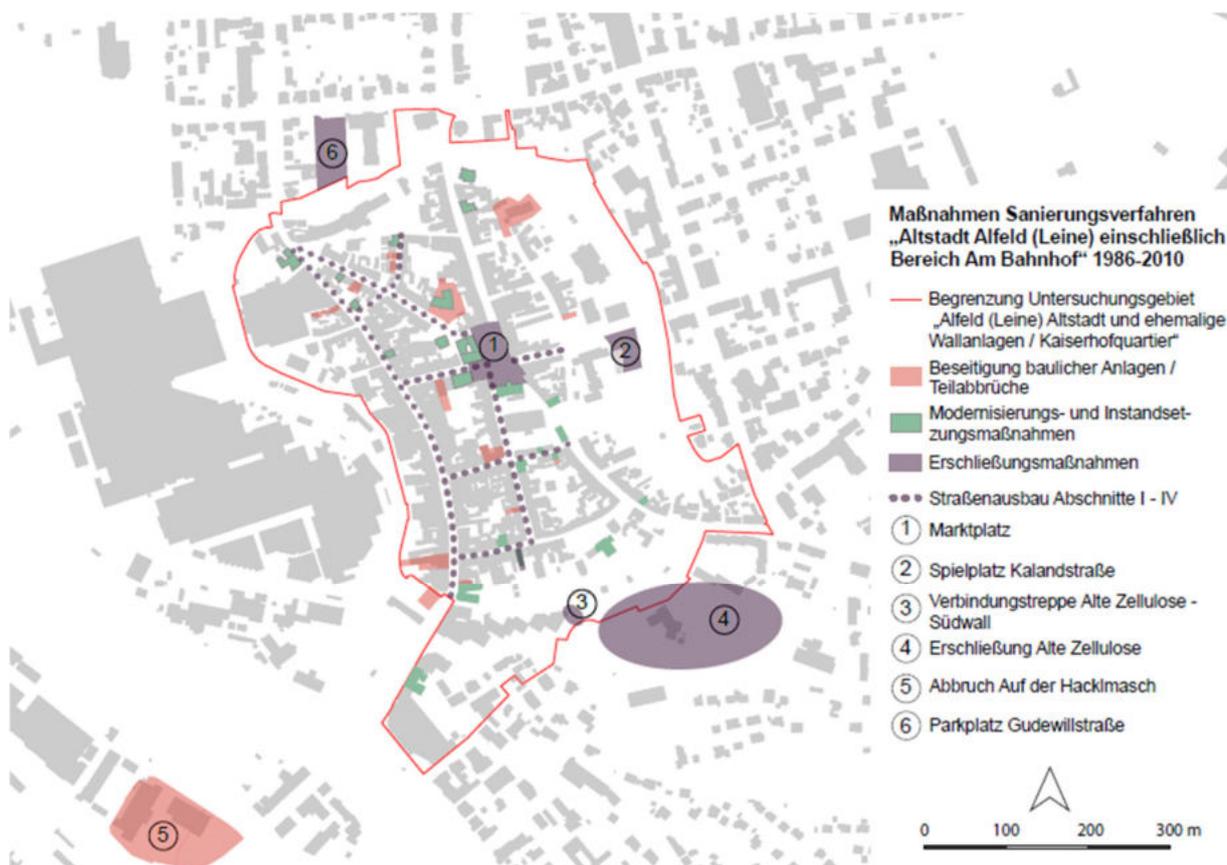


Abbildung 15: Kartendarstellung 1. Sanierungsverfahren (Datenbasis: LGLN)

3.3. Nicht durchgeführte Maßnahmen

Die Ziele der Sanierung wurden weitestgehend umgesetzt. Dies gilt insbesondere für die Erneuerung des Erschließungssystems, in dem über 50 % der Gesamtmittel geflossen sind. Da die Finanzmittel wie in jeder Maßnahme begrenzt waren, konnten nicht alle Straßen saniert werden. Das zeigt sich heute besonders deutlich in der Wall- und der Seminarstraße, die grundständig zu sanieren sind.

Für die Wallstraße wurde die Schaffung einer Raumkante auf der Westseite, also zu den Grundstücken an der Holzer Straße vorgeschlagen. Der Bereich sieht heute nach wie vor ungestaltet aus und stellt einen erheblichen städtebaulichen Missstand dar.

Obwohl in den Vorbereitenden Untersuchungen als Ziel der Sanierung benannt, konnte von den vier historischen Eingängen in die Altstadt nur der an der Leinstraße neugestaltet werden.

An der östlichen Wallanlage wurde ein Spielplatz angelegt. Weitere größere Maßnahmen wurden in den Wallanlagen nicht durchgeführt, mit Ausnahme einer Neuordnung und Begrünung am Südwall. Eine Parkanlage wurde hier aber nicht angelegt. Schwerpunkt war hier offensichtlich die Neuordnung von baulichen Anlagen und Stellplätzen. An den Parks in den Wallanlagen ist heute deutlich erkennbar, dass sie seit Jahrzehnten keine Grundsanierung erhalten haben.

Städtebauliche Ziele einer Sanierungsmaßnahme scheitern in ihrer Umsetzung manchmal an Eigentumsfragen. Dies gilt insbesondere, wenn eine neue Ordnung von Flächen umgesetzt werden soll. Dies spielt keine Rolle bei der Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Daher ist es bedauerlich, dass in dem hier beschriebenen Verfahren nur eine sehr geringe Anzahl von privaten Maßnahmen zum Erhalt der historischen,

in den meisten Fällen denkmalgeschützten Gebäuden gefördert worden ist. Insgesamt wurden weniger als 10 % des Gebäudebestandes gefördert.

Heute stellt sich der Sanierungsstau an vielen Gebäuden der Altstadt als gravierender städtebaulicher Missstand dar, der in Verbindung mit zunehmenden Leerständen in besten Einkaufslagen zu einer großen Herausforderung für die Stadt Alfeld (Leine) geworden ist. Ein weiterer Verlust der zentralen Funktion, der in weiten Teilen unter Denkmalschutz stehenden Altstadt, kann nicht ausgeschlossen werden.

4 Bestandsanalyse Innenstadt und städtebauliche Missstände

4.1 Entwicklung der Stadt Alfeld (Leine)

Alfeld (Leine) hat sich in den vergangenen Jahrhunderten von einer Ackerbürgerstadt zu einer Industriestadt entwickelt. Auch heute vereint das produzierende Gewerbe einen hohen Anteil der städtischen Wirtschaftskraft auf sich. Die Ursprünge sind in der Entstehungszeit der Eisenbahnstrecke um 1853/54 Hannover-Kassel zu finden. Anschließend wurden die ersten Fabriken gegründet und die Industrialisierung nahm Fahrt auf.

Der Verlauf der Eisenbahnstrecke durch die Stadt ergab sich nicht aus Zufall. Vielmehr wies die Stadt im Leinetal bereits eine wirtschaftliche Stärke auf. Diese ergab sich u. a. aus dem 1813 eröffneten Lehrerseminar in dem Gebäude der ehemaligen Lateinschule in der Altstadt. Die Lehrerausbildung mündete 1956 in der Gründung der pädagogischen Hochschule. Nach ca. 23 Jahren am Standort Alfeld (Leine) wurde diese nach Hildesheim verlagert und das Gebäude abgerissen. Der Seminarparkplatz und die anschließende Seminarstraße geben noch heute in ihrer Bezeichnung Hinweise auf die Lehrerausbildung.

Darüber hinaus ist die seit 1706 ansässige Papierherstellung ein wichtiger Wirtschaftszweig in der Stadt. Ergänzt wurde diese später durch eine Papierwarenfabrik. Bis dato ist die Papierindustrie im Stadtbild und in der Innenstadt durch die Produktionsflächen und -gebäude von SAPPI präsent. Die papierverarbeitende Produktion ist gegenwärtig ein bedeutender Arbeitgeber in der Stadt und Region.

Daneben entstanden mit der eröffneten Eisenbahnstrecke weitere Industriebetriebe, darunter Holz- und Metallverarbeitung, Maschinenbau und Schuhleistenherstellung. Für letztere ist die Stadt u.a. bis heute bekannt, da die Schuhleisten in dem 1911 fertiggestellten Fagus-Werk produziert wurden.



Abbildung 16: Historische Karte Alfeld (Leine) um 1875, Rekonstruktionsversuch A. Herbote (Quelle: Arne Herbote, 2017)

Zwischenzeitlich spielte auch der Tierhandel eine Rolle in der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt. Mitte des 19. Jahrhunderts entstand ein Tierhandelsimperium. Nachdem anfangs nur Kanarienvögel gehandelt wurden, kamen bald große Tiere wie Elefanten, Nashörner und Löwen hinzu. Sie wurden nach ihrer Ankunft nach einem Marsch durch die Leinstraße und über den Marktplatz zur Quarantäne in der Kalandstraße untergebracht.

Der historische Abriss mit Beginn der Industrialisierung spiegelt die wirtschaftliche Vielfalt der Stadt Alfeld (Leine) wider, sodass sie sich um 1900 als „Stadt der Spezialitäten“ bezeichnete. Aus dieser lebhaften Entwicklung ergeben sich Potenziale für die weitere Entwicklung der Stadt, da Anknüpfungspunkte für die Identitätsentwicklung der Bevölkerung und die touristische Entwicklung bestehen.

4.2 Entwicklung der Innenstadt

Nach dem Zweiten Weltkrieg erlebte die Stadt einen industriellen Aufschwung. Die Wirtschaft am Industriestandort florierte und es gab zahlreiche Arbeitsplätze. Die Altstadt erfüllte damit vielfältige Versorgungsfunktionen und diente als Treffpunkt für die Bevölkerung. Nach dem Motto „Sehen und Gesehen“ werden, waren die Lein- und Sedanstraße belebte Einkaufsstraßen. Mit der einsetzenden Rationalisierung und Automatisierung verlor die Stadt zunehmend ihre industrielle Bedeutung. Parallel wurde die pädagogische Hochschule nach Hildesheim verlegt, sodass die Stadt auch in ihrer Reichweite im Bildungsbereich einen Verlust hinzunehmen hatte. Damit zeichnete sich eine abnehmende Kaufkraft und in der Folge ein sich rückläufig entwickelnder Einzelhandelsbesatz in der Altstadt ab.

Die Kreisreform des Jahres 1977 wirkte sich ebenfalls nachteilig auf die wirtschaftliche Lage und Attraktivität der Stadt aus. Nachdem die Stadt Alfeld (Leine) vorher als Kreisstadt im ehemaligen Landkreis Alfeld ein wichtiges Versorgungszentrum für die Region war, änderte sich die funktionale Bedeutung der Stadt. Durch die Integration in den Landkreis Hildesheim wurden u. a. die öffentlichen Verwaltungen zusammengelegt. Folglich verlor die Stadt Alfeld (Leine) samt Altstadt zunehmend an Bedeutung. Hildesheim wurde nach der Kreisreform ein nachgelagertes Ziel für Versorgung und Freizeitaktivitäten. Vielmehr orientieren sich die Bewohnenden Alfelds bis heute auf die Landeshauptstadt Hannover. Als größtes Oberzentrum des Landes bietet die Stadt mehr Möglichkeiten. Die weniger als 30-minütige Bahnfahrt begünstigt die Ausrichtung auf die Landeshauptstadt.

Ebenfalls spielt der Strukturwandel in der Handelslandschaft eine Rolle bei der abnehmenden Attraktivität der Altstadt. Seit den 1970/80er Jahren entwickelt sich die Wirtschaft insgesamt rückläufig. Der Wettbewerbsdruck durch andere und größere Einzelhandelsstandorte in der Region, welche durch den steigenden Mobilisierungsgrad leichter zu erreichen sind, erhöht sich. Weiterhin entstehen großflächige Einzelhandelsflächen mit ausreichend Stellplätzen an den Stadträndern, sodass ein Besuch der Altstadt entbehrlich ist. Der florierende Online-Handel setzt die stationären EinzelhändlerInnen zusätzlich unter Druck. Nicht zuletzt verschärften die Auswirkungen der Corona-Pandemie die wirtschaftliche Lage der Geschäfte. Die Konsequenz sind zunehmende Leerstände und ein Funktionsverlust der Altstadt als Handels-, Versorgungs-, Arbeits-, Wohn- und Freizeitstandort.

Die Problematiken werden bereits in den 1980/90er Jahren erkannt. Mit einem 1. Sanierungsverfahren sollte diesen begegnet werden. Durch Investitionen in Maßnahmen zur Gestaltung des öffentlichen Raums lag das Ziel in der Steigerung der Attraktivität der Altstadt. Dennoch konnten auch die umfangreichen Straßensanierungen in den Hauptgeschäftszonen die Altstadtrevitalisierung in dem Maße fördern, als dass die Innenstadt

heute kaum einen Anreiz für einen Einkaufsbesuch bietet, oder ein nachgefragtes Wohn- und Freizeitquartier darstellt.

4.3 Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt

4.3.1 Die Entwicklung des Einzelhandels seit den 1990er Jahren

„Das Angebotsniveau der Stadt Alfeld ist in Anbetracht seiner Größe sehr gut. Dies kommt auch in der fast für alle Branchengruppen überdurchschnittlichen Zentralität des städtischen Einzelhandels zum Ausdruck, der Zuflüsse von außerhalb der Stadt verbucht. Die Kaufkraftbindungsquoten im Einzelhandel zeigen ein gutes Versorgungsniveau in der Stadt. Daher besteht zum aktuellen Zeitpunkt kein Anlass, den Einzelhandel durch zusätzliche Betriebe zu erweitern“, so das optimistische Fazit einer Analyse der Einzelhandelssituation in den 1990er Jahren (GfK Marktforschung: Markt und Standortgutachten und GfK City Monitor für die Stadt Alfeld. Nürnberg 2000, S. 93).

Traditionell besitzt die Stadt Alfeld (Leine) in ihrem Umland für fast alle Branchengruppen eine zentrale Versorgungsfunktion. Der Vergleich der im gesamten Stadtgebiet realisierten Umsätze zum Kaufkraftpotential zeigte im Jahr 1999 eine Quote von 119, d.h. KundInnen sind nicht nur die BewohnerInnen der Stadt – das wäre dann die Quote 100 – sondern zusätzlich kommen KundInnen auch aus dem Umland. Dem Einzelhandel in der Stadt gelingt es seit Jahrzehnten Kaufkraftpotential über das Stadtgebiet hinaus – mit Ausnahme der Branchengruppen Einrichtungsbedarf, Spiel/Sport/Hobby und Bücher/Schreibwaren/ Neue Medien – abzuschöpfen.

Es stellte sich jedoch die Frage, mit welchen Maßnahmen in den Branchengruppen, in denen die Kaufkraftbindung deutlich unter 100 lag (z. B. Einrichtungsbedarf) eine bessere Ausschöpfung des Kaufkraftpotentials gelingen könnte. Hier zeigen sich bis heute die Grenzen einer Ansiedlungspolitik für Alfeld (Leine): Für die Neuansiedlung eines großen Einrichtungshauses ist Alfeld (Leine) zu klein und liegt zu weit von der Bundesautobahn entfernt.

Trotz der insgesamt positiven Situation für den Einzelhandel in Alfeld (Leine) gab es zudem Entwicklungen, die zunächst unbedeutend erschienen, in den Folgejahren aber immer mehr an Einfluss gewannen:

- Bei Betrachtung der Kaufkraftströme war zu erwartendes Ergebnis, dass der Nettokaufkraftsaldo für die Stadt Alfeld (Leine) positiv sein sollte. 1999 realisierte die Stadt nach Gegenüberstellung der Kaufkraftzuflüsse und -abflüsse tatsächlich einen Netto-Kaufkraftzufluss von 46,0 Mio. DM. 1993 waren es aber noch 57,8 Mio. DM, somit war der Gewinn durch Kaufkraftzuflüsse nominal gesunken und es hatten Kaufkraftabflüsse in Konkurrenzcentren stattgefunden.
- Seit 1993 hatte sich das Verhältnis der Kaufkraftströme aus der Stadt Alfeld (Leine) in die Innenstadt und das übrige Stadtgebiet umgekehrt. 45 Prozent flossen 1993 in die Innenstadt, 37,3 Prozent in das übrige Stadtgebiet, wohingegen 1999 das Verhältnis bei 38 Prozent zu 42 Prozent lag. Der Anteil der aus dem Stadtgebiet abfließenden Kaufkraft hatte sich von 17,7 Prozent auf 20,2 Prozent erhöht. Welche Auswirkungen die Veränderung der Kaufkraftströme auf die Verteilung der Anzahl der Betriebe, der Verkaufsflächen und der Umsätze zwischen 1993 und 1999 hatte, zeigt die nachfolgende Tabelle.
- Schon vor 30 Jahren gab es in der Innenstadt von Alfeld Ladenleerstand. Im Jahr 2000 standen 13 von 117 Ladenlokalen leer, was einer Leerstandsquote von 11,1 % entsprach. 2012 waren es dann 29 Leerstände von nunmehr 113 Ladenlokalen; gleich 25,7 % Leerstandsquote. 2022 stehen 35 Ladenlokale leer. Obwohl nach wie vor Einzelhandelsgeschäfte eröffnet werden, u.a. durch Umzug in der Innenstadt, sammelt

sich im Saldo Verkaufsfläche, die auf Dauer vom stationären Einzelhandel nicht hat mehr belegt wird.

		Innenstadt	Übriges Stadtgebiet	
		in Prozent		
Anzahl Betriebe	1993	59,0	41,0	100 % = 198
	1999	57,1	42,9	100 % = 182
Verkaufsfläche in m ²	1993	44,0	56,0	100 % = 44.100
	1999	38,4	61,6	100 % = 46.600
Umsätze in Mio DM	1993	52,0	48,0	100 % = 290,9
	1999	44,6	55,4	100 % = 293,4

Abbildung 17: Einzelhandelsverteilung im Stadtgebiet Alfeld (Leine) (Quelle: Alexander Rudnick, 2022)

Kaufkraftabflüsse in Konkurrenzzentren fanden vor allem nach Norden und Süden statt. Die Grundzentren Gronau (Leine) und Delligsen haben durch die Ansiedlung von modernen Anbietern im periodischen Einzelhandel (Lebensmittel und Drogeriewaren) in räumlicher Nähe zur Land- bzw. Bundesstraße Alternativen für Alfelds EinwohnerInnen geschaffen.

Die Bedeutungsumkehr von Innenstadt und übrigem Stadtgebiet Alfelds hing vor allem mit der Belegung des Gewerbegebiets „Neue Wiese“ zusammen. Neben Gewerbebetrieben residierten hier schon zu Beginn der 90er Jahre ein Schuh-Centrum und ein Fachmarkt für Raumgestaltung. Durch den Zuzug des vormals in der Innenstadt residierenden ALDI-Lebensmittelmarkts, eines HL- später Rewe-Markts und eines Baumarkts (Toom) bekam das Gebiet in den 90er Jahren einen enormen Bedeutungszuwachs. Die später hinzugekommenen LIDL- und Takko-Märkte haben den Stellenwert des Gebiets „Neue Wiese“ weiter gestärkt. Auch die Ansiedlung eines Netto-Lebensmittelmarkts und des dänischen Bettenlagers (heute JYSK) in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof haben zu Kaufkraftabflüssen aus der Innenstadt geführt. Die damalige Einschätzung, dass „von einer Erweiterung in dieser Branchengruppe [Nahrungs- und Genussmittel] keine zentrenchädigenden Effekte zu befürchten sind, soweit die Supermärkte keine wesentlichen Randsortimente enthalten“ (S. 88) hat die Auswirkungen des sich weiter konzentrierenden Lebensmitteleinzelhandels auf die Stadtentwicklung unterschätzt.

Als Antwort auf den Bedeutungsschwund der zentralen Einkaufsbereiche wurde der Stadt Alfeld (Leine) ein Verkaufsflächenmanagement empfohlen: „Der Anteil der Verkaufsflächen in der Stadt Alfeld (Leine) hat sich in den letzten 6 Jahren zugunsten der Randbereiche verschoben. Diese Verschiebung schwächt die Position der Innenstadt. [...] In der Innenstadt sollte die Vergrößerung der Verkaufsflächen von bestehenden Einzelhandelsbetrieben forciert werden.“ (S. 89) Tatsächlich ist es nur in zwei Fällen gelungen durch die Zusammenlegung ehemals kleinteiliger Verkaufsflächen die Ansiedlung eines Drogeriemarkts (Leinstraße 33 und 34) und eines Bekleidungsgeschäfts (Leinstraße 4 und 5) zu organisieren. Diese weitsichtigen Projektentwicklungen brachten allerdings keine langjährige Sicherheit. Die rasante Marktentwicklung führte schon in der nächsten Dekade dazu, dass der Drogeriemarkt nun auf seinen nächsten Modernisierungsschritt wartet und die Leinstraße 4 und 5 konnte nach Konkurs der Betreibergesellschaft dank Erwerb der Immobilie durch einen ortsansässigen Händler für den Textilhandel erhalten bleiben.

Auch der Ladenleerstand muss aktiv gemanagt werden. Leerstandmanagement heißt manchmal auch Platz schaffen. Nach dem Zusammenbruch der ehemals größten Drogeriemarktkette Deutschlands (Schlecker) war auch die örtliche Filiale von Ihr Platz (Leinstraße 11) betroffen. Die Anforderungen des bislang nicht in Alfeld (Leine) vertretenen Marktführers im Drogeriebereich (dm) an Verkaufsfläche und Parkplätzen ließen sich in der Leinstraße 11 nicht realisieren. Damit bleibt als Aufgabe erhalten, die Voraussetzungen für die Ansiedlung dieses publikumsstarken Anbieters in der Innenstadt zu schaffen.

4.3.2 Die Entwicklung des Einzelhandels seit den 1990er Jahren

Eine Randbedingung für die innerstädtische Ökonomie ist die demografische Entwicklung in Alfeld (Leine). Alfeld (Leine) ist eine „stark schrumpfende und alternde Gemeinde in einer strukturschwachen Region“ (Bertelsmann Stiftung (2022). Demografiebericht Alfeld (Leine). Gütersloh.) Falls 2030 nur noch 16.770 Menschen in Alfeld leben werden, bei aktuell 18.550 (31.12.2021), sind das auch rd. 1.700 KundInnen weniger, die in Alfeld (Leine) einkaufen könnten. Ein Drittel der Bevölkerung wird dann im Rentenalter sein. Fraglich ist, ob die Wohnstandorte noch zu den Adressen der Nahversorgung passen. „Die Sicherung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebots verlangt somit, das Wohnungsangebot stärker an den veränderten Altersstrukturen sowie Wohntrends auszurichten“ (Bertelsmann Stiftung (2020). Demografietypisierung 2020. Typ 1. Gütersloh, S. 10).

Eine andere Randbedingung der innerstädtischen Ökonomie ist die Wirtschaftsstruktur am Ort. Alfeld (Leine) ist mit einem Anteil von 49,3 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stark vom produzierenden Gewerbe geprägt. Ein Vergleich mit anderen Städten und Gemeinden im und außerhalb des Landkreises Hildesheim zeigt diese Sonderstellung (siehe Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in Niedersachsen, Anteile an den Wirtschaftsbereichen in Prozent zum 30.06.2021).

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in Niedersachsen (Gebietsstand: 1.1.2020)
Anteile an den Wirtschaftsbereichen in Prozent

30.06.2021

Wirtschaftsbereiche	Alfeld (Leine), Stadt	Leinebergland, SG	Sarstedt, Stadt	Einbeck	Hameln, Stadt	LK Hildesheim	Land Niedersachsen
A - Z Alle Wirtschaftsbereiche (einschl.o. Angabe)	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
darunter:							
A Land-, Forst- und Fischereiwirtschaft	0,2	1,0	0,3	*	0,3	0,4	1,4
B - F Produzierendes Gewerbe	49,3	44,0	40,6	31,7	19,4	30,0	29,1
G - I Handel, Verkehr und Lagerei, Gastgewerbe	17,2	21,4	21,7	*	19,4	19,9	22,4
J - U Sonstige Dienstleistungen	33,3	33,6	37,5	36,2	60,9	49,7	47,2
J - N Erbringung von Unternehmensdienstleistungen	9,8	7,5	19,9	13,5	26,2	14,0	17,3
O - U Öffentliche und private Dienstleistungen	23,4	26,2	17,5	22,8	34,7	35,7	29,9
Z Ohne Angabe	-	-	-	-	-	-	-

* aufgrund von Datenschutz keine Angaben
© Landesamt für Statistik Niedersachsen, 2022.
Quelle: Auswertungen aus der Beschäftigungsstatistik der Bundesagentur für Arbeit.

Abbildung 18: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in Niedersachsen, 01.01.2020 (Quelle: Alexander Rudnick, 2022)

Leider ist es bislang nicht gelungen, um dieses Gewerbe moderne unternehmensnahe Dienstleistungen anzusiedeln. Hier liegt Alfeld (Leine) mit 9,8 % deutlich unterhalb des Durchschnitts im Landkreis.

Die starke Stellung beim produzierenden Gewerbe hat für Alfeld (Leine) zur Folge, dass seit Jahren deutlich mehr Beschäftigte ein- als auspendeln; der Pendlersaldo liegt um die 900 Personen. Ein Vergleich mit Kommunen innerhalb und außerhalb des Landkreises Hildesheim zeigt, dass Alfeld (Leine) eine dauerhaft hohe Anziehungskraft auf Arbeitskräfte ausübt (Bertelsmann Stiftung (2022). Pendlersaldo an der Bevölkerung - Gesamt. Alfeld u.a. Gütersloh).

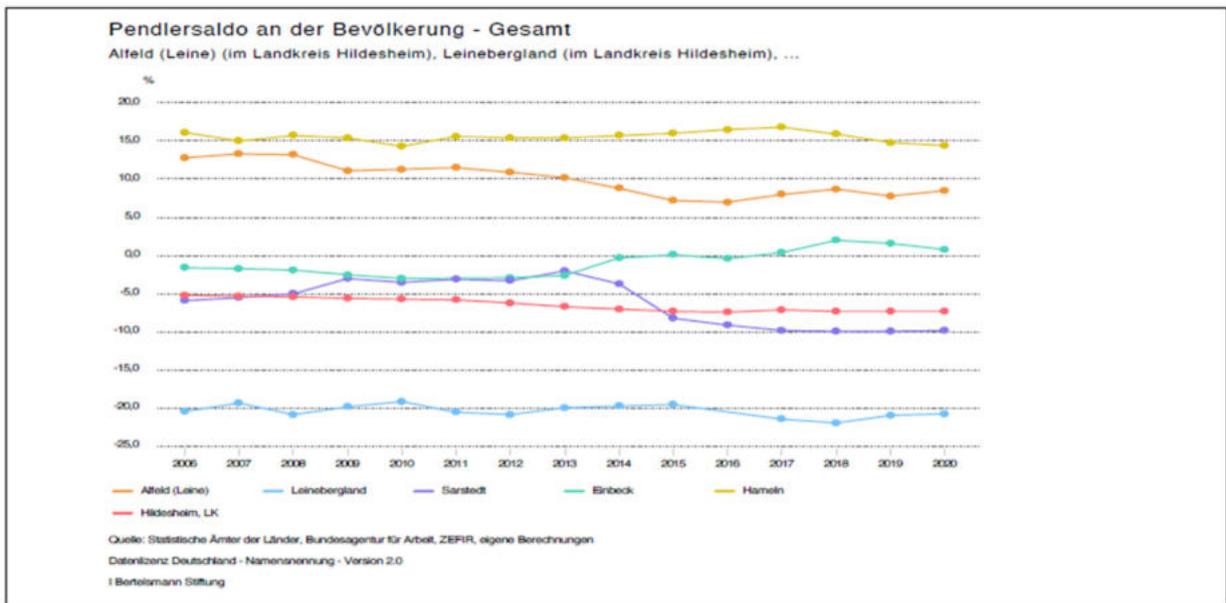


Abbildung 19: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort in Niedersachsen, 01.01.2020 (Quelle: Alexander Rudnick, 2022)

Die Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen fünf Jahre ist mit einem Plus von 6 % als gut zu bezeichnen. Ein Vergleich zeigt, dass nach Jahren der Stagnation inzwischen eine gewisse Dynamik bei den Betrieben Alfelds festzustellen ist (Bertelsmann Stiftung (2022). Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre. Alfeld u.a. Gütersloh).

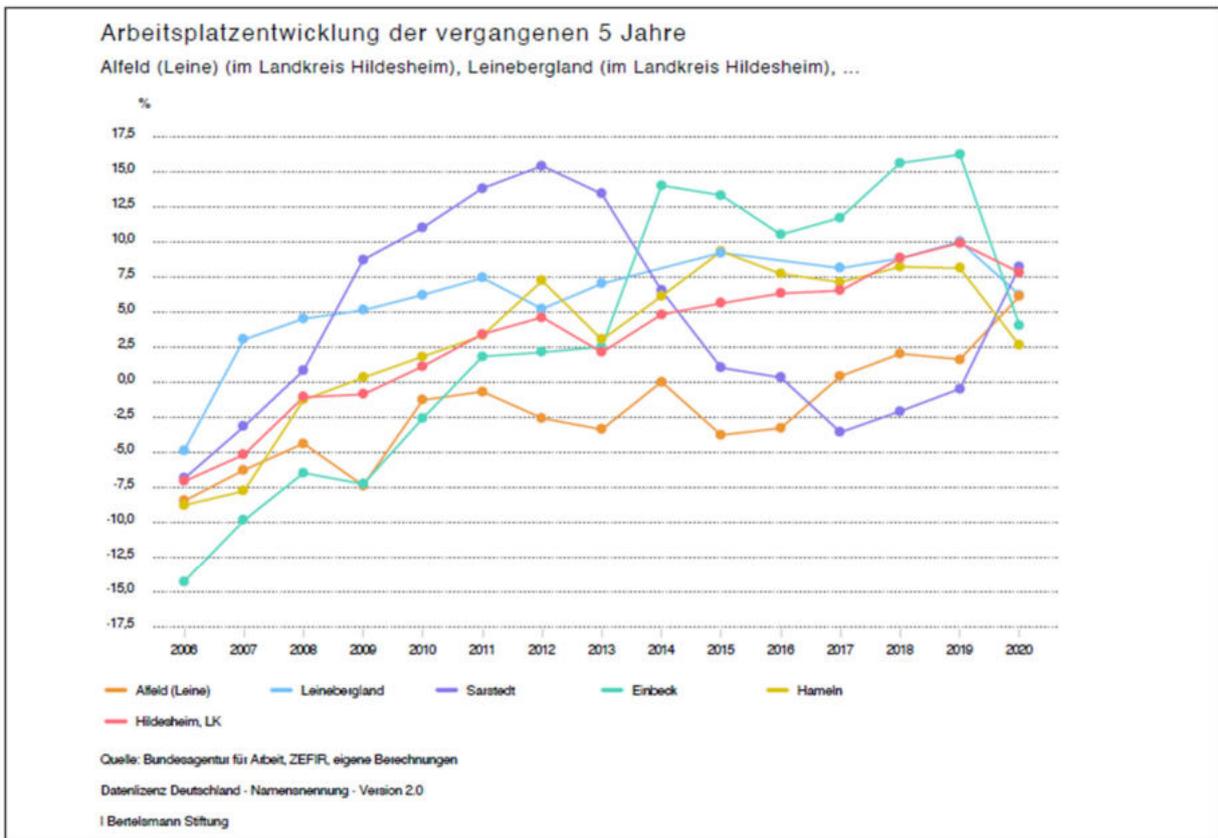


Abbildung 20: Arbeitsplatzentwicklung der vergangenen 5 Jahre (Quelle: Alexander Rudnick, 2022)

Einzelhandelssituation

Im Jahre 2012/13 hat das Unternehmen Stadt + Handel im Rahmen der Erarbeitung eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Einzelhandel (Einzelhandelskonzept) die Situation für den Einzelhandel in Alfeld (Leine) eingehend untersucht. Im Einzelnen wurde im Einzelhandelskonzept zunächst der aktuelle Zustand der Einzelhandelsstruktur in Alfeld (Leine) für alle relevanten Standorte und für alle angebotenen Warengruppen beschrieben und bewertet.

„Die Analyse legt folgende Standortstärken, aber auch gewisse Handlungsbedarfe zur Einzelhandelsstruktur offen.

Stärken und Potentiale der Einzelhandelsstruktur in Alfeld (Leine):

- Die Stadt Alfeld (Leine) verfügt mit rd. 2,91 m² VKF/EW über quantitativ gute Ausstattungswerte in Bezug auf das vorhandene Einzelhandelsangebot.
- Auch die ermittelte Einzelhandelszentralität von 133 % ist angesichts der zentralörtlichen Funktion Alfelds als Mittelzentrum als gut zu bewerten. Die Stadt Alfeld (Leine) weist in nahezu allen Warengruppen durchgängig hohe Zentralitätswerte auf.
- Die Innenstadt von Alfeld (Leine) zeichnet sich durch ein vielfältiges Einzelhandelsangebot aus – rd. 49 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe sind dort ansässig, welche jedoch nur einen Anteil von rd. 28 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf sich vereinen.
- Die lokale Einkaufsorientierung in Alfeld (Leine) ist überwiegend als angemessen zu bezeichnen, im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich sind diese jedoch punktuell steigerbar.
- Der Einzugsbereich der Stadt Alfeld (Leine) ist im Vergleich zu vorherigen Untersuchungen stabil geblieben.
- Die Nahversorgungsstruktur der Stadt Alfeld (Leine) ist sowohl räumlich als auch quantitativ als gut zu bewerten.

Schwächen, Restriktionen und Handlungsbedarfe in Alfeld (Leine):

- Die Innenstadt zeichnet sich vor allem im bestehenden Hauptgeschäftsbereich durch eine kleingliedrige Grundstücks- und Ladenstruktur aus, so dass Betriebsansiedlungen von größeren Einzelhandelsbetrieben erschwert werden.
- Nicht nur die Innenstadt, sondern auch die städtebaulich nicht integrierten Lagen verfügen in Alfeld (Leine) über ein deutliches Standortgewicht – dort liegen zwar nur rd. 25 % der Einzelhandelsbetriebe, diese verfügen aber über rd. 53 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.
- Die Innenstadt von Alfeld (Leine) hat in den letzten 18 Jahren einen deutlichen Bedeutungsverlust im Sinne von Flächenverlagerungen und -verschiebungen hin zu städtebaulich nicht integrierten Lagen erfahren.“

Wie sieht heute, 10 Jahre später, die Einzelhandelssituation in Alfelds Innenstadt aus? Obwohl das Einzelhandelskonzept bislang nicht aktualisiert wurde und damit auch nicht durchgängig neue Zahlen zur Verfügung stehen, lassen sich doch Aussagen vor dem Hintergrund langjähriger Beobachtungen machen.

- Insgesamt hat die Verkaufsfläche pro EinwohnerIn nicht abgenommen. Da der Rewe-Lebensmittelmarkt am Kaiserhof zum Zeitpunkt des Einzelhandelsgutachtens schon geschlossen und der Netto-Markt am Bahnhof noch nicht bezogen war, sind alle stattgefundenen Ladenlokaltausche für die Bilanz als unerheblich einzuschätzen.
- Die zwischenzeitliche Aufgabe einer Zoohandlung, einer Bäckereiverkaufsstelle, eines Handels mit Dekorations- und Geschenkartikeln und eines Brillen- und

Hörgerätefachgeschäfts und die Schließung von zwei Bankfilialen (Deutsche Bank und Commerzbank) haben nicht dazu geführt, dass große Lücken im Angebot entstanden sind. Die Einzelhandelszentralität ist nach wie vor hoch und angesichts der zentralörtlichen Funktion Alfelds als Mittelzentrum gut.

- Das vielfältige Einzelhandelsangebot verteilt sich nach wie vor auf verschiedene städtebauliche Lagebereiche (s.u.). Der Zentrale Versorgungsbereich (ZVB) hat durch die restriktive Ansiedlungspolitik in Folge des Einzelhandelskonzepts weder gewonnen noch verloren. Ansiedlungsbemühungen von großflächigen Anbietern in der Innenstadt sind aus vielfältigen Gründen gescheitert.

Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen

	ZVB Innenstadt	Städte- bauliche in- tegrierte Lagen (siL)	Am Bahnhof	Neue Wie- se/ Limmer- burg	Limmer- West	Sonstige nicht inte- grierte La- gen (niL)
Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	84	38	7	16	11	7
Anteil gesamtstädtisch	52 %	23 %	4 %	10 %	7 %	4 %
Verkaufsfläche (in m ²)*	15.830	10.770	2.100	20.400	5.390	2.470
Anteil	28 %	19 %	4 %	36 %	9 %	4 %

Abbildung 21: Einzelhandelsstruktur nach städtebaulichen Lagebereichen. VKF-Angaben gerundet; Werte der Verkaufsflächen gerundet; Abweichungen ergeben sich aus Rundungen (Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Stadt + Handel, 2022)

- Die durch eine Umfrage in 2012 ermittelte lokale Einkaufsorientierung in Alfeld (Leine) hat man durch die Einrichtung eines Online-Marktplatzes (atalanda.com/alfeld/) versucht zu stärken. Es bedarf der genaueren Untersuchung, inwieweit der lokale Handel mit diesem Angebot Marktanteile gegenüber dem Distanzhandel über das Internet halten konnte.
- Der Einzugsbereich der Stadt Alfeld (Leine) hat sich in den letzten zehn Jahren nicht verbessert. Vor allem durch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes (Rossmann) und eines Lebensmitteldiscounters (ALDI) mit ausreichend vorhandenen Parkplatzflächen vor den Ladenlokalen in Delligsen (in räumlicher Nähe zu den schon vorhandenen Rewe-, Netto-, Tedi- und KiK-Märkten) hat dazu geführt, dass dem periodischen Einzelhandel im ZVB Alfelds ein ernstzunehmender Mitbewerber um die KundInnen aus dem Süden Alfelds hinzugekommen ist.

- Die gute Nahversorgungsstruktur in der Stadt Alfeld (Leine) hat sich nicht verändert. Allerdings ist es bislang nicht gelungen, den Lebensmittelvollversorger am Kaiserhof (REWE) zu revitalisieren, was zu einer deutlichen Stärkung des ZVB führen würde. Ebenfalls nicht gelungen ist, den Marktführer im Drogeriemarktbereich (dm) anzusiedeln. Der von dm geforderte Einzugsbereich von ca. 20.000 EinwohnerInnen kann nicht der Grund sein, da Alfeld (Leine) schon mit der Zone 1 seines Marktgebiets diese Anforderung erfüllt.
- Die kleingliedrige Grundstücks- und Ladenstruktur im bestehenden Hauptgeschäftsbereich konnte in den letzten zehn Jahren auch punktuell nicht verändert werden – obwohl es dazu mehrere Anläufe und Projekte gab -, Betriebsansiedlungen von größeren Einzelhandelsbetrieben sind deshalb nicht erfolgt. Als besonders erschwerend hat sich die im Betrachtungszeitraum stattgefundene Umsetzung der sog. Seveso III-Richtlinie in das niedersächsische Baurecht (2018) erwiesen. Dem in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt residierenden Störfallbetrieb erlaubt diese Baurechtsänderung langwierige juristische Auseinandersetzungen anzustrengen, die in ihrer Konsequenz dazu geführt haben, dass Investoren für größere Einzelhandelsbetriebe für die nächsten Jahre von einem Investment in Alfelds Innenstadt absehen. Neben Betriebsschließungen werden innerhalb der Innenstadt immer wieder neue Ladengeschäfte eröffnet, die für die Stadtentwicklung durchaus positive Effekte haben. So konnte mittels einer Betriebsverlagerung der südliche Eingangsbereich der Leinstraße positiv besetzt werden. In der Bilanz ist der Ladenleerstand im ZVB aber von 29 leerstehenden Ladenlokalen 2012 auf 37 im Juni 2022 angewachsen.
- Die prozentuale Verteilung von Betrieben und Verkaufsflächen zwischen Innenstadt und städtebaulich nicht integrierten Lagen hat sich nicht wesentlich verändert. Das Standortgewicht der Innenstadt hat folglich nicht zugenommen.
- Der Bedeutungsverlust der Innenstadt von Alfeld (Leine) gegenüber den städtebaulich nicht integrierten Lagen wurde in den letzten 10 Jahren nicht behoben. Das Einzelhandelskonzept konnte mangels interessierter Ansiedlungswilliger seine regulatorische Kraft kaum entfalten. Obwohl kein „detaillierter Handlungs- und Maßnahmeplan für die Innenstadt“ erstellt wurde – wie von Stadt + Handel empfohlen – hat die Stadt Alfeld (Leine) vielfältige Maßnahmen zur Fortentwicklung des Handelsstandortes Innenstadt ergriffen: Zunächst sind da die Aktivitäten des schon in den 90er Jahren gegründeten Stadtmarketing-Vereins „Forum Alfeld aktiv“ (FAA) zu nennen. Mit seinen Veranstaltungen bemüht sich das Forum immer wieder Menschen in die Innenstadt zu holen. Gemeinsam mit der Firma Atalanda und einer Vielzahl Alfelder HändlerInnen, DienstleisterInnen und HandwerkerInnen hat der FAA 2018 einen Online-Marktplatz für die Stadt Alfeld (Alfeld-on-leine) aufgebaut. Darüber hinaus hat die Stadtverwaltung eine „Standortgemeinschaft Innenstadt Alfeld (Leine) e.V.“ initiiert (siehe www.alfeldcity.de), ein Forum für Eigentümer von Grundstücken und Gewerbetreibenden im ZVB. Der Verein engagiert sich für eine nachhaltige Sicherung der Attraktivität der Alfelder Innenstadt und eine Stärkung der Wirtschaftskraft des Einzelhandels in diesem Versorgungsbereich.

