



Änderung: Vorbereitende Untersuchungen (VU) | Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Stand: 21.11.2023

„Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“

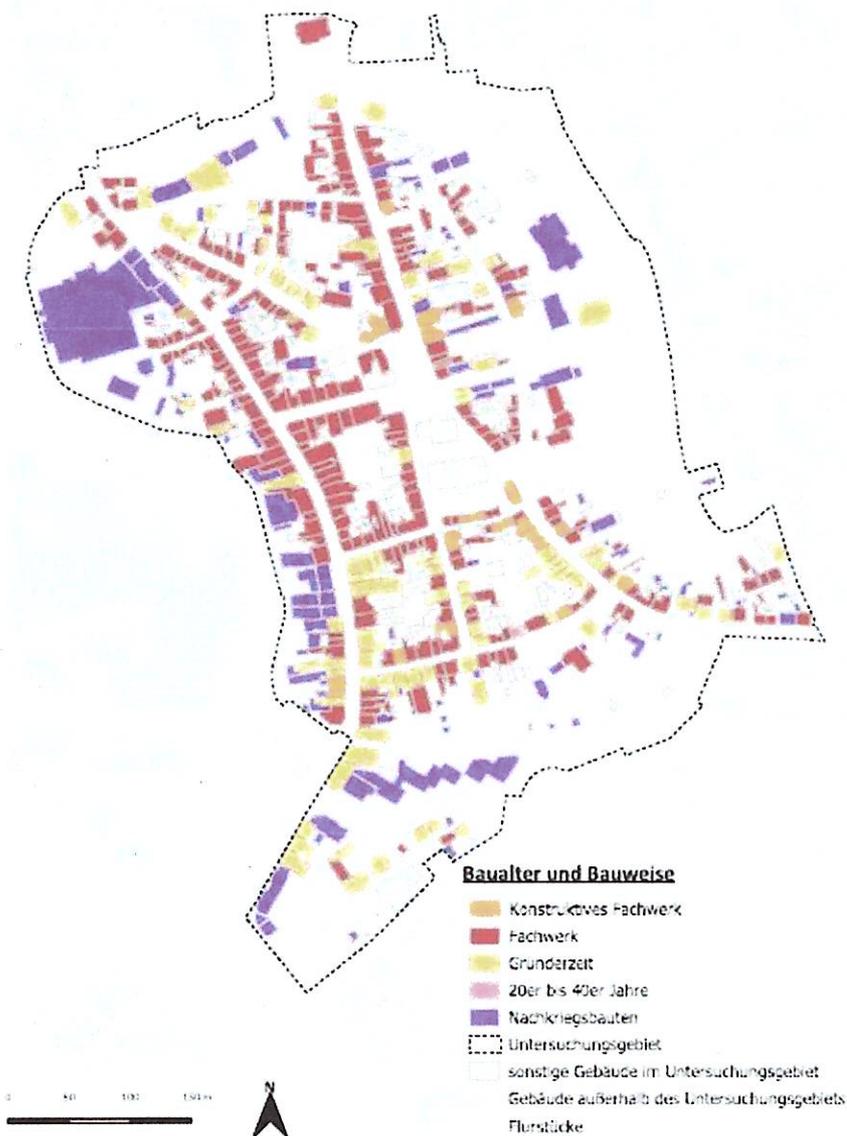
Ergänzungen werden kursiv dargestellt. Die angegebenen Seitenzahlen beziehen sich auf das alte Dokument (Stand 28.04.2023), welches am 25.05.2023 durch den Stadtrat beschlossen wurde.

S. 58f. Kapitel 4.5 Nutzungsstruktur wird wie folgt ergänzt:

Zukünftige Nutzungen für die Brachfläche sind durch den benachbarten Industriebetrieb fraglich. *Die Verhandlungen haben sich über Jahre hingezogen. Der Industriebetrieb, der unter die Seveso-III-Richtlinie fällt, hat gegen die Neuansiedlung eines Vollsortimenters zunächst Einspruch eingelegt.* Neue Nutzungen 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 desolate städtebauliche Situation und Stadtbrache dieser Größe (ca. 6,5 ha) findet sich in der Altstadt kein zweites Mal (vgl. Abbildung "Kaiserhofgelände").

Die Stadt hat ein hohes Interesse daran, das zentralgelegene Gelände weiter zu nutzen. Dazu führte die Stadtverwaltung Gespräche mit Investoren und konnte sich mit einer Gruppe einig werden. Auch eigentümerseitig wurde der Lösung zugestimmt. Geplant ist die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters ab 2024. Die Gebäude an der Bahnhofstraße sollten dabei erhalten bleiben und unmittelbar dahinter der Markt mit seinen Stellplatzflächen entstehen.

S. 75 Kapitel 4.6 Bebauungs- und Gebäudestruktur und Denkmalpflege: Abbildung 24: Darstellung von Bualter und Bauweisen der Gebäude (Datenbasis: LGLN) wird durch die folgende Karte ersetzt:



S. 79 Kapitel 4.6 Bebauungs- und Gebäudestruktur und Denkmalpflege Auflistung der sanierungsbedürftigen Gebäude wird wie folgt geändert:

Akuter Handlungsbedarf: drohender Substanzverlust

- 6 Hauptgebäude
- 2 Nebengebäude

Schlechter baulicher Zustand: umfassende Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sinnvoll

- 37 Hauptgebäude
- 24 Nebengebäude

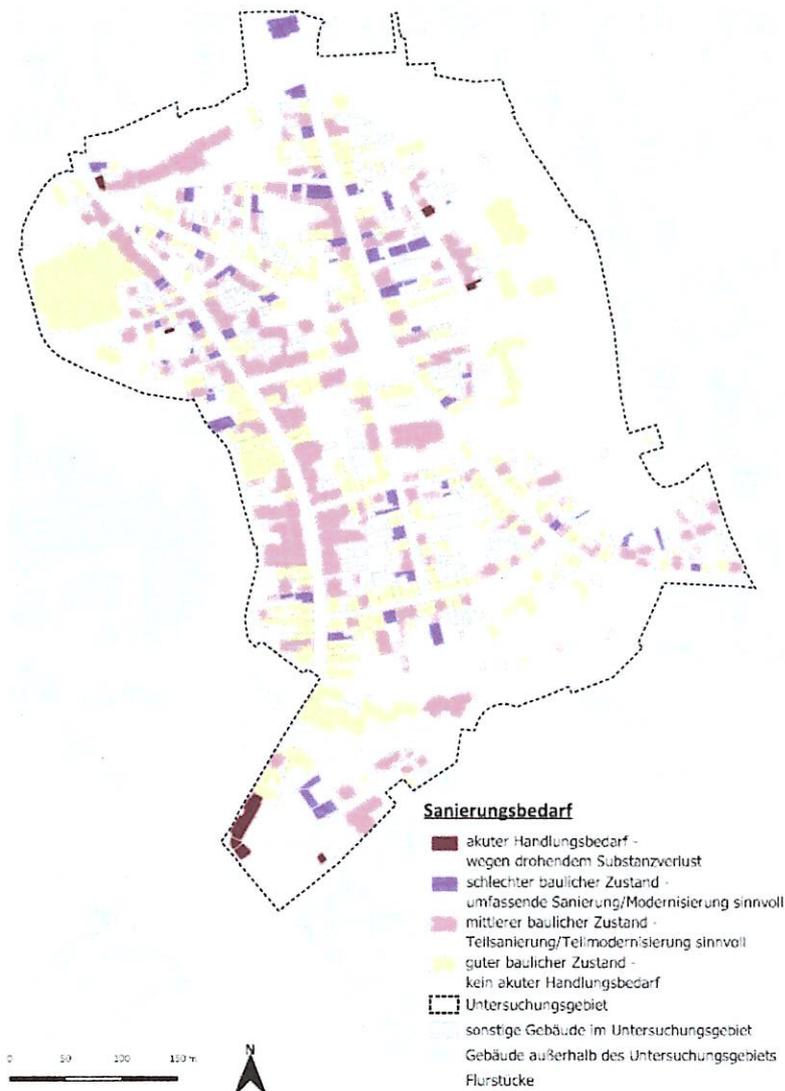
Mittlerer baulicher Zustand: Teilsanierung/Teilmodernisierung sinnvoll

- 167 Hauptgebäude
- 54 Nebengebäude

Guter baulicher Zustand: kein akuter Handlungsbedarf

- 159 Hauptgebäude
- 52 Nebengebäude

S. 75 Kapitel 4.6 Bebauungs- und Gebäudestruktur und Denkmalpflege: Abbildung 47: Sanierungsbedarf Gebäude (Datenbasis: LGLN) wird durch die folgende Karte ersetzt:



S. 83 Kapitel 4.6 Bebauungs- und Gebäudestruktur und Denkmalpflege: Tabelle 4: Abgleich Gebäudezustand außen und innen (Quelle: eigene Erhebung, 2022-2023) wird durch die folgende Tabelle ersetzt:

Gebäudezustand außen \ Gebäudezustand innen	gut	mittel	schlecht
guter baulicher Zustand - kein akuter Handlungsbedarf	9	10	6
mittlerer baulicher Zustand - Teilsanierung/Teilmodernisierung sinnvoll	2	14	4
schlechter baulicher Zustand - umfassende Sanierung/Modernisierung sinnvoll	1	4	0
akuter Handlungsbedarf - wegen drohendem Substanzverlust	0	2	0

S. 84 Kapitel 4.6 Bebauungs- und Gebäudestruktur und Denkmalpflege im Absatz „Bauliche Mängel“ wird der erste Spiegelstrich wie folgt geändert:

- Bei 59 % 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.

S. 112 Kapitel 6.1 Handlungsfeld (A): Altstadt – Zentrum des Stadtlebens wird unter „Sanierung Kino „Central Theater“ folgendes gestrichen:

Ein wesentlicher Baustein dieses Handlungsfeldes ist die Sanierung und Inbetriebnahme des Kinogebäudes, des „Central-Theaters“, ggf. mit multifunktionalem Nutzungskonzept. Für die Sanierungsmaßnahmen ist der Fördermitteleinsatz zu prüfen. Die Sanierung des Kinogebäudes mit ggf. vorzunehmenden Teilumbauten für weitere Nutzungen ist ein Projekt, das mit Priorität angegangen sollte.

S. 113 Kapitel 6.1 Handlungsfeld (A): Altstadt – Zentrum des Stadtlebens wird nach dem Absatz „Ehemaliges Landratshaus“ wie folgt ergänzt:

Fillerturm

Der Fillerturm ist als Teil der ehemaligen Stadtbefestigungsanlagen um 1300 erbaut worden. Er ist einer der wenigen noch verbliebenen baulichen Anlagen dieser Zeitepoche. Die Befestigungsanlagen in der Umgebung des Turmes wurden abgebrochen, weiter nördlich wurden die großen Gebäude des ehemaligen Landratsamtes errichtet. Der Fillerturm steht heute nicht mehr am unmittelbaren Rand der ehemaligen Altstadt, sein Errichtungszweck ist im heutigen Stadtgefüge nicht sofort erkennbar.

Bei dem Fillerturm handelt sich um ein außergewöhnliches bauhistorisches Denkmal, welches zu erhalten ist. Die Bausubstanz ist zu sanieren. Insbesondere der Zustand des gemauerten Umlaufs auf dem Dach lässt gravierende und substanzielle Baumängel erkennen. Der Turm wird vom Heimatkundeverein als Ausstellungsfläche genutzt. Er ist nur nach vorheriger Terminvereinbarung zu besichtigen.

Mit Hilfe von Sanierungsmaßnahmen am Turm durch den Eigentümer, den Landkreis Hildesheim, wird dessen Instandsetzung empfohlen. Dazu sollte ein Konzept diskutiert werden, wie der Turm zukünftig einer breiteren Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden kann. Auch

die Entsiegelungen der Freiflächen um den Turm und die Schaffung eines Durchgangs zu den Wallanlagen sollten mitgeplant werden.

S. 115 Kapitel 6.1 Handlungsfeld (A): Altstadt – Zentrum des Stadtlebens: Tabelle 5: Maßnahmen im Handlungsfeld (A): Altstadt – Zentrum des Stadtlebens wird wie folgt geändert:

Maßnahmen	öffentliche Maßnahme	lfd. Nr. in KoFi.	Start-projekt	Leit-projekt
A1 Sanierung eines Gebäudes zum Ausstellungshaus		3.1.5	x	x
A2 Trägerkonzept für Ausstellungshaus mit Bürgern entwickeln	<i>Maßnahme wird gestrichen</i>			
A3 Umbau Gebäude Central Theater mit multifunktionalem Kinosaal	k			
A4 Ansiedlung Soziale Einrichtungen durch Gebäudesanierung				
A5 Ansiedlung Gesundheitseinrichtungen durch Gebäudesanierung				
A6 Platzgestaltung Leinstraße auf Höhe Volksbank	ö	2.5.1	x	x
A7 Platzumbau Sedanstraße / Ständehausstraße	ö	2.5.2		x
A8 Plätze um die Kirche behutsam umgestalten	ö	2.5.18		
A9 Marktplatz möblieren	ö	2.5.3		
A10 Baukultur diskutieren, Gestaltungsfibel entwickeln	ö	1.2.1		
A11 Beratung und Infoabende zur Altbausanierung anbieten	ö	1.1.1		
A12 Flohmarkt in Leinstraße und /oder auf Plätzen organisieren	k	k		
A13 Einrichtung eines Citymanagement	k	k		

k = Keine Finanzierung durch Städtebaufördermittel

S. 118 Kapitel 6.2 Handlungsfeld (B): Wohnen in der Altstadt erster Absatz der Zwischenüberschrift „Steigerung der Aufenthaltsqualität“ wird an das Ende des Kapitels 6.5 Handlungsfeld (E): Klimaschutz, Klimaresilienz und Artenvielfalt (S. 127) eingefügt:

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 ein neuer Versuch unternommen werden, die Fläche zu gestalten und ihr 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.

S. 118 Kapitel 6.2 Handlungsfeld (B): Wohnen in der Altstadt zweiter Absatz der Zwischenüberschrift „Steigerung der Aufenthaltsqualität“ wird als erster Absatz zur Zwischenüberschrift „Radverkehr stärken“ verschoben:

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.

S. 119 Kapitel 6.2 Handlungsfeld (B): Wohnen in der Altstadt: Tabelle 6: Maßnahmen im Handlungsfeld (B): Wohnen in der Altstadt wird wie folgt geändert

Maßnahmen	öffentliche Maßnahme	lfd. Nr. in KoFi.	Start-projekt	Leit-projekt
B1 (Denkmalgerechte) Modernisierung/Instandsetzungen von Gebäuden und Wohnungen		3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4	x	
B2 Grundrissänderungen für zeitgemäßes Wohnen		3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4		
B3 Abbruch von Nebengebäuden für neue Freiflächen		3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4		
B4 Energetische Sanierung des Gebäudebestandes		3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4		
B5 Zeitgemäßen Wohnraum in Baulücken ermöglichen	k	k		
B6 Grunderwerb an der Wallstraße tätigen	ö	2.1.1		x
B7 Ordnungsmaßnahmen an der Wallstraße durchführen	ö	2.4.1		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	2.5.1, 2.5.2, 2.5.3, 2.5.18		x
B11 Flächen für Kinder/ Jugendliche in der Kalandstraße schaffen	ö	2.5.4, 2.5.5		x
B12 Anpflanzung von Bäumen im öffentlichen Raum	ö	2.6.1		
B13 Weg von Sedanstraße in Wallanlagen neu gestalten	ö			
B14 Aufenthaltsfläche in Wallanlage, Abschnitt Nord schaffen	ö	2.5.6		

k = Keine Finanzierung durch Städtebaufördermittel

S. 121 Kapitel 6.3 Handlungsfeld (C): Einzelhandel, Dienstleistungen und Tourismus der letzte Satz im zweiten Absatz der Zwischenüberschrift „Begrünte Raumkante am Perkwall“ wird wie folgt ausgetauscht:

Zur einheitlichen Gestaltung sollte eine Entwurfsplanung beauftragt werden, die in Öffentlichkeit und Politik diskutiert wird. Die Planung kann durch die städtebauliche Sanierung gefördert werden.

S. 121 Kapitel 6.3 Handlungsfeld (C): Einzelhandel, Dienstleistungen und Tourismus wird zum Schluss wie folgt ergänzt:

Kaiserhofgelände

Die ehemalige Nutzung des Geländes als Nahversorgungsstandort wurde aufgegeben. Eine Neuansiedlung wurde bislang durch Einspruch des benachbarten Industriebetriebs verhindert,

welcher Nachteile und Einschränkungen in seinen Betriebsabläufen fürchtete. Während der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen liefen Verhandlungen sowohl zwischen der Stadtverwaltung und dem Industriebetrieb als auch mit potenziellen Investoren. Der Planungsstand im November 2023 sieht die Neuansiedlung eines Vollsortimenters ab 2024 vor.

Sollte die Neuansiedlung scheitern, ist eine wirtschaftliche Nachnutzung unmöglich und das Gelände mit seiner Bebauung wird 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 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.“

S. 122 Kapitel 6.3 Handlungsfeld (C): Einzelhandel, Dienstleistungen und Tourismus: Tabelle 7: Maßnahmen im Handlungsfeld (C): Einzelhandel, Dienstleistungen und Tourismus wird wie folgt geändert:

Maßnahmen	öffentliche Maßnahme	lfd. Nr. in KoFi.	Start-projekt	Leit-projekt
C1 Modernisierung/Instandsetzung von Gewerbeeinheiten/ Läden		3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4		
C2 Energetische Sanierung von Gewerbeeinheiten/ Läden		3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4		
C3 Umnutzungen von leerstehenden Läden fördern		3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4		
C4 Zusammenlegung von Ladengeschäften zu größeren Einheiten		3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4		
C5 Ansiedlung SB-Markt auf Kaiserhofgelände als südl. Abschluss (oder alternativ eine geförderte Machbarkeitsstudie)	k	1.2.6		
C6 Platz mit Aufenthaltsqualitäten in der Leinstraße schaffen	ö	2.5.1	x	x
C7 Schaffung einer (grünen) Raumkante am Perkwall	ö	2.6.2	x	
C8 Eingangstore in die Altstadt attraktiver gestalten	ö	2.5.9		
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		

C14 Sanierung Fillerturm		3.1.7		
--------------------------	--	-------	--	--

k = Keine Finanzierung durch Städtebaufördermittel

S. 124 Kapitel 6.4 Handlungsfeld (D): Verkehrsflächen, Plätze und Mobilität: Tabelle 8: Maßnahmen im Handlungsfeld (D): Verkehrsflächen, Plätze und Mobilität wird wie folgt geändert:

Maßnahmen	öffentliche Maßnahme	lfd. Nr. in KoFi.	Start-projekt	Leit-projekt
D1 Sanierung der Wallstraße	ö	2.5.8		x
D2 Sanierung der Seminarstraße	ö	2.5.9		
D3 Umbau und Teilentsiegelung der Kalandstraße	ö	2.5.4		x
D4 Teilsanierungen von Bom-, Lein-, Sedan- und Planstraße	ö	2.5.10, 2.5.17		
D5 Platzgestaltung Lein-/ Sedanstraße Höhe Volksbank u. Mittelstr.	ö	2.5.1	x	x
D6 Umgestaltung Holzer Straße - Nord zur Wohnstraße	ö	2.5.11		
D7 Umgestaltung Kirchplätze St. Nicolai	ö	2.5.18		x
D8 Platz Sedan-/Ständehausstraße für neue Nutzung öffnen	ö	2.5.2		x
D9 Einfahrt/ Eingangstor Sedanstraße neu gestalten	ö	2.5.2		
D10 Anschluss Weg - Sedanstraße in Wallanlagen neu gestalten	ö			
D11 Südlicher Weg in die Wallanlagen-Ost neu gestalten	ö	2.5.9, 2.5.10		
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	2.5.19		
D18 Ausbau des Weges von Seminarstraße in den Südwall	ö			
D19 Sanierung Am Klinsberg	ö	2.5.12		
D20 Sanierung Ständehausstraße	Ö	2.5.7		

k = Keine Finanzierung durch Städtebaufördermittel

S. 128 Kapitel 6.5 Handlungsfeld (E): Klimaschutz, Klimaresilienz und Artenvielfalt: Tabelle 9: Maßnahmen im Handlungsfeld (E): Klimaschutz, Klimaresilienz und Artenvielfalt wird wie folgt geändert:

Maßnahmen	öffentliche Maßnahme	lfd. Nr. in KoFi.	Start-projekt	Leit-projekt
E1 Energetische Sanierung von Gebäuden		3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4		

E2 Entsiegelung von Hofflächen - Gestaltung von Grünflächen		3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4		
E3 Fassaden- und Dachbegrünungen fördern		3.1.1, 3.1.2, 3.1.3, 3.1.4		
E4 Baumpflanzungen in Straßen und auf Plätzen durchführen	ö	2.5.3		
E5 Baumpflanzungen (Beschattung) am Markt durchführen	ö	2.5.3		
E6 Baumpflanzung um Kirche St. Nicolai durchführen	ö	2.5.18		
E7 Umbau und Teilentsiegelung der Kalandstraße	ö	2.5.4		x
E8 Ökologische Aufwertung der Eingänge in Wallanlagen	ö	2.5.10		
E9 Teilentsiegelung und Aufwertung des Kirchplatzes St. Nicolai	ö	2.5.18		x
E10 Baumallee an der Kalandstraße ab Bismarckstr. anlegen	ö	2.5.4		x
E11 vorhandene Stadtbuslinie durch Altstadt führen	k	k		
E12 Radverkehr fördern	k	k		
E13 Trinkwasserstellen im öffentlichen Raum anlegen	ö	2.6.3	x	
E14 schattige Sitzplätze im öffentlichen Raum anlegen	ö	2.6.1		
E15 Warnelauf in Kalandstraße gestalten und aufwerten	ö	2.5.4		x
E16 Wallanlagen ertüchtigen für Extremwetterereignisse	ö	2.6.15		
E17 Flächen um Fillerturm ankaufen, teilentsiegeln und gestalten	ö	2.1.2, 2.5.19		

k = Keine Finanzierung durch Städtebaufördermittel

S. 132 Kapitel 8.2 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Altstadt Alfeld (Leine) und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“ wird am Ende wie folgt ergänzt:

„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.

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

S. 134 Kapitel 8.2 Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets „Altstadt Alfeld (Leine) und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“:

entfällt