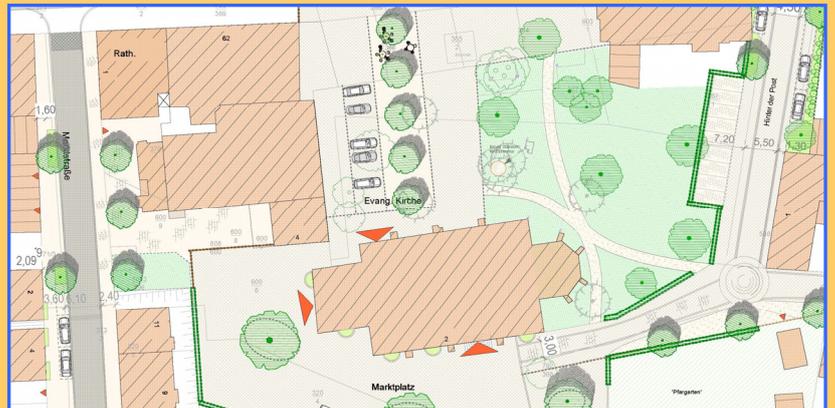


- Entwurf Juni 2010 -
RAHMENPLAN
INNENSTADTSANIERUNG
ELDAGSEN



Stadt Springe



Im Auftrag der Stadt Springe

Ansprechpartner/Projektleitung
Fachdienst 61 - Stadtplanung
Fachdienstleiterin: Frau Demelius
Tel. 05041 - 73319
susan.demelius@springe.de

Frau Kirchmann
Tel. 05041 - 73324
sabine.kirchmann@springe.de

Zur Salzhaube 9,
31832 Springe / Deister

Auftragnehmer:

Projektgemeinschaft:

Planungsbüro Brudniok

Dipl. Ing. Hajo Brudniok, Stadtplanung, Gotteslager 3c - 37081 Göttingen
Tel.: 0551 6345600 - Fax: 0551 6345606 - Mail: info@hajobrudniok.de

SCHWAHN LANDSCHAFTSPLANUNG

Büro für Landschaftsarchitektur und Landespflege
Dr. Christoph Schwahn, Schildweg 21,-37085 Göttingen,
Tel.: 0551-59349, Fax: 0551-59357, Mail: buero@dr-schwahn.de

Beauftragter Sanierungsträger zur Innenstadtsanierung:

DSK Hannover

Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft



Inhaltsverzeichnis

Pos	Inhalt	Seite
0. Einleitung und Vorbemerkungen zum Rahmenplan		
0.0	Gesetzliche Grundlagen zum Sanierungsrecht u.a.	5
0.1	Sanierungsablauf	5
0.2	Beginn und Ende der Sanierung	5
0.3	Zulässige Dauer der Sanierung	
0.4	Die Phasen der Innenstadtsanierung Eldagsen	6
	Übersicht Karte des Sanierungsgebietes	nach Seite 6
0.5	Städtebaulicher Rahmenplan	7
0.6	Bedeutung des städtebaulichen Rahmenplanes	7
0.7	Übergeordnete Ziele des städtebaulichen Rahmenplanes	8
0.8	Die Mitwirkung der Bürgerschaft im Sanierungsbeirat	10
I. Freiraumentwicklung in der Innenstadtsanierung Eldagsen		
1.	Ziele und Methodik der Rahmenplanung – Freiraum	12
2.	Schwerpunktbereiche der Freiraumerneuerung	14
2.1	Zentrum	14
2.2	Neugestaltung der Innenstadtstraßen	16
2.3	Anlage und Neugestaltung von Fußwegeverbindungen	18
2.4	Grünordnerische Aufwertung und Gestaltung von Freiräumen	18
	Plan: Schwerpunktbereiche der Freiraumerneuerung	nach Seite 19
	Plan: Übersicht Grünentwicklung	nach Seite 19
3.	Entwicklungsvorstellungen	20
3.1	Zentrum: Kirchumfeld, Marktplatz	20
	Plan: Vorentwurf Zentrum	nach Seite 21
3.2	Straßen der südlichen Innenstadt	23
3.2.1	Hinter der Post	24
3.2.2	Marktstraße	25
3.2.3	Pfarrstraße, westlicher Abschnitt	26
3.2.4	Pfarrstraße, östlicher Abschnitt	27
3.2.5	Lindenbergstraße	28
3.2.6	Am Wöhlbach, östlicher Abschnitt	29
3.3	Straßen der übrigen Innenstadt	30
3.3.1	Am Wöhlbach, mittlerer Teil	30
3.3.2	Am Wöhlbach, westlicher Teil	31
3.3.3	Wallstraße	32
3.3.4	Am Namenlosen Knick	33
3.3.5	Knickstraße	35
3.3.6	Klosterstraße	36
3.3.7	Brückenstraße	37
3.3.8	Zur Barenburg	38
3.3.9	Am Gehlenbach	39
3.3.10	Obergutstraße – Talstraße	40
3.3.11	Triftstraße	41



3.4	Wegeverbindungen	42
3.4.1	Pastorengasse	42
3.4.2	Friedhofsweg	43
3.4.3	Alter Schulweg	43
3.4.4	Fußweg am Neuen Gehlenbach	44
3.5	Orte besonderer Gestaltung	46
3.5.1	Jüdischer Friedhof	46
3.5.2	Alte Senfmühle am Neuen Gehlenbach	48
3.5.3	Spielplatz und Grünflächen am „Berggarten“	49
3.5.4	Torsituationen im Verlauf der Langen Straße	50
3.5.5	Einmündung Pfarrstraße / Lange Straße	52
3.5.6	Am Wöhlbach	53
3.6	Spezielle Aspekte der Freiraumentwicklung in Eldagsen	54
3.6.1	Materialien zur Oberflächenbefestigung	54
3.6.2	Stadtbildgerechte Entwicklung der privaten Grünflächen	56
3.6.3	Baumsanierung	58
3.6.4	Ruhender Verkehr	59
3.7	Vom Rahmenplan zur Umsetzung	59
3.8	Kostenschätzung	61

II.	Architekturteil	74
------------	------------------------	-----------

4.	Stadtbildprägende Gebäude	74
	Plan „Stadtbildprägende Bedeutung von Gebäuden“	nach Seite 77
5.	Beispiele stadtbildprägender Gebäude und prägnanter Ensembles	87
6.	Vorgaben zur Gebäudegestaltung im Ortskern	103
6.1	Anforderungen an prägende Bauteile Dach bis Details	107
	I. Dach und Dachlandschaft	107
	II. Fassaden: Fachwerk-Behänge-Backstein-Putz	111
	III. Details: Fenster-Türen-Sonstige Details	121
6.2	Förderrichtlinie zur Gebäudegestaltung	131

III.	Strukturteil	134
-------------	---------------------	------------

7.	Struktur- und Entwicklungskonzept	134
7.1	Handlungsfeld A: Standort- und Wirtschaftsbelebung des Stadtzentrums	137
7.2	Handlungsfeld B: Innenentwicklung und Blocksanierungen	139
	Plan „Innenentwicklungskonzept“ nach Seite	142
	Die Blöcke 01 bis 13 im Einzelnen	144
7.3	Handlungsfeld C: Stärkung der Wohnfunktion und sozialen Infrastruktur	166
7.4	Handlungsfeld D: Stadtbildpflege und Baukultur	169
7.5	Handlungsfeld E: Management und Steuerung	170
7.6	Zusammenfassung Maßnahmen, Prioritäten, Kosten zum Strukturkonzept	172

Anhang: Protokolle der Sanierungsbeiratssitzungen
--



Kap. 0.: Einleitung und Vorbemerkungen zum Rahmenplan Innenstadtsanierung Eldagsen

0.0 Gesetzliche Grundlagen zum Sanierungsrecht u.a.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414). Zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316). Insbesondere Zweites Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“ §§ 136 ff.
- Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie – R-StBauF). RdErl. d. MS. v. 20.5.2008

0.1 Sanierungsablauf

Das Sanierungsrecht regelt

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

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

Als städtebauliche Gesamtmaßnahme ist die Sanierung durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

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

0.2 Beginn und Ende der Sanierung

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme beginnt formal mit dem Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen. Sie endet mit der Abwicklung der Sanierung.

0.3 Zulässige Dauer der Sanierung

Das BauGB trifft keine Bestimmung darüber, wie lange eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme dauern darf.

Eine genaue Festlegung der Sanierungsdauer ist in der Regel auch nicht möglich, da aus vielfältigen Gründen (z. B. Änderung der Sanierungsplanung, Änderung von Vorstellungen der öffentlichen Aufgabenträger, Streckung von Förderungsmitteln, Rechtsmittel der Betroffenen) die Durchführung verzögert werden kann.



Gemäß § 142 Abs. 3 des derzeit gültigen BauGB heißt es:

Die Gemeinde beschließt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung). In der Sanierungssatzung ist das Sanierungsgebiet zu bezeichnen. Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden.

0.4 Die Phasen der Innenstadtsanierung Eldagsen

Die erste Phase der Innenstadtsanierung Eldagsen zur Vorbereitung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen ist abgeschlossen.

Hierzu zählten insbesondere:

- die Vorbereitenden Untersuchungen aus dem Jahre 2008,
- Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm im Jahre 2009, Programmkomponente Stadtumbau auf Grundlage des BauGB § 171 a – d,
- die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Jahre 2009,
- die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung,
- die Bestellung eines Sanierungsträgers und sonstiger Beauftragter.

Die Vorbereitenden Untersuchungen hatten zur Aufgabe, u.a. die städtebaulichen Missstände aufzuzeigen, eine Bestandsaufnahme und Bewertung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge vorzunehmen. Darüber hinaus dokumentieren die Vorbereitenden Untersuchungen die Erforderlichkeit der Sanierungsmaßnahme, den Nachweis des öffentlichen Interesses an der Sanierung und eine Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

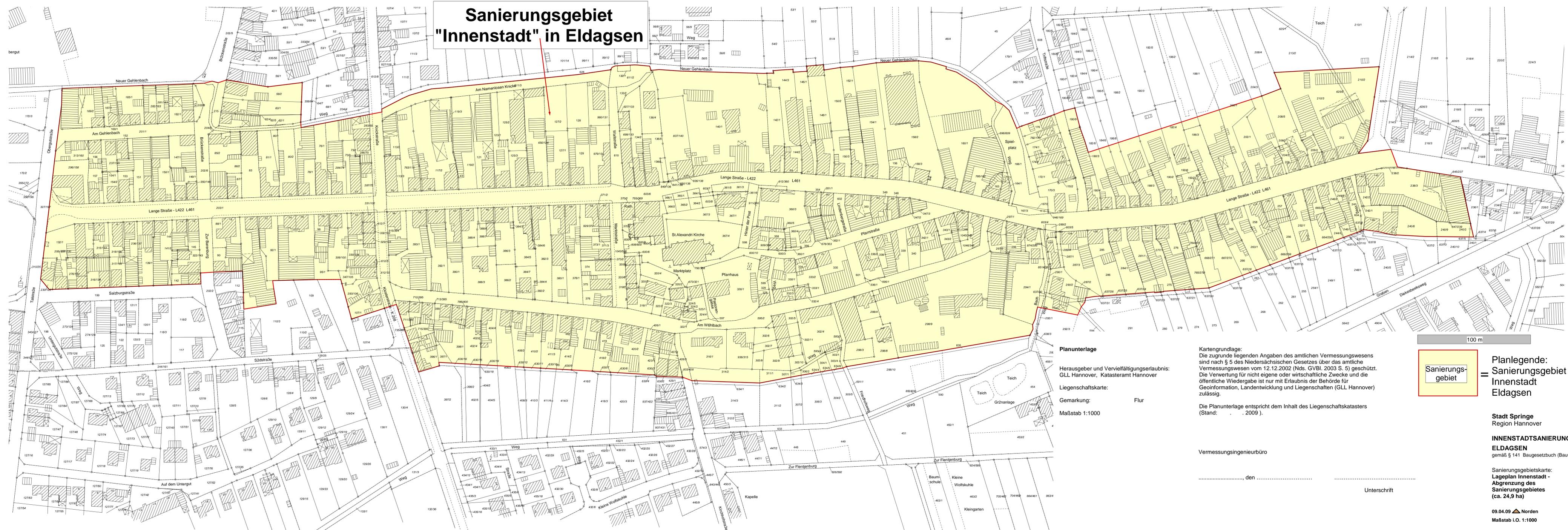
In den Vorbereitenden Untersuchungen sind gemäß Städtebauförderungsrichtlinie auch die Mitwirkung der betroffenen Bürger, eine überschlägige Ermittlung der Kosten, die Festlegung von Durchführungsabschnitten und Durchführungszeiten mit groben Zeit-Maßnahme-Plänen darzustellen.

Einen Schwerpunkt der Vorbereitenden Untersuchungen bildet die Festlegung der allgemeinen Ziele der Sanierung.

Nach der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes sind im Rahmen der weiteren Vorbereitung die allgemeinen Ziele zu vertiefen und ggf. zu modifizieren sowie die konkreten Ziele und Zwecke im Sinne von § 140 Nr. 3 BauGB zu bestimmen. Hierzu dient u.a. gemäß § 140 Nr. 4 BauGB der Rahmenplan.

Karte mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes >

Sanierungsgebiet "Innenstadt" in Eldagsen



100 m



Planlegende:
= Sanierungsgebiet
Innenstadt
Eldagsen

Planunterlage
Herausgeber und Vervielfältigungserlaubnis:
GLL Hannover, Katasteramt Hannover
Liegenschaftskarte:
Gemarkung: Flur
Maßstab 1:1000

Kartengrundlage:
Die zugrunde liegenden Angaben des amtlichen Vermessungswesens sind nach § 5 des Niedersächsischen Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen vom 12.12.2002 (Nds. GVBl. 2003 S. 5) geschützt. Die Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit Erlaubnis der Behörde für Geoinformation, Landentwicklung und Liegenschaften (GLL Hannover) zulässig.
Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters (Stand: . 2009).

Vermessungsingenieurbüro

Unterschrift

Stadt Springe
Region Hannover
INNENSTADTSANIERUNG
ELDAGSEN
gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB)

Sanierungsgebietskarte:
Lageplan Innenstadt -
Abgrenzung des
Sanierungsgebietes
(ca. 24,9 ha)

09.04.09 Norden
Maßstab i.O. 1:1000



0.5 Städtebaulicher Rahmenplan

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

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

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

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

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

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

Der städtebauliche Rahmenplan baut auf den Bestandserhebungen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) vom Mai 2008 auf. Aufgrund der in den VU umfangreich dargelegten Fakten zu städtebaulichen, freiraumplanerischen, verkehrlichen und sozialen Verhältnissen ist der Rahmenplan Innenstadtsanierung Eldagsen in erster Linie maßnahmen- und umsetzungsbezogen orientiert.

Insbesondere sollen sowohl die Umsetzungen der öffentlichen Maßnahmen vorbereitet als auch Anstoßwirkungen für private Initiativen in städtebaulicher und gebäudeplanerischer Hinsicht gegeben werden. Der Rahmenplan soll dabei eine klare Handreichung zur Gestaltung und Förderung der stadtbildtypischen Bausubstanz liefern.

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



0.6 Bedeutung des städtebaulichen Rahmenplanes

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

Im Rahmenplan werden die aus derzeitiger Sicht dem Stand der Planung nach wichtigen prioritären Maßnahmen aufgezeigt.

Die im Rahmenplan dargestellten Maßnahmen bedürfen noch der vertiefenden Einzelplanung und weiteren Abstimmung.

Das Aufzeigen öffentlicher Maßnahmen und städtebaulicher Entwicklungsziele bedeutet nicht, dass die Stadt Springe jeweils zwangsläufig als Vorhaben- und Finanzträger auftritt. Durch den Rahmenplan werden die Bedeutung der Maßnahmen und Ziele für die Innenstadtsanierung Eldagsen dargelegt, Impulse gegeben sowie Optionen eröffnet, diese Maßnahmen mit den Instrumenten und Regularien der Städtebauförderung zu initiieren und umzusetzen. Zudem sollen private Initiativen angeregt werden, z.B. im Bereich des ehem. Parterhofes oder potenziell neu zu ordnender Innenbereiche, wie z.B. im Block 02 auf den Grundstücken Lange Straße 79, 81.

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

Durch die Streckung der Fördermittel und die Komplexität der Aufgabe zur Innenstadtsanierung Eldagsen werden bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme voraussichtlich noch über 10 Jahre vergehen. Somit ist ein Planungs- und Umsetzungshorizont von ca. 15 Jahren seit Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) aus dem Jahr 2008 realistisch, der Abschluss der Sanierung in Eldagsen ist wohl auf die Jahre 2020 bis 2022 zu veranschlagen.

Die vorgelegte Rahmenplanung ist ein weiterer Baustein zur Umsetzung der Innenstadtsanierung Eldagsen und wird mit den Bürgern und Behörden permanent abgestimmt.

0.7 Übergeordnete Ziele des städtebaulichen Rahmenplanes

Im Sinne behutsamer Stadtumbaumaßnahmen gem. § 171 a BauGB zur Innenentwicklung:

Stärkung innerstädtischer Bereiche und Zentrumsstärkung durch Umsetzung der Innenstadtsanierung als langfristige Aufgabe.

Die historische Innenstadt von Eldagsen ist ein wesentlicher Schwerpunkt der Entwicklung des Gesamtortes und wichtiger Kristallisationspunkt des Alltagslebens. Die unverwechselbare historische Innenstadt hat Stellvertreterfunktion für die Gesamtstadt und ist in besonderer Weise für das Image des Ortes nach außen verantwortlich.



Übergeordnete Hauptpositionen und Zielsetzungen zur Innenstadtsanierung:

Anziehungskraft (Attraktivität) der historischen Innenstadt als Standort zum Wohnen und Arbeiten, für Versorgung und Dienstleistung, für Kultur, Begegnung, Bildung und Freizeit, steigern

Stadtmittenwirkung und –funktion durch städtebaulich-strukturelle Standortaufwertung und Strukturbelebung ausbauen

Lebendiges Zentrum mit Nutzungsvielfalt schaffen unter starker Einbeziehung der Bürgerschaft und lokaler Akteure (Eldagsen attraktiv-lebenswert-unverwechselbar).

Die Vitalität des historischen Zentrums von Eldagsen ist jedoch gefährdet.

Problemlagen / Haupt-Problemfelder:

Konkurrenzsituation des Stadtzentrums mit anderen Lagen um Ansiedlungswillige, Zunahme der Abwanderung aus dem Zentrum

Gefährdeter **Wirtschaftsstandort Innenstadt**

Gefährdeter **Wohnstandort Innenstadt**

Unzureichendes **Kultur- und Freizeitstandort Innenstadt**

Ausbaubedürftiges **Marketing**

Im Sinne behutsamer Stadtumbaumaßnahmen sowie mit den Fördermöglichkeiten und Förderinhalten gem. § 171 a BauGB sollen die oben genannten negativen Entwicklungstendenzen aufgehalten und eine positive städtebauliche Entwicklung initiiert werden.

Der Stadtumbau soll gem. BauGB in Eldagsen insbesondere dazu beitragen, dass

1. die **Siedlungsstruktur** den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird (z.B. *Berücksichtigung des demografischen und wirtschaftlichen Wandels, Verbesserung der Marktfähigkeit der überlieferten Stadtgefüge- und Baustrukturen, Nachfrage-Stärkung, Blocksanierungen, Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur, Barrierefreiheit*),

2. die **Wohn- und Arbeitsverhältnisse** sowie die **Umwelt** verbessert werden (z.B. *Optimierung der Standort- und Ansiedlungsvoraussetzungen hinsichtlich der Funktionen Wohnen, Gewerbe u.a., Umsetzung von Umfeldmaßnahmen, Klimaschutz-Energieeinsparungs-Maßnahmen, altersgerechter Umbau, Schaffung familiengerechter Wohnformen und –umfelder; mehr Licht-Luft, Stellplätze, Durchgrünung in beengten Blöcken*),

3. **innerstädtische Bereiche** gestärkt werden (z.B. *Schaffung von Wachstum und Beschäftigung, Anziehungspunkten, Frequenzbringern, Impulsprojekten, Nutzungsvielfalt, Mittenwirkungen, Management*),

4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden (z.B. durch **Umnutzung**, Revitalisierung),
5. einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen zurückgebaut werden (z.B. durch gezielte **Abbrüche** Aufwertung städtebaulicher Bereiche und Initiierung von Projekten),
6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden (z.B. durch **Neuordnung von Teilbereichen**),
7. innerstädtische **Altbaubestände** erhalten werden (Erhöhung der Nachfrage und Marktfähigkeit des Altbaubestandes und Erhalt von Kulturerbe, Stadtbild-Identität).

0.8 Die Mitwirkung der Bürgerschaft im Sanierungsbeirat

Zur intensiven Bürgerbeteiligung hat die Stadt Springe einen Sanierungsbeirat eingeführt, der eine ausgewogene Mischung verschiedener Alters-, Bevölkerungs- und Berufsgruppen darstellt. Für Verwaltung und Planer war von vornherein wichtig, dass die Bürgerinnen und Bürger ihre Ideen zur Innenstadtentwicklung mit einbringen können und besonders die auf den folgenden Seiten dargestellten geplanten öffentlichen Maßnahmen eine breite Zustimmung finden.

Der Sanierungsbeirat hat intensiv die Sitzungen zum Rahmenplan begleitet und somit die Inhalte und Ergebnisse dieses Planes entscheidend mitgestaltet. Die Beteiligung war hervorragend.

Dem Sanierungsbeirat gilt daher an dieser Stelle der besondere Dank seitens der Verwaltung und der Planer. Der Beirat soll als wichtiges Bindeglied zwischen Bürgern, Investoren, Verwaltung, Planern und Sanierungsträger die Sanierungsmaßnahme dauerhaft begleiten.

Sitzungstermine:	Inhalte der Sitzung	> <u>Protokolle s. Anhang</u>
1. Sitzung 17.06.09	Gründung Sanierungsbeirat	
2. Sitzung 21.07.09	Förderrichtlinien, Sanierungsvermerke	
3. Sitzung 12.08.09	Ortsbegehung	
4. Sitzung 22.09.09	Analyse des stadtbildprägenden Gebäudebestandes	
5. Sitzung 28.10.09	Öffentliche Freiraumgestaltung	
6. Sitzung 19.11.09	Innenentwicklung, Block- und Quartierskonzepte	
7. Sitzung 13.01.10	Erörterung der Freiraumentwürfe	
8. Sitzung 09.03.10	Strukturkonzept	
9. Sitzung 20.04.10	Maßnahmen - Prioritäten	



Der Sanierungsbeirat bei der Ortsbegehung am 12. August 2009



Dem Sanierungsbeirat Innenstadtsanierung Eldagsen gehören an:	An den Sitzungen des Sanierungsbeirates Eldagsen nahmen zudem folgende Personen regelmäßig teil:
Blume, Karl-Heinz	Hänisch, Gabriele
Bohle sen., Friederich	Drave, Heiner
Brenneke-Schiller, Heike (Ortsratsmitglied)	Bohle, Kathrin
Burmeister, Ralf (Ortsbürgermeister)	Bohle, Helga
Drave, Barb	Sternberg, Reiner
Hagemann, Christian	Schmidt, Dierk
Jacob, Uwe	von Oesen, Nicole
König, Lisa-Maria	Rathe, Fritz
Krienke, Walter (Ortsratsmitglied)	Oppermann, Anita
Meisiek, Helmut	Oppermann, Heike
Niedermeier, Wilhelm	
Rohlf, Karl-Heinrich (Ortsratsmitglied)	
Rohn, Gesa (Ortsratsmitglied)	
Rollwage, Lars	
Schwenger, Elke (stv. Ortsbürgermeisterin)	
Solle, Ernst-August	
von Brevern, Volker	
von Wedemeyer, Helgard	
Westenfeld, Karl-Heinz	

Besonderer Dank gilt auch Frau Barb Drave als Protokollführerin und auch Frau Helgard von Wedemeyer als Vertreterin der Protokollführung für die sehr gut erstellten Protokolle. Ebenso Herrn Volker von Brevern und Herrn Walter Krienke für die sehr gute Zuarbeit zu den Infra- und Bewohnerstrukturen.



Freiraumteil >



Kap. I.: Freiraumentwicklung in der Innenstadtsanierung Eldagsen

1. Ziele und Methodik der Rahmenplanung - Freiraum

Der Rahmenplan für die Innenstadtsanierung Eldagsen ist auch im Freiraumbereich als Fortsetzung der Vorbereitenden Untersuchungen zu verstehen. Er baut direkt auf den Vorgaben der Untersuchungen auf, deren Vorgaben für die Entwicklung des Freiraumes in der Eldager Innenstadt wie folgt zusammengefasst werden können:

- Eldagsen als eine entlang eines Verkehrsweges entwickelte Siedlung hat mit dem Bereich um die St. Alexandri-Kirche und den Ratskeller ein erkennbares Zentrum, welches durch geeignete Maßnahmen stärker in Erscheinung gebracht werden soll.
- So gut wie alle Straßenräume der Innenstadt von Eldagsen sind auf vermeintliche Bedürfnisse des motorisierten Straßenverkehrs ausgerichtet. Die überdimensionierten Fahrbahnbreiten stehen der Entwicklung einer zeitgemäßen, bedarfs- und nutzungsgerechten Infrastruktur entgegen, die gleichermaßen die Bedürfnisse von Fahrzeugen, Fußgängern, des ruhenden Verkehrs und der Grünordnung im Interesse einer deutlichen Steigerung der Wohn- und Lebensqualität berücksichtigt.
- Im Zuge der Langen Straße sollen die Eingänge zur Innenstadt Eldagsens durch eine besondere Gestaltung kenntlich gemacht werden. Ferner soll das Queren der Langen Straße insbesondere in diesen Bereichen und im Zentrum erleichtert werden.
- Im Bereich des Neuen Gehlenbaches sollen die bestehenden Möglichkeiten zur Einrichtung einer attraktiven fußläufigen Verbindung parallel zur Langen Straße verbessert und durchgängig angelegt werden.
- Durch Aufwertung einiger Orte (z.B. der ehemaligen Senfmühle am Neuen Gehlenbach) und durch eine angemessene Bepflanzung der öffentlichen Freiräume soll eine deutliche Steigerung der Attraktivität Eldagsens hinsichtlich seiner Bedeutung als Wohnstandort, als Geschäftsplatz und als Ziel für die Naherholung im Großraum Hannover erreicht werden.

Der Rahmenplan ist ein Konzept, welches sich dem Sanierungsgebiet insgesamt zuwendet und „eigentlich“ keine Vorplanungen oder Entwurfsplanungen vorsieht. Infolgedessen kann eine Vertiefung bezüglich einzelner Schwerpunkte nur darin bestehen, die Ziele und Inhalte weiterer Planungen zu beschreiben.

Dies ist natürlich wenig sinnvoll, wenn künftige Entwicklungen einem breiten Publikum – den von der Planung Betroffenen – vermittelt werden sollen, was unbedingte Voraussetzung für den zu erzielenden mehrheitlichen Konsens ist. Infolgedessen wird – auch ohne separaten Planungsauftrag und ohne entsprechende Honorierung nach HOAI – für einige Teile neben der textlichen Beschreibung auch ein zeichnerischer Vorentwurf dargestellt. Auf die urheberrechtlichen Konsequenzen einer Weiterverwendung wird daher ausdrücklich hingewiesen.



Die Zielbereiche für Freiraumsanierungen in Eldagsen sind vielfältig. Neben dem Herausstellen des zentralen Bereiches um die St.-Alexandri-Kirche bieten vor allem die Straßenräume zahlreiche Ansatzpunkte für grundlegende Umgestaltungen. Ziel der Sanierungsbestrebungen ist, die Innenstadt Eldagsens sowohl für Einwohner als auch für Besucher aus dem Großraum Hannover attraktiver zu gestalten, die Funktionalität zu erhöhen und - durch eine verbesserte Gestaltung - auch die Lebensqualität.





2. Schwerpunktbereiche der Freiraumerneuerung

2.1 Zentrum

Zentrum Eldagsens ist die St. Alexandri-Kirche, die südlich der Langen Straße ungefähr in der Mitte zwischen den Stadttoren liegt. Die umfangreichen Möglichkeiten zur Neugestaltung mit dem Ziel, diesen zentralen Bereich stärker hervorzuheben und seine Attraktivität zu steigern, ergeben sich im Wesentlichen aus folgenden Defiziten:

- Die Kirche ist heute durch zahlreiche Bäume verdeckt und wird aus diesem Grunde nicht unmittelbar, sondern nur in untergeordneter Form wahrgenommen.
- Die untergeordnete Stellung der Kirche ist auch darauf zurückzuführen, dass der zentrale, gestaltete Seitenbereich der Langen Straße von dieser nach Süden ansteigt, während das natürliche Gelände zur Kirche hin abfällt. Hieraus resultiert eine ca. 80 cm hohe Geländestufe, welche die Trennung zwischen Straßenseitenraum und Kirchumfeld weiter unterstreicht.
- Das Kirchumfeld weist erhebliche funktionale Defizite auf, die sich aus den genannten Faktoren ergibt (untergeordnete Stellung, zu dichter Bewuchs) und durch das Fehlen einer konsequenten Wegführung gekennzeichnet ist. Die Gegenstände, die diesem parkartigen Areal Identität verleihen sollen (Ehrenmal, Eiche zum Gedenken an die Wiedervereinigung, Gedenkstein an das Schicksal der jüdischen Mitbürger im 3. Reich) erscheinen verstreut und eher zufällig angeordnet.
- Die Gestaltung des Fußgängerbereiches an der Langen Straße entspricht den gestalterischen Prinzipien der 70er Jahre und ist auch nicht auf die Erfordernisse des Wochenmarktbetriebes ausgerichtet, der seit einigen Jahren aus dem „Marktplatz“ südwestlich der Kirche in diesen Bereich verlegt wurde.
- Im Bereich des „Marktplatzes“ südwestlich der Kirche ist die Oberflächenbefestigung unterschiedlich und in keinem guten Erhaltungszustand; eine Abgrenzung zu den anliegenden Wohngebäuden ist wenig erkennbar.

Zusammengefasst kann als Ergebnis dieser Defizite die Schlussfolgerung gezogen werden, dass der Bereich nicht einheitlich als Zentrum Eldagsens wahrgenommen werden kann, da er sich in mehrere, unterschiedliche Zonen aufteilt, die gestalterisch und funktional keine Einheit bilden.

Diese Feststellung gibt die wesentliche Richtung einer erfolgversprechenden Gestaltung vor: der Bereich um die St. Alexandri-Kirche muss von der Pfarrstraße über den Marktplatz bis hin zur Marktstraße und zur Langen Straße als zentrale Einheit in Erscheinung treten und deutlich erkennbar das Zentrum der Stadt darstellen.



Das Zentrum Eldagsens vereint vielfältige Funktionsbereiche. Kirchumfeld, Grünanlage, Ehrenmal und Gedenksteine; Parkplatz, Hotel und Gaststätte, Sparkasse, Ortsdurchfahrt und Seitenstraßen konzentrieren sich in diesem zentralen Ort. Der Versuch, diesen Nutzungen eigene Freiräume zu differenzieren, hat den Bereich förmlich auseinandergerissen, so dass er sich nicht als Einheit darstellt. Hinzu kommen zahlreiche funktionale Mängel oder einfach Alterungserscheinungen. Die Erneuerung des Zentrums der Stadt Eldagsen erhält im Rahmen der Innenstadtsanierung eine zentrale Position.





2.2 Neugestaltung der Innenstadtstraßen

In den vorbereitenden Untersuchungen wurden erhebliche Defizite durch den starken Verkehr auf der Langen Straße beklagt. Die Sanierungsziele sind hier weniger gestalterischer als vielmehr funktionaler Art: die Verkehrssicherheit muss erhöht, die Geschwindigkeit und Frequenz des durchfahrenden Verkehrs verringert werden. Hierzu eignen sich vor allem Kreisverkehrsplätze im Bereich des westlichen Stadttors und auch am östlichen Ortseingang; ein Vorschlag für die Anlage des westlichen Kreisels wird im Rahmenplan dargestellt. Angesichts der Tatsache, dass die Verbindung durch Eldagsen nur eine der möglichen Ost-West-Verbindungen darstellt, kann ein erhöhter Verkehrswiderstand eine Verlagerung von Teilverkehr auf andere Straßen und damit eine etwas geringere Verkehrsbelastung der Eldagser Innenstadt zur Folge haben. Mit der Einrichtung von Kreisverkehrsplätzen können ferner gestalterische Aspekte und Querungshilfen für Fußgänger verbunden werden.

Grundsätzlich entspricht die Gestaltung der Langen Straße auch aus heutiger Sicht den Anforderungen, die an eine überörtliche Durchgangsstraße mit gleichzeitiger Funktion einer Hauptgeschäftsstraße zu stellen sind. Die wünschenswerten Veränderungen - Kreisverkehrsplätze, Querungshilfe, verbesserte Oberflächen und verbessertes Grün sowie vor allem auch die Unterstützung der Hervorhebung des Zentrums sollen in Zusammenarbeit mit der zuständigen Straßenbaubehörde abgestimmt und umgesetzt werden.

Der Rahmenplan soll es bei dieser Feststellung belassen, um sich intensiver den übrigen Straßenräumen in der Innenstadt Eldagsens zuzuwenden. Hier nämlich ist festzustellen, dass nahezu in allen Straßen die Breite der Fahrbahn deutlich das Maß übersteigt, welches zur Erfüllung der Erschließungsfunktion mindestens erforderlich ist.

Dies soll im Folgenden anhand der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (2006) belegt werden, die die früheren „Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen“, kurz EAE 85 / 95 ersetzt hat. Diese Empfehlungen sehen bei gefahrenen Geschwindigkeiten von 40 bis 50 km/h eine Breite von 4,75 bis 5,50 m für die Fahrbahn vor – bei Begegnung eines PKW mit einem LKW. Für die Begegnung zweier PKW ist noch weniger Raum ausreichend. In fast allen Straßen der Eldagser Innenstadt wird der maximale Wert von 5,50 m, ausreichend für die Begegnung eines LKW und eines PKW bei Tempo 50, teilweise erheblich überschritten; in manchen ist die Fahrbahn breiter als die der Langen Straße!

Es liegt auf der Hand, dass hier wertvoller Freiraum verschenkt wird, der für Fußgänger, Parkplätze und Straßengrün verwendet werden könnte. Auch funktional bietet ein derartig breiter Fahrweg keinerlei Vorteile, denn der Verkehr läuft schneller als erlaubt – im gesamten Sanierungsgebiet gilt Tempo 30 – und bei gegenüberliegendem Parken zweier PKW ist der Straßenraum dennoch zu eingengt, als dass beispielsweise ein landwirtschaftliches Fahrzeug passieren könnte, so gesehen in der Lindenbergsstraße.

Es wird also deutlich, dass die hier sinnvolle Straßenraum-Umgestaltung weit mehr beinhaltet als lediglich eine Erneuerung der Oberflächen, aber auch deutlich mehr Wirkung zeigen wird. Die Erneuerung der Straßenräume in der Innenstadt von Eldagsen wird deren Charakter ganz erheblich verändern und zu einer umfassenden Steigerung der Lebensqualität führen. Diese Erfahrung wurde in vielen anderen Orten bereits gemacht, so zum Beispiel in Deligsen, wo die Fotos der unteren Reihe auf der folgenden Seite aufgenommen wurden.



Fast alle Seitenstraßen der Innenstadt weisen Fahrbahnbreiten ähnlich der Langen Straße auf – immerhin die Ortsdurchfahrt im Zuge einer Landesstraße. Eine Neubestimmung der Straßenquerschnitte ist daher eine wichtige Aufgabe der Innenstadtsanierung für Eldagsen. Die Beispiele aus realisierten Planungen des Verfassers (in Delligsen) zeigen, dass eine Neugestaltung von Straßenräumen erheblich zum Ortsbild und zur Lebensqualität beitragen kann.





2.3 Anlage und Neugestaltung von Fußwegeverbindungen

Ein weiteres Entwicklungspotenzial für die Verbesserung der Freiraumqualität in der Innenstadt Eldagsens liegt in der Verbesserung der vorhandenen Fußwege und im Ausbau eines Fußwegenetzes fern vom Kraftverkehr. Die Pastorengasse, der Friedhofs- und der Schulweg sowie ein schmaler Pfad am Neuen Gehlenbach zwischen der Brückenstraße und der Knickstraße sind gern begangene fußläufige Verbindungen. Entlang des Neuen Gehlenbaches könnte dieses Netz eine Erweiterung finden, die in der Verbindung der Wallstraße mit der Langen Straße im Bereich des „Berggartens“ zu verorten ist. Diese Anregung fand bereits bei der Vorstellung der vorbereitenden Untersuchung zum Freiraum in Eldagsen eine sehr positive Resonanz und soll daher folgerichtig auch im Rahmenplan weiter betrieben werden, zumal ein Teil der Verbindung vom Berggarten in nordwestlicher Richtung bereits besteht.

2.4 Grünordnerische Aufwertung und Gestaltung von Freiräumen

Durch die mögliche Umgestaltung der Innenstadtstraßen ist, wie die Fotos der vorhergehenden Seite zeigen, eine sehr umfassende grünordnerische Aufwertung möglich. Bei der sinnvollen Beschränkung der Fahrbahn auf das notwendige Maß wird Raum frei für Pflanzflächen, aber auch für Parkplätze, die außerhalb des Straßenraumes angeordnet werden, so dass parkende Fahrzeuge den fließenden Verkehr nicht mehr behindern.

Im Bereich des Kirchumfeldes als dem Zentrum Eldagsens besteht die grünordnerische Aufwertung zunächst in einer Reduzierung der dicht stehenden Gehölze. Dies mag widersprüchlich erscheinen, ist aber notwendig, um die prägenden Gehölze frei zu stellen, damit sie ihren Wuchs entfalten und eine einwandfreie Statik entwickeln können – ganz wesentlich bei tonnenschweren Kronen hoch über unseren Köpfen.

Die Infrastruktur der Freiräume geht weit über die Grünordnung hinaus, beinhaltet auch wesentliche Ausstattungsgegenstände wie Sitzbänke, Poller, Beleuchtung, Fahrradstände und Informationstafeln, um nur die wesentlichsten Elemente zu nennen. Im Interesse einer eingängigen Freiraumgestaltung sollte hier eine Farben- und Formensprache entwickelt werden, die geeignet ist, der Innenstadt von Eldagsen ein unverwechselbares Flair zu verleihen.

Neben dem Zentrum sind einige weitere Orte vorstellbar, die die Individualität der Innenstadt von Eldagsen deutlich machen könnten. Es sind dies vor allem der Platz an der Wallstraße / Am Namenlosen Knick, an dem sich früher die Senfmühle befand und der eine individuelle Gestaltung erhalten sollte. Auch die breit gezogene Einmündung der Pfarrstraße in die Lange Straße wäre geeignet, ein Plätzchen spezifischer Individualität zu schaffen, möglichst unter Einbeziehung der ehemaligen Synagoge. Im Bereich der Straße „Am Wöhlbach“ könnte im Bereich einer Aufweitung, die gleichzeitig eine Verschwenkung des Straßenraumes beinhaltet, bis hin zur Pastorengasse im Straßenseitenraum die Aufenthaltsqualität erhöht werden, da hier Platz zur Verfügung steht. Der Kinderspielplatz am Neuen Gehlenbach in der Nähe des Berggartens kann entweder kind- und zeitgerecht ausgestaltet oder aber als allgemeine Grünanlage umgestaltet und mit einigen Spielgeräten ausgestattet werden. Nicht zuletzt sind im Zuge der Langen Straße die ehemaligen Stadttore wichtige Orte, an denen eine besondere Gestaltung die Verbindung von Vergangenheit und Gegenwart verdeutlichen kann.



Neben der Erneuerung der Pastorengasse liegt eine besondere Herausforderung in der Instandsetzung und Fortführung des Fußweges entlang des Neuen Gehlenbaches. Aufgrund der reizvollen Situation am Wasser zwischen den Gärten könnte hier ein Schwerpunkt der Naherholung für Eldagsen entstehen.

Zahlreiche Möglichkeiten für grünordnerische Aufwertung und Neugestaltung bieten sich im Sanierungsgebiet. Das Potenzial für eine Verbesserung der Lebensqualität ist ausgesprochen hoch.





3. Entwicklungsvorstellungen

3.1 Zentrum: Kirchumfeld, Marktplatz

Die zahlreichen Defizite, welche einer ganzheitlichen Wahrnehmung des Eldagser Zentrums entgegenstehen, lassen keine Teillösungen zu. Allein die Veränderung der Höhenlage, die im Bereich der Langen Straße dem natürlichen Gelände zuwiderläuft, erfordert einen massiven Eingriff, wenngleich hier nur eine architektonische Fehlentwicklung zu korrigieren ist. Aus diesem Grund wurde dem Sanierungsbeirat am 28. Oktober 2009 eine Gestaltung vorgestellt, die zwar einen radikalen Umbau bedeutet, der jedoch die ursprünglichen Geländehöhen wiederherstellt. Auch die weitere Philosophie dieses Entwurfes ist vom Bestreben geprägt, nur ein Minimum an funktionalen Festlegungen zu treffen, um eine flexible Nutzung des Bereiches über viele Jahrzehnte zu ermöglichen.

Grundidee dieses Entwurfes ist es, die Kirche inmitten eines großen Platzes anzuordnen, der sich von der Langen Straße bis zur Markstraße und zur Pfarrstraße erstreckt und den Marktplatz einbezieht. Um diesen Platz als Einheit zu gestalten, soll zu seiner Befestigung nur ein Material einheitlich verwendet werden. In Anbetracht der historischen Situation ist hierfür nur ein Naturstein vorstellbar. Dies bedeutet jedoch keinesfalls, dass eine weitere Differenzierung



Beispiel: Kirche im Zentrum von Eichstätt (Bayern)



von Flächen unterbleiben muss. Durch einen Wechsel von Pflasterformaten, Pflasterverbänden und auch durch den Wechsel von Pflaster zu Plattenbelägen (vorzugsweise im Bereich der Wege) können unterschiedliche Bereiche diskret differenziert werden, ohne dass die Grundsprache – das Material - gewechselt werden muss. Allerdings verdeutlicht dies auch, dass die Materialwahl sehr sorgfältig erfolgen muss, um eine derartige Vielfalt zu ermöglichen.

Dennoch sollte mit der Differenzierung von Flächen sparsam umgegangen werden, um die Philosophie der flexiblen Nutzung nicht durch Festlegungen zu unterbrechen. Festgelegt werden sollen allerdings die Wege, die durch die

Beispiel, auch nächste Seite: Pflasterung am Kloster Walkenried. Die Wegeverbindungen sind aus dem gleichen Material (Granit) als Platten hergestellt, um das Laufen zu vereinfachen. Bemerkenswert ist die Qualität der handwerklichen Ausführung.



RAHMENPLAN INNENSTADTSANIERUNG Eldagsen

ÜBERSICHT : Schwerpunktbereiche der Freiraumerneuerung

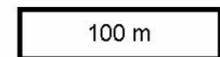


Legende

-  Geltungsbereich des Sanierungsgebietes
-  Entwicklung des Zentrums:
Kirchumfeld, Marktplatz
-  Neugestaltung der Straßenräume
der südlichen Altstadt
-  Neugestaltung der Straßenräume
der übrigen Innenstadt
-  Erneuerung/ Anlage von
fußläufigen Wegeverbindungen
-  Orte besonderer Gestaltung
-  Betonung des Stadtzentrums
-  Betonung der Torsituationen an der Langen Straße
-  Neugestaltung des Jüdischen Friedhofes
-  Erneuerung von Spielplatz und Grünanlage
-  Anlage/ Verbesserung von attraktiven
Aufenthaltsbereichen im öffentlichen Freiraum

Rahmenplan
Innenstadtsanierung Eldagsen

Schwerpunktbereiche der
Freiraumerneuerung



Maßstab i.O 1:3500 Norden

13. April 2010

Büros Brudniok/Dr. Schwahn-Göttingen



**RAHMENPLAN INNENSTADTSANIERUNG
Eldagsen**

**ÜBERSICHT :
Grünentwicklung**



Legende



Geltungsbereich des Sanierungsgebietes



Erhalt von Baumreihen und Einzelbäumen im Straßenraum



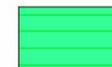
Erhalt von ortsbildprägendem Baumbestand



Auslichtung von Baumbestand, Solitäre freistellen



Neupflanzung von Straßenbäumen (Baumreihe, Baumtor, Einzelbaum)



Neugestaltung Öffentlicher Grünflächen



Anlage/ Verbesserung eines attraktiven Aufenthaltsbereiches im öffentlichen Freiraum



Erneuerung von Spielplatz und Grünanlage



Erneuerung/ Anlage eines innerörtlichen, verkehrsfernen Spazierweges



Erhalt der bestehenden innerörtlichen Grünstruktur



Gewässer (Neuer Gehlenbach)

Rahmenplan
Innenstadtsanierung Eldagsen

Grünentwicklung



Maßstab i.O 1:3500



Norden

13.04.2010

Büros Brudniok/Dr. Schwahn-Göttingen



Verbindung von wichtigen Orten und Eingängen auf kurzer Strecke keine Alternative zulassen; diese Wege sollten mit kleinformatigem Pflaster oder mit Platten befestigt werden, der Ebenheit zuliebe. Eine Einfassung mit einer oder mehreren Läuferreihen würde ihren Verlauf innerhalb der Pflasterfläche weiter kennzeichnen.



Bereiche, in denen bevorzugt geparkt werden soll, könnten in ähnlicher Form als Einheit kenntlich gemacht werden, ohne dass das übergeordnete gestalterische Konzept mit einem Materialwechsel verlassen werden muss. Auf diese Weise vermittelt der Platz den Charakter der Ruhe, in der bekanntlich die Kraft liegt und die stets von einem Zentrum ausgeht.



Beispiel: Eichstätt (Bayern). Die Umpflanzung eines Baumes mit Stauden wirkt sehr belebend.

Beispiel: Kirchumfeld St. Albani in Göttingen. Als Material wurde Thüster Kalkstein gewählt.





Stadtsanierung Eldagsen: Maßnahmenschwerpunkt Kirchumfeld - Marktplatz : Übersicht

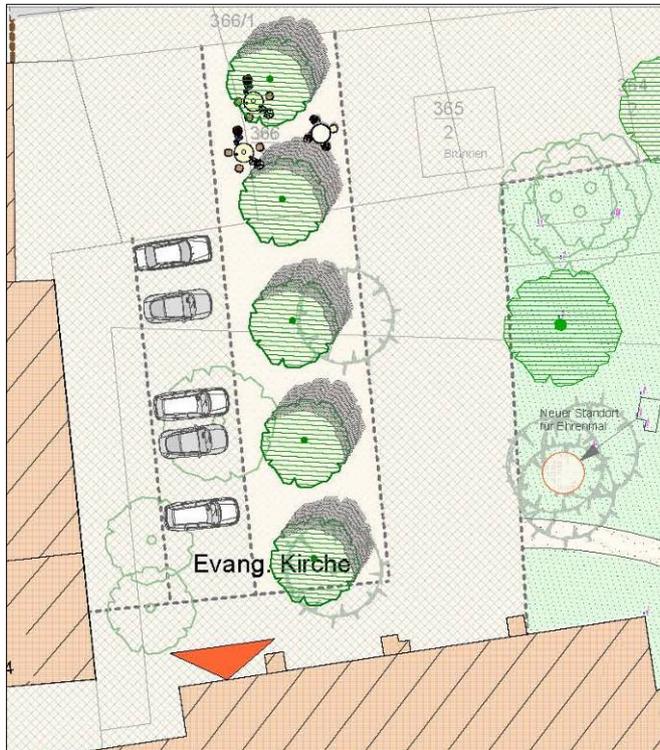


Projekt	Inhalt	Planungsphase	Datum	SCHWAHN LANDSCHAFTSPLANUNG 	
Stadtsanierung Eldagsen	Maßnahmenschwerpunkt Marktplatz - Kirchumfeld	Vorentwurf/ Übersicht	20-01-2010		
Bauherr	Maßstab	Bearbeitung		Schildweg 21 Tel. 0551 59 349 www.dr-schwahn.de	
Stadt Springe	1:400	Dipl.Ing. Monika Fleddermann Dr. Christoph Schwahn			



Im Folgenden werden die Teilbereiche des Entwurfes näher erläutert.

Marktplatz an der Langen Straße



Die grundlegende Änderung des Gesamtkonzeptes besteht darin, dass der Marktplatz sich nicht auf den Bereich an der Langen Straße beschränkt, sondern die befestigte Fläche bis an die Kirche herangeführt wird. Die Kirche markiert damit das Zentrum der von Eldagsen, welches heute als Aufweitung der Langen Straße kaum erkennbar ist. Neben dieser symbolischen Veränderung hat die neue Konzeption den ungeheuren Vorteil einer wesentlich höheren Flexibilität. Der Marktplatz kann den gesamten Bereich zwischen Langer Straße und Kirche für sich einnehmen, erhält viel mehr Fläche als zuvor und drängt sich nicht in dem verlärmten Bereich der Straße, sondern nimmt einen Teil des Zentrums für sich ein und

könnte – sofern der Bedarf besteht – sich auch auf der Westseite der Kirche zur Marktstraße fortsetzen.

So flexibel wie der Marktbetrieb kann auch das Parken der Fahrzeuge gehalten werden, da keine speziell als Parkplatz gestaltete Fläche vorhanden ist. Durch in den Boden eingelassene Poller oder Einfriedungen, die bedarfsgerecht aufgestellt oder entfernt werden können, lassen sich autofreie Bereiche schaffen, die als Terrasse für die Außenbewirtschaftung des Ratskellers oder als Fußgängerbereich genutzt werden.

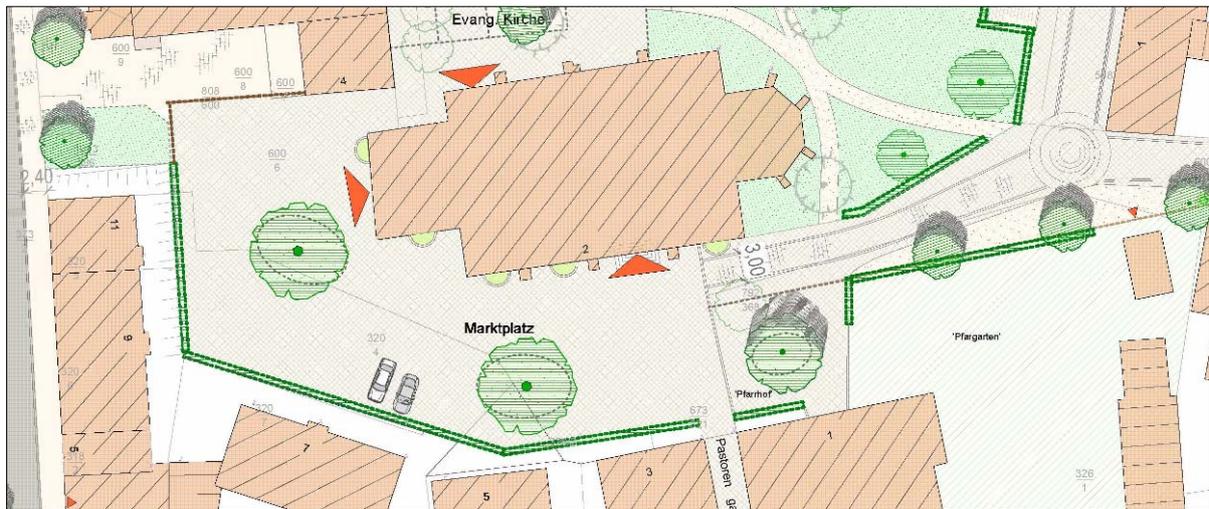
Für die neu zu befestigende Fläche müssen leider die vorhandenen Gehölze entfallen, wie auf dem Plan ersichtlich. Die entfallenden Bäume werden durch Neupflanzung einer auf die Kirche zulaufenden Reihe von Laubbäumen ersetzt, die sich gestalterisch und funktional gut in die neue Gestaltung einfügt und diese maßgeblich mitbestimmen wird.

Stadtspark im Osten und Norden

Die heutige Gestaltung einer Grünanlage wird im östlichen Teil des Zentrums in einen Stadtspark umgewandelt, der die befestigte Fläche des Stadtzentrums ergänzt und weitere Funktionen bietet. Sein Baumbestand nimmt sich nicht durch zu dichte Pflanzung die Wirkung, sondern jeder Baum tritt als Individuum in Erscheinung. Zwei Wege erschließen diesen Park in den Hauptrichtungen Nord-Süd und Ost-West.



Pfarrstraße, Alter Marktplatz und Pfarrgarten



Im Süden setzt sich der Platz in der gleichen Befestigung fort. Zu den bestehenden Wohngebäuden, die deutlich tiefer als die Platzebene liegen, rahmt eine Hainbuchenhecke den Platz ein. Hier wird die gestalterische Vorgabe aufgenommen, die durch die Hecke zwischen Parkanlage und der Straße „Hinter der Post“ bereits heute existiert.

Eine solch grundlegende Umgestaltung erfordert eine intensive Vorbereitung, um die Betroffenen nicht ad hoc mit einer gänzlich neuen Situation zu konfrontieren. Da ein großer Teil der überplanten Flächen sich im Eigentum der Ev. lutherischen St. Alexandri-Gemeinde befindet und auch ein Teil dem Ratskeller zugehörig ist, wurden bereits im Zuge der Erstellung des Rahmenplanes erläuternde Gespräche mit dem Kirchenvorstand der St. Alexandri-Gemeinde und dem Inhaber des Ratskellers geführt. Der Kirchenvorstand stimmte nicht nur der Gestaltung zu, sondern bot die Einbeziehung eines Teiles des Pfarrgartens in die befestigte Fläche an. Es liegt daher nahe, den angrenzenden Bereich der Pfarrstraße ebenfalls einzubeziehen.

Die planerischen Vorstellungen wurden dem Sanierungsbeirat in seinen Sitzungen am 28. Oktober 2009 und am 13. Januar 2010 vorgestellt. Erfreulicherweise wurde die Grundidee der Planung überaus positiv angenommen und durch konstruktive Anregungen und Hinweise ergänzt, so dass die im Rahmenplan dargelegte Lösung bereits als vorabgestimmt gelten kann. Gleichwohl wurde stets betont, dass die weitere Konkretisierung der Planungen bis zur Baureife mit den Betroffenen erörtert werden wird, um eine Akzeptanz sicherzustellen, vor allem aber auch eine einwandfreie Funktion zu gewährleisten.

3.2 Straßen der südlichen Altstadt

Die Straßen der südlichen Innenstadt haben prinzipiell eine hohe Priorität, da der Bereich zwischen Pfarrstraße, Langer Straße und Marktstraße den Charakter einer Altstadt besitzt. Vor allem auch im Zusammenhang mit der Erneuerung des Zentrums macht es Sinn, die Umsetzung der Straßenzüge „Hinter der Post“ und „Marktstraße“ in möglichst kurzem zeitlichem Zusammenhang mit der Umsetzung des Stadtzentrums durchzuführen.



3.2.1 Hinter der Post

Bestand:

Gesamtbreite	8,75 – 12,1 m
Fahrbahn	7,90 m Verbundsteinpflaster
Gehweg West	1,60 m Verbundstein/ Asphalt
Gehweg Ost	1,6 – 2,40 m Betonplatten
Bemerkung	Zustand der Gehwege mäßig, Fahrbahn erheblich zu breit, kein Altstadtcharakter



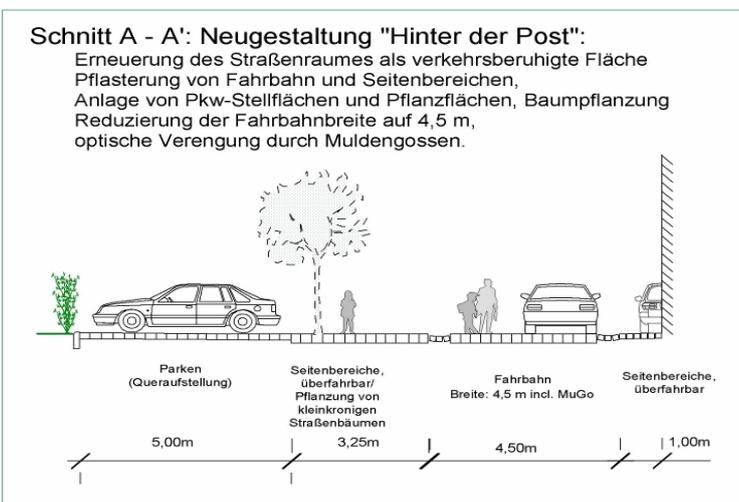
Die Straße „Hinter der Post“ stellt den östlichen Abschluss des Zentrums dar. Es würde Sinn machen, bei ihrer Umgestaltung die Materialsprache des zentralen Platzes aufzunehmen. Die fußläufige Bedeutung ihrer östlichen Seite ist gering, so dass hier grundsätzlich zwei Plätze für den ruhenden Verkehr geschaffen werden könnten.

Systemskizze Neugestaltung:



Querschnittsgestaltung:

Fahrbahn	4,50 m, höhengleich, durch Muldengossen eingefasst
Gehweg West	Keine separaten Gehwege, Seitenbereiche multifunktional genutzt (Parken, Pflanzflächen)
Gehweg Ost	
Bemerkung	Altstadtcharakter durch Natursteinpflasterung Mulifunktionale Nutzung des Straßenraums Aufpflasterung im Einmündungsbereich





3.2.2 Marktstraße

Bestand:

Gesamtbreite	10,7 – 12,0 m
Fahrbahn	6,2 – 6,6 m Verbundsteinpfl.
Gehweg West	1,8 – 3,6 m Verbundsteinpfl.
Gehweg Ost	2,40 m Verbundsteinpfl.
Bemerkung	Erhaltungszustand mäßig, Fahrbahn erheblich zu breit. Kein Altstadtcharakter



Die Marktstraße stellt den westlichen Zugang zum Zentrum dar. Sie übernimmt deutliche Verbindungsfunktionen im innerstädtischen Zusammenhang, wird diesen jedoch in vollem Umfang gerecht. Auch hier kann die Fahrbahn etwas verengt werden, ohne dass der funktionalen Bedeutung Abbruch getan würde. Im Gegenteil: der Straßenraum kann durch eine angemessene Begrünung sehr gewinnen.

Systemskizze Neugestaltung:



Querschnittsgestaltung:

Fahrbahn	5,50 m, höhengleich, Einfassung: überfahrbare Rundborde
Gehweg West	> 1,60- 3,50 m
Gehweg Ost	2,40 m
Bemerkung	Multifunktionale Nutzung des Seitenraums : Parken/ Gehen/ Pflanzinseln mit Straßenbäumen Aufpflasterung in Einmündungsbereichen





3.2.3 Pfarrstraße, westlicher Abschnitt

Bestand:

Gesamtbreite	5,40 m – 10,60 m
Fahrbahn	4,40 m Verbundsteinpflaster
Gehweg Nord	Nur partiell vorhanden
Gehweg Süd	Nur partiell vorhanden
Bemerkung	Guter baulicher Zustand, kein Altstadtcharakter (Verbundstein)...



Der westliche Abschnitt der Pfarrstraße ist sehr eng und läuft direkt auf die Kirche zu. Dadurch erhält dieser Straßenraum einen sehr intimen Charakter, den man durchaus als Altstadt Eldagsens bezeichnen kann. Die seitlichen Gehbereiche sind hier unnötig, da ohnehin viel zu schmal. Auch hier könnte sich die Materialsprache des Zentrums fortsetzen.

Systemskizze Neugestaltung:



Querschnitt, Gestaltungsprinzip:

Fahrbahn	Gehweg Nord	Gehweg Süd	Bemerkung
Regelquerschnitt 4,75 m	Keine Gehwege, "Fahrbahn" höhengleich mit Randbereichen, die teilweise als Pflanzbeet gestaltet werden können (Fassadenberankungen, Rosen...)		Altstadtcharakter durch Natursteinpflasterung Multifunktionale Nutzung des Straßenraums Begrünung durch kleine Pflanzflächen an den Hausfassaden



3.2.4 Pfarrstraße Östlicher Abschnitt

Bestand:

Gesamtbreite	ca. 10,20 m
Fahrbahn	6,20 m Verbundsteinpflaster
Gehweg Nord	1,70 m Verbundsteinpflaster
Gehweg Süd	2,30 m Verbundsteinpflaster
Bemerkung	Guter baulicher Zustand, kein Altstadtcharakter (Verbundstein)...



Die östliche Pfarrstraße ist mit ca. 10,20 deutlich breiter als der westliche Teil. Hier überwiegt die Fahrbahn, die mit 6,20 eine unverhältnismäßige Breite aufweist. Bei einer Reduzierung auf 4,75 ist auf der Südseite die Anlage von Parkplätzen und Straßenbäumen möglich. Auch die Seitenbereiche könnten eine fußgängergerechte Breite erhalten.

Systemskizze Neugestaltung:



Querschnittsgestaltung:

Fahrbahn	Gehweg Nord	Gehweg Süd	Bemerkung
4,75 m	2,25m	3,20 m	Multifunktionale Nutzung des Seitenraums: Parken/ Pflanzinseln mit Straßenbäumen



3.2.5 Lindenbergsstraße

Bestand:

Gesamtbreite	ca. 10, 30 m
Fahrbahn	6,6 m Verbundsteinpflaster
Gehweg West	2,10 m Betonplatten
Gehweg Ost	1,60 m Betonplatten
Bemerkung	Zustand der Gehwege mäßig, Fahrbahn erheblich zu breit. Kein Altstadtcharakter.



Die Lindenbergsstraße hat eine wichtige Erschließungsfunktion für den Paterhof, da die Pfarrstraße in ihrem nordöstlichen Arm sehr eng ist. Wie das Foto zeigt, ist ein unstrukturierter breiter Straßenraum nicht unproblematisch, wenn dort auf beiden Seiten geparkt wird. Die Planung sieht folgerichtig die Schaffung separater Einstellplätze in den Seitenbereichen vor, damit eine Mindestbreite von 4,75 m zur Verfügung steht. Im südlichen Teil sind sogar 5,50 m Fahrbahnbreite möglich.

Systemskizze Neugestaltung:



Querschnittsgestaltung:

Fahrbahn	4,75 m/ 5,50 m, höhengleich, Einfassung: überfahrbare Rundborde
Gehweg West	> 1,50 – 2,50 m
Gehweg Ost	> 1,5 m – 3,2 m
Bemerkung	Aufpflasterung in Einmündungsbereichen, Fahrbahn durch Parkplätze stellenweise eingengt; Gliederung des Straßenraums durch Straßenbäume, Pflanzbeete und Pflasterstreifen



3.2.6 Am Wöhlbach östlicher Abschnitt

Bestand:

Gesamtbreite	Ca. 6,0 – 8,65 m
Fahrbahn	5,5 m Asphalt
Seitenstreifen Nord	1,20 m Pflastergosse
Gehweg Süd	1,95 m Verbundsteinpflaster
Bemerkung	Baulicher Zustand mäßig, Querschnitt angemessen



Der östliche Teil der Straße „Am Wöhlbach“ ist mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m der einzige Straßenraum der Innenstadt, dessen Dimension den tatsächlichen Anforderungen entspricht. Somit ist in diesem Bereich keine grundlegende Neuorientierung erforderlich, sondern lediglich eine Erneuerung der Oberflächen in den bestehenden Abmessungen.

Systemskizze Neugestaltung:



Querschnittsgestaltung:

Fahrbahn	Seitenstreifen Nord	Gehweg Süd	Bemerkung
5,50 m	Muldengosse	1,5 m	Einmündungen durch Pflasterwechsel gestalten. Westlich der Lindenbergsstraße: Reduzierung der Fahrbahn auf 4,50 m, Parkplätze im Seitenbereich



3.3 Straßen der übrigen Innenstadt

3.3.1 Am Wöhlbach, mittlerer Teil

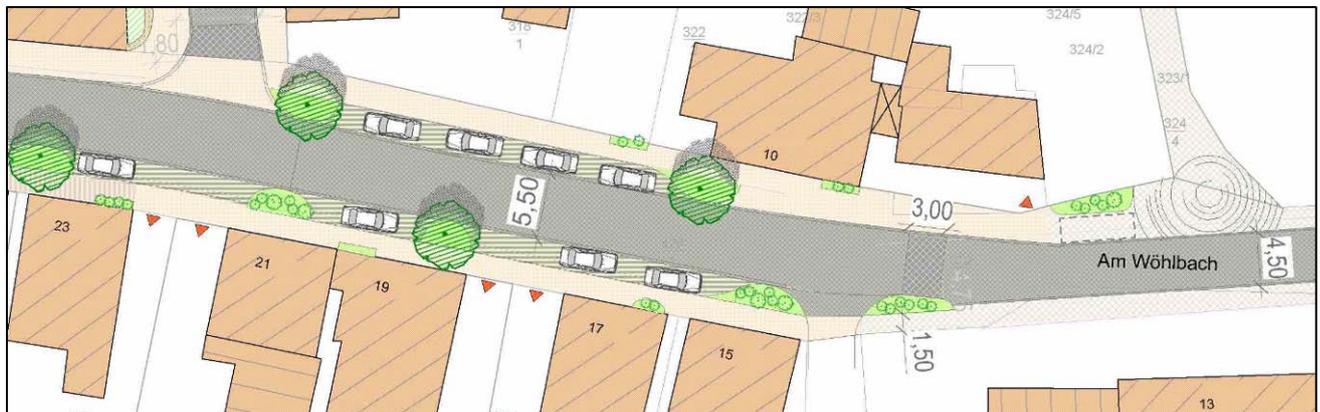
Bestand:

Gesamtbreite	ca. 13,55 m
Fahrbahn	9,3 m Asphalt
Gehweg Nord	1,60 m Rechteckpflaster
Gehweg Süd	2,65 m Verbundsteinpflaster
Bemerkung	Guter baulicher Zustand, Fahrbahn übermäßig breit



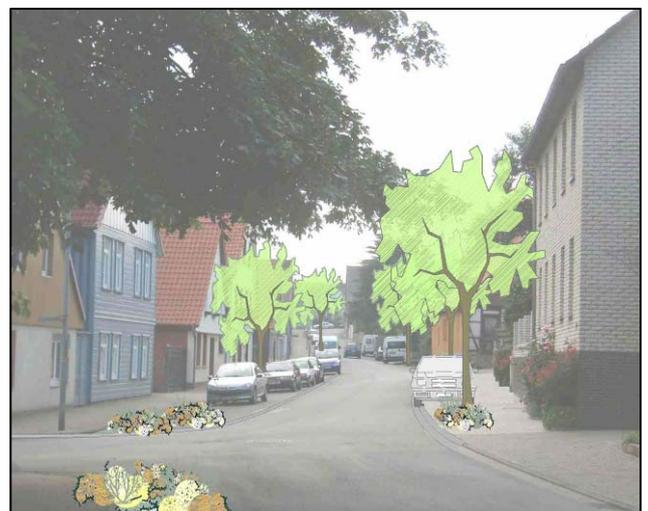
Der mittlere Abschnitt der Straße „Am Wöhlbach“ stellt mit einer reinen Fahrbahnbreite von bis zu 9,30 m den breitesten Straßenraum dar, der im Sanierungsgebiet zu finden ist. Dies bedeutet, dass eine Reduzierung auf 5,50 m die Schaffung von Parkplätzen zu beiden Seiten der Fahrbahn sowie von Grünflächen ermöglicht, ohne dass die zu beiden Seiten bestehenden Gehwege angetastet werden brauchen. Hier könnten auch größere Bäume, z.B. Linden, gepflanzt werden und dem jetzt sehr kahlen Straßenraum einen gänzlich neuen Charakter verschaffen.

Systemskizze Neugestaltung:



Querschnittsgestaltung:

Fahrbahn	5,50 m
Gehweg Nord	2,00 m
Gehweg Süd	2,00 m
Bemerkung	Beidseitig Parkstreifen Begrünung durch Straßenbäume mit Unterpflanzung





3.3.2 Am Wöhlbach, Westlicher Teil

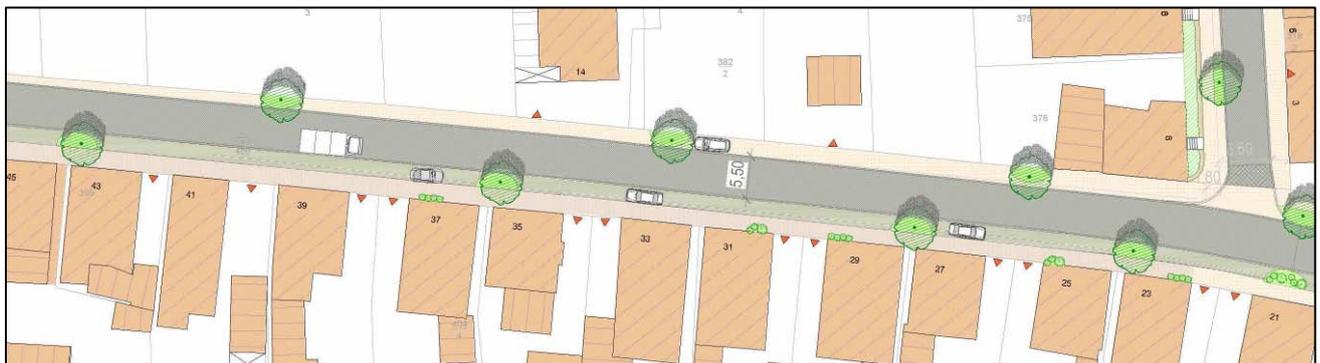
Bestand:

Gesamtbreite	ca. 11,0 m
Fahrbahn	6,9 m Asphalt
Seitenstreifen Nord	1,20 m Pflastergasse und Mehrzweckstreifen
Gehweg Süd	2,95 m Verbundsteinpflaster
Bemerkung	Baulicher Zustand mäßig, Fahrbahn unangemessen breit



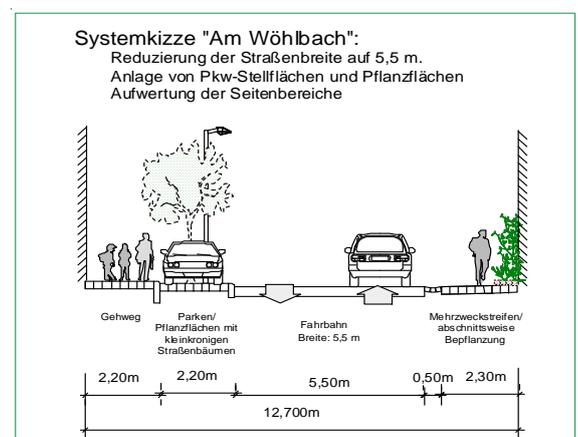
Auch die Fahrbahn des westlichen Teils der Straße „Am Wöhlbach“ ist mit knapp 7 m sehr breit, so dass auch hier eine Differenzierung von Fahren, Parken und Gehen in unterschiedlichen Bereichen möglich erscheint. Die zahlreichen Ausfahrten auf der Südseite lassen nicht überall einen Parkplatz zu, so dass hier zwischen den Stellflächen kleine Pflanzflächen entstehen können, in denen die Pflanzung kleinkroniger Ziergehölze (z.B. Zierkirschen oder Rotdorn) einen reizvollen Aspekt in diesen Straßenraum einbringen kann.

Systemskizze Neugestaltung:



Querschnittsgestaltung:

Fahrbahn	5,50 m, höhengleich, Einfassung: überfahrbare Rundborde
Gehweg Nord	> 0,50 – 2,50 m
Gehweg Süd	1,80 – 2,00 m
Bemerkung	Parkstreifen im Wechsel mit Pflanzbeeten/ Straßenbäumen auf der Südseite Mehrzweckstreifen auf der Nordseite





3.3.3 Wallstraße

Bestand:

Gesamtbreite	10,30 m
Fahrbahn	7,4 m Asphalt
Gehweg West	1,60 m Verbundsteinpflaster
Gehweg Süd	1,30 m Betonplatten
Bemerkung	Baulicher Zustand mäßig bis schlecht, Fahrbahn erheblich zu breit (Einbahnstraße).



Systemskizze Neugestaltung:



Die Wallstraße stellt ein Kuriosum dar: Sie darf als Einbahnstraße nur in Richtung Norden befahren werden und weist dennoch eine Fahrbahnbreite von 7,40 auf, also nahezu die Fahrbahnbreite der Langen Straße! Fußgänger müssen sich entlang der Fassaden drücken. Hier ist die Erfordernis einer zeitgemäßen Neugestaltung am deutlichsten erkennbar.

Bei der vorhandenen Einbahnstraßenregelung reichen vier Meter Fahrbahnbreite völlig aus, wenn der Einmündungsbereich eine für die Busse angemessene Aufweitung erhält. Somit ist die Anlage seitlicher Parkplätze, von Pflanzbeeten eingefasst, sowie hinreichend bemessener Fußgängerbereiche möglich. Der westliche Randbereich erhält mit 1,85 m Mindestbreite auch die Funktion eines Radweges.

Querschnittsgestaltung:

Fahrbahn	4,00 m, höhengleich, Einfeldung: überfahrbare Rundborde
Gehweg West	1,85 m, kombinierter Geh- und Radweg
Gehweg Ost	> 1,50 m
Bemerkung	Parkplätze/ Pflanzinseln östl. der Fahrbahn Aufpflasterung im Einmündungsbereich

3.3.4 Am Namenlosen Knick

Die Straße „Am Namenlosen Knick“ wurde intensiver untersucht, da ihre Erneuerung vorrangig ist. Es existiert bereits eine Beschlusslage des Ortsrates, die vorhandenen Birken zu fällen und die Straße mit Beleuchtung zu versehen.



Bei einer mittleren Breite des Straßenraumes von etwa 9 Metern und zusätzlich einer Breite der Gewässerparzelle von 4 m weist die Straße eine Befestigung von ca. 4,75 m Breite auf, die vor einigen Jahren mittels eines Polymer-Anspritzverfahrens aufgebracht wurde. Ein separater Gehweg besteht nicht; der östliche Teil der Straße wird jedoch nur sporadisch befahren und hat eine verminderte Breite bis zu 3 Metern. Die Durchfahrt zur Wallstraße ist

durch Poller versperrt; auch die Müllabfuhr muss rückwärts aus der Straße herausfahren.

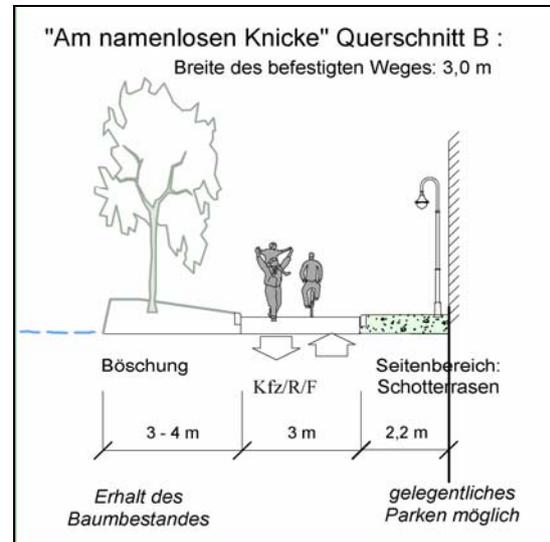
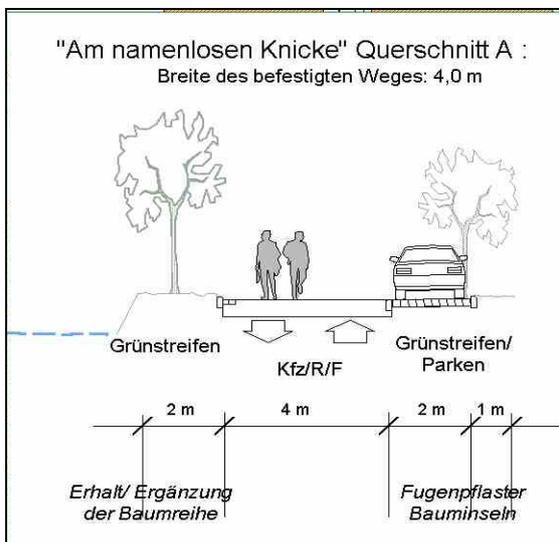
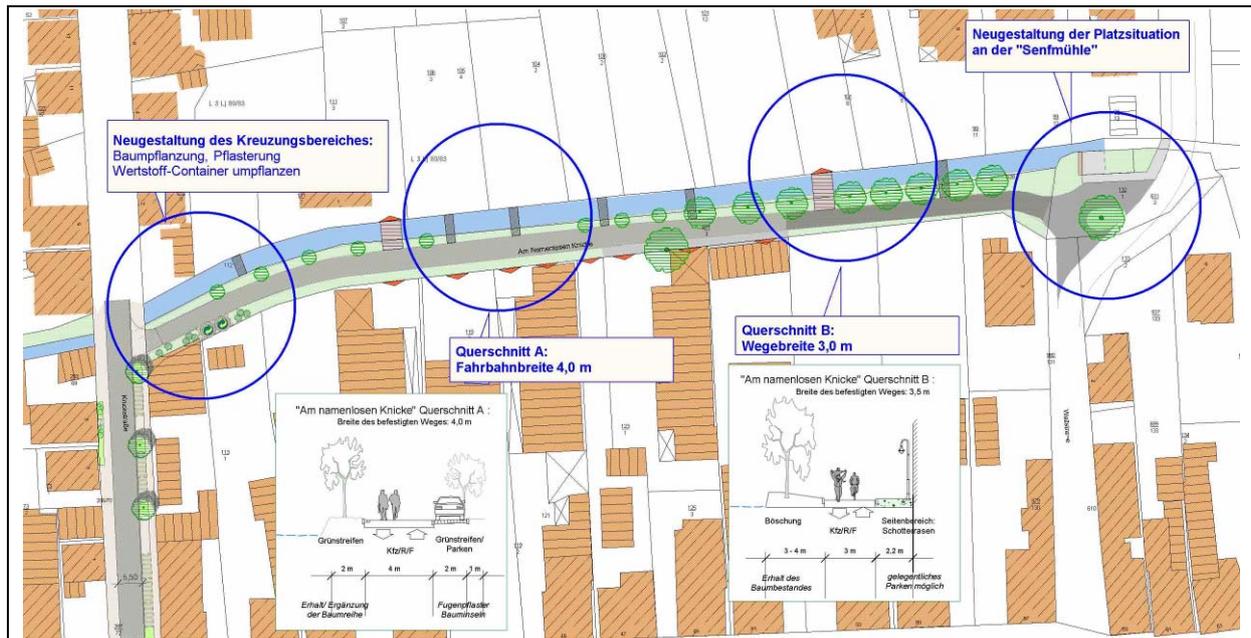
Im westlichen Bereich sind die Randflächen breiter, so dass hier die Aufstellung von Wertstoffcontainern möglich wurde. Diese allerdings verleihen der Straße eher ein negatives Flair, so dass gelegentlich auch abgemeldete Autos im Seitenbereich zu finden sind. Diese eher negativen Aspekte sind jedoch leicht abzustellen; generell ist hier die Möglichkeit gegeben, Eldagsen von seiner liebenswerten, im Gegensatz zur Langen Straße sehr ruhigen Seite kennenzulernen.



Zur Aufwertung des Straßenraumes soll die Befestigung erneuert werden. Eine Pflasterung stellt hier das geeignete Material dar, weil sich hierdurch reizvoller Gestaltungsmöglichkeiten ergeben. In der Beiratssitzung am 28. Oktober 2009 wurde eine Breite von 4 m im westlichen Abschnitt und 3 m im östlichen Abschnitt für ausreichend erachtet. Der Randstreifen zu den südlich angrenzenden Grundstücken sollte als Schotterrasen befestigt werden, um ggf. für parkende Fahrzeuge zur Verfügung zu stehen. Angesichts der Besorgnis von Anwohnern, ihre Brücken über den Neuen Gehlenbach nicht mehr benutzen zu können, sei an dieser Stelle nochmals angemerkt, dass die Vorstellungen des Rahmenplanes nur Anhaltswerte sind, die im Rahmen der konkreten Objektplanungen detailliert und mit den Nutzern abgestimmt werden, gegebenenfalls auch im Fahrversuch vor Ort.



Systemskizze Neugestaltung:





3.3.5 Knickstraße

Bestand:

Gesamtbreite	ca. 11,7 m
Fahrbahn	6,7 m Asphalt
Gehweg West	2,80 m Rechteckpflaster
Gehweg Ost	2,20 m Rechteckpflaster
Bemerkung	Insgesamt guter Zustand, Unfallschwerpunkt trotz Lichtzeichenregelung!



Systemskizze Neugestaltung:



Die Knickstraße erschließt einen guten Teil der nördlichen Siedlungen Eldagsens. Dennoch ist auch hier die Fahrbahn zu breit, zumal der Gehweg auf der westlichen Seite durch einzelne Eingangstreppen deutlich verengt ist. Nach einer Verlagerung des Fahrbahnrandes ist hier mit einer durchgehenden Breite von 1,5 m genügend Platz für kleine Pflanzbeete entlang der Gebäude. Im Osten können Parkbuchten geschaffen werden, zwischen denen eine Baumpflanzung möglich ist.

Querschnittsgestaltung:

Fahrbahn	5,50 m
Gehweg West	> 1,50 – 3,00 m
Gehweg Ost	> 1,2 m – 3,2 m
Bemerkung	Baumtor/ Aufpflasterung im Einmündungsbereich zur Verringerung der Fahrgeschwindigkeit, Parkplätze und Straßenbäume in östlichem Straßenseitenraum Kleine Pflanzbeete an Hausfassaden (Westseite)



3.3.6 Klosterstraße (K 206)

Bestand:

Gesamtbreite	11,50 m
Fahrbahn	6,7 m Asphalt
Gehweg West	2,80 m Verbundpflaster
Gehweg Ost	2,20 m Verbundpflaster
Bemerkung	Erhaltungszustand mäßig, starke Beanspruchung



Systemskizze Neugestaltung:



Querschnittsgestaltung:

Die Klosterstraße ist als Kreisstraße sehr befahren und weist nach Auskunft des Sanierungsbeirates einen hohen Anteil an Schwerlastverkehr auf. Dennoch ist eine Fahrbahnbreite von 5,50 m nicht außergewöhnlich eng, da dieser Wert die Mindestbreite für die Kreisstraßen im Bereich für Ortsdurchfahrten beinhaltet.

Auf diese Weise werden parkende Fahrzeuge in seitlichen Buchten angeordnet und behindern künftig nicht mehr den fließenden Verkehr. Auf der östlichen Seite ist gegebenenfalls ein Parkverbot sinnvoll – dies aber entscheiden die Verkehrsbehörden.

Fahrbahn	5,50 m
Gehweg West	> 1,50 – 3,50 m
Gehweg Ost	> 1,50 m
Bemerkung	Parkplätze im Wechsel mit Pflanzbeeten im westlichen Seitenbereich, Schmale Beete an Hauseingängen Pflasterwechsel im Einmündungsbereich zur Verkehrsberuhigung



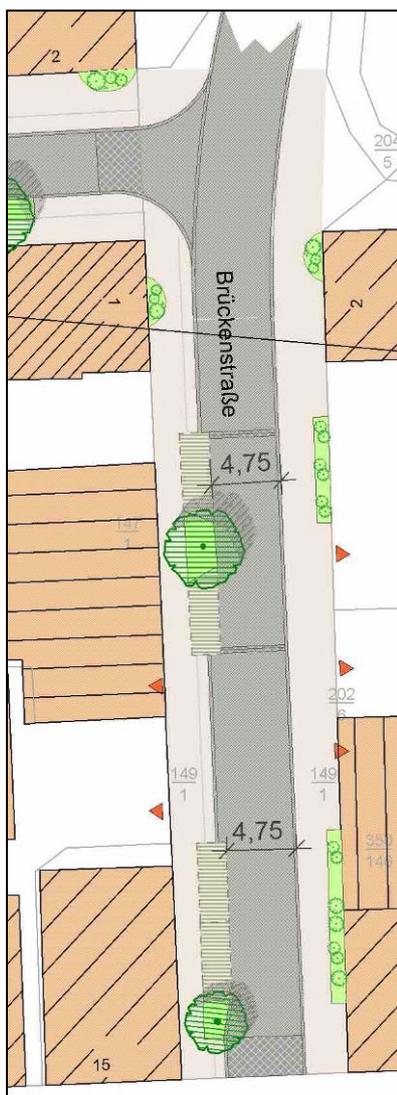
3.3.7 Brückenstraße

Bestand:

Gesamtbreite	ca. 11,60 m
Fahrbahn	7,00 m Asphalt
Gehweg West	2,30 m Verbundstein
Gehweg Ost	2,30 m Verbundstein
Bemerkung	Baulicher Zustand mäßig bis schlecht, Fahrbahn erheblich zu breit!



Systemskizze Neugestaltung:



Die sieben Meter breite Fahrbahn der Brückenstraße bietet alle Voraussetzungen für eine verbesserte Gestaltung an. Sinnvoll wäre, die Hauptverbindung für den fußläufigen Verkehr auf der Ostseite anzuordnen, weil hier durch Besonnung und freieren Raum grundsätzlich bessere Voraussetzungen vorhanden sind. Parkende Fahrzeuge könnten auf der Westseite angeordnet werden, hier würde eine Breite von 4,75 m für einen Begegnungsverkehr von LKW und PKW bei Fahrgeschwindigkeit 40 km/h ausreichen.

Querschnittsgestaltung:

Fahrbahn	4,75 m/ 5,50 m, höhengleich, Einfassung: überfahrbare Rundborde
Gehweg West	> 1,80 – 3,05 m
Gehweg Ost	> 2,0 m – 3,5 m
Bemerkung	Fahrbahn durch Parkplätze stellenweise auf 4,75 m verengt, Pflasterwechsel in Einmündungsbe- reich zur Verkehrsberuhigung Gliederung des Straßenraums durch Straßenbäume, Pflanzbeete und Pflas- terstreifen



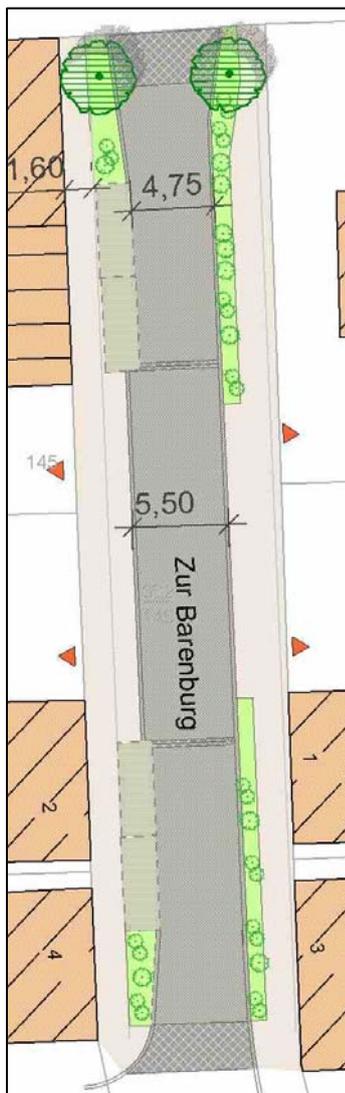
3.3.8 Zur Barenburg

Bestand:

Gesamtbreite	ca. 11.35 m
Fahrbahn	7,80 m Asphalt
Gehweg West	1,85 m Verbundpflaster
Gehweg Ost	1,70 m Verbundpflaster
Bemerkung	Baulicher Zustand mäßig bis schlecht, Fahrbahn übermäßig breit.



Systemskizze Neugestaltung:



Mit 7,80 m Fahrbahnbreite ist die Straße „Zur Barenburg“ einer der überdimensioniertesten Straßenräume im Sanierungsgebiet. Die Skizze verdeutlicht die Möglichkeiten der Umgestaltung, wobei auf die Einfahrten besondere Rücksicht geboten ist. In diesem Bereich ist eine Breite von 5,50 angemessen, während im Bereich der Gebäude auf der Westseite Parkmöglichkeiten angeordnet werden könnten, die dort eine Verringerung der Fahrbahnbreite auf 4,75 m zur Folge hätten.

Die Straße „Zur Barenburg“ hat am wenigsten den Charakter einer Innenstadtstraße, weil hier überwiegend jüngere Gebäude stehen. Hier ist auf der Ostseite die Schaffung eines schmalen Pflanzstreifens denkbar, um dort vom Parken abzuhalten und den Straßenraum zu beleben, der heute trotz der beiden Rotdorn-Bäume an der Einmündung sehr steril und steinern wirkt. Das Beispielfoto wurde in Kaierde (Flecken Delligen) aufgenommen.



Querschnittsgestaltung:

Fahrbahn	4,75 m/ 5,50 m
Gehweg West	> 1,50 – 2,50 m
Gehweg Ost	> 1,5 m – 3,2 m
Bemerkung	Fahrbahnbreite durch Parkplätze stellenweise auf 4,75 m reduziert, Pflasterwechsel in Einmündungsbereich zur Verkehrsberuhigung, Schmaler, straßenbegleitender Pflanzstreifen



3.3.9 Am Gehlenbach

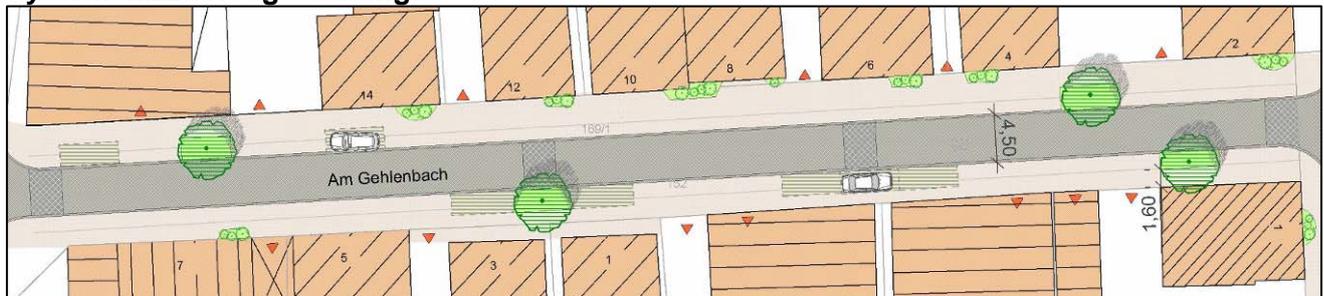
Bestand:

Gesamtbreite	ca. 12 m
Fahrbahn	7,00 m Asphalt
Gehweg Nord	2,85 m Verbundsteinpflaster
Gehweg Süd	2,10 m Verbundsteinpflaster
Bemerkung	Guter baulicher Zustand, Rein zweckgerichtete Oberflächenbefestigung und Gestaltung



Die Straße „Am Gehlenbach“ ist allein aufgrund ihrer Gebäude bemerkenswert. Der heute sehr steinern und steril wirkende Straßenraum könnte durch die vorgeschlagene Umgestaltung einen viel lebendigeren Charakter entwickeln. Bei einer Fahrbahnbreite von 4,50 m, die bei den einfassenden Rundborden dennoch Ausweichvorgänge größerer Fahrzeuge nicht ausschließt, sind beidseits breite Bereiche möglich, die überwiegend für Fußgänger gestaltet werden, in denen aber auch die Anlage von Parkplätzen und Pflanzbeeten möglich ist. Auch entlang der besonnten Fassaden auf der Nordseite der Straße sollten kleine Pflanzbeete als Ausgangspunkte für eine Berankung, einen Rosenstrauch oder niedrige Staudenbeete angelegt werden.

Systemskizze Neugestaltung:



Querschnittsgestaltung:

Fahrbahn	Gehweg Nord	Gehweg Süd	Bemerkung
4,50 m	2,00 - 4,00m	1,5 - 3,50 m	<p>Multifunktionale Nutzung des Seitenraums: Pflanzinseln mit Straßenbäumen, Pflanzbeete an Hausfassaden, Parkplätze Pflasterwechsel in Einmündungsbereichen sowie in rhythmischen Abständen</p>



3.3.10 Obergutstraße-Talstraße

Bestand:

Gesamtbreite	11,9 m
Fahrbahn	6,6 m Asphalt
Gehweg West	2,5 m Verbundsteinpflaster
Gehweg Ost	1,6 m Verbundsteinpflaster
Bemerkung	Erhaltungszustand gut, Fahrbahn erheblich zu breit.



Systemskizze Neugestaltung:



Obergutstraße und Talstraße liegen außerhalb des Sanierungsgebietes. Dem Wunsch des Beirats entsprechend, soll auch für diese Straßen eine Vorstellung erarbeitet werden. Gleichzeitig wird deutlich, wie ein Kreisverkehrsplatz den Eingang zur Eldagser Innenstadt verändern könnte.

Querschnittsgestaltung:

Fahrbahn	5,50 m, höhengleich, Einfassung: überfahrbare Rundborde
Gehweg West	2,60 – 3,60 m
Gehweg Ost	2,25 – 2,55 m
Bemerkung	Aufpflasterung im Einmündungsbereich, Schmale, straßenbegleitende Pflanzbeete im Einmündungsbereich von geplantem Kreisverkehrsplatz



3.3.11 Triftstraße

Bestand:

Gesamtbreite	ca. 7,50 m
Fahrbahn	5,40 bis 8,00 m Verbundsteinpflaster
Gehweg West	1,25 m Betonplatten
Seitenstreifen Ost	ca. 0,40 m Schrammbord
Bemerkung	Einmündungs-„Trompete“ übermäßig breit, Gehweg zu schmal!



Systemskizze Neugestaltung:



Die Triftstraße ist der einzige Straßenraum östlich des Neuen Gehlenbaches im Sanierungsgebiet. Sie besitzt eine hohe Erschließungsbedeutung und wird von den Bussen des öffentlichen Personennahverkehrs befahren.

Aus diesem Grund ist eine Breite von 5,50 m angemessen. Wie bereits heute, wird auf der Westseite im Bereich der Hausnummern 3 und 3a sowie 7 und 9 das Parken vorgesehen, indem diese Bereiche in anderer Form befestigt werden als die Fahrbahn, ansonsten jedoch nicht weiter eingefasst sind. Die Einmündung in die Lange Straße muss auch aufgeweitet werden, aber nicht in der heutigen Form, die hier kaum noch Raum für Fußgänger lässt.

Querschnittsgestaltung:

Fahrbahn	3,75 m/ 5,50 m überfahrbarer Rundborde an d. Westseite
Gehweg West	> 1,60 m
Seitenstreifen Ost	Schrammbord
Bemerkung	Fahrbahn durch Parkplätze stellenweise eingengt; Gliederung des Straßenraums durch kleine Pflanzbeete und Pflasterstreifen

3.4 Wegeverbindungen

Fußläufige Wegeverbindungen machen den besonderen Reiz gerade älterer Siedlungen aus. Hier besteht keine Gefahr durch Fahrzeuge, keine Belästigung durch den Verkehrslärm. Schul- und Kirchwege sowie auch der Weg zum Friedhof sind die häufigsten Formen derartiger Wege in Innenstadtbereichen, so auch in Eldagsen. Hier kommt zusätzlich noch ein Weg entlang des Neuen Gehlenbaches hinzu, dessen Freiraumqualität besonders hoch einzuschätzen ist.

Wegeverbindungen müssen nicht neu entworfen werden, da sie meist sehr schmal sind. Hier reicht eine Erneuerung der Oberfläche, eine Sitzmöglichkeit, eine Grünfläche, um die Qualität dieses Freiraumes in unmittelbare Lebensqualität zu überführen.

3.4.1 Pastorengasse

Die Pastorengasse verbindet das Kirchumfeld mit der Straße „Am Wöhlbach“ und stellt damit die zentrale innerstädtische Fußwegeverbindung dar. Ihr baulicher Erhaltungszustand ist schlecht, so dass ihre Erneuerung von hoher Priorität ist.



Sinnvoll wäre sicherlich, die Pastorengasse mit dem gleichen Natursteinmaterial zu befestigen wie das übrige Kirchumfeld, um sie auf diese Weise als wesentlichen Teil des zentralen Bereiches von Eldagsen kenntlich zu machen.





3.4.2 Friedhofsweg



Der Friedhofsweg ist kürzlich erneuert worden, leider mit Asphalt, was seinem Innenstadtcharakter nicht unbedingt entspricht. Eine Erneuerung ist daher gegenwärtig nicht notwendig. Verschönerungen könnten gleichwohl in Form von kleinen, halbkreisförmigen Pflanzbeeten an der Fassade links im Bild erfolgen, in die eine Berankung oder ein Rosenstock gepflanzt werden könnte.

3.4.3 Alter Schulweg

In ähnlicher Weise könnte beim Alten Schulweg vorgegangen werden. Dieser Weg ist zwar gepflastert, das verwendete Beton-Rechteckpflaster in grauem Farbton ist jedoch ebenfalls kein spezifisches Altstadt-pflaster, sondern eher für die Befestigung von Flächen an Zweckbauten geschaffen worden. Immerhin wurde bei der Verlegung ein abwechslungsreicher Verband verwendet, so dass auch hier die Aktivitäten im Rahmen der Sanierung sich darauf beschränken sollten, hier entlang der Fassaden kleine Pflanzbeete herzustellen.



3.4.4 Fußweg am Neuen Gehlenbach

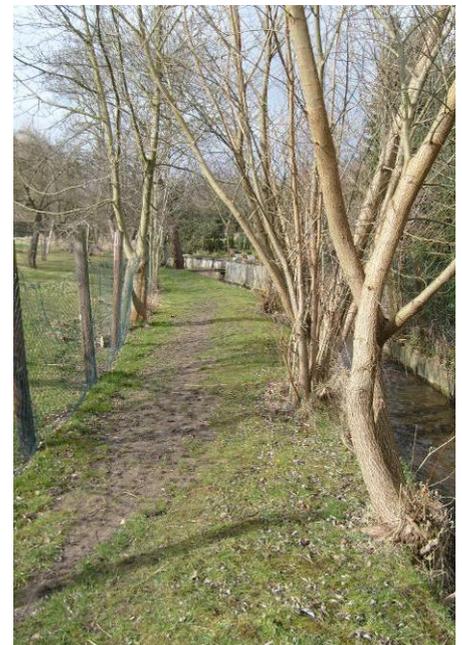
Im Gegensatz zu den beiden letztgenannten Wegen hat der Fußweg, welcher parallel zum Neuen Gehlenbach die Brückenstraße mit der Knickstraße verbindet, eine überaus hohe Priorität der Instandsetzung. Er stellt sich als ausgetretener Grasweg dar, teilweise durch seitliche Böschungen und hinderlichen Bewuchs eingengt. Gleichwohl liefert dieser Weg entlang des Wassers zahlreiche Einblicke in die Gärten der Innenstadt, so dass er eine ganz besondere Individualität besitzt – ein unverwechselbares Stück Eldagsen.



Die Ansicht zeigt, wie auf einfache Weise eine Verbesserung erfolgen könnte. Durch einen unregelmäßig verlegten Plattenbelag könnte der Weg befestigt werden, um zu allen Witterungs- und Jahreszeitverhältnissen begehbar zu sein. Die Böschung auf dem oberen Foto sollte durch eine niedrige Naturstein-Trockenmauer abgefangen werden, damit auch in diesem Bereich die Breite des Weges ausgeschöpft werden kann. Eine Absturzsicherung ist allenfalls im Bereich der Straßen erforderlich, da nur hier eine Absturzhöhe von über einem Meter erreicht wird. Die auf den Brücken montierten Gitter haben den gestalterischen Charme eines Bauzaunes und sollten möglichst umgehend durch individuelle, vielleicht schmiedeeiserne Absturzsicherungen ersetzt werden.



Der Fußweg entlang des Neuen Gehlenbaches beginnt an der Brückenstraße und verläuft heute bis zur Wallstraße über die Anliegerstraße „Am Namenlosen Knick“. Seine Führung parallel zur Langen Straße, fernab von den Auswirkungen des Straßenverkehrs, macht ihn zu einem beliebten Spazierweg. Bereits im Zuge der vorbereitenden Untersuchung zum Freiraum wurde deutlich, dass eine Verlängerung dieses Weges über die Wallstraße hinaus bis hin zum „Berggarten“ eine große Chance darstellt. Verlockend ist der Blick, der sich von der Wallstraße bietet, verlockend auch der kleine Pfad, der unversehens endet.



3.5 Orte besonderer Gestaltung

Über die genannten Plätze, Straßen und Wege hinaus gibt es noch einige Orte im Freiraum der Eldagser Innenstadt, deren Gestaltung die Freiraumqualität deutlich erhöhen könnte oder deren Lage und Geschichte durch ihre äußere Form eine besondere Wirkung erhalten könnten. Diese sollen im Folgenden beschrieben werden.

3.5.1 Jüdischer Friedhof Eldagsen

Der jüdische Friedhof in Eldagsen wird durch den Fußweg am Neuen Gehlenbach erschlossen. Vorhanden ist heute nur noch ein kleiner Rest des ehemaligen Friedhofes der jüdischen Gemeinde, der in der Zeit des Dritten Reiches eingezogen, eingeebnet und privatisiert wurde. An dieses beschämende Kapitel der Eldagser Geschichte erinnert gegenwärtig lediglich ein 1995 errichteter Gedenkstein nördlich der St. Alexandri-Kirche.

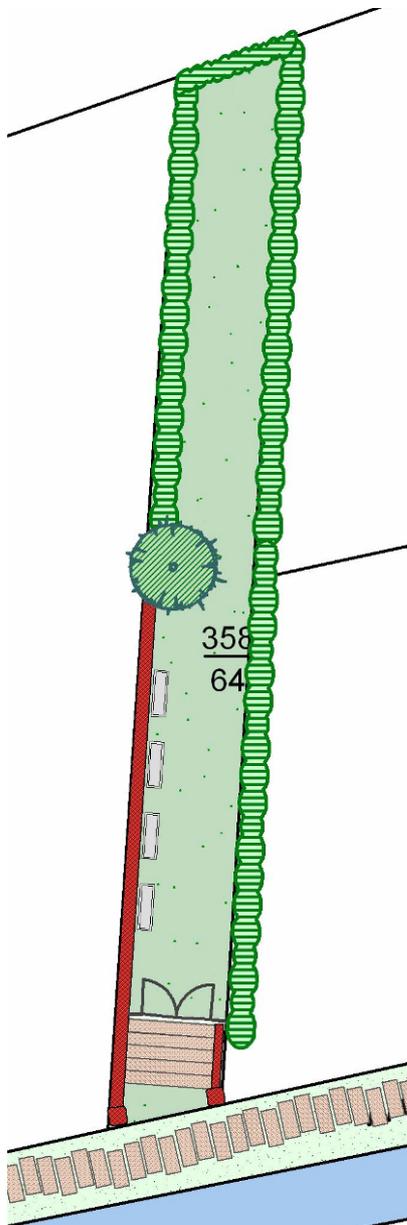
Der heutige Zustand des jüdischen Friedhofes in Eldagsen weist erhebliche Missstände auf. Das schmale Flurstück des ehemaligen Friedhofes, dessen frühere Ausdehnung anhand der Einfriedungsmauer zum Fußweg am Neuen Gehlenbach erkennbar wird, ist heute zwischen Gärten eingezwängt. Die früher an der Grenze befindlichen Fichten, welche erst vor kurzem gefällt wurden, haben die Einfassungsmauer mit ihren gemauerten Pfeilern angehoben und in den Lichtraum des Weges ausgelenkt, im Mauerwerk sind Risse erkennbar. Der rückwärtige Bereich der Fläche ist weitgehend zugewuchert und wird gelegentlich für die Entsorgung von Gartenabfällen genutzt.

Auf die Missstände und die Vergangenheit der Stätte weist auch die Internetseite <http://www.kirchenladen-eldagsen.de/juden/index.htm#04> hin.

Dies soll auch die Tatsache rechtfertigen, dass die nachstehenden Überlegungen angestellt wurden, obwohl der Friedhof nominell außerhalb des Sanierungsbereiches liegt. Es soll ein Anliegen der Stadtsanierung sein, dieser Stätte einen ihrer Würde angemessenen Rahmen zu verleihen. Die Umgestaltung dieser Fläche im Zusammenhang mit der Verbesserung der Wegführungen und –gestaltungen dient auch mit zur Aufwertung des Innenstadtgebietes.



In die gestalterischen Überlegungen wurde die jüdische Gemeinde von vornherein einbezogen. Im Zuge eines Ortstermines, der mit einem Vertreter der Gemeinde am 14. Dezember 2009 stattfand, wurden folgende Grundsätze für eine einfache Neugestaltung festgelegt:



1. Der ca. 1 m betragende Höhenunterschied wird durch eine Blockstufentreppe abgefangen, welche sich nahezu über die Gesamtbreite des Grundstücks (ca. 3,5 m) erstreckt und damit eine deutliche Präsenz in Verbindung mit einer erheblichen Verbesserung der Erschließung bewirkt.
2. Oberhalb der Treppe wird ein Zaun mit einer verschließbaren Pforte angeordnet. In diesem Bereich kann eine Tafel angebracht werden, die an die Geschichte der Juden in Eldagsen erinnert. Die Tafel soll nach Wunsch der Gemeinde außerhalb der Einfriedung liegen.
3. Entlang der westlichen Grenze des Friedhofes bis zur vorhandenen Eibe (also in dem Bereich, in welchem sich die Grabsteine befinden) wird eine maximal 1,8 m hohe Backsteinmauer errichtet. Die Grabsteine werden zum Bau der Mauer vorübergehend abgebaut, instandgesetzt (Schrift teilweise nicht mehr erkennbar) und unmittelbar vor dem Mauerfuß wieder aufgestellt.
4. Die auf dem Boden befindlichen Einfriedungen ehemaliger Grabstätten werden entfernt und die gesamte Fläche als Rasenfläche angelegt. So ist eine künftige Pflege deutlich einfacher durchzuführen. Die Grabsteine kennzeichnen keine Gräber, sondern haben symbolischen Wert, so dass diese Maßnahme möglich ist.
5. Die Gehölze im rückwärtigen Teil des Grundstückes werden gerodet, so dass die Parzelle bis zum hinteren Ende übersichtlich ist. In Verlängerung der Mauer wird eine geschnittene Hecke aus Kirschlorbeer oder Eiben gepflanzt.
6. Eine Sitzgelegenheit ist wünschenswert, um ein besinnliches Verweilen auch über einen längeren Zeitraum zu ermöglichen.

3.5.2 Alte Senfmühle am Neuen Gehlenbach



In dem Bereich, in welchem die Wallstraße den Neuen Gehlenbach überquert, befindet sich ein freier Platz, der zu einem großen Teil asphaltiert ist. Inmitten der Fläche steht eine Kastanie. Diese Freifläche ist nach dem Abriss der ehemaligen Senfmühle entstanden, die sich früher an dieser Stelle befand. Der Baum steht offenbar noch an der gleichen Stelle wie auf dem historischen Foto.

Schon der historische Kontext legt nahe, diesen Platz neu zu gestalten. Er befindet sich zudem am Wasser im Zuge des den Neuen Gehlenbach begleitenden Weges und könnte mit Sitzmöglichkeiten am rauschenden Bach eine ideale Stelle zum Verweilen bieten.

Im Zuge des historischen Rundweges ist diese Station eine große Bereicherung, zumal sie gut mit dem Fahrrad erreichbar ist und somit auch bei den Überlegungen zu einem historischen Radwanderweg eine zentrale Rolle erhalten könnte. Die Gestaltung sollte an den historischen Zusammenhang anknüpfen, z.B. durch ein Wasserrad, aber auch einen Informationsbereich über die Rolle Eldagsens bei der früheren Senfzubereitung. Auch ein überdachter Sitzplatz ist vorstellbar, der gleichermaßen die Funktion eines Buswartehauses übernehmen könnte.



3.5.3 Spielplatz und Grünflächen am „Berggarten“

Bereits in der vorbereitenden Untersuchung zum Freiraum im Sanierungsgebiet wurde die verbesserungswürdige Situation auf dem Spielplatz am Berggarten angesprochen. Sie ist gegenwärtig durch Scharrspuren von Katzen und Hunden im Sandspielbereich gekennzeichnet, die Anwohner nutzen den Platz zum Wäschetrocknen. Kinder haben wir bei unserer sporadischen Anwesenheit in Eldagsen dort nicht vorgefunden, aber ein Kind, das uns an der Langen Straße ansprach, verriet uns, dass „der Spielplatz am Festplatz viel schöner zum Spielen“ sei, obwohl weiter entfernt.



Um im Rahmen der Sanierung wirksame Verbesserungen zu erzielen, ist zunächst die Betrachtung auch auf die umliegenden Freiräume auszudehnen. Bestimmend ist der Neue Gehlenbach, der hier, ebenfalls am Platz einer ehemaligen Mühle, schäumend in die Tiefe schießt. Verloren wirkt eine kleine Sitzzecke östlich des Baches, mächtig ragt eine Sirene auf einem Mast in den Himmel. Freqüentiert ist allein der Parkplatz, der im Wesentlichen von den Kunden der gegenüberliegenden Gaststätte „Berggarten“ genutzt wird.



Die gesamte Situation bedarf einer kompletten Umgestaltung, deren zeichnerische Darstellung an dieser Stelle den Rahmen sprengen würde. Die beste Perspektive eröffnet sich, wenn der Weg entlang des Neuen Gehlenbaches Wirklichkeit wird und den Ort aus seiner abseitigen, wenig kontrollierten Lage befreit. Anzuregen ist allerdings, den Spielplatz in eine allgemeine Grünanlage umzuwandeln, durch die sich der Weg mitten hindurchzieht, statt sich an der Fassade des anliegenden Gebäudes entlangzudrängen. Die Einfriedung ist entbehrlich, da ohnehin ein Tor fehlt. Der Zugang zum Wasser könnte vielmehr für kindgerechtes Spielen genutzt und entsprechend gestaltet werden.

Eine Erneuerung der Sitzgelegenheiten, der Beleuchtung, der Spielplatzausstattung und der Oberflächenbefestigungen würde diesem Ort wieder neue Frische verleihen. Seine Ausdehnung bietet zudem eine große Flexibilität, so dass er bei der Realisierung eines historischen Radwanderweges eine wichtige und zugleich angenehme Station werden könnte, vor allem auch in Hinblick auf das gastronomische Angebot des „Berggartens“.



3.5.4 Torsituationen im Verlauf der Langen Straße

Neben der zentralen Situation an der St.-Alexandri-Kirche mit dem Ratskeller sind zwei Situationen geeignet, gestalterische Akzente im Verlauf der Ortsdurchfahrt von Eldagsen zu setzen. Es sind dies die ehemaligen Stadttore im Westen und in dem Bereich, in welchem der Neue Gehlenbach den Übergang von der Unterstadt im Osten in die höher gelegene Altstadt markiert. Da sich die letztgenannte Situation direkt an den bereits behandelten Spielplatz am Berggarten anschließt, soll sie als erste aufgeführt werden.

Abgesehen von der bereits beschriebenen Möglichkeit der Neugestaltung einer zusammenhängenden Grünanlage mit Kinderspielplatz bietet dieser Bereich wenig Raum für gestalterische Ausweitung. Bestimmend ist die Fahrbahn der Langen Straße, deren Verkehr aus der Sicht von Fußgängern, die auf dem südlichen Gehsteig in Richtung Innenstadt laufen, besonders furchterregend wirkt: die Räder der Fahrzeuge laufen dort auf Augenhöhe, Fußgänger und Fahrzeuge sind nur durch ein wenig ansprechendes Metallgeländer voneinander getrennt.

Hier sollten Maßnahmen der Umgestaltung ansetzen. In Anlehnung an die vorhandene Natursteinmauer im Norden der Straße könnte auch auf der Südseite der Fahrbahn eine Mauer errichtet werden, die eine verbesserte Trennung von Fußgängern und Kraftfahrzeugen sicherstellen würde. Der Torcharakter könnte beispielsweise durch die Errichtung eines Licht-



tores angedeutet werden. Ein solches wurde in Schwalmstadt-Ziegenhain gesehen. Es handelt sich um eine Stahlkonstruktion zu beiden Seiten der Straße, die mit Leuchten versehen einen „Lichtrahmen“ auf die Straße projiziert. Leider wurde das Foto im Bauzustand aufgenommen; die Lampen waren noch nicht angeschlossen und die Situation durch ein Montagekabel verfremdet. Gleichwohl lässt sich die Annahme treffen, dass eine ähnliche Konstruktion mit seitlichen Rahmen auch das ehemalige Stadttor in Eldagsen angemessen symbolisieren würde.

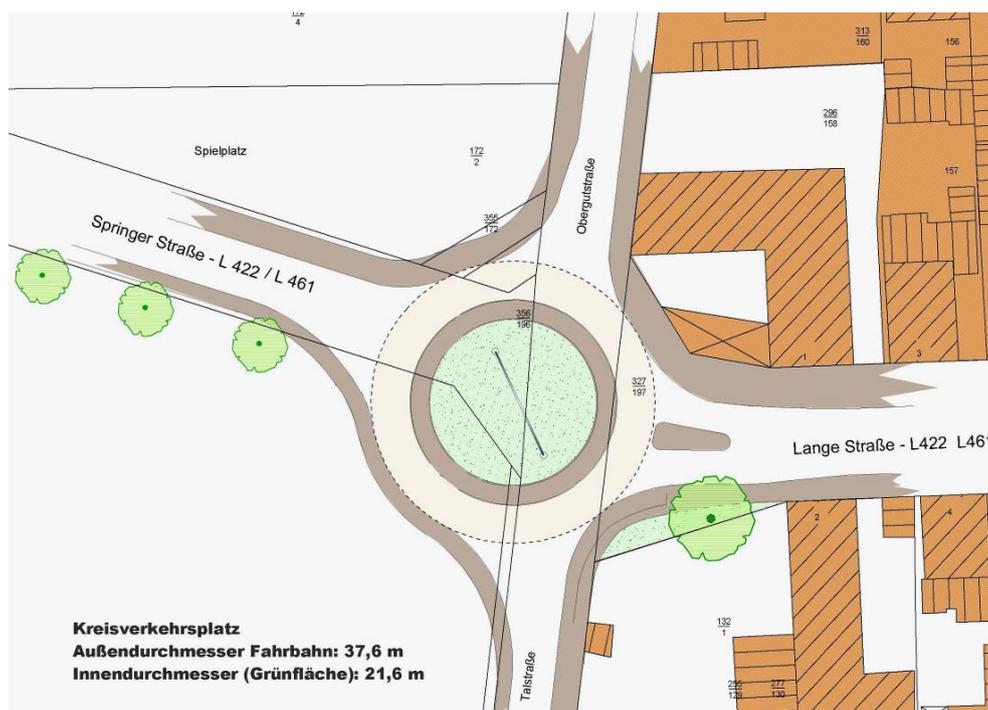




Das **westliche Stadttor** befindet sich im Bereich der Kreuzung, die durch die Einmündung der Obergutstraße und Talstraße in die Lange Straße gebildet wird. Hier bietet sich, wie bereits angedeutet, die Schaffung eines Kreisverkehrsplatzes aus mehreren Gründen an.

Zum einen würde hierdurch eine effiziente Verlangsamung des Durchgangsverkehrs bewirkt und die Zufahrt von den einmündenden Straßen erleichtert werden. Durch eine sich an den Kreisverkehrsplatz anschließende Mittelinsel in der Fahrbahn würde ferner eine wirkungsvolle Querungshilfe für Fußgänger geschaffen werden können. Und weiterhin könnte durch verkehrsberuhigende Maßnahmen auch eine Verlagerung von Teilen des Verkehrs auf parallel verlaufende überörtliche Straßen bewirkt werden. Aufgrund dieser Möglichkeit hat der Sanierungsbeirat dieser Maßnahme eine sehr hohe Priorität beigemessen.

Darüber hinaus jedoch bedeutet jeder Kreisverkehrsplatz eine gute Möglichkeit der Gestaltung. Das nachfolgende Beispiel zeigt einen inmitten des Kreisverkehrsplatzes angeordneten Metallbogen, der die Einfahrt zum Zentrum Eldagsens symbolisieren könnte. Eine solche Gestaltung würde nicht nur einen Torcharakter erzeugen, sondern würde auch einen angemessenen Endpunkt der sichtführenden und sprichwörtlich langen Straße darstellen.



3.5.5 Einmündung Pfarrstraße / Lange Straße

Die Einmündung der Pfarrstraße in die Lange Straße ist viel breiter ausgezogen, als für den fahrenden Verkehr erforderlich wäre. Infolgedessen parken dort häufig Fahrzeuge, was wiederum die Übersicht verringert. Es liegt daher nahe, diese Situation zu einem Ort umzugestalten, der eine höhere Aufenthaltsqualität bietet.

Allein durch eine veränderte Einmündung lässt sich bereits eine Verbesserung der Situation erreichen. Durch Schaffung von Vegetationsflächen und die Pflanzung von zwei Bäumen wirkt sie erheblich freundlicher.



Darüber hinaus befindet sich an diesem Ort die ehemalige Synagoge der jüdischen Gemeinde Eldagsen. Das ansprechende Backsteingebäude ist heute in Privatbesitz. Durch seine Architektur sowie durch zwei vor dem Gebäude angeordnete Linden hebt sich dieses Gebäude von den Nachbargebäuden ab. Es wäre auch denkbar, diesen Ort durch eine besondere Gestaltung der Oberfläche in Verbindung mit der Aufstellung einer Bank, einer Gedenktafel oder eines schlichten Mahnmales besonders zu betonen. Aber auch ohne den historischen Hintergrund kann diese Situation zu einer Verbesserung der Lebensqualität in Eldagsen genutzt werden



3.5.6 Am Wöhlbach

Die Straße „Am Wöhlbach“ verschwenkt im Bereich des Pfarrhausgartens und ist dort relativ breit asphaltiert. Auch hier könnte durch eine Begrenzung der Fahrbahn und die damit verbundene Verbreiterung der Seitenbereiche eine besondere Situation bis zur Einmündung der Pastorengasse geschaffen werden, am besten durch eine besondere Form der Oberflächenbefestigung in den Seitenbereichen. Empfehlenswert wäre in diesem Zusammenhang, das im Ortszentrum / Kirchumfeld verwendete Material auch hier einzusetzen und damit die gestalterische Linie des Zentrums auf diesen Bereich auszudehnen. Hierdurch wird deutlich, dass auch dieser Ort ein Teil der Eldagser Altstadt ist.





3.6 Spezielle Aspekte der Freiraumentwicklung in Eldagsen

3.6.1 Materialien zur Oberflächenbefestigung

Eine endgültige Aussage über die zu verwendenden Materialien kann der Rahmenplan nicht geben. An dieser Entscheidung sind nicht nur die zuständigen Gremien der Stadt Springe und der Stadt Eldagsen zu beteiligen, sondern auch die Anwohner und weiteren Betroffenen zu hören. Gleichwohl macht die Einhaltung eines bestimmten gestalterischen Rahmens überaus Sinn, um in Eldagsen ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen.

Die Stadt Springe ist als Kommune für die Erhaltung ihrer Infrastruktur selbst verantwortlich. Zuschüsse, wie im Zuge der Städtebauförderung, sind nur gerechtfertigt, wenn die Art und Weise der Erhaltung aufgrund der übergeordneten Sanierungsziele eine besondere Gestaltung erfordert. Eine an historische Vorbilder angelehnte Materialauswahl muss ein hohes Schwergewicht auf die Verwendung von Naturstein legen. In der Region Hannover sind Basalt, Granit und Sandstein für die Pflasterung und auch für Mauern höherer Qualität (steinmetzmäßig bearbeitet) und Kalkstein für Bruchsteinmauern verwendet worden. Auch Klinker als gebranntes Naturmaterial Ton findet hier häufig Anwendung. Diese Materialien sollten auch zukünftig vorrangig verwendet werden.

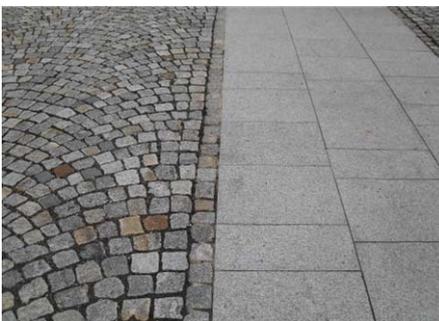
Allerdings wirft sich das Problem auf, dass nicht alle traditionellen Materialien unter heutigen Bedingungen und Ansprüchen für jede Situation geeignet sind. Niemand mag heute mehr auf Basalt-Kopfsteinpflaster laufen, da es bei Nässe sehr glatt sein kann. Noch gravierender ist das Argument der Geräuschentwicklung. In Straßen mit schnellem Durchgangsverkehr würde zudem bei einer solchen Fahrbahnbefestigung ein unerträglicher Geräuschpegel erzeugt werden, so dass sich eine Natursteinpflasterung hier allein aus diesem Grund verbietet. Auch der Einsatz von Tausalzen im Winter setzt die Eignung vieler Materialien in Grenzen. Gleichwohl lässt sich die Aussage treffen, dass die Haltbarkeit von Naturmaterial, vor allem von Ergussgesteinen wie Basalt, Grauwacke und Granit, jener von Betonsteinmaterial deutlich überlegen ist.

Dies ist ein Argument, welches bei einer wirklich wirtschaftlichen Betrachtung in Erwägung zu ziehen ist. Natursteinmaterial kann ohne weiteres Jahrhunderte überdauern, hiervon zeugt mancher Kirchplatz. Selbst bei Absacken der Pflasterung ist eine Neuverlegung möglich, gebrauchtes Material hat überdies den Vorteil größerer Ebenheit und abgerundeter Kanten. Um Kosten zu sparen, werden in den letzten Jahren zunehmend ausländische Materialien angeboten, vor allem Granitpflaster aus Asien. Hier ist zu bedenken, dass die Kosteneinsparung durch Vermeidung der Sicherheits- und Sozialstandards erzeugt wird, die in den meisten Ländern weitaus geringer sind als in Europa. Viele Kommunen haben daher für sich die Entscheidung getroffen, nur europäische oder gar regional erzeugte Ware zu verwenden.

Um einen Mittelweg zwischen zeitgemäßen Anforderungen und traditionellen Materialien herzustellen, wurden verschiedene Formen von Betonpflaster entwickelt. Sie verbinden den Vorteil der Ebenheit mit jenem eines gleichmäßigen Fugenbildes. Durch die Vielzahl an Formaten und Farben lassen sich sehr reizvolle gestalterische Effekte erzeugen. In der Verwendung derartigen Materials in Verbindung mit Naturstein borden und -gossen, Natursteinpflasterbändern und -ornamenten kann ein Brückenschlag zwischen traditioneller Gestaltung und den funktionalen Erfordernissen unserer Zeit geleistet werden.



Am Beginn einer Baumaßnahme steht die Bemusterung, um das Material auszuwählen, welches für die Oberflächenbefestigung verwendet werden soll. In der Nähe von Eldagsen wird der Thüster Kalkstein gewonnen (mittlere Reihe). Er eignet sich hervorragend für Pflaster, Treppen und Plattenbeläge. Aber auch Wesersandstein (oben rechts) oder Granit (unten links) sind hervorragende Werkstoffe. Dass sich auch mit Betonpflaster sehr ansprechende Bilder erzielen lassen, zeigen die Fotos der unteren beiden Reihen. Betonpflaster ist bei Befahren leiser und lässt sich maschinell verlegen – ein Preisvorteil.



Oberflächenbearbeitung Thüster Kalkstein





3.6.2 Stadtbildgerechte Entwicklung der privaten Grünflächen

Ganz entscheidende Bedeutung für die Schaffung eines grünen Umfeldes besitzen die privaten Freiräume. Dies kommt sehr deutlich auf der Straße „Am Namenlosen Knick“ zum Ausdruck, welche die vielfältigsten Einblicke in private Freiräume bietet und von diesen maßgeblich mitgestaltet wird. Noch deutlicher wird es beim Blick von der Wallstraße entlang des Neuen Gehlenbaches nach Osten, so dass die Verlängerung des Wanderweges entlang des Baches bis hin zum Berggarten den Einwohnerinnen und Einwohnern von Eldagsen sehr zu wünschen ist. Den Einwohnerinnen und Einwohnern fällt mit der Gestaltung ihrer Freiräume eine wesentliche Rolle bei der Entwicklung der Lebensqualität ihres Heimat- und Wohnortes zu. Dies ist um so mehr von Bedeutung, als es in Eldagsen auch um die Ausweitung des Naherholungszentrums der Deisterregion Springe in der Region Hannover geht.

Liebe Einwohnerinnen und Einwohner von Eldagsen, folgende Anregungen seien Ihnen bei der Gestaltung Ihrer Gärten ans Herz gelegt:

1. Entsiegeln Sie, wo immer dies möglich ist! Vor allem undurchlässige Asphaltflächen halten keinesfalls das Wasser vom Gebäude ab, sondern hemmen die Verdunstung und haben schon oft zu feuchten Kellern beigetragen. Eine Pflanzfläche von nur einem halben Meter Breite ermöglicht bereits wunderbare Gestaltungen!
2. Verwenden Sie Koniferen nur als Einzelexemplare. Fichten und Lebensbäume sind von Natur her Großbäume; ihre Verwendung als Heckenpflanze lässt spätestens in 15 Jahren erhebliche Pflegekosten erwarten. Eine einzelne Fichte, Kiefer, Eibe oder auch Lärche kann hingegen ein Grundstück und eine Siedlung bereichern, vor allem auch im Winter.
3. Bringen Sie Farbe in Ihre Gärten! Blumenzwiebeln, Rosen, Stauden und Blütensträucher bereichern Ihr Leben fast das ganze Jahr über: vom Schneeglöckchen im Februar bis hin zur letzten Rosenblüte im Dezember immer etwas für Auge und Gemüt.
4. Auch Gemüsegärten tragen zur Freude bei! Nicht nur, weil man die Früchte seiner Arbeit buchstäblich genießen kann, sondern auch als Aspekt einer typisch ländlichen Nutzungsform können Gemüsegärten erheblich zum Gesamtaspekt eines grünen Umfeldes beitragen. Ihnen haftet Gesundheit an: gesundes, ungespritztes Obst und Gemüse vermitteln einen Eindruck, wie man sich in Eldagsen ernährt – und was man dort zu essen bekommt. Bodenständig, nahrhaft, gesund.
5. Fassadenberankungen tragen erheblich zu einem grünen Ortsbild bei. Schauen Sie sich gelegentlich ein beranktes Gebäude an und stellen Sie sich vor, wie es ohne Berankung wirken würde.
6. Ortsgerechte Einfriedungen sind preiswert, authentisch und schön. Natürlich gibt es vieles im Baumarkt zu kaufen. Nur: nichts ersetzt die einfache Schönheit eines Staketzaunes oder einfachen schmiedeeisernen Gitterzaunes. Nichts ist so robust wie Natursteinmaterial für Mauersockel. Wenig ist so langlebig und dankbar wie eine Hainbuchenhecke. Unsere Vorfahren wussten genau, was sie taten: sie mussten mit wesentlich geringeren Mitteln wirtschaften.
7. Pflanzen Sie einen Baum. Mindestens einen Baum muss man im Leben gepflanzt haben, sagt eine alte Weisheit. Bäume überdauern einen Menschen, bringen Schatten, filtern die Luft und binden CO₂. Es gibt Bäume für nahezu jeden Standort. Besonders schnittverträglich sind Linden und Hainbuchen. Obstbäume bieten Blüh-, Frucht- und Blattfärbungsaspekte – und natürlich eine Bereicherung für Ihre Ernährung.



Wie sehr die privaten Grünflächen das Bild der Eldagser Innenstadt prägen, wird auf diesen Fotos deutlich. Sie sind ausnahmslos von öffentlichen Flächen aufgenommen und zeigen Einblicke in die liebevolle Art der Eldagser, ihre Gärten zu gestalten, aber auch Pflanzen eigene Entwicklungsräume zuzugestehen.



3.6.3 Baumsanierung



Die freiraumprägende Qualität großer Bäume ist unverkennbar und führt häufig zu großem bürgerschaftlichen Engagement für Bäume in Städten. Viel weniger bekannt ist die Tatsache, dass Bäume im Siedlungsraum niemals ihr natürliches Ende erreichen dürfen, da diesem der Bruch tonnenschwerer Kronenäste vorangeht, was im besiedelten Raum zur Katastrophe führen kann. Somit muss jeder Baum im Siedlungsraum eines Tages gefällt werden, und zuvor ist peinlich auf seinen Zustand zu achten. Baumpflege und Baumsanierung sind daher wesentliche Maßnahmen zur Verkehrssicherung und damit auch zur möglichst langen Erhaltung von Bäumen im besiedelten Raum.

Das Sanierungsgebiet in Eldagsen weist eine Vielzahl ortsbildprägender Bäume von teilweise erheblichem Alter auf, die überwiegend auf privaten Grundflächen stehen. Die Pflege dieser Bäume überfordert manchen Hausbesitzer, so dass eine Fällung häufig als der einfachere Weg erscheint. Baumschutzsatzungen greifen meist zu kurz, da sie nur restriktiven Charakter haben und häufig zu umgehen sind. Sie sollten zumindest durch ein konstruktives Element unterstützt werden, um dem privaten Hausbesitzer – aber auch einer städtischen Verwaltung die nötige fachliche Unterstützung zu liefern.

Im Rahmen der Sanierung sollte daher die Erstellung eines arboristischen Fachgutachtens in Angriff genommen werden, welches den Zustand der erhaltenswerten Bäume dokumentieren und Maßnahmen zur möglichst langen Erhaltung der besonders prägenden Bäume in Eldagsen benennen sollte.



3.6.4 Ruhender Verkehr



Der Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs im Rahmenplan kommt ein besonderer Stellenwert zu, werden doch im Vorfeld planerischer Umgestaltungen häufig Befürchtungen laut, die Neugestaltung der Straßenräume könne Parkplätze kosten und damit den Geschäftsleuten Kaufkraft entziehen. Dieser Punkt kann in Eldagsen allein aus dem Grund nicht gelten, als im Verlauf der Langen Straße beidseitig zahlreiche Parkplätze eingerichtet sind und den Kunden der anliegenden Geschäfte zur Verfügung stehen. Darüber hinaus werden durch die vorgeschlagene Umstrukturierung der weiteren Straßenräume zahlreiche Parkmöglichkeiten geschaffen. Und zu guter Letzt bieten sich auch – im Wesentlichen nördlich der Langen Straße – nach dem Abriss von nicht mehr benötigten Wohn- oder Nebengebäuden künftig weitere Möglichkeiten, den ruhenden Verkehr aus dem Straßenraum in ansprechend gestaltete, mit Bäumen begrünte und durch Hecken eingefasste kleine Parkplätze zu verlegen.

Um diese Möglichkeiten zu nutzen, sollten allerdings Regelungen getroffen werden, die ein Langzeitparken im öffentlichen Straßenraum weitgehend minimieren. In vielen Kommunen hat sich bewährt, die Parkraumbenutzung gebührenpflichtig zu regeln und den Anwohnern bei nachgewiesenem Bedarf (keine Stellflächen auf eigenem Grundstück möglich) Anliegerparkausweise zur Verfügung zu stellen. In der Langen Straße soll das Kurzzeitparken hohe Priorität erhalten, um den schnellen Einkauf ohne Umwege zu ermöglichen. Hier sollten Anwohner nach Möglichkeit ihre Fahrzeuge auf dem Grundstück oder in den Nebenstraßen abstellen.

3.7 Vom Rahmenplan zur Umsetzung

Der Rahmenplan stellt eine Perspektive für einen Zeitraum von 25 bis 30 Jahren auf. Eine solche Perspektive hat zahlreiche Entwicklungsvariablen und muss entsprechend flexibel bleiben. Es macht daher wenig Sinn, die vorgeschlagenen Maßnahmen mit einer Prioritätenliste zu versehen. Vordringlich ist selbstverständlich die Schaffung des zentralen Bereiches um die St. Alexandri - Kirche mit dem Marktplatz. Vordringlich erscheint auch die Erneuerung der Straße „Am Namenlosen Knick“ und des westlich anschließenden Gehweges am Neuen Gehlenbach. Und natürlich sollte die Verlängerung des Gehweges nach Osten auch mit hoher Priorität betrieben werden. Aber andererseits sind viele entscheidungsrelevante Faktoren noch im Unklaren. Wie kann die Gegenfinanzierung durch die Stadt Springe in den Haushalt eingepasst werden? Stellt sich die Notwendigkeit einer Sanierung der unterirdischen Leitungen heraus, so dass ein gesamter Straßenraum aufgerissen werden muss und anschließend den Vorstellungen des Rahmenplanes entsprechend umgestaltet werden kann? Bietet jemand der Stadt Springe Gelände zum Kauf an, so dass eine Maßnahme kurzfristig durchführbar wird? Diese Beispiele zeigen, dass eine zeitliche Terminierung der einzelnen Maßnahmen kaum durchzuhalten ist, sondern Flexibilität am ehesten zum Erfolg führt. Diese allerdings ist am ehesten gegeben, wenn ein durchgängiges Handlungskonzept vorliegt. Aus diesem Grund stellt der Rahmenplan bereits ein sehr detailliertes Konzept dar – mit einer detaillierten Kostenschätzung.

Für jede Umgestaltung ist eine umfassende Abstimmung und gemeinsame Meinungsbildung erforderlich. Vor allem die Anwohner, Grundeigentümer und Gewerbetreibenden sind hier gefragt. Veränderung ist nur möglich, wenn bei der Abstimmung der konkreten Maßnahme ein Gemeinsinn entwickelt wird, welcher der Erkenntnis entspringen muss, dass die Erneuerung im Interesse aller liegt. Die im Rahmenplan vorgestellte Entwicklung muss dabei nicht



unbedingt die letzte Fassung sein, die Mitwirkung aller Betroffenen ist unabdingbar und ausdrücklich erwünscht, um eine konsens- und zukunftsfähige Lösung zustande zu bringen. Hilfreich in einem solchen Prozess ist eine Sichtweise, die neben den eigenen Interessen auch die der Nachbarn einbezieht und die nicht auf den Augenblick bezogen ist, sondern auf einen längeren, aber überschaubaren Zeitraum.

Der Beirat wird alle Maßnahmen der Sanierung begleiten. Auch die ersten Bürgerversammlungen wurden bereits abgehalten, weitere werden folgen. Sinn dieser Versammlungen ist, dass alle Planungen und Vorstellungen verstanden werden und die Betroffenen ein Forum erhalten, in dem sie ihre Anliegen und Ideen zum Ausdruck bringen können.

Der Rahmenplan zur Innenstadtsanierung Eldagsen beinhaltet ein Konzept sinnvoller Ideen, die dem Beirat erläutert wurden und seine Zustimmung erhalten haben. Die Umsetzung dieser Ideen sei allen ans Herz gelegt, welche den Sinn der Ideen erkennen, an eine positive Entwicklung Eldagsens glauben und bereit sind, sich in diesen Prozess nach Kräften einzubringen.



3.8 Kostenschätzung

Die nachfolgende Kostenschätzung erfolgt auf der Basis der voraussichtlich veränderten Flächen und der nach derzeitigem Stand erfolgten Abstimmungen. Die Reihenfolge der Darstellung beinhaltet keine Aussage über eventuelle Prioritäten.

Zentrum

Gesamtfläche:	5040 qm
zu befestigende Fläche	3515 qm
davon Betonpflaster	270 qm
davon Natursteinpflaster	2805 qm
davon wassergebundene Befestigung	440
Gossen, Borde, Einfassungen	700 lfm
Grünflächen, ges.	1350 qm

Bezeichnung	Kosten (€)
Baustelleneinrichtung	3.000,00
Vorarbeiten	70.300,00
Unterbau, Entwässerung	87.875,00
Gossen, Borde, Einfassungen	24.500,00
Wegebau (Pflasterung NatSt)	280.500,00
Wegebau (Pflasterung BetSt)	12.150,00
Wegebau (Wassergebundene Decke)	6.600,00
Baumpflege, Baumschnitt	15.000,00
Vegetationstechn. Arbeiten	27.000,00
Pflegearbeiten	13.500,00
Ausstattung, Beleuchtung (7 Bodenstrahler, 8 Mastleuchten, 6 Bänke, 3 Papierkörbe)	20.000,00
Verlegen vorhandener Ausstattung (Ehrenmal u.a.)	2.500,00
Weitere Ausstattung (Brunnen, Kunstobjekt, Kleinkind-Spielgerät)	10.000,00
Summe Herstellungskosten	572.925,00
Planungskosten, psch. 15 %	85.938,75
Zwischensumme	658.863,75
19 % Mehrwertsteuer	125.184,11
Gesamtkosten	784.047,86
Kosten pro m ²	156 Euro



Marktstraße

Gesamtfläche:	1051 qm
zu befestigende Fläche	936 qm
davon Betonpflaster	828 qm
davon Natursteinpflaster	40 qm

Bezeichnung	Kosten (€)
Baustelleneinrichtung	1.000,00
Vorarbeiten	21.020,00
Unterbau, Entwässerung	23.395,00
Gossen, Borde, Einfassungen	5.640,00
Wegebau (Pflasterung NatSt)	4.000,00
Wegebau (Pflasterung BetSt)	37.242,00
Vegetationstechn. Arbeiten	1.400,00
Pflegearbeiten	800,00
Ausstattung, Beleuchtung (3 Mastleuchten)	4.000,00
Summe Herstellungskosten	98.497,00
Planungskosten, psch. 15 %	14.774,55
Zwischensumme	113.271,55
19 % Mehrwertsteuer	21.521,59
Gesamtkosten	134.793,14
Kosten pro m ²	128 Euro

Hinter der Post

Gesamtfläche:	610 qm
zu befestigende Fläche	525 qm
davon Natursteinpflaster	491 qm
Gossen, Borde, Einfassungen	112 lfm
Grünflächen, ges.	85 qm

Bezeichnung	Kosten (€)
Baustelleneinrichtung	1.000,00
Vorarbeiten	12.200,00
Unterbau, Entwässerung	13.125,00
Gossen, Borde, Einfassungen	3.920,00
Wegebau (Pflasterung NatSt)	49.140,00
Wegebau (Pflasterung BetSt)	0,00
Vegetationstechn. Arbeiten	2.975,00
Pflegearbeiten	1.700,00
Ausstattung, Beleuchtung (3 Mastleuchten)	3.000,00
Summe Herstellungskosten	87.060,00
Planungskosten, psch. 15 %	13.059,00
Zwischensumme	100.119,00
19 % Mehrwertsteuer	19.022,61
Gesamtkosten	119.141,61
Kosten pro m ²	195 Euro



Pfarrstraße-West

Gesamtfläche:	761 qm
zu befestigende Fläche	731 qm
davon Natursteinpflaster	675 qm
Gossen, Borde, Einfassungen	186 lfm
Grünflächen, ges.	30 qm

Bezeichnung	Kosten (€)
Baustelleneinrichtung	1.500,00
Vorarbeiten	15.220,00
Unterbau, Entwässerung	18.275,00
Gossen, Borde, Einfassungen	6.510,00
Wegebau (Pflasterung NatSt)	67.500,00
Vegetationstechn. Arbeiten	750,00
Pflegearbeiten	600,00
Ausstattung, Beleuchtung (3 Mastleuchten)	3.000,00
Summe Herstellungskosten	113.355,00
Planungskosten, psch. 15 %	17.003,25
Zwischensumme	130.358,25
19 % Mehrwertsteuer	24.768,07
Gesamtkosten	155.126,32
Kosten pro m ²	204 Euro

Pfarrstraße – Ost

Gesamtfläche:	961 qm
zu befestigende Fläche	901 qm
davon Betonpflaster	763 qm
davon Natursteinpflaster	70 qm
Gossen, Borde, Einfassungen	170 lfm
Grünflächen, ges.	60 qm
Mauersanierung	lfm

Bezeichnung	Kosten (€)
Baustelleneinrichtung	1.000,00
Vorarbeiten	19.220,00
Unterbau, Entwässerung	22.525,00
Gossen, Borde, Einfassungen	5.950,00
Wegebau (Pflasterung NatSt)	7.000,00
Wegebau (Pflasterung BetSt)	34.335,00
Vegetationstechn. Arbeiten	2.100,00
Pflegearbeiten	1.200,00
Ausstattung, Beleuchtung (3 Mastleuchten, 1 Bank)	4.000,00
Summe Herstellungskosten	97.330,00
Planungskosten, psch. 15 %	14.599,50
Zwischensumme	111.929,50
19 % Mehrwertsteuer	21.266,61
Gesamtkosten	133.196,11
Kosten pro m ²	139 Euro



Lindenbergstraße

Gesamtfläche:	840 qm
zu befestigende Fläche	815 qm
davon Betonpflaster	720 qm
davon Natursteinpflaster	30 qm
Gossen, Borde, Einfassungen	208 lfm
Grünflächen, gesamt	25 qm

Bezeichnung	Kosten (€)
Baustelleneinrichtung	1.000,00
Vorarbeiten	16.800,00
Unterbau, Entwässerung	20.375,00
Gossen, Borde, Einfassungen	7.262,50
Wegebau (Pflasterung NatSt)	3.000,00
Wegebau (Pflasterung BetSt)	32.382,00
Vegetationstechn. Arbeiten	750,00
Pflegearbeiten	500,00
Ausstattung, Beleuchtung (3 Mastleuchten)	3.000,00
Summe Herstellungskosten	85.069,50
Planungskosten, psch. 15 %	12.760,43
Zwischensumme	97.829,93
19 % Mehrwertsteuer	18.587,69
Gesamtkosten	116.417,61
Kosten pro m ²	139 Euro

Am Wöhlbach, östlicher Abschnitt

Gesamtfläche:	1800 qm
zu befestigende Fläche	1775 qm
davon Betonpflaster	1534 qm
Davon Natursteinpflaster	25 qm
Gossen, Borde, Einfassungen	432 lfm
Grünflächen, ges.	25 qm

Bezeichnung	Kosten (€)
Baustelleneinrichtung	2.000,00
Vorarbeiten	36.000,00
Unterbau, Entwässerung	44.375,00
Gossen, Borde, Einfassungen	12.960,00
Wegebau (Pflasterung NatSt)	2.500,00
Wegebau (Pflasterung BetSt)	69.030,00
Vegetationstechn. Arbeiten	625,00
Pflegearbeiten	500,00
Ausstattung, Beleuchtung (3 Mastleuchten)	6.000,00
Summe Herstellungskosten	173.990,00
Planungskosten, psch. 15 %	26.098,50
Zwischensumme	200.088,50
19 % Mehrwertsteuer	38.016,82
Gesamtkosten	238.105,32
Kosten pro m ²	132 Euro



Am Wöhlbach, westlicher Abschnitt

Gesamtfläche:	2266 qm
zu befestigende Fläche	2166 qm
davon Betonpflaster	1971 qm
Gossen, Borde, Einfassungen	585 lfm
Grünflächen, ges.	100 qm

Bezeichnung	Kosten (€)
Baustelleneinrichtung	2.000,00
Vorarbeiten	45.320,00
Unterbau, Entwässerung	54.150,00
Gossen, Borde, Einfassungen	17.550,00
Wegebau (Pflasterung BetSt)	88.695,00
Vegetationstechn. Arbeiten	3.500,00
Pflegearbeiten	2.000,00
Ausstattung, Beleuchtung (3 Mastleuchten)	6.000,00
Summe Herstellungskosten	219.215,00
Planungskosten, psch. 15 %	32.882,25
Zwischensumme	252.097,25
19 % Mehrwertsteuer	47.898,48
Gesamtkosten	299.995,73
Kosten pro m ²	132 Euro

Am Wöhlbach, Mittlerer Abschnitt mit Gestaltung Seitenbereichen

Gesamtfläche:	1700 qm
zu befestigende Fläche	1600 qm
davon Betonpflaster	950 qm
davon Natursteinpflaster	500 qm
Gossen, Borde, Einfassungen	475 lfm
Grünflächen, ges.	100 qm

Bezeichnung	Kosten (€)
Baustelleneinrichtung	1.500,00
Vorarbeiten	34.000,00
Unterbau, Entwässerung	40.000,00
Gossen, Borde, Einfassungen	16.625,00
Wegebau (Pflasterung NatSt)	50.000,00
Wegebau (Pflasterung BetSt)	42.750,00
Vegetationstechn. Arbeiten	3.500,00
Pflegearbeiten	2.000,00
Ausstattung, Beleuchtung (5 Mastleuchten, 1 Bank)	6.000,00
Summe Herstellungskosten	196.375,00
Planungskosten, psch. 15 %	29.456,25
Zwischensumme	225.831,25
19 % Mehrwertsteuer	42.907,94
Gesamtkosten	268.739,19
Kosten pro m ²	158 Euro



Wallstraße

Gesamtfläche:	1160 qm
zu befestigende Fläche	1110 qm
davon Betonpflaster	965 qm
Davon Natursteinpflaster	25 qm
Gossen, Borde, Einfassungen	300 lfm
Grünflächen, ges.	50 qm

Bezeichnung	Kosten (€)
Baustelleneinrichtung	1.200,00
Vorarbeiten	23.200,00
Unterbau, Entwässerung	27.750,00
Gossen, Borde, Einfassungen	9.000,00
Wegebau (Pflasterung NatSt)	2.500,00
Wegebau (Pflasterung BetSt)	43.425,00
Vegetationstechn. Arbeiten	1.500,00
Pflegearbeiten	1.000,00
Ausstattung, Beleuchtung (3 Mastleuchten)	4.000,00
Summe Herstellungskosten	113.575,00
Planungskosten, psch. 15 %	17.036,25
Zwischensumme	130.611,25
19 % Mehrwertsteuer	24.816,14
Gesamtkosten	155.427,39
Kosten pro m ²	134 Euro

Klosterstraße

Gesamtfläche:	930 qm
zu befestigende Fläche	900 qm
davon Betonpflaster	815 qm
davon Natursteinpflaster	20 qm
Gossen, Borde, Einfassungen	162 lfm
Grünflächen, ges.	30 qm

Bezeichnung	Kosten (€)
Baustelleneinrichtung	1.000,00
Vorarbeiten	18.600,00
Unterbau, Entwässerung	22.500,00
Gossen, Borde, Einfassungen	4.860,00
Wegebau (Pflasterung NatSt)	2.000,00
Wegebau (Pflasterung BetSt)	36.684,00
Vegetationstechn. Arbeiten	450,00
Pflegearbeiten	600,00
Ausstattung, Beleuchtung (3 Mastleuchten)	3.000,00
Summe Herstellungskosten	89.694,00
Planungskosten, psch. 15 %	13.454,10
Zwischensumme	103.148,10
19 % Mehrwertsteuer	19.598,14
Gesamtkosten	122.746,24
Kosten pro m ²	132 Euro



Knickstraße

Gesamtfläche:	912 qm
zu befestigende Fläche	843 qm
davon Betonpflaster	740 qm
davon Natursteinpflaster	25 qm
Gossen, Borde, Einfassungen	195 lfm
Grünflächen, ges.	70 qm

Bezeichnung	Kosten (€)
Baustelleneinrichtung	1.000,00
Vorarbeiten	18.240,00
Unterbau, Entwässerung	21.062,50
Gossen, Borde, Einfassungen	5.850,00
Wegebau (Pflasterung NatSt)	2.500,00
Wegebau (Pflasterung BetSt)	33.277,50
Vegetationstechn. Arbeiten	2.432,50
Pflegearbeiten	1.390,00
Ausstattung, Beleuchtung (3 Mastleuchten)	3.000,00
Summe Herstellungskosten	88.752,50
Planungskosten, psch. 15 %	13.312,88
Zwischensumme	102.065,38
19 % Mehrwertsteuer	19.392,42
Gesamtkosten	121.457,80
Kosten pro m ²	133 Euro

Zur Barenburg

Gesamtfläche:	568 qm
zu befestigende Fläche	508 qm
davon Betonpflaster	418 qm
davon Natursteinpflaster	40 qm
Gossen, Borde, Einfassungen	125 lfm
Grünflächen, ges.	60 qm

Bezeichnung	Kosten (€)
Baustelleneinrichtung	1.000,00
Vorarbeiten	11.360,00
Unterbau, Entwässerung	12.700,00
Gossen, Borde, Einfassungen	3.750,00
Wegebau (Pflasterung NatSt)	4.000,00
Wegebau (Pflasterung BetSt)	18.810,00
Vegetationstechn. Arbeiten	2.100,00
Pflegearbeiten	1.200,00
Ausstattung, Beleuchtung (2 Mastleuchten)	2.000,00
Summe Herstellungskosten	56.920,00
Planungskosten, psch. 15 %	8.538,00
Zwischensumme	65.458,00
19 % Mehrwertsteuer	12.437,02
Gesamtkosten	77.895,02
Kosten pro m ²	137 Euro



Am Gehlenbach

Gesamtfläche:	1428 qm
zu befestigende Fläche	1353 qm
davon Betonpflaster	1182 qm
davon Natursteinpflaster	50 qm
Gossen, Borde, Einfassungen	303 lfm
Grünflächen, ges.	75 qm

Bezeichnung	Kosten (€)
Baustelleneinrichtung	1.300,00
Vorarbeiten	28.560,00
Unterbau, Entwässerung	33.825,00
Gossen, Borde, Einfassungen	9.075,00
Wegebau (Pflasterung NatSt)	5.000,00
Wegebau (Pflasterung BetSt)	53.190,00
Vegetationstechn. Arbeiten	2.625,00
Pflegearbeiten	1.500,00
Ausstattung, Beleuchtung (4 Mastleuchten)	4.000,00
Summe Herstellungskosten	139.075,00
Planungskosten, psch. 15 %	20.861,25
Zwischensumme	159.936,25
19 % Mehrwertsteuer	30.387,89
Gesamtkosten	190.324,14
Kosten pro m ²	133,28

Triftstraße

Gesamtfläche:	780 qm
zu befestigende Fläche	765 qm
davon Betonpflaster	661 qm
davon Natursteinpflaster	30 qm
Gossen, Borde, Einfassungen	184 lfm
Grünflächen, ges.	15 qm

Bezeichnung	Kosten (€)
Baustelleneinrichtung	1.000,00
Vorarbeiten	15.600,00
Unterbau, Entwässerung	19.125,00
Gossen, Borde, Einfassungen	5.520,00
Wegebau (Pflasterung NatSt)	3.000,00
Wegebau (Pflasterung BetSt)	29.763,00
Vegetationstechn. Arbeiten	450,00
Pflegearbeiten	300,00
Ausstattung, Beleuchtung (4 Mastleuchten)	3.000,00
Summe Herstellungskosten	77.758,00
Planungskosten, psch. 15 %	11.663,70
Zwischensumme	89.421,70
19 % Mehrwertsteuer	16.990,12
Gesamtkosten	106.411,82
Kosten pro m ²	136,46



Brückenstraße

Gesamtfläche:	1273 qm
zu befestigende Fläche	1243 qm
davon Betonpflaster	1140 qm
davon Natursteinpflaster	20 qm
Gossen, Borde, Einfassungen	260 lfm
Grünflächen, ges.	30 qm

Bezeichnung	Kosten (€)
Baustelleneinrichtung	1.000,00
Vorarbeiten	25.460,00
Unterbau, Entwässerung	31.075,00
Gossen, Borde, Einfassungen	7.800,00
Wegebau (Pflasterung NatSt)	2.000,00
Wegebau (Pflasterung BetSt)	51.291,00
Vegetationstechn. Arbeiten	1.050,00
Pflegearbeiten	600,00
Ausstattung, Beleuchtung (4 Mastleuchten)	4.000,00
Summe Herstellungskosten	124.276,00
Planungskosten, psch. 15 %	18.641,40
Zwischensumme	142.917,40
19 % Mehrwertsteuer	27.154,31
Gesamtkosten	170.071,71
Kosten pro m ²	134 Euro

Am Namenlosen Knick

Gesamtfläche:	2130 qm
zu befestigende Fläche	1220 qm
davon Betonpflaster	855 qm
Davon Natursteinpflaster	50 qm
Davon Schotterrasen	175 qm
Gossen, Borde, Einfassungen	460 lfm
Rasenflächen incl. Schotterrasen	1085 qm

Bezeichnung	Kosten (€)
Baustelleneinrichtung	1.000,00
Vorarbeiten	24.400,00
Unterbau, Entwässerung	24.400,00
Gossen, Borde, Einfassungen	11.500,00
Wegebau (Pflasterung Naturstein)	5.000,00
Wegebau (Pflasterung Betonstein)	38.475,00
Vegetationstechn. Arbeiten	10.850,00
Pflegearbeiten	10.850,00
Ausstattung, Beleuchtung (8 Mastleuchten, 2 Bänke)	10.000,00
Natursteinmauer (Senfmühle)	5.000,00
Summe Herstellungskosten	141.475,00
Planungskosten, psch. 15 %	21.221,25
Zwischensumme	162.696,25
19 % Mehrwertsteuer	30.912,29
Gesamtkosten	193.608,54
Kosten pro m ²	91 Euro



Pastorengasse

Gesamtfläche:	113 qm
zu befestigende Fläche	103 qm
davon Natursteinpflaster	93 qm
Gossen, Borde, Einfassungen	33 lfm
Grünflächen, ges.	10 qm

Bezeichnung	Kosten (€)
Baustelleneinrichtung	250,00
Vorarbeiten	2.260,00
Unterbau, Entwässerung	2.575,00
Gossen, Borde, Einfassungen	990,00
Wegebau (Pflasterung NatSt)	9.310,00
Vegetationstechn. Arbeiten	350,00
Pflegearbeiten	200,00
Ausstattung, Beleuchtung (1 Mastleuchten)	1.000,00
Summe Herstellungskosten	16.935,00
Planungskosten, psch. 15 %	2.540,25
Zwischensumme	19.475,25
19 % Mehrwertsteuer	3.700,30
Gesamtkosten	23.175,55
Kosten pro m ²	205 Euro

Friedhofsweg, Schulweg

Pauschal für Einrichtung kleiner Pflanzflächen mit Natursteineinfassung	3.000,00 €
--	-------------------

Jüdischer Friedhof Eldagsen

Gesamtfläche:	150 qm
davon Grünflächen	130 qm

Bezeichnung	Kosten (€)
Baustelleneinrichtung	500,00
Vorarbeiten	3.000,00
Unterbau, Entwässerung	0,00
Gossen, Borde, Einfassungen	0,00
Wegebau (Pflasterung NatSt)	1.000,00
Grabsteine Instandsetzen	2.000,00
Treppenanlage Naturstein (5 St.)	2.000,00
Toranlage mit Gedenktafel	2.000,00
Einfriedung Klinkermauer (1,8 m hoch)	6.000,00
Vegetationstechn. Arbeiten	2.600,00
Pflegearbeiten	1.300,00
Ausstattung (1 Bank)	1.000,00
Summe Herstellungskosten	21.400,00
Planungskosten, psch. 15 %	3.210,00
Zwischensumme	24.610,00
19 % Mehrwertsteuer	4.675,90
Gesamtkosten	29.285,90
Kosten pro m ²	195 Euro



Fußweg am Neuen Gehlenbach zw. Brückenstraße und Knickstraße

Gesamtfläche:	350 qm
zu befestigende Fläche	260 qm
davon Betonpflaster	260 qm
Gossen, Borde, Einfassungen	290 lfm
Rasenflächen incl. Schotterrassen	90 qm

Bezeichnung	Kosten (€)
Baustelleneinrichtung	500,00
Vorarbeiten	2.600,00
Unterbau, Entwässerung	3.120,00
Gossen, Borde, Einfassungen	4.350,00
Wegebau (Pflasterung NatSt)	0,00
Wegebau (Pflasterung Betonplatten)	11.700,00
Vegetationstechn. Arbeiten	900,00
Pflegearbeiten	900,00
Ausstattung, Beleuchtung (4 Mastleuchten, 1 Bank)	5.000,00
Summe Herstellungskosten	29.070,00
Planungskosten, psch. 15 %	4.360,50
Zwischensumme	33.430,50
19 % Mehrwertsteuer	6.351,80
Gesamtkosten	39.782,30
Kosten pro m ²	114 Euro

Fußweg am Neuen Gehlenbach zw. Wallstraße und Grünanlage Berggarten

Gesamtfläche/Ankauf:	800 qm
zu befestigende Fläche	420 qm
davon Betonpflaster	420 qm
Gossen, Borde, Einfassungen	520 lfm
Grünflächen	380 qm

Bezeichnung	Kosten (€)
<i>Flächenankauf</i>	<i>40.000,00</i>
Baustelleneinrichtung	500,00
Vorarbeiten	4.200,00
Unterbau, Entwässerung	5.040,00
Gossen, Borde, Einfassungen	7.800,00
Wegebau (Pflasterung NatSt)	0,00
Wegebau (Pflasterung Betonplatten)	18.900,00
Vegetationstechn. Arbeiten	3.800,00
Pflegearbeiten	3.800,00
Ausstattung, Beleuchtung (4 Mastleuchten, 1 Bank)	5.000,00
Summe Herstellungskosten	49.040,00
Planungskosten, psch. 15 %	7.356,00
Zwischensumme	56.396,00
19 % Mehrwertsteuer	10.715,24
Gesamtkosten	67.111,24
Kosten pro m ²	84 Euro
Gesamtkosten incl. Flächenankauf	107.111,24



Grünanlage am Neuen Gehlenbach /Berggarten

Gesamtfläche:	1700 qm
zu befestigende Fläche	270 qm
davon Betonpflaster	270 qm
Gossen, Borde, Einfassungen	300 lfm
Grünflächen, ges.	1430 qm

Bezeichnung	Kosten (€)
Baustelleneinrichtung	500,00
Vorarbeiten	17.000,00
Unterbau, Entwässerung	3.240,00
Gossen, Borde, Einfassungen	0,00
Wegebau (Pflasterung NatSt)	1.000,00
Grabsteine Instandsetzen	2.000,00
Treppenanlage Naturstein (5 St.)	2.000,00
Toranlage mit Gedenktafel	2.000,00
Einfriedung Klinkermauer (1,8 m hoch)	6.000,00
Vegetationstechn. Arbeiten	28.600,00
Pflegearbeiten	14.300,00
Ausstattung, Beleuchtung (Bank)	1.000,00
Summe Herstellungskosten	89.790,00
Planungskosten, psch. 15 %	13.468,50
Zwischensumme	103.258,50
19 % Mehrwertsteuer	19.619,12
Gesamtkosten	122.877,62
Kosten pro m ²	72 Euro

Torsituation Ost

Bezeichnung	Kosten (€)
Vorarbeiten	7.500,00
Erneuerung Treppenanlage u. Handlauf	10.000,00
Natursteinmauer (h 1,50 m)	6.000,00
Ausstattung, Beleuchtung: Lichttor	10.000,00
Pflanzarbeiten incl. Pflege	1.250,00
Summe Herstellungskosten	34.750,00
Planungskosten, psch. 15 %	5.212,50
Zwischensumme	39.962,50
19 % Mehrwertsteuer	7.592,88
Gesamtkosten	47.555,38

Torsituation West

Bezeichnung	Kosten (€)
Umbau als Kreisverkehrsplatz pauschal	300.000
Gestaltung Innenbereich mit Tor-Bogen	25.000
Gesamtkosten	325.000,00



Kostenzusammenstellung Freiraumentwicklung

Die Kostenzusammenstellung erfolgt nach der Prioritätsetzung, die auf der Sitzung des Sanierungsbeirats am 20. April 2010 festgelegt wurde. Hierbei handelt es sich um eine erste Orientierung. Im Zuge der Durchführung kann sich eine Verschiebung von Prioritäten durch aktuelle Entwicklungen (z.B. Erfordernis der Sanierung unterirdischer Leitungen) ergeben, die keinesfalls ausgeschlossen werden soll. Im Gegenteil: angesichts knapper Ressourcen ist Flexibilität bei der Umsetzung eine wichtige Voraussetzung für Effizienz.

Priorität	Lage, Bezeichnung	Kosten in € (gerundet)
A	Zentrum: Kirchumfeld, Marktplatz, Pfarrstraße	784.000
A	Hinter der Post	120.000
A	Marktstraße	135.000
A	Pfarrstraße, westlicher Abschnitt	155.000
A	Lindenbergstraße	116.500
A	Am Wöhlbach, mittlerer Abschnitt incl. Platzgestaltung	269.000
A	Pastorengasse	23.200
A	Fußweg am Neuen Gehlenbach (Brückenstraße bis Knickstraße)	40.000
A	Fußweg am Neuen Gehlenbach (Wallstraße bis Spielplatz)	107.000
A	Torsituation an der Langen Straße (Ost)	47.500
A	Torsituation an der Langen Straße (West) als Kreisverkehrsplatz	325.000
	Summe A.:	2.122.200

B	Pfarrstraße, östlicher Abschnitt incl. Platzgestaltung Einmündungsbereich	133.000
B	Am Wöhlbach, östlicher Abschnitt	238.000
B	Am namenlosen Knick incl. Platzgestaltung „Senfmühle“	194.000
B	Jüdischer Friedhof Eldagsen	29.000
B	Grünanlage am Neuen Gehlenbach „Berggarten“	122.900
	Summe B.:	716.900

C	Am Wöhlbach, westlicher Abschnitt	300.000
C	Wallstraße	155.500
C	Knickstraße	121.500
C	Klosterstraße (K 206)	123.000
C	Brückenstraße	170.000
C	Zur Barenburg	78.000
C	Am Gehlenbach	190.000
C	Triftstraße	106.500
C	Friedhofsweg/ Alter Schulweg	3.000
	Summe C.:	1.247.500

	Summe A bis C.:	4.086.600
	gerundet	4.100.000

Architekturteil >



Kap. II.: Architekturteil

4. Stadtbildprägende Gebäudegestaltung in Eldagsen

Im Zuge dieses Rahmenplanes wird eine Bewertung der Gebäude hinsichtlich der

> „stadtbildprägenden Bedeutung der Gebäude für das traditionelle Altstadtbild“

vorgenommen.

Diese Bewertung soll die baukulturelle und städtebauliche Bedeutung der Gebäude herausstellen.

Etliche Gebäude sind im Sanierungsgebiet stilgerecht erhalten, einige Gebäude können durch stadtbildgerechte Umgestaltungsmaßnahmen in ihrer Bedeutung für das typische Innen- und Altstadtbild aufgewertet und gestalterisch verbessert werden.

Die Gebäude werden in ihrem „stadtbildprägenden“ Wert beurteilt, der sich aus der Bewertung verschiedener Faktoren ergibt, u.a.:

- Denkmaleigenschaft, Stilerhaltung, Veränderungsgrad des ursprünglichen Fassadenbildes,
- Baualter, Geschichtswert, Gebäudetyp,
- Lagequalität, Situation im Ortsgefüge,
- Maßnahmenumfang bzw. –notwendigkeit.

Der Begriff „stadtbildprägend“ wird auf den kommenden Seiten näher definiert.

Für Gebäude mit sehr hoher und hoher stadtbildprägender Bedeutung bedeutet diese Einstufung einen Appell, diese fürs Stadtbild jetzt schon wichtigen Gebäude im Sinne der Förderrichtlinien und des Rahmenplanes zu erhalten.

Für Gebäude mit derzeit „geringerer“ stadtbildprägender Bedeutung bedeutet diese Einstufung einen Hinweis und Ansporn, diese Gebäude fürs Stadtbild im Sinne des Rahmenplanes im Detail zu verbessern.

Über mögliche Umgestaltungsmaßnahmen kann eine städtebauliche Beratung erfolgen.

Hinweis: Für Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden und Anlagen ist eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich. Siehe Genehmigungsverfahren nach § 10 NDSchG.



Stadtbildprägend sind im Sinne der Vorgaben des Vordrucks zur Anmeldung einer städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme:

- Gebäude von baugestalterischer, baukultureller und städtebaulicher Bedeutung, die für das Erscheinungsbild einer Straße, eines Platzes oder von Teilen davon eine wesentliche (gesteigerte) Bedeutung haben,
- bzw. aufgrund der städtebaulichen Disposition (z.B. dominante Lage, Blickfang- und/oder Ecklagensituation) eine besondere Bedeutung im städtebaulichen Gefüge einnehmen.

Besondere stadtbildprägende Qualitäten können somit Gebäude an sich aufweisen und/oder Gebäude als markante Bausteine und Merkpunkte aufgrund der Lage im Ortsgefüge.

Von baugestalterischer und baukultureller Bedeutung sind vor allem Gebäude,

- die die **Bau- und Nutzungsgeschichte des Ortes** oder
- die **lokalen Gebäudeformen/ Detailformen/ bauhandwerklichen Traditionen** (Regions- und/oder Zeitstil) bzw.
- **besondere einzelne Bau- und Nutzungsformen** (z.B. Mühlen, barockes Fachwerkhaus, Jugendstilvilla u.ä.)

repräsentieren.

Gebäude ohne baugestalterische Bedeutung prägen ausnahmsweise dann das Stadt- bzw. Ortsbild, wenn ihnen aufgrund ihrer exponierten Lage/ Anordnung in Bezug auf die aktuelle Stadt-/ Ortsstruktur und stadt-/ ortsräumliche Funktion für das Erscheinungsbild einer Straße, eines Platzes oder Teilen davon im zentralen Versorgungsbereich eine besondere städtebauliche Bedeutung zukommt. Beispiele hierfür können ein frei stehender Solitärbau an einem Platz oder ein den angrenzenden Raum beherrschendes Eckgebäude sein.

Weitere Aspekte zur Wiederherstellung von stadtbildprägenden Merkmalen:

a) In Einzelfällen sind behängte bzw. veränderte nicht das Stadtbild prägende Gebäude vorhanden, die jedoch aus städtebaulicher Sicht durch Umgestaltung eine erhöhte stadtbildprägende Bedeutung wiedererlangen können.

b) In Einzelfällen sind besonders positive Umgestaltungen von Gebäuden, die derzeit ohne Bezug zu lokalen Gebäudeformen/ Detailformen/ bauhandwerklichen und regionstypischen Traditionen gestaltet sind oder ohne baugestalterische bzw. baukulturelle Bedeutung sind, möglich.

Bei sehr hoher Qualität dieser Umgestaltungsmaßnahmen zu a) und b) kann dies dazu führen, dass diese vormals sich nicht einfügenden Gebäude als Folge der Umgestaltung eine dann das Stadtbild prägende Bedeutung erhalten.



Legende zum Plan „Stadtprägende Bedeutung von Gebäuden“

1. Besonders stadtbildprägendes Gebäude

- Gebäude von baugestalterischer, baukultureller und städtebaulicher Bedeutung, die für das Erscheinungsbild einer Straße, eines Platzes oder von Teilen davon eine wesentliche (gesteigerte) Bedeutung haben bzw. aufgrund der städtebaulichen Disposition (z.B. dominante Lage, Blickfang- und/oder Ecklagensituation) eine besondere Bedeutung im städtebaulichen Gefüge einnehmen. Diese Gebäude verkörpern in der Regel auch in besonderer Weise die überlieferte regions-/stil- und ortstypische Baukultur.

In der Regel besteht Denkmalschutz.

2.a Stadtbildprägendes und wichtiges Gebäude

- als markantes Einzelgebäude, jedoch (etwas) geringere Bedeutung als Gebäude gemäß Kategorie 1. bzw. nicht komplett stilgerecht erhalten bzw. in nicht so prägnanter Lage im Stadtgefüge.

2.b Stadtbildprägendes und wichtiges Gebäude

- als Bestandteil der giebelständigen Ursprungsbebauung nach dem Stadtbrand von 1742. Gebäude als Teil eines typischen giebelständigen Gebäudepaars (Gebäude-Zweiergruppe entlang der Langen Straße) und/oder in wichtiger Block-Ecklage
- oder Einzelgebäude mit z.B. prägnanter Giebelstellung.

Gebäude jeweils im Vergleich zu Gebäuden der Kategorie 2.a jedoch an sich mehr oder weniger verändert, Verlust einzelner wichtiger stiltypischer Merkmale.

3. Relativ wichtiges bis bedingt stadtbildprägendes Gebäude

- als Bestandteil eines typischen giebelständigen Gebäudepaars wie unter 2.b, jedoch wesentlich mehr verändert bzw. kaum noch/ohne stadtbildprägende, traditionelle Fassadenmerkmale
- oder einzelnes Gebäude, den stadtbildprägenden Gebäudebestand formal / städtebaulich / gestalterisch ergänzend.

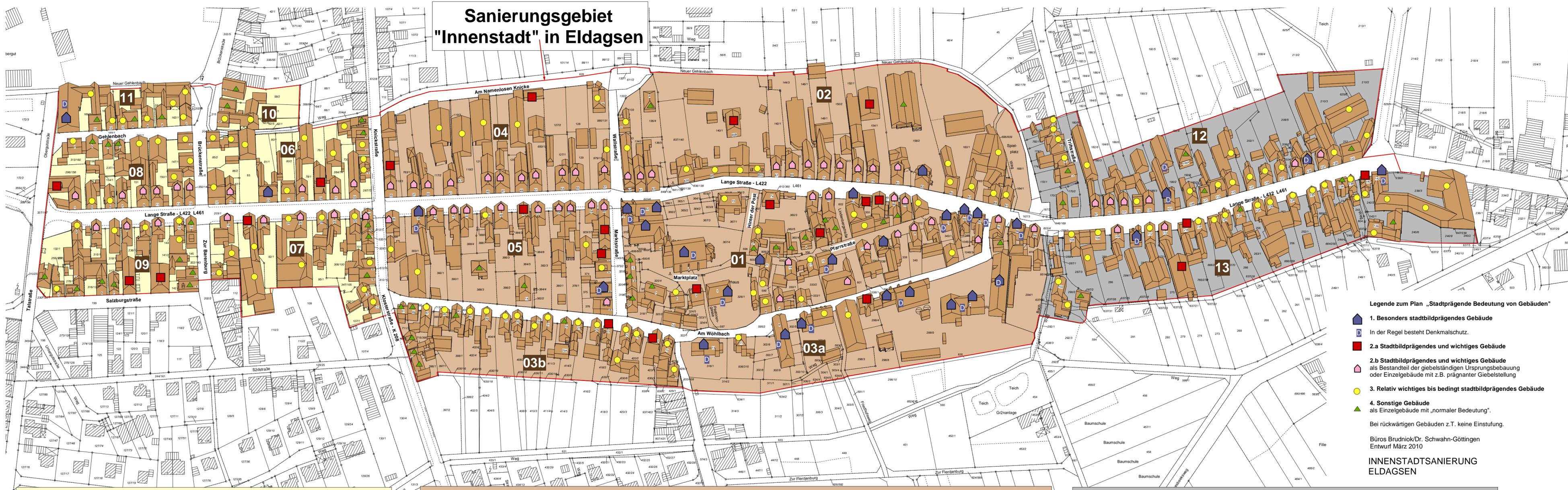
4. Sonstige Gebäude

- als Einzelgebäude, in der Regel jüngere Bausubstanzen oder stark umformte Altbauten mit relativ geringen bzw. nur noch geringen formalen Bezügen zum typischen Stadtbild.

Hinweise: a) In Einzelfällen sind behängte bzw. veränderte nicht das Stadtbild prägende Gebäude vorhanden, die jedoch aus städtebaulicher Sicht durch Umgestaltung eine erhöhte/höhere stadtbildprägende Bedeutung wiedererlangen können. b) In Einzelfällen sind besonders positive Umgestaltungen von Gebäuden, die derzeit ohne Bezug zu lokalen Gebäudeformen/ Detailformen/ bauhandwerklichen und regionstypischen Traditionen gestaltet sind oder ohne baugestalterische bzw. baukulturelle Bedeutung sind, möglich. Bei sehr hoher Qualität dieser Umgestaltungsmaßnahmen kann dies dazu führen, dass diese einst sich nicht so einfügenden Gebäude eine das Stadtbild prägende Bedeutung erhalten.

Plan „Stadtprägende Bedeutung von Gebäuden“ >

Sanierungsgebiet "Innenstadt" in Eldagsen



Obere Vorstadt

Kernstadt

Niedere Vorstadt

Legende zum Plan „Stadtprägende Bedeutung von Gebäuden“

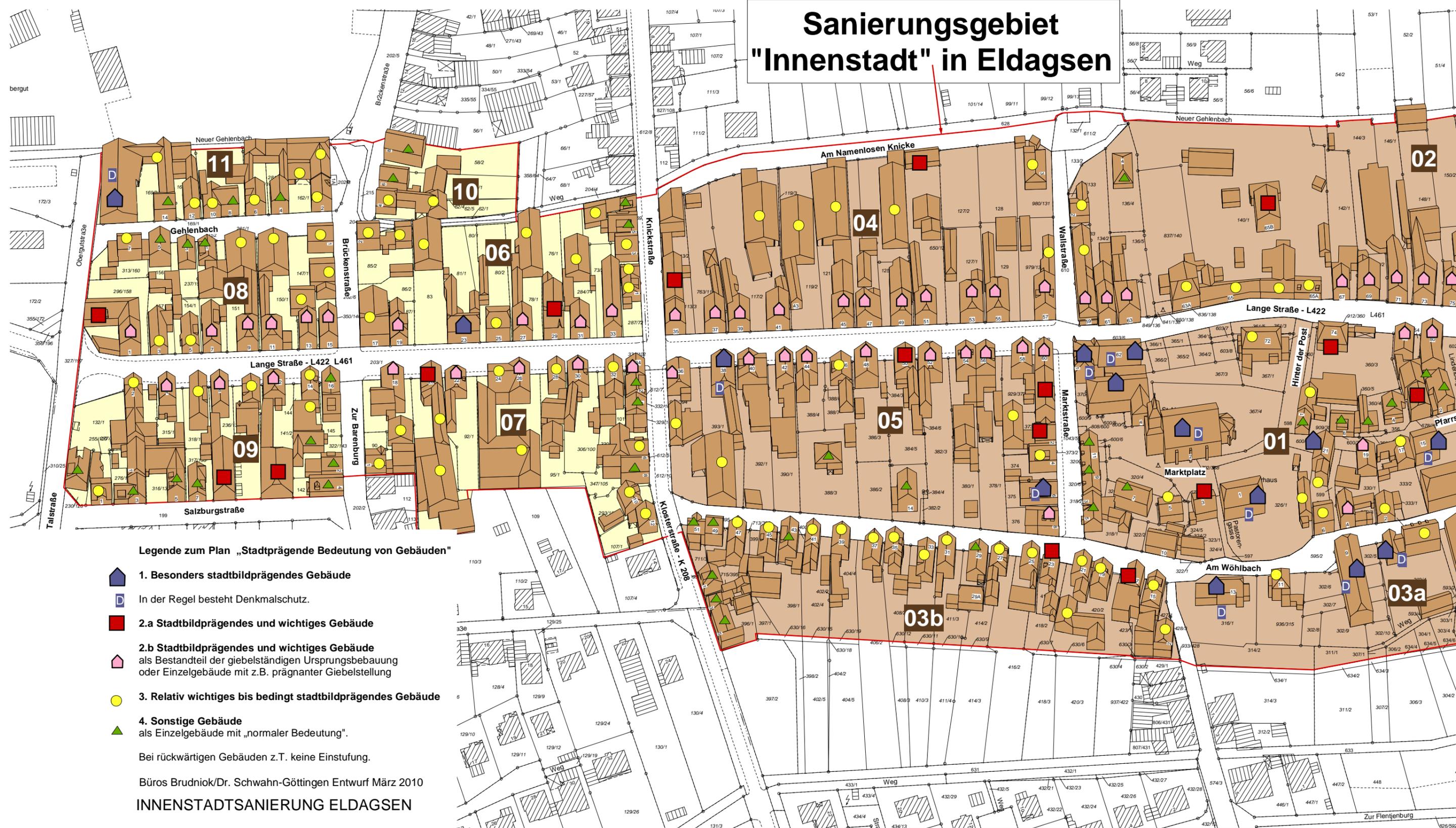
- 1. Besonders stadtbildprägendes Gebäude
- In der Regel besteht Denkmalschutz.
- 2.a Stadtbildprägendes und wichtiges Gebäude
- 2.b Stadtbildprägendes und wichtiges Gebäude als Bestandteil der giebelständigen Ursprungsbebauung oder Einzelgebäude mit z.B. prägnanter Giebelstellung
- 3. Relativ wichtiges bis bedingt stadtbildprägendes Gebäude
- 4. Sonstige Gebäude als Einzelgebäude mit „normaler Bedeutung“

Bei rückwärtigen Gebäuden z.T. keine Einstufung.

Büros Brudniok/Dr. Schwahn-Göttingen
Entwurf März 2010

**INNENSTADTSANIERUNG
ELDAGSEN**

Sanierungsgebiet "Innenstadt" in Eldagsen



Legende zum Plan „Stadtprägende Bedeutung von Gebäuden“

- 1. Besonders stadtbildprägendes Gebäude
- D In der Regel besteht Denkmalschutz.
- 2.a Stadtbildprägendes und wichtiges Gebäude
- 2.b Stadtbildprägendes und wichtiges Gebäude als Bestandteil der giebelständigen Ursprungsbebauung oder Einzelgebäude mit z.B. prägnanter Giebelstellung
- 3. Relativ wichtiges bis bedingt stadtbildprägendes Gebäude
- ▲ 4. Sonstige Gebäude als Einzelgebäude mit „normaler Bedeutung“.

Bei rückwärtigen Gebäuden z.T. keine Einstufung.
 Büros Brudniok/Dr. Schwahn-Göttingen Entwurf März 2010
 INNENSTADTSANIERUNG ELDAGSEN

Obere Vorstadt

Kernstadt



Legende zum Plan „Stadtprägende Bedeutung von Gebäuden“

- **1. Besonders stadtbildprägendes Gebäude**
- D In der Regel besteht Denkmalschutz.
- **2.a Stadtbildprägendes und wichtiges Gebäude**
- **2.b Stadtbildprägendes und wichtiges Gebäude**
als Bestandteil der giebelständigen Ursprungsbebauung
oder Einzelgebäude mit z.B. prägnanter Giebelstellung
- **3. Relativ wichtiges bis bedingt stadtbildprägendes Gebäude**
- ▲ **4. Sonstige Gebäude**
als Einzelgebäude mit „normaler Bedeutung“.

Bei rückwärtigen Gebäuden z.T. keine Einstufung.

Büros Brudniok/Dr. Schwahn-Göttingen
Entwurf März 2010

**INNENSTADTSANIERUNG
ELDAGSEN**

Kernstadt

Niedere Vorstadt



Stadtbildprägende Bedeutung der Gebäude im Sanierungsgebiet

Kategorie 1: Besonders stadtbildprägende Gebäude

- Gebäude von baugestalterischer, baukultureller und städtebaulicher Bedeutung, die für das Erscheinungsbild einer Straße eines Platzes oder Teile davon eine wesentliche (gesteigerte) Bedeutung haben bzw. aufgrund der städtebaulichen Disposition (z.B. dominante Lage, Blickfang- und/oder Ecklagensituation) eine besondere Bedeutung im städtebaulichen Gefüge einnehmen. Diese Gebäude verkörpern in der Regel auch in besonderer Weise die überlieferte regions-/stil- und ortstypische Baukultur. Baudenkmal*.



Marktplatz 2 Kirche* (Fotos oben) und ehem. Ratskeller / Rathaus – Marktstraße 1* / Lange Straße 62* (Fotos unten) – **das Stadtzentrum prägende Gebäude**



Kategorie 1: Besonders stadtbildprägende Gebäude

* = denkmalgeschützt



Marktplatz 1 Pfarrhaus* (Oberpfarre)



Marktstraße 6, Wohnhaus*



Am Wöhlbach 9*, ehem. Kloster Marienthal, Kindergarten



Am Wöhlbach 9*, ehem. kleine Schule



- Am Wöhlbach 13*, ehem. Unterpfarre

Jeweils Gebäude, die für die Bau- und Nutzungsgeschichte besondere Bedeutung aufweisen. Gebäude „Am Wöhlbach“ stiltypisch für die Zeit vor 1800, übrige typische flächenbündige Fachwerk-Architektur ab ausgehenden 18. Jh. bzw. 19. Jh..

Kategorie 1: Besonders stadtbildprägende Gebäude

* = denkmalgeschützt



Pfarrstraße 15, Wohnhaus* mit Vorkragung aus der Zeit vor 1800



Pfarrstraße 1*, Wohnhaus mit stiltypischer Holzverschalung



Am Wöhlbach 1-3* Herrenhaus, Wohnhaus, Speicher, Scheune, Stall, Gesindehäuser, Wohnhaus, Futtersilo, Wagenschauer, Gartenanlage – ehem. Paterhof, die südöstliche Kernstadt prägende Hofanlage



Kategorie 1: Besonders stadtbildprägende Gebäude

* = denkmalgeschützt



Lange Straße 90*, ehem. Synagoge
Wichtige Lage am Städteneingang (Unteres Tor)



Lange Straße 92*, Wohn-/Geschäftshaus
wie Nr. 90, zudem wichtige Ecklage



Lange Straße 96* Gasthaus
Traditionsreiche Gaststättenfunktion



Lange Straße 110*, Wohnhaus
Einzige „Stadtvilla“ in der niederen Vorstadt



Lange Straße 107*, Wohnhaus, Nebengeb.



Lange Straße 125*, Wohnhaus

Beide Gebäude als einzige Baudenkmale im Straßenzug der niederen Vorstadt auf der Nordseite – für das Straßenensemble gesteigerte Bedeutung aufweisend

Kategorie 1: Besonders stadtbildprägende Gebäude

* = denkmalgeschützt



Lange Straße 142*, Wohnhaus
Den östlichen Stadteingang prägendes
Fachwerkhaus



Lange Straße 38*, Wohnhaus
großvolumiger Baukörper mit prägnantem
Behang aus Rauten



Am Gehlenbach 14*, Scheune
Gebäude in wichtiger Ecklage,
Natursteinfronten



Pfarrstraße 9, Hotel, Gasthaus
markante Giebelsituation in Kombination
mit sich einfügender Neubauarchitektur



Pfarrstraße 21, Wohnhaus
Fachwerkgiebel mit Vorkragung vor 1800,
Fußwinkelpaaren



Lange Str. 82, Wohngeschäftshaus
Gebäude in wichtiger Ecklage

Kategorie 1: Besonders stadtbildprägende Gebäude



Lange Str. 23, Wohnhaus
Einziges traufständiges „Bauernhaus“ mit
Querdurchfahrt in der oberen Vorstadt



Lange Str. 83, Wohn-Geschäftshaus
Im Block 02 aus dem Ensemble heraus-
stechendes Gebäude als seltener Backsteinbau

2. Beispiele stadtbildprägender und wichtiger Gebäude

Kategorie 2: Stadtbildprägendes und wichtiges Gebäude

- als markantes Einzelgebäude, jedoch (etwas) geringere Bedeutung als Gebäude gemäß Kategorie 1. bzw. nicht komplett stilgerecht erhalten bzw. in nicht so prägnanter Lage im Stadtgefüge,
- als Bestandteil der giebelständigen Ursprungsbebauung nach dem Stadtbrand von 1742. Gebäude als Teil eines typischen giebelständigen Gebäudepaars (Gebäude-Zweiergruppe entlang der Langen Straße) und/oder in wichtiger Block-Ecklage oder Einzelgebäude mit z.B. prägnanter Giebelstellung.

Die in Kategorie 2 dargestellten Gebäude repräsentieren jeweilige Baustile und sind gegenüber dem übrigen Gebäudebestand (außer Gebäude der Kategorie 1) derzeit von erhöhter beispielgebender Bedeutung.



Lange Str. 140, Wohnhaus
Beispielhafte eingeschossige Sichtfachwerk-
Architektur



Lange Str. 7, Wohnhaus
beispielhafter eingeschossiger
Backsteingiebel, Treppenfries

Kategorie 2: Stadtbildprägendes und wichtiges Gebäude



Lange Straße 50, Wohnhaus - aus dem Ensemble hervorstechender Giebel in Holz



Lange Straße 84, Wohngeschäftshaus wichtige Ergänzung zu Lange Straße 82



Marktstraße 2, Wohnhaus Gut erhaltener Giebel mit „Steinimitat“ aus Holz



Lange Str. 1, Wohnhaus markantes Natursteingebäude mit Naturschiefergiebeldreieck, Stadteingangslage



Wohnhaus Am Wöhlbach 23 mit markantem verschiefertem Giebel



Lange Straße 65 b, orts- und baugeschichtlich wertvolles Fachwerkgebäude, von Jeinsensches Gut

Kategorie 2: Stadtbildprägendes und wichtiges Gebäude



Lange Str. 60, prägende Gesamtanlage als wichtiger Fachwerkkomplex zur Marktstraße



Wohn-, Geschäftshaus Lange Str. 59
Wichtige Ecklage zum Stadtzentrum



Prägnantes Fachwerkgebäude
Am Namenlosen Knicke (zu Lange Str. 51)



Lange Str. 74, Wohn-Geschäftshaus
Beispielhafter Massivbau mit Walmdach,
Ecklisenen aus Naturstein



Am Wöhlbach 5, Wohnhaus
Beispiel Kombination Putzfassade mit
Eckquadern und Fachwerk im OG

Kategorie 2: Stadtbildprägendes und wichtiges Gebäude



Lange Str. 20, Wohnhaus
Einziger Backsteingiebel in der oberen Vorstadt



Lange Str. 29, Wohn-Geschäftshaus
Markante traufständige ockergelbe Backsteinarchitektur in der oberen Vorstadt



Lange Str. 116
Markante traufständige ockergelbe Backsteinarchitektur in der niederen Vorstadt



zu Lange Straße 114,
Baugeschichtlich wertvoller Backsteingiebel



Marktplatz 3, Wohnhaus
Beispiel „schlichter“ Backsteinarchitektur“



Wirtschaftsgebäude zu Anwesen Lange Str. 78
Backsteingebäude mit Längsdurchfahrt

5. Beispiele stadtbildprägender Gebäude und prägnanter Ensemble-Situationen

Neben der Qualität als Einzelgebäude ist das Zusammenspiel aller Gebäude letztlich für den Gesamteindruck des Stadtbildes von Bedeutung.

Die historische Innenstadt/Altstadt von Eldagsen ist als Beispiel einer wiederaufgebauten Stadt nach dem Brand 1742 von hoher städtebaulicher-baukultureller Bedeutung. Sie ist in dieser Form einzigartig und von hohem baugeschichtlichen Interesse für die Siedlungsentwicklung in Niedersachsen.

Daher gilt es, insbesondere die Ensemblewirkung der Gebäudegruppen entlang der Langen Straße als Visitenkarten der Stadt im Rahmen der Innenstadtsanierung zu steuern bzw. zu verbessern.



Blick von Westen – Stadteingang
Obere westliche Vorstadt / Lange Straße
Bereich ehem. Oberes Tor



Blick nach Westen von Kernstadt-Kreuzung
Lange Straße-Wallstraße-Marktstraße
Blick Richtung ehem. Oberes Tor



Blick nach Osten – niedere Vorstadt
Bereich ehem. Unteres Tor Lange Straße



Blick von Osten - Stadteingang niedere Vorstadt
Blick Richtung ehem. Unteres Tor



Nieder Vorstadt

Historische Aufnahmen wurden freundlicherweise jeweils vom Arbeitskreis Stadtgeschichte Eldagsen bzw. der Stadt Springe (Museum auf dem Burghof) zur Verfügung gestellt

Ensemble-Situationen entlang der Langen Straße in früheren Zeiten



Lange Straße Kernstadt – Blick nach Westen



Ensemble-Situationen entlang der Langen Straße in früheren Zeiten





Ensemble-Situationen entlang der Langen Straße in früheren Zeiten





Ensemble-Situationen entlang der Langen Straße in früheren Zeiten





Ensemble-Situationen entlang der Langen Straße in früheren Zeiten



Legende zum Plan „Stadtprägende Bedeutung von Gebäuden“



1. Besonders stadtbildprägendes Gebäude



In der Regel besteht Denkmalschutz.



2.a Stadtbildprägendes und wichtiges Gebäude



2.b Stadtbildprägendes und wichtiges Gebäude
als Bestandteil der giebelständigen Ursprungsbebauung
oder Einzelgebäude mit z.B. prägnanter Giebelstellung



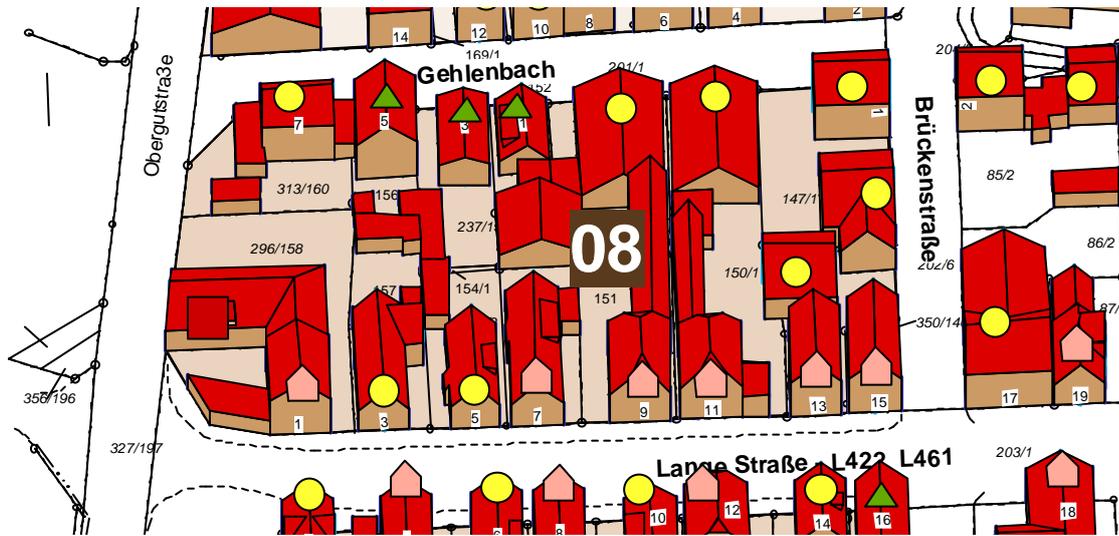
3. Relativ wichtiges bis bedingt stadtbildprägendes Gebäude



4. Sonstige Gebäude
als Einzelgebäude mit „normaler Bedeutung“.

Bei rückwärtigen Gebäuden z.T. keine Einstufung.

Die historische Innenstadt/Altstadt von Westen nach Osten –
Ensemblesituationen entlang der Lange Straße - Obere Vorstadt

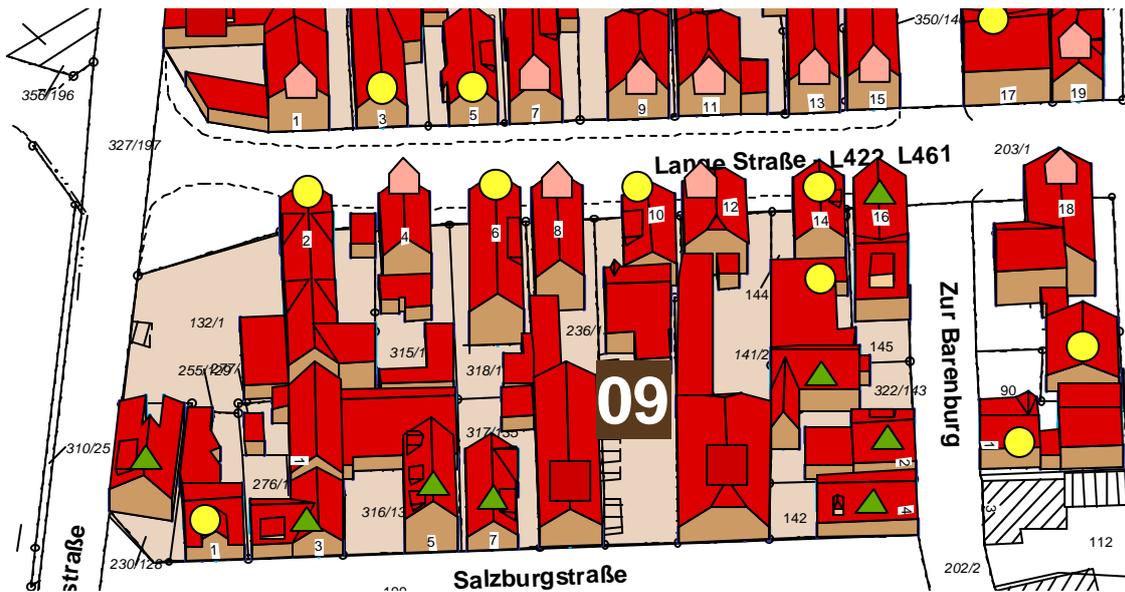


Block 08: Lange Straße 1-15



In diesem Ensemble-Abschnitt herrscht keine einheitliche zweigeschossige Bebauung vor, jedoch ist die Giebelständigkeit vollständig erhalten. Die einzelnen Gebäude sind mehr oder weniger gegenüber dem ursprünglichen Erscheinungsbild verändert. Ein absolut stilrein erhaltenes Gebäude fehlt. Das Eckgebäude Lange Straße 15 hat zumindest mittels Eckkisenen die Giebelfront gestaltet. Sichtfachwerk an den Giebeln fehlt völlig. Ein Gebäudepaar weist eine Krüppelwalmdach-Architektur auf. Die Umgestaltung mit stadttypischen Behängen steht als Ziel im Vordergrund.

Ensemblesituationen entlang der Langen Straße - Obere Vorstadt

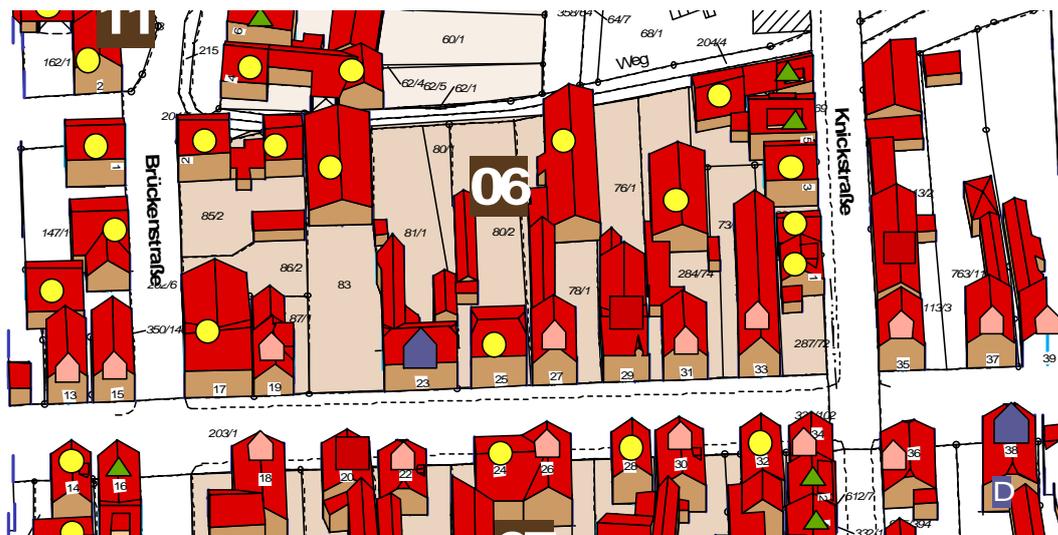


Block 09: Lange Straße 2-16



Für diesen Ensemble-Abschnitt des Blocks 09 gelten die gleichen Kriterien wie zu Block 08: keine einheitliche zweigeschossige Bebauung, Giebelständigkeit jedoch vollständig erhalten, die einzelnen Gebäude sind gegenüber dem ursprünglichen Erscheinungsbild verändert, kein stilrein erhaltenes Gebäude. Lediglich ein Sichtfachwerkgiebel im Straßenzug. Die beiden Eckgebäude weisen zudem atypische Dachneigungen auf. Es besteht hoher Umgestaltungsbedarf.

Ensemblesituationen entlang der Langen Straße - Obere Vorstadt



Block 06: Lange Straße 17-33 / Obere Vorstadt



Gegenüber den Blöcken 08 und 09 ist der Gebäudebestand zum Teil stilreiner erhalten, jedoch ist die giebelständige Homogenität durch mehr traufständige Gebäude unterbrochen. Markant fallen derzeit heraus: Gebäude Lange Str. 31 mit Putz-/Backsteinarchitektur, Lange Str. 31 mit Zwerchhaus und Lange Str. 23 mit Querdurchfahrt (einziges Beispiel dieser Bauart entlang der Langen Straße).

Ensemblesituationen entlang der Langen Straße - Obere Vorstadt

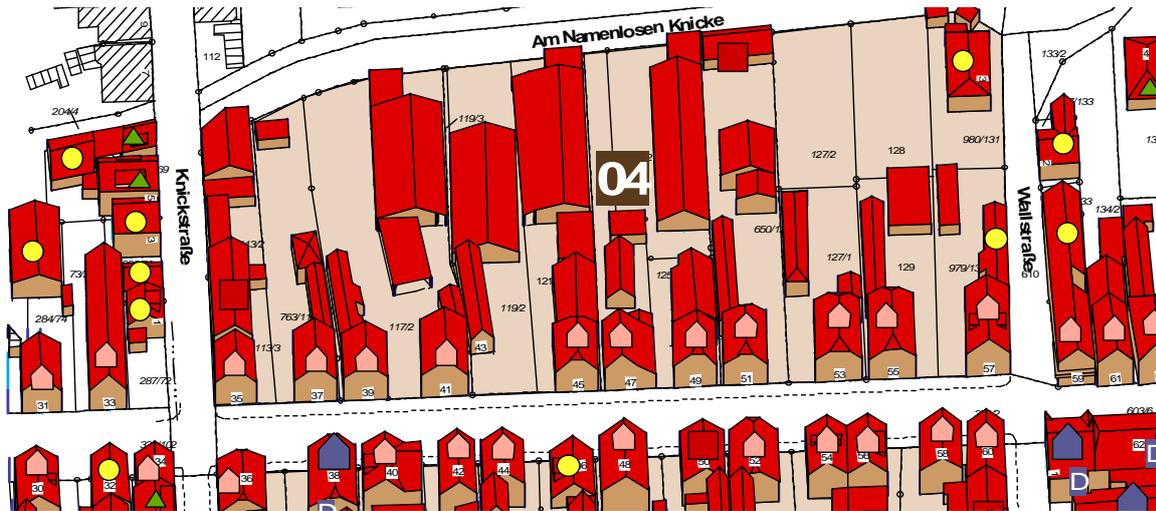


Block 07: Lange Straße 18-34



Im Block 07 ist die giebelständige Zweigeschossigkeit nahezu vollständig erhalten. Einprägsam ist insbesondere der Backstein-Giebel des Gebäudes Lange Str. 20. Sicht-Fachwerk ist nur noch „in Resten“ vorhanden (Lange Str. 34). Wie in fast allen Blöcken besteht hoher Umgestaltungsbedarf. Hierzu siehe Kapitel „Vorgaben zur Gebäudegestaltung im Innenstadt-/Altstadtgebiet“.

Ensemblesituationen entlang der Langen Straße - Kernstadt



Block 04: Lange Straße 35-57

Der breite Kernstadtblock 04 ist hinsichtlich seiner zweigeschossigen Giebelständigkeit nahezu vollständig erhalten und besitzt gefügemäßig hohe Ensemblequalitäten. Zwei einzelne Eckgrundstücksgebäude fassen die giebelständigen Gebäudepaare ein, z.T. bestehen markante Gebäudepaare mit Krüppelwalm. Lediglich „ein Zahn“ fehlt aus dem historischen Gefüge (im Bereich Lange Str. 43). Sichtfachwerk ist zum Teil an den Trauffronten erhalten.



In diesem Block bestehen hohe Aufwertungs-Möglichkeiten.



Ensemblesituationen entlang der Langen Straße - Kernstadt



Block 05: Lange Straße 36-60

Kernblock 05 weist ähnliche Gefügequalitäten wie Block 04 auf, lediglich die östliche Ecksituation, bestehend auch aus einem Gebäudepaar und Gebäude Lange Str. 46, ist eingeschossig. Einziges Baudenkmal: Gebäude Lange Str. 38.

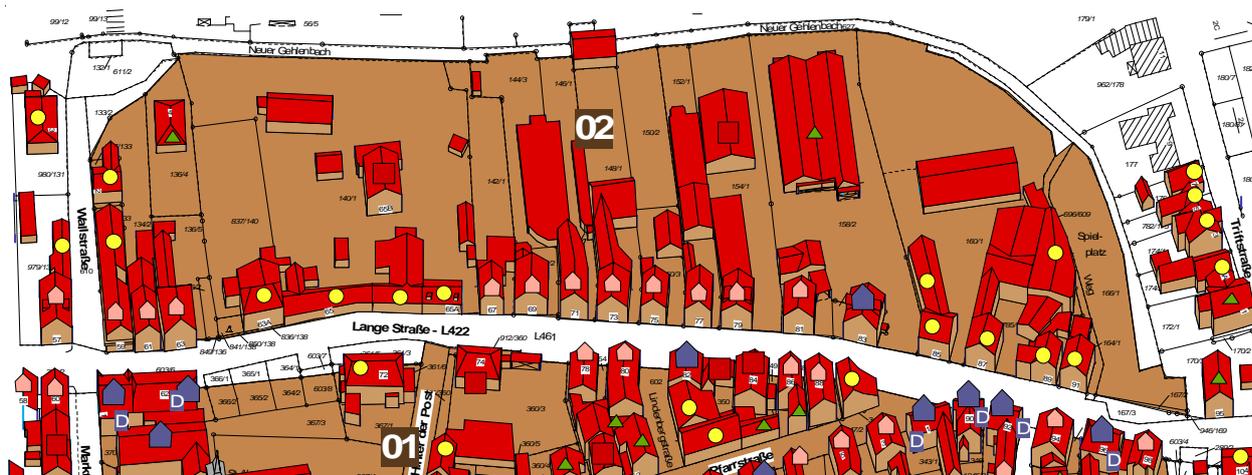


Die Kernstadtblöcke 04 und 05 stellen sich im Erhaltungsgrad bezogen auf das städtebauliche Gefüge etwas höherwertiger dar als die Gebäudestrukturen entlang der Langen Straße in der oberen und niederen Vorstadt.



Lange Straße 38 mit sog. roten Fulgurit- (Zement-) Platten und Krüppelwalmdach neben Gebäude Lange Str. 36 in Ecklage.

Ensemblesituationen entlang der Langen Straße - Kernstadt



Block 02: Lange Straße 59 - 91



Der Kernblock 02 im Stadtzentrum ist gegenüber dem Kirchplatzbereich mit neuerer traufständiger Architektur bebaut. Den westlichen Abschnitt prägen zunächst drei giebelständige Gebäude.

Die Gebäudegruppe ab Lange Str. 67 bis 83 stellt ein markantes Ensemble von neun giebelständigen Gebäuden dar, wovon das Backsteingebäude Lange Str. 83 derzeit heraussticht. Der östliche Abschnitt zum Unteren Stadttor hin ist gefügemäßig und gebäudegestalterisch stärker verändert.

Auch in diesem städtebaulich wertvollen Block bleibt noch viel zu tun, um die Stadtbildqualitäten aufzuwerten.



Ensemblesituationen entlang der Langen Straße - Kernstadt



Block 01: Lange Straße 62 - 88

Der Block 01 stellt im Gefüge der Innenstadt einen Sonderfall dar. Im westlichen Abschnitt liegt u.a. der Sonderbereich mit Kirche, Kirchplatz, ehem. Rathaus. Im östlichen Abschnitt zeigt sich eine markante Gebäudegruppe Lange Str. 78-88.



Aus dieser Gruppe fallen insbesondere die Gebäude Lange Straße 82 und 84 positiv heraus.





Ensemblesituationen entlang der Langen Straße - Niedere Vorstadt



Block 12: Lange Straße 95 - 131



Die niedere Vorstadt ist auch noch überwiegend von zweigeschossiger giebelständiger Bauweise geprägt. Der gestalterische Veränderungsgrad und auch der Sanierungsbedarf ist noch höher einzustufen als in den übrigen Bereichen der Innenstadt.



Ensemblesituationen entlang der Langen Straße - Niedere Vorstadt



Block 13: Lange Straße 104 - 142



Im Block 13 besteht der höchste Mischungsgrad an trauf- und gielbelständiger Bebauung entlang der Langen Straße. Die Verwendung nicht traditioneller Behangmaterialien an gielbelständigen Ursprungsbauten ist in diesem Bereich sehr hoch ausgeprägt.

6. Vorgaben zur Gebäudegestaltung im Innenstadt-/Altstadtgebiet

Anforderungen an prägende Bauteile (Dach bis Details)

I. Dach und Dachlandschaft

II. Fassaden: Fachwerk-Behänge-Backstein-Putz

III. Details: Fenster-Türen-Sonstige Details

Gestaltungsrichtlinien Zusammenfassung



Übersicht: Aspekte und Ziele zur Stadtbildpflege



Vorgaben zur Gebäudegestaltung im Rahmen der Innenstadtsanierung

Die historische Innenstadt/Altstadt von Eldagsen ist in Aufbau, Gefüge und Erscheinungsbild von baugeschichtlicher, kultureller und städtebaulicher Bedeutung, nachteilige Veränderungen sind zu verhindern.

Durch den gezielten Einsatz von Fördermitteln soll folgendes Gestaltungsleitbild unterstützt bzw. umgesetzt werden:

Diese Richtlinie unterstützt die folgenden grundsätzlichen Zielsetzungen:

1. Baulich kulturelles Erbe

- das baulich-kulturelle Erbe mit den wesentlichen Merkmalen im historischen Altstadtbereich der Innenstadt von Eldagsen zu bewahren, insbesondere auch für kommende Generationen

2. Lokale und regionale Identität, Ortscharakter und Regionstypik / 3. Zeitstile, Stilmerkmale, z.B. Barock, Gründerzeit

- baugeschichtlich wertvolle Bauwerke zu erhalten, die zahlreichen regional- und ortstypischen und das Stadtbild prägenden Bauweisen und -traditionen in Eldagsen zu pflegen zur Bewahrung des örtlichen Charakters und der örtlichen Identität
- regionaltypische Details wie rote Tonziegeldächer, stiltypische Details wie z.B. Holzsprossenfenster mit in der Regel weißer Farbe, typische Holzkassetten Türen und Dachränder zu erhalten
- eine Einbindung des historischen Altstadtbereiches in das typische Landschaftsbild durch rote Ziegeleindeckung, natürliche Baustoffe und gedeckte Erdfarben zu fördern

4. Unverwechselbarkeit, Einzigartigkeit, Geschlossenheit, „Harmonie“

- ein möglichst harmonisches und geschlossenes Altstadtbild zu erhalten bzw. in Bereichen wiederherzustellen

5. keine Stadtbildstörungen, Maßstabsbrüche

- ein „Überhandnehmen“ von ortsfremden bis störenden Formen und Materialien sowie untypische bis entfremdende Veränderungen an überlieferten Bausubstanzen zu verhindern
- grobe gestalterische Fehlentwicklungen und „Maßstabsbrüche“ zu vermeiden

6. Einsatz umweltschonender Materialien

- die Verwendung heimischer, (ursprünglich) ortsüblicher und ökologisch verträglicher Materialien (z. B. Holz, Ziegel und Backstein, Lehm, Kalk, Sandstein, Mineralfarben und -putze) zu fördern
- den Einsatz „künstlicher“ Baustoffe mit energieaufwendiger Herstellung und schwieriger Entsorgung zu beschränken



7. Kontinuität, neue Architektur sich zeitgemäß einfügen

Neue Gebäude, bauliche Anlagen und Elemente in das typische Altstadtbild zu integrieren und keine Fremdkörper entstehen zu lassen. Durch Umsetzung traditioneller und stadtbildtypischer Elemente in eine zeitgemäße Form sollen neue und alte Gebäude miteinander harmonieren. Dabei spielt ein ausgewogenes Maß an konstanten und abweichenden Bauformen eine wichtige Rolle.

8. Sanierungstechnik, Regeln der Technik, EnEV

- Baufehler zu vermeiden, bauphysikalische Regeln zu beachten
- In Einklang zu bringen: Regionstypik und Bautechnik/Energieeinsparungsmaßnahmen, z.B. fachgerechte Dämmung hinter stadtbildtypischen Behängen
- das traditionelle Bauhandwerk zu unterstützen bzw. wiederzubeleben

9. Zeitgemäße Wohnbedingungen

- Wohnen in der Innenstadt zu fördern, Steigerung der Wohnqualitäten zu erreichen, z.B. durch altersgerechten barrierearmen Umbau der Altbauten

10. Beratung, Information, Angemessenheit

- den Bürger und Laien in Fragen der stadtbild- und stilgerechten Gestaltung zu unterstützen und zu sensibilisieren

Die Erfüllung vorgenannter Zielsetzungen zur Erhaltung der charakteristischen Altstadt von Eldagsen und eine positive Ortsbildpflege bzw. Ortsbildergänzung mit sich einfügenden Neubauten liegen im öffentlichen Interesse. Diese kardinalen Zielsetzungen werden landesweit von den Stadterneuerungsprogrammen unterstützt und decken sich u.a. mit den Zielen der Regional- und Landesplanung.

Die vorgenannten Zielsetzungen sind mit den privaten und öffentlichen Interessen abgewogen worden. Dabei ist eindeutig herauszustellen, dass eine „grenzenlose“ und völlig unreglementierte Baufreiheit für den einzelnen die Verwirklichung o.g. Zielsetzungen gefährdet, wenn nicht sogar unmöglich macht.

Gestalterische Mehraufwendungen sollen dabei möglichst durch gezielte Förderungen unterstützt werden.



Für die stilgerechte Sanierung und Gestaltung stadtbildprägender Gebäude sind historische Aufnahmen eine wertvolle Informationsquelle:



Rote Tonziegel als S-Pfannen sind stadtbildprägend



Prägend sind z.B. Sichtfachwerk, typische Behänge aus Naturschiefer, Holz, Sandstein, weiße Sprossenfenster, Holztüren.

Historische Aufnahmen wurden freundlicherweise jeweils vom Arbeitskreis Stadtgeschichte Eldagsen bzw. der Stadt Springe (Museum auf dem Burghof) zur Verfügung gestellt

6.1 Anforderungen an prägende Bauteile und Details

I. Dach

1.1 Dacheindeckung / Dachlandschaft

Die typische Dachlandschaft von Eldagsen ist geprägt von steil geneigten Dächern, symmetrischen Dachformen.

Mit erster Priorität sind zu fördern:

(natur-)rote **Tonziegel**

Förderenswert sind:

- mit erster Priorität: S- und hohlpfannenähnliche Ziegel- u. Dachsteine
- mit zweiter Priorität: Doppelmuldenziegel (in der Regel bei Gebäuden ab 1880), jeweils mit naturrotem Farbton,
- Vorbautendächer ggf. mit roten Biberschwanzziegeln, Naturschiefer, Sandstein

Die typische Dachlandschaft



Beispiele traditioneller naturroter Tonziegeleindeckungen, S-Pfannen

Die ortsbildtypische Dachform ist das symmetrische Satteldach mit einer Dachneigung in der Regel zwischen 42° und 48° Grad.

In einigen Fällen kommen Krüppelwalme vor, die somit zum typischen Altstadtbild dazugehören. Walmdächer sind die Ausnahmen, sie sind aber mit Krüppelwalmbauten formal „verwandt“.

Die Dachlandschaft ist bestimmend für den Eindruck der Ortsbebauung, sei es in der Silhouette oder in der Fernwirkung, sei es im Straßenzug oder für das Einzelanwesen selber. Die Gesamtheit der Dächer (Dachlandschaft) mit ihren typischen Dachformen ist in hohem Maße mitverantwortlich für die regionaltypische Eigenart und die geschlossene Wirkung des Altstadtbildes.

Nur durch die „Häufung“ typischer Dachformen können vorgenannte Attribute des Altstadtbildes bewahrt werden. Die bestehende orts- und regionaltypische Dachlandschaft soll vor allem hinsichtlich der Dachform, des Materials und der Farbe nicht beeinträchtigt oder gar zerstört werden, z.B. durch asymmetrische Formen und Neigungen bei Hauptgebäuden.



Zur stilgerechten Fachwerk-/Gebäudegestaltung und zur Erhaltung der typischen Dachlandschaft von **Eldagsen** und der Region (!) gehört die entsprechende Verwendung bestimmter Dachziegel. Aus historisch-altstadtbildprägender Sicht stehen die naturroten **Hohlpfannen** bzw. **S-Falzziegel** aus Ton im Vordergrund. Doppelmuldendeckungen, die gegen Ende des 19. Jh. aufkamen, sind als Eindeckung vornehmlich bei jüngeren altstadtbildprägenden Gebäuden, die ab dem Ende des 19. Jh. erbaut worden sind, in Einzelfällen gegeben bzw. möglich.

Die wichtigsten Ziegeltypen :



Hohlpfanne



S-Falz-Ziegel



Doppelmuldenfalzziegel



Die Dachlandschaft des Eldagser Altstadtkernes mit ihren roten Ziegeldächern stellt ein charakteristisches Merkmal der Orte in der Deisterregion dar. Diese landschaftstypischen Farben ergaben sich früher zwangsläufig beim Brennen der Ziegel, die mittels der verfügbaren, örtlich anstehenden Tonerden entstanden.

Die typische Dachlandschaft des Ortes und der Region als charakteristisches Merkmal ist zu erhalten bzw. wiederherzustellen, so dass sich auch Neubauten bzw. neu zu deckende Altbauten diesem übergeordneten Ziel anpassen sollen. Für äußerst wichtig bei der Pflege der Altstadtbilder wird die möglichst große Geschlossenheit, was Form und Farbe anlangt, gehalten. Die rote Farbe bei Dächern ist wichtig zur Erzielung eines möglichst harmonischen Altstadtbildes, das ohnehin einer großen Material- und Formenflut „ausgesetzt“ ist.

Nur die roten Tonziegel sind traditionell altstadtbildprägend >





Außer Tonziegeln können auch andere Dachsteine aus Zement bzw. Beton eine entsprechende Farbgebung erhalten, werden allerdings nicht gefördert.

Kleinformatige Ziegelsteine bzw. Pfannen prägen das typische Altstadtbild in Eldagsen und tragen zur Lebendigkeit des Dachbildes bei. Große Platten, Bleche, Metalle, Dachpappe oder glänzende bis glasierte Abdeckungen sind altstadtbildfremd und stören die Harmonie und Geschlossenheit der von kleinformatigen Ziegeln geprägten Dachlandschaft.

Diese Bauelemente sollen daher bei Hauptgebäuden mit Wohnnutzung bzw. bei Wohn- und Geschäftsgebäuden, die in der Regel die wichtigsten Gebäude darstellen und die Hauptmasse an Bauten ausmachen, möglichst keine Anwendung finden. Produkte z.B. aus Kunststoff oder Glasuren können auch keine wie z.B. bei den Tonziegeln übliche Patina annehmen. Der natürliche Alterungsprozess von Baumaterialien macht dagegen auch einen Reiz des Altstadtbildes aus.

1.2. Dachdetails

Förderenswert sind:

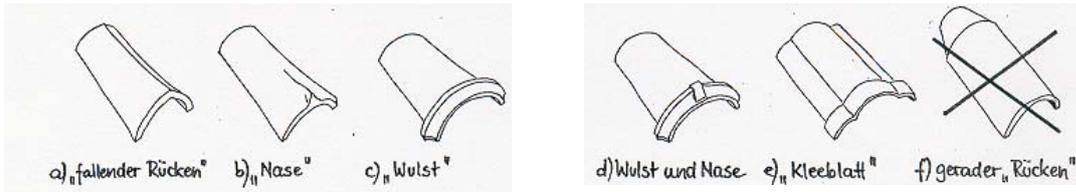
- Dachränder und Ortgänge aus **Holz in traditioneller Form** bzw. Ortgangziegel analog zur Dach-eindeckung,
- Dachranduntersichten aus Holz gebrochen weiß (früher wurden Dachränder oft weiß gekalkt) bzw. hell oder nach Befund gestrichen oder evtl. „unbehandelt“,
- Stirnseiten der vorderen Ortgangbretter/Windfedern alternativ mit Zink, Kupfer oder Naturschiefer verkleidet,
- Dachrinnen aus Zink oder Kupfer,
- Schornsteine aus Klinkern (rot bis braun) oder verputzt,
- Schneefanggitter aus Zink oder Zink rot einbrennlackiert bzw. Kupfer. Nicht förderenswert sind Rundhölzer.

Nicht förderenswert sind ferner:

- Nut- und Federschaltungen für Dachränder,
- Eternit- oder Blechwinkel.

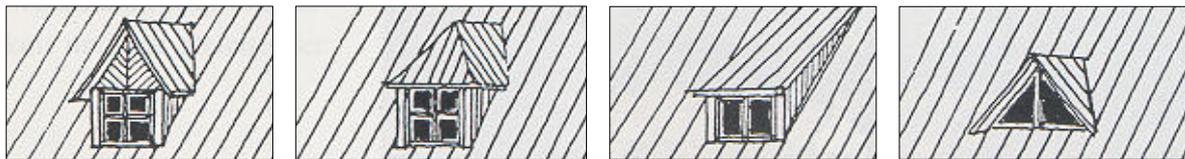


Beispiele traditionell weiß (gekalkt) bis hell gehaltener Dachrandhölzer, teilweise mit Dekoranstrichen



Firststeine „mit fallendem Rücken“, evtl. konisch; auch „mit Nase“ oder „Wulst“ oder beides - siehe a) bis e). Aus heutiger bautechnischer Sicht ist eine mörtellose Verlegung möglich; aber auch hier sind traditionelle Modelle zu verwenden, keinesfalls solche mit horizontalem geradem Rücken - s. f).

Altstadtbildgerechte Gauben:



Von links nach rechts: Satteldachgaube, Walmdachgaube, Schleppdachgaube, Dreiecksgaube.



Beispiele Satteldachgauben



Schleppdachgauben

II. Fassaden

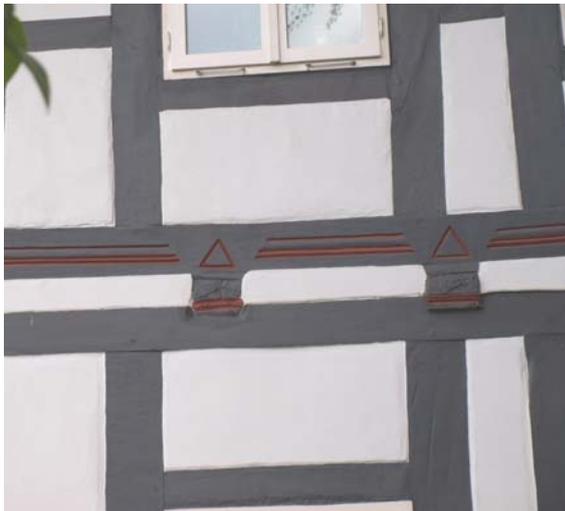
2.1 . Fachwerk

- **Sichtfachwerk** ist in der Regel auf Nichtwetterseiten, bzw. wo es nach bautechnischer Prüfung möglich ist, zu erhalten.
- Gefache sind zu verputzen oder in Backstein gem. Befund zu gestalten.
- Lehmgefache sind möglichst zu erhalten; in der Regel sollten die Fachwerkbalken in Brauntönen gestrichen werden sofern keine Befundfarben vorliegen, in Einzelfällen z.B. grün, graublau, rotbraun u.a. .
- Die Gefache sind hell zu halten (z.B. gedeckter Weißton bis hellocker).

Möglichst zu vermeiden bzw. nicht förderungswert ist

- das Aufbohlen von Originalfachwerk mit Brettern u. Bohlen,
- das Behängen mit ortsuntypischen, nicht traditionellen Baustoffen (wie Kunststoff, Zementplatten) u. a. (gilt auch für andere ortstypische Fassaden).

Auf die Bedeutung der Fachwerkgebäude wurde schon mehrfach hingewiesen. Dabei ist es wichtig, dass nicht nur die intakten Fachwerkfronten erhalten bleiben, sondern dass auch die schon mehr oder weniger veränderten Gebäude wieder im Sinne einer stilgerechten Renovierung „rückgebaut“ werden. Einige Gebäude sind mit ortsuntypischen Materialien behängt, hier lohnt vielfach eine Fachwerkfreilegung bzw. Umgestaltung für das Altstadtbild.



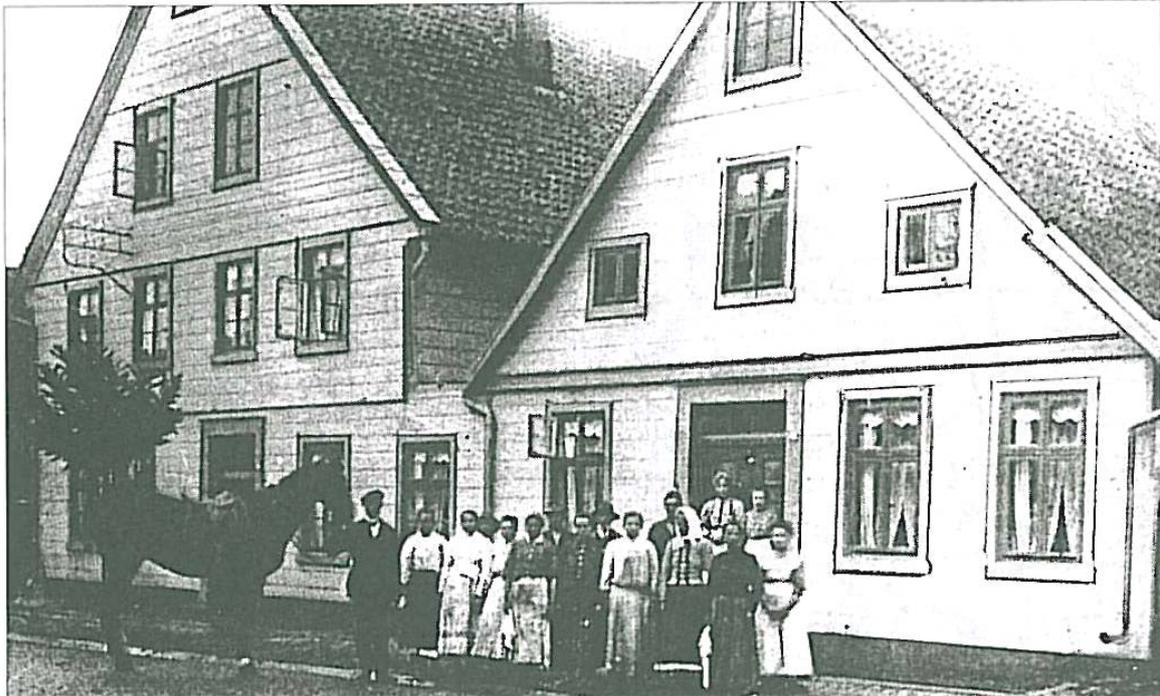
Dekorelemente in Balkenzonen (linkes Foto), Beistriche als abgesetzte Gefachränder (rechtes Bild)



Wertvolle Inschriften

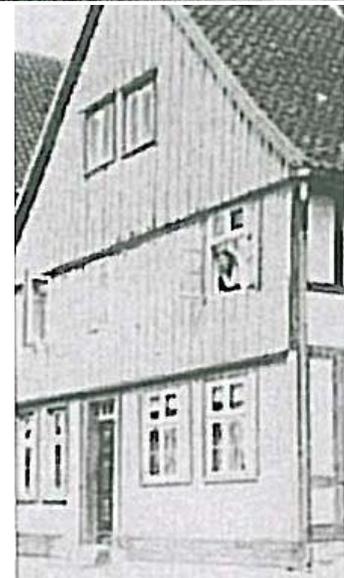
Stadtbildtypische Behangfassaden

Traditionelle Behangmaterialien in alten Aufnahmen:



Waagerechte Holz-
verschalungen

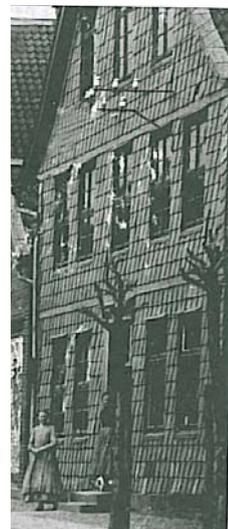
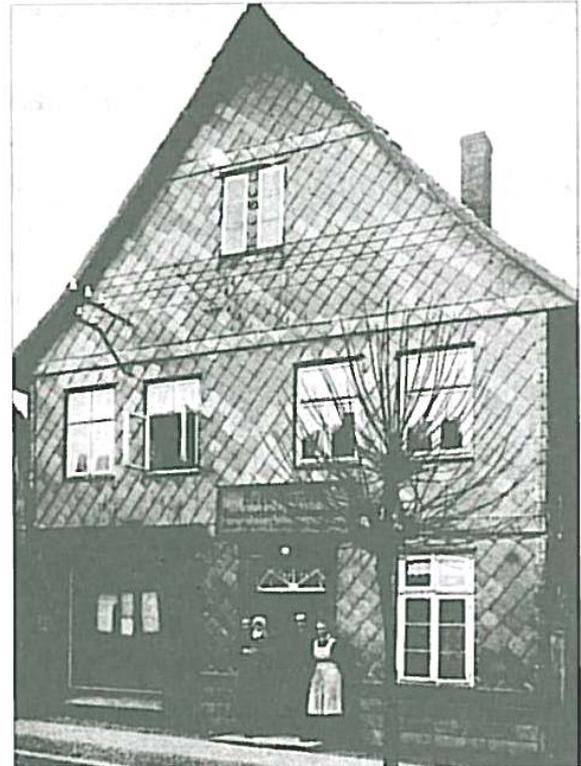
Teilweise
senkrechte
Verbretterungen



Traditionelle Behangmaterialien in alten Aufnahmen:



Weißer Fenster-, Klapplädenbeispiel



Naturschiefer- und Sandsteinbehänge, meist Spitzschablonen- bzw. Rautenform.

Im Erdgeschoss auch teils mit waagerechter Holzverschalung kombiniert.



2.2 Stadtbildtypische Behangfassaden

Behänge aus ortstypischem Material sind wichtige Gestaltungsmittel.

Dazu zählen bzw. sind förderenswert:

- rote Hohl-, S-Pfannen aus Ton,
- Sandsteinplatten,
- Naturschiefer,
- Holz (waagerechte und senkrechte Anordnung der Bretter, senkrecht mit schmaler Deckleiste),
- in begründeten Fällen, z.B. bei Befund, rote Biberschwanzziegel in Segmentform mit Rippen oder Blechrauten.

Hohl- und S-Pfannen in der Regel auf Rückseiten und bei Wirtschaftsgebäuden



Letzte Ziegelreihe wird als unterer Abschluss ausgestellt

Weitere Behangmaterialien:



Naturschiefer, kleinteilig - vorzugsweise Spitzwinkel- und Schuppenschablonen, Farbakzente durch rötlichen und hellgrauen Schiefer



Weitere Behangmaterialien:



Sandstein



Blechrauten

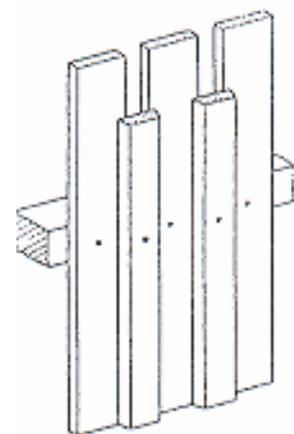


Weitere Behangmaterialien:



Holz waagerechte Verschalung

(als „Steinimitat“ – waagerechte Holzverschalung ist in Eldagser vorherrschender als senkrechte Verbretterung, auch weil diese „städtischer“ wirkt)



Holz senkrechte Verschalung mit in der Regel dünner Deckleiste

Beispiele zu Fassadengestaltungen im Bestand an Fachwerkgebäuden:

Der Einzelfall ist jeweils vor Ort zu betrachten.

Dennoch werden einige Grundsätze aus der Bestandsanalyse zusammengefasst:

1. Fachwerkgestaltung hat weiterhin hohe Priorität. Es ist zu prüfen, wo Sicht-Fachwerkgestaltung aus bautechnischer Sicht möglich ist. Dabei sind auch Energieeinsparungsbelange zu erörtern.

2. Die stadtbildprägenden Fachwerk-Gebäude sind neben Sicht-Fachwerk mit stadtbildtypischen Behängen zu gestalten.

Hierzu zählen an den prägnanten Giebeln vorrangig:

- a) rautenförmige Behänge, Spitzwinkel-Schablonen bei Naturschiefer-/Sandsteinbehängen,
- b) Holzbehänge mit waagerechter Verschalung (Steinimitate).

Ggf. Kombinationen, z.B.

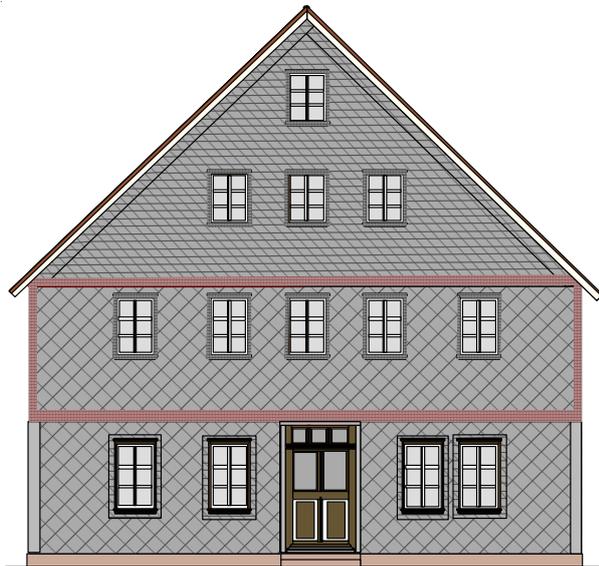
- c) vorgenannte Behänge mit Sichtfachwerk,
- d) Sandstein- und Naturschieferbehänge im Giebeldreieck und Obergeschoss, im Erdgeschoss waagerechte Holzverbretterung,
- e) Sandstein- und Naturschieferbehänge im Giebeldreieck. im Erd – und Obergeschoss waagerechte Holzverbretterung.

3. An den Seiten- und Rückfronten bzw. Nebengebäuden auch rote S-Pfannenbehänge aus Ton oder senkrechte Holzverbretterungen (breite Bretter mit Deckleiste) vertretbar.



Eine bautechnische Prüfung ist im Einzelfall erforderlich, bezüglich der Frage, ob Sichtfachwerk erfolgen kann.

Systemskizzen Giebelgestaltungen



Naturschiefer



Sandstein

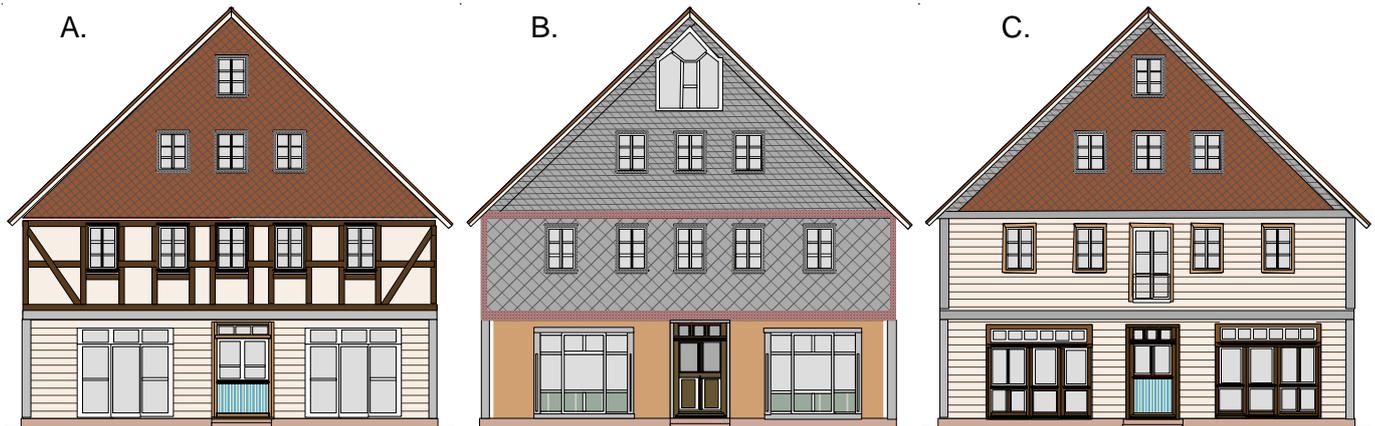
Rautenförmige Behänge, Spitzwinkel-Schablonen bei Naturschiefer- und Sandsteinbehängen



Sandstein- oder Naturschieferbehänge im Giebeldreieck, im Erd – und Obergeschoß waagerechte Holzverbretterung



Sandstein- und Naturschieferbehänge im Giebeldreieck und Obergeschoß im Erdgeschoß waagerechte Holzverbretterung



Giebelgestaltungs-Varianten: Variante A. mit Teil-Sichtfachwerk (ist bauphysikalisch sehr sorgfältig durchzuplanen bzw. zu prüfen), Glaselementen im Erdgeschoss bei Ladennutzung. Variante B. mit hellfreundlicher Erdton-Putzfassade im Erdgeschoss bei Massivfront im Bestand, im Dachgeschoss transparenter Glaserker als zeitgemäße Gestaltungsnote. Variante C. mit einzelner „Fensterür“ in Fassadenmitte, Beibehaltung der Fassadensymmetrie. Wie bei Variante A. und B. sind größere Glasflächen für gewerbliche Nutzungen möglich.

2.3 Backstein-, Putz- u. sonstige Fassaden

Naturstein-, Backstein- und Ziegelmauerwerk sind handwerksgerecht mit Gesimsen und Formsteinen zu erhalten. In Ausnahmefällen können Backsteinfronten einen rötlichen Putz (backsteinfarben) oder einen ockerfarbenen Putz erhalten (nach Abstimmung mit dem Fachdienst Stadtplanung der Stadt Springe bzw. der städtebaulichen Beratung).

- Putzfassaden sind in **gedeckten Erdtönen** auszuführen (von gebrochenem Weiß bis Ocker, Grau- und hellen Brauntönen u. rötlichen Tönen),
- ortstypische Platten, Klinker u. ä. sollten entfernt werden,
- zu vermeiden bzw. nicht förderenswert sind ferner grelle, glatte, glänzende Oberflächen und Materialien,
- Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich möglich, sollten jedoch nur bei geeigneten Fassadenuntergründen und mit Kletterhilfen erfolgen.

Backstein-, Naturstein- und typische Putzgebäude runden den altstadtbildprägenden Gebäudebestand von Eldagsen ab.



Beispiele typischer Backsteinbauten.

Putzbauten mit Fensterfaschen und z.T. Klappläden >



Typische Dekorelemente an Backsteinfassaden und Putzgebäuden mit ortstypischen hellfreundlichen Erd- bis Ockertönen, Gliederungselemente als Lisenen.

III. Details

3.1 Fenster

Förderenswert sind:

- Aus historisch-altstadtbildprägender Sicht Fenster nur aus einheimischen Hölzern (evt. zertifizierte Fenster aus kontrolliertem Anbau),
- Fenster sind in der Regel weiß zu streichen, Bekleidungen und Fensterfaschen sollten farbig abgesetzt werden,
- Fenster mit i.d.R. mindestens einer glasteilenden, senkrechten mittig angeordneten Sprosse und einer waagerechten Unterteilung (als Hochkämpfer), im Idealfall im Kreuzstockbild oder T-Form („Galgenfenster“),
- Regenschienen mit einem Holzwasserschengel überblendet oder weiß gehalten (einbrennlackiert),
- die Bekleidungen aus Holz mit Unterbrett, ggf. einer Verdachung,
- das (Wieder)-Anbringen von **Klappläden** ist besonders wünschenswert, am besten als Rahmenfüllungsläden.

Auch daran werden uns kommende Generationen messen, wie wir mit dem baulich kulturellen Erbe bzw. dessen authentischen und ortstypischen Materialien und Details umgegangen sind. Das Einfügen veränderter oder störender Gebäude ins Altstadtbild spielt bei der Altstadtbildpflege ebenfalls eine wichtige Rolle. Als Einfüguungsmaßnahmen kommen o.g. ortstypische Behänge und gedeckte Erdfarben besonders in Betracht.

Viele Details zählen zum unverzichtbaren Bestand eines stiltypisch erhaltenen Gebäudes oder stadt- bildtypischen Massivgebäudes; wobei Detail nicht unbedingt im Sinne von Schmuck zu verstehen ist, sondern als Merkmal eines bestimmten, handwerklich hergestellten Bauteiles, das für den Ort, die Bauweise und die Bauepoche typisch ist.



Ursprünglich einfachverglast



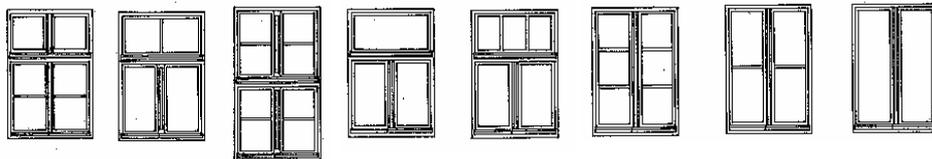
Die im Vergleich zur naturroten Dachlandschaft ebenso prägenden und typischen Bauteile in Eldagsen sind die Holzsprossenfenster mit weißer Farbe (heutzutage offenporige Anstriche verwenden) und farbig abgesetzter Bekleidung an altstadtbildprägenden Gebäuden. Außer bei Einfachfenstern sollten Fenster in der Regel (Ausnahmen gibt es aber auch) weiß gestrichen werden, Eiche oder Lärche als Material kann man auch „vergrauen“ lassen.

Besonders sind auch Klappläden als Windschutzelemente für Fenster wünschenswert.



Fenstergestaltung in Stichworten

- Einheimische oder nordische Holzart, keinesfalls Tropenholz!
- Fenster in der Regel weiße Blend- und Flügelrahmen, Anstriche der Hölzer i.d.R. deckend, atmungsfähig-offenporig endbehandelt; in begründeten Einzelfällen sind auch nicht weiß behandelte Fenster möglich
- Holzteile zum Glas hin stets konisch gehalten > Vermeidung "eckiger" Wirkung
- Sprossen und Teilungselemente konstruktiv glasteilend, nur bei Flügel- und Oberlichtsprossen kleinerer Abmessungen als "Wiener Sprossen" beidseitig auf die Glasflächen aufgesiegelt
- Kämpfer je nach Baustil des Fensters profiliert mit Zierprofil, bei nach außen öffnenden Fenstern mit Deckbrett über Flügeln
- Schlagleisten und mittige Stehsprossen bei einflügeligen Fenstern längs mit aufgedoppeltem Profil oder eingefräster Nut profiliert, ggf. mit Basis und Kapitell-Stück vor allem bei Gründerzeitbauten
- Keine sichtbare Metall-Regenschiene, diese stets mit Holzprofil zum Kämpfer passend überblendet
- Fensterbekleidung seitlich und oben als Bretter, in den Ecken auf Gehrung in üblicher ca. 6-8 cm Breite, farbig abgesetzt (deckend gestrichen) (Fachwerkfronten)
- Im Fachwerk unterer Fensterabschluss Fensterbank aus Holz, Zink(Kupfer-)überblende unter der Bank ggf. profiliertes Unterbrett über dem Brustriegel
- Bei Fenstern im Fachwerk oben ggf. Holzverdachung auf Konsolen
- Fenster im Putz: Leibung und Fasche in stilistisch passender Breite glatt geputzt und farbig abgesetzt; vorhandene Altgesimse und Gewände unbedingt zu erhalten; Fensterbank am besten als "dicke" Blockbank (mind. 3, besser ca. 6 cm dick; gestalterisch bevorzugt Sandstein o.ä.)
- Fensterbild nach Baustil, siehe entsprechende Skizzen
- Zusätzlich nach Baustil empfohlen: Klappläden für Erdgeschossfenster, traditionelle Rahmen-Füllungs-Läden mit Quersteg mittig oder in Kämpferhöhe mit glatten, möglichst abgeplatteten Füllungen; Jalousie-Stäbe oder Brettchen-Füllungen nur für Häuser seit Bauzeit 20er Jahre; Beschläge mattschwarz
- Erhaltung und Aufarbeitung alter Fenster hat Vorrang vor Fenster-Neufertigung; ggf. Altflügel mit Einscheibenverglasung erhalten und innen ungeteilter Neuflügel (Kastenfenster!)
- Für neue Fenster gestalterisch meist "schlanke Sprossenteilung" erwünscht, daher konische Holzform und Wiener Sprossen sowie geeignete Profilierungen als Gestaltungshilfen!



A1

A1

A2

B1

B2

C1

C2

C3



Fensterbeispiel mit Klappläden

Vom Baustil her vorrangige Fenstertypen:

A1: Altbauten bis Gründerzeit: Fenster mit Hochkämpfer, 6 Scheiben oder "Kreuzstock"-Bild (4 Scheiben)

A2: bei hohen Fenstern auch mit Mittelkämpfer und mittig geteilten Läden

B1: Gründerzeit Galgenfenster (Oberlicht und Flügel ohne oder mit 3er-Teilung)

C1: 20er Jahre auch Fenster ohne Kämpfer im 6-Scheiben-Bild

C2: 30er Jahre "Fenster-Kreuze" mit mittlerer Flügelspresse als 4-Scheiben-Bild

C3: 50er Jahre und kleinere Fenster: einfache Stehteilung, 2-Scheiben-Bild'



Fensterlandschaften in Eldagsen



Zum Teil mit schönen Fensterbekleidungen

3.2. Türen und Tore

Förderenswert sind:

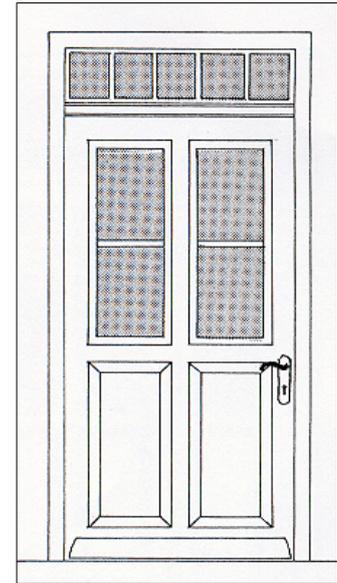
- Türen und Tore grundsätzlich aus heimischen Holz.
- Typische Kassettentüren sind zu erhalten. Aus histor.-altstadtbildprägender Sicht sind Katalogtüren nicht förderenswert.
- Neue Eingangstüren sind als Holzkassettentüren herzustellen; ggf. kann Klarglas im oberen Füllungsbe- reich verwendet werden.
- Oberlichter sind zu erhalten, i.d.R. weiß zu streichen.
- Bei Holztoren sind senkrechte Bretter meist mit Deckleisten zu verwenden, die Bretter sollen „breit“ er- scheinen“.



Türgestaltung in Stichworten

Türen und Tore grundsätzlich nur förderungswert aus einheimischen bzw. nordischen Hölzern in traditioneller Verarbeitung

- Erhaltung und Aufarbeitung historischer Türen hat Vorrang vor Neuanfertigung; ist Altsubstanz nicht zu halten, hat ggf. entsprechender Nachbau Priorität vor ansonsten beliebiger neuer Tür!
- Katalogmodelle können als Anregung dienen, vom Tischler individuell nach abgesprochenem Entwurf gefertigte Stücke haben stets Vorrang und sind meist preisgleich, wenn nicht sogar billiger!
- Grundsätzliches Konstruktionsprinzip in der Regel Rahmen-Füllungs-Türen in stets symmetrischem Gesamtaufbau; obere Partien des Türflügels nach Lichtbedarf ggf. verglast, hierfür nur "weißes" (= nicht eingefärbtes) schlichtes Ornament- oder Klarglas verwenden
- Weiße Haustüren "gehören" nicht in alte Häuser sondern sollten nach Geschmack Neubauten, Balkon- und Terrassentüren usw. vorbehalten bleiben. Für Altbauten eignen sich gestalterisch nur deckend gestrichene oder dunkel "natur" gehaltene Haustüren. Eiche sollte wenn natur gezeigt entweder gleich dunkel behandelt werden oder in "natürlicher" heller, nicht Möbelpolitur-artiger Oberflächenbehandlung! Farblich deckend in kräftigen Farben gestrichene Türen sollten unter Berücksichtigung traditioneller Farbstellungen für Rahmen mit Bekleidung, Blatt, Füllungen, profilierten Elementen und Verleistungen unterschiedlich gestrichen werden. Kosten sind hierfür bereits ins Angebot grundsätzlich aufzunehmen; Abstimmung nach Vorschlag und ggf. vor Ort in Verfeinerung!
- Oberlichter sind zu erhalten, ihre Holzteile in der Regel traditionell weiß zu halten!
- Türgliedernde Elemente wie aufgedoppelte Mittelstege zwischen Ober- und Unterpartie, Kämpfer, einfache Schlagleisten oder -Paare, deren ggf. besondere Basis oder Kapitelle stets erhalten und besonders sorgsam aufzuarbeiten sind bzw. der Symmetrie des Gesamtbildes wegen bei Stell- und Gehflügel entsprechend zu bearbeiten sind
- Türbeschläge nicht als moderne Griffe, sondern am besten als "Klinke" mit Drücker-Langschild halten
- Holztore und Luken sollten stets mit senkrechten Brettern, am besten mit konischen oder rechteckigen Deckleisten über stumpfen Bretterstößen oder glatte gespundete Bretter ausgeführt werden
- Wichtig für alle Haustüren funktional und gestalterisch ist ein ausreichend hoher Wasserschenkel als vorgesetztes i.d.R. oben abgefastes Brett 12-15 cm hoch, ggf. mit gerundeter Vorleiste oder Brett un-mittelbar am Boden
- Türen und Tore in Putzfassaden stets mit zu den Fenstern gestalterisch passender, der größeren Öffnung wegen auch breiterer Fasche versehen
- Türstufen am besten als Naturstein-Blockstufen, keine polierte "Fremd- Natur-" oder Kunst-Stein-Oberfläche
- Bei Toren historische Elemente wie Torpfosten, Torbögen, Radabweiser usw. stets erhalten und ggf. wiedereinbauen wenn von gestalterischer Disposition her sinnvoll oder erforderlich
- Für neu zu fertigende Türen sind Werkskizzen sinnvoll bzw. nötig, am aussagefähigsten mit
- Details im Maßstab 1 : 10 und größer



Oben rechts Beispielskizze einer traditionellen Kassetentür





Typische Haustüren



Traditionelle Tore





Zusammenfassung: Grundsatzblätter Gestaltung altstadtypischer Gebäude

aus historisch-traditioneller und förder technischer Sicht als Empfehlungskatalog im Rahmen der Altstadtsanierung

(Hinweis: Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht, auch nicht bei Erfüllung der Vorgaben dieser Richtlinien; die Umsetzung dieser Richtlinie bedarf im Einzelfall die Abstimmung mit der Stadt)

→ Wesentliche Aussagen und Aspekte

Die wichtigsten Grundzüge der innenstadt-/altstadtbildgerechten Gestaltung von stadtbildprägenden Bausubstanzen im Rahmen der Förderung

(Denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen bedürfen der gesonderten Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde)

- > Grundsätzlich geht Erhalt vor Erneuerung.
- > Grundsätzlich gilt: Im Ausnahmefall sind Abweichungen möglich - dieses ist im Einzelfall Abzustimmen.

I. Dach

1.1 Dacheindeckung / Dachlandschaft

Die typische Dachlandschaft von Eldagsen ist geprägt von steil geneigten Dächern, symmetrischen Dachformen.

Mit erster Priorität sind zu fördern:

(natur-)rote **Tonziegel**

Förderenswert sind:

- mit erster Priorität: S- und hohlpfannenähnliche Ziegel- u. Dachsteine
- mit zweiter Priorität: Doppelmuldenziegel (in der Regel bei Gebäuden ab 1880), jeweils mit naturrotem Farbton,
- Vorbautendächer ggf. mit roten Biberschwanzziegeln, Naturschiefer, Sandstein

1.2. Dachdetails

Förderenswert sind:

- Dachränder und Ortgänge aus **Holz in traditioneller Form** bzw. Ortgangziegel analog zur Dacheindeckung,
- Dachranduntersichten aus Holz gebrochen weiß (früher wurden Dachränder oft weiß gekalkt) bzw. hell oder nach Befund gestrichen oder evtl. „unbehandelt“,
- Stirnseiten der vorderen Ortgangbretter/Windfedern alternativ mit Zink, Kupfer oder Naturschiefer verkleidet,
- Dachrinnen aus Zink oder Kupfer,
- Schornsteine aus Klinkern (rot bis braun) oder verputzt,
- Schneefanggitter aus Zink oder Zink rot einbrennlackiert bzw. Kupfer. Nicht förderenswert sind Rundhölzer.

Nicht förderenswert sind ferner:

- Nut- und Federschalungen für Dachränder,
- Eternit- oder Blechwinkel.



II. Fassaden

2.1 . Fachwerk

- **Sichtfachwerk** ist in der Regel auf Nichtwetterseiten, bzw. wo es nach bautechnischer Prüfung möglich ist, zu erhalten.
- Gefache sind zu verputzen oder in Backstein gem. Befund zu gestalten.
- Lehmgefache sind möglichst zu erhalten; in der Regel sollten die Fachwerkbalken in Brauntönen gestrichen werden sofern keine Befundfarben vorliegen, in Einzelfällen z.B. grün, graublau, rotbraun u.a. .
- Die Gefache sind hell zu halten (z.B. gedeckter Weißton bis hellocker).

Möglichst zu vermeiden bzw. nicht förderungswert ist

- das Aufbohlen von Originalfachwerk mit Brettern u. Bohlen,
- das Behängen mit ortsuntypischen, nicht traditionellen Baustoffen (wie Kunststoff, Zementplatten) u. a. (gilt auch für andere ortstypische Fassaden).

2.2 Stadtbildtypische Behangfassaden

Behänge aus ortstypischem Material sind wichtige Gestaltungsmittel.

Dazu zählen bzw. sind förderungswert:

- **rote Hohl-, S-Pfannen aus Ton,**
- **Sandsteinplatten,**
- **Naturschiefer,**
- **Holz** (waagerechte und senkrechte Anordnung der Bretter, senkrecht mit schmaler Deckleiste),
- in begründeten Fällen, z.B. bei Befund, rote Biberschwanzziegel in Segmentform mit Rippen oder Blechrauten.

2.3 Backstein-, Putz- u. sonstige Fassaden

Naturstein-, Backstein- und Ziegelmauerwerk sind handwerksgerecht mit Gesimsen und Formsteinen zu erhalten. In Ausnahmefällen können Backsteinfronten einen rötlichen Putz (backsteinfarben) oder einen ockerfarbenen Putz erhalten (nach Abstimmung mit dem Fachdienst Stadtplanung der Stadt Springe bzw. der städtebaulichen Beratung).

- Putzfassaden sind in **gedeckten Erdtönen** auszuführen (von gebrochenem Weiß bis Ocker, Grau- und hellen Brauntönen u. rötlichen Tönen),
- ortsuntypische Platten, Klinker u. ä. sollten entfernt werden,
- zu vermeiden bzw. nicht förderungswert sind ferner grelle, glatte, glänzende Oberflächen und Materialien,
- Fassadenbegrünungen sind grundsätzlich möglich, sollten jedoch nur bei geeigneten Fassadenuntergründen und mit Kletterhilfen erfolgen.

III. Details

3.1 Fenster

Förderungswert sind:

- Aus historisch-altstadtbildprägender Sicht Fenster nur aus einheimischen Hölzern (evt. zertifizierte Fenster aus kontrolliertem Anbau),
- Fenster sind in der Regel weiß zu streichen, Bekleidungen und Fensterfaschen sollten farbig abgesetzt werden,
- Fenster mit i.d.R. mindestens einer glasteilenden, senkrechten mittig angeordneten Sprosse und einer waagerechten Unterteilung (als Hochkämpfer), im Idealfall im Kreuzstockbild oder T-Form („Galgenfenster“),
- Regenschienen mit einem Holzwasserschinkel überblendet oder weiß gehalten (einbrennlackiert),
- die Bekleidungen aus Holz mit Unterbrett, ggf. einer Verdachung,
- das (Wieder)-Anbringen von **Klappläden** ist besonders wünschenswert, am besten als Rahmenfüllungsläden.



3.2. Türen und Tore

Förderenswert sind:

- Türen und Tore grundsätzlich aus heimischen Holz.
- Typische Kassettentüren sind zu erhalten. Aus histor.-altstadtbildprägender Sicht sind Katalogtüren nicht förderenswert.
- Neue Eingangstüren sind als Holzkassettentüren herzustellen; ggf. kann Klarglas im oberen Füllungsbereich verwendet werden.
- Oberlichter sind zu erhalten, i.d.R. weiß zu streichen.
- Bei Holztoren sind senkrechte Bretter meist mit Deckleisten zu verwenden, die Bretter sollen „breit“ erscheinen“.

3.3 Sonstige Details

- Vorbauten und Vordächer aus Holz errichten oder als „transparente Lösungen“ (z.B. Holz-Glas-, Stahl-Glaskonstruktionen) entwickeln.
- Für Treppen- und Sockel kommen Natursteine infrage; Sockel können auch verputzt werden, falls kein Naturstein vorhanden ist oder der Hausstil dies gebietet.
- Altpflaster u. -materialien sind möglichst zu erhalten bzw. wieder zu verwenden.
- Einfriedungen sind als Holzlattenzäune (Staketenzäune), traditionelle Eisenzäune, Naturstein-, Backsteinmauern und/oder ortstypische Hecken möglich (Weiteres s. Freiraumteil).

Begründete Abweichungen sind im Einzelfall nach Rücksprache mit der Stadt Springe, Fachdienst Stadtplanung, abzuklären bzw. abzustimmen.



6.2 Förderrichtlinie

FÖDERRICHTLINIE

ZUR GEBÄUDEGESTALTUNG

IM RAHMEN DER

**INNENSTADTSANIERUNG
ELDAGSEN**

FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES SANIERUNGSGEBIETES

Hinweise:

Maßnahmen an denkmalgeschützten Gebäuden sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Die Bestimmungen der Denkmalpflege haben Vorrang vor den Vorgaben dieser Richtlinie.

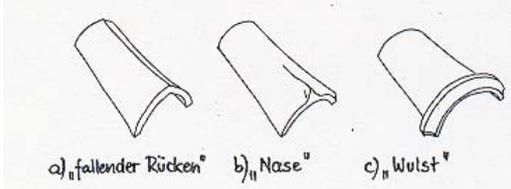
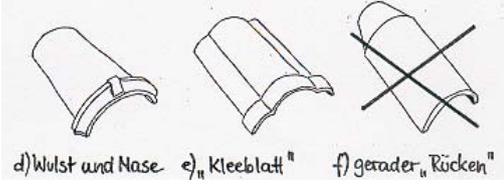
Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.

In begründeten Fällen sind Abweichungen von nachstehenden Richtlinien ausnahmsweise möglich.



Richtlinie zur Gestaltung Beachtung im Rahmen der Förderung	Richtlinie zur Gestaltung Beachtung im Rahmen der Förderung
--	--

I. Dach

Richtlinie	Richtlinie
<p><u>Fördernswert</u> sind:</p> <p>1. Dachfarbe:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dacheindeckung nur in (natur-)roten Farbtönen. Edelengebirte und glasierte Ziegel sind nicht förderenswert. Vor Eindeckung ist ein Musterziegel vom Antragsteller vorzulegen. <p>2. Dachziegelarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mit erster Priorität: S-Falzziegel, Hohlpfannen: • Mit zweiter Priorität: Doppelmuldenziegel (in der Regel bei Gebäuden ab 1880 möglich) • Nur kleinformatige Tonziegel (in der Regel mind. 12 Stck. je m²) <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">  </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 5px;"> A B C </div> <p style="text-align: center; margin-top: 10px;">A = S-Falzziegel / B = Hohlpfanne C = Doppelmulden</p> <p>3. Dachränder und Details</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dachränder am Giebel und Ortgänge aus Holz in traditioneller oder stiltypischer Form (gemäß Befund in der Regel mit breiten Brettern) - Ortgangziegel sind analog zur Dacheindeckung möglich. Die Stirnseiten der vorderen Ortgangbretter/Windfedern können mit Zink, Kupfer, Sandstein, Naturschiefer verkleidet werden • Dachranduntersichten an den Traufen in baustiltypischer Weise aus Holz (sollten gebrochen weiß - früher wurden Dachränder oft weiß gekalkt - bzw. hell oder nach Befund gestrichen werden; die Stirnseiten können farblich abgesetzt werden) • Dachrinnen aus Zink oder Kupfer <p>Nicht förderenswert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nut- und Federschalen für Dachränder • Eternit- oder Blechwinkel 	<p><u>Fördernswert</u> sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Firststeine „mit fallendem Rücken“, evtl. konisch; auch „mit Nase“ oder „Wulst“ oder beides - siehe a) bis e). Aus heutiger bautechnischer Sicht ist eine mörtellose Verlegung möglich; aber auch hier sind traditionelle Modelle zu verwenden, keinesfalls solche mit horizontalem geradem Rücken - s. f). <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  <p>a) „fallender Rücken“ b) „Nase“ c) „Wulst“</p> </div> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;">  <p>d) „Wulst und Nase“ e) „Kleeblatt“ f) „gerader Rücken“</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> • Schornsteine aus Klinkern (rot bis braun) oder verputzt – Behänge z.B. aus Schiefer, Sandstein oder Biberschwanzziegel sind nicht förderenswert • Schneefanggitter aus Zink oder Zink rot einbrennlackiert bzw. Kupfer. Nicht förderenswert sind Rundhölzer.



Richtlinie zur Gestaltung Beachtung im Rahmen der Förderung	Richtlinie zur Gestaltung Beachtung im Rahmen der Förderung
--	--

II. Fassade

III. Fenster, Türen, Tore und sonstige Außenbauteile

Richtlinie	Richtlinie
<p><u>Fördernswert</u> sind je nach Bautyp, Baustil und städtebaulicher Situation:</p> <p>1. Fassaden-Materialien wie folgend:</p> <p>a) Sichtfachwerk</p> <p>b) Fachwerkgefache in Putz oder in traditionellem Backstein bei Befund</p> <p>c) Putzfassaden</p> <p>d) Backsteinfassaden bei Befund</p> <p>e) Traditionelle Behangfassaden (s. Pos. 2)</p> <p>Zu a) und b): In einer Beikarte bzw. im Rahmenplan/Weiterentwicklung des Stadtentwicklungsplanes werden die für Ensemblesituationen wichtigen, in der Regel zu erhaltenden Fachwerkfronten unter Berücksichtigung auch sonstiger Aspekte (z.B. Lage der Front zu Wetterseiten) aufgeführt. Die Farbgebung ist im Einzelfall abzustimmen.</p> <p>Zu c): Putzfassaden sollten in gedeckten Erdtönen gehalten werden (von gebrochenem Weiß bis Ocker, Grau- und hellen Brauntönen u. rötlichen Tönen)</p> <p>Zu d): Backstein- und Ziegelmauerwerk sind handwerksgerecht mit Gesimsen und Formsteinen zu erhalten</p> <p>2. Behangmaterialien:</p> <p>Behänge aus traditionellem Material sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • rote Hohl-, S-Pfannen aus Ton; die letzte Ziegelreihe sollte ausgestellt werden • Sandsteinplatten • Naturschiefer • Holz (waagerechte und/oder senkrechte breite Bretter mit Deckleiste) • in begründeten Fällen, z.B. bei Befund, historische Blechrautenbehänge, rote Biberschwanzziegel in Segmentform mit Rippen <p>Die Wahl der Behangmaterialien hängt auch vom jeweiligen Baustil und der Ensemblesituation ab.</p> <p>3. Nicht förderndswert sind ausdrücklich:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grelle, glatte, glänzende Oberflächen und Materialien • das Aufbohlen von Originalfachwerk mit Brettern u. Bohlen • das Behängen mit ortsuntypischen, nicht traditionellen Baustoffen (wie Kunststoff, Zementplatten u. a. 	<p><u>Fördernswert</u> sind je nach Bautyp und Baustil:</p> <p>1. Fenster:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In der Regel <u>weiße</u> Holzsprossenfenster bzw. Fensterfarbe gemäß historischer Befundfarbe • glasteilende Sprossen je nach Baustil oder Ensemblesituation (i.d.R. mindestens eine glasteilende, senkrechte mittig angeordnete Sprosse und eine waagerechte Unterteilung, meist als Hochkämpfer) • Flügelsprossen können als sog. Wiener Sprosse ausgebildet werden. • Farbige abgesetzte Fensterbekleidungen bei Fachwerkgebäuden • Einheimische Hölzer oder zertifizierte Hölzer aus kontrolliertem Anbau • Regenschienen mit einem Holzwasserschlenkel überblendet oder weiß einbrennlackiert • Bekleidungen aus Holz, ggf. mit einem Unterbrett und einer Verdachung • Holz-Klappläden i.d.R. als Rahmenfüllungsläden • Fensterbänke aus Holz (Zink- und Kupferauflagen sind möglich); • bei Fensterseitenteile in Behangfassaden ebenfalls Holz, Kupfer, Zink. Nicht förderndswert ist Aluminium. <p>2. Türen und Tore</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eingangstüren als Holzkassettentüren; Glas kann im oberen Füllungsbereich verwendet werden • Tore aus Holz in traditioneller Weise <p>3. Vorbauten, Treppen, Sockel, Sonstiges</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorbauten und Vordächer mit roter Ziegeldeckung, Sandstein. Im Einzelfall sind in begründeten Fällen Zink- und Kupferdeckungen oder Glaselemente möglich. • Treppen und Sockel aus Natursteinen; Sockel können auch verputzt werden, falls kein Naturstein vorhanden ist oder der Hausstil dies gebietet • Altpflaster u. -materialien, Betonsteine in Farbe und Form passend zu den Altmaterialien <p>4. Werbung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Traditionelle Ausleger • Sonstige Werbe-Elemente im Ausnahmefall, die zum Stadtbild passen



Kapitel III.: Strukturteil

7. Struktur- und Entwicklungskonzept zur Innenstadtsanierung Eldagsen – Gestaltung des historischen Zentrums

Die historische Innenstadt von Eldagsen ist ein wesentlicher Schwerpunkt der Entwicklung des Gesamtortes und wichtiger Kristallisationspunkt des Alltagslebens.

Die unverwechselbare historische Innenstadt hat Stellvertreterfunktion für die Gesamtstadt und ist in besonderer Weise für das Image des Ortes nach außen verantwortlich.

Die historische Innenstadt von Eldagsen ist beispielgebend für eine niedersächsische Kleinstadt. Auf engstem Raum ist sie prädestiniert für vielfältige Angebote zum Wohnen und Arbeiten, für Handel und Dienstleistung, für Kultur, Begegnung, Bildung und Freizeit, kurz: zum Leben und Erleben und somit für ausgesprochene Urbanität.

In ihrem städtebaulichen Gefüge ist die historische Innenstadt von Eldagsen einzigartig und unverwechselbar. Ihre Besonderheiten liegen in:

- der städtischen Grundriss-Struktur mit hoher Geschlossenheit als planmäßige Anlage aus der Mitte des 18. Jahrhunderts, zahlreichen regionaltypischen Bausubstanzen,
- der städtebaulich prägnanten Stadtmitte um den Marktplatz und Kirchhof der St. Alexandri-Kirche,
- den baukulturell bedeutsamen Hofanlagen und Gebäuden wie z.B. der Paterhof, Unter- und Oberpfarre, Kirche.

Jedoch ist **die Vitalität des historischen Zentrums von Eldagsen gefährdet**.

Haupt-Problemlagen / Problemfelder:

Konkurrenzsituation des Stadtzentrums mit anderen peripheren Lagen innerorts und Standorten andernorts um Ansiedlungswillige in Bereichen Wohnen und Arbeiten

Gefährdeter **Wirtschaftsstandort Innenstadt**

Beengte Standorte (meist geringe Entwicklungsmöglichkeiten, zu wenig Stellplätze), Verlust von Magneten und Nahversorgern, überdehnte Geschäftslagen, Zunahme Leerstandsquote bei Ladenlokalen, ungünstige Grundrisszuschnitte bei Altgebäude, nicht barrierefrei, Erosion inhabergeführter Geschäfte – keine Nachfolge, schlechte Sortimentstruktur

Gefährdeter **Wohnstandort Innenstadt**

Allgemeiner Modernisierungsbedarf, geringe Wärmeschutzstandards, Grundriss-Probleme, Raumhöhen, unattraktive Belichtungsverhältnisse, kein altersgerechter Umbau, Freiflächenprobleme, fehlende Balkons in oberen Geschossen, Stellplatzprobleme, Gemengelagen, störende Betriebe, Verkehrslärm

Mangelhafte Wohnumfeldbedingungen, Naherholungsmöglichkeiten

Fehlende Qualitäten im Stadtraum, Unschönes Stadtbild, keine Identität, Fremdkörper

Zunahme Brachflächen, „abschreckender“ Leerstände



Überalterung, Wegzug junger Familien, ungünstige Sozialstrukturen der Bewohner

Gefährdeter Kultur- und Freizeitstandort Innenstadt

Wegfall oder Fehlen sozialer und kultureller Einrichtungen, keine Treffs und Begegnungstätigkeiten, unattraktive Stadt- und Freiräume, kein Profil, kein positives Image, unzureichende Spielangebote, wenig Bildungs-, Freizeit- und Kulturangebote, keine vernetzte Vereinsarbeit

Erforderlicher Ausbau der Marketingaktivitäten

Keine Aufbruchstimmung, zu wenige positiven Botschaften, fehlende Investitionsbereitschaft, kaum Öffentlichkeitsarbeit, bürgerschaftliches Engagement ausbaufähig

Durch die Verstärkung der negativen Entwicklungstendenzen entsteht eine Abwärtsspirale, es sinken die Einwohnerzahlen in der Innenstadt und der traditionelle Einzelhandel wird verdrängt. Die Folge sind leerstehende Geschäfte und Gebäude, für die sich nur mühsam adäquate neue Nutzungen finden lassen.

Die in den ländlichen Räumen von diesen negativen Entwicklungen betroffenen Kommunen stehen daher nicht nur im Wettbewerb um Investoren, sondern auch um Einwohner. Dies erfordert qualifizierte Angebote an Wohnungen und an öffentlichem Raum, Kultur und Freizeitangeboten sowie an ausreichenden Betreuungs- und Bildungseinrichtungen gerade auch in der Innenstadt.

Es macht aber auch eine Neuausrichtung der Stadtentwicklungspolitik erforderlich, und zwar in Abstimmung mit den Bedürfnissen der Bewohner und in Kooperation mit den Nachbargemeinden gerade hinsichtlich der Entwicklung der Innenbereiche („Bündnis zum Flächensparen“).

Um diesen negativen Entwicklungstendenzen rechtzeitig entgegen zu treten, und um die Lebendigkeit und Funktionsfähigkeit des Zentrums von Eldagsen zu erhalten und zu stärken, sollen vor allem im Rahmen der Städtebauförderung insbesondere Impulsprojekte umgesetzt werden, die die innerstädtische Lebensqualität und Standortattraktivität des historischen Zentrums steigern.

Dazu gehören u.a.:

- die Belebung der Innenstadt, Ausbau der Nutzungsvielfalt, Stärkung des Einzelhandels,
- die Aufwertung des öffentlichen Raums,
 - die verstärkte Ausprägung eines Stadtmittencharakters,
 - die Umgestaltung der Stadteingänge,
 - der Altortstraßen mit Verbesserung der Wohnumfeldbedingungen,
- Attraktivierung als Wohnstandort, Wohnen im historischen Zentrum durch:
 - Umbau und Anpassung des Gebäudebestandes und des städtebaulichen Gefüges,
 - Nutzung und Umnutzung innerstädtischer Gebäude- und Flächenreserven,
 - behutsame Gemengelagenbereinigung und Neuordnung der Blockinnenbereiche mit attraktiven Innenhöfen für Wohnen und Arbeiten,
 - die Schaffung, Modernisierung und energetische Verbesserung von Wohnraum,
- die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen,
- die stadtverträgliche Gestaltung des Verkehrs,
- die Gestaltung der Grün- und Freiflächen,
- Verknüpfung der Maßnahmen der verschiedenen Impulsbereiche,
- Maßnahmen zur Erlebbarkeit der Stadtgeschichte.

Diese Ziele werden in folgenden Handlungsfeldern konkretisiert.



Gegensteuern durch

Handlungsfelder des Stadtumbaus
A. Standort- und Wirtschaftsbelebung des Stadtzentrums
B. Innenentwicklung und Blocksanierungen
C. Stärkung der Wohnfunktionen und sozialen Infrastruktur
D. Stadtbildpflege und Baukultur
E. Management und Steuerung



7.1 Handlungsfeld **A: Standort- und Wirtschaftsbelebung des Stadtzentrums**

Handlungsfelder des Stadtumbaus

A. Standort- und Wirtschaftsbelebung des Stadtzentrums

Maßnahmenpositionen zur Standortaufwertung, Strukturbelebung und Stärkung der Anziehungskraft des historischen Zentrums von Eldagsen im Zuge des Stadtumbaus:

A Handlungsfeld Standort- und Wirtschaftsbelebung des Stadtzentrums

Schaffung bzw. Aktivierung besonders wichtiger Anziehungspunkte und Impulsbereiche mit Magnetfunktionen, Stärkung als Wirtschaftsstandort und des Einzelhandels

7.1.1 Aktivierung und Aufwertung des Stadtmittelpunktes als wichtigste „Visitenkarte“ der Stadt

- Gestaltung der Stadtmitte im Bereich Kirch- und Marktplatz und der Langen Straße als wichtiger wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Treffpunkt und Veranstaltungsbereich mit wichtigen umgebenden Einrichtungen (Kirche, Jugendzentrum, Gemeindehaus, umgebende Geschäfte und Gastronomie), Ausbau der Außengastronomie,
- Bereich der Stadteingänge und ehemaligen Stadttore (Maßnahmenschwerpunkte westliches und östliches Stadttor als wichtige Bereiche – „Orte des ersten Eindrucks“ von der Stadt),
- Kreuzungsbereich Pfarrstraße / Lange Straße,
- Gestaltung der zentral gelegenen Straßenräume der Marktstraße, Pfarrstraße, Lindenbergsstraße und des Bereichs „Hinter der Post“.

7.1.2 Reaktivierung der innerstädtischen Brachfläche Lange Straße 79 und 81

- Reaktivierung der innerstädtischen Brachfläche in einem zentralen Innenblock auf den Grundstücken Lange Straße 79 und 81 auch zur Stadtmitten-Funktionsaufwertung. Entwicklung bzw. Ausbau eines Nutzungsschwerpunktes z.B. Dienstleistungen, kleinere Geschäfte, Generationentreff, betreutes Wohnen, Angebotserweiterung Wohnen und /oder Konzept „Markttreff“ („3 Säulen:“ mit Kerngeschäft Versorgung – Dienstleistung – sozialer Treffpunkt) oder als Kulturzentrum.

Eine Konzeptidee zur Umnutzung des alten HL-Marktes stammt vom Verein Kunst-Kultur-Stadtentwicklung Eldagsen (KuKuS – Projekte für Eldagsen). Diese Idee sieht eine multifunktionale Nutzung vor (Büro- und Verwaltungstrakt, Haupthalle für Veranstaltungen für Konzerte, Theater u.a., Eingangsbereich, Technik- und Sanitärräume. Ggf. Einbeziehung der Scheune (ehem. Getränkemarkt) zu Magazin- und Lagerzwecken und des ehemaligen Plusmarktes zur Umnutzung für Läden, Büroräume für Kleinunternehmen.



7.1.3 Ausbau und Stärkung des Lebensmittelmarktes am Standort Lange Straße 40

Verbesserung der Standortbedingungen und Entwicklungsmöglichkeiten des Lebensmittelmarktes am Standort Lange Straße 40 durch Neuordnung des Grundstückes möglichst unter Einbeziehung von Nachbargrundstücksteilen. Erweiterungen der Nutzflächen, verbesserte Grundstückserschließung und Ausbau der Stellplatzmöglichkeiten.

7.1.4. Siehe ergänzend **Maßnahmen und Initiativen zum Handlungsfeld 5 „Management“**

Im Zuge von Management-Aufgaben sollen Initiativen entwickelt werden, die zur Standort- und Wirtschaftsbelebung beitragen.



7.2 Handlungsfeld B: Innenentwicklung und Blocksanierungen

Handlungsfelder des Stadtumbaus

B. Innenentwicklung und Blocksanierungen

- Städtebauliche Neuordnung – Revitalisierung, Anpassung der städtebaulichen Strukturen
- Behutsamer Stadtumbau – Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale

„Die städtebauliche Erneuerung bewegt sich zwischen den Polen Kontinuität und Flexibilität. Städte und Gemeinden sind nie fertig gebaut, sie müssen sich immer wieder Veränderungen und neuen Bedürfnissen anpassen. Es wird abgebrochen, abgeräumt, neu gebaut, ergänzt, umgebaut, modernisiert, saniert, aufgewertet – im Stadtraum wie bei der Infrastruktur, auf großen Flächen wie bei einzelnen Gebäuden. Oft entstehen aus notwendigen Umstrukturierungen neue, bleibende Qualitäten. Die städtebauliche Erneuerung bewegt sich zwischen den Polen Kontinuität und Flexibilität. Sie muss sich neuen Herausforderungen stellen, aktuelle Entwicklungen bearbeiten und abzusehende Aufgaben vorausschauend aufgreifen“ (aus: *Starke Städte und Gemeinden. Erbe bewahren – Zukunft gestalten.* Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern Städtebauförderung in Bayern Fachinformation 2)

Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen:

- Qualitätsvoller Umbau im Bestand, Ansiedlungsvoraussetzungen und Standortbedingungen verbessern, Ansiedlung fördern für innenstadtkonforme Nutzungen – im Gegensatz zur Auslagerung (derzeit im Sanierungsgebiet nicht erforderlich),
- Anpassungen des städtebaulichen Gefüges > Blocksanierungen (behutsame Entkernung dicht bebauter Bereiche, Abbruch verzichtbarer Gebäude) mit Verbesserung der Standortbedingungen für ansässige oder ansiedlungswillige Betriebe, Verbesserung der Blockinnenhöfe zum Wohnen, verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe schaffen zur Erhaltung der Nutzungsvielfalt,
- Revitalisierung von Brachflächen bzw. Entwicklung interessanter Bereiche zur Innenverdichtung (s. auch oben unter 1.2.),
- Baulücken ausnutzen,
- wichtige Umnutzungen, Revitalisierung von Leerständen,
- teilweise durch Neuordnung der Blöcke mit Nachverdichtung und/oder Stellplatzversorgung und/oder Durchgrünung, ggf. mit Blockdurchquerungen und neuen Wegebeziehungen.



Offensichtlich sind einige Anwesen und Grundstücke in der Innenstadt aus verschiedenen Gründen nicht mehr nachgefragt. Aufgrund des demografischen Wandels, fehlender Nachfrage inhabergeführter Geschäfte, des Überangebotes von Kapazitäten außerhalb der Innenstadt und der offensichtlich teils nicht bedarfsgerechten Standortqualitäten der Innenstadt mit zu dichtem Gefüge wird sich die Abwärtsspirale verstärken, wenn das städtebauliche Gefüge und der Gebäudebestand in der Innenstadt nicht umgebaut und angepasst werden.

Stadtbrachen bieten häufig die Chance, neue Wohnungen, neue Gemeinbedarfseinrichtungen, neues Gewerbe oder neue Grünflächen zu errichten.

Es fehlt einerseits an zeitgemäßen Gebäudestrukturen zu Wohnzwecken (z.B. barrierearme Wohnungen mit Licht und Luft, Freisitzen in attraktiven Innenhöfen, teilweise an Stellplätzen). Es fehlt andererseits innerhalb der dichten Blockstrukturen teilweise an Entwicklungsmöglichkeiten für Einzelhandel und innenstadtverträgliches Gewerbe.

Durch den Gefügeumbau kann diesen negativen Tendenzen gezielt entgegengewirkt werden.

Block für Block ist ein behutsamer Umbau der Blockstrukturen erforderlich. Das Gefüge ist zu verändern und an die heutigen Bedürfnisse für Bewohner und Benutzer nachhaltig anzupassen.

Je nach Zielsetzung für den jeweiligen Block sind Umbaumaßnahmen z.B. um

- leerstehende nutzlose, verzichtbare Gebäude abzurechen, um die Innenblöcke als Standorte für Wohnen, Arbeit, Freizeit und Kultur neu zu organisieren und aufzuwerten, ggf. durch Schaffung von Freiflächen oder durch partielle Wiederbebauung,
- stadtbildprägende Gebäude z.B. barrierearm umzubauen und energetisch zu verbessern,
- innerstädtische Flächen zu aktivieren, um Bewohner in die Innenstadt zu holen unter Beachtung der Erhaltung wichtiger Grün- und Gartenstrukturen und Berücksichtigung von Immissionsschutzaspekten,
- Blöcke mit Passagen und Durchgängen aufzuwerten und ggf. untereinander zu vernetzen

erforderlich.

7.2. Bausteine des Innenentwicklungskonzeptes zum Stadtumbau (s. hierzu Plan „Innenentwicklungskonzept“)

7.2.1 Ausbau und Nutzungsintensivierung ehem. Paterhof „Am Wöhlbach 1“

7.2.2. Block/Bereich mit eher einzelfallbezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener Neuordnungsmöglichkeit mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen, primär zur Schaffung von mehr „Licht und Luft“ für bessere Wohnverhältnisse. Möglichkeiten der Entkernung und des Abbruchs städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen ggf. prüfen, auch für Wiederbebauung und/oder Freiflächengestaltung und/oder Gemeinschaftsanlagen, z.B. Stellplätze (s. Darstellung der infrage kommenden Blöcke/Bereiche im Plan „Innenentwicklungskonzept“)



Ggf. Möglichkeiten der Zusammenlegung von verschiedenen Grundstücksbereichen zur Schaffung größerer Entwicklungsflächen prüfen.

Jeweils nach gezielter Abstimmung mit jeweiligen Grundstückseigentümern.

7.2.3 Potenzielle Baulücke: Falls Wiederbebauung, möglichst schließen der Baulücke mit giebelständigem Baukörper in ursprünglicher Bauflucht (s. Darstellung im Plan „Innenentwicklungskonzept“).

7.2.4 Ggf. Einzelbaugrundstück als Baulücke schließen wie in Nachbarschaft (s. Darstellung im Plan „Innenentwicklungskonzept“).

7.2.5 Prägnante Leerstände/Unternutzungen:
Grundsätzlich Umnutzungs-/ Revitalisierungsmöglichkeiten prüfen bzw. bei stadtbildprägenden Baustrukturen anstreben (s. Darstellung im Plan „Innenentwicklungskonzept“).

Mögliches Beispielprojekt Lange Str. 130

Aufbauend auf den Rahmenplan sind blockweise bzw. im Bedarfsfall Gespräche mit den Eigentümern zu führen zur Aktivierung der inneren Entwicklungspotenziale.

Übersicht Leerstände / Bewohnergruppe Senioren

Pos.	Bereich	Kernstadt	Obere Vorstadt	Untere Vorstadt
	Wesentliche Leerstände Teilleerstände/Unternutzungen Hauptgebäude	10	5	8
	Nur Seniorenpaare wohnend Hauptgebäude	16	17	10
	Nur Einzelperson Senior/-in wohnend Hauptgebäude	6	6	3
	Anzahl ca. Hauptgebäude	150	70	50

Quelle: Sanierungsbeirat

Zum Aufbau eines Leerstandsmanagements s. unter Handlungsfeld 5..



Konzept zur Innenentwicklung, Block- und Quartiersentwicklung

Oberziele zum Stadtumbau für Eldagsen:

Anziehungskraft der Innenstadt als Standort zum Wohnen und Arbeiten, für Handel und Dienstleistung, für Kultur, Begegnung, Bildung und Freizeit steigern

- *Vitalität und Nutzungsvielfalt, Attraktivität und Lebensqualität* ausbauen > Sonderproblem Verkehrslärm entschärfen,
- *hohe soziale und städtebauliche Qualitäten schaffen,*
- *Identität, Kultur und Stadtbildqualität erhalten, Stadtgeschichte darstellen.*

Ansiedlungsvoraussetzungen und Standortbedingungen verbessern, Ansiedlung fördern für innenstadtkonforme Nutzungen– im Gegensatz zur Auslagerung (derzeit im Sanierungsgebiet nicht erforderlich)

Konkurrenzfähigkeit im Standortwettbewerb erhöhen:

- gemeindeintern und gemeindeextern,
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung, Bauen in Stadtkernlage anstelle auf „grüner Wiese“ anstreben,
- Gesamtausrichtung der Städtebaupolitik auf Bestands-/Mittenstärkung:
 - Umbau im Bestand statt Zuwachs am Ortsrand,
 - Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen.
- Interkommunale Bereitschaft und Abstimmung zur Innenentwicklung fördern.

Stadtumbau als Instrument zur Umsetzung der o.g. Ziele:

Der Stadtumbau soll gem. BauGB insbesondere dazu beitragen, dass

1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden (**Umnutzung**),
5. einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen zurückgebaut werden (**Abbruch**),
6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden (**Neuordnung eines (Teil-)Bereiches**),
7. innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.

Plan „Innenentwicklungskonzept“ >



Potenzieller Neuordnungsbedarf:

Typische Gemengelage-situation:

Block/Bereich mit eher einzelfallbezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener Neuordnungsmöglichkeit mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen, primär zur Schaffung von mehr „Licht und Luft“ für bessere Wohnverhältnisse. Möglichkeiten der Entkernung und des Abbruchs städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen ggf. prüfen, auch für Wiederbebauung und/oder Freiflächengestaltung und/oder Gemeinschaftsanlagen, z.B. Stellplätze. Ggf. Möglichkeiten der Zusammenlegung von verschiedenen Grundstücksbereichen zur Schaffung größerer Entwicklungsfächen prüfen. Siehe ergänzend Textteil. Jeweils nach gezielter Abstimmung mit jeweiligen Grundstückseigentümern.



Neuordnungsbereich einer Brachfläche nach individuellem städtebaulichen Konzept.



Potenzielle Baulücke: Falls Wiederbebauung, möglichst schließen der Baulücke mit giebelständigem Baukörper in ursprünglicher Bauflucht.



Stadtbildprägende Baustrukturen der Ursprungsbebauung mit giebelständiger Bauweise, meist zweigeschossig, und sonstige markante Ensemble-Giebelstellungen, in der Regel erhalten mit Einhaltung der ursprünglichen Bauflucht zur Straße.



ggf. Einzelbaugrundstück wie in Nachbarschaft



Sonderaspekt: Denkmalschutz



Prägnante Leerstände/Unternutzungen: Grundsätzlich Umnutzungs-/Revitalisierungsmöglichkeiten prüfen bzw. bei stadtbildprägenden Baustrukturen anstreben



Entwicklungsaspekt/-möglichkeit des Gebäudes/Grundstücks im Einzelfall bzw. bei Bedarf klären/abstimmen



Landwirtschaftsbetrieb: HE = Haupterwerb, NE = Nebenerwerb

Innenstadtsanierung Eldagsen - Rahmenplan

Plan: **Innenentwicklungskonzept**

Norden 50 m

Büros Brudniok/Dr. Schwahn-Göttingen

Entwurf März 2010

Weitere Ziele:

Neubau einer Kindertagesstätte
Errichtung einer neuen Kindertagesstätte in der Innenstadt bzw. in Nähe zum Sanierungsgebiet in Eldagsen zu realisieren.

Maßnahmen zum Lärmschutz
Verbesserung der Wohnfunktion entlang der Langen Straße durch aktive und /oder passive Lärmschutzmaßnahmen u.a. durch:

- verkehrsberuhigende Maßnahmen (s. oben z.B. an Stadteingängen),
- Einbau von Lärmschutzfenstern,
- Maßnahmen auf Grundlage eines Lärmgutachtens,
- Realisierung der Ortsumfahrung Gestorf.1

Obere Vorstadt

Kernstadt

Niedere Vorstadt



Obere Vorstadt

Kernstadt

= Denkmal-



Potenzieller Neuordnungsbedarf:

Typische Gemengelage-situation:

Block/Bereich mit eher einzelfallbezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener Neuordnungsmöglichkeit mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen, primär zur Schaffung von mehr „Licht und Luft“ für bessere Wohnverhältnisse. Möglichkeiten der Entkernung und des Abbruchs städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen ggf. prüfen, auch für Wiederbebauung und/oder Freiflächengestaltung und/oder Gemeinschaftsanlagen, z.B. Stellplätze. Ggf. Möglichkeiten der Zusammenlegung von verschiedenen Grundstücksbereichen zur Schaffung größerer Entwicklungsflächen prüfen. Siehe ergänzend Textteil. Jeweils nach gezielter Abstimmung mit jeweiligen Grundstückseigentümern.



Neuordnungsbereich einer Brachfläche nach individuellem städtebaulichen Konzept.



Potenzielle Baulücke: Falls Wiederbebauung, möglichst schließen der Baulücke mit giebelständigem Baukörper in ursprünglicher Bauflucht.



Stadtbildprägende Baustrukturen der Ursprungsbebauung mit giebelständiger Bauweise, meist zweigeschossig, und sonstige markante Ensemble-Giebelstellungen, in der Regel erhalten mit Einhaltung der ursprünglichen Bauflucht zur Straße.



ggf. Einzelbaugrundstück wie in Nachbarschaft



Sonderaspekt: Denkmalschutz



Prägnante Leerstände/Unternutzungen: Grundsätzlich Umnutzungs-/Revitalisierungsmöglichkeiten prüfen bzw. bei stadtbildprägenden Baustrukturen anstreben



Entwicklungsaspekt/-möglichkeit des Gebäudes/Grundstücks im Einzelfall bzw. bei Bedarf klären/abstimmen



Landwirtschaftsbetrieb:
HE = Haupterwerb, NE = Nebenerwerb

Innenstadtsanierung Eldagsen - Rahmenplan

Plan:
Innenentwicklungskonzept



Büros Brudniok/Dr. Schwahn-Göttingen

Entwurf März 2010

Kernstadt

Niedere Vorstadt

Legende zum Plan

Potenzieller Neuordnungsbedarf:

Typische Gemengelagensituation:



Block/Bereich mit eher einzelfallbezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener Neuordnungsmöglichkeit mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen, primär zur Schaffung von mehr „Licht und Luft“ für bessere Wohnverhältnisse. Möglichkeiten der Entkernung und des Abbruchs städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen ggf. prüfen, auch für Wiederbebauung und/oder Freiflächengestaltung und/oder Gemeinschaftsanlagen, z.B. Stellplätze. Ggf. Möglichkeiten der Zusammenlegung von verschiedenen Grundstücksbereichen zur Schaffung größerer Entwicklungsflächen prüfen. Siehe ergänzend Textteil. Jeweils nach gezielter Abstimmung mit jeweiligen Grundstückseigentümern.



Neuordnungsbereich einer Brachfläche nach individuellem städtebaulichen Konzept.



Potenzielle Baulücke: Falls Wiederbebauung, möglichst schließen der Baulücke mit giebelständigem Baukörper in ursprünglicher Bauflucht.



Stadtbildprägende Baustrukturen der Ursprungsbebauung mit giebelständiger Bauweise, meist zweigeschossig, und sonstige markante Ensemble-Giebelstellungen, in der Regel erhalten mit Einhaltung der ursprünglichen Bauflucht zur Straße.



Sonderaspekt: Denkmalschutz



Prägnante Leerstände/Unternutzungen: Grundsätzlich Umnutzungs-/Revitalisierungsmöglichkeiten prüfen bzw. bei stadtbildprägenden Baustrukturen anstreben



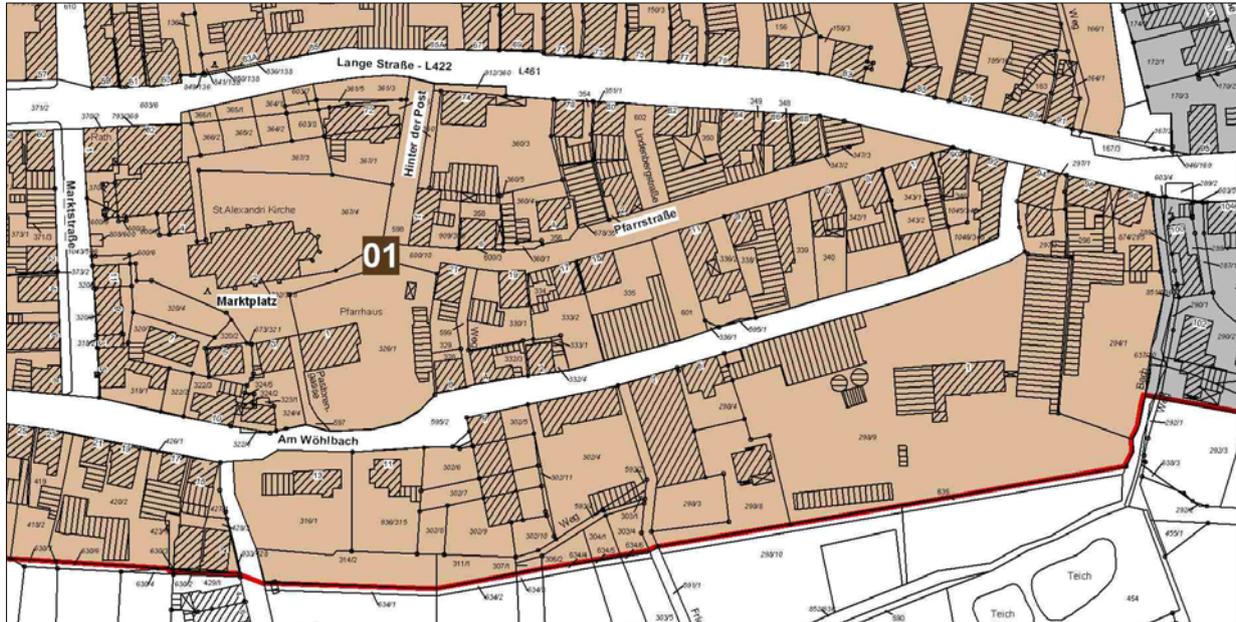
Entwicklungsaspekt/-möglichkeit des Gebäudes/Grundstücks klären/abstimmen



Landwirtschaftsbetrieb:
HE = Haupterwerb, NE = Nebenerwerb

Die Blöcke 01 bis 13 im Einzelnen:

Block 01 - potenzieller Neuordnungsbedarf:



Lageplan:

Bestandsaspekte:

Zentraler Block, typische Stadtmittensituation um Kirchbereich.

Einzelne kleinere Gemengelagebereiche auf den Anwesen entlang der Langen Straße.

Prägnante Leerstände/Unternutzungen (s. Plan).

Entwicklungsaspekte:

Aufwertung der Stadtmittensituation durch entsprechende Freiraumgestaltung (s. Freiraumkonzept).

Wenige einzelfallbezogene bzw. einzelgrundstücksbezogene Neuordnungsmöglichkeit mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen.

Block 01:

Ausschnitt

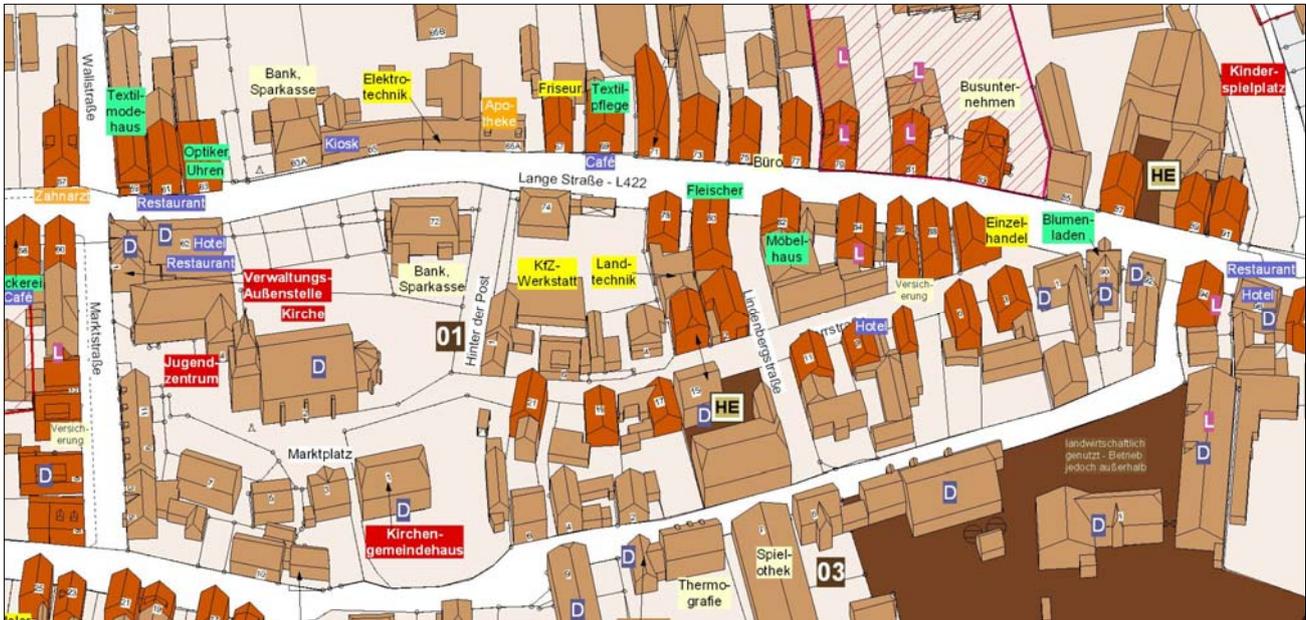
Markante Giebelreihe
Lange Str. 88-78,
Leerstand Nr. 84



Nr. 88

Nr. 84

Block 01



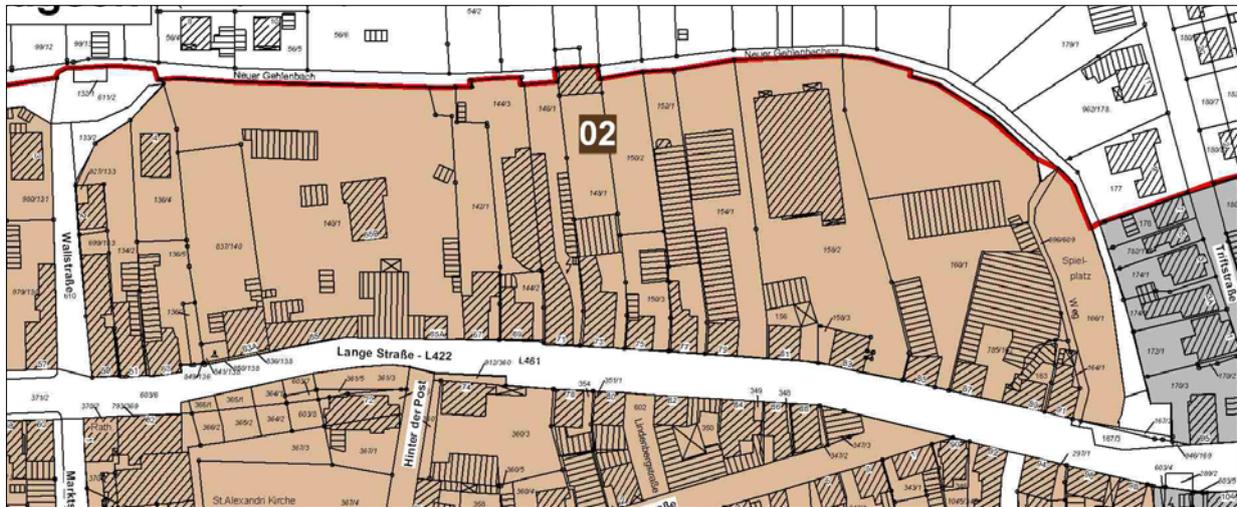
Nr. 78



Ensemble Lange Str. 78 bis 88

Im Block 01 stehen die Freiraumaufwertung der Stadtmitte um den Marktplatz/Kirchbereich und die Aufwertung der Straßenräume im Vordergrund. Gemengelagebereinigungen spielen keine Rolle.

Block 02 - potenzieller Neuordnungsbedarf:



Lageplan:



Nrn. 79/81

Nr. 83



Nr. 77

Ensemble ab Lange Straße 83 bis 67, Leerstand Nrn. 79/81

Bestandsaspekte:

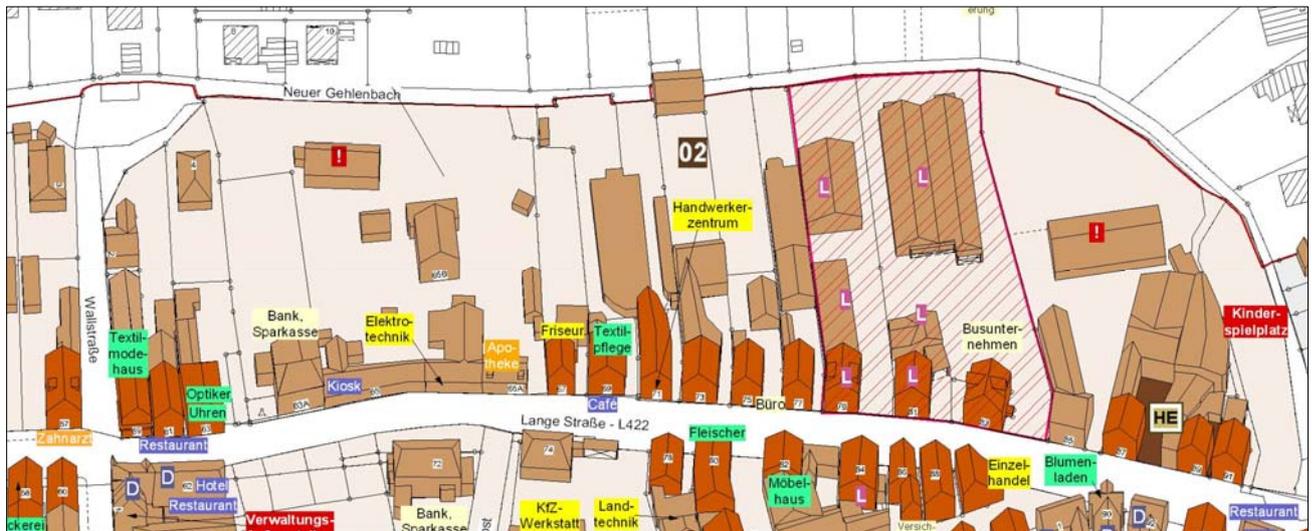
Im westlichen Teil des Blockes besteht keine Gemengelagensituation. Der östliche Teil des Blockes weist eine große Brachfläche auf, die den höchsten Handlungsbedarf im Sanierungsgebiet aufweist.

Prägnante Leerstände/Unternutzungen (s. Plan).

Entwicklungsaspekte:

Neuordnung und Wiederbebauung von Brachflächen nach individuellem Konzept. Ansiedlung eines Magnetbetriebes, z.B. Einzelhandel, Lebensmittelmarkt und Konzept für betreutes Wohnen in Kombination mit anderen Einrichtungen (Wohngeschäftsbereiche, Dienstleistungen, Gastronomie u.a.).

Prüfung der Möglichkeiten der Blockdurchquerung.



Block 02



Ehem. Hofstelle östlich der großen Brachfläche im Block 02



Lange Str. 79



Leerstand ehem. Markt

Ensemble Lange Str. 59-63 >
am Westrand des Blockes



Block 03 - potenzieller Neuordnungsbedarf:



Lageplan:

Bestandsaspekte:

Keine Gemengelage-Situationen.

Prägnante Leerstände/Unternutzungen (s. Plan).

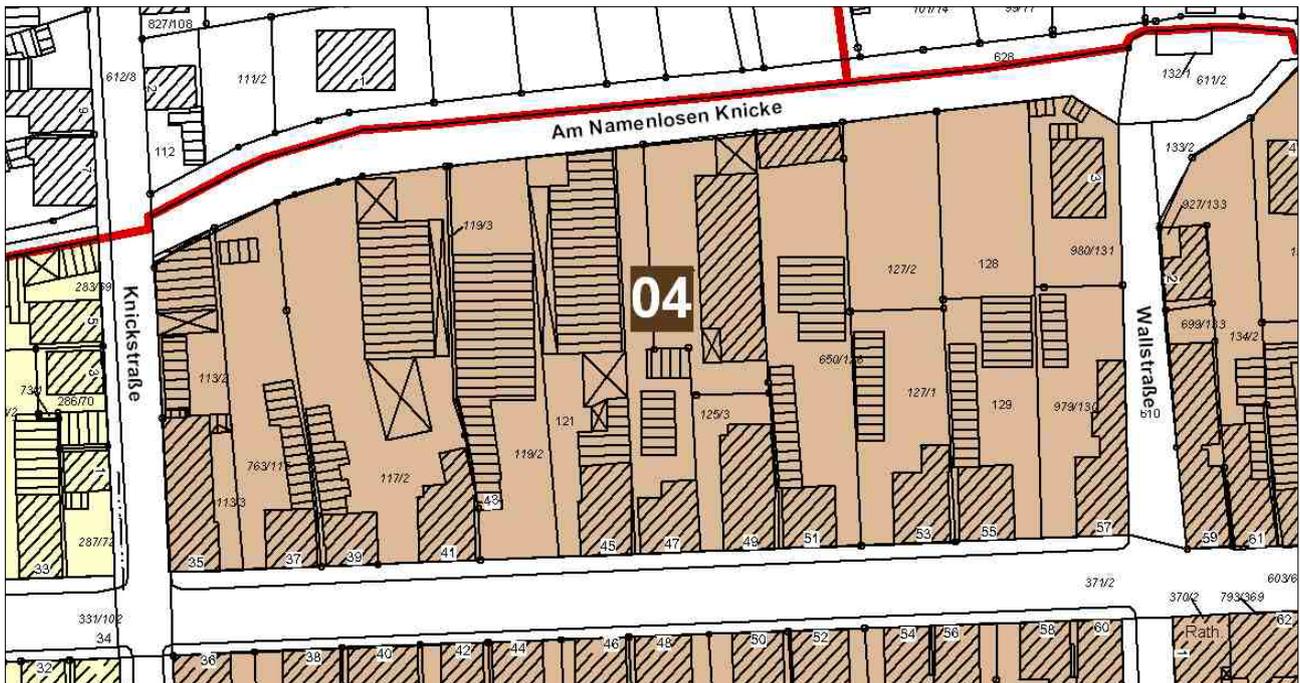
Entwicklungsaspekte:

Ehem. Paterhof – Betrieb von „außerhalb“ bewirtschaftet. Entwicklungsmöglichkeiten klären, hoher Revitalisierungsbedarf in städtebaulich attraktiver Situation mit einzigartigem Hofcharakter.



Ehem. Paterhof, Block 03 im Ostbereich prägend

Block 04 - potenzieller Neuordnungsbedarf:



Lageplan:

Bestandsaspekte:

Derzeit geringer Neuordnungsbedarf von Gemengelage-Situationen.

Keine wesentlichen Leerstände.

Entwicklungsaspekte:

Alle Blockseiten mit Lage zur Straße, somit gute Erschließungsvoraussetzungen.

Grundsätzlich nördlicher Blockbereich als sehr attraktive Innenstadtlage (Lagepotenziale).



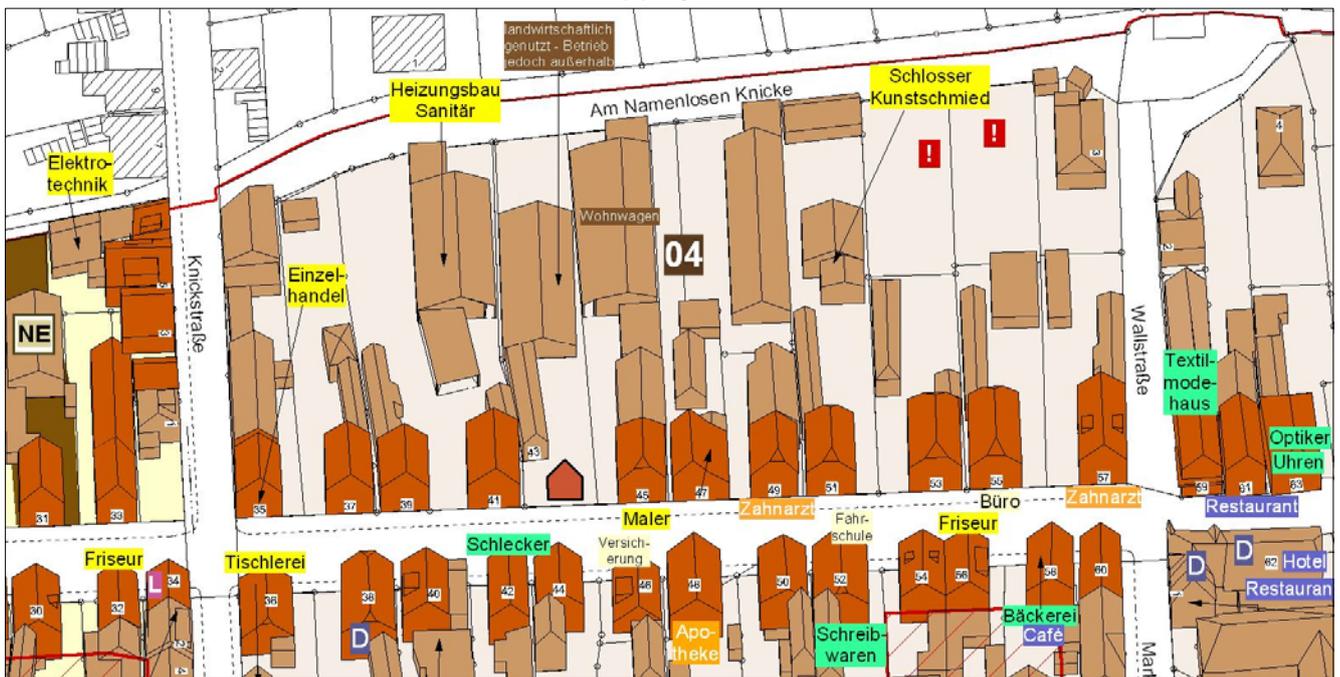
Nr. 35

Nr. 37 / 39 / 41

Ensemble am Westende des Blocks, Lange Str. 35 bis 41



Block 04



Nr. 45

Nr. 51



Nr. 53

Nr. 57

Ensemble Lange Str. 45 bis 57



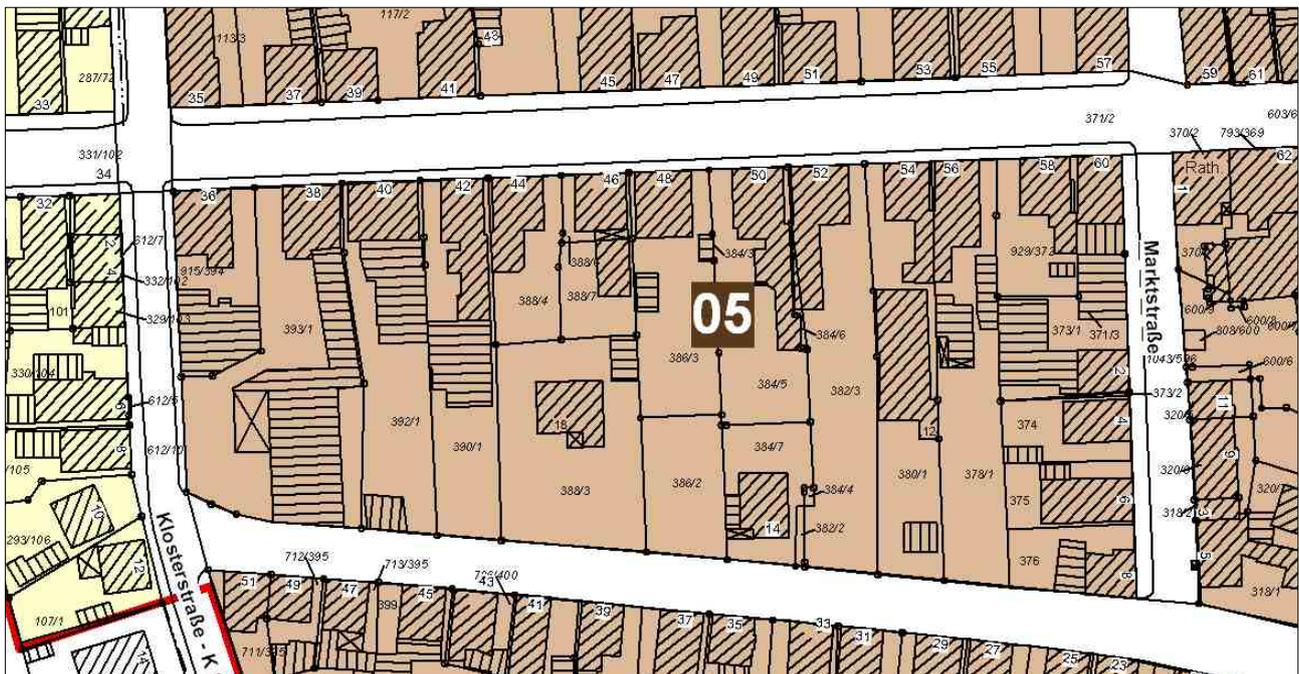
Nr. 43

Lange Str. 43, Hofstelle, von außerhalb bewirtschaftet.



Reizvolle Lage am Nordrand.

Block 05 - potenzieller Neuordnungsbedarf:



Lageplan:

Bestandsaspekte:

Insgesamt relativ geringer Neuordnungsbedarf von Gemengelage-Situationen.

Prägnante Leerstände/Unternutzungen (s. Plan).

Entwicklungsaspekte:

Im südlichen Blockrandbereich entlang der Straße „Am Wöhlbach“ hat bereits eine einzelne Bebauung mit freistehenden eingeschossigen Wohnhäusern eingesetzt.

Der westliche Teil des Blockes ist geprägt vom Lebensmittelmarkt „NP-Markt“, (Lange Str. 40), Schlecker (Lange Str. 42) und einer Hofstelle, die von „außerhalb“ bewirtschaftet wird (Lange Str. 38). Die Entwicklungsmöglichkeit bzw. der Entwicklungsbedarf dieses Bereichs ist aus struktureller Sicht besonders wichtig und zu prüfen in jeweiliger Abstimmung mit den Eigentümern. Die Standorterhaltung des Marktes ist ein besonders wichtiges Strukturziel.

Der östliche Teil des Blockes bietet eher einzelfallbezogenen bzw. einzelgrundstücksbezogenen Neuordnungsbedarf mit Möglichkeiten der Entkernung und des Abbruchs städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen für ggf. mehr „Licht und Luft“.





Block 05



Tischlerei Lange Str. 36



Wirtschaftsgebäude zu Lange Str. 38



Zufahrt von Süden zum NP-Markt



Mauer-Landschaft am Südrand



Marktstr. 4 – Blick in den Block