Da aus genannten Gründen auch in den nächsten Jahren nicht mit Ansiedlungsdruck durch den Einzelhandel auf Alfelds Innenstadt zu rechnen ist, wird es darauf ankommen, jede Betriebsverlagerung auf die Straßenzüge Lein-/Sedanstraße und Marktstraße/Marktplatz/Kurze Straße zu konzentrieren. Besonderes Augenmerk sollte auf die Ansiedlung von personen- und unternehmensbezogenen Dienstleistern gelegt werden. Diese erfüllen zentrenergänzende Funktionen und haben keine Berührungängste zu ehemals vom Handel belegten Ladenlokalen. Durch die gemeinsame Anstrengung von Öffentlicher Hand, Kaufmannschaft und Immobilienbesitzern wird der Zentrale Versorgungsbereich Innenstadt in einem anderen Format zu neuer Attraktion geführt werden können.

Entlang der Achse Winde/Unter der Kirche/Holzer Straße und davon östlich sollte die Innenstadt aktiv in ein urbanes Wohngebiet umgewandelt und damit aufgewertet werden. Einerseits würde damit dem Rückzug des stationären Einzelhandels Rechnung getragen, andererseits die aus dem demografischen Wandel resultierenden Anforderungen an die fußläufige Erreichbarkeit von Anbietern erfüllt. Die Stadt Alfeld (Leine) käme damit auch dem Bedarf nach einer ‚urbanen Resilienz‘ nach. „Die Stadt- und Stadtteilzentren sind in ihren Kernfunktionen zu stärken. Sie sind durch soziale und kulturelle Angebote sowie Wohnen multifunktionaler, vielfältiger und somit resilienter zu gestalten“ (Nationale Stadtentwicklungspolitik: Memorandum Urbane Resilienz, 05/2021).

4.4. Demographische und sozioökonomische Entwicklung

4.4.1 EinwohnerInnen und Altersstruktur

EinwohnerInnen

In der Stadt (Alfeld) Leine und ihren 15 Ortsteilen leben mit Stand 30.03.2022 insgesamt 18.911 EinwohnerInnen mit Hauptwohnsitz. Davon sind nach Daten der Stadt Alfeld (Leine) mit Stand 30.03.2022 1.160 EinwohnerInnen im Untersuchungsgebiet mit Hauptsitz gemeldet.

Wie in vielen anderen Mittelzentren ist die Einwohnerentwicklung in Alfeld (Leine) seit 2012 insgesamt rückläufig. Dies verdeutlicht Abbildung 22: Von 19.661 gemeldeten Personen im Jahr 2012 sank die Zahl auf 18.911 gemeldete Personen im Jahr 2022. Dies entspricht einem Rückgang von -4,0 %. Verantwortlich dafür sind in erster Linie eine erhöhte Sterberate sowie eine geringe Geburtenzahl im Stadtgebiet. Für die Jahre 2015-2017 und seit 2022 ist für die Stadt Alfeld (Leine) zwar ein leichter Anstieg zu verzeichnen, der auf die Ereignisse der Flüchtlingswelle im Jahr 2015 sowie der Flüchtlingswelle infolge des Ukrainekrieges im Jahr 2022 zurückzuführen ist, der anhaltende Abwärtstrend ist jedoch noch nicht gebrochen.

Auch für den Landkreis Hildesheim zeigt sich zwischen 2012 und 2022 ein leicht rückläufiger Trend. Die Einwohnerzahl sinkt hier von 275.330 auf 274.773 EinwohnerInnen, das entspricht einem Rückgang von -0,2 %. Im Bundesland Niedersachsen ist in diesem Zeitraum wiederum eine positive Bevölkerungsentwicklung von +3,1 % zu beobachten: Hier stieg die Zahl von 7.778.995 auf 8.027.031 EinwohnerInnen an.



Abbildung 22: Bevölkerungsentwicklung in der Gesamtstadt Alfeld (Leine) (Datenbasis: LSN, 2022)

Im Untersuchungsgebiet „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlage / Kaiserhofquartier“ ist die Bevölkerungsentwicklung zwischen den Jahren 2012 und 2022 im Gegensatz zur Gesamtstadt nicht rückläufig. Dies verdeutlicht die nachfolgende Abbildung: Zwischen 2012 und 2015 sinkt die Einwohnerzahl zwar auch hier, anschließend bleibt sie jedoch relativ stabil und steigt um 2020 bis 2022 wieder auf 1.160 EinwohnerInnen an. Im Jahr 2022 sind somit +2,6 % mehr EinwohnerInnen zu verzeichnen als zehn Jahre zuvor. Diese Bevölkerungszunahme weist darauf hin, dass das Gebiet der Altstadt eine steigende Nachfrage und zunehmende Bedeutung als Wohnstandort für NeubürgerInnen aufweist.



Abbildung 23: Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet der Stadt Alfeld (Leine) (Datenbasis: LSN, 2022. Tabellennr.: A100001)

Altersstruktur

In der Gesamtstadt Alfeld (Leine) macht die Gruppe der über 45-Jährigen im Jahr 2022 einen Anteil von 57,3 % aus. Die größte Bevölkerungsgruppe ist hierbei zwischen 46 bis 65 Jahre alt (5.529 EinwohnerInnen), gefolgt von der Gruppe über 65 Jahre mit 5.107 EinwohnerInnen. Rund 28,0 % sind zwischen 19 und 45 Jahre alt und 14,6 % der EinwohnerInnen sind zwischen 0 und 18 Jahre alt. Damit bildet die Gruppe der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahre mit 2.716 EinwohnerInnen die kleinste Bevölkerungsgruppe in der Stadt Alfeld (Leine).

Im Untersuchungsgebiet beläuft sich die Zahl der Personen zwischen 0 bis 18 Jahre auf 261 (21,5 %), zwischen 19 bis 45 Jahre auf 466 (38,4 %), zwischen 46 bis 65 Jahre auf 283 (23,3 %) und ab 66 Jahre auf 202 Personen (16,7 %). Auffällig ist, dass die Altstadt im Gegensatz zur Gesamtstadt für die jüngeren Generationen (zwischen 0 bis 45 Jahre) einen beliebten Wohnstandort darstellt, während die Menschen über 45 Jahren hier die kleinere

Bevölkerungsgruppe darstellen. Begründet ist dies einerseits in den günstigen Mieten und den kurzen Wegen zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen (wie Schulen und Kitas), die auch ohne teures Auto erreicht werden können, andererseits im steigenden Anteil der Personen mit Migrationshintergrund (vgl. Kapitel 4.4.2): Häufig gehören diese den jüngeren Altersgruppen an und weisen einen höheren Anteil an Kindern auf. Diese Faktoren bedingen letztlich, dass in der Innenstadt der Stadt Alfeld (Leine) die jüngeren Jahrgänge hervorstechen. Tabelle 2 stellt die Altersstruktur nochmals genauer dar.

Tabelle 2: Altersstruktur in der Gesamtstadt und im Untersuchungsgebiet (Quelle: Einwohnermeldeliste, 30.03.2022)

Alterskohorten	Untersuchungsgebiet		Stadt Alfeld (Leine)	
	Anzahl	Anteil an Gesamtanzahl	Anzahl	Anteil an Gesamtanzahl
0 - 18 Jahre	261	21,5 %	2.716	14,6 %
19 - 45 Jahre	466	38,4 %	5.198	28,0 %
46 -65 Jahre	283	23,3 %	5.529	29,8 %
66 Jahre und älter	202	16,7 %	5.107	27,5 %
Gesamt	1.212	100,0 %	18.550	100,0 %

Prognose

Hinsichtlich der Altersstruktur nimmt in der Stadt Alfeld (Leine) der Anteil der über 65-Jährigen bis zum Jahr 2031 zu. Dagegen nimmt der Anteil der 46- bis 65-Jährigen deutlich ab. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die derzeit noch zahlenmäßig starke „Nachkriegsgeneration“ altert und im Jahr 2031 zu den über 65-jährigen und damit letztlich nicht mehr erwerbstätigen Bevölkerungsgruppen gehört. Der Anteil der 26- bis 45-Jährigen steigt wiederum leicht an, während der Anteil der jungen Erwachsenen zwischen 16 und 25 Jahren sinkt. Die Gruppe der Kinder und Jugendlichen zwischen 6 und 15 Jahren nimmt im Zeitverlauf wiederum leicht zu, die Gruppe der 0- bis 5-Jährigen bleibt auf einem allerdings sehr niedrigen Niveau relativ stabil. Eine ähnliche Entwicklung ist auch im Landkreis Hildesheim zu beobachten, wobei hier der Anteil, der über 65-Jährigen stärker zunimmt.

Bei der Prognose für die Stadt Alfeld (Leine) lässt sich der demographische Wandel somit klar erkennen. Für eine Stadt wie Alfeld (Leine) birgt eine solche Bevölkerungsentwicklung sowohl Risiken als auch Chancen. Wichtig ist, dass die Stadt – und somit auch die Innenstadt Alfelds – entsprechend der EinwohnerInnen- und Altersstruktur entwickelt wird. Das bedeutet auch, ausreichend Anreize für junge Leute und Familien zu setzen, in die Stadt zu ziehen bzw. in der Stadt zu bleiben, um so konkrete Wanderungsverluste zu verhindern bzw. zu begrenzen. Dies kann neben ausreichend Betreuungsangeboten für Kinder, auch Einkaufs-, Erholungs-, Bildungs- und Kulturangebote für Jugendliche und junge Erwachsene umfassen. Gleichzeitig sollte es den Gruppen ermöglicht werden, Eigentum zu erwerben, um sich langfristig in der Stadt zu etablieren. Auch Mehrgenerationsprojekte oder innovative Ansätze Click-and-Collect-Angebote könnten in dem Rahmen umgesetzt werden, damit sich Jung und Alt in Wissen, Aktivitäten und Interessen ergänzen, unterstützen und austauschen können. Darüber hinaus gilt es im Gegensatz zu den jüngeren Bevölkerungsgruppen, die Seniorenbetreuung adäquat und ausreichend auszubauen und eine angemessene medizinische Infrastruktur bereitzustellen, um letztlich auch eine dem erhöhten Betreuungs- und Pflegeaufwand erzwungene Abwanderung vorzubeugen.

Im Zuge dieser Entwicklungen sollten verstärkt innovative Modelle der Infrastruktur und Daseinsvorsorge, wie z. B. mobile Arztpraxen, erprobt werden, die auch als Chance für die Stadtentwicklung gesehen werden können. Darüber hinaus sollte im Rahmen des Stadtbbaus darauf geachtet werden, Straßen, Wege und Plätze in der Innenstadt für alle Bevölkerungsgruppen barrierefrei zu gestalten. Im Rahmen der Beteiligungsprozesse wurde z. B. deutlich, dass der Marktplatz, aber auch die Schotterwege entlang der Wallanlagen nicht ausreichend barrierefrei ausgebaut sind und somit derzeit eine Schwäche in der Stadtstruktur darstellen.

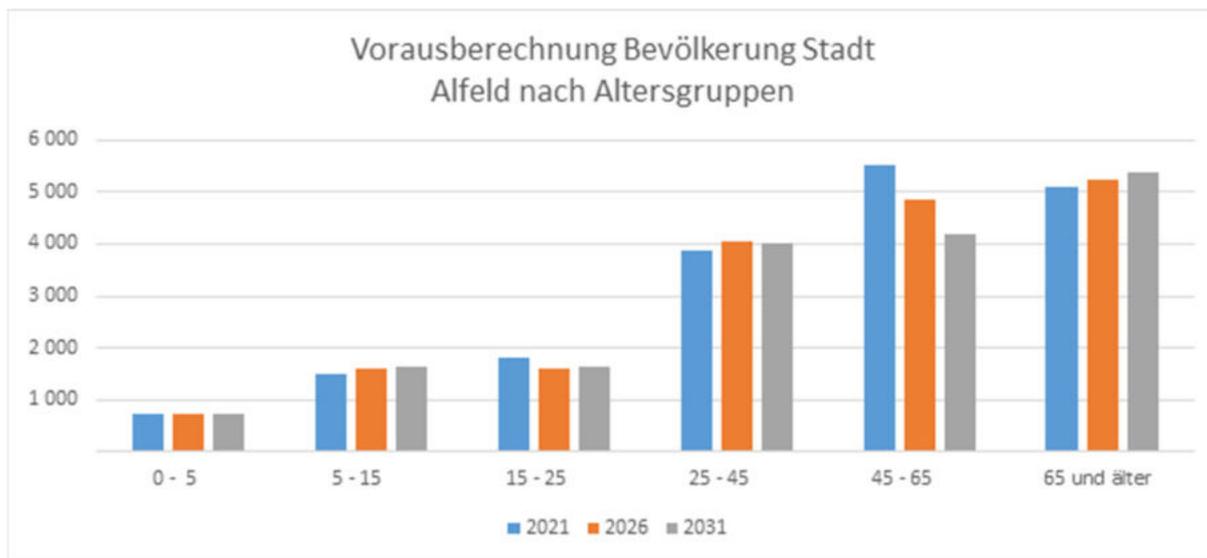


Abbildung 24: Vorausberechnung der Bevölkerung in der Stadt Alfeld (Leine) nach Altersgruppen (Datenbasis: LSN, 2022)

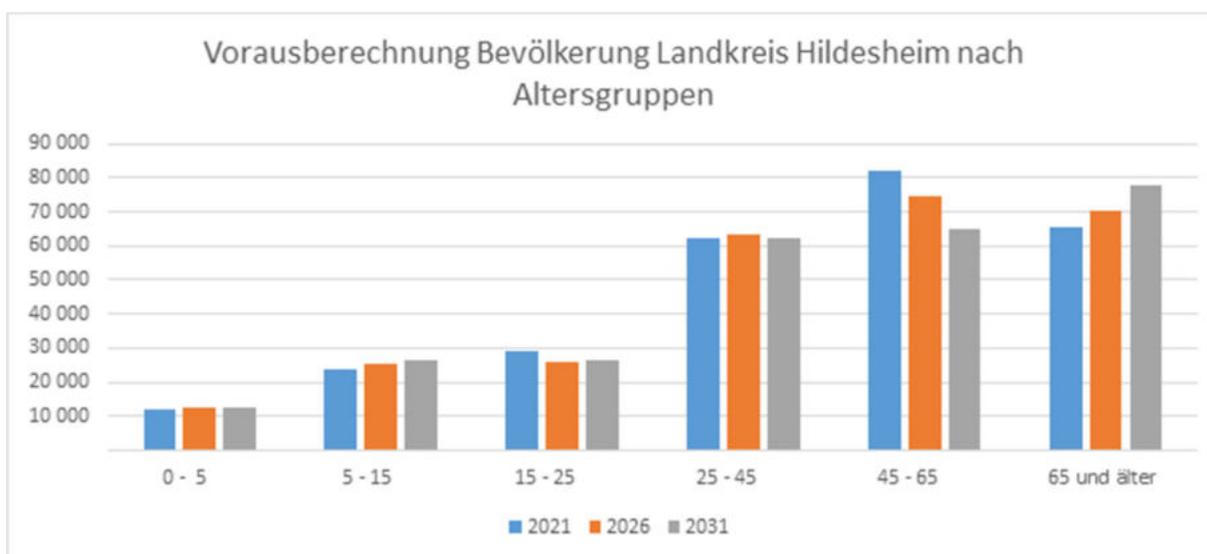


Abbildung 25: Vorausberechnung der Bevölkerung im Landkreis Hildesheim nach Altersgruppen (Datenbasis: LSN, 2022. Tabellennr.: K011010)

4.4.2 Nationalitäten

Hinsichtlich der Nationalitäten ist sowohl in der Gesamtstadt als auch im Untersuchungsgebiet zwischen 2012 und 2022 ein Anstieg von Personen mit nicht-deutscher Staatsangehörigkeit zu verzeichnen. Gründe hierfür sind u.a. auch der starke Zustrom von Flüchtlingen seit 2015 und zuletzt der Zustrom im Zuge des Ukrainekrieges seit 2022.

Während in der Gesamtstadt Alfeld (Leine) von 2012 bis 2022 ein Anstieg an EinwohnerInnen anderer Nationalitäten von 3,3 % auf 8,4 % zu beobachten ist, ist es im Untersuchungsgebiet

ein Anstieg von 12,7% auf 27,8 %. Im Jahr 2022 leben somit laut dem Einwohnermeldeamt 838 EinwohnerInnen mit deutscher Nationalität im Untersuchungsgebiet (72,7 %) und 322 Personen anderer Nationalität (27,8 %). Diese Strukturen lassen annehmen, dass vermehrt Personen von außerhalb Deutschlands die Innenstadt in Alfeld (Leine) zum Leben bevorzugen. Dazu tragen neben kurzen Wegen zu wichtigen Infrastruktureinrichtungen auch Faktoren wie etwa günstige Mieten bei (vgl. Kapitel 4.4.4). Bestehende interkulturelle Netzwerke begünstigen ebenfalls die Zunahme von Menschen aus Einwanderfamilien im Untersuchungsgebiet, da ihnen so der Zugang zu ihnen unbekanntem Strukturen am neuen Wohnstandort erleichtert wird. Gleichzeitig wird so die Integration gefördert und das (Ein-) Leben vor Ort erleichtert: Finden Menschen mit und ohne Einwanderungsgeschichten über Vereine, Begegnungsstätten oder Ehrenamt zusammen, wird das Zusammengehörigkeitsgefühl bestärkt.

In diesem Zusammenhang sind jedoch auch die Auswirkungen der Diversifizierung zu beachten: Es können Segregationsprozesse einsetzen, die zu einer Isolierung und Abkopplung verschiedener Quartiere führen, in denen sich BewohnerInnen mit internationaler Geschichte konzentrieren. Sprachbarrieren verstärken diese Prozesse. Beschränkt sich der Austausch auf Personen in ähnlichen Lebenssituationen oder aus dem gleichen Herkunftsland, stellt dies eine größere Herausforderung für die Integration dar.

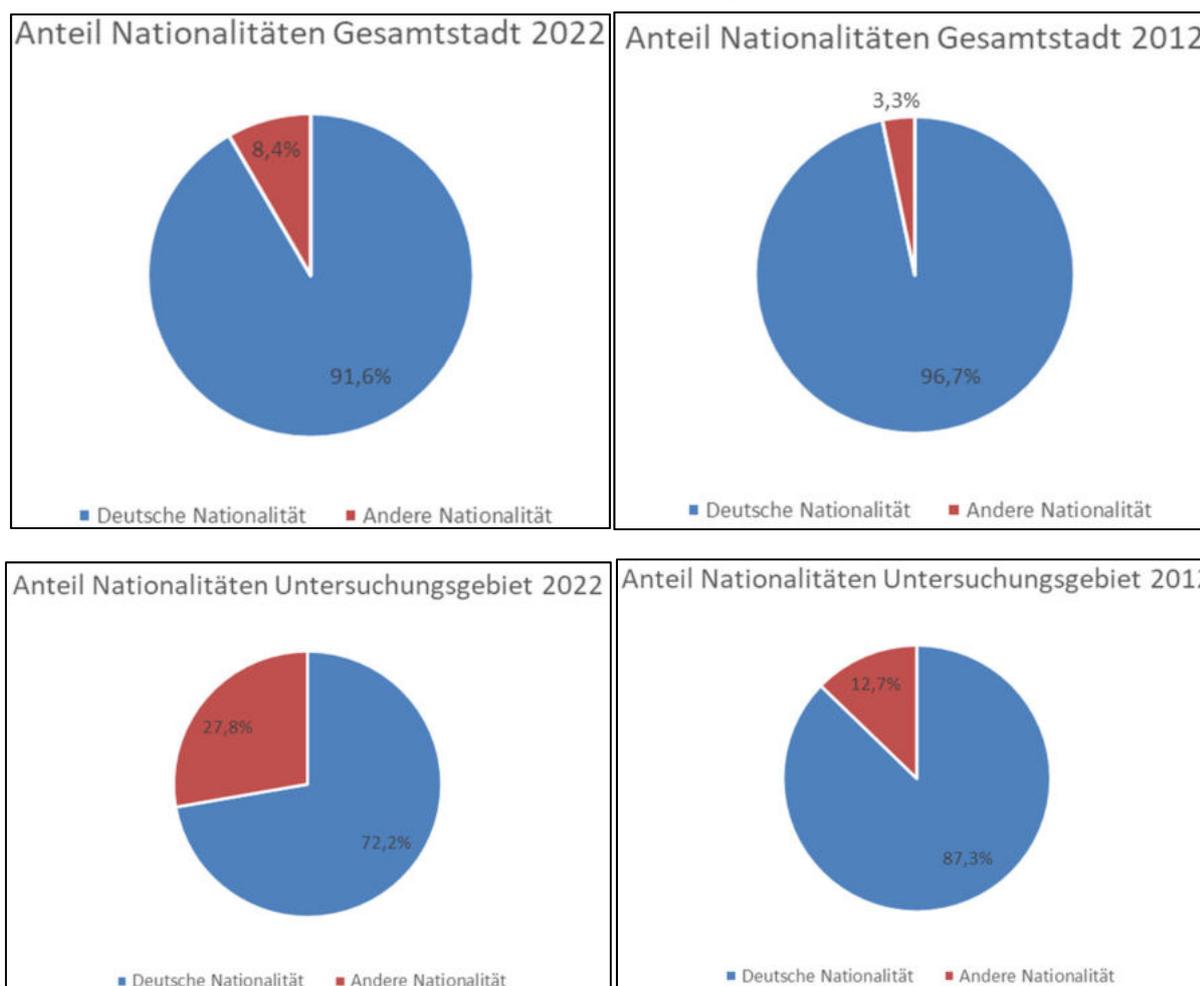


Abbildung 26: Entwicklung der Nationalitäten in der Gesamtstadt und im Untersuchungsgebiet der Stadt Alfeld (Leine) (Datenbasis: Bewegungsstatistiken ITEBO, 2022)

Die Gruppe der EinwohnerInnen im Untersuchungsgebiet mit einer anderen Nationalität ist dabei sehr vielfältig: Menschen aus Syrien (6,2 %), der Türkei (3,1 %) und Serbien (2,5 %) bilden hierbei die größte Gruppe der EinwohnerInnen mit internationaler Geschichte. Auch insgesamt kommt ein großer Teil der eingewanderten Personen aus dem „nahen Osten“. Weitere 77 Menschen sind mit einer Staatsangehörigkeit in der Europäischen Union in der Altstadt der Stadt Alfeld (Leine) gemeldet. Daneben leben, wie bereits erwähnt, 881 Menschen mit deutscher Nationalität im Untersuchungsgebiet – sie bilden die größte Gruppe. Tabelle 3 stellt die Verteilung der Nationalitäten nochmal detaillierter dar.

Tabelle 3: Nationalitäten im Untersuchungsgebiet (Datenbasis: Einwohnermeldeliste, 30.03.2022)

Nationalitäten	Einwohnerzahl	Anteil an Gesamteinwohnerzahl
Deutschland	881	72,7 %
Nicht-EU-Land		
Syrisch	75	6,2 %
Türkisch	37	3,1 %
Serbisch	30	2,5 %
Mazedonisch	17	1,4 %
Kosovarisch	13	1,1 %
Afghanisch	12	1,0 %
Andere Nationalitäten	70	5,8 %
EU-Ausland	77	6,4 %
Gesamt	1.212	100,0 %

4.4.3 Eigentumsstruktur

Die Eigentumsstruktur im Untersuchungsgebiet stellt sich heterogen dar, die Auswertung dessen erfolgte anhand von Altersgruppen sowie nach dem Wohnsitz der EigentümerInnen. Dabei wird deutlich, dass die junge Generation zwischen 19 bis 45 Jahren verhältnismäßig wenig Eigentum besitzt, jüngere Eigentümer gibt es nicht. So besitzen rund 59 EigentümerInnen (17 %) in dieser Altersgruppe ein Grundstück im Untersuchungsgebiet. Hingegen besitzen 155 EigentümerInnen zwischen 46 bis 65 Jahre (45 %) und 127 EigentümerInnen über 66 Jahre (37 %) ein eigenes Grundstück in der Altstadt. Von den insgesamt 341 EigentümerInnen nutzen 160 von Ihnen ihr Eigentum selbst zum Wohnen: Ein Großteil der Altersgruppe zwischen 19 bis 45 Jahren, insgesamt 33 EigentümerInnen (21 %) der zuvor genannten 59 EigentümerInnen nutzen ihr Eigentum als selbst. In den höheren Altersgruppen nutzen 60 EigentümerInnen aus der Gruppe der 46 bis 65 Jahren (38 %) ihr Wohneigentum selbst und die Gruppe der über 65-jährigen nutzt mit 67 EigentümerInnen zu 42 % ihr Eigentum zum Wohnen.

Diese Strukturen verdeutlichen, dass ein Großteil der älteren Generationen über 65 Jahre ihr Eigentum in der Altstadt selbst nutzt und damit auch die Vorteile einer Innenstadt wie kurze Wege und gute Erreichbarkeit wichtiger Infrastruktureinrichtungen genießt. Die Gruppe der 46- bis 65-Jährigen hingegen vermietet ihr Eigentum häufiger. Die junge Bevölkerungsgruppe der 19- bis 45-Jährigen hingegen nutzt ihr Wohneigentum wieder häufiger selbst und vermietet es nicht mehr. Sie bilden jedoch die kleinste Gruppe in der Eigentümerstruktur.

Diese Gliederungen greifen die bereits oben erwähnte zukünftige Entwicklung auf - den jungen und wirtschaftlich bedeutenden Bevölkerungsgruppen müssen verstärkt Anreize geboten werden, in der (Alt-)Stadt zu bleiben. Dazu gehört auch die Möglichkeit, Eigentum zu erwerben und zu nutzen. Diese Anreize sind derzeit noch zu schwach, um sichtbare Veränderungen zu bewirken. Wie die bisherigen Eigentumsstrukturen zeigen, wird dies aber bereits von einer kleinen Gruppe angenommen. Letztlich bedeutet dies eine leichte Verjüngung der

Bevölkerung im Untersuchungsgebiet, was wiederum Chancen für die Stadtentwicklung mit sich bringen kann. Zu nennen sei hier auch, dass selbstgenutztes Eigentum besser gepflegt wird und junge Generationen physisch und finanziell mehr investieren können und wollen, um ihr Eigentum und damit auch das gesamte Stadtbild instand zu halten. Bemühungen für private Modernisierungs- und Instandsetzungen sind aktuell jedoch primär an die älteren Generationen zu richten. Vorteilhaft wäre es hier, gezielte Anreize zu schaffen, um das Eigentum in Alfeld (Leine) zu sanieren. Unterstützend kann dabei die Mikrolage wirken, da in der Altstadt diverse Versorgungsangebote vorhanden sind, welche kurze Wege begünstigen.

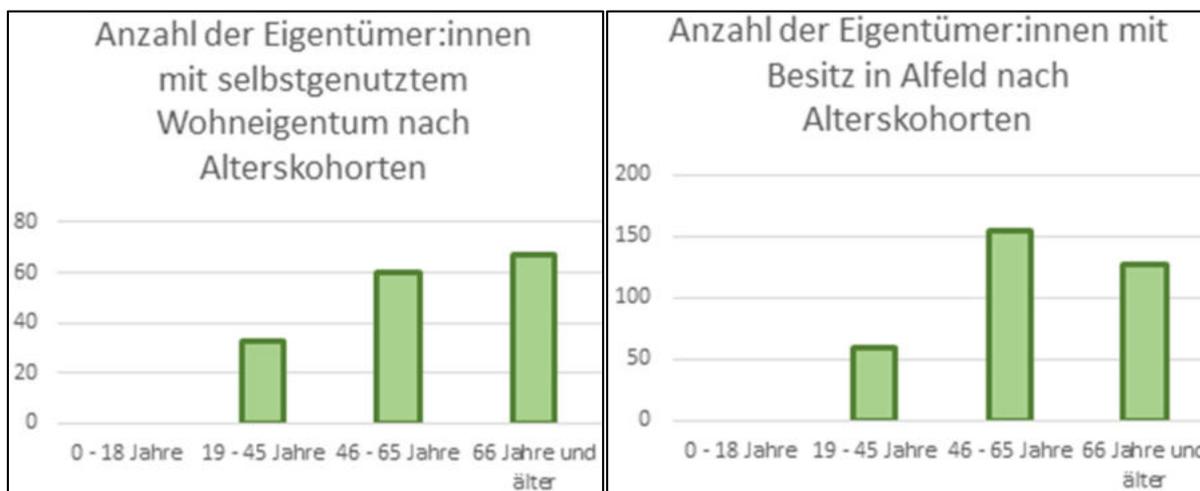


Abbildung 27: Anzahl der EigentümerInnen mit Besitz bzw. selbstgenutztem Wohneigentum nach Alterskohorten in Alfeld (Leine) (Datenbasis: Eigentümerdaten der Stadt Alfeld (Leine), 2022)

4.4.4 Mietstruktur

Mit Hilfe einer Auswertung der Höhe der Mieten für Wohnraum in der Altstadt sollen Ableitungen auf die finanzielle Situation von BewohnerInnen und EigentümerInnen und den baulichen Zustand der Gebäude erfolgen. Die hier dargestellte Auswertung stellt nur eine Annäherung dar und ist nicht repräsentativ für die Wohnungsmarktsituation in Alfeld (Leine).

Das Online-Tool GeoMap by RealEstatePilot bietet sich an, um einen Überblick über den Mietwohnungsmarkt zu erhalten. Dazu erhebt das Tool u. a. Wohnungsinsereate verschiedener Quellen (z. B. Immobilienscout24, Immonet und Ebay-Kleinanzeigen) und wertet dabei sowohl aktuelle als auch ältere Daten aus. Seit 2014 ist ein Anstieg der durchschnittlichen Kaltmieten pro Quadratmeter von 4,87 € auf 6,87 € in Alfeld (Leine) festzustellen, welcher sich zum Teil durch die allgemein gestiegenen Wohnkosten und die Inflation begründen lässt. Dennoch liegen die Mietpreise in der Stadt Alfeld (Leine) unter denen im Landkreis Hildesheim. Für eine 70 bis 100 m² Wohnung liegt der Quadratmeterpreis in Alfeld (Leine) bei durchschnittlich 7,50 €, während er im Landkreis Hildesheim 8,23 € beträgt.

Niedrige Kaltmieten deuten in der Regel darauf hin, dass die Häuser und Wohnungen einen weniger guten Sanierungszustand aufweisen und von Haushalten mit geringeren finanziellen Mitteln nachgefragt werden. Gleichzeitig sind niedrige Kaltmieten ein Indiz dafür, dass die Rentabilität der Mietobjekte an der unteren Grenze liegt und Reinvestitionsmittel für umfassende oder kostenintensive Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen fehlen könnten.

Für die Altstadt ist festzustellen, dass insgesamt nur wenige sanierte Wohnungen auf dem Wohnungsmarkt verfügbar sind und die Mietpreise dadurch gering sind. Dieser Eindruck wird durch die Bewertung der Gebäude in der Altstadt im Rahmen der Ortsbegehungen verstärkt. Darüber hinaus sind im Untersuchungsgebiet keine preisgebundenen Wohnungen vorzufinden, welche einerseits aufgrund der insgesamt niedrigen Preise kaum benötigt werden. Andererseits

weisen Sozialwohnungen einen gewissen Wohnungsstandard auf, der den heutigen Anforderungen an gesundes Wohnen entspricht. Es ist anzunehmen, dass die günstigen Mietwohnungen in den überwiegend sanierungsbedürftigen historischen Gebäuden nicht die Standards des Sozialwohnungsbaus erfüllen.

In einem ExpertInneninterview stellt sich heraus, dass die Nachfrage nach modernen Wohnraum gegeben ist, diese jedoch derzeit noch nicht befriedigt werden kann. Dies kann für Investoren ein Anlass sein, die Potenziale der Altstadt zu nutzen und in Wohnungssanierungen zu investieren. Dadurch kann sich die Sozialstruktur im Quartier weiter durchmischen.

Hinsichtlich der Kaufpreise sind ebenfalls Unterschiede zwischen der Stadt Alfeld (Leine) und dem Landkreis Hildesheim festzustellen. Für Wohnungen beträgt der Quadratmeterpreis in Alfeld (Leine) durchschnittlich 2.997 € und liegt damit höher als im Landkreis Hildesheim mit 2.356 €. Bei Wohnhäusern dreht sich das Gefälle um, sodass die Preise im Landkreis mit 2.020 € höher liegen als in Alfeld (Leine) mit 1.673 €.

Eine Erklärung könnte sein, dass die Preise für Wohnungen höher liegen, da es attraktiv sein kann, in der Innenstadt zu wohnen. Kurze Wege, ein vorhandenes Versorgungsangebot und eine gute Anbindung an das Schienennetz sprechen dafür, dass Wohnungen in der Innenstadt nachgefragt werden. Darüber hinaus sehen Investoren Potenziale in der Altstadtentwicklung, sodass sie Wohnraum nach modernen Standards sanieren. Da es bislang nur wenig adäquat sanierter Wohnraum in der Altstadt vorhanden ist, könnten die vergleichsweise erhöhten Preise auch ein Indiz für einen hier knappen Markt sein.

Da für ganze Häuser die Kaufpreise geringer in Alfeld (Leine) ausfallen, könnte die Annahme getroffen werden, dass andere Wohnstandorte im Landkreis attraktiver sind. Allen voran gilt dies für Einfamilienhäuser mit Gartengrundstücken, welche in der Altstadt mit einem hohen Bestand an Fachwerkhäusern und einem hohen Versiegelungsgrad nicht vorzufinden sind. (vgl. GeoMap by RealEstatePilot, 2023)

4.5 Nutzungsstruktur

Die Altstadt Alfeld (Leine) weist heterogene Nutzungsstrukturen auf. Im Stadtkern sind Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote sowie gastronomische Betriebe, öffentliche Einrichtungen und Bildungsangebote angesiedelt. Insbesondere die Handels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebote befinden sich in den Erdgeschosszonen der Gebäude.

Die darüber liegenden Geschosse dienen häufig der Wohnfunktion. Teilweise werden die Obergeschosse auch für Lagerzwecke der darunterliegenden Geschäfte genutzt. Zahlreiche Gebäude weisen ausschließlich Wohnflächen auf. Der ausschließlichen Wohnfunktion dienen dabei 33 % bzw. 164 der Haupt- und Nebengebäude. Über die Hälfte der gesamten Gebäude (61 % bzw. 305) weisen eine Mischnutzung mit Wohnflächen und anderen Nutzungsformen auf.

Die Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie und öffentlichen Strukturen ist als Qualitätsmerkmal zu werten. Jedoch wurden den aktiven Nutzungen auch mehrfach Leerstände in Ladenlokalen und Wohngebäuden erfasst, welche die Standorteigenschaften wiederum mindern. Die nachfolgende Abbildung zeigt die in der Altstadt vorhandenen Nutzungen im Erdgeschoss der erhobenen Gebäude auf.

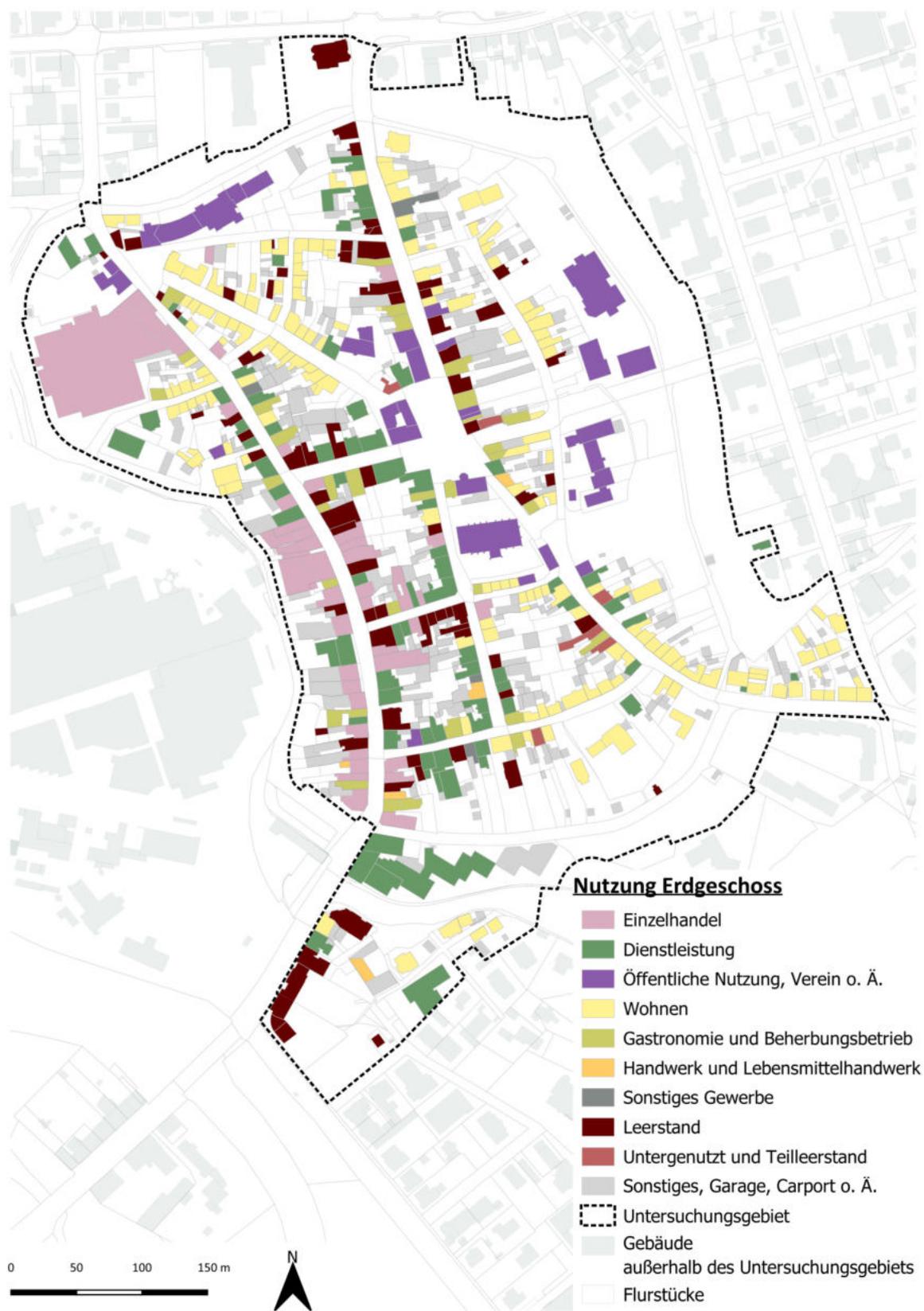


Abbildung 28: Nutzungen im Erdgeschoss (Datenbasis: LGLN)

Einzelhandelsstandorte sind entlang der Fußgängerzone überwiegend in der Leinstraße, Sedanstraße, Marktstraße und Kurzen Straße vorzufinden. Dienstleistungsangebote ergänzen die Einzelhandelsgeschäfte in ihrer Lage und verteilen sich in weiteren Straßenzügen wie der Holzer Straße, Seminarstraße, Winde, Paulistraße und Burgfreiheit. Ebenso verstreut liegen Gastronomiebetriebe, welche am Marktplatz, in der Marktstraße, Leinstraße und Sedanstraße vermehrt angesiedelt sind. Die öffentlichen Nutzungen befinden sich weniger konzentriert im mittleren bis nördlichen Untersuchungsbereich.

Leerstehende Flächen sind ein Indiz für funktionale Schwächen in der Altstadt oder bilden sich in Folge baulicher Mängel heraus. Zu unterscheiden sind in Teilen ungenutzte Gebäudeflächen und komplett leerstehende Gebäude. In 15 % bzw. 75 der erhobenen Haupt- und Nebengebäude sind in den Erdgeschosszonen Leerstände zu verzeichnen, welche sich durch untergenutzte oder komplett leerstehende Flächen äußern. Als untergenutzte Flächen gelten etwa Ladenlokale, welche die Schaufenster für Ausstellungs- und Werbezwecke nutzen. 6 % bzw. 30 dieser Gebäude sind gänzlich ungenutzt und weisen überwiegend unzureichende Sanierungszustände auf. Ergänzend mit den geringen Flächengrößen können die heutigen Ansprüche der EinzelhändlerInnen kaum befriedigt werden. Darüber hinaus wirken sich großflächige Einzelhandelsstandorte am Stadtrand nachteilig auf das Interesse der Bevölkerung zu einem Besuch in der Innenstadt aus.

Es ist eine perforierte Versorgungsnutzungsstruktur mit mehreren Leerständen im Hauptgeschäftsbereich der Fußgängerzone (Leinstraße, Marktstraße, Kurze Straße) bei gleichzeitiger Streuung weiterer Angebote im übrigen Untersuchungsbereich zu verzeichnen. Dadurch entstehen verzweigte Wegeverbindungen für die Nachfragenden. Hinzu kommen sich verändernde Angebote, welche voraussichtlich nur temporär angesiedelt sind z. B. das Ladengeschäft „Alfeld hilft“ in der Leinstraße im Jahr 2022, welches Second Hand Produkte für Geflüchtete anbot. Zukünftig könnten bei unterlassenen Gegenmaßnahmen die Leerstandszahlen steigen. Diese Strukturen lassen die Attraktivität des Hauptgeschäftsbereichs sinken.

Die Aufgabe des Kinos in der Holzer Straße führte zu einem Bedeutungs- und Funktionsverlust dieses Straßenzugs. Mittels Antworten der durchgeführten Haushaltsbefragungen lässt sich die eingeschränkte Aufenthaltsqualität durch die Bevölkerung bestätigen. Auch die Gastronomie zog sich aus der Holzer Straße zurück. Am Marktplatz hingegen konzentrieren sich gastronomische Angebote. Diese Lage ist zu begrüßen, da das historische Ambiente den Standortfaktor stärkt. Die einzelnen Angebote entlang der weiteren Geschäftsbereiche lockern die Nutzungsmischung auf.

Die Altstadt ist stadtgeschichtlich der Hauptraum für öffentliche Nutzungen. So sind neben Bildungseinrichtungen wie der Grundschule „Bürgerschule“, der Stadtbibliothek auch die öffentliche Verwaltung in Alfeld (Leine) samt Rathaus sowie eine Außenstelle des Landkreises Hildesheim dort verortet. In Kombination mit weiteren Dienstleistungsangeboten stellt die Innenstadt damit ein Versorgungsziel für die Bevölkerung dar. Ergänzt durch die Touristinformation, dem Stadtmuseum und dem Tiermuseum bieten sich auch Anknüpfungspunkte für die touristische Erschließung der Altstadt.

Als Verbindungsglied zwischen Altstadt und Bahnhof ergibt sich eine vielfältige Nutzungsstruktur des ehemaligen Kaiserhofgeländes. Das namensgebende Grundstück an der Ecke Ziegelmasch und Bahnhofstraße prägt mit den nach dem Teilabriss verbliebenen leerstehenden Gebäuden eines ehemaligen Nahversorgers und seiner großen versiegelten Freifläche einen wesentlichen Teil des Quartiers im gestalterisch schlechtesten Sinn.

Zukünftige Nutzungen für die Brachfläche sind durch den benachbarten Industriebetrieb fraglich. Neue Nutzung könnten aus Sicht des Unternehmens zu Einschränkungen in den Betriebsabläufen führen. Damit steht die Stadt Alfeld (Leine) vor einer unverschuldeten Herausforderung, den städtebaulichen Missstand zu beseitigen. Eine vergleichbare desolante städtebauliche Situation und Stadtbrache dieser Größe (ca. 6,5 ha) findet sich in der Altstadt kein zweites Mal (vgl. Abbildung "Kaiserhofgelände")



Abbildung 29: Kaiserhofgelände (Quelle: NLG, 2022)

In der direkten Umgebung des Kaiserhofgeländes sind weitere Dienstleistungsbetriebe, ein Handwerksbetrieb und ein Elektrohandel vorzufinden. Wohnflächen, teilweise in denkmalgeschützten Gebäuden, sind ebenfalls vorhanden, sodass sich auf eine mischgenutzte Gebietsstruktur mit in Teilen nicht unerheblicher städtebaulicher Bedeutung schließen lässt.

Sollte die Ansiedlung eines Rewe-Marktes nicht zu Stande kommen, muss hier im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die städtebauliche Weiterentwicklung untersucht werden – insbesondere vor dem Hintergrund der s.g. „Seveso-Problematik“

Wohnnutzungen, auch in den Erdgeschossen, prägen die Perkstraße, Kreuzstraße, Wallstraße und die Seminarstraße. Weitere Wohnflächen sind in mischgenutzten Gebäuden in den oberen Geschossen vorzufinden. Diese konzentrieren sich in nahezu allen Straßenzügen mit einzelnen Ausnahmen. Insbesondere auf der Westseite der Leinstraße sind Wohnflächen in geringerer Anzahl vorzufinden.

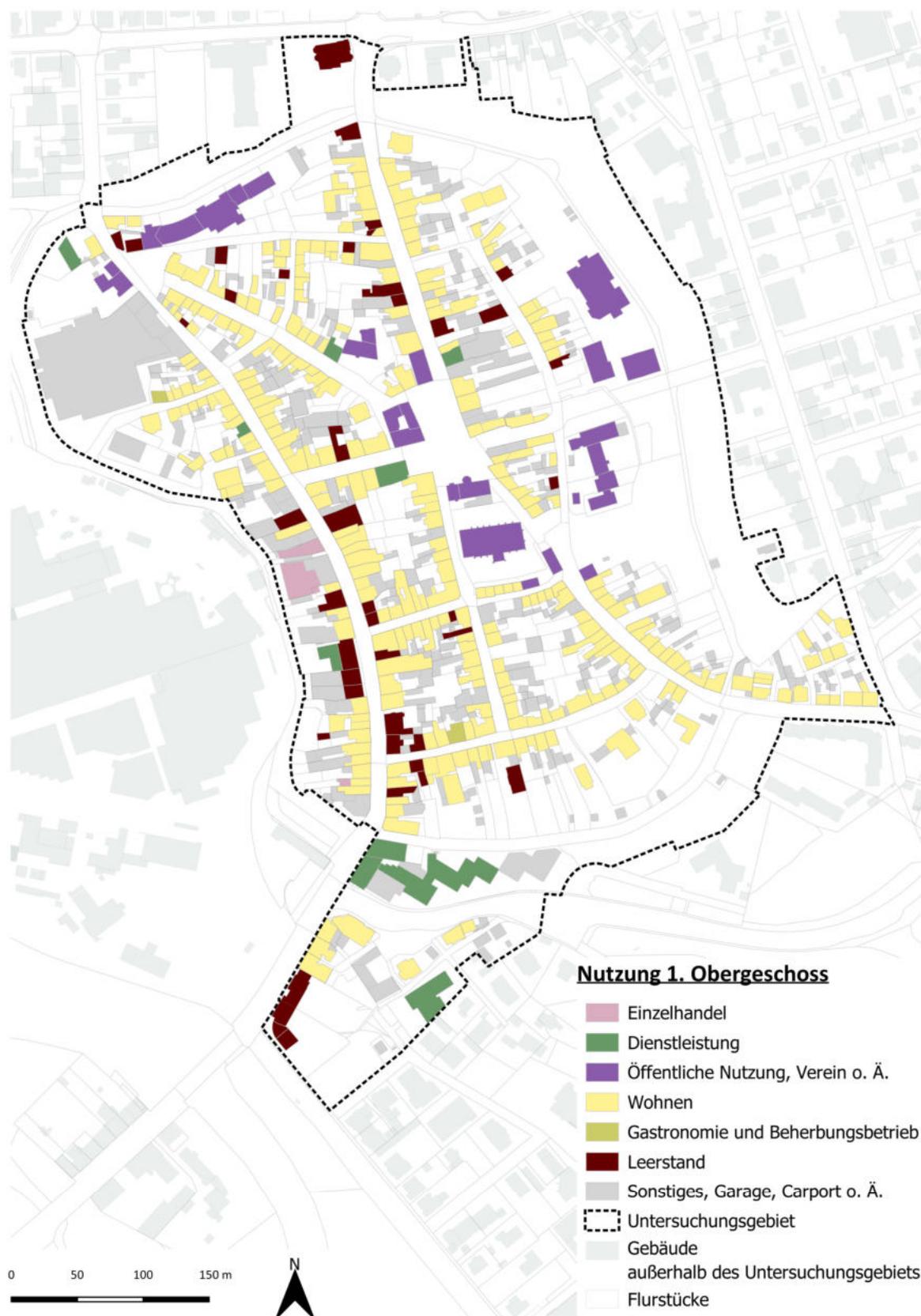


Abbildung 30: Nutzungen im 1. Obergeschoss (Datenbasis: LGLN)

Im Rahmen der Betroffenenbeteiligung wurden die Bewohnenden und Gewerbetreibenden befragt, wie sie die Altstadt erleben (Frage 10 bzw. 15). Die Antworten offenbaren eine eher neutrale bis ablehnende Haltung zur Entwicklung der Altstadt in Punkten wie dem Erscheinungsbild der Altstadt oder der ausreichenden Anzahl an Einkaufsmöglichkeiten. Auch der Kategorie, ob die Befragten gern ihre Freizeit in der Innenstadt verbringen, wird weniger zugestimmt. Dazu trägt möglicherweise auch der Umstand bei, dass die Sauberkeit im öffentlichen Raum bemängelt wird.

Die Befragung der Gewerbetreibenden spiegelt bei 29 Beantwortungen zu der Frage, wie zufrieden die Geschäftsleute mit dem Standort sind (Frage 9), ein positives Bild wider. Demnach wird die Kundenfrequenz überwiegend als gut bis eher gut eingeschätzt. Auch die Erreichbarkeit und die Sichtbarkeit der Geschäfte wird ähnlich bewertet. Diese Unterschiede im Vergleich zu dem beschriebenen Funktionsverlust in der Altstadt und den Beantwortungen können verschiedene Ursachen haben. So ist die Rücklaufquote von knapp 14 % (bezogen auf die verteilten Fragebögen und die Antworten auf die beschriebene Frage) zu berücksichtigen. Eine weitere Annahme kann darin bestehen, dass lediglich Gewerbetreibende teilgenommen haben, welche ein gut laufendes Geschäft betreiben. Unbeantwortet bleibt darüber hinaus, ob die Teilnehmenden ein breites Angebot zur Verfügung stellen oder der Nachfragekreis weniger breit gefächert ist, sodass die Angebote nur für spezifische Nachfragegruppen interessant sind. Dazu lässt sich eine Verbindung durch die mehrheitliche Nicht-Zustimmung zu der Frage, ob gute und ausreichende Einkaufsmöglichkeiten vorhanden sind (Frage 15), herstellen.

Als wichtige innerstädtische Grün- und Freiflächen sind die Wallanlagen im Norden, Osten und Süden zu nennen. Sie bieten ein Grün- und Freiraumpendant zu den stark überbauten privaten Grundstücken. Darüber hinaus leisten sie einen wichtigen Beitrag zur Förderung des Mikroklimas und der Klimaresilienz in der Altstadt.

Die Befragungen ergeben, dass die Wallanlagen in ihrer Aufenthalts- und Gestaltungsqualität als mittelmäßig bis eher schlecht bewertet werden. Mit dieser Einordnung durch die befragten Haushalte liegt die Annahme nahe, dass die Wallanlagen bislang kaum für Freizeitaktivitäten oder als Ersatz für fehlende, private Freiflächen genutzt werden.

Missstände in der Nutzungsstruktur

- Leerstehende Wohn- und Geschäftsflächen führen zu einem Funktionsverlust der Altstadt.
- Leerstände der Geschäftseinheiten führen zu Angebotslücken.
- Leerstehende Nutzungseinheiten in der Altstadt deuten auf eine abnehmende Bedeutung der Innenstadt als Versorgungszentrum hin.

Die Streuung der Versorgungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet haben weite Wege zur Folge und schmälern die Attraktivität der Altstadt.

4.6 Bebauungs- und Gebäudestruktur und Denkmalpflege

Parzellierung

Der mittelalterliche Stadtgrundriss prägt die Altstadt. Charakteristisch dafür sind kleinteilige Grundstücke, insbesondere in den Innenbereichen der Altstadt. Häufig sind die Parzellen schmal, verschachtelt und darüber hinaus dicht mit Nebengebäuden bebaut. Die Erschließung ist vielfach nur über das Hauptgebäude in den Blockinnbereich gegeben. Die äußeren Grenzen der Altstadt bilden tiefe Grundstücke mit Nebengebäuden sowie Freiflächen, welche auch von den rückwärtigen Grundstücksgrenzen erschlossen werden können. Im südlichen Untersuchungsgebiet sind die Parzellen ähnlich kleinteilig wie im Stadtkern.

Bebauungsstruktur und Bebauungsdichte

Die Siedlungsstruktur des Untersuchungsgebiets wird im Wesentlichen durch den traditionellen Stadtkern geprägt. Der mittelalterliche Stadtkern weist eine dichte Bebauung auf, welche aus der Historie gewachsen ist. So schließen die Gebäude ohne Vorgärten o.ä. direkt an die Straßenräume an. Entlang der innenliegenden Straßen der Altstadt ist die Bauweise überwiegend geschlossen (z. B. Leinstraße, Kurze Straße, Paulistraße, Seminarstraße). Die Bebauung der Innenhöfe mit Nebengebäuden verstärkt den verdichteten Charakter. Entlang der Hauptgeschäftsbereiche (Leinstraße, Sedanstraße und Querstraßen) konzentrieren sich die Nebengebäude im Besonderen, da sie durch den wachsenden Flächenbedarf der Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung entstanden und damit häufig nicht mehr der historischen kleinteiligen Bebauung entsprechen.

Das Rathaus und die St.-Nicolai-Kirche bilden städtebaulich den räumlichen Mittelpunkt der Altstadt. Der repräsentative Charakter kommt durch die exponierte Lage des Rathauses am Marktplatz sowie der weiteren, auch die Kirche umgebenden Freiflächen zum Ausdruck. Darüber hinaus sind sie wichtige Zeugnisse der Gotik (Kirche) und der Renaissance (Rathaus). Mit der ehemaligen Lateinschule, in Fachwerkbauweise aus dem beginnenden 17. Jahrhundert, im mittelbaren Umfeld formen diese Gebäude in ihrer solitären Bauweise ein eindrucksvolles Ambiente.



Abbildung 31: Lateinschule und St. Nicolai-Kirche (Quelle: NLG, 2022)

Die östliche Bebauung am Marktplatz und in der Holzer Straße sticht insofern heraus, als dass die rückseitigen Grundstücksflächen an der Wallstraße eine ungeordnete und stark versiegelte, überwiegend nichtortsbildprägende Bebauung durch Garagenanlagen,

Nebengebäude und Stellplatzflächen aufweisen. Auf der gegenüberliegenden Seite lässt sich die für die Innenstadt typische Blockrandbebauung erahnen.

Weiter Richtung Norden entlang der Holzer Straße und angrenzend an die Hildesheimer Straße gestaltet sich durch vier stattliche Villen eine Eingangssituation in die Altstadt. Sie werden durch großzügige Parzellen repräsentiert. In Verbindung mit der solitären Bauweise stellt sich die Besonderheit dieses Bereichs dar. Die Kuhlmannsche Villa Entstand Ende des 19 Jhd. und gilt als Vorbild für weitere Villen in der Stadt.



Abbildung 32: Kuhlmannsche Villa (Quelle: NLG, 2022)

In der Bebauungsstruktur der Innenstadt tritt das nicht ortsbildprägende Gebäude des Kaufland-Marktes hervor. Dieses erstreckt sich zwischen der Sedanstraße und dem Perkwall und ist deutlich größer als die übrigen Kubatoren der einzelnen Gebäude.

Während die Bebauungsdichte im Kern der Altstadt am größten ist, nimmt sie in Richtung der Wallanlagen ab. Die den Stadtkern begrenzenden Grundstücke weisen an den Haupteinschließungsseiten in Richtung Zentrum eine geschlossene Bauweise auf. Die rückwärtigen Grundstücksflächen sind vielfach mit Nebengebäuden überbaut und die Bebauung wird lockerer. Sofern die Freiflächen nicht überbaut sind, weisen sie hohe Versiegelungsgrade etwa für private und öffentliche Stellplätze auf. Größere Gartenflächen oder begrünte Flächen sind hauptsächlich am östlichen Südwall und in der Bornstraße zu finden.

Das Siedlungsgefüge zwischen Winzenburger Straße und Bismarckstraße schließt unmittelbar südöstlich an den Altstadt kern an und versucht die Blockrandbebauung aus der Seminarstraße an der Winzenburger Straße fortzuführen. Durch Baulücken und Zufahrten ist die Baustruktur aufgelockert, jedoch sind die hinteren Parzellenflächen deutlich mit Nebengebäuden überbaut oder als Stellplatzflächen versiegelt. Am Warneberg erstrecken sich charmante Grundstückszuschnitte mit direktem Zugang zum offen laufenden Warnebach.

Die nicht ortsbildprägenden Gebäude der Sparkasse und das Parkdeck zwischen Südwall und Walter-Gropius-Ring trennen den Altstadt kern von der weiter südlich anschließenden Bebauung. Dort ist die Bebauung im östlichen Teilgebiet als lockerer zu beschreiben, wengleich ebenfalls private Freiflächen mit Nebengebäuden überbaut sind. Ein Dreiseitenhof, zurückversetzt am Walter-Gropius-Ring, stellt eine Besonderheit in der Bebauungsstruktur

dar. An der Bahnhofsstraße gliedern sich Gebäude in geschlossener Bauweise mit stark überbauten Hinterhöfen. Der in Teilen abgerissene, ehemalige Kaiserhof und dessen noch versiegelten Grundstücksflächen prägen das Quartier.

Die dichte Bebauung im Stadtkern hat zur Folge, dass die Grundstücksflächen in den innenliegenden Blöcken teilweise nur über das Vorderhaus zu erschließen sind. Eine Durchfahrt ist in Einzelfällen möglich. Es kann festgehalten werden, dass Grundstücke ohne weitere Erschließung über andere Parzellen weniger attraktiv sind.

Auch wenn die Wallanlagen in unmittelbarer Nähe zu der Bebauung liegen, weisen die Altstadt und das Kaiserhofgelände insgesamt hohe Versiegelungsgrade auf. Die mit Nebengebäuden dicht bebauten Innen- und Hinterhöfe insbesondere zwischen Leinstraße, Marktplatz und Winde erfüllen häufig nicht die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund der unzureichenden Belichtung und Besonnung. Zur Schwächung des Wohn- und Arbeitsstandorts tragen die unzureichend vorhandenen Flächen für die Naherholung der Bewohnenden, insbesondere mit zunehmender Entfernung zu den Wallanlagen bei. Darüber hinaus fehlen begrünte Freiräume und Plätze, um die ökologische Funktion zur Förderung des Mikroklimas und der Biodiversität zu stärken.



Abbildung 33: Schwarzplan vom Untersuchungsgebiet (Datenbasis: LGLN)

Raumstruktur

In der Wallstraße ist an der östlichen Seite die einstige geschlossene Zeilenbebauung zu erahnen, während sie an der westlichen Seite nahezu gänzlich fehlt. Dort prägen ungeordnete Hinterhofsituationen mit Garagen, Stellplatzflächen und Scheunen die städtebauliche Struktur. Eine ähnliche Situation äußert sich am Perkwall und im westlichen Straßenverlauf des Südwalls. Die zu den hinteren Grundstücksseiten offenen Blöcke dienen als Anlieferungsfläche für die EinzelhändlerInnen und gewerblichen AnbieterInnen in der Leinstraße und Paulistraße. Ergänzt um Stellplatzflächen erinnert das Bild eher an suburbane Strukturen. Die Bebauung „franst“ in diesen Bereichen aus, sodass klare Raumkanten fehlen, welche diese Flächen einfassen. Im traditionellen Stadtkern ergibt sich damit ein in Teilräumen perforiertes Stadtbild.



Abbildung 34: Ungeordnete Hinterhofsituation Wallstraße (Quelle: NLG, 2022)

Für den südlichen Teil des Untersuchungsgebiets lassen sich weniger Raumstrukturen erkennen. An der Bahnhofstraße bildet sich eine Raumkante durch die geschlossene Bauweise. Die Bebauung südlich des Walter-Gropius-Ring ist zwar nicht geschlossen, jedoch sind die Grundstücke durch Mauern und Einfriedungen eingefasst.

Stadteingänge

Die Altstadt wurde bis in die 1770er Jahre durch eine Befestigungsanlage gesichert. Die Wallanlagen und Straßennamen wie Südwall und Perkwall tragen ihre ehemalige Bedeutung in ihrem Namen. Vier Stadttore ermöglichten den Zugang zur Stadt: Perktor (Sedanstraße), Holzer Tor (Holzer Straße), Hörsumer Tor (Seminarstraße) und Leintor (Leinstraße). Diese sind im Stadtbild nicht mehr wahrnehmbar. Lediglich der unter Denkmalschutz stehende Fillerturm in der Ständehausstraße ist als Teil der historischen Stadtbefestigung erhalten.

Die vier Villen an der Holzer Straße können als besondere Eingangssituation beschrieben werden, welche die Bedeutung des ehemaligen Stadttors aufgreifen. Die Wirkung dieses Ensembles ist aufgrund des schlechten Sanierungszustands der westlich der Straße gelegenen Solitäre eingeschränkt.

Die historische Bedeutung der einstigen Stadttore wird in der Bebauungsstruktur derzeit nicht aufgegriffen. Durch die fehlende räumliche Gestaltung sind die Stadteingänge als städtebaulich prägnante Strukturen nicht präsent. Für ortsfremde Besuchende wird kaum

ersichtlich, wo sich die Zugänge in die Altstadt befinden, sodass auch die touristische Attraktivität für einen Stadtbesuch nicht gegeben ist. Damit ist die Ausprägung der Tore in die Innenstadt als mangelhaft zu beschreiben.



Abbildung 35: Eingangssituation aus Richtung Hildesheimer Straße (Quelle: NLG, 2022)

Denkmalschutz

Zahlreiche Gebäude prägen aufgrund der ortsbildtypischen Bauweise das Stadtbild der Altstadt. Neben dem baugeschichtlichen Erhaltungswert dieser Baustrukturen sind über den gesamten Altstadt kern denkmalschutzte Gebäude in Form von Einzeldenkmalen und Gruppen baulicher Anlagen vorzufinden. Insgesamt befindet sich der überwiegende Anteil denkmalschutzter Bausubstanz innerhalb des einstigen Stadtwalls. Darüber hinaus sind nur einzelne Gebäude im Untersuchungsgebiet als Denkmal klassifiziert (Warneweg 3, Burgfreiheit 5, Walter-Gropius-Ring 6).

Hervorzuheben ist der Marktplatz als Gruppe baulicher Anlagen mit der direkt angrenzenden Bebauung einschließlich des Rathauses. Weiterhin konzentrieren sich Baudenkmale in der Ständehausstraße, Perkstraße, Holzer Straße, Straße Über der Kirche, Kurzen Straße, Straße Hinter der Schule, Seminarstraße sowie in der Paulistraße. Die Wallanlagen sind zwischen der Holzer Straße und dem südlichen Abschluss zwischen Bornstraße und Bismarckstraße ebenfalls als Baudenkmal deklariert.

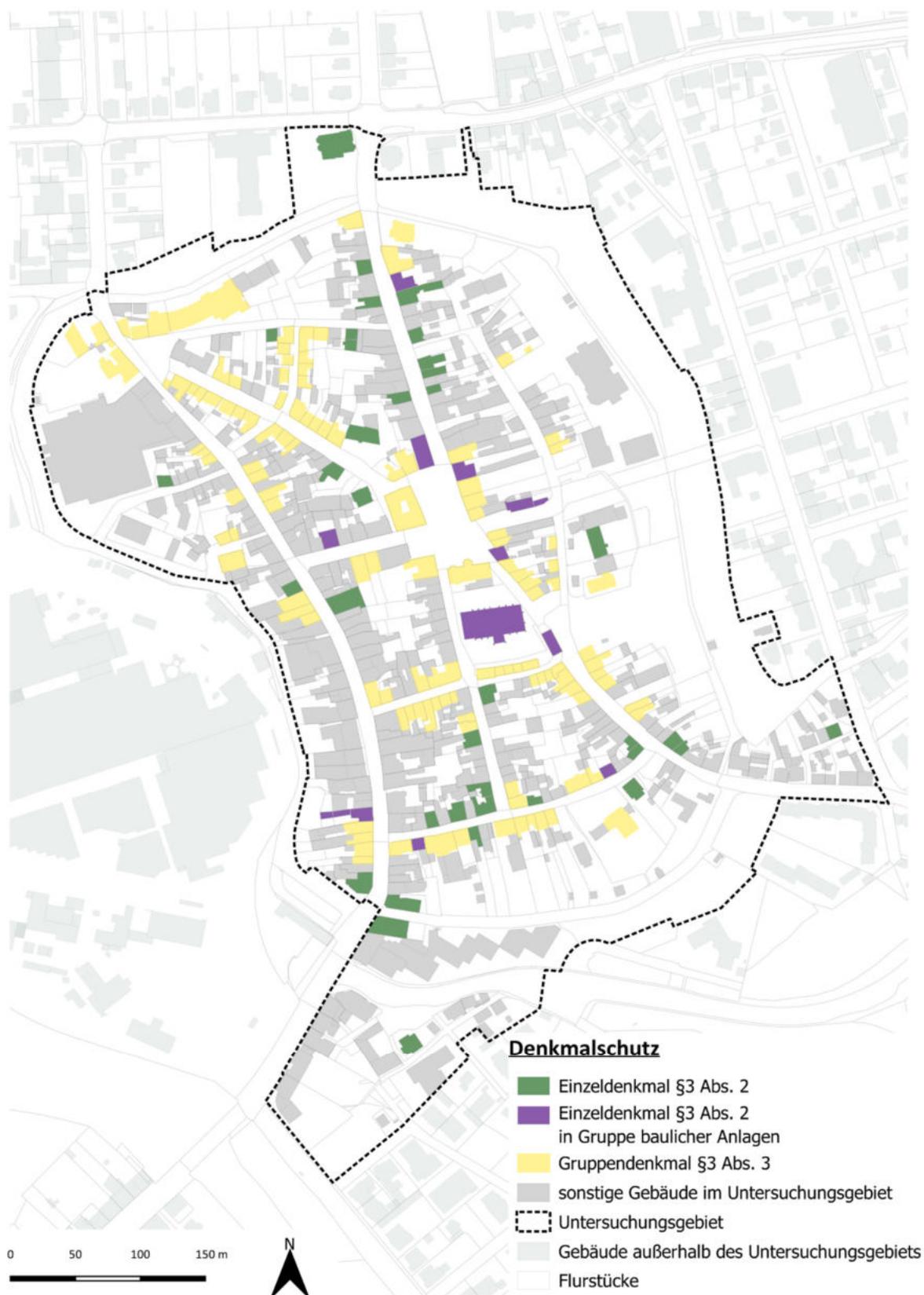


Abbildung 36: Denkmalgeschützte Gebäude im Untersuchungsgebiet (Datenbasis: LGLN)

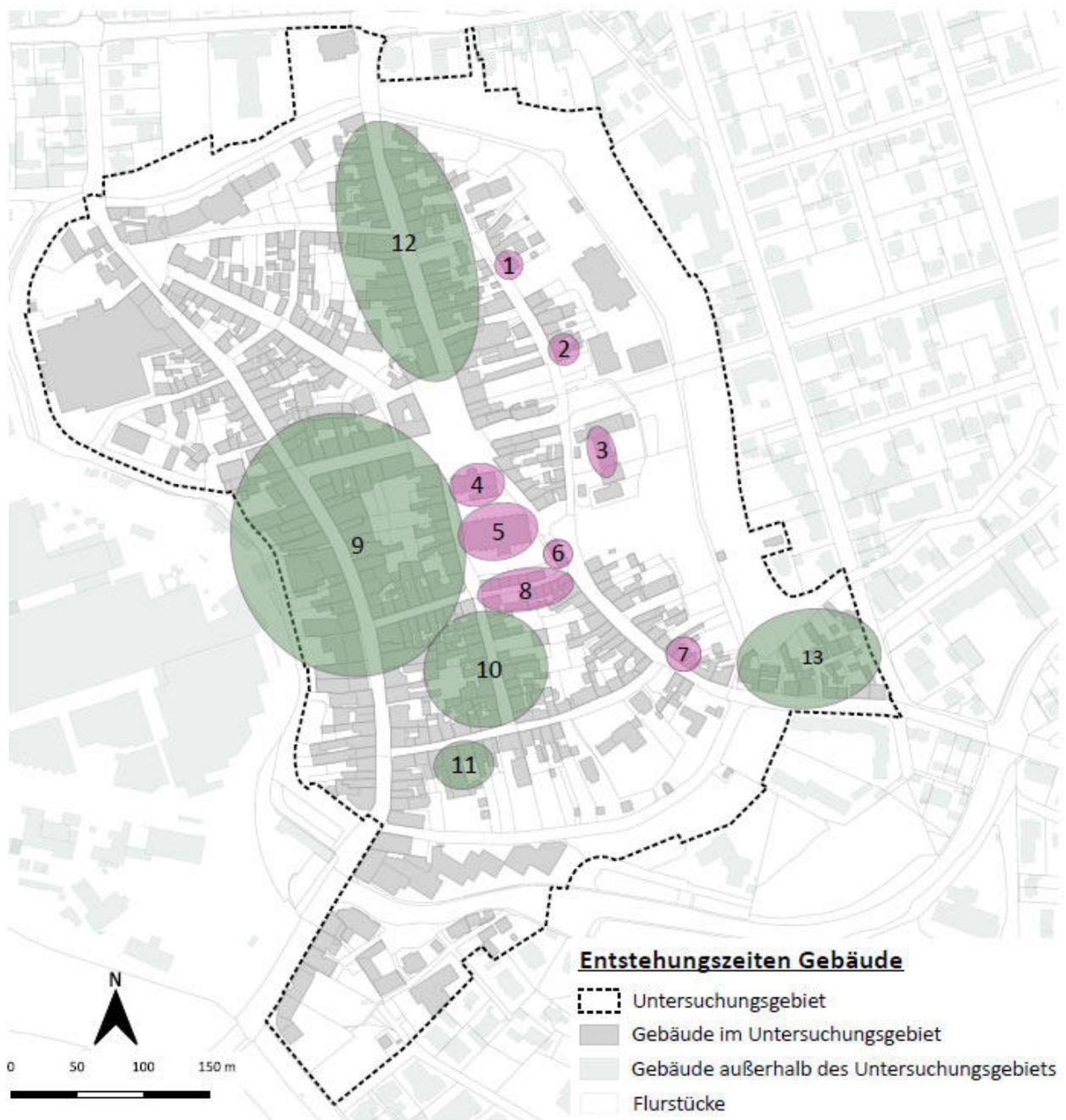
Über den kulturellen und stadtbildprägenden Wert hinaus, bestehen hinsichtlich des Erhalts dieser Gebäude auch denkmalrechtliche Anliegen. Daraus begründet sich ein besonderes Interesse an regelmäßigen Aufwendungen zur Instandhaltung und Instandsetzung, um die historische Bausubstanz langfristig zu sichern. Dabei sind der Einsatz denkmalgerechter Materialien und Sanierungsweisen unerlässlich, damit die Baudenkmale keine Schäden davontragen. Auch die aktive Nutzung der Gebäude für Wohn- und Versorgungszwecke leisten einen Beitrag zur Bewahrung des baukulturellen Erbes.

Insgesamt stehen 186 Gebäude (37 % der Haupt- und Nebengebäude) unter Denkmalschutz. Davon sind 37 Gebäude als Einzeldenkmal nach § 3 Abs. 2 NDschG ausgewiesen. 14 Gebäude gehören als Einzeldenkmal zu einer Gruppe baulicher Anlagen und 135 Gebäude sind Bestandteil eines Gruppendenkmals nach § 3 Abs. 3 NDschG. Aufgrund dieses besonderen Schutzstatus sind bauliche Veränderungen durch die Denkmalschutzbehörde gesondert zu genehmigen. Damit sollen bauliche Eingriffe in die Gebäudesubstanz vermieden werden, die einerseits dem Erhalt des Gebäudes abträglich sind und sich andererseits störend auf das Stadtbild auswirken.

Seitens der Stadt Alfeld (Leine) erfolgte eine frühzeitige Beteiligung des Niedersächsischen Landesamts für Denkmalpflege. Dazu fanden gemeinsame Ortstermine mit Herrn Dr. Kellmann statt. In diesem Rahmen wurden die Ergebnisse der Gebäudeerhebung und insbesondere die Anforderungen an den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude erörtert und das geplante Handlungskonzept diskutiert.

Zeitliche Einordnung und Bauweise der Gebäude

Aus der historischen städtebaulichen Entwicklung, unter anderem geprägt durch mehrere Stadtbrände und weiteren vielfältigen baulichen Einflüssen, ist die gegenwärtige Stadtstruktur entstanden. Bis heute ist die gewachsene Bebauung identitätsstiftend. Die historischen Gebäude prägen die Stadt und sind erhaltenswert. Unter Denkmalschutz stehende Einzelgebäude und Gruppen baulicher Anlagen unterstreichen die Besonderheit der Altstadt.



- | | | |
|--|---|---|
| <p>1 Wallstr. 24, 1468</p> <p>2 Wallstr. 6 und 8, 15. Jhd.</p> <p>3 Superintendentur, 1612</p> <p>4 Rathaus, ab 1450</p> <p>5 St.-Nicolai-Kirche, ab 1200</p> | <p>6 Lateinschule, 1610</p> <p>7 Planetenhaus, 1612</p> <p>8 15./16. Jhd.</p> <p>9 Stadtbrand 1846 und Wiederaufbau 1746 bis 1847</p> <p>10 teilweise Wiederaufbau, ab Ende 19. Jhd.</p> | <p>11 Wiederaufbau, Ende 19. Jhd.</p> <p>12 teilweise Wiederaufbau, ab Mitte / Ende 19. Jhd.</p> <p>13 frühes 20. Jhd.</p> |
|--|---|---|

Abbildung 37: Entstehungszeiten Gebäude (Datenbasis: LGLN)

In der Gesamtbetrachtung dominiert die Bebauung in Fachwerkbauweise. Diese Gebäude sind gleichzeitig die ältesten in der Altstadt. Jedoch ergriffen immer wieder Brände die Wohn- und Geschäftshäuser. Diese konnten sich aufgrund der dichten Bebauung leicht ausbreiten. Der letzte große Stadtbrand wütete 1846. Nach den Bränden wurden die Gebäude i. d. R. wieder in Fachwerkkonstruktionen aufgebaut. Dabei setzten sich bestimmte Baustile und Gestaltungsmerkmale der jeweiligen Zeitepoche durch. Industrielle Fortschritte spiegeln sich ebenso im Gebäudebestand wider. Exemplarisch sind z. B. komplett verputzte Fachwerkfassaden oder Fassaden aus gebrannten Ziegelsteinen der Jugendstilzeit anzuführen.

Die Lage Alfelds im Tal der Leine, zwischen Harz und Weserbergland, weist entsprechende gestalterische bauliche Elemente und typische verwendete Materialien auf. Die Fachwerkbauweise ist vielfach als Sichtfachwerk ausgebildet und verfügt über verputzte Lehm-, Naturstein- oder Ziegelgefache. Das Holzständerwerk weicht in der Regel farblich ab. Historisch wurden gedeckte Farben wie weißer Kalkputz verwendet und das Fachwerk z. B. ochsenblutrot gestrichen bzw. Natur belassen. Wetterseiten wurden häufig zum Schutz des Fachwerks mit Schieferplatten, Kremperziegeln oder mit Holzverschalungen bedeckt. In selteneren Fällen wurden Fachwerkgebäude auch mit ornamentiertem Zinkblech verkleidet. Im Rahmen der Modernisierungswelle in den 1960er bis in die 1980er Jahre wurden die historischen Gebäude häufig überformt. Zu den Elementen der Überformung lassen sich zählen:

- Einbau quer liegender ungeteilter Fenster mit Kunststoff oder Aluminiumrahmen anstelle der kleingliedrigen mehrfach geteilten hochformatigen Holzfenster; Abweichung von der durch das Fachwerk vorgegebenen Symmetrie, Anzahl und Maßstäbigkeit,
- Verwendung von Kunststoffen wie Eternit für den Fassadenbehang anstelle der historisch verwendeten Materialien Holz, Schiefer oder Ziegel,
- Verwendung von (grauen) Betondachsteinen anstelle der ortsüblichen naturroten Hohlfalz- oder Kremperziegel,
- Ersatz von historischen, teilweise künstlerisch wertvollen Holzeingangstüren durch Kunststoff- oder Aluminiumtüren, unmaßstäbige Änderung von Türformaten.



Abbildung 38: Mit Eternitplatten überformte Fassade (Quelle: NLG, 2022)



Abbildung 39: Fassade mit großformatigen Kunststoffklinkerplatten überformt und ungeteilter Fenster (Quelle: NLG, 2022)



Abbildung 40: Instandsetzungsbedürftige Fassade, nicht gegliederte Fenster, Fensterformat überformt (Quelle: NLG, 2022)

Als ein spezifisches Gestaltungselement sind in der Altstadt mehrfach kunstvoll ausgestaltete Stahlsäulen an Gebäuden vorzufinden. Mit der Ansiedlung metall- und stahlverarbeitender Industriebetriebe ab Mitte des 19. Jahrhunderts fanden die Stahlsäulen Verwendung, um die Schaufensterkonstruktionen im Erdgeschoss der Geschäftshäuser zu tragen. Im Rahmen eines jüngeren Sanierungsprojekts ist dieses gestaltende Bauelement in die Tragwerksfunktion integriert.



Abbildung 41: Metallsäulen als Gestaltungselement in der Tragwerkskonstruktion (Quelle: NLG, 2022)

Für die Altstadt können verschiedene Baualterskategorien bestimmt werden. Diese sind aus dem Baustil abgeleitet, welche sich aus den Fortschritten in den Baumethoden und industriellen Entwicklungen zur Fertigung von Gebäudeteilen ergeben. Zusätzlich geben die Überlieferungen von Stadtbränden Anhaltspunkte, in welchem Zeitraum Gebäude abgebrannt und anschließend wieder aufgebaut wurden sind. Die Gliederung der Gebäude entsprechend ihrer Bauweise gibt Aufschluss über die Verwendung ortsbildtypischer Baumaterialien.

Da sich das Baualter aus der Bauweise ableitet, sind die Kategorien im Wesentlichen ihrer Bauart zugeordnet:

- Konstruktives Fachwerk (ausgehendes Mittelalter bis 18. Jahrhundert): umfasst die ältesten Gebäude der Stadt, erkennbar u.a. am vorkragenden Obergeschoss und durch niedrige Deckenhöhen, tragende Holzkonstruktion, i. d. R. Sichtfachwerk;
- Jüngerer Fachwerk (ab Mitte/Ende des 19. Jahrhunderts): die Fassade ist teilweise verputzt, um den Eindruck einer Steinfassade zu erwecken und damit eine wohlhabendere Außenwirkung zu erwecken, auch als Sichtfachwerk vorzufinden, höhere Decken,
- Gründerzeit (ab Ende 19. Jahrhundert), massive Bauweise, verputzte oder steinsichtige Fassaden, teilweise Sicht- oder Blendfachwerk, teilweise als bauhistorisches Zitat ausgeführt, teilw. eklektischer Baustil, hohe Decken,
- Nachkriegszeit (nach 1945): massive Bauweise, schlichte Gestaltung, geringe Wandquerschnitte,
- Sonderbauten und/oder älter: ältere Gebäude in massiver Steinbauweise z. B. Rathaus (Weserrenaissance), Fillerturm (Mittelalter), Kirche (Mittelalter/frühe Neuzeit).

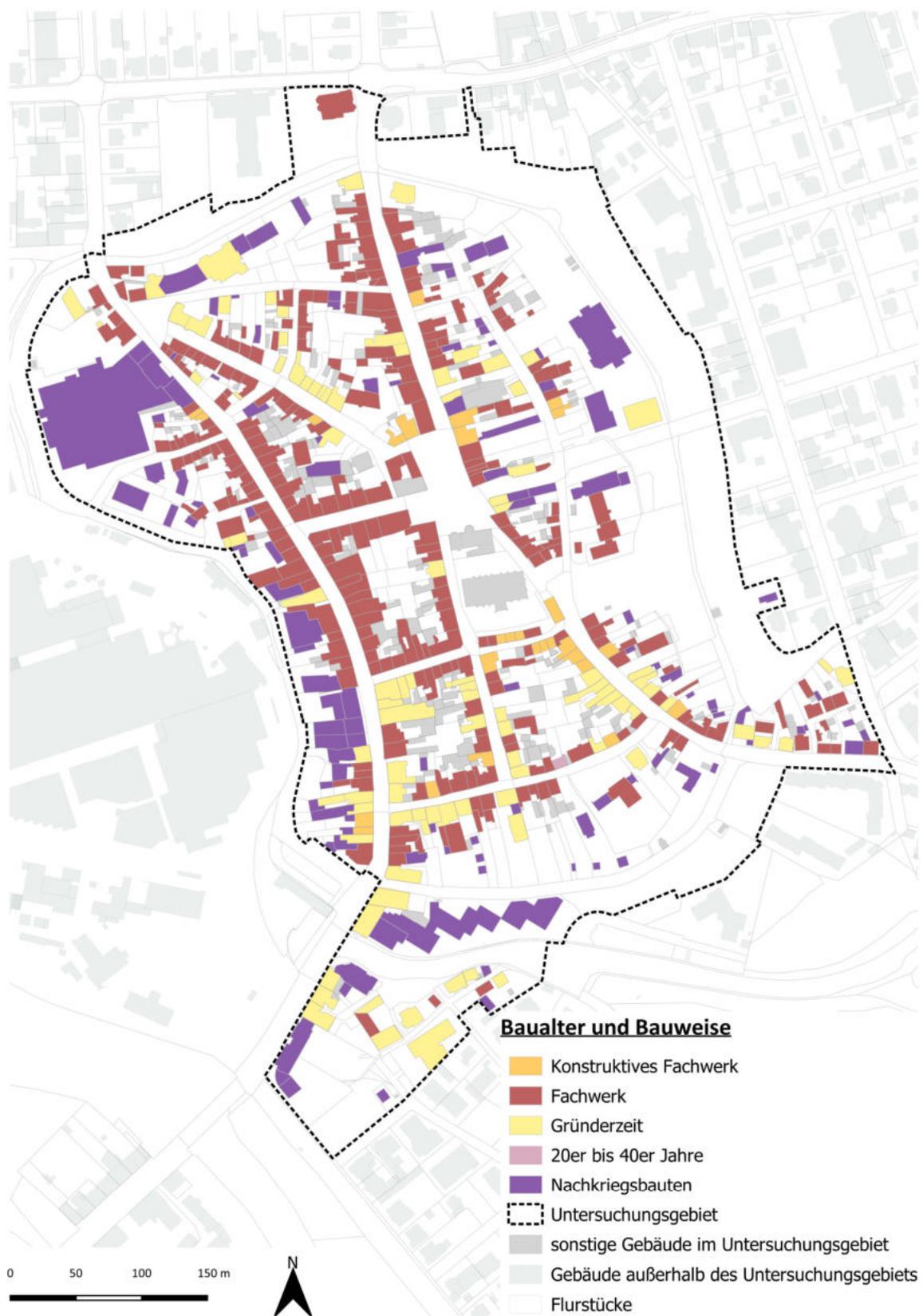


Abbildung 42: Darstellung von Baualter und Bauweisen der Gebäude (Datenbasis: LGLN)

Stadtbildprägende Bebauung

Die dargestellte Gliederung der Gebäude in die verschiedenen Bauart- bzw. Alterskategorien gibt Anhaltspunkte für die Beschreibung stadtbildprägender Baustrukturen. Insbesondere die Kategorien „konstruktives Fachwerk“, „jüngeres Fachwerk“ und „Gründerzeit“ können dafür herangezogen werden. Damit kennzeichnen nicht nur die denkmalgeschützten Gebäude und Ensembles das Stadtbild der Altstadt. Ein Großteil der weiteren Gebäude ist als städtebaulich wertvoll einzuordnen. Grundsätzlich gehören alle Baustrukturen, welche ortstypische Bauformen und -materialien, Farbgebung, Baukonstruktionen und Geschossigkeiten aufgreifen, dazu. Darüber hinaus integriert sich die stadtbildprägende Bebauung hinsichtlich ihrer Gestalt, Anordnung und Proportion in das bauliche Umfeld.



Abbildung 43: Ortsbildprägende Bebauung Kirchof (Quelle: NLG, 2022)



Abbildung 44: Ortsbildprägende Bebauung Holzstraße (Quelle: NLG, 2022)

Auch von diesen Merkmalen abweichende Baukörper können städtebaulich wertvoll sein. Dies trifft etwa dann zu, wenn sich die Gebäude an städtebaulich exponierter Lage befinden und für das Erscheinungsbild eines Platzes, Straßenzugs und Ensembles charakteristisch sind. Das ist z. B. für das Sparkassenareal (Burgfreiheit 4) festzustellen.

Geschossigkeit und Stellung zum Straßenraum

Zurückzuführen auf die historische Bebauung der Altstadt, sind überwiegend zweigeschossige Gebäude vorzufinden. Daneben sind mehrfach drei Vollgeschosse ausgebildet. Durch Gauben und Zwerchhäuser werden Teile der Dachgeschossflächen genutzt. Diese gelten nach der Niedersächsischen Bauordnung erst als Vollgeschoss, wenn mindestens zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine lichte Höhe von 2,20 m aufweist. Dennoch können diese Geschosse die Nutzflächen insbesondere für die Wohnfunktion erweitern.

Die ältesten Gebäude der Stadt, i. d. R. in einer konstruktiven Fachwerkbauweise errichtet, verfügen in den Obergeschossen nicht über die nach NBauO beschriebene Deckenhöhe. Da die Obergeschosse jedoch wie ein Vollgeschoss genutzt werden, wurden diese abweichend der Definition der NBauO in diesem Bericht auch als Vollgeschosse eingeordnet.



Abbildung 45: Gebäude mit niedrigen Deckenhöhen in den Obergeschossen (Quelle: NLG, 2022)

Insbesondere Bauten aus der Gründerzeit setzen sich von der Fachwerkbauweise nicht nur hinsichtlich der Baumaterialien ab, sondern auch bzgl. der Gebäudehöhen. Maßgebend dafür sind die im Allgemeinen höheren Geschossdecken gründerzeitlicher Baustrukturen. Städtebaulich typgebend für mittelalterliche Stadtkerne, übertreffen das Rathaus und die St.-Nicolai-Kirche alle weiteren Gebäude der Altstadt in ihrer Höhe.

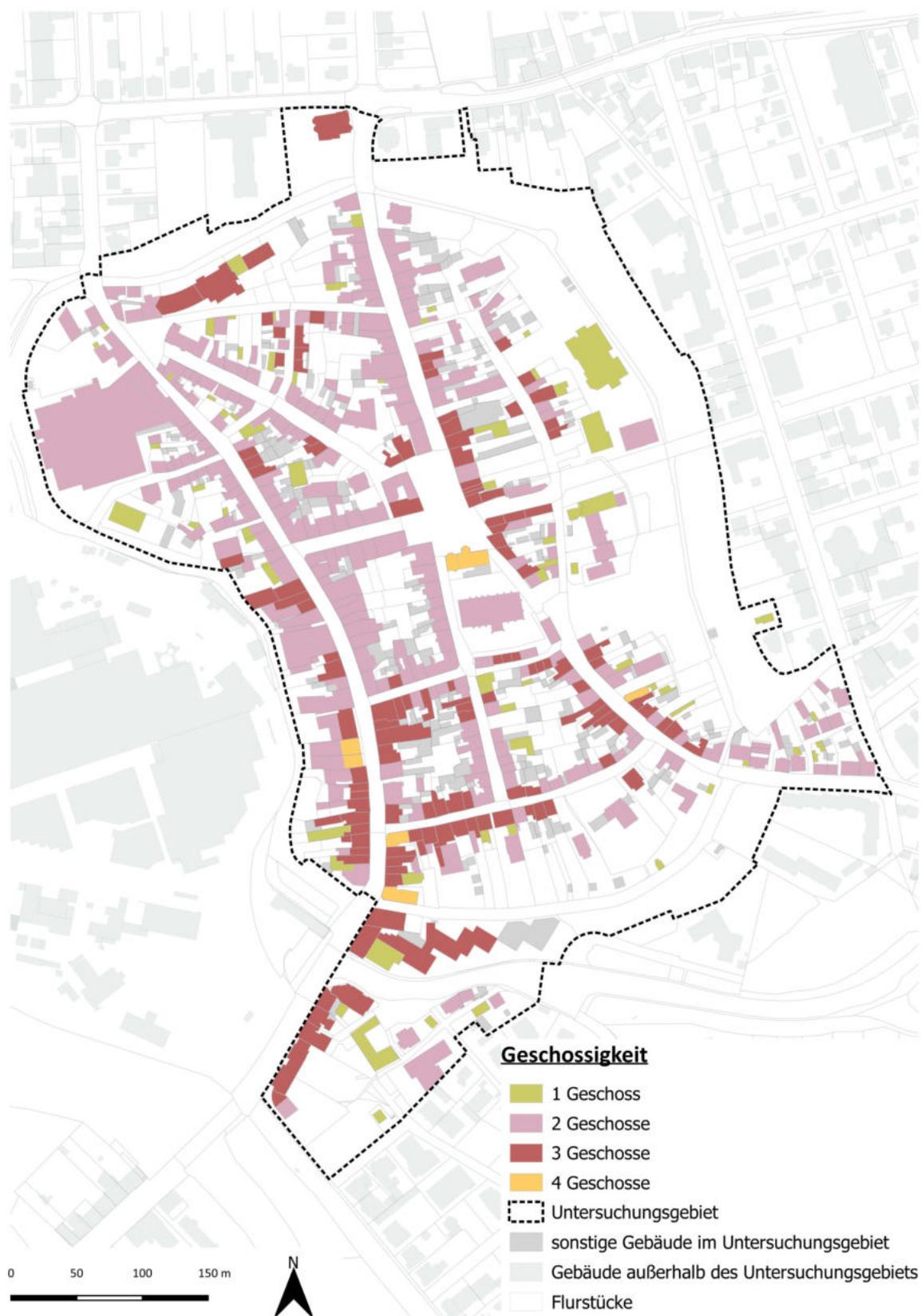


Abbildung 46: Darstellung der Geschossigkeit (Datenbasis: LGLN)

In der Altstadt dominiert eine zweigeschossige Bebauung. Diese ist überwiegend im nördlichen und östlichen Teil ausgeprägt. Im südlichen Bereich Süden und an weiteren, einzelnen Stellen sind drei- bis vier-geschossige Gebäude vorzufinden.

Eine traufständige Bauweise dominiert das Stadtbild. Dachgauben und Zwerchhäuser orientieren sich zur Straße hin. An einzelnen Blockrändern ergeben sich giebelständige Ansichten z. B. Über der Kirche 4, Perkstraße 16 und Untere Mühlenstraße 4, wobei das Vorderhaus jeweils über die Haupteinfahrtsstraße traufständig angeordnet ist. In der Altstadt dominieren Satteldächer die Dachlandschaft. Diese weisen überwiegend eine Dachneigung von über 45 Grad auf.

Gebäudezustand

Zur Feststellung des Sanierungszustands der Gebäude ist eine Analyse des Gebäudebestands notwendig. Damit können Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe abgeleitet werden. Diese bieten wiederum die Grundlage für eine Förderung sanierungsbedürftiger und erhaltenswerter Gebäude im Rahmen der Städtebauförderung. Zugleich können durch die Betrachtung der stadtbildprägenden Bebauung und ortsbildtypischen Bauweisen die Erneuerungs- und Weiterentwicklungspotenziale für die Altstadt aufgezeigt werden.

Der Sanierungsbedarf wird primär durch die äußere Inaugenscheinnahme für alle im Untersuchungsbereich liegenden Gebäude ermittelt. Dabei sind nur die Gebäude(teile) berücksichtigt, welche vom öffentlichen Raum aus einsehbar sind. Fassaden, Fenster, Türen und Dächer sind die signifikanten Gebäudeteile zur Bewertung des baulichen Zustands.

Im Ergebnis lassen sich die Gebäude den folgenden vier Kategorien zum Sanierungsbedarf einordnen und kartografisch darstellen:

Akuter Handlungsbedarf: drohender Substanzverlust

- 6 Hauptgebäude
- 2 Nebengebäude

Schlechter baulicher Zustand: umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sinnvoll

- 37 Hauptgebäude
- 22 Nebengebäude

Mittlerer baulicher Zustand: Teilsanierung/Teilmodernisierung sinnvoll

- 171 Hauptgebäude
- 56 Nebengebäude

Guter baulicher Zustand: kein akuter Handlungsbedarf

- 154 Hauptgebäude
- 52 Nebengebäude

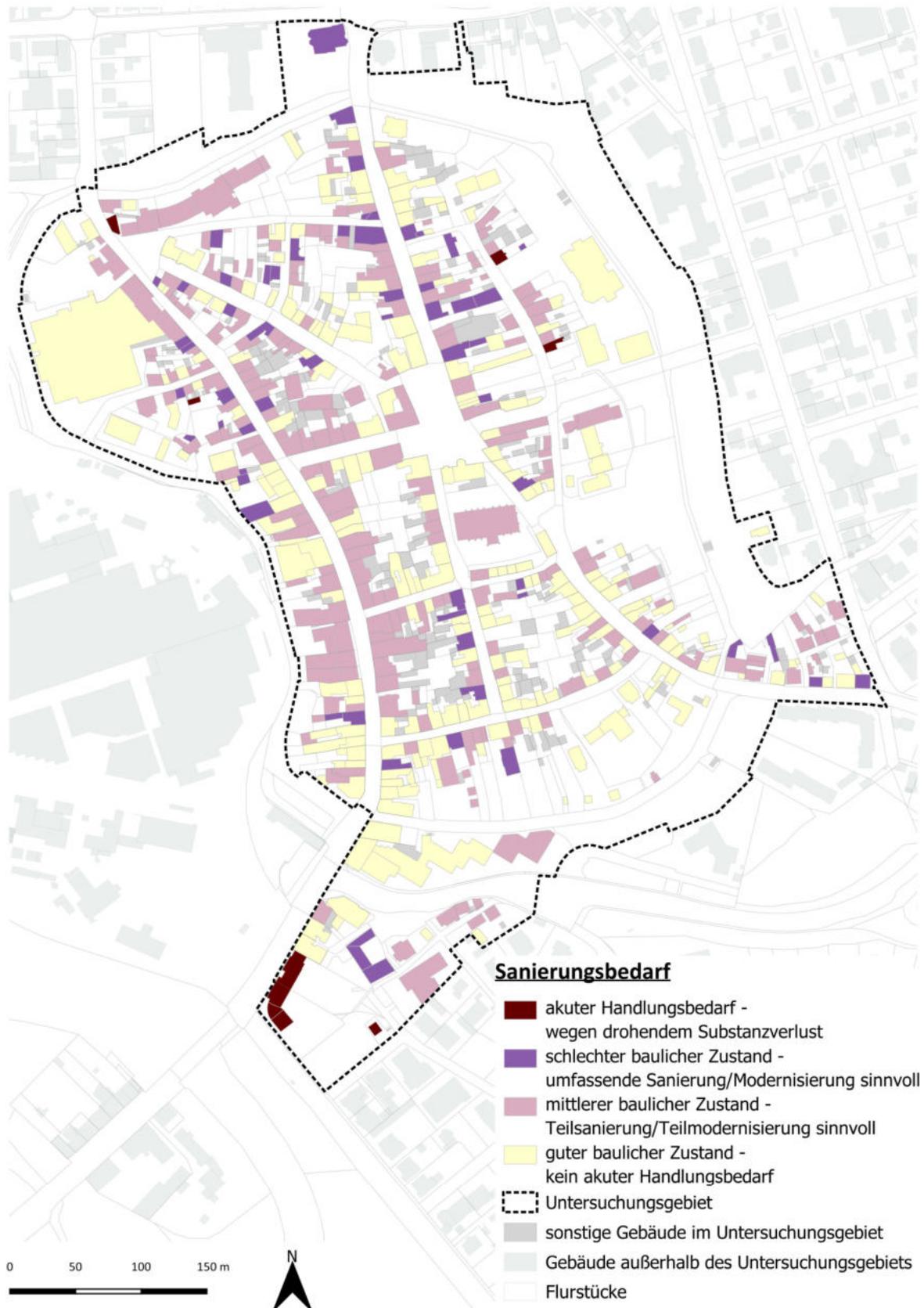


Abbildung 47: Sanierungsbedarf Gebäude (Datenbasis: LGLN)

Auf der vorherigen Karte ist zu erkennen, dass sich der verschiedene Sanierungszustand über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt. Gebäude mit mittleren bis schlechten Sanierungszuständen sind vermehrt in der Holzer Straße, Perkstraße und Leinstraße vorzufinden.

Ein Abgleich der Leerstandsdaten mit den erhobenen Gebäudezuständen zeigt, dass ein Großteil der leerstehenden Gebäude einen mittleren und schlechten Sanierungszustand aufweist. Auch die Gebäude mit einem erhobenen akuten Sanierungsbedarf weisen gegenwärtig keine Nutzungen auf.



Abbildung 48: Gebäude mit akutem Handlungsbedarf (Quelle: NLG, 2022)



Abbildung 49: Gebäude in einem schlechten Sanierungszustand (Quelle: NLG, 2022)



Abbildung 50: Gebäude in einem mittlerem Sanierungszustand (Quelle: NLG, 2022)



Abbildung 51: Gebäude in einem gutem Sanierungszustand (Quelle: NLG, 2022)

Darüber hinaus werden die denkmalgeschützten Gebäude detailliert betrachtet. Dazu sind die erhobenen baulichen Missstände mit dem denkmalgeschützten Gebäudebestand abzugleichen. Auf diese Weise sind Ableitungen möglich, welche geschützten und daher besonders erhaltenswerten Gebäude welchen Sanierungszustand aufweisen. Ziel ist es, die vom Erhalt durch unterlassene Instandsetzungsmaßnahmen bedrohte denkmalwürdige Bausubstanz zu erfassen. Von den 186 Haupt- und Nebengebäuden, welche als Einzeldenkmal oder als Gruppe baulicher Anlagen unter Denkmalschutz stehen, sind 94 einem mittleren oder schlechteren Sanierungsstand zuzuordnen. Weitere 3 Gebäude weisen einen akuten Handlungsbedarf auf. Die übrigen 89 Gebäude werden einem guten Sanierungszustand zugeordnet.

Aus den Erfahrungen aus anderen Sanierungsgebieten kann die Annahme angestellt werden, dass die Sanierungszustände außen jenen im Inneren gleichen. Mit Hilfe der Auswertung der Ergebnisse aus der Eigentümerbefragung kann folgendes Bild skizziert werden:

- Bei guten äußeren baulichen Zuständen ist die Bewertung des Innenraums sehr gemischt von guten bis schlechten Zuständen.
- Bei mittleren, äußeren baulichen Zuständen deckt sich die Bewertung größtenteils mit dem inneren Sanierungszustand. Bei einigen mittleren Sanierungsbedarfen an der äußeren Gebäudehülle, sind die Zustände innen den Befragungsergebnissen nach besser. Jedoch wurden auch schlechtere Zustände im Inneren von den Eigentümern angegeben.

- Größere Abweichungen treten zwischen der äußeren Bestandsaufnahme für einen schlechten Zustand und einem guten bis mittleren Sanierungszustand innen auf. Ein Gebäude mit einem erhobenen akuten Handlungsbedarf wurden seitens des Eigentümers hinsichtlich des inneren Sanierungszustand mit mittel bewertet.

Die Ergebnisse der Befragung von GebäudeeigentümerInnen im Rahmen der Betroffenenbeteiligung weisen darauf hin, dass Gebäude, welche einen schlechten baulichen Zustand von außen aufweisen, innen besser saniert sind und eher der mittleren Zustandskategorie zuzuordnen sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Befragungsergebnisse subjektive Einschätzungen der Eigentümer beinhalten. Abhängig von persönlichen Empfindungen können die Sanierungszustände von allgemein anerkannten Standards abweichen. Es kann angenommen werden, dass die Eigentümer zunächst das Gebäudeinnere sanieren, da sie darin wohnen und leben. Die äußere Gebäudehülle ist insofern wichtig, dass keine Undichtigkeiten oder gröbere Schäden vorliegen. Die Unterschiede zwischen den erhobenen, guten Zuständen außen und mittleren bis schlechten innen, sind häufig auf veraltete Heizungstechnik zurückzuführen.

Tabelle 4: Abgleich Gebäudezustand außen und innen (Quelle: eigene Erhebung, 2022-2023)

Gebäudezustand außen \ Gebäudezustand innen	Gebäudezustand innen		
	gut	mittel	schlecht
guter baulicher Zustand - kein akuter Handlungsbedarf	8	10	6
mittlerer baulicher Zustand - Teilsanierung/Teilmodernisierung sinnvoll	3	14	4
schlechter baulicher Zustand - umfassende Sanierung/Modernisierung sinnvoll	1	4	0
akuter Handlungsbedarf - wegen drohendem Substanzverlust	0	2	0

Darüber hinaus liegt der Verdacht nahe, dass die Wohnungs- und Geschäftsflächengrundrisse nicht den heutigen Standards an zeitgemäßen Wohnraum entsprechen. In Verbindung mit geringen Sanierungsaufwendungen in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten sind diese Gebäude weniger interessant für Wohnnutzungen oder gewerbliche Zwecke ohne vorherige Sanierungsmaßnahmen.

Über die Bewertung des baulichen Zustands hinaus erfolgt eine bauteilbezogene Bewertung der städtebaulichen Qualitäten für Fassaden, Fenster und Dächer. Die Einschätzung des städtebaulichen Erscheinungsbildes bezieht sich auf Überformungen oder Verfremdungen und die Verwendung nicht ortsbildtypischer Materialien oder Bauweisen. Damit werden negative Ausprägungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild in der Altstadt erfasst. Die Daten können aus einem eigens erstellten Gebäudekataster nachvollzogen werden.

Misstände Bebauungsstruktur und Gebäudebestand

Bebauungsstruktur

- Innen- und Hinterhöfe sind aufgrund der dichten Bebauung in Blockbauweise eingeschränkt zugänglich.
- Kleine Grundstücksgrößen sowie eine dichte Bebauung entsprechen nicht den heutigen Anforderungen. Es fehlen offene Flächen zur besseren Belichtung und Belüftung.
- Grundstücke sind durch Nebengebäude stark verdichtet und versiegelt. Es ist ein Mangel an privaten Freiflächen zur freien Entfaltung im Freien festzuhalten.

- Die dichte Bebauung und hohe Versiegelung, insbesondere in den Innen- und Hinterhofbereichen, ist dem Mikroklima aufgrund unzureichend vorhandener Grünstrukturen abträglich.
- Das Kaiserhofgelände weist einen starken Versiegelungsgrad auf.
- Vereinzelt fehlen stadtbildtypische Raumkanten, welche die Straßen einfassen und einen ordnenden Charakter verleihen, da die offen einsehbaren Stellplatzflächen und Hinterhofbereiche wenig strukturiert sind z. B. Perkwall, Wallstraße und Südwall.
- Ehemalige Stadttore als Eingänge in die Stadt sind nicht wahrnehmbar.

Bauliche Mängel

- Bei 64 % der Haupt- und Nebengebäude wurde im Rahmen der Gebäudeerhebung ein Sanierungsbedarf festgestellt. 57 % der Gebäude befinden sich in einem mittleren bis schlechten Sanierungszustand und 2 % weisen einen akuten Handlungsbedarf auf.
- 97 sanierungsbedürftige Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Ihr Fortbestand ist teilweise aufgrund ihres schlechten Sanierungszustands und durch zunehmenden Verfall gefährdet (z. B. Wallstraße 6 u. 24, Ständehausstraße 11 und Sedanstraße 11).
- Verschiedene Nutzungs- und Witterungseinflüsse haben zu baulichen Mängeln und Missständen geführt, welche sich durch unterlassene Instandsetzungsmaßnahmen weiter verstetigen.
- Die heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, angepasste Grundrisse, Energieeffizienz und Barrierefreiheit werden überwiegend unzureichend erfüllt.
- Vielfach sind die Nebengebäude in ungeordneten Strukturen erbaut.
- Vorhandene Wohnflächen und -zuschnitte genügen kaum den heutigen Anforderungen verschiedener Haushaltsgrößen und Generationen.
- Das Wohnraumangebot für verschiedene Nachfragegruppen wie z. B. Familien oder ältere Personen mit spezifischen Anforderungen (Barrierefreiheit, Wohnungsgrößen) ist gering.
- Die Gebäude des ehemaligen Kaiserhofs wurden in Teilen abgerissen und die rückseitigen Fassaden der leerstehenden verbliebenen Bausubstanz sind offengelegt.

Gestalterische Mängel

- An vielen Gebäuden sind Überformungen vorzufinden, welche das Stadtbild negativ beeinflussen.
- Diese Verfremdungen umfassen z. B. :
 - o Ortbildungstypische Fassadenverkleidungen und –behänge,
 - o Störende und auffällige Werbeanlagen,
 - o Veränderungen in der Fassadengliederung durch großflächige Schaufenster,
- In der Wallstraße prägen die ungeordneten Grundstücksflächen im Westen das Stadtbild negativ. Maßgebend sind dabei hohe Versiegelungsgrade sowie Garagenanlagen aus der Nachkriegszeit, welche sich aufgrund der eingeschossigen Bauweise und ihrer abweichenden historischen Architektur nicht in das Stadtbild einfügen.
- Das Kaiserhofgelände ist als Verbindungsglied zwischen Bahnhof und Altstadt als Brachfläche mit teilabgerissener leerstehender Bausubstanz ein erheblich städtebaulich störender Bereich im Eingangsbereich zur Innenstadt.

4.7 Öffentliche Erschließung und Verkehr

Straßen

Die Altstadt von Alfeld (Leine) ist in ihrer Grundstruktur im 13. Jahrhundert entstanden. In diesem Zeitraum wurde eine Stadtmauer errichtet von der heute noch der „Fillerturm“ erhalten ist. Mit der Anlage der Stadtmauer wurden 4 Stadttore angelegt:

- das „Perkdor“ an der heutigen Sedanstraße,
- das „Leyndor“ an der heutigen Leinstraße,
- das „Hörserdor“ an der Seminarstraße und
- das „Holzerdor“ an der heutigen Holzer Straße.

Die von den damaligen Stadttoren in das Zentrum der Altstadt führenden Straßen bilden auch heute noch das Grundgerüst des Erschließungssystems der Altstadt. Die beiden Hauptachsen Holzer Straße / Seminarstraße und Sedan- / Leinstraße queren die Altstadt von Norden nach Süden. In der Mitte laufen sie enger zusammen und werden über die kurze Marktstraße mit dem Marktplatz verbunden, dem Zentrum des Alfelder Stadtlebens. Die weiteren, zwischen den beiden Hauptachsen verlaufenden Straßen verbinden diese und strukturieren den Raum zur Parzellierung für Wohn- und Geschäftshäuser.

Die Stadt Alfeld (Leine) hat im Rahmen, der in den 80er Jahren durchgeführten Sanierung versucht, die beiden Hauptachsen des Handels in der Altstadt zu stärken. Sedan- und Leinstraße sowie Teile des südlichen Abschnitts der zweiten Achse, der Holzer Straße, wurden zu Fußgängerzonen umgebaut. Die Seminarstraße allerdings nicht. Offensichtlich aus verkehrlichen Erwägungen, aber auch, weil der Besatz an Handelsflächen in dieser Straße bereits damals schon gering war.

Heute zeigt sich, dass die Holzer Straße keine Geschäftsstraße mehr ist. Mit Ausnahme der Gastronomie und öffentlicher Einrichtungen in der Nähe des Marktplatzes dominieren Wohngebäude. Der Handel konzentriert sich auf die Leinstraße und mit Abstufungen auf die Sedanstraße. Die Gründe wurden in den vorherigen Kapitel beschrieben.

Ebenfalls zur Fußgängerzone umgebaut wurden die Marktstraße und die Kurze Straße.

Die Umbaumaßnahmen im Rahmen der Sanierung sind gelungen. Die Oberflächen passen zur historischen Bausubstanz der Altstadt und reduzieren die Verkehrsgeschwindigkeit, unabhängig von den straßenbehördlichen Ausweisungen. Dies zeigt sich an der Holzer Straße zwischen Marktplatz und Ständehausstraße, die wieder für den Anliegerverkehr freigegeben worden ist. Dort wird aber nicht schnell gefahren. Ein sehr gelungenes Beispiel für die Straßenumgestaltungen der 80er Jahren ist die Marktstraße mit der Offenlegung der Warne.



Abbildung 52: Straßengestaltung Marktstraße (Quelle: NLG, 2022)

Die zum Marktplatz führende Obere Mühlenstraße, die Straße Über der Kirche und die Winde wurden ebenfalls umgestaltet. Zusammen mit der Straße am Mönchshof, der angrenzenden Platzaufweitung zur Seminarstraße und dem Seminarparkplatz bilden sie ein gelungenes Ensemble altstadtgerechter Sanierung.

Es ist augenscheinlich, dass die Wall-, die Seminar- und der nördliche Abschnitte der Holzer Straße sowie die Ständehausstraße sowie Am Kliensberg nicht im Rahmen der Sanierung umgebaut worden sind. Insbesondere die Wallstraße ist in einem sehr schlechten Zustand. Dies trifft auch auf die Bornstraße zu, die deutlich schlechter gestaltetet ist, als der nördlich gelegene Seminarparkplatz.



Abbildung 53: Schlechter Sanierungszustand Wallstraße (Quelle: NLG, 2022)

Die Kalandstraße ist überwiegend in einem guten Zustand, hat aber durch das Hochwasser im Sommer 2017 im Bereich der Wallanlagen eine Absenkung erhalten. Um gravierende Überschwemmungen von Gebäuden zu vermeiden, wurde damals ein Teil des Hochwassers durch die Wallanlagen geleitet. Der Straßenabschnitt ist seitdem gesperrt. Die Straße kann nicht mehr als Ein- oder Ausfahrt für die Altstadt genutzt werden. Es hat sich herausgestellt, dass diese Sperrung zu einer erheblichen Verkehrsberuhigung am östlichen Rand der Altstadt geführt hat. Schule und Kindergarten können weiterhin gut erreicht werden.



Abbildung 54: Kalandstraße mit gesperrten Abschnitt (Quelle: NLG, 2022)

Der Walter-Gropius-Ring, der Perkwall, der Südwall und die Burgfreiheit wurden in den letzten Jahrzehnten neu ausgebaut. Die Straßen weisen keine wesentlichen Mängel auf.

Verkehr

Die Altstadt von Alfeld (Leine) weist eine Vielzahl enger Straßenräume auf. In einigen Straßen ist Einrichtungsverkehr angeordnet. Das Parken im Straßenraum ist in der Regel nicht möglich und die Gehwege sind an vielen Stellen zu schmal. Dies gilt für viele historische Altstadtkerne. Der Reiz der engen Straßenräume, umgeben von historischer Bausubstanz, führt dabei zu verkehrlichen Problemen, da nicht genügend Platz für alle Verkehre vorhanden ist.

Die Stadt Alfeld (Leine) reagiert seit vielen Jahren darauf, z. B. durch die Ausweisung von Straßen im Einrichtungsverkehr oder der Anlage von Stellplätzen am Rand der Altstadt. In den letzten Jahrzehnten sind am Altstadtrand zahlreiche Stellplätze entstanden, so am Perkwall, am Südwall und an der Winzenburger Straße, Einmündung Südwall. Mit dem Seminarparkplatz ist ein Parkplatz innerhalb der Altstadt entstanden.

Für den Einzelhandel sind am westlichen und südwestlichen Rand der Altstadt genügend Stellplätze vorhanden. Auch wenn sich einige EinzelhändlerInnen das Parken der Autos ihrer KundInnen vor dem Laden wünschen, wird die Fußgängerzone an Lein- und Sedanstraße mit ihrer altstadtgerechten Gestaltung von der Mehrzahl der BürgerInnen angenommen. Die Kundschaft wünscht sich beim Einkauf in der Altstadt ein anderes Ambiente als auf den Großparkplätzen der SB-Märkte am Stadtrand.

Für die BewohnerInnen im östlichen Bereich der Altstadt stehen nicht genügend Stellplätze zur Verfügung. Ursache sind die Grundstücksgrößen, die geschlossene Randbebauung und die engen Straßen, die an vielen Stellen das Abstellen von PKW nicht ermöglichen.

Die Parkplätze an der Seminar- und der Winzenburgerstraße werden von TouristInnen und Einpendlern frequentiert, die in den Geschäften und Dienstleistungseinrichtungen der Altstadt ihre Arbeitsplätze haben.

Auch wenn der Klimawandel offensichtlich ist und der Verkehr sich anders entwickeln muss, ist nicht von einem vollständigen Verzicht auf PKW auszugehen. Die heute erkennbaren Ziele sind die Reduzierung der Verkehrsbewegungen, die Verringerung der Fahrgeschwindigkeit und der Umstieg auf andere Antriebssysteme. Damit wird sich der Platzbedarf für PKW oder z. B. Lastenräder der BewohnerInnen absehbar nicht wesentlich reduzieren. Der Mangel an Flächen zum Abstellen dieser Verkehrsvehikel führt zu einem Verlust der Attraktivität des Wohnens in der Altstadt.

Zur Reduzierung der Verkehrsbewegungen von Autos trägt die Förderung des Radverkehrs bei. Bisher durfte auf den als Fußgängerzonen ausgewiesenen Straßen der Altstadt nur zeitlich eingeschränkt Rad gefahren werden. Mit dem Ratsbeschluss vom Frühjahr 2023 wurde die Aufhebung der Beschränkung vorbereitet. Auch diese Straßen können jetzt ganztägig befahren werden.

In der Altstadt sind nicht ausreichend Abstellmöglichkeiten für RadfahrerInnen vorhanden. Dies trifft den Tourismus wie die Bewohnerschaft.

Die Ausweisung von Fußgängerzonen, die Pflasterung vieler Straßen und die engen Straßenräume in der Altstadt führen zu einem Durchfahrtsverbot oder zu einer Reduzierung der Fahrgeschwindigkeiten. Dies erhöht die Sicherheit für FußgängerInnen. Ein Manko sind die schmalen Gehwege bei Straßen ohne Mischverkehrsflächen. Da die Straßenräume vielfach sehr schmal sind, kann ein Umbau gemäß den Empfehlungen der RAS (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) nicht vorgenommen werden. Mittel- bis langfristig ist bei erforderlicher Sanierung der Straßen die Anlage von Mischverkehrsflächen eine sinnvolle Lösung.

Der Grundgedanke der gegenseitigen Rücksichtnahme aller VerkehrsteilnehmerInnen, wie es z. B. der Ansatz von Share Space vorsieht, sollte weiterverfolgt werden. Die Öffnung der Straßen für RadfahrerInnen ist ein richtiger Ansatz in diese Richtung.

Plätze

Die Altstadt ist dicht bebaut, entsprechend gering ist die Anzahl der öffentlichen Plätze.

Hervorzuheben ist der Marktplatz vor dem Rathaus, der seit dem 13. Jahrhundert das Zentrum des städtischen Lebens in Alfeld (Leine) ist. Er ist im Rahmen der Sanierung in den 80er Jahren neugestaltet worden. Hier findet regelmäßig der Markt statt, Feste werden hier organisiert und an den Rändern hat sich Außengastronomie etabliert. Der Marktplatz ist nach wie vor ein Raum für den gesellschaftlichen Diskurs in Alfeld (Leine). Er ist ansprechend gestaltet, die Höhenunterschiede sind gut gelöst. Lediglich auf der Nordseite wäre die Anpflanzung eines großkronigen Baumes empfehlenswert. Bis in die 80er Jahre des vorherigen Jahrhunderts stand dort, vermutlich über Jahrhunderte, ein Baum.

Südlich des Rathauses steht die gotische Hallenkirche St. Nicolai, die heute als Stadtkirche Alfelds, die Hauskirche der Alfelder Superintendentur ist. Die Kirche wird im Norden und Süden von kleineren Plätzen eingefasst. Der nördliche Platz bildet den Eingang zur Kirche. Er ist zurückhaltend, in Teilbereich nicht gestaltet. Entsprechend seiner zentralen Lage im Stadtgefüge ist der Platz nicht ausreichend gestaltet.



Abbildung 55: Platz an der St. Nicolai Kirche (Quelle: NLG, 2022)

Der südlich der Kirche angrenzende Platz ist gestalterisch ebenso optimierungsfähig. Er wird neben der Kirche eingefasst von weiteren kulturhistorisch wertvollen Gebäuden, ist jedoch geprägt durch eine nicht barrierearme Treppenanlage aus städtebaulich wenig ansprechendem Waschbeton und wenig beschattet. Die Anpflanzung eines großkronigen Baumes sollte geprüft werden, da solche Bäume zum historischen Erscheinungsbild von vielen Kirchen gehören.

Weiter östlich schließt sich der Prof.-Abtmeyer-Platz an. Er verbindet die Plätze um die Kirche und den Marktplatz mit dem Seminarparkplatz. Auch er ist in den 80er Jahren ansprechend gestaltet worden.

Der Seminarparkplatz ist auch in dieser Epoche gestaltet worden. Sein dichter Baumbestand sorgt für Abkühlung während hochsommerlicher Temperaturen und bildet eine grüne Verbindung zu den weiter östlich gelegenen Wallanlagen. Städtebauliche Mängel sind auch hier nicht zu erkennen. Heute zeigen sich aber funktionale Mängel. Der Parkplatz ist der einzige innerhalb der Altstadt. Es sind wenige E-Ladesäulen vorhanden. Damit wird vielen BewohnerInnen der Umstieg auf die E-Mobilität erschwert, da in den engen Straßen vielfach keine Säulen errichtet werden können.

Ein weiterer kleiner Platz liegt im Einmündungsbereich der Sedan- und der Ständehausstraße. Der Platz wurde ebenfalls im Rahmen der Sanierung in den 80er Jahren gestaltet. Seine Pflasterung entspricht dem Ambiente einer historischen Altstadt. Damit er nicht als Parkplatz genutzt wird, ist er von Pollern eingegrenzt, mit der Folge, dass der Platz heute gänzlich ungenutzt ist. Damit ist die Sanierung städtebaulich gelungen, aber nicht funktional. Ziel sollte es sein, den Platz als öffentlichen Raum zu nutzen, bei weitgehender Beibehaltung seiner Gestaltung.



Abbildung 56: Platz Sedanstraße, Perkstraße, Ständehausstraße (Quelle: NLG, 2022)

Ergebnisse der Bestandsaufnahme

Im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen sind Aussagen über den Zustand der Straßen und sonstiger öffentlichen Flächen im Untersuchungsgebiet zu treffen. Wegen der im Rahmen dieses Berichtes nicht leistbaren bzw. nicht beauftragten detaillierten Untersuchungen der Straßenräume, bedurfte es einer Aufnahme sämtlicher Straßen und öffentlicher Plätze. Dazu wurden diese Flächen begangen, fotografisch erfasst und anschließend bewertet.

Erfahrungen zeigen, dass in der überwiegenden Zahl der Fälle aus dem äußeren Zustand der Straßenräume realistische Rückschlüsse auf den Sanierungsaufwand gezogen werden können. Informationen liefern die Beschaffenheit der Fahrbahndecken bzw. Platzoberflächen, Absenkungen von Bordsteinen und Gossensteinen und das Niveau der Wassereinläufe zu den Fahrbahnen. Die Ergebnisse wurden in Gesprächen um Informationen und Erfahrungen der Stadtverwaltung ergänzt.

Insgesamt wurden 34 Straßen, Wege und Plätze aufgenommen und die Ergebnisse in 3 Kategorien zusammengefasst:

- Guter Zustand – keine wesentlichen Mängel = 24 Straßen / Plätze
- Mittlerer Zustand – Teilsanierung erforderlich = 7 Straßen / Plätze
- Schlechter Zustand – umfassende Sanierung erforderlich = 3 Straßen / Plätze

Straßen in einem schlechten Zustand, die einer umfassenden Sanierung bedürfen sind

- die Kalandstraße - Rückbau von der Wallanlage bis zur Wallstraße
- die Seminarstraße - grundständige Sanierung
- die Wallstraße - grundständige Sanierung

Ein Verzeichnis aller untersuchten Straßen/Plätze befindet sich im Anhang.



Abbildung 57: Sanierungszustand öffentlicher Raum (Datenbasis: LGLN)

Zusammenfassung städtebaulicher Missstände öffentlicher Raum

- sanierungsbedürftige Straßen
- fehlende Mischverkehrsflächen
- Fußgängerzone zu weitläufig
- Plätze teilweise nicht funktional oder nicht gestaltet
- fehlende Plätze für Autos oder Lastenräder im östlichen Bereich
- fehlende Ladeinfrastruktur für E-Mobilität
- fehlende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder

4.8 Grünflächen und weitere öffentliche Räume

Die Altstadt von Alfeld (Leine) hat die städtebauliche Anlage einer mittelalterlichen Stadt. Eine kompakte, hochverdichtete Bebauung innerhalb des klar umgrenzten Areals der früheren Stadtmauer. Sie ist umgeben vom Grün der ehemaligen Wallanlagen, die den Übergang zur Stadterweiterung und früher zur freien Landschaft markieren. Damit sind die beiden wesentlichen Merkmale der Grünstrukturen der Altstadt benannt:

- die Wallanlagen am Rand des ehemaligen Siedlungskörpers und
- die hochverdichtete Bebauung innerhalb des Siedlungskörpers.

Wallanlagen und Altstadtrand

Die Stadtbefestigung ist ab 1770 in Abschnitten bis zum späten 19. Jahrhundert abgetragen worden. Ab 1904 ist der nördliche und östliche Bereich der ehemaligen Befestigungsanlagen als öffentliche Grünanlage umgestaltet worden. Heute ist nur noch der Fillerturm in der Ständehausstraße als markanter und deutlich sichtbarer Teil dieser alten Anlagen vorhanden. Die erhaltenden Abschnitte der Wallanlagen im Norden und Osten sind städtebaulich bedeutsam, da sie neben ihrer historischen Bedeutung stadtbildprägend sind.

Die Warne hat über Jahrhunderte die Topografie des ehemaligen Stadtrandes geprägt. Durch den Verlauf ihrer Seitenarme ist nach Abbruch der Befestigungsanlagen die Stadterweiterung im Norden und Osten nicht an die Altstadt herangeführt worden. Die Bebauung beginnt erst weiter östlich an der Bismarckstraße bzw. weiter nördlich an der Gudewillstraße. Dadurch entstanden die heutigen Flächen der Wallanlagen, die durchzogen von Seitenarmen der Warne, Teichen und alten Baumbeständen eine Grünanlage darstellt, die zu Recht als Denkmal ausgewiesen worden ist.

Die Stadt Alfeld (Leine) hat über viele Jahrzehnte diese Grünanlage unterhalten und versucht, durch einzelne, kleinteilige Maßnahmen die Flächen für ihre BürgerInnen attraktiver zu machen. Heute zeigt sich, dass es ein Versäumnis war, die Anlagen im Rahmen der Sanierungsmaßnahme der 80er und 90er Jahre nicht zu ertüchtigen. Die Wege sind zu erneuern, der Baumbestand muss an die klimatischen Bedingungen, konkret längere Trockenperioden und Stürme, angepasst werden. Vereinzelt müssen Bäume entnommen und durch neue ersetzt werden.

Durch die hochwasserbedingte Sperrung der Kalandstraße ergibt sich heute die Chance, die Unterbrechung der Wallanlagen durch diese Straße aufzuheben oder wenigstens zu reduzieren. Mit der Begrünung der Kalandstraße in Richtung Altstadt könnten die Grünflächen vergrößert werden.

Der südliche Ausgang der Wallanlagen über die Bornstraße in Richtung Winzenburger Straße ist ungeordnet und schlecht gestaltet. Die städtebaulichen Mängel sind in diesem Bereich offensichtlich.



Abbildung 58: Zugang Wallanlagen über die Bornstraße (Quelle: NLG, 2022)

Der Südwall von der Winzenburger Straße bis zur Straße Burgfreiheit ist nur noch im östlichen Abschnitt als Grünfläche vorhanden. Bedingt durch die Topografie wurde sie aber nicht als Parkanlage angelegt. Heute ist hier ein grüner Waldsaum vorhanden, der die Hanglage nutzt. Weiter westlich ist ausgehend von der historisch bedeutsamen Straße zum Leyndor eine neue Bebauung entstanden. Die Bebauung setzt sich nach Süden über den Walter-Gropius-Ring fort und bildet hier das Kaiserhofgelände. Das „grüne Band“ der ehemaligen Wallanlagen ist hier nicht mehr vorhanden. Die Altstadt geht ohne grüne Begrenzung über in neuzeitliche Stadterweiterungsflächen.

Insgesamt ist das Grün der ehemaligen Wallanlagen im Süden noch in Ansätzen vorhanden. Die Schaffung eines einheitlichen grünen Bandes an den Straßenrändern der privaten Grundstücksflächen an der Nordseite des Südwalls wäre sinnvoll.

Auf der Westseite, am Perkwall sind die Wallanlagen nicht mehr vorhanden. Die historische Situation ist vollständig überformt. Der Leine-Mühlengraben entlang des Perkwalls bildet heute die klare Grenze zwischen Straße / Altstadt und Industriekomplex. Die Bebauung auf der Ostseite des Perkwalls ist geprägt durch Anlieferzonen für die Geschäfte an der Leinstraße und Parkplätze. Die alte Begrenzung der Stadt ist nicht mehr erkennbar. Dieser Stadtraum hat den Charakter eines Hinterhofes.



Abbildung 59: Perkwall als Westgrenze der Altstadt (Quelle: NLG, 2022)

Hier ist eine Stadtreparatur dringend geboten. Eine grüne Raumkante, unter minimalem Verlust von Stellplätzen, wäre ein Ansatz zur Stadtreparatur.

Auf der Nordseite der Altstadt sind die Wallanlagen von der Holzer Straße bis zur Ravenstraße noch erhalten bzw. erkennbar. Die Aussagen zur Ostseite der Wallanlagen über die notwendige landschafts-pflegerische Überarbeitung der Anlagen treffen auch hier zu. Die Übergänge in die Wallanlagen an der Holzer Straße und der Sedan- / Ravenstraße sind nicht gestaltet, teilweise dominieren technische Bauwerke. Der Charme der ehemaligen mittelalterlichen Stadteingänge ist nicht mehr vorhanden.

Grünflächen in der Altstadt

Die Altstadt ist dicht bebaut. Es ist davon auszugehen, dass die Versiegelung der Altstadt im Durchschnitt bis zu 80 % beträgt. Dies ist typisch für historische Altstadtkerne, die im Laufe der Jahrhunderte eine Zunahme der Nutzungen und damit der Bebauung innerhalb einer nicht erweiterbaren Stadtfläche erlebt haben. Im Mittelalter waren die Städte von BürgerInnen bewohnt, die sich zum Teil selbst versorgten. Mit der Zunahme von Handwerk und Handel verschwanden diese grünen Flächen sukzessive und wurden bebaut.

In der vergangenen Epoche wurden weitere Versiegelungen von innerstädtischen Grünflächen zur Schaffung von Stellplätzen vorgenommen. Diese Periode ist offensichtlich noch nicht abgeschlossen.

Heute ist die Altstadt von Alfeld (Leine) ein Stadtraum, der hochverdichtet ist und nur noch wenige Grünflächen aufweist. Nennenswerte Grünflächen mit Baumbestand sind lediglich noch im Blockinnenbereich Kreuzstraße, Ständehausstraße und Holzer Straße vorhanden sowie im Bereich Lein-, Marktstraße, Winde, Unter der Kirche und Paulistraße.



Abbildung 60: Leinstraße ohne Begrünung (Quelle: NLG, 2022)

Beim absehbaren Klimawandel wird das Folgen für die dort wohnenden und arbeitenden BürgerInnen haben. Das Fehlen von Grünflächen und Bäumen wird sich bemerkbar machen, der Stadt- und Lebensraum wird sich bei hochsommerlichen Temperaturen in den Nächten nicht mehr genügend abkühlen. Gesundheitliche Folgen können nicht ausgeschlossen werden.

Mit der Anlage des Seminarparkplatzes hat die Stadt die Bäume gepflanzt und damit neue Grünflächen geschaffen und die „Grüne Lunge“ der Wallanlagen in den verdichtete Stadtraum hineingezogen. Dies sollte Vorbild für weitere Maßnahmen der Sanierung sein.

In den Straßenräumen der Altstadt sind nur vereinzelt Bäume vorhanden. Es ist erkennbar, dass die Ausstattung der Altstadt mit straßenbegleitenden Bäumen von Osten nach Westen abnimmt. Der östliche Bereich wird noch von den Wallanlagen geprägt, der westliche Bereich, zwischen Leinstraße und Perkwall ist weitgehend zu 100 % versiegelt. Hier sollten besondere Anstrengungen unternommen werden, um signifikant mehr Grün zu schaffen.

Zusammenfassung städtebaulicher Missstände

- Struktur der Wallanlagen nur noch im Norden und Osten erkennbar
- Wallanlagen mit Sanierungsstau und gestalterischen Defiziten
- fehlende grüne Raumkante im Westen der Altstadt
- weiterhin Zunahme der Versiegelungen in der Altstadt
- fehlende Bäume in der Altstadt
- fehlende Begrünung von Fassaden in der Altstadt

4.9 Einzelhandel, Soziale Infrastruktur, Kultur, Tourismus

4.9.1 Einzelhandel, gastronomische Angebote und der Alfelder Wochenmarkt

Auf Grundlage der Ortsbegehungen und Beteiligungsprozesse wurden in der Alfelder Innenstadt 33 gastronomische Betriebe wie Restaurants, Cafés und Kneipen erfasst. Diese konzentrieren sich vor allem in der Leinstraße, Sedanstraße, Perkstraße, Marktstraße sowie rund um den Marktplatz. Insgesamt ist die gastronomische Struktur in der Stadt Alfeld (Leine) jedoch als nicht sehr ausgeprägt und als qualitativ hochwertig und attraktiv zu bezeichnen. Hinsichtlich der Art und Qualität des gastronomischen Angebotes ist die Innenstadt vor allem durch Schnellrestaurants (z. B. Dönerläden) und Bäckereien/Cafés geprägt. Mittel- und gehobene Gastronomie (z. B. Ratskeller) ist nur vereinzelt im Bereich der Altstadt zu finden.

Ergänzend wurden 43 Einzelhandels- bzw. (lebensmittel-)gewerbliche Nutzungen erfasst. Auch hier liegt der Schwerpunkt in der Lein- und Sedanstraße. Darüber hinaus findet jeden Mittwoch und Samstag ein Wochenmarkt auf dem zentral gelegenen Marktplatz statt.

Diese Gastronomie- und Einzelhandelsstruktur stellt neben der wirtschaftlichen auch eine soziale Bedeutung für die Stadt Alfeld (Leine) dar. Hervorzuheben ist hierbei, dass Einzelhandel und Gastronomie von den BürgerInnen neben dem Konsum auch als Ort des Austausches genutzt werden. Darüber hinaus sind sie wichtige Frequenzbringer für die umliegenden Geschäfte und schaffen Synergien untereinander. Dennoch wurde im Rahmen der Beteiligungsprozesse deutlich, dass das gastronomische Angebot noch ausbaufähig ist und ehemalige gastronomische Leerstände revitalisiert werden sollten, um weitere Treffpunkte zu schaffen, Kopplungsbesuche zu generieren und letztlich neue spannende Angebote in der Innenstadt anzubieten. Handel, Markt und Gastronomie könnten dadurch - neben anderen kulturellen und religiösen Angeboten - für die BewohnerInnen ein „Erlebnis“ darstellen, für das es sich „lohnt“, die Innenstadt zu besuchen. Neben dem Einzelhandel ist daher auch die Gastronomie eine wesentliche Rahmenbedingung für eine lebendige und attraktive Innenstadt. Nicht zu vernachlässigen ist hierbei auch die Nachtökonomie, die von der gastronomischen Struktur in Alfeld (Leine) profitieren kann. Bisher bietet die Innenstadt in den Abendstunden kaum Möglichkeiten zum „Ausgehen“.

Weitere Chancen für eine attraktive Innenstadt bestünden darin, den vorhandenen Spielplatz in der Altstadt stärker mit gastronomischen Angeboten zu verknüpfen, um die Innenstadt für junge Familien attraktiv zu machen – derartige Strukturen sind bislang kaum ausgeprägt. Darüber hinaus ist der Platz für (Außen-)Gastronomie bzw. mehr (überdachte) Sitzgelegenheiten als eingeschränkt zu bewerten. Eine innerstädtische Entwicklung in dem Bereich kann jedoch zu deutlich mehr Aufenthaltsqualität führen. Nicht zuletzt fehlen in Alfeld (Leine) gastronomische „Ankerbetriebe“ wie z. B. McDonalds oder Subway, die ebenfalls wichtige Frequenzbringer insbesondere für junge Menschen für die Innenstadt darstellen.

4.9.2 Soziale und öffentliche Bildungs- und Kulturangebote

Mit dem auch in Alfeld (Leine) stetig voranschreitenden demografischen Wandel gehen gesellschaftliche und politische Prozesse einher, die ein Familienmanagement erfordern, das neben den Bedürfnissen der älteren Bevölkerung auch die Ansprüche der jüngeren Generationen berücksichtigt. Angemessene Kinderbetreuung, Inklusion und Wohnen im Alter sind hier zentrale Schwerpunktthemen.

Bildungs- und Freizeitinfrastruktur für Kinder und Jugendliche

Mit der Einführung der gesetzlichen Betreuungsquote für Kinder unter sechs Jahren sind alle Städte in Deutschland aufgefordert, entsprechende Betreuungskapazitäten vorzuhalten. Der Gesetzgeber sieht hier seit August 2013 einen Rechtsanspruch für Kinder unter drei Jahren vor - als Zielgröße wurde eine Quote von 35 % für die unter Dreijährigen formuliert. Die Krippe und der Kindergarten St. Nicolai Mönchhof, die Großtagespflegestelle ‚Die kleinen Glückskäfer‘ sowie die Kindertagesstätte „Die kleinen Stadtmäuse e.V.“ bilden dabei ein differenziertes Betreuungsangebot für die Alfelder Innenstadt und die direkte Umgebung.

Darüber hinaus befindet sich die Grundschule „Bürgerschule Alfeld“ in der Kalandstraße in der Innenstadt. Weiterführende Schulen befinden sich westlich der Altstadt und ergänzen das Bildungsangebot der Altstadt. Für Familien, die in der Innenstadt wohnen, stellen diese Einrichtungen attraktive kurze Wege und bedeutende Zugänge zu Bildung und Integration dar.

Als außerschulische Bildungs- und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche gibt es zum einen den Abenteuerspielplatz in der Kalandstraße, der im Zuge des 1. Sanierungsverfahrens der Alfelder Innenstadt entstanden ist. Zum anderen befinden sich in der Innenstadt die Jugendwerkstatt Labora GmbH, der Studienkreis Alfeld, eine Jugendberufsagentur und ein Kultur- und Begegnungszentrum, das über das Programm „Perspektive Innenstadt!“ gefördert wird. Mit diesen außerschulischen Lernorten wird bereits ein differenziertes Bildungsangebot für SchülerInnen bereitgestellt. Auch die Stadtbücherei, der Kulturverein Alfeld e.V. und die Museen in Alfeld bilden eine wesentliche Säule im Bildungsangebot der Bevölkerung und dienen gleichzeitig als sozial wichtiger Treffpunkt und Veranstaltungsort für Kinder und Jugendliche. Dieses dezentrale Angebotskonzept gilt es zu sichern und weiter auszubauen.

Im Rahmen der Untersuchungen wurde hierbei auch deutlich, dass der bauliche Zustand der soziokulturellen Einrichtungen schlecht ist und moderne Räumlichkeiten außerhalb des Stadtzentrums bevorzugt werden. Bei der Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden muss daher zukünftig darauf geachtet werden, dass adäquate Räumlichkeiten für diese soziokulturellen Einrichtungen zur Verfügung stehen und gesichert werden.

Bildungsinfrastruktur für Erwachsene

Weiterbildungsmöglichkeiten für Erwachsene sind in der Innenstadt von Alfeld (Leine) nur eingeschränkt zu finden, konkrete Bildungseinrichtungen sind nicht vorhanden. Die Volkshochschule befindet sich außerhalb des Untersuchungsgebietes. Wichtig ist daher, das innerstädtische Bildungsangebot auch für Erwachsene in der Alfelder Bildungslandschaft auszubauen zu langfristig zu sichern.

Gemeinschaftseinrichtungen und Netzwerkstruktur

In der Alfelder Innenstadt gibt es verschiedene kulturelle und soziale Vereine sowie gemeinnützige Einrichtungen, die die Innenstadt zu einem wichtigen Anlauf- und Treffpunkt für Kinder, Jugendliche und Erwachsene machen. Zu nennen sind hier beispielsweise die Region Leinebergland e.V., das Forum Alfeld e.V., der Stadtjugendring Alfeld e.V., die Alfelder Tafel e.V. sowie die Gerhard-Most-Musikschule Alfeld e.V., der DITIB Türkisch Islamischer Kultur Verein e.V. und diverse Beratungsstellen. Damit übernimmt die Innenstadt eine wichtige Funktion in der Integrations-, Gemeinwesen- und Netzwerkarbeit. Vereine wie der Stadtjugendring Alfeld e.V., der DITIB Türkisch Islamischer Kultur Verein e.V. oder der Region Leinebergland e.V. übernehmen dabei vielfältige Funktionen: Neben den eben genannten Aspekten fördern sie die Jugendarbeit, stärken die Frauenarbeit, organisieren religiöse oder kulturelle Veranstaltungen und stärken den Tourismus. Die vorhandenen Vereinsstrukturen spielen somit eine sehr wichtige Rolle in der (Innen-)Stadtentwicklung und sollten bei Fragen der Stadtentwicklung immer umfassend einbezogen werden, um so letztlich auch die Partizipationspotenziale zu aktivieren und eine integrative Stadtentwicklung zu ermöglichen.

Kultur- und Freizeiteinrichtungen

Für alle Zielgruppen einer Innenstadt gleichermaßen wichtig ist zudem ein breit gefächertes Kulturangebot. Zu den wichtigsten Kultur- und Bildungseinrichtungen zählen die kommunale Stadtbücherei Alfeld in der Perkstraße, das zentral gelegene Rathaus der Stadt Alfeld (Leine) und das Stadtarchiv in der Seminarstraße. Sie bilden wichtige Treffpunkte, steigern das kulturelle Angebot und sind Frequenzbringer für die umliegenden Nutzungen. Sie übernehmen also eine wichtige Funktion im innerstädtischen Gesamtgefüge. Zu den zentralen kulturellen und zugleich touristischen Angeboten zählen auch das Museum der Stadt Alfeld (Leine), die ehemalige Lateinschule und das Tiermuseum. Das Stadtmuseum und das Tiermuseum befinden sich auf dem Kirchhof neben der St. Nicolai-Kirche. Im Mittelpunkt des Stadtmuseums steht die Stadtgeschichte Alfelds und im Tiermuseum erinnert eine Sammlung ausgestopfter exotischer Tiere an die Zeit Alfelds als internationales Tierhandelszentrum in den 1930er Jahren.

Auch die Kulturvereinigung Alfeld e.V. deckt mit ihren vielfältigen theatralischen und musikalischen Darstellungen ein wichtiges kulturelles Angebot für BewohnerInnen und TouristInnen ab. Zu nennen sind ebenso die katholischen und evangelischen Kirchen - wie die St. Nicolai-Kirche, die im 14. Jahrhundert erbaut wurde, die St. Elisabeth-Kapelle, das Lutherhaus und das Kalandhaus - die sich in der zentralen und östlichen Innenstadt befinden. Auch sie sind wichtige Frequenzbringer und Treffpunkte für die Bevölkerung.

So sind bereits unterschiedlichste innerstädtische Angebote für die verschiedenen Bevölkerungsgruppen vorhanden. Vor dem Hintergrund des fortschreitenden demographischen Wandels und anderer gesellschaftlicher Entwicklungen gilt es jedoch in Alfeld (Leine), wichtige Bildungs-, Kultur- und Tourismusangebote weiterhin zu sichern und

auszubauen, um eine langfristig attraktive und lebenswerte Innenstadt zu schaffen. Eine Möglichkeit wäre hier, weitere Treffpunkte für die Bevölkerung zu schaffen, um Begegnung und Austausch zu fördern. Sie führen auch dazu, dass die Altstadt ein beliebtes Ziel für die BewohnerInnen (und TouristInnen) wird und insbesondere mobilitätseingeschränkte Menschen nicht alleine sind. Derzeit besteht hier eine Schwäche und Tendenzen der Vereinsamung von Teilen der Bevölkerung sind vorhanden. Ein derzeit nicht vorhandenes Kino stellt einen weiteren (kulturellen) Nachteil in der Standortattraktivität dar, wodurch letztlich auch weitere Entwicklungspotenziale, wie die Schaffung von Treffpunkten, die Erlangung überregionaler Bedeutung und ein abwechslungsreiches Erlebnis für die Bevölkerung, nicht genutzt werden können. Dies schwächt nicht zuletzt auch die allgemeine Funktion als Mittelzentrum.

Darüber hinaus besteht ein Mangel an einem innerstädtischen Stadtteilzentren. Zwar ist ein großes Kultur- und Begegnungszentrum in der Sedanstraße 15 geplant, das im Rahmen des Programms „Perspektive Innenstadt!“ mit Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung gefördert wird und Nutzungen wie Spieleabende, Eltern-Kind-Café, Seniorentreff, Co-Working-Space und vieles mehr vereinen will. Darüberhinausgehende Angebotsstrukturen für Gründer, Pioniere und Kreative sind jedoch nicht ausgeprägt. Auch Bewegungs-, Sport- und Spielangebote wie mobile Sportflächen oder ein Fitnessparcours z. B. entlang der grünen Wallanlagen fehlen bislang ebenso wie gemeinschaftliche Angebote im Sinne von Gemeinschaftsgärten oder Gemeinschaftswerkstätten. Diese fehlenden Angebote stellen damit eine weitere funktionale Schwäche der Innenstadt dar.

4.9.3 Verwaltungsinfrastruktur

Die Stadtverwaltung von Alfeld (Leine) befindet sich ausschließlich in der Altstadt und stellt dadurch einen wichtigen innerstädtischen Frequenzbringer dar. So befinden sich neben dem Rathaus, das im Stil der Weserrenaissance erbaut wurde, weitere Verwaltungsstandorte wie das Ordnungsamt, die Kämmerei und das Baudezernat in der Innenstadt. Auch die Außenstelle des Landkreises Hildesheim (KFZ-Zulassung, Jobcenter, Jugendberufsagentur) liegt als weitere öffentliche Anlaufstelle für die BürgerInnen im Zentrum der Stadt. Sie übernimmt damit als überregionaler Verwaltungssitz eine wichtige Verwaltungsfunktion und stärkt dadurch die Innenstadt in ihrer funktionalen Bedeutung.

4.9.4 Touristische Angebote

Mit dem Industriedenkmal und seit 2011 UNESCO-Welterbe Fagus-Werk im Westen der Stadt Alfeld (Leine) kann eine herausragende Bedeutung des Tourismus für die Stadt Alfeld (Leine) hervorgehoben werden. Mit dem 1911 nach Entwürfen von Walter Gropius errichteten Gebäude manifestiert sich damit eine überregional bekannte Architektur-geschichte: Der Fabrikbau des Fagus-Werks gilt als prägendes Werk der modernen Architektur und war Vorläufer des Bauhauses in Dessau. Weitere Bauten von Walter Gropius gibt es in und um Alfeld (Leine) - viele davon sind jedoch kaum bekannt, da sie von den heutigen Eigentümern oft bis zur Unkenntlichkeit umgebaut wurden. Das Fagus-Werk und die Bauten von Walter Gropius sind jedoch wichtige (kultur-)touristische Anziehungspunkte der modernen Architektur in der Stadt Alfeld (Leine).

Die architektonische Bedeutung des UNESCO-Welterbes stellt damit eine (touristische) Stärke der Stadt Alfeld (Leine) dar. Eine Schwäche ist jedoch gleichzeitig die Entfernung von ca. 1 km zur Innenstadt und die städtebaulich wenig attraktive Verbindung entlang der

Bundesstraße und dem brachliegenden Kaiserhofgelände zwischen Innenstadt und Fagus-Werk. Häufig stellt die Bahnlinie für viele BesucherInnen des Fagus-Werkes eine Barriere für Kopplungsbesuche dar, so dass diese selten den Weg in die Innenstadt finden und dadurch wichtige weiterführende Entwicklungspotenziale verloren gehen. Durch eine bessere Verknüpfung der beiden Standorte, ein entsprechendes Stadtmarketing und ergänzende Angebote wie überschneidende Stadtführungen könnten jedoch Synergien geschaffen und somit die Attraktivität und Funktionalität der beiden Ausgangspunkte gesteigert werden.

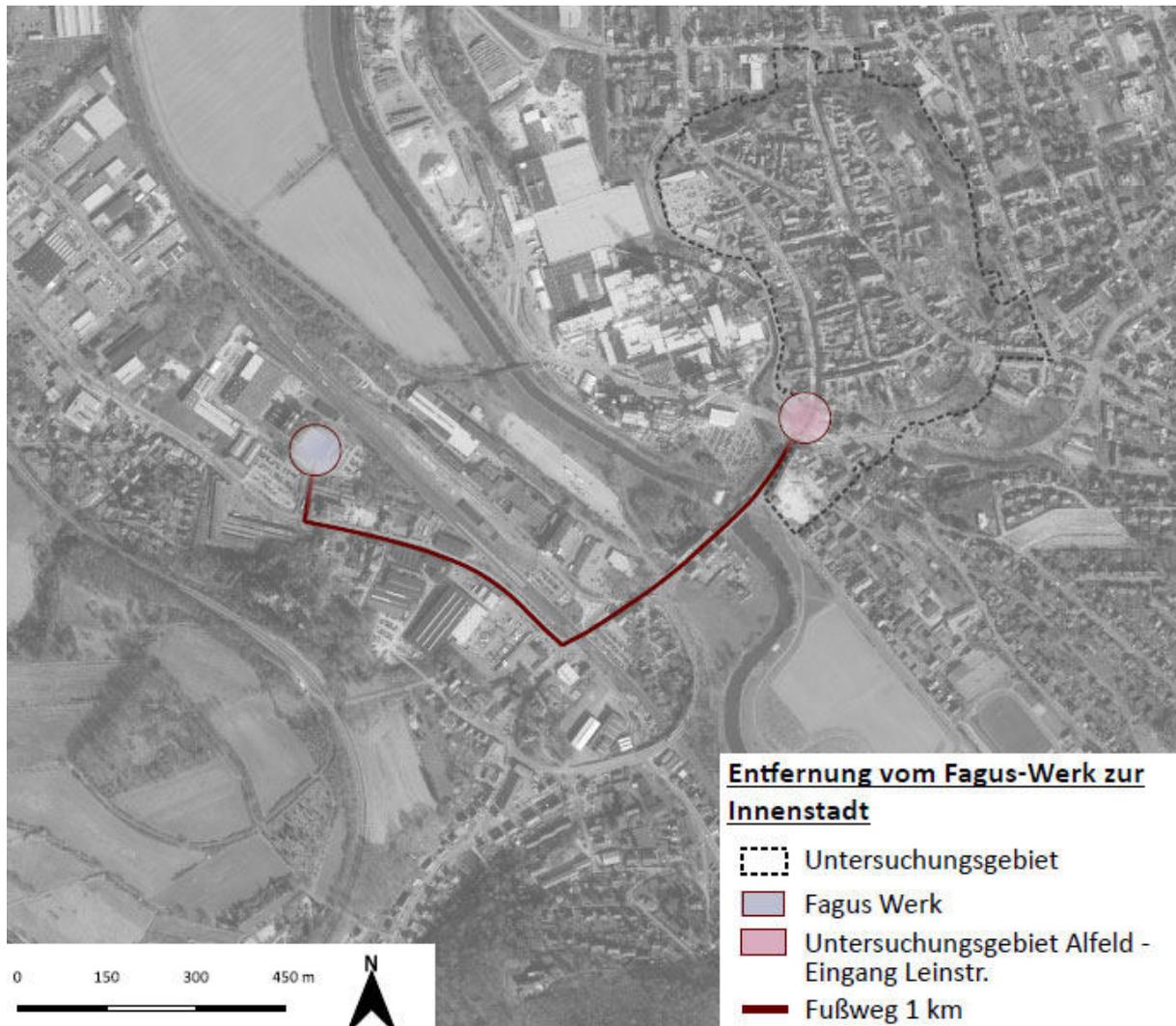


Abbildung 61: Entfernung zwischen Fagus-Werk und Innenstadt (Datenbasis: LGLN)

Das Bild der Alfelder Altstadt wird darüber hinaus von vielen Fachwerkbauten geprägt, die jedoch aufgrund verheerender Stadtbrände in der Vergangenheit überwiegend aus dem 19. Jahrhundert stammen. Auch weiterhin ist die Alfelder Innenstadt von besonderen Bauwerken geprägt, welche attraktive Anziehungspunkte für BürgerInnen und TouristInnen darstellen: So ist beispielsweise die Lateinschule ein eindrucksvolles Renaissancebauwerk aus dem Jahr 1610. Auch das historische Ratsbad, dessen älteste urkundliche Erwähnung aus dem Jahr 1501 stammt, und die gotische Hallenkirche St. Nicolai, die bereits 1205 Archidiakonatskirche war, sind historisch bedeutsame Bauwerke. Für seinen historischen Stadtkern ist Alfeld (Leine) bekannt und daher auch eine Station der Deutschen Fachwerkstraße, eine Ferien- und Kulturstraße der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V. und kann damit zu einem wichtigen touristischen Standort für den Kultur- und Städtetourismus entwickelt werden.

Allerdings fehlen dafür entsprechende touristische Strukturen wie ein angepasstes gastronomisches Angebot, museale Einrichtungen und ein entsprechendes Stadtmarketing. Diese gilt es entsprechend auszubauen und mittel- bis langfristig zu sichern.

In der Altstadt Alfelds befinden sich zudem keine Bauten des Architekten und Bauhausgründers Walter Gropius. Eine baukulturelle Entwicklungsperspektive wäre hier jedoch, Baulücken oder sanierungsbedürftige Gebäude im Sinne eines architektonisch hochwertigen Bauens in das Erbe aufzunehmen und entsprechend in der Altstadt zu entwickeln.

Auffallend ist darüber hinaus der hohe Anteil unsanierter Straßen insbesondere in der östlichen Altstadt, welche nicht im Rahmen der ersten Sanierung saniert wurden und flächendeckend sanierungsbedürftige (historische) Gebäude in der Innenstadt, die das Stadtbild und damit das Erlebnis Innenstadt schwächen (Substandschwächen). Im Rahmen von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wäre daher zukünftig darauf zu achten, dass vor dem Hintergrund der touristischen Bedeutung entsprechende Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden durchgeführt werden und das historische Stadtbild entsprechend vermarktet wird. Auf diesem Wege kann die historische Architektur in Alfeld (Leine) ein wichtiges Standbein für die anderen Nutzungen darstellen: Einkaufen, Verweilen und Flanieren können so in einem besonderen historischen Ambiente stattfinden, was sowohl die Aufenthaltsqualität für die BewohnerInnen steigert und die touristische Attraktivität stärkt. Hier liegt somit eine Chance für die zukünftige Stadtentwicklung.

Hinsichtlich der Beherbergungs- und Gaststättenstruktur ist die Innenstadt von Alfeld (Leine) eher schlecht aufgestellt: Hotels sind ebenso wenig vorhanden wie Jugendherbergen oder gar Angebote über AirBnB. Dies kann als große Schwäche im touristischen Bereich angesehen werden, für Übernachtungsgäste ist die Innenstadt wenig attraktiv. Neben den BewohnerInnen sollten daher durch Beherbergungs- sowie Freizeit- und Kulturangebote verstärkt TouristInnen angesprochen werden, um so als Innenstadt eine bedeutende überregionale (touristische) Funktion einzunehmen. Eine weitere Schwäche ist jedoch, dass es wenig Möglichkeiten für z. B. Durchreisende oder Tagesgäste gibt, ihr Gepäck in der Innenstadt zwischenzulagern, um die Stadt ungestört erkunden zu können. Derartige Strukturen gilt es ebenfalls zu verbessern.

In Bezug auf die innerstädtische Naherholung für BewohnerInnen, TagesbesucherInnen und TouristInnen ist die Alfelder Innenstadt bislang nicht gut aufgestellt. Während es außerhalb der Stadt bspw. diverse Wanderwege sowie den Kulturlandschaftspfad Ortsberg oder den Ith-Hils-Weg gibt, ist das innerstädtische Naherholungsgebiet mit den Wallanlagen weniger attraktiv. Die im 14. Jahrhundert errichteten städtischen Wallanlagen am Rande der Altstadt prägen zwar das historische Stadtbild und bieten als Stadtpark das Potential als zentral gelegenes Erholungs- und Freizeitangebot für BewohnerInnen und TouristInnen. Die Wallanlagen sind jedoch wenig gepflegt, abends dunkel und nicht sehr sauber, was die Attraktivität und Nutzung mindert und damit weiteren Verfall generiert. Der untere Teich, eigentlich ein Biotop, ist verschmutzt und kaum jemand wisse über seine Bedeutung Bescheid. Dies wurde in den Beteiligungsprozessen deutlich. Diese Schwächen gilt es durch geeignete bauliche, soziale und technische Maßnahmen sowie Umweltbildungsmaßnahmen zu beheben, um eine höhere Attraktivität der Wallanlagen zu bedingen, die wiederum das Erlebnis und die Verweildauer im Zentrum erhöht und die innerstädtische Naherholung insgesamt deutlich stärkt.

Ebenso müssen das Umland – eingebettet in das Leinebergland – und die Angebote des Leinebergland e.V. stärker mit der Altstadt vernetzt und aus Perspektive des Stadtmarketings umworben werden, um touristische Synergien auch im Bereich der Naherholung zu generieren.

4.9.5 Angebote der medizinischen Versorgung und Gesundheit

Der Bereich der medizinischen Versorgung ist in der funktionalen Bedeutung der Stadt Alfeld (Leine) nicht ganz unwesentlich. Neben der Zunahme des Anteils der älteren Bevölkerung steigt auch die durchschnittliche Lebenserwartung. Diese Entwicklungen stellen das Gesundheitssystem im Allgemeinen und die kommunale medizinische Versorgung im Besonderen vor neue Herausforderungen. Ein attraktives und adäquates Angebot im Freizeit- und Wellnessbereich sowie ein vielfältiges Angebot an medizinischen Versorgungs- und Pflegeeinrichtungen sind daher von zunehmender Bedeutung für die Attraktivität und Wohnqualität.

Insbesondere die medizinische Infrastruktur ist mit verschiedenen Facharztpraxen, Apotheken und Pflegeeinrichtungen in der Innenstadt von Alfeld (Leine) gut aufgestellt. Sie kann als innenstadtnaher Versorgungsstandort bewertet werden. Ca. 700 m von der Innenstadt entfernt befindet sich zudem ein medizinisches Versorgungszentrum. Der Versorgungsgrad im Bereich der medizinischen Infrastruktur ist somit als ausreichend zu bewerten. Wichtige medizinische Infrastruktureinrichtungen wie das AMEOS Klinikum in Alfeld (Leine) aber auch Tierarztpraxen befinden sich ebenfalls nicht in der Innenstadt.

Die Zentralität der Innenstadt ist daher als eingeschränkt zu bewerten. Aus Sicht der Stadtentwicklung ist jedoch neben einer wohnortnahen medizinischen Grundversorgung durch z. B. Allgemeinmediziner, ambulante Dienste, Apotheken eine Konzentration von Gesundheitseinrichtungen und Fachärzten in der Innenstadt zu fördern, da hier eine optimale Erreichbarkeit gewährleistet ist und die Belegung und Nutzung weiterer Versorgungs- und Dienstleistungsangebote erreicht werden kann. Die innerstädtische Versorgung kann auch in Verbindung mit dem bestehenden altstadtnahen Medizinischen Versorgungszentrum am Walter-Gropius-Ring 14e gestärkt werden. Dieses ist bisher zwar fußläufig, aber im Krankheitsfall nur eingeschränkt erreichbar.

Durch den demografischen Wandel gewinnt zudem das Thema Wohnen im Alter an Bedeutung, sodass die Nachfrage nach selbstbestimmtem Wohnen (auch bei Pflegebedürftigkeit) steigt. In der Altstadt selbst gibt es nur wenige Tagespflege- oder Betreuungsangebote für ältere Menschen. Auch gemeinschaftliche Wohnformen sind nicht vertreten. Dieser Entwicklung muss im Wohnungsbau und in der innerstädtischen Quartiersentwicklung Rechnung getragen werden, indem Möglichkeiten geschaffen werden, Betreuungs- und Pflegeleistungen sowie Alltagsbegleitung im Quartier in Anspruch nehmen zu können. Eine Möglichkeit wäre hier, Leerstände entsprechend umzunutzen und durch Sanierungsmaßnahmen den Bedürfnissen älterer Menschen gerecht zu werden (z. B. durch barrierefreien Umbau).

Eine Übersicht der soeben dargestellten Nutzungen findet sich in der nachfolgenden Abbildung wieder.

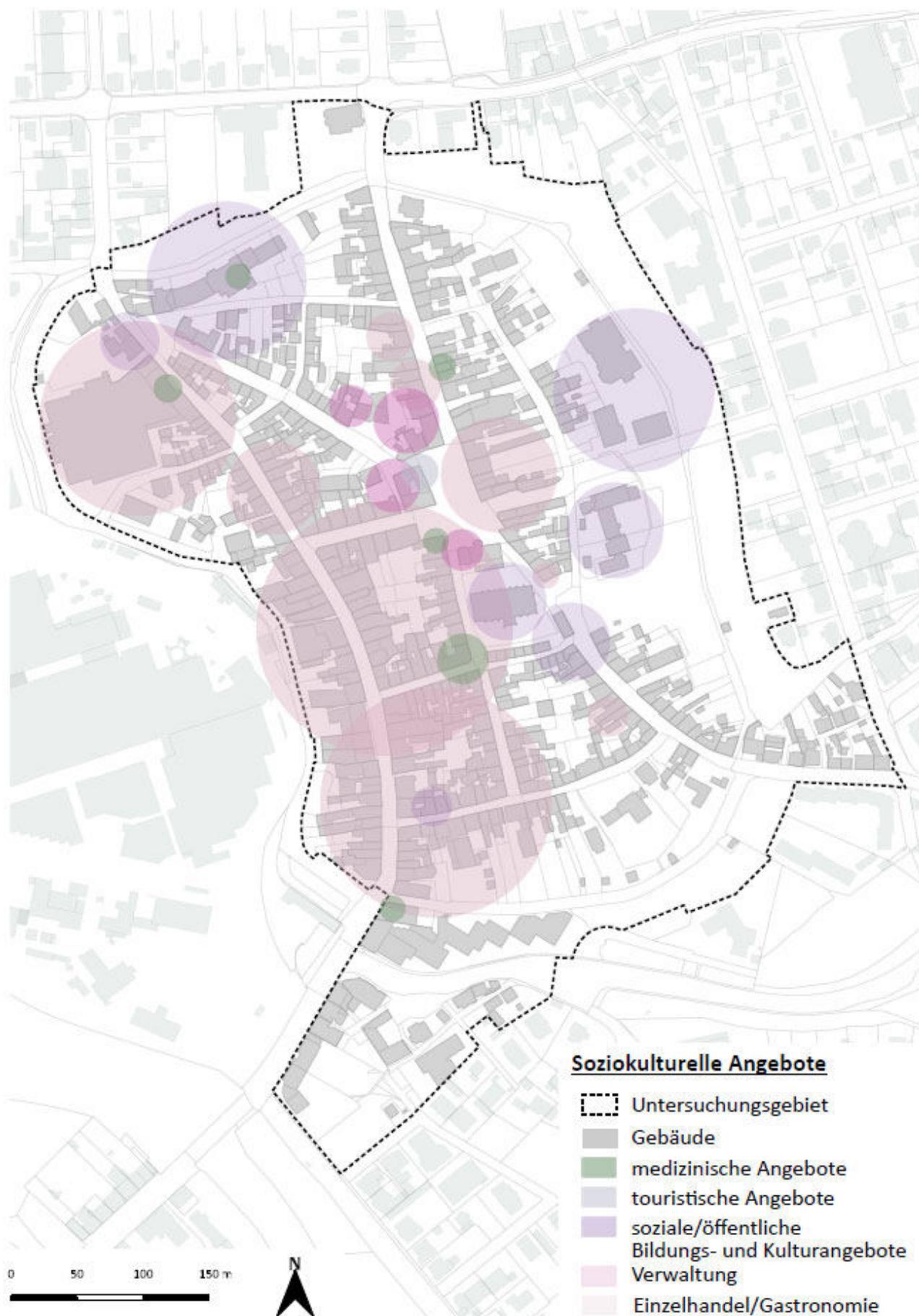


Abbildung 62: Soziokulturelle Angebote in der Innenstadt (Datenbasis: LGLN)

5 Zusammenfassung der Stärken und Schwächen

Die in den vorangegangenen analysierten Stärken und Schwächen werden im Folgenden zusammengefasst. Chancen und Risiken, welche sich aus den vorzufindenden Begebenheiten ableiten lassen und zukünftige Entwicklungen beeinflussen können, ergänzen die Analyse.

5.1 Wohnfunktion

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> • Traditionelle Nutzungsvielfalt (Wohnen, Gewerbe etc.) trägt zur Belebung der Altstadt bei • Denkmalgeschützte Baustruktur ist erhaltenswert und identitätsstiftend für Bewohnende • Hoher Anteil an Wohnnutzungen in ruhigen Lagen • Wallanlagen erfüllen als wohnortnahe Freifläche Erholungsfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> • Hoher Anteil unsanierter Gebäude schwächt Attraktivität des Wohn- und Versorgungsstandorts • Nicht modernisierte Gebäude haben höhere Energie- und Unterhaltungskosten im Vergleich zu sanierten oder neu gebauten Wohnungen zur Folge • Geringe Sanierungsstandards der Wohnungen bewirken geringe soziale Mischung und monotone Mieterstrukturen mit geringen Einkommen • Überformte bauliche Strukturen und Werbeanlagen beeinträchtigen das Stadtbild negativ und verringern gestalterischen Wert der Umgebung • Wohnansprüche von älteren Menschen, Familien und einkommensstärkeren Haushalten können bislang kaum erfüllt werden • Kleinteiligkeit der Parzellen, beengte Gebäudegrundrisse und dicht bebaute Grundstücke bieten kaum Mehrwert zum Einfamilienhaus auf der grünen Wiese und verringern Aufenthaltsqualität • Wohnumfeld wenig attraktiv aufgrund Mangel an vielfältigen Angeboten von qualitativen Einzelhandels-, gastronomischen und kulturellen Einrichtungen
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> • Historisch entwickelte Altstadt bietet Identifikationsmöglichkeiten für die Bevölkerung • Schaffung attraktiver, einzigartiger und qualitativ hochwertig sanierter Wohnflächen in historischen Gebäuden • Förderung und Bewerbung von Best-Practice-Sanierungsprojekten als Anreiz für Möglichkeiten der Sanierung denkmalgeschützter Gebäude und als Investitionsanreiz für weitere Eigentümer • Leerstände bieten Möglichkeiten für innovative Wohnnutzungen • Verbesserung des Wohnumfelds durch attraktiv gestaltete Freiräume • Baukultur wagen – Mut zu innovativen städtebaulichen Lösungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Investitionen in Gebäudesubstanz tragen zu einer weiteren Verschlechterung des Angebots an Wohnflächen bei • Schwache Mieterstrukturen beschränken Mieterhöhungspotenziale und in der Folge Reinvestitionen in Modernisierungsmaßnahmen • Eingeschränkte Möglichkeiten für die energetische Modernisierung • Seveso-III-Richtlinie kann innovative Nutzungsideen und -änderungen einschränken

5.2 Gewerbenutzung und touristische Infrastruktur

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> • Erfüllung grundzentraler Funktionen mit Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungs-, Bildungs- und Gesundheitsangeboten • Wochenmarkt ergänzt (Nah-) Versorgungsangebot • Hauptlagen der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote entlang der Fußgängerzone • Fußgängerzone schafft ruhiges Einkaufsambiente ohne Verkehrslärm • Traditionelle Nutzungsvielfalt (Wohnen, Gewerbe etc.) trägt zur Belebung der Altstadt bei • Historischer Baubestand bietet Charakter und Charme für TouristInnen • Touristische Identifikationsmerkmale in der Stadt vorhanden (historischer Tierhandel, historische Bebauung, Fagus-Werk, Papierherstellung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Rückzug EinzelhändlerInnen hinterlässt Leerstände und führt zur Verödung und zum Funktionsverlust der Altstadt • Leerstände, Verödungstendenzen und Angebotslücken verringern die Attraktivität und die Zentrumsfunktion der Altstadt • Trading-Down-Prozesse im Einzelhandel motivieren nicht zum Einkaufsbummel • Vielfältige Angebote an qualitativen Einzelhandel-, gastronomischen und kulturellen Angeboten fehlen um die Altstadt als Bewohnender oder Tourist bewusst aufzusuchen • Gastronomische Angebotslücken und fehlende Außenbestuhlung schwächen die Attraktivität der Altstadt • Wenige festliche Aktivitäten und Veranstaltungen verringern die Besuche der Altstadt durch Gäste • Altstadt ist touristisch kaum erschlossen und attraktiv aufgrund fehlender Angebote und Vernetzung innerhalb der Stadt • Keine prägende Außendarstellung der Altstadt • Unattraktiv gestaltete Altstadteingänge laden nicht zum Besuch der Altstadt ein • Flächen des ehemaligen Kaiserhofs sind seit mehreren Jahren ungenutzt und ist als Brachfläche unmittelbar am Stadteingang städtebaulich störend
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> • Als Zentrum des Leineberglandes bestehen Potenziale zur Förderung der touristischen Infrastruktur • Aus der historischen Entwicklung der Stadt können Synergien zur Steigerung der touristischen Attraktivität aktiviert werden • Leerstände bieten Möglichkeiten für neue Nutzungen • Stärkung des Handelsstandorts durch attraktive Freizeit- und Dienstleistungsangebote in der Altstadt • Nachnutzung leerstehender Gewerbeeinheiten durch Gesundheitseinrichtungen und damit Synergien zu erweitertem Kundenstamm für EinzelhändlerInnen, DienstleisterInnen und GastronomInnen fördern 	<ul style="list-style-type: none"> • Fehlende Investitionen in Gebäudesubstanz tragen zu einer weiteren Verschlechterung des Angebots an Gewerbeflächen bei • Starre denkmalrechtliche Vorschriften beschränken Möglichkeiten der Umsetzung zeitgemäßer und barrierearmer Geschäftsräume

5.3 Erschließungsstruktur und öffentlicher Freiraum

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> • In großen Teilen sanierte Straßenräume tragen zu einem gepflegten, städtebaulichen Erscheinungsbild bei • Ausreichende Anzahl an öffentlichen Stellplatzflächen außerhalb der Fußgängerzonen • Fußgängerzone reduziert Nutzungskonflikte zwischen fließendem Verkehr und FußgängerInnen • Offenlegung der Warne in Marktstraße fördert Aufenthaltsqualität in der Straße • Spielplatz in den Wallanlagen weist attraktives Spielangebot auf und ist gut besucht 	<ul style="list-style-type: none"> • Unsanierter Straßenräume beeinträchtigen das Ortsbild • Stellplatzflächen weisen überwiegend geringe Gestaltungsqualitäten auf • Angebot privater Stellplätze teilweise ungenügend • Querung der Altstadt mit Fahrrad durch die Lein- und Sedanstraße eingeschränkt möglich • Ausreichend E-Bike-Ladesäulen und Fahrradabstellplätze fehlen • Hoher Versiegelungsgrad und fehlende Grünstrukturen schwächen Attraktivität des Ortsbilds • Fehlende Grünstrukturen lassen dicht bebaute Altstadt wenig lebendig erscheinen • Ehemalige Stadttore werden aufgrund mangelhafter architektonischer Ausprägung qualitativen Altstadteingängen nicht gerecht • Perkwall als Westumfahrung aufgrund fehlender Raumkante wenig einladend gestaltet • Wallanlagen als innerstädtischer Erholungsort und Eingänge in Parkanlage wenig attraktiv gestaltet und teilweise ungepflegt • Keine attraktiven und öffentlichen Verweilöasen im Bereich der Fußgängerzone • Spielmöglichkeiten im westlichen Altstadtgebiet nicht vorhanden
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Fußgängerzone ermöglicht zukünftig ein entspanntes Einkaufsambiente • Weitere Grünstrukturen können Aufenthaltsqualität auf öffentlichen Plätzen und Wegen erhöhen • Städtische Frei- und Grünräume – insbesondere für Familien mit Kindern gestalten 	<ul style="list-style-type: none"> • Unzureichende Gestaltung und geringe Attraktivität des öffentlichen Raums mindert Potenzial für Investitionen in Wohn- und Geschäftsgebäude • Ohne weitere Bepflanzungen bleibt der öffentliche Freiraum inmitten der Bebauungsstrukturen trist und unlebendig

5.4 Ökologie und Klimaresilienz

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> • Wallanlagen fördern als innerstädtische Freifläche das Mikroklima und die Klimaresilienz • Großgrünstrukturen im südöstlichen Teilbereich vorhanden mit positiven Auswirkungen auf Stadtklima • Unterer Teich in Wallanlage steht als Biotop unter Schutz 	<ul style="list-style-type: none"> • Nicht modernisierte Gebäude weisen geringe Energieeffizienzstandards und erhöhte Treibhausgasemissionen auf • Hoher Versiegelungsgrad und fehlende Grünstrukturen schwächen Attraktivität des Ortsbilds und leisten keinen Beitrag zur Klimaresilienz und zur Förderung des Mikroklimas • Kaiserhofgelände ist als Brachfläche stark versiegelt und ungenutzt • Kaum Großgrün oder andere Grünstrukturen im mittleren und westlichen Altstadtbereich • Keine Vernetzung von Grünstrukturen zwischen südwestlichen Altstadtbereichen und Wallanlagen • Mit dem Rad eingeschränkt querbare Altstadt und fehlende Infrastruktureinrichtungen (Ladesäulen, Fahrradständer) verringern Attraktivität für Nutzung nachhaltiger Mobilitätsformen
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> • Pflanzung weiterer Grünstrukturen in der Altstadt und Verringerung der Versiegelung im öffentlichen Raum können einen Beitrag zur Förderung des Mikroklimas und der Artenvielfalt sowie der Klimaresilienz leisten • Dicht bebaute und ungeordnete Hinterhöfe und Blockinnenbereiche bieten Potenziale zur Entsiegelung und damit zur Schaffung weiterer Vegetationsflächen zur Förderung der Biodiversität und Klimaresilienz • Kontrollierte Rückbaumaßnahmen von Nebengebäuden und Verringerung der Versiegelung im öffentlichen Raum fördern Regenwasserretention und verringern Folgen von Extremwetterereignissen • Zusätzliche Pflanzmaßnahmen können ökologische Ausgleichsfunktion ermöglichen und zur Stärkung der Artenvielfalt beitragen • Gebäudemodernisierung mit Schwerpunkt nachhaltige und energetische Sanierung • Nutzung der Potenziale für Nahwärmeversorgung durch SAPPI 	<ul style="list-style-type: none"> • Entstehung von Hitzeinseln in der Altstadt in Folge fehlender Begrünungsmaßnahmen • Ausbleibende Investitionen in grüne Infrastruktur und baulich-technische Anpassung des Gebäudebestands können unkontrollierte Folgen von Extremwetterereignissen bewirken

5.5 Zusammenleben und Soziokultur

STÄRKEN	SCHWÄCHEN
<ul style="list-style-type: none"> • Erfüllung grundzentraler Funktionen mit (öffentlichen) Dienstleistungs-, Bildungs- und Gesundheitsangeboten • Traditionelle Nutzungsvielfalt (Wohnen, Gewerbe etc.) trägt zur Belebung der Altstadt bei • Wallanlagen tragen zu Erholungsfunktion bei • Anknüpfungspunkte für Identifikation der Bewohnenden und TouristInnen mit der Stadt vorhanden (historischer Tierhandel, historische Bebauung, Fagus-Werk, Papierherstellung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Altstadt wird als Zentrum nicht aktiv für Freizeitaktivitäten von den Bewohnenden aufgesucht • Leerstände, Verödungstendenzen und Angebotslücken verringern die Attraktivität und Aufenthaltsqualität in der Altstadt für Bewohnende • In Altstadt fehlen soziokulturelle Einrichtungen, Räumlichkeiten und attraktiv gestalteten Aufenthaltsflächen als Treffpunkt für Bewohnende • Mit Schließung des Kinos fiel wichtiges Freizeitangebot und Treffpunkt für Bevölkerung weg • Wenige festliche Aktivitäten und Veranstaltungen verringern die Besuche der Altstadt durch Einwohnende • Vielfältige Angebote an qualitativen Einzelhandel-, gastronomischen und kulturellen Angeboten fehlen um die Altstadt als Bewohnender bewusst aufzusuchen • Gastronomische Angebotslücken und fehlende Außenbestuhlung schwächen die Attraktivität der Altstadt
CHANCEN	RISIKEN
<ul style="list-style-type: none"> • Aus der historischen Entwicklung der Stadt können Synergien zur Steigerung der Identifikation der Bewohnenden mit der Altstadt entstehen 	<ul style="list-style-type: none"> • Monotone Mieterstrukturen können Segregationsprozesse bewirken

6 Städtebauliches Entwicklungskonzept und öffentliche Maßnahmen für die städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Die Bestandsanalyse sowie die Stärken- und Schwächenanalyse im vorherigen Kapitel haben die Entwicklungshemmnisse der Altstadt von Alfeld (Leine) aufgezeigt aber auch ihre Potenziale. In diesem Kapitel werden die städtebaulichen Ziele formuliert, um der Altstadt für die nächsten 10 bis 15 Jahre eine neue Entwicklungsperspektive zu geben. Die Ziele orientieren sich an der städtebaulichen Entwicklung der Altstadt und deren Vorbereitung und Finanzierung mittels der Städtebauförderung in Niedersachsen.

Die Ziele können nur umgesetzt werden, wenn Rat, Verwaltung und eine engagierte Bürgerschaft zusammenarbeiten. Um die BürgerInnen einzubinden, wird die Einsetzung eines Sanierungsbeirates empfohlen, der eine beratende Funktion des Rates zur Umsetzung der Sanierung haben sollte. Zur Erstellung der städtebaulichen Ziele wurden die Informationen aus den Bürgerveranstaltungen verarbeitet und Gespräche mit ExpertInnen, mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung und anderen Behörden geführt.

Leitmotiv

Es ist festzuhalten, dass die Altstadt ihre (historische) Funktion als Mittelpunkt der Stadt und Zentrum der näheren Region nicht mehr oder nur noch teilweise erfüllt. Die Gründe sind vielfältig und wurden im vorherigen Kapitel 5 beschrieben.

Die Stadtzentren sind für die meisten Städte der Kristallisationspunkt des städtischen Lebens. Sie sind die Bereiche, wo Waren, Informationen und Meinungen getauscht werden. Außerdem werden hier wesentliche Dienstleistungen zur Daseins- und Gesundheitsvorsorge angeboten. Dies bewirkt eine Identifikation der BürgerInnen mit ihrem Zentrum und damit auch ihrer Stadt.

Nicht zu unterschätzen ist die Identifikation der BürgerInnen mit der baulichen Struktur des historischen Zentrums ihrer Stadt. Diese Struktur ist in der Altstadt von Alfeld (Leine) in einem großen Maße vorhanden und bietet das Potenzial für eine positive Entwicklung.

Daher ist der denkmalgerechte Umgang mit dem historischen Erbe ein wichtiges Merkmal für die Entwicklung der Altstadt. Dies berührt alle zukünftigen baulichen Maßnahmen. Wobei Alfeld (Leine) mit dem Fagus-Werk und dem Industriebau der Landmaschinenfabrik Kappe von Walter Gropius Am Bahnhof auch ein wichtiges Erbe der Bauhausarchitektur ist. Die Attraktivität der Altstadt wird gefördert, wenn Neubauten in Baulücken auf dieses Erbe Bezug nehmen.

Ausgehend von der Bestandsanalyse und dem hier ausgeführten wird folgendes **Oberziel** für die Entwicklung der Altstadt definiert:

„Die Altstadt als Mittelpunkt des Stadtlebens gestalten“

Nutzungszonen in der Altstadt

Zur Realisierung der Entwicklungsziele wird vorgeschlagen, die Altstadt in drei Nutzungszonen zu unterteilen:

- Der Westen, vom Perkwall über Lein-, Sedan-, Marktstraße und Kurze Straße bildet die **Geschäftszone**.
- Die Mitte von Holzer Straße über Marktplatz bis zur Winde bildet eine **gemischte Zone**.
- Der Osten, mit Wallstraße, Über der Kirche und Seminarstraße bildet die **Wohnzone**. Hierzu gehören auch die Perkstraße, die Holzer Straße, Am Klinsberg, Unter der Kirche, Hinter der Schule, die Winde und der Südwall.



Abbildung 63: Zonen der Altstadt (Datenbasis: LGLN)

Die Nutzungszonen sind keine Kategorien im Sinne der Baunutzungsverordnung. Bauanträge, die nach § 34 BauGB („Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu beurteilen sind, sind unabhängig von dieser Zoneneinteilung zu bescheiden.

Die Einteilung in Zonen erfolgt zur Herausarbeitung von räumlichen Entwicklungsschwerpunkten und zur langfristigen Steuerung von Nutzungen in der Altstadt. Die Stadt kann damit Schwerpunkte setzen, für die weitere Entwicklung der Altstadt durch eigene bauliche Maßnahmen und durch die Steuerung von Fördermitteln. So sollten z. B. in der Geschäftszone für die Umnutzung von Ladenlokalen in Wohnungen oder in Einrichtungen für DienstleisterInnen keine Fördermittel vergeben werden. Dies nimmt Bezug auf die Nähe zum störfallrelevanten Betrieb. In der Wallstraße sollten keine Fördermittel für die Umnutzung von Wohnraum in Gewerbefläche vergeben werden. Das Quartier Wallstraße ist insgesamt als Wohnquartier zu entwickeln, wobei auch hier eine sinnvolle und verträgliche Mischnutzung nicht generell ausgeschlossen werden sollte. Jede Regel beinhaltet Ausnahmen. Besonders in der Sedanstraße ist die Entwicklung zu beobachten. Der Rat kann im Rahmen der Aufstellung einer kommunalen Förderrichtlinie, die die Vergabe von Fördermitteln vereinheitlicht, hierüber beschließen.

Geschäftszone: Die Handelsflächen der Altstadt haben sich in den letzten 40 Jahren deutlich reduziert. Um einen Besitz an Handelsflächen zu sichern, sollten sich diese auf wenige Straßen konzentrieren. Dabei ist darauf zu achten, dass das Wohnumfeld und die Erschließung der Obergeschosse für die Wohnnutzung gewahrt bleiben.

Sanierungsziel: Handelsflächen stabilisieren, konzentrieren und weiterentwickeln zu Einheiten mit größeren Verkaufsflächen und wo sinnvoll zurückbauen.

Gemischte Zone: Die Zone dient dem Wohnen, der Unterbringung von Läden, öffentlicher Dienstleistungen und nicht zuletzt von Gastronomie und kleineren Beherbergungsbetrieben, da hier der Marktplatz liegt, die Nicolaikirche und die historisch bedeutsamsten Gebäude. Es ist eine wichtige Zone für das Wohnen, öffentliche Dienstleistungen und für den Tourismus.

Sanierungsziel: Wohnen ausweiten in Winde und Holzer Straße sowie in Obergeschossen und am Marktplatz Gastronomie, Dienstleistungen und Tourismus erhalten und entwickeln.

Wohnzone: Die Zone wird bereits heute überwiegend zum Wohnen genutzt. Gründe sind die ruhige Lage am Rand der Altstadt, die Nähe zur Wallanlage, zum Kindergarten und zur Grundschule. Die Wallstraße und Seminarstraße sind grundständig zu sanieren, Gebäude sind zu sanieren und auf der Westseite der Wallstraße sollten Flächen für neue Wohngebäude entstehen. Es sind Gesamtkonzepte für die Wohnquartiere zu entwickeln, die alle Aspekte zukünftigen Wohnens berücksichtigen.

Sanierungsziel: Wohnen stärken, Wohnungsneubau ermöglichen, Wohnformen fördern.

Handlungsfelder, Entwicklungsziele und Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes

Es sind vielfältige Maßnahmen in der nächsten 10 Jahres-Dekade zu ergreifen, um das Leitmotiv erfolgreich umzusetzen. Zur besseren Übersicht werden diese in Handlungsfelder zusammengefasst. Die einzelnen Maßnahmen in den folgenden Unterkapiteln nach den einzelnen Handlungsfeldern aufgelistet. Wobei einige Maßnahmen in mehreren Handlungsfeldern auftauchen, da sie unterschiedlichen Zielen dienen, so z. B. die energetische Sanierung von Gebäuden dem „Wohnen“ und dem „Klimaschutz“.

Die Maßnahmen werden in Abschnitten zusammengefasst und in die Kostenfinanzierungsübersicht unter Kapitel 7. überführt. Diese Übersicht bildet die Basis für

die Städtebauförderung. Zu erkennen ist, dass nicht alle Maßnahmen, in den Handlungsfeldern über die Städtebauförderung finanziert werden können. Sie werden aber aufgelistet, da auch sie dem genannten Oberziel dienen.

Einige Maßnahmen, die auf der Zukunftswerkstatt vom 08.10.2022 vorgeschlagen wurden, sind nicht in das Konzept eingeflossen. Es handelt sich überwiegend um nicht förderfähige Maßnahmen, die Pflichtaufgaben der Kommunen betreffen, wie z. B. die bessere Pflege der Parkanlage und die zeitnahe Entsorgung von Müll. Damit diese Anregungen von Verwaltung und Politik zur Kenntnis genommen werden, sind im Anhang aufgeführt.

In zwei Besprechungsterminen am 1. und 16. Februar 2023 wurde gemäß Ausschreibung und Förderrichtlinie bei „Stadtkernen von besonderer Denkmalbedeutung“ das zuständige Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege hinzugezogen. Die Anregungen und Hinweise wurden ausführlich diskutiert.

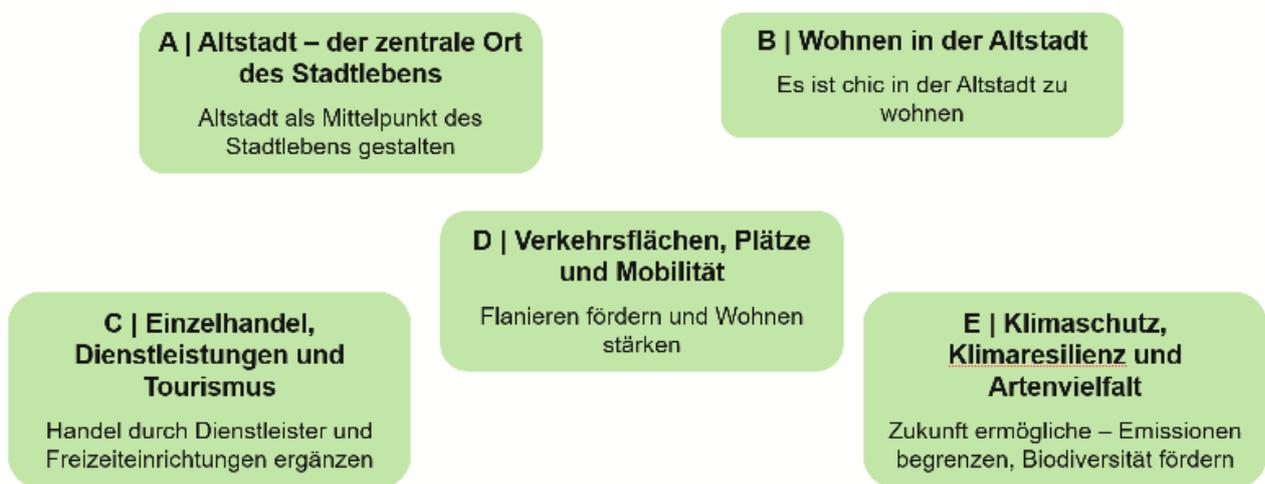


Abbildung 64: Handlungsfelder und Entwicklungsziele

6.1 Handlungsfeld (A): Altstadt – Zentrum des Stadtlebens

Leitziel:

- Die Altstadt als Mittelpunkt des Stadtlebens gestalten

Ziele:

- Räume für Kommunikation geschaffen
- Bürgerschaftliches Engagement fördern
- Kulturelle Vielfalt fördern
- Besucherfrequenz in der Altstadt erhöhen
- An die kulturelle Identität als Fachwerkstadt anknüpfen

Zielgruppen:

BewohnerInnen Altstadt und Gesamtstadt, Gewerbetreibende, TouristInnen

Räume für Kommunikation schaffen

Das Leitmotiv für die Entwicklung der Altstadt ist auch für dieses Handlungsfeld das Leitziel für die städtebaulichen Maßnahmen. In diesem Handlungsfeld werden Maßnahmen gebündelt, die den sozialen Zusammenhalt stärken sollen. Hierfür sind Räume für Kommunikation, Austausch und für die Bildung zu schaffen.

Wesentlich für die Maßnahmen aller Handlungsfelder ist die Einbindung der Bürgerschaft und insbesondere der Anlieger in ihrer Konzeptphase und während ihrer Umsetzung. Im Sanierungsverfahren sollten durch die Abstimmung zwischen Politik, Verwaltung, Denkmalpflege, Sanierungsträger und Anliegern Konzepte entwickelt werden, damit BürgerInnen eingebunden werden und das bürgerschaftliche Engagement gefördert wird. Es sollten Räume zur Verfügung gestellt werden, damit das Engagement eine Anlaufstelle hat und potentielle Bauherren kompetent beraten und betreut werden.

Sanierung Kino „Central Theater“

Ein wesentlicher Baustein dieses Handlungsfeldes ist die Sanierung und Inbetriebnahme des Kinogebäudes, des „Central-Theaters“, ggf. mit multifunktionalem Nutzungskonzept. Für die Sanierungsmaßnahmen sind Fördermittel zu beantragen und ggf. ein Betreiberkonzept unter Hinzunahme bürgerschaftlichen Engagements zu entwickeln. Die Sanierung des Kinogebäudes mit ggf. vorzunehmenden Teilumbauten für weitere Nutzungen ist ein Projekt, das mit Priorität angegangen sollte.

Ausstellungshaus

Ein weiteres Projekt ist die Realisierung eines Ausstellungshauses, welches zur Bildung und Vernetzung der Stadtgesellschaft beiträgt und ein Anziehungspunkt für TouristInnen werden kann. In dem Ausstellungshaus sollen die Exponate, die in Alfeld (Leine) an verschiedenen Stellen lagern, zusammengeführt werden. Wichtig erscheint, dass in dem Ausstellungshaus auch Bezüge zur Bauhausarchitektur und seiner Tradition in Alfeld (Leine) hergestellt werden, damit TouristInnen nach einem Besuch des Fagus-Werkes auch die Altstadt aufsuchen. Neben den Entwürfen für die Landmaschinenfabrik Kappe und Happe, den Anbauten der Papierfabrik, der Erweiterung der Benschmidt-Villa in der Kaiser-Wilhelm-Straße, könnten auch Entwürfe für nicht realisierte Gropius-Bauten, wie z. B. für das Krankenhaus in Alfeld (Leine) und für ein Denkmal präsentiert werden. Hierfür ist eine enge Abstimmung mit der Museumsleitung des Weltkulturerbes erforderlich.

Bauhaus-Pfad

Es sollte auch geprüft werden, ob ein Zusammenlegen des Ausstellungshauses mit dem Kino möglich ist, also die Unterbringung der Exponate in nicht mehr erforderlichen ehemaligen Kinoräumen. Hieraus könnten sich Synergieeffekt für beide Einrichtungen ergeben.

Für das Haus ist zunächst ein Nutzungskonzept zu erstellen, welches die langfristige finanzielle Tragfähigkeit des Hauses berücksichtigt. Das Konzept eines Ausstellungshauses kann ggf. nur realisiert werden, wenn die Stadt ein geeignetes Gebäude erwirbt. Das schließt einen späteren Verkauf nach Inbetriebnahme und Absicherung des Konzeptes nicht aus.

Ein „Bauhaus-Pfad“ könnte etabliert werden, welcher eine Verknüpfung zwischen dem Fagus-Werk, weiteren Stadtbereichen mit Bauhaus-Architektur und der Altstadt herstellt. Auf diese Weise könnten die BesucherInnen und Interessierte sowohl die Werke des Bauhaus-Gründer

Walter Gropius als auch die Altstadt mit ihrer historischen Architektur erkunden. Das verbindende Element ist dabei die Architektur selbst, welche einen deutlichen Kontrast darstellt und damit einen lebendigen Gegensatz in der Geschichte der städtebaulichen Entwicklung Alfelds. In der Altstadt eignen sich das geplante Ausstellungshaus und das Stadtmuseum als Anknüpfungspunkte für den Pfad.

Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge

Zur Erhöhung der BesucherInnenfrequenz in der Altstadt gehört die Ansiedlung von sozialen Einrichtungen und Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge. Die Stadt sollte bei den sozialen Einrichtungen ihren Einfluss ausüben, damit diese Einrichtungen in der Altstadt eröffnen.

Ehemaliges Landsratshaus

Das große, stadthistorisch bedeutsame und denkmalgeschützte Gebäude des Landkreises an der Ständehausstraße entwickelt sich derzeit mehr und mehr zu einem untergenutzten, desolaten Fremdkörper und städtebaulichen Missstand. Aufgrund der Größe des vorhandenen Gebäudebestandes wird die Liegenschaft aber zunächst nicht Gegenstand dieser städtebaulichen Sanierung. Hier ist der Eigentümer gefragt, zusammen mit der Stadt ein Nutzungs- und Sanierungskonzept zu entwickeln. Eine spätere Aufnahme in die dann bereits laufende städtebauliche Sanierung wäre zu prüfen und ist abhängig von den dann vorherrschenden finanziellen Möglichkeiten der Stadt Alfeld (Leine) und des Landkreises Hildesheim.

Aus- und Umbau von öffentlichen Plätzen

Der Aus- und Umbau von öffentlichen Plätzen dient dem Ziel der Förderung von Begegnung und Kommunikation. Hierfür sollte die Leinstraße auf Höhe der Volksbank zu einem kleinen Platz aufgewertet werden, der zum Verweilen anregt. Hierzu genügen schattenspendende Bäume und eine zurückhaltende Möblierung. Dabei ist der erlaubte Durchgangsverkehr weiter zu ermöglichen.

Platz an der Einmündung Sedanstraße / Ständehausstraße

Der Platz an der Einmündung Sedanstraße / Ständehausstraße ist gut gestaltet, aber eine ungenutzte Fläche. Er sollte als öffentliche Freifläche intensiver genutzt werden, z. B. in Kombination mit dem benachbarten, neu umgebauten Kultur- und Begegnungszentrum. Sinnvoll ist, zusammen mit den dort verkehrenden Jugendlichen und Kindern ein Konzept zu entwickeln, damit sie diesen Platz für sich nutzen. Für die Umgestaltung der Fläche sollten Mittel zur Verfügung gestellt werden. Dabei sollten die Bäume und das Pflaster in den Randbereichen zu den Straßen erhalten bleiben.

Freifläche zwischen Sedanstraße 10 und Mittelstraße 2

Ein weiteres Potential für eine innerstädtische Ruhezone im Fußgängerbereich hat die ummauerte und versiegelte Freifläche zwischen Sedanstraße 10 und Mittelstraße 2. Ein Schließen der Baulücke wäre aus städtebaulichen Gründen nicht ratsam, da dieser Bereich der Stadt bereits stark verdichtet ist. Die Entsiegelung, schattenspendende Bäume, Trinkbrunnen, Kleinkindspielplatz und Sitzplätze im Sinne eines multifunktionalen Parks mit primärer Ruhfunktion würde den Charakter einer Flaniermeile unterstützen. Alternativ wäre

auch ein Café oder eine Vinothek mit einem schattenspendenden Baum in der Freifläche denkbar. Auch eine solche Lösung würde die Sedanstraße aufwerten.

Plätze an der Nicolaikirche

Der Platz zwischen Nicolaikirche und Rathaus sollte der Stadtgesellschaft zur Verfügung stehen und entsprechend umgestaltet werden. Denkbar ist, die Nutzung der Fläche im Rahmen der Veranstaltungsreihe „Alfelder Sommer“ auszubauen, durch eine über den gesamten Sommerzeitraum installierte Bühne, die auch von anderen Nutzergruppen, wie z. B. der Musikschule oder Kirchenmusikveranstaltungen bespielt wird. Im Rahmen der Städtebauförderung könnte eine behutsame Platzgestaltung ggf. inklusive der erforderlichen Technik gefördert werden. Im Umfeld der Kirche sollte ein großkroniger Baum gepflanzt werden, als Schattenspender bei hochsommerlichen Temperaturen. Für die Umgestaltung der Flächen ist die Abstimmung mit dem Vorstand der Stadt und dem Kirchenbauamt erforderlich. Als erster Schritt wäre ein Freiraumkonzept zu erstellen. Dabei sollte auch der südlich der St. Nicolai Kirche gelegene Freiraum einbezogen werden, um auf diesem gestalterisch aufzuwerten, möglicherweise auch barrierearm umzubauen.

Aufwertung des Marktplatzes

Der Marktplatz kann durch die Aufstellung von großen, mobilen Sitzelementen aufgewertet werden. Auf der Nordseite des Platzes, in Richtung Perkstraße, wäre die Anpflanzung von ein bis zwei Bäumen als Schattenspender und Ergänzung der Sitzelemente zu prüfen. Dabei sind die Bedürfnisse des Wochenmarktes zu berücksichtigen.

Citymanagement

Ein wichtiger Baustein zur Entwicklung der Altstadt ist die Implementierung eines City Managements. Wobei der Stadt empfohlen wird, hierfür Mittel aus einem anderem Fördertopf als dem der Städtebauförderung zu akquirieren. Das ginge sonst zulasten der Eigentümerinnen und Eigentümer, die finanzielle Hilfe über Fördermittel beim fachgerechten Umbau ihrer denkmalgeschützten Gebäude benötigen.

Gestaltungsfibel

Die Aufgaben eines im Rahmen der städtebaulichen Sanierung geförderten Sanierungsträgers sind die Entwicklung einer Gestaltungsfibel oder einer Gestaltungssatzung, über die der Rat zu beschließen hat und die Durchführung von Veranstaltungen, zur Information der BürgerInnen über den Prozess der Sanierung.

Allgemein verbindliche Gestaltungsrichtlinien sind schon deshalb erforderlich, um Maßnahmen der baulichen Klimaanpassung wie Außenmarkisen und Klappläden, Standards der Baukultur wie Fenstergestaltung, den Erhalt der öffentlich einsehbaren, historischen Dachlandschaft insbesondere am Marktplatz, qualitativ hochwertige Standards der Außenbestuhlung, Farbe im Stadtraum, altstadtkonforme Werbeanlagen, Fassadenbegrünung, Außenwandbekleidungen usw. in ihrer Spannweite darzustellen, um das historische Stadtbild zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Eine weitere Aufgabe des Sanierungsträgers ist die Aktivierung von Modernisierungs- Instandsetzungsmaßnahmen an Altstadtgebäuden, deren EigentümerInnen einen Migrationshintergrund haben.

Tabelle 5: Maßnahmen im Handlungsfeld (A): Altstadt – Zentrum des Stadtlebens

Maßnahmen	öffentliche Maßnahme	lfd. Nr. in KoFi.	Start-projekt	Leit-projekt
A1 Erwerb und Umbau eines Gebäudes zum Ausstellungshaus	ö	2.1	x	x
A2 Trägerkonzept für Ausstellungshaus mit Bürgern entwickeln	ö		x	x
A3 Umbau Gebäude Central Theater mit multifunktionalem Kinosaal		3.1	x	x
A4 Ansiedlung Soziale Einrichtungen durch Gebäudesanierung				
A5 Ansiedlung Gesundheitseinrichtungen durch Gebäudesanierung				
A6 Platzgestaltung Leinstraße auf Höhe Volksbank	ö	2.5		x
A7 Platzumbau Sedanstraße / Ständehausstraße	ö	2.5	x	
A8 Plätze um die Kirche behutsam umgestalten	ö			
A9 Marktplatz möblieren	ö			
A10 Baukultur diskutieren, Gestaltungsfibel entwickeln	ö	1.2		
A11 Beratung und Infoabende zur Altbausanierung anbieten	ö	1.1		
A12 Flohmarkt in Leinstraße und /oder auf Plätzen organisieren	k	k		
A13 Einrichtung eines Citymanagement	k	k		

k = Keine Finanzierung durch Städtebaufördermittel

6.2 Handlungsfeld (B): Wohnen in der Altstadt

Leitziel:

- Es ist ‚chic‘ in der Altstadt zu wohnen

Ziele

- Wohnbevölkerung erhalten durch Gebäudesanierung
- Zuzug junger Familien durch zeitgemäßen Wohnraum fördern
- Höherwertigen Wohnraum schaffen
- Besondere Wohnformen, u.a. für ältere Menschen fördern
- Wohnungsnahe Freiflächen in den Blockinnenbereichen schaffen
- Fahrradmobilität fördern

Zielgruppen:

- BewohnerInnen Altstadt und Gesamtstadt, neue BewohnerInnen

Förderung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen

Mit der Förderung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an und in Wohngebäuden soll attraktiver, zeitgemäßer und energetisch optimierter Wohnraum entstehen. Dies ist ein wesentliches Sanierungsziel für die Altstadt. Mit attraktivem und höherwertigem Wohnraum wird sich die Bevölkerungsstruktur verändern. Kaufkräftige

BewohnerInnen wie junge Familien, Arbeitspendler und auch „Liebhaber“ historischer Bausubstanz werden die Angebote der Altstadtgeschäfte nutzen sowie die kulturellen und gastronomischen Angebote in ihrer Umgebung wahrnehmen.

Um das besondere historische Erbe der Altstadt zu fördern ist auf eine denkmal- und werkgerechte Ausführung der Sanierungsarbeiten zu achten. Dies schließt eine Bebauung von Baulücken mit modernen Gebäuden nicht aus, schließlich ist Alfeld (Leine) auch die Stadt der Bauhauskultur. Bei der Kubatur von neuen Hochbauten ist allerdings das städtebauliche Ensemble der Altstadt zu beachten. Modernes bauen und altstadtgerechtes Weiterbauen an der historischen Stadt schließen sich nicht aus. Entscheidend ist die Wahrung der Baulinien, der kleinteiligen Parzellenstruktur, der Dachlandschaft sowie der Trauf- und Firsthöhen.

Der Sanierungsstau hat sich auch durch die letzte Stadtsanierung nicht spürbar in der Breite aufgelöst, sondern er hat sich teilweise dramatisch verschärft. Nach schmerzlichen Verlusten hochwertiger spätmittelalterlicher und frühneuzeitlicher Bausubstanz in den letzten Jahrzehnten, muss ein Augenmerk der Sanierung auf die besonders gefährdeten Einzelbaudenkmale gelegt werden, damit zeitgemäßer Wohnraum entsteht. Zu den hochwertigen und / oder stark gefährdeten und / oder städtebaulich besonders markanten Gebäuden und / oder von Leerstand geprägten Gebäuden zählen:

- Holzer Straße 1, 7, 8, 9, 17A, 20, 30
- Winde 6 und 17
- Leinstraße 17
- Markt 2, 6, 9, 10
- Wallstraße 6 und 8

Wenn die EigentümerInnen bereit sind, ihre Gebäude zu sanieren bzw. zu modernisieren, sollten vorbereitende Gutachten Teil der Förderung sein. Falls die EigentümerInnen nicht in der Lage oder bereit sind, die Sanierung dieser Gebäude durchzuführen, sollte in einem späteren Abschnitt des Sanierungsverfahrens geprüft werden, ob die Stadt einzelne Gebäude ankauft und sanieren lässt. In der hier vorgestellten Kosten- und Finanzierungsübersicht sind solche Ankäufe nicht enthalten. Die finanziellen Spielräume der Stadt sind zu beachten. Zu einem späteren Zeitpunkt sollte dies aber neu geprüft werden und eventuell eine Erhöhung des Kostenrahmens der Gesamtmaßnahme beantragt werden.

Von den Gebäuden mit hohem Denkmalwert, die nicht dem Wohnen dienen, sind noch das ehemalige Landratsgebäude und der Fillerturm in der Ständehausstraße zu nennen.

Zeitgemäßes Wohnen

Besondere Wohnformen, wie z. B. gemeinschaftliches, selbstorganisiertes Wohnen von älteren Menschen, sollten gefördert werden. Ebenso sind adäquater Wohnraum für Familien und Formen temporären Wohnens zu fördern.

Dem Ziel der Schaffung von zeitgemäßem Wohnen dient auch die Beseitigung von untergenutzten, nicht denkmalgeschützten Gebäuden in den Innenhöfen, damit mehr wohnungsnaher Freiflächen entstehen. Eine Unterbringung von Stellflächen für PKW würde diesem Ziel widersprechen. Wenn sich hierfür, nach intensiver Prüfung keine anderen Flächen finden lassen, sind Stellplätze in Innenhöfen zu überdachen und zu begrünen. Favorisiert werden aber Lösungen in Baulücken oder durch Entkernungen von untergenutzten Gebäuden

an den Straßen. Dies gilt ebenso für andere Mobilitätsvehikel, denn auch Lastenfahrräder lassen sich oftmals nicht in engen Altbaufahren abstellen.

Die Schaffung von neuen Baulücken durch Abriss von straßenbegleitenden historischen Wohn- oder Geschäftsgebäuden ist nicht Ziel dieser städtebaulichen Sanierung. Zur Unterbringung von PKW in vorhandenen Baulücken sollten diese straßenseitig mit einem Bauwerk (z. B. Gerüst) eingefasst werden, das die alte Gebäudeflucht bzw. -kubatur aufnimmt. Die Errichtung einer solchen „Einfassung“ sollte gefördert werden. Es wird vorgeschlagen, einen Entwurfswettbewerb am Beispiel einer Baulücke durchzuführen, damit eine zeitgemäße, sich einfügende Architektur entsteht.

Quartiersgarage

Das Förderziel von fußläufig erreichbaren Quartiersgaragen für Anwohner der Altstadt ohne Stellplätze auf dem eigenen Grundstück soll den öffentlichen Raum von parkenden PKWs entlasten, zusätzliche Möglichkeiten zur Entsiegelung und Begrünung auf öffentlichen und privaten Flächen eröffnen, die Altstadt von Parkplatz suchenden Fahrzeugen befreien und der verschlechterten Zugänglichkeit des Quartiers Wallstraße nach Schließung der Kalandstraße begegnen. Dazu sind diverse Standorte zu prüfen, primär im Quartierskonzept für die Wallstraße an der Westseite, auf dem Seminarparkplatz und auf einer Teilfläche des Parkplatzes am Südwall.

Damit Wohnen in der Altstadt attraktiver wird, sollte die Bebauung der Freifläche an der Seminarstraße / Ecke Südwall mit einer Quartiersgarage geprüft werden. Die Fläche ist im Eigentum der Stadt und grenzt an die verdichtete Bebauung des südöstlichen Bereichs der Altstadt an. Die Ausstattung mit Photovoltaik auf Dächern wird die Rentabilität fördern.

Die Freifläche in Verlängerung des Südwalls zur Seminarstraße ist für die Wahrnehmung der stadt-geschichtlich wichtigen Zäsur am ehemaligen Hörsumer Tor zwischen Stadtkern und ehemaligen Außenbereich von Bedeutung. Es sollte im Zusammenhang mit der möglichen Errichtung einer Quartiersgarage geprüft werden, ob der nördliche Teil des Parkplatzes entlang der Straße Südwall begrünt und in der historischen Funktion als Wallgraben umgestaltet werden kann, um eine Verknüpfung von Süd- und Ostwall zu ermöglichen.

Straßensanierungen in der östlichen Altstadt

Die historischen Straßenquerschnitte von Wallstraße, Seminarstraße und Holzer Straße (nördlicher Teil) sollten hinterfragt, Eng- und Gefahrenstellen für Fußgänger z. B. bei der Querung von Südwall und Am Klinsberg entschärft und zusätzliche Beschattung der Ostseite durch Baumpflanzungen geprüft werden. In der Seminarstraße und Holzer Straße ist zu prüfen, ob historische Bordsteine aus Naturstein in die Neukonzeption integriert werden können. Der wichtigste Baustein zur Förderung des Wohnens in der Altstadt ist die grundhafte Sanierung der Wall- und der Seminarstraße.

Quartiersentwicklung Wallstraße / Kalandstraße

Dem zentralen Bereich zur Förderung der Wohnentwicklung in der Altstadt. An der Wallstraße, geprägt durch eine kleinteilige, historische Parzellenstruktur, können zudem Baulücken mit neuen Wohngebäuden für unterschiedlichste Nutzergruppen gebaut und wieder neue/ alte Blockrandstrukturen entstehen. Hierfür ist es sinnvoll, dass Teile der Garagenhöfe an der westlichen Seite der Wallstraße entfernt und neu strukturiert werden, um anschließend neuen

Wohnraum zu schaffen. Die Zufahrt zu den Garagen im Innenhof kann durch die Erdgeschosszonen der neuen Wohngebäude erfolgen. Alternativ sollte auch hier der Bau einer Quartiersgarage geprüft werden.

Für den Einsatz von Städtebaufördermitteln kann es sinnvoll sein, dass die Stadt einige an der Wallstraße gelegene Teile von Grundstücken erwirbt und nicht mehr benötigte Gebäude sowie Teile der Garagen abreißen lässt. Anschließend können die Fläche wieder zur Bebauung mit Wohngebäuden veräußert werden. Zur Umgestaltung der Straßenflächen der Wall- und der Kalandstraße und der exemplarischen Neubebauung an der Westseite der Wallstraße sollte ein städtebaulicher Wettbewerb durchgeführt werden.

Die Konzentration einer neuen Wohnentwicklung auf den östlichen Bereich der Altstadt ist sinnvoll, weil Kindergarten, Grundschule, Spielplatz und Wallanlagen in fußläufiger Entfernung liegen. Die Entsiegelung von Flächen der Kalandstraße vom Beginn der Querung der Wallanlage bis zum Anschluss an die Wallstraße und die Herrichtung dieser Flächen für Kinder und Jugendliche verbessert nochmals das wohnungsnaher Umfeld im östlichen Bereich der Altstadt. Zu prüfen ist, eine Teilfläche nicht zu entsiegeln, um diese für Skater vorzuhalten.

Das Quartier an der Wallstraße hat das Potenzial zu einem hervorragenden Beispiel für modernes Wohnen mit innovativen städtebaulichen Lösungen (z.B. Quartiersgarage, Car-Sharing) zu werden.

Steigerung der Aufenthaltsqualität in den Wallanlagen

Im nördlichen Abschnitt der Wallanlagen, östlich der Holzer Straße hat die Stadt vor einigen Jahren am Wasser einen Strand aufgebaut. Die Fläche verschmutzte und musste zurückgebaut werden. Die Fläche ist aber grundsätzlich geeignet als Spiel- und Aufenthaltsfläche für Familien mit Kindern und Jugendliche. Es sollte einen neuen Versuch unternommen werden, die Fläche zu gestalten und mehr Aufenthaltsqualität zu geben, z. B. mit großen, sehr stabil gebauten Hängemattenschaukeln. Das Element Wasser wird in den heißer werdenden Sommermonaten eine immer wichtigere Rolle spielen. Die Elemente sind behutsam in den Grünbereich zu integrieren. Eine Abstimmung mit der Denkmalbehörde ist erforderlich.

Zur Förderung des Wohnens sollten die Straßen der Altstadt ganztägig für den Radverkehr freigegeben werden. Ausnahme bildet aufgrund der Außengastronomie allein die Marktstraße und die Kurze Straße. Bei der Paulistraße sollte am Ende der abschüssigen Straße eine Schwelle zur Leinstraße den Fahrradverkehr auf Schrittgeschwindigkeit zurückführen.

Radverkehr stärken

Wichtig für die Ansiedlung von neuen Bewohnern und dem Verbleib von bereits ansässigen Bewohnern in der Altstadt ist die Schaffung einer sicheren, emissionsarmen, begrünten und im Sommer beschatteten Fuß- und Radwegverbindung von der Altstadt zum Bahnhof. Aufgrund des viel zu dichten und schnellen Autoverkehrs auch mit Schwerlastverkehr von der Papierfabrik weichen derzeit Radfahrer auf den ohnehin schon engen Fußweg aus. Dies dürfte für Berufstätige in Hannover und Göttingen interessant sein, die auf den dortigen Immobilienmärkten kein passendes Angebot zum Wohnen finden. Da die Flächen eines Radweges außerhalb der Altstadt liegen, sind sie nicht Bestandteil der Städtebauförderung. Die Stadt sollte zum Ausbau des Radweges andere Fördermittel akquirieren.

Tabelle 6: Maßnahmen im Handlungsfeld (B): Wohnen in der Altstadt

Maßnahmen	öffentliche Maßnahme	lfd. Nr. in KoFi.	Start-projekt	Leit-projekt
B1 (Denkmalgerechte) Modernisierung/Instandsetzungen von Gebäuden und Wohnungen		3.1	x	
B2 Grundrissänderungen für zeitgemäßes Wohnen		3.1		
B3 Abbruch von Nebengebäuden für neue Freiflächen		3.1		
B4 Energetische Sanierung des Gebäudebestandes		3.1		
B5 Zeitgemäßen Wohnraum in Baulücken ermöglichen	k	k		
B6 Grunderwerb an der Wallstraße tätigen	ö	2.1		x
B7 Ordnungsmaßnahmen an der Wallstraße durchführen	ö	2.4		x
B8 Schaffung von Abstellflächen, -gebäuden für Fahrräder / Autos				
B9 Ausbau von Radwegen, z.B. zum Bahnhof	k	k		
B10 Umgestaltung von quartiersnahen Plätzen	ö	2.5		x
B11 Flächen für Kinder/ Jugendliche in der Kalandstraße schaffen	ö	2.5		x
B12 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum	ö	2.6		
B13 Weg von Sedanstraße in Wallanlagen neu gestalten	ö	2.5		
B14 Aufenthaltsfläche in Wallanlage, Abschnitt Nord schaffen	ö			

k = Keine Finanzierung durch Städtebaufördermittel

6.3 Handlungsfeld (C): Einzelhandel, Dienstleistungen und Tourismus

Leitziel:

- Handel durch DienstleisterInnen und Freizeiteinrichtungen ergänzen

Ziele

- Gewerbe und Einzelhandel erhalten durch Gebäudesanierung
- Neuansiedlungen fördern durch Maßnahmen im öffentlichen Raum
- Schaffung eines „Flanierereffektes“ in der Altstadt
- Tourismus fördern durch attraktive Flächengestaltung
- Tourismus fördern durch denkmalgerechte Gebäudesanierung

Zielgruppen:

- BewohnerInnen Altstadt und Gesamtstadt, Gewerbetreibende, TouristInnen

Modernisierung und Instandsetzung von Gewerberäumen

Ein wesentliches Sanierungsziel ist, die Zunahme von Geschäftsleerständen zu stoppen. Die Förderung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden mit Geschäften ermöglicht es, zeitgemäße Ladenflächen in historischem Ambiente, unter Berücksichtigung

denkmalpflegerischer Aspekte anzubieten und die Schere zwischen Sanierungskosten und Mieteinnahmen zu verkleinern.

Auch wenn der Einzelhandelsbesatz in der Altstadt nicht mehr das Ausmaß der 60er und 70er Jahre des vorherigen Jahrhunderts erreichen wird, ist ein Grundbesatz an Handelsflächen des täglichen und periodischen Bedarfs wichtig. Der Handel mit Waren ist ein zentraler Bestandteil für die Altstadt, wenn sie der Mittelpunkt des Stadtlebens sein will. Hier ist zu prüfen, ob Umbaumaßnahmen für die Zusammenlegung von Verkaufsflächen über Gebäudegrenzen hinaus gefördert werden können. Ziel ist, zusammenhängende größere Verkaufsflächen zu schaffen, die am Markt nachgefragt werden.

Die Umnutzung von nicht mehr vermietbaren ehemaligen Geschäftsflächen ist zu fördern, denn die bundesweite Krise des stationären Einzelhandels ist auch in Alfeld (Leine) erkennbar. Wichtig für die Altstadt wäre die Ansiedlung von Dienstleistern und Freizeiteinrichtungen. Dies erhöht die Kundenfrequenz, von der auch der verbleibende Einzelhandel profitiert.

Mobilitätslösungen zur Verbesserung der Erreichbarkeit

Ein wichtiger Aspekt des Einzelhandelsgeschehens bleibt die Erreichbarkeit für Kunden. Unabhängig von der Tatsache, dass die Straßenquerschnitte dies größtenteils nicht ermöglichen, würde die Öffnung aller Straßen der Altstadt für PKW den Interessen der BewohnerInnen sowie etlicher KundInnen zuwiderlaufen. Die Kundschaft erwartet vom Einkauf in einer historischen Altstadt ein anderes Ambiente als im Einkaufscenter auf der „grünen Wiese“.

Zur Verbesserung der Erreichbarkeit der Geschäfte wird stattdessen die ganztägige Öffnung u.a. der Leinstraße und der Paulistraße für den Radverkehr empfohlen. Darüber hinaus sollten in der Lein- und in der Sedanstraße Linienbusverkehr nur unter der Voraussetzung kleinerer Busse mit E-Antrieb in einer Fahrtrichtung ermöglicht werden. Dies wird die Attraktivität für den Handel und für DienstleisterInnen erhöhen.

Im Rahmen der Stadtsanierung sollten Maßnahmen zur Unterbringung von z. B. Lastenrädern in ungenutzten Erdgeschossflächen gefördert werden. Auch diese „Mobilitätsvehikel“ benötigen Räume und Flächen, die bei der kleinteiligen und hochverdichteten Bebauung der Altstadt nicht immer zur Verfügung stehen. Hierfür wäre zu prüfen, ob ein „Fahrradhaus“ in einem ungenutzten Ladenlokal errichtet werden kann. Wichtig ist hier die frühzeitige Abstimmung über ein Betreiberkonzept.

Wichtig für Entwicklung des Handels in der Altstadt kann die Ansiedlung eines großflächigen SB-Marktes auf dem Kaiserhofgelände sein. Zusammen mit Kaufland im Norden der Altstadt könnten sie eine „Klammer“ für den Handel in der Altstadt bilden. Ausgehend von den Parkplätzen des neuen Marktes kann nach dem Einkauf ein „Bummel“ durch die Altstadt stattfinden. In Kombination mit dem im engeren Sinne brachliegenden Areal Kaiserhofgelände (ca. 6,5 ha) ist für den nördlich zum Walter-Gropius-Ring anschließenden Bereich (ca. 3 ha) mit einem bestehenden Elektromarkt, einer historischen 3-Seithofanlage mit Glaserei und Wohnnutzungen in ortsbildprägenden, teilweise unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden eine ganzheitliche Quartiersentwicklung anzustreben. Für dieses „Kaiserhofquartier“ wird in Abhängigkeit von den sich entwickelnden Perspektiven einer möglichen Ansiedlung eines Nahversorgers eine integrierte städtebauliche Machbarkeitsstudie vorgeschlagen.

Schaffen von Platzsituationen

Dieses Flanieren ist wesentlich für das Funktionieren eines historischen Zentrums mit seinem Besatz an Läden, Gastronomie und Dienstleistern. Die städtebauliche Sanierung hat dies zu fördern. Wichtig hierfür ist der Umbau von öffentlichen Flächen zu kleinen Stadtplätzen mit Aufenthaltsqualitäten in der Leinstraße, auf der Höhe der Volksbank und an der Einmündung Sedan- und Ständehausstraße.

Städtebauliche Qualitätssicherung der ehemaligen Stadttore

Ein weiterer Baustein zur Förderung von Einzelhandel und Tourismus ist die bauliche Ertüchtigung des besonderen historischen Ambientes der Altstadt. Die Eingangsbereiche an der Holzer Straße und insbesondere an der Sedanstraße sollte umgestaltet werden. Die Eingangsbereiche in die Stadt sollten Interesse für das historische Ensemble der Altstadt wecken. In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob die Möblierung der Verkehrsflächen am südlichen Eingang der Leinstraße reduziert werden kann, damit die Blickbeziehung in die Haupteinkaufsstraße der Altstadt verbessert wird.

Die historischen Standorte der vier Stadttore hervorzuheben, würde Sinn machen: Fahrbahnverengungen, der Beginn von Vorrangflächen für Fußgänger und Radfahrer, der räumliche Abschluss nach Außen, eine Änderung in der Straßenbeleuchtung mit warmen, niedrigen Lichtkörpern, die Installation von berankten Stellagen (z. B. Hopfen) mit Torcharakter wären Möglichkeiten, um die Zäsur zur Altstadt erfahrbar werden zu lassen.

Begrünte Raumkante am Perkwall

Zur Ertüchtigung des historischen Ambientes der Altstadt gehört auch die Bildung einer Raumkante am Perkwall. Die verkehrstechnisch sinnvolle Umfahrung der Altstadt offenbart heute eine perforierte Stadtkante mit Hinterhofcharakter. Dies lädt nicht zum Besuch der Altstadt ein.

Es wird empfohlen, durch Grünstrukturen eine neue / alte Raumkante auf der östlichen Seite des Perkwalls zu schaffen. Diese Gestaltung sollte gefördert werden, unter der Voraussetzung einer möglichst geringen Reduzierung von Stellplätzen. Zu prüfen wäre auch die Errichtung von Pergolen über straßenbegleitenden Stellplätzen, die durch Baumpflanzungen aufgelockert werden. Sie können zum Perkwall eingegrünt werden. Wichtig sind eine einheitliche Gestaltung und eine Ausführung, die dunkle Räume vermeidet. Das Aufbringen von PV auf den Dächern kann die Rentabilität fördern. Hierfür stehen andere Fördermittel zur Verfügung. Der Einzelhandel an der Lein- und Sedanstraße wird durch die Ausweisung von Stellplätzen mit Ladestationen profitieren. Die Planung könnte durch die städtebauliche Sanierung gefördert werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Altstadt von dieser Maßnahme insgesamt profitiert, da ihr besonderes historisches Ambiente hervorgehoben und die BesucherInnenfrequenz erhöht wird. Der Einzelhandel in der Altstadt wird zu den Nutznießern gehören.

Tabelle 7: Maßnahmen im Handlungsfeld (C): Einzelhandel, Dienstleistungen und Tourismus

Maßnahmen	öffentliche Maßnahme	lfd. Nr. in KoFi.	Start-projekt	Leit-projekt
C1 Modernisierung/Instandsetzung von Gewerbeeinheiten/ Läden		3.1		
C2 Energetische Sanierung von Gewerbeeinheiten/ Läden		3.1		
C3 Umnutzungen von leerstehenden Läden fördern		3.1		
C4 Zusammenlegung von Ladengeschäften zu größeren Einheiten		3.1		
C5 Ansiedlung SB-Markt auf Kaiserhofgelände als südl. Abschluss (oder alternativ eine geförderte Machbarkeitsstudie)	k	1.2		
C6 Platz mit Aufenthaltsqualitäten in der Leinstraße schaffen	ö	2.5		x
C7 Schaffung einer (grünen) Raumkante am Perkwall	ö	2.6	x	
C8 Eingangstore in die Altstadt attraktiver gestalten	ö	2.5		
C9 Erreichbarkeit der Altstadt für Radverkehr verbessern	k	k		
C10 Ladestationen für E-Bikes anlegen	k	k		
C11 Busverkehr in der Leinstraße ermöglichen	k	k		
C12 Pop-Up Stores (Zwischennutzungen) fördern	ö			
C13 Einrichtung eines Citymanagement	k	k		

k = Keine Finanzierung durch Städtebaufördermittel

6.4 Handlungsfeld (D): Verkehrsflächen, Plätze und Mobilität

Leitziel:

- Flanieren fördern / Wohnen stärken

Ziele

- Sanierung von Straßen, Umgestaltung von Plätzen
- Verkehrsberuhigung durch Umbaumaßnahmen
- Reduzierung der Fußgängerzone
- Erneuerung von Wegen in den Wallanlagen
- Mobilitätswende beschleunigen

Zielgruppen:

BewohnerInnen Altstadt und Gesamtstadt, Gewerbetreibende, TouristInnen

Sanierung von Straßen, Umgestaltung von Plätzen

Wie unter „B Wohnen in der Altstadt“ bereits ausgeführt, ist die grundständige Sanierung der Wallstraße und der Seminarstraße ein wichtiger Baustein der Sanierung, um neuen Wohnraum zu schaffen und ein zeitgemäßes Wohnquartier zu realisieren. Hierzu gehört auch der Rückbau der Straßenverkehrsfläche im westlichen Abschnitt der Kalandstraße und damit die Schaffung von Freiflächen für Kinder und Jugendliche. Darüber hinaus sind die Zugänge zu den Wallanlagen in der östlichen Altstadt zu ertüchtigen.

Der Bereich der Holzer Straße, der im vorherigen Sanierungsverfahren umgebaut worden ist, sollte eine erstmalige Erneuerung durch Schatten spendende Bäume erhalten (z. B. Platanen als Fächer-, Kasten- oder Spalierbaum an der östlichen Raumkante). Hier kann an die vorhandenen, historischen Lösungen wie am Marktplatz mit hochstämmigen Kopflinden angeknüpft werden. Das Parken sollte auf Anwohnerparken reduziert werden und keine gesonderten Stellplätze ausgewiesen werden. Die Straßenwölbung in der Fahrbahn mit seitlichen Abflüssen ist zu bewahren (auch als Muldenrinnen möglich). Die Möglichkeiten der Shared-Spaces sind zu beachten. Die vorhandenen Naturstein-Bordsteine sollten integriert werden. Bis auf wenige Engstellen für Fußgänger sind die städtebaulichen Missstände in der Straße sehr gering.

Mit der Umgestaltung des nördlichen Abschnitts der Holzer Straße und durch die Sanierung der Ständehausstraße sowie der Bornstraße und der Straße Am Kliensberg wird ebenfalls die Wohnfunktion der Altstadt gestärkt. Hierzu zählt auch eine bessere Gestaltung des Eingangsbereich in die Wallanlagen von der Holzer Straße aus.

Um die langgezogene Lein- und Sedanstraße als Flaniermeile besser wahrnehmen zu können, bedarf es städtebaulicher Zäsuren. Hierzu bieten sich zwei Möglichkeiten.:

Ein wichtiger Baustein ist die Anlage eines kleinen Stadtplatzes an der Leinstraße auf Höhe der Volksbank. Wie unter Punkt C bereits beschrieben, soll er zum Verweilen und Klönen einladen.

Auch die Fläche an der Sedanstraße / Ecke Mittelstraße, die ehemalige Schmiede, weist eine Freifläche auf, die – z. B. durch ein Café zur Belebung der Achse Leinstraße / Sedanstraße beitragen kann. Hier könnte an zentraler Stelle eine in den Straßenraum gezogene Außenfläche entstehen, die durch Baumpflanzungen im Einmündungsbereich der Mittelstraße eine Platzfunktion entwickelt.

Die Umgestaltung der Plätze nördlich und südlich der St. Nicolai Kirche für Nutzungen der Stadtgesellschaft und einer besseren barriereärmeren Erschließung sollte geprüft und zusammen mit der Kirche entwickelt werden. Hierzu hat der Kirchenvorstand bereits ein positives Votum abgegeben. Gleiches gilt auch für den Platzbereich zwischen Sedan- und Ständehausstraße, der heute ansprechend gestaltet, aber funktionslos ist. Benannte Flächen können einen Beitrag zur kulturellen und sozialen Aufwertung der Altstadt leisten, indem sie zukünftig u.a. durch Veranstaltungen genutzt werden können. Denkbar wäre die Durchführung eines Freiflächenwettbewerbs, um die bestmögliche städtebauliche Lösung für die Platzsituationen zu erzielen.

Die tiefbaulichen Maßnahmen sind barrierefrei auszuführen und die Straßenflächen an wichtigen Stellen mit taktilen Pflastersteinen für Menschen mit Sehbeeinträchtigungen zu versehen.

Mobilitätslösungen und Verkehrsberuhigung

Zur besseren Erreichbarkeit der Geschäfte und der Dienstleistungseinrichtungen in der Altstadt wird die Führung einer Buslinie (kleinere Busse mit E-Antrieb) durch die Leinstraße und Sedanstraße in Einbahnrichtung empfohlen. Da diese Straßen Teil des Fußgängerzonensystems sind, sollten sie nur mit kleineren Linienbussen befahren werden. Die Lage von Haltestellen ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Um keine Hochborde in den Straßenraum legen zu müssen, sollten die Busse mit entsprechender Neigetechnik ausgestattet sein.

Es wird empfohlen, nur noch die Leinstraße, die Sedanstraße, die Marktstraße, die Paulistraße und die Kurze Straße sowie den Marktplatz als Fußgängerzone auszuweisen. Die bisherigen Fußgängerzonen bleiben verkehrsberuhigte Anliegerstraßen.

Zur Klärung des zukünftigen Bedarfs an Parkplätzen in der Altstadt sollte eine entsprechende Untersuchung durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang sollte auch geprüft werden, ob Teile der öffentlichen Stellplätze E-Autos mit Ladestationen zur Verfügung gestellt werden können. Wichtig ist, dass die Untersuchung und ihre Empfehlungen sich an der Mobilitätswende orientieren, die die Reduzierung des Individualverkehrs zum Ziel hat. Die Ermittlung des Stellplatzbedarf sollte Teil eines Verkehrskonzeptes für die Altstadt sein.

Um die Mobilitätswende, die Klimaanpassung und den Erhalt des kulturellen Erbes zu sichern, bedarf es einer Umverteilung des öffentlichen und privaten Raumes in der historischen Stadt zugunsten einer autoreduzierten Stadt, der Entsiegelung, der Beschattung, des ressourcenarmen Bauens im Bestand und der Orientierung an altstadtkonformen, kleinteiligen Strukturen.

Tabelle 8: Maßnahmen im Handlungsfeld (D): Verkehrsflächen, Plätze und Mobilität

Maßnahmen	öffentliche Maßnahme	lfd. Nr. in KoFi.	Start-projekt	Leit-projekt
D1 Sanierung der Wallstraße	ö	2.5		x
D2 Sanierung der Seminarstraße	ö	2.5		
D3 Umbau und Teilentsiegelung der Kalandstraße	ö	2.5		x
D4 Teilsanierungen von Bom-, Lein-, Sedan- und Planstraße	ö	2.5		
D5 Platzgestaltung Lein-/ Sedanstraße Höhe Volksbank u. Mittelstr.	ö	2.5		x
D6 Umgestaltung Holzer Straße - Nord zur Wohnstraße	ö	2.5		
D7 Umgestaltung Kirchplätze St. Nicolai	ö	2.5		x
D8 Platz Sedan-/Ständehausstraße für neue Nutzung öffnen	ö	2.5	x	
D9 Einfahrt/ Eingangstor Sedanstraße neu gestalten	ö	2.5		
D10 Anschluss Weg - Sedanstraße in Wallanlagen neu gestalten	ö	2.5		
D11 Südlicher Weg in die Wallanlagen-Ost neu gestalten	ö	2.5		
D12 Radverkehr ganztägig in den meisten Straßen ermöglichen	k	k		
D13 Busverkehr in der Leinstraße/ Sedanstraße ermöglichen	k	k		
D14 Fahrradparkhaus	ö			
D15 Öffentliche Parkplätze für E-Autos	k	k		
D16 Bebauung Parkplatz mit Parkhaus Seminarstraße / Südwall	k	k		
D17 Anlage Fußweg Gudewillstraße zum ehem. Landratsamt	ö	2.5		
D18 Ausbau des Weges von Seminarstraße in den Südwall	ö	2.5		
D19 Sanierung Am Klinsberg	ö	2.5		
D20 Sanierung Ständehausstraße	Ö	2.5		

k = Keine Finanzierung durch Städtebaufördermittel

6.5 Handlungsfeld (E): Klimaschutz, Klimaresilienz und Artenvielfalt

Leitziel:

- Zukunft ermöglichen – Emissionen begrenzen, Biodiversität fördern

Ziele

- Minderung der CO²-Emissionen
- Flächen für Flora und Fauna sichern und erweitern
- Wallanlagen für Extremwetterereignisse ertüchtigen
- Anpassungsmaßnahmen für zunehmende Hitzeperioden
- Mobilitätswende beschleunigen
- Beschattung von stark der Sonne ausgesetzten Plätzen, Straßen, Fassaden und Wegen sowie Beschattung freier Gewässerabschnitte mittels Gehölze bzw. Pflanzungen

Zielgruppen:

- BewohnerInnen Altstadt und Gesamtstadt, Gewerbetreibende, TouristInnen

Minderung von CO₂ durch energetische Sanierung

Vor dem Hintergrund des fortschreitenden Klimawandels sollten die Maßnahmen dieses Handlungsfeldes Priorität haben, damit die Menschen auch weiterhin gut in der hochverdichteten Altstadt leben und arbeiten können.

Mit Hilfe einer Förderung von energetischen Maßnahmen an Gebäuden, die nicht durch andere Förderprogramme abgedeckt werden, kann der CO₂-Ausstoß beim Wohnen deutlich gemindert werden. Deutlich, weil viele historische Gebäude eine schlechte CO₂ Bilanz aufweisen.

Die Stadt kann hier mit Hilfe des kommunalen Förderprogramm steuernd eingreifen. Dieses Förderprogramm ist sinnvoll, um die Vergabe von Städtebaufördermittel einheitlich zu regeln.

Neben der CO₂-Reduzierung ist die Produktion von „Grüner Energie“ ein wichtiges Ziel. Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf denkmalgeschützten Gebäuden wurde erleichtert. Auch wenn diese Anlagen nicht aus Mitteln der städtebaulichen Sanierung gefördert werden können, ist eine Information der EigentümerInnen im Rahmen der Sanierung und Förderung anderer Gebäudeteile wichtig. Sämtliche aus dem öffentlichen Raum am Markt- und Kirchplatz einsehbaren Dachflächen sollten aber von PV-Anlagen freigehalten werden.

CO₂-Minderung durch Mobilitätslösungen

Um die Mobilitätswende zu beschleunigen und damit eine weitere Reduzierung von CO₂ Emissionen zu erreichen, sind Maßnahmen für den Radverkehr in der Altstadt zu fördern. Einige wurde bereits in den vorherigen Kapiteln beschrieben. Eine wichtige Rolle spielt hierbei auch das vom Rat verabschiedete Radverkehrskonzept der Stadt Alfeld (Leine).

Der Ausbau einer sicheren Radwegeverbindung von der Altstadt zum Bahnhof trägt ebenfalls zur Reduzierung von CO₂-Emissionen bei. Diese Maßnahme richtet sich insbesondere an Berufspendler, die einen schnellen und sicheren Weg vom Wohnort zur Arbeitsstätte

benötigen. Da die Flächen außerhalb der Altstadt liegen, können sie durch das hier vorgestellte Programm nicht gefördert werden.

Grüne Infrastruktur

Baumpflanzungen und Fassadenbegrünungen fördern die Artenvielfalt, tragen zur CO²- und Staubbindung sowie zur Temperaturabsenkung in der dicht bebauten Altstadt bei. Baumpflanzungen sind in einem hochverdichteten Stadtkern mit engen Straßenräumen ambitioniert. Ziel sollte es aber sein, im Rahmen der Sanierung etliche neue Bäume im öffentlichen Raum zu pflanzen. Idealerweise entlang der östlichen oder nordöstlichen Seiten der Lein-, Sedan-, Perk- und Seminarstraße sowie der Holzer Straße. Dies würde zu einer Reduzierung von hochsommerlichen Temperaturen in den Wohnräumen der dahinterliegenden Häuser führen.

In der Nachbarschaft der Kirche St. Nicolai sollte ein Baum, z. B. eine Kastanie, gepflanzt werden, der sich zu einem großkronigen Baum entwickeln kann. Er sollte bei hochsommerlichen Temperaturen zum Ausruhen unter einem dichten Laubdach einladen. Ältere, großkronige Bäume sind im Umfeld von Kirchen in vielen Städten und Gemeinden vorzufinden.

Entsiegelung und Begrünung

Der Abriss von nicht denkmalgeschützten Nebengebäuden in den Blockinnenhöfen können Freiflächen entstehen, die zur Temperaturabsenkung beitragen. Unter der Voraussetzung, dass dauerhaft Freiflächen entstehen, sollte dies gefördert werden.

Zur Begrünung der hochversiegelten Altstadt sollten Teilflächen des Parkplatzes östlich des Verwaltungsgebäudes des Landkreises an der Ständehausstraße entsiegelt werden. Hierfür ist der Ankauf von Flächen durch die Stadt sinnvoll.

Als Beitrag zur Anpassung an langanhaltende Hitzeperioden sollten die Errichtung von Trinkwasserstellen und schattigen Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum der Altstadt gefördert werden. Die Notwendigkeit hierfür ergeben sich aus der zu erwartenden Zunahme von Hitzeperioden und der Zunahme des Anteils von älteren Menschen an der Bevölkerung.

Um den Charakter der Flaniermeile in der stark frequentierten Sedanstraße zu erhöhen, sollte auf dem heute versiegelten und ummauerten Hofplatz zwischen den Häusern Sedanstraße 10 und Mittelstraße 2 ein grüner, beschatteter Hofgarten entstehen, der zum Verweilen einlädt.

Aus städtebaulichen Gründen sollten die an der Paulistraße gelegenen Grundstücke zum Südwall begrünt werden. Das Stadtbild kann gewinnen, wenn hier eine geordnete grüne Raumkante entsteht.

Am Perkwall sollte stadteinwärts eine grüne Raumkante, z. B. in Form einer Pergola angepflanzt werden, die bei minimalem Verlust von Stellplätzen zu einer Verschattung der Stellplätze und zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen kann.

In der Ständehausstraße sollte ergänzend zur Sanierung des historischen denkmalgeschützten Fillerturms die östlich und nördlich befindlichen, teilweise versiegelten Parkflächen entsiegelt, begrünt und städtebaulich aufgewertet werden. Auch der Durchgang zum Fritz-Reuter-Wall ist hier mitzudenken, um die fußläufigen Verbindungen zwischen

Altstadt und dem Grüngürtel weiter zu steigern. Da die Flächen teilweise in privater Hand sind, sind die Flächen seitens der Stadt Alfeld (Leine) anzukaufen, bzw. mit den Eigentümern entsprechende Gestattungsverträge zu schließen.

Wallanlagen als „grüne Lunge“ der Altstadt

Langfristig sollten auch zur Wallanlage gelegene Freiflächen in Verbindung mit den Freiflächen des umfangreichen Komplexes des ehemaligen Landratsamtes (Kreisverwaltung) entsiegelt werden.

Die Entsiegelung und Bepflanzung des südlichen Abschnitts der Kalandstraße bindet CO² Emissionen, schafft Versickerungsflächen und lässt neue Flächen für die Artenvielfalt entstehen. Das städtebauliche Ziel ist hier, die Wallanlage anstelle der Straßenfläche möglichst durchlaufen zu lassen. Dies schließt eine schmale Durchfahrt für Notfälle, z. B. mit wassergebundener Decke nicht aus.

Das wertet die Wallanlagen ästhetisch auf und verbessert den Biotopverbund zwischen dem nördlichen und dem südlichen Teil der Wallanlagen. Zur Aufwertung dieses Bereichs und Verbesserung der ökologischen Bilanz gehört auch die Anlage einer Baumallee entlang der Kalandstraße zwischen der Bismarckstraße und der Wallanlage. Sie setzt die vorhandene Baumallee östlich der Bismarckstraße fort.

Der Walldurchstich erfolgte erst im ausgehenden 19. Jahrhundert mit den Stadterweiterungsgebieten nach Osten. Für die historische Stadt bilden die durchgehenden Wallanlagen an der Ostseite ein hohes Potential. Die Kalandstraße durchschneidet und zerstückelt die Gesamtanlage.

In den Wallanlagen und auch innerhalb der Stadt sind die öffentlichen Wasserläufe von hoher stadtgeschichtlicher Bedeutung. Das weit verzweigte Wassersystem ist nur an wenigen Stellen oberirdisch erlebbar. Es sollte durch eine Studie in ihrer Entwicklung und genauen Lage dargestellt werden, um bei allen Planungen angemessen berücksichtigt zu werden. So wird z. B. der zugeschüttete Wallgraben am Südwall im Bereich des heutigen Parkplatzes von unterirdischen Wasserläufen aus der Frühzeit der Stadtgeschichte durchzogen.

Das Element „Wasser“, das bereits in der ersten Stadtsanierung erfolgreich in der Marktstraße reaktiviert wurde, sollte im Bereich Bürgerschule und wo immer möglich aktiviert, offengelegt und durch Trinkwasserbrunnen im Straßenraum und Wasserspielplätze in den Wallanlagen ergänzt werden.

Die Wallanlagen begrenzen die historische Altstadt und bilden einen grünen Kontrast zu ihrer dichten Bebauung. Zur besseren Wahrnehmung der Wallanlagen sollten ihre Eingangsbereiche neugestaltet werden. Diese Bereiche sehen heute sehr technisch oder un gepflegt aus. Sie sollten eingegrünt werden, damit deutlich wird, dass die Stadt früher von einem grünen Wall umgeben war.

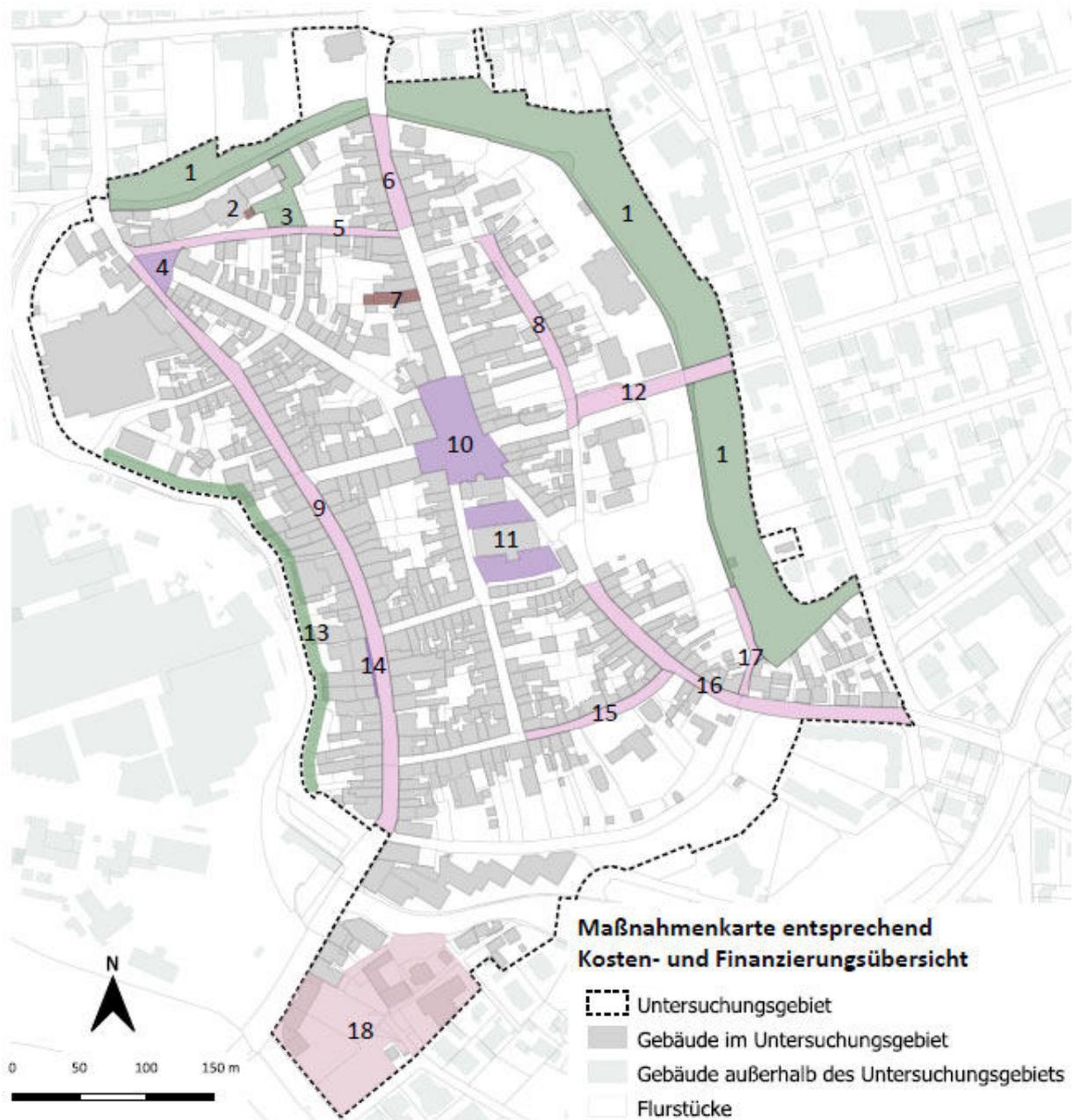
Insgesamt sind die Wallanlagen gegen zunehmende Wetterextreme wie langanhaltende Dürreperioden und Sturmereignisse zu ertüchtigen. Hierfür sind Teile des Baumbestandes zu erneuern. Die Wege in den Wallanlagen sind größtenteils zu erneuern. Dies gilt auch für die Sitzplätze. Heute zeigt sich in den Wallanlagen, dass hier in der vorangegangenen Sanierung keine Maßnahmen durchgeführt worden sind, mit Ausnahme des Spielplatzes am Seminarparkplatz.

Tabelle 9: Maßnahmen im Handlungsfeld (E) (Quelle: eigene Darstellung, 2023)

Maßnahmen	öffentliche Maßnahme	lfd. Nr. in KoFi.	Start-projekt	Leit-projekt
E1 Energetische Sanierung von Gebäuden		3.1		
E2 Entsiegelung von Hofflächen - Gestaltung von Grünflächen		3.1		
E3 Fassaden- und Dachbegrünungen fördern		3.1		
E4 Baumpflanzungen in Straßen und auf Plätzen durchführen	ö	2.5, 2.6		
E5 Baumpflanzungen (Beschattung) am Markt durchführen	ö	2.5		
E6 Baumpflanzung um Kirche St. Nicolai durchführen	ö	2.5		
E7 Umbau und Teilentsiegelung der Kalandstraße	ö	2.5		x
E8 Ökologische Aufwertung der Eingänge in Wallanlagen	ö	2.5		
E9 Teilentsiegelung und Aufwertung des Kirchplatzes St. Nicolai	ö	2.5		x
E10 Baumallee an der Kalandstraße ab Bismarckstr. anlegen	ö	2.5		x
E11 vorhandene Stadtbuslinie durch Altstadt führen	k	k		
E12 Radverkehr fördern	k	k		
E13 Trinkwasserstellen im öffentlichen Raum anlegen	ö	2.6	x	
E14 schattige Sitzplätze im öffentlichen Raum anlegen	ö	2.5		
E15 Warnelauf in Kalandstraße gestalten und aufwerten	ö	2.5		x
E16 Wallanlagen ertüchtigen für Extremwetterereignisse	ö	2.6		
E17 Flächen um Fillerturm ankaufen, teilentsiegeln und gestalten	ö	2.1, 2.5		

k = Keine Finanzierung durch Städtebaufördermittel

Eine Übersicht über die genannten öffentlichen Maßnahmen findet sich in der folgenden Karte wider.



- | | | |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ① Aufwertung Wallanlagen ② Sanierung Fillerturm ③ Grunderwerb, Teilentsiegelung und Gestaltung Flächen Fillerturm ④ Platzumbau Sedanstraße, Perkstraße, Ständehausstraße ⑤ Sanierung Ständehausstr. ⑥ Gestaltung Holzer Straße-Nord zur Wohnstraße | <ul style="list-style-type: none"> ⑦ Umbau Central Theater mit multifunktionalem Kinosaal ⑧ Sanierung Wallstraße und angrenzend Abbruch- und Freilegungsmaßnahmen ⑨ Teilsanierung Leinstraße und Sedanstraße ⑩ Möblierung Marktplatz ⑪ Umgestaltung Kirchplätze St. Nicolai ⑫ Rückbau Kalandstraße und Schaffung von Freiflächen an Warne und Skateranlage im rückgebauten Bereich | <ul style="list-style-type: none"> ⑬ Schaffung (grüne) Raumkante Perkwall ⑭ Platzgestaltung Leinstraße Höhe ehem. Volksbank ⑮ Sanierung Am Klinsberg ⑯ Sanierung Seminarstraße und Winzenburger Straße mit Eingangstor in Stadt und Wallanlagen Ost ⑰ Sanierung Bornstraße mit Wegführung Wallanlagen ⑱ Nachnutzung Kaiserhofgelände |
|---|--|--|

Abbildung 65: Maßnahmenkarte entsprechend Kosten- und Finanzierungsübersicht (Datenbasis: LGLN)

7 Kosten und Finanzierung der Sanierung

Stand: 28.04.2023

Kommune:		Alfeld (Leine)		Gesamtmaßnahmenbezeichnung:		Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier	
Programm:		Lebendige Zentren					
Einzelmaßnahme	Gesamtkosten	anteilige Kosten Städtebau-förderung	Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel	anteilige Kosten Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel	Förderprogramm außerhalb der Städtebau-förderung	Förderbetrag der anderen Förderung	
A - Ausgaben							
1 - Vorbereitung der Sanierung							
1.1 Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	12.000 €	12.000 €					
1.2 Gutachten, städtebauliche Planung, etc.	15.000 €	15.000 €					
1.3 Verfügungsfonds	10.000 €	5.000 €					
1.4 Sanierungsträger / andere Beauftragte	700.000 €	700.000 €					5.000 €
Summe	902.000 €	897.000 €		45.000 €			5.000 €
2 - Ordnungsmaßnahmen							
2.1 Grunderwerb	180.000 €	180.000 €					
2.2 Umzug von BewohnerInnen sowie Betrieben	856.000 €	856.000 €					
2.3 Bodenordnung	- €	- €					
2.4 Freilegung von Grundstücken	300.000 €	300.000 €		300.000 €			
2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)	100.000 €	100.000 €		10.000 €			
	100.000 €	100.000 €		50.000 €			
	100.000 €	100.000 €		20.000 €			
	1.400.000 €	825.000 €		742.500 €			
	100.000 €	100.000 €					
	130.000 €	130.000 €					130.000 €
	1.433.000 €	444.000 €		133.200 €			
	1.458.000 €	479.000 €		143.700 €			
	2.271.000 €	774.000 €		154.800 €			
	879.000 €	231.000 €		138.600 €			
	889.000 €	260.000 €		39.000 €			
	853.000 €	303.000 €		90.900 €			
	277.000 €	277.000 €		277.000 €			
	245.000 €	245.000 €		245.000 €			
	113.000 €	113.000 €		113.000 €			
	100.000 €	100.000 €		100.000 €			
	150.000 €	150.000 €					
	300.000 €	300.000 €		240.000 €			
	150.000 €	150.000 €		120.000 €			
2.6 sonstige Ordnungsmaßnahmen	95.000 €	95.000 €					95.000 €
	100.000 €	100.000 €		100.000 €			100.000 €
	60.000 €	60.000 €		30.000 €			30.000 €
	39.000 €	15.000 €		15.000 €			15.000 €
	90.000 €	90.000 €					90.000 €
Summe	13.168.000 €	7.277.000 €		3.527.700 €			- €
3 - Baumaßnahmen							
3.1 Modernisierungs- / Instandsetzungsmaßnahmen	1.920.000 €	672.000 €		336.000 €			
	2.500.000 €	890.325 €		445.163 €			
	5.000.000 €	1.750.000 €		875.000 €			
	150.000 €	150.000 €		75.000 €			
	1.800.000 €	720.000 €		360.000 €			
	600.000 €	240.000 €		120.000 €			
3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeinvestitionen	300.000 €	300.000 €		30.000 €			
3.3 Verlagerung oder Änderung von Betrieben	- €	- €					
3.4 sonstige Baumaßnahmen	- €	- €					
Summe	12.270.000 €	4.722.325 €		2.241.163 €			- €
Summe der Ausgaben (Bruttogesamtkosten)	26.340.000 €	12.896.325 €		5.813.863 €			5.000 €
B - Einnahmen							
1. Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken		350.000 €					
		1.200.000 €					
2. Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken		- €					
3. Ausgleichsbeträge		- €					
4. Straßenausbaubeträge		2.490.250 €					
5. sonstige Einnahmen		5.000 €					
Summe der Einnahmen		4.045.250 €					
C - durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten (Nettogesamtkosten)		8.851.075 €					
D - Finanzierung							
Zu finanzierende Summe				8.851.075 €			
Anteil Bund (1/3 von gesamt)				2.950.358 €			
Anteil Niedersachsen (1/3 von gesamt)				2.950.358 €			
Gesamtsumme Fördermittel (2/3 von gesamt)				5.900.717 €			
kommunaler Anteil (1/3 von gesamt)				2.950.358 €			

8 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

8.1 Grundzüge der Sanierungsgebietsabgrenzung

Bei der Abgrenzung des Sanierungsgebietes orientiert sich die Stadt Alfeld (Leine) vorrangig an den im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missständen und den daraus abgeleiteten Maßnahmen, deren Beseitigung Anlass und Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahme ist. Dabei muss gewährleistet sein, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.

Die Größe des Sanierungsgebietes und die damit verbundene Anzahl durchführbarer Maßnahmen muss in einem vernünftigen Verhältnis zur Höhe der verfügbaren Sanierungsmittel stehen und in einem angemessenen Zeitrahmen umsetzbar sein (Zügigkeitsgebot). Um eine Sanierungsmaßnahme zügig und erfolgversprechend umzusetzen, ist auch die Finanzkraft der Stadt zu berücksichtigen.

Bei der Festlegung der Sanierungsgrenze muss die Stadt Alfeld (Leine) die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und der Betroffenenbeteiligung sorgfältig abwägen und darf nur solche Grundstücke in das künftige Sanierungsgebiet aufnehmen, die für die Durchführung der Sanierung zwingend benötigt werden.

Aus Gründen der Rechtssicherheit für eine noch zu verabschiedende Sanierungssatzung wird eine klare, eindeutige Grenzführung vorgeschlagen, die sich im Wesentlichen an Liegenschaftsgrenzen orientiert.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes hängt grundsätzlich von Zweckmäßigkeitserwägungen ab. Maßgebend sind die von der Stadt festgelegten Ziele und Zwecke der Sanierung.

Vor dem Hintergrund der unter dem Kapitel 4 beschriebenen städtebaulichen Missstände und der Entwicklungsziele und Maßnahmen zur Behebung der Missstände unter Kapitel 6 ergibt sich aus dem folgenden Lageplan ersichtliche Abgrenzungsvorschlag für ein Sanierungsgebiet.

8.2 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Altstadt Alfeld (Leine) und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“

Altstadt und ehemalige Wallanlagen

Die städtebaulichen Missstände und Mängel an der Gebäudesubstanz sowie im öffentlichen Raum und die festgestellten Funktionsschwächen (Leerstände, Unter- und Fehlnutzungen) sind über das gesamte Gebiet der historischen Altstadt verteilt. Insbesondere die festgestellten Missstände und Mängel im öffentlichen Raum (unsanierte Straßen, fehlende Plätze, fehlendes Grün) werden von der Gebietsabgrenzung erfasst. Auch die Ziele und Zwecke der Sanierung decken den gesamten Altstadtbereich als in sich zusammenhängende städtebauliche und funktionale Einheit ab.

Die historischen Wallanlagen im nördlichen und östlichen Teil sowie die nicht mehr städtebaulich als Wallanlage in Erscheinung tretende Straße „Perkwall“ (daher als zu begrünender Bereich ausgewiesen) umfassen den Altstadt kern als ergänzender zusammenhängender Bereich, für den spezifische Missstände und Mängel herausgearbeitet sowie städtebauliche Ziele und Maßnahmen formuliert wurden. Insbesondere die nördlichen und östlichen überwiegend denkmalgeschützten Wallanlagen besitzen eine wichtige Funktion

als innerstädtischen Aufenthalts- und Erholungsraum, die es auszubauen und zu stärken gilt. Nicht zuletzt durch die lokale Klimawirksamkeit der Wallanlagen bestehen enge städtebauliche und funktionale Verknüpfungen zur übrigen Altstadt, sodass hieraus die Zugehörigkeit zur geplanten Gesamtmaßnahme abgeleitet werden kann.

Dementsprechend wird es als zweckmäßig erachtet, die Abgrenzung des Sanierungsgebietes entlang der äußeren Flurstücksgrenzen der nördlichen und östlichen Wallanlagen vorzunehmen. Die nördliche Abgrenzung umfasst die auslaufende Holzer Straße mit der Liegenschaft „Kuhlmannsche Villa“, einer denkmalgeschützten leerstehenden und sanierungsbedürftigen, den nördlichen Eingang der Altstadt städtebaulich prägenden Dominante.

Im Südosten verschwenkt die Grenze nach Süden über den Südwall hinaus, um hier die angrenzende Grünfläche und die östlich gelegene Parkplatzfläche an der Winzenburger Straße zu integrieren. Die Grünfläche sollte grünordnerisch überarbeitet werden. Für die Fläche des Parkplatzes könnte die Entwicklung einer kleinen Quartiersgarage sinnvoll sein. Hier soll für BewohnerInnen der südlichen und südöstlichen Altstadt und PendlerInnen neuer Parkraum geschaffen werden.

Weiter nördlich verschwenkt die Grenze entlang der Winzenburger Straße bis zur Einmündung der Bismarckstraße. Die Winzenburger Straße ist wie die Seminarstraße zu sanieren. Die auf der Nordseite gelegenen Gebäude gehören zum Ensemble der Altstadt. Einige Gebäude sind zu modernisieren oder zu sanieren. Es wird vorgeschlagen, im Bereich der Einmündung Südwall, Winzenburger Straße und Bomstraße eine Platzgestaltung durchzuführen, die den ehemaligen Eingangsbereich (das Hörser Dor) in die Altstadt verdeutlicht.

Die Bismarckstraße sollte nicht Teil des Sanierungsgebietes werden. Daher verschwenkt die Grenze weiter nördlich wieder auf die Flächen der Wallanlagen, damit dieses Denkmal überplant werden kann.

Die westliche Abgrenzung entlang des Perkwalls erfolgt entlang der östlichen Fahrbahngrenze. Der Straßenraum des Perkwalls sowie der westlich entlanglaufende Fußwegbereich weist keine städtebaulichen Missstände auf bzw. sind weitere Aufwertungsmaßnahmen wie eine zusätzliche Begrünung zur Herstellung eines „grünen Bandes“ sind baukonstruktiv nicht möglich. Entlang der östlichen Fahrbahngrenze hingegen bestehen mit Blick auf die städtebaulich stark uneinheitlichen rückwärtigen Gebäudeansichten entlang des gesamten Straßenverlaufs Potentiale für eine Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes durch entsprechende Maßnahmen der Begrünung. Für den westlichen, nördlichen und östlichen Bereich der Altstadt sowie für den südöstlichen Bereich nördlich des Südwalls wird daher vorgeschlagen, die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes zu übernehmen.

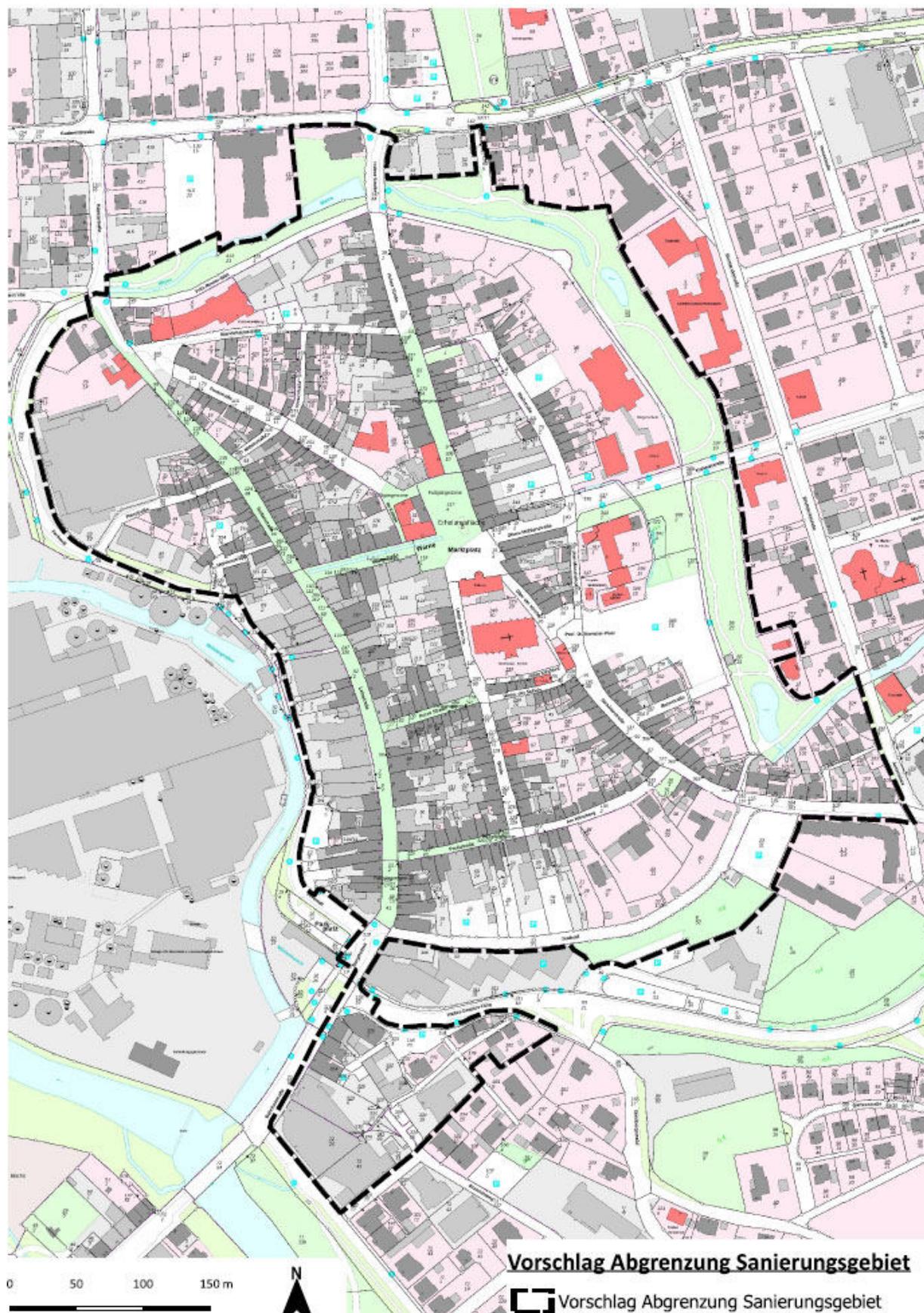


Abbildung 66: Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet (Datenbasis: LGLN)

Kaiserhofquartier

Die südliche Grenze des Sanierungsgebietes sollte vom Perkwall kommend über die Leinstraße und entlang der Bahnhofstraße das Kaiserhofgelände einbeziehen (s. Abschnitt zu Kaiserhofgelände). Die Bebauung zwischen Südwall und Walter-Gropius-Ring weist keine städtebaulichen Mängel auf. Daher wird vorgeschlagen, diesen Bereich, abweichend von der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes aus dem Gebietsumriss eines zukünftigen Sanierungsgebietes herauszunehmen.

Das geplante Sanierungsgebiet umfasst darüber hinausgehend südlich der Altstadt die Bebauung am Südwall, an der Burgfreiheit und das Kaiserhofgelände an der Bahnhofstraße. Auf dem Kaiserhofgelände sind städtebauliche Missstände offensichtlich.

Die ehemalige Nutzung ist aufgegeben worden. Es handelt sich seit vielen Jahren um eine Brachfläche. Um dieses zentral gelegene Gelände weiter zu nutzen, hat die Stadtverwaltung Gespräche mit Investoren geführt und konnte sich mit einer Gruppe einig werden. Auch eigentümerseitig wurde der Lösung zugestimmt. Geplant war die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters. Die Gebäude an der Bahnhofstraße sollten dabei erhalten bleiben und unmittelbar dahinter der Markt mit seinen Stellplatzflächen entstehen.

Die Verhandlungen haben sich über Jahre hingezogen. Der benachbarte Industriebetrieb, der unter die Seveso-III-Richtlinie fällt, hat gegen die neue Ansiedlung zunächst Einspruch eingelegt. Er fürchtete Nachteile und ggf. Einschränkungen für seinen Betrieb. Im Laufe der Vorbereitenden Untersuchungen konnte keine verbindliche Einigung erzielt werden.

Eine Nachnutzung der Brachfläche ist daher derzeit nicht erkennbar, da nach der mehrjährigen Nutzungsaufgabe, Baugenehmigungsrechte erloschen sind. Neue Nutzungen würden mit großer Wahrscheinlichkeit nicht genehmigt werden, da der benachbarte Industriebetrieb ein Recht auf Ausübung seiner genehmigten Produktionsprozesse hat. Aus seiner Sicht könnte eine neue Nutzung auf dem Kaiserhofgelände zu Einschränkungen seiner Betriebsabläufe führen.

Damit bleibt das Kaiserhofgeländes weiterhin zunächst eine Brache. Da keine wirtschaftliche Nachnutzung möglich ist, wird das Gelände mit seiner Bebauung weiter verfallen. Die Stadt Alfeld (Leine) ist damit unverschuldet mit einem Problem konfrontiert, dass sie nicht mit eigenen Mittel beheben kann. Die Fläche liegt unmittelbar vor dem Eingang zur Altstadt und bei wird bei weiterem Verfall deren Entwicklung negativ beeinflussen. Die städtebaulichen Missstände sind gravierend. Eine Aufnahme in ein Sanierungsverfahren ist daher geboten.

Durch die hohe städtebauliche Bedeutung des Areals zwischen Bahnhof und südlichem Stadteingang mit kurzer fußläufiger Anbindung in das Altstadtzentrum besteht eine funktionale und räumliche Verbindung zukünftig über die Bahnhofstraße und die Burgfreiheit zur Altstadt. Daher wird das Kaiserhofquartier als Bestandteil des geplanten Sanierungsgebiets vorgeschlagen.

Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet „Altstadt Alfeld (Leine) und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“ weist in der oben beschriebenen Umgrenzung eine Fläche von 25,43 ha auf.

9 Verfahrensrechtliche Abwägung

Das Baugesetzbuch (BauGB) kennt zwei unterschiedliche Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Gesamtmaßnahmen, das sogenannte „umfassende“ und das sogenannte „vereinfachte“ Sanierungsverfahren. Das erstgenannte umfassende Verfahren wird in der Praxis auch als das „klassische“ oder „herkömmliche“ Verfahren bezeichnet, weil das sogenannte vereinfachte Verfahren erst durch eine Novelle des Städtebauförderungsgesetzes im Jahre 1984 eingeführt worden ist.

Mit Beschluss der Sanierungssatzung hat die Stadt Alfeld (Leine) gemäß § 142 Absatz 4 BauGB auch zu entscheiden, welches Verfahrensrecht bei der Sanierungsdurchführung anzuwenden ist:

- das umfassende Verfahren unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB, oder
- das „vereinfachte“ Verfahren unter Ausschluss der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB.

9.1 Umfassendes Verfahren

Führt die Stadt Alfeld (Leine) die Sanierung im umfassenden Verfahren durch, gelten neben den Vorschriften über die sanierungsrechtliche Veränderungs- und Verfügungssperre die Vorschriften des Dritten Abschnitts des BauGB (§ 152 ff. BauGB). Sanierungsmaßnahmen unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sind dadurch gekennzeichnet, dass neben der Anwendung der vorgenannten sanierungsrechtlichen Vorschriften ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften besteht (§ 142 Abs. 4 BauGB). Die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten abgeschöpft werden. Diese Regelungen bezwecken somit:

- die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen beim Grundstückserwerb bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs. 1 BauGB) (im Regelfall),
- die Preisprüfung, d.h. keine Genehmigung eines Kaufvertrages (§ 144 Abs. 2 Satz 1 BauGB), wenn der Preis über den sanierungsunbeeinflussten Verkehrswert der Sanierung hinausgeht. Entsprechend einschlägiger Rechtsprechung sind Kaufpreisabweichungen von bis zu 10 % genehmigungsfähig.
- die Vorschrift, dass die Stadt beim Erwerb eines Grundstücks im Sanierungsgebiet nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Verkehrswert kaufen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB - Verkehrswertüberschreitungsverbot),
- die Vorschrift, dass die Stadt beim Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert veräußern darf (§ 153 Abs. 4 BauGB, ergänzt durch § 125 NKomVG - Verkehrswertunterschreitungsverbot),
- die Bemessung der Einwurfs- und Zuteilungswerte in der Sanierungsumlegung (§ 153 Abs. 5 BauGB),
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen beim Abschluss der Sanierung (§ 154 ff. BauGB) – dafür entfällt die Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag) und/oder ggf. für Ausbaubeiträge nach Kommunalabgabengesetz,

- die so genannte „Bagatell-Klausel“ für die Festsetzung von Ausgleichsbeträgen (§ 155 Abs. 3 BauGB) und Absehen von ihrer Erhebung,
- die Vorschrift, dass, falls nach Durchführung der Sanierungsmaßnahme die erzielten Einnahmen über den getätigten Ausgaben liegen und ein Überschuss entsteht, dieser auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke zu verteilen ist (§ 156a BauGB).

Sanierungsbedingte Erhöhungen der Bodenwerte sind insbesondere zu erwarten, wenn die Stadt planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen (z. B. die Erhöhung einer Geschoszahl), die Beseitigung (oder Entflechtung) störender Nutzungen, umfangreiche Ordnungsmaßnahmen einschließlich Erschließungs- und Straßenausbaumaßnahmen oder sonstige wesentliche Umstrukturierungen des Gebiets beabsichtigt (vgl. Krautzberger, in: Ernst-Zinkahn-Bielenberg, BauGB § 142 Rn. 93).

Erfahrungsgemäß ist die Wahrscheinlichkeit einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung auch dann vergleichsweise groß, wenn eine Stadt im Rahmen der Sanierungsdurchführung folgende städtebauliche Verbesserungen anstrebt:

- Verbesserung der Lage und Struktur eines Sanierungsgebietes oder Teilgebietes, z. B. die Ausweitung eines Geschäftsbereiches auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich und/oder die Beseitigung von Nutzungskonflikten (Lagewertverbesserung),
- Verbesserung der Nutzungsstufe innerhalb eines Teilbereiches, z. B. die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache für neue gewerbliche Nutzung oder Wohnnutzung,
- Verbesserung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,
- Verbesserung des Erschließungszustandes, z. B. die Aufwertung des innerörtlichen Einzelhandels durch attraktive Fußgängerzonen, öffentliche Tiefgaragen etc.,
- Verbesserung der Grundstückszuschnitte oder der Bodenbeschaffenheit, z. B. Schaffung von erstmalig zweckmäßig bebaubaren Grundstücken durch Bodenordnung oder durch Beseitigung von Altlasten.

9.2 Vereinfachtes Verfahren

Ist für die zügige Durchführung der geplanten Sanierung die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB hingegen nicht erforderlich und wird die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert, **muss** die Sanierung gemäß § 142 Abs. 4 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden. Die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens bedeutet:

- Keine Abschöpfung sanierungsbedingter Bodenwerterhöhungen durch Ausgleichsbeträge gem. § 154 BauGB. Dafür gilt (da durch die Anwendung des § 154 BauGB nicht ausgeschlossen) stattdessen üblicherweise für die straßenmäßige Erschließung das allgemeine Erschließungsbeitragsrecht nach §§ 127 ff. BauGB für erstmalig hergestellte Erschließungsanlagen bzw. ggf. das Ausbaubeitragsrecht nach Kommunalabgabengesetz für Verbesserungs-, Um- und Ausbaumaßnahmen an vorhandenen Erschließungsanlagen. § 154 BauGB verdrängt auch das Anlagenbeitragsrecht (Kanalbaubeiträge),
- Keine Limitierung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen auf sanierungsunbeeinflusste Verkehrswerte,
- Keine Anwendung der (Kauf-) Preisprüfung des § 153 Abs. 2 BauGB im Rahmen der sanierungsrechtlichen Genehmigung gemäß § 144 Abs. 2 BauGB;

- Muss die Sanierung im vereinfachten Verfahren durchgeführt werden, so muss auch über die Anwendung der Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 144 BauGB nach planerischem Ermessen entschieden werden.
 - Variante 1: Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 (mit Eintragung des Sanierungsvermerks),
 - Variante 2: Anwendung des § 144 Abs. 1, Ausschluss von § 144 Abs. 2 (ohne Eintragung des Sanierungsvermerks, § 143 Abs. 2 S.4 BauGB),
 - Variante 3: Anwendung des § 144 Abs. 2, Ausschluss von § 144 Abs. 1 (mit Eintragung des Sanierungsvermerks),
 - Variante 4: Ausschluss der Anwendung des § 144 Abs. 1 und 2 (wohl auch hier generell ohne Eintragung des Sanierungsvermerks, § 143 Abs. 2 S.4 BauGB).

Auch im vereinfachten Verfahren hat die Stadt daher durchaus noch ein auf die durchführungsorientierten Anforderungen abgestuftes Instrumentarium zur Verfügung.

9.3 Begründung der Verfahrenswahl

Die Stadt hat bei der Entscheidung, ob das vereinfachte Sanierungsverfahren angewendet werden soll, keinen Ermessensspielraum. Vielmehr sind die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften immer dann auszuschließen, wenn die in § 142 Abs. 4 genannten Voraussetzungen vorliegen. Ob dies der Fall ist, hat die Stadt aufgrund einer Prognoseentscheidung mit Beurteilungsspielraum festzustellen.

Grundlage dieser Entscheidung sind die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB. Ausgangspunkt für die Frage, ob die §§ 152-156 a BauGB ausgeschlossen werden, ist deren Regelungsgehalt. Die Stadt hat zu prüfen, ob insbesondere die Regelungen über die Nichtberücksichtigung sanierungsbedingter Werterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, beim Grundstückserwerb und bei der Bemessung des Einwurfswertes in die Sanierungsumlegung sowie die Bestimmungen über die Veräußerung und Zuteilung in der Sanierungsumlegung zum Neuordnungswert und die Vorschriften über die Preisprüfung und den Ausgleichsbetrag für die Durchführung der Sanierung erforderlich sind oder nicht. So kommt in Fällen, in denen die Sanierung auf eine Verbesserung der verkehrsmäßigen Erschließung und/oder den Erwerb größerer gewerblicher Brachflächen durch die Stadt zielt, ein Verzicht auf die §§ 152-156a BauGB in Betracht.

Ein weiterer Gesichtspunkt für die Erforderlichkeit des umfassenden Verfahrens ist die Mitfinanzierung der von der öffentlichen Hand durchgeführten Maßnahmen durch die Ausgleichsbeträge. Führt die Nichterhebung von Ausgleichsbeträgen dazu, dass die Kosten für die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen, die in der Regel zu einer besonderen sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung führen, nicht, auch nicht nach anderen Rechtsvorschriften, auf die begünstigten Eigentümer umgelegt werden können, liegt darin eine Erschwerung der Finanzierung und damit auch eine Erschwerung der Sanierung selbst.

Eine Erschwerung ist auch dann anzunehmen, wenn die Heranziehung zu den Kosten aufgrund anderer Regelungen nicht zu einer sachgerechten Verteilung der Kostenbeteiligung führen würde. § 142 Abs. 4 BauGB ist nach Lage der Dinge so zu verstehen, dass das umfassende Verfahren auch dann durchzuführen ist, wenn nicht bezüglich aller Vorschriften der §§ 152-156a BauGB die Erforderlichkeit bejaht werden kann, sondern nur wegen gewichtiger konkreter Umstände.

Die Stadt hat grundsätzlich auch die Möglichkeit vom umfassenden Sanierungsverfahren in das vereinfachte Sanierungsverfahren zu wechseln und umgekehrt. Wenn durch eine

Änderung des ursprünglichen Maßnahmenkonzeptes die Sanierungsziele zu verwirklichen sind, ist ein Verfahrenswechsel zulässig. Das BauGB enthält dazu keinen Ausschluss.

Die Entscheidung soll auf folgender tabellarischer Gegenüberstellung grundsätzlich denkbarer Argumente getroffen werden; dabei können die Ermessensentscheidungen für das Gebiet auch unterschiedlich ausfallen:

Entscheidungskriterien nach §§ des Dritten Abschnitts	Betrachtung aus der Sicht der Stadt	Betrachtung aus der Sicht der Sanierungsbetroffenen	Abwägung
§ 153 Abs. 1 BauGB: <i>Sind nach den Vorschriften des BauGB in dem jeweiligen Sanierungsgebiet Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu gewähren?</i>	Die Vorschrift gewährleistet kurz zusammengefasst, dass bei etwaigen Entschädigungen oder Ausgleichsleistungen der Sanierungsmehrwert nicht zu entschädigen ist. Da Enteignungen auszuschließen sind, wird die Stadt auf die Anwendung dieser Vorschrift nicht angewiesen sein.	Entschädigung zum Anfangswert aus Sicht der Eigentümer eher nicht hinnehmbar (Belastungen im Grundbuch)	Keine Anwendung
§ 153 Abs. 2 S.1 BauGB: Erforderlichkeit der Vermutungsregel bei der Kaufpreisprüfung?	Die Vermutungsregel des § 153 Abs. 2 BauGB verfolgt 3 Ziele: Allgemeine Grundstücksmarktstabilität, Sicherung der Ausgleichsbetragsleistungen nach § 154 BauGB ggü. dem Verkäufer und Schutz der Grundstückserwerber Verzögerung durch Grundstücksspekulation	Schutz der Erwerber vor Ausgleichsbeträgen, die der Veräußerer zu tragen hätte (weil er den Sanierungsvorteil in den Kaufpreis einpreist). Schutz der Erwerber vor überhöhten Kaufpreisen erforderlich? Erschwerung privater Investition bei spekulativen Grundstückmarkt	Keine Anwendung Derzeit ist nicht von einem spekulativen Grundstücksmarkt auszugehen.
§ 153 Abs. 3 S.1 BauGB Kaufpreisbindung der Gemeinde beim Grundstückserwerb unabdingbar?	Erwerbsvorgänge der Stadt oder des Sanierungsträgers unterliegen keiner Preisprüfung, § 144 Abs. 4 BauGB. An die Stelle der Preisprüfung tritt deshalb das Preisüberschreitungsverbot, Gewährleistung der Finanzierbarkeit. Das Preisüberschreitungsverbot gilt bei Erwerb in der Zwangsversteigerung nicht.	Aus der Sicht der Sanierungsbetroffenen dient das Preisüberschreitungsverbot der Gleichbehandlung aller Veräußerungswilligen im Sanierungsgebiet und der Sicherung des (in der Praxis eher <u>theoretischen</u>) Gewinnverteilungsanspruches nach § 156a BauGB	Keine Anwendung Erwerbsvorgänge durch die Stadt sind räumlich nur auf die Wallstr., Flächen um den Fillerturm und auf das Kasierhofgelände konzentriert, keine Bedeutung für das gesamte Gebiet
§ 153 Abs. 4 S.1 BauGB: Veräußerung von Grundstücken durch die Gemeinde zum Verkehrswert?	Verbot der Preis <u>untersch</u> reitung, um die Sanierungsfinanzierung nicht zu gefährden. § 125 NKomVG verbietet die Preisunterschreitung nur in der Regel.	Aus der Sicht der Sanierungsbetroffenen: Sicherung des Gewinnverteilungsanspruches nach § 156a BauGB, siehe § 156a BauGB	Keine Anwendung Grundstücksveräußerung punktuell durch die Stadt nur bei Umsetzung der o.g. Zwischenerwerbsfälle, Flächen am Fillerturm sollen im Eigentum der Stadt verbleiben
§ 153 Abs. 5 BauGB: <i>Anwendung von Umlegungsverfahrensvorschriften</i>	Eine Sanierungsumlegung findet nicht statt.		Keine Anwendung

§§ 154, 155 BauGB- Ausgleichsbeträge	Beteiligung der EigentümerInnen an Maßnahmen von denen sie profitieren.	Soziale Schutzfunktion, im Regelfall günstiger als Ausbaubeiträge nach N- KAG	Keine Anwendung Die Stadt erhebt Straßenausbaubeiträge auf Basis einer bestehenden Satzung nach KAG (umfassende Straßensanierung Wallstraße, Seminarstraße/Winzen- burger Straße, Bornstr., Am Kliensberg) Weitere Maßnahmen, die zu Bodenwertsteigerung führen könnten, nur punktuell, teilträumlich und nicht in einem zusammenhängenden räumlichen Kontext (Bodenordnung/Frei- legung für Neubebauung Wallstraße, Freilegung Kaiserhofgelände, ggf. kleine Parkgarage Winzenburger Str.) Erheblichkeit der Bodenwertsteigerung erst nach Gutachten des GAG zu bewerten
§ 156 BauGB unabdingbar? Übergangsvorschrift für die förmliche Festlegung	Keine vor förmlichen Festlegung entstandenen Beitragspflichten nach Erschließungsrecht / Keine begonnene Umlegung / Kein Enteignungsverfahren vor Satzungsbeschluss		Keine Anwendung
156a BauGB unabdingbar? Überschussverteilung an die Eigentümer im Sanierungsgebiet	Verzicht auf vollständiges Sanierungsverfahren für EigentümerInnen „nachteilig“ (wenn Überschüsse zu erwarten wären)	Überschussverteilung ist theoretisch	Keine Anwendung
§ 144 Abs. 1 BauGB erforderlich? (Veränderungssperre)	§ 144 Abs. 1 BauGB sollte niemals ausgeschlossen werden. § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sollte per Allgemeinverfügung genehmigt werden.		Anwendung Sicherstellung städtebaulicher Ziele zur Behebung von Substanz- und Funktionsmängeln
§ 144 Abs. 2 BauGB erforderlich? (Verfügungssperre)	§ 144 Abs. 2 BauGB dient im umfassenden Verfahren vor allem auch der Kaufpreiskontrolle, bedingt Sanierungsvermerk	Wird von den veräußerungswilligen EigentümerInnen mehrheitlich abgelehnt	Keine Anwendung Spekulativer Bodenmarkt ist derzeit nicht absehbar

Ob der oben aufgezeigten Ausgangslage wird für die Durchführung der zukünftigen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme das „vereinfachte“ Verfahren ohne Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB empfohlen. Gleichwohl wird zur Absicherung städtebaulicher Ziele empfohlen, § 144 Abs. 1 (Veränderungssperre) zur Anwendung zu bringen.

Die Empfehlung für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren stützt sich auf folgende Begründung:

Erhebliche städtebauliche Aufwertungen im öffentlichen Raum wurden im westlichen Teil der Altstadt im vorigen Sanierungsverfahren durchgeführt (insbes. Umgestaltung des zentralen Versorgungsbereiches, Modernisierung/Instandsetzung öffentlicher Gebäude). Maßnahmen im privaten Gebäudesektor sind lediglich punktuell zum Tragen gekommen.

Im Rahmen des geplanten Sanierungsverfahrens werden sich Erschließungsmaßnahmen auf die im östlichen Teil der Altstadt befindlichen Straßenbereiche konzentrieren, welche in der vorangegangenen Sanierung nicht bearbeitet wurden. Geringe sanierungsbedingte Erhöhungen der Bodenwerte sind daher nach derzeitiger Einschätzung lediglich im Bereich der geplanten Erschließungsmaßnahmen Obere Holzer Straße und Ständehausstraße (keine tiefgreifende Sanierung), Wallstraße, Seminarstraße, Winzenburger Straße (Teilbereich, welcher im geplanten Sanierungsgebiet liegt), Bornstraße und Am Kliensberg zu erwarten. Die Stadt (Alfeld) Leine ist grundsätzlich verpflichtet, auf Basis einer bestehenden Straßenausbaubeitragssatzung nach KAG Straßenausbaubeiträge zur Refinanzierung zu erheben. Die Sanierung würde daher nicht erschwert. Die Refinanzierung der Gesamtmaßnahme durch Erhebung von Ausgleichsbeträgen bei den durch die Sanierung Begünstigten ist daher nicht notwendig.

Geplante Ordnungsmaßnahmen wie Abbruch von Garagenanlagen und Freimachung von Grundstücken an der westlichen Seite der Wallstraße mit dem Ziel der Schaffung modernen Wohnraums (Verbesserung der Nutzung), sowie ggf. eine kleine Quartiersgarage an der Winzenburger Straße werden aufgrund des geringen Umfangs nach derzeitiger Einschätzung nur eine lokal begrenzte Auswirkung auf die Bodenwertsteigerung haben. Auch notwendige Ordnungsmaßnahmen im Bereich des Kaiserhofgeländes wie die Freilegung von Grundstücken und ggf. der Abbruch städtebaulich störender leerstehender Bausubstanz stellen lediglich eine lokal begrenzte Maßnahme dar. In Zusammenhang mit den SEVESO-III-Vorgaben sind die Nachnutzungsperspektiven und damit die Bodenwertsteigerungspotentiale als sehr begrenzt zu bewerten. Zusammenfassend lassen sich für das gesamte geplante Sanierungsgebiet keine, unerhebliche und lediglich lokal konzentrierte Bodenwertsteigerungen erwarten, deren Regulierung die Anwendung der besonderen Vorschriften des Bodenrechts nach derzeitiger Bewertung nicht notwendig erscheinen lassen.

Planungsrechtlich intensivere Grundstücksnutzungen (z. B. die Erhöhung einer Geschoszahl), die Beseitigung (oder Entflechtung) störender Nutzungen, oder weitere umfangreiche Ordnungsmaßnahmen einschließlich nicht über Straßenausbaubeiträge zu finanzierender Erschließungs- und Straßenausbaumaßnahmen oder sonstige wesentliche Umstrukturierungen sind darüber hinaus im Gebiet nicht beabsichtigt.

Die Wahrscheinlichkeit einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung ist auch daher nicht zu erwarten, da die Stadt Alfeld (Leine) im Rahmen der geplanten Sanierungsdurchführung - bis auf die oben benannten lokal begrenzten Maßnahmen - keine folgenden städtebaulichen Verbesserungen im großräumigen Maßstab anstrebt:

- Verbesserung der Lage und Struktur eines Sanierungsgebietes oder Teilgebietes, z. B. die Ausweitung eines Geschäftsbereiches auf einen angrenzenden, bisher vernachlässigten Bereich und/oder die Beseitigung von Nutzungskonflikten (Lagewertverbesserung),
- Verbesserung der Nutzungsstufe innerhalb eines Teilbereiches, z. B. die Wiedernutzbarmachung einer Gewerbebrache für neue gewerbliche Nutzung oder Wohnnutzung,
- Verbesserung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung,

- Verbesserung des Erschließungszustandes, z. B. die Aufwertung des innerörtlichen Einzelhandels durch attraktive Fußgängerzonen, öffentliche Tiefgaragen etc.,
- Verbesserung der Grundstückszuschnitte oder der Bodenbeschaffenheit, z. B. Schaffung von erstmalig zweckmäßig bebaubaren Grundstücken durch Bodenordnung oder durch Beseitigung von Altlasten.

Ein wesentliches Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahme ist es, die Wohnnutzung im Gebiet zu stützen und weiterzuentwickeln und die räumlich gleichmäßig über der Gebiet verteilten städtebaulichen Missstände und Mängel zu beseitigen. Hierzu sind die privaten Initiativen zu stützen. Im Rahmen der erhaltenden Sanierung wird nicht mit erheblichen Bodenwertsteigerungen gerechnet. Bezüglich der Förderung von privaten Einzelmaßnahmen im Rahmen von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bestehen zwischen beiden Verfahrensarten keine Unterschiede. Des Weiteren gelten gleichermaßen die besonderen abgaben- und steuerrechtlichen Vorschriften des BauGB bzw. der Steuergesetzgebung, insbesondere die Vergünstigungen nach den §§ 7h und 10f EStG für Modernisierungen und Instandsetzungen im Sanierungsgebiet.

Es ist festzuhalten, dass die geplante Sanierung nicht durch spekulativ überhöhte Bodenpreise erschwert werden wird (§ 153 Absatz 2 BauGB). Des Weiteren ist seitens der Stadt Alfeld (Leine) in Bezug zur Größe des Gesamtgebietes nur punktuell vorgesehen, Grunderwerb zu tätigen (Flächen am Fillerturm, in der Wallstraße und am Kaiserhofquartier), sodass die sanierungsrechtliche Sicherstellung der Möglichkeit, Grundstücke zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben, nicht notwendig ist. Im weiteren Prozess soll dennoch zur Absicherung der plausibel dargelegten Umstände – nicht zuletzt im Interesse der betroffenen EigentümerInnen – vor Beginn der Sanierungsdurchführung (zonale) Anfangs- und Endwerte durch den GAG ermittelt werden.

Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorgaben nach §§ 152-156 BauGB sind nicht notwendig, weil die Stadt Alfeld (Leine) vorgesehene Ordnungsmaßnahmen (hier die geplanten Straßensanierungen) auf Grundlage einer gültigen Straßenausbausatzung überwiegend finanzieren kann (s. Kosten- und Finanzierungsübersicht).

Zusammenfassend wird empfohlen, die städtebauliche Sanierungsmaßnahme der Stadt Alfeld (Leine) im **vereinfachten Verfahren** ohne Anwendung der besonderen städtebaulichen Vorschriften, jedoch unter Anwendung des § 144 BauGB Abs.1 (genehmigungspflichtige Vorhaben nach § 14 BauGB, insbesondere bauliche Vorhaben) durchzuführen. Dieses Verfahren eröffnet der Stadt die Möglichkeit, die nach diesen Regelungen genehmigungspflichtigen Vorhaben zu versagen, wenn sie den Zielen der Sanierung zuwiderlaufen würden oder das Erreichen der Ziele verhindern oder wesentlich erschweren würden.

10 Nachweis des begründeten öffentlichen Interesses an der Sanierung

Gem. § 136 Abs. 4 S. 1 und 2 BauGB dienen städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dem Wohl der Allgemeinheit.

Sie sollen dazu beitragen, dass

1. das Bundesgebiet (und als Teil davon das Gebiet der Stadt Alfeld (Leine)) nach den allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung sowie nach den sozialen, hygienischen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen entwickelt wird,
2. die Verbesserung der Wirtschafts- und Agrarstruktur unterstützt wird,
3. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen des Umweltschutzes, den Anforderungen an gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen der Bevölkerung und der Bevölkerungsentwicklung entspricht oder
4. die vorhandenen Ortsteile erhalten, erneuert und fortentwickelt werden, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds verbessert und den Erfordernissen des Denkmalschutzes Rechnung getragen wird.

Die Anforderungen des § 136 Abs. 4 S.2 BauGB wurden den Besonderheiten der Situation entsprechend in den vorstehenden Kapiteln im unterschiedlichem Maße angesprochen. Die Notwendigkeit zur Festsetzung des Untersuchungsgebietes als Sanierungsgebiet wird in den vorausgehenden Kapiteln dargelegt und begründet.

Die vielschichtigen baulich-funktionalen und städtebaulichen Missstände und der daraus folgende große Umfang an Maßnahmen erfordern die Anwendung qualifizierter Rechts- und Verfahrensinstrumente. Die Abwägung der zur Verfügung stehenden Instrumente ergibt, dass ein Verfahren im Rahmen des allgemeinen Städtebaurechts nicht ausreichend ist. Die Vorbereitung und Durchführung einer Sanierung nach besonderem Städtebaurecht gemäß § 136 ff. BauGB ist hingegen geeignet und notwendig.

Die erforderlichen städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit, da hierdurch u. a. eine Verbesserung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse erzielt und das Gebiet nach sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Erfordernissen weiterentwickelt werden soll. Im Sinne des öffentlichen Interesses ist die Sanierung zügig und erfolgsversprechend durchzuführen.

Damit liegt ein begründetes öffentliches Interesse an dem Sanierungsverfahren vor.

Quellen- und Literaturverzeichnis

Wird nachgereicht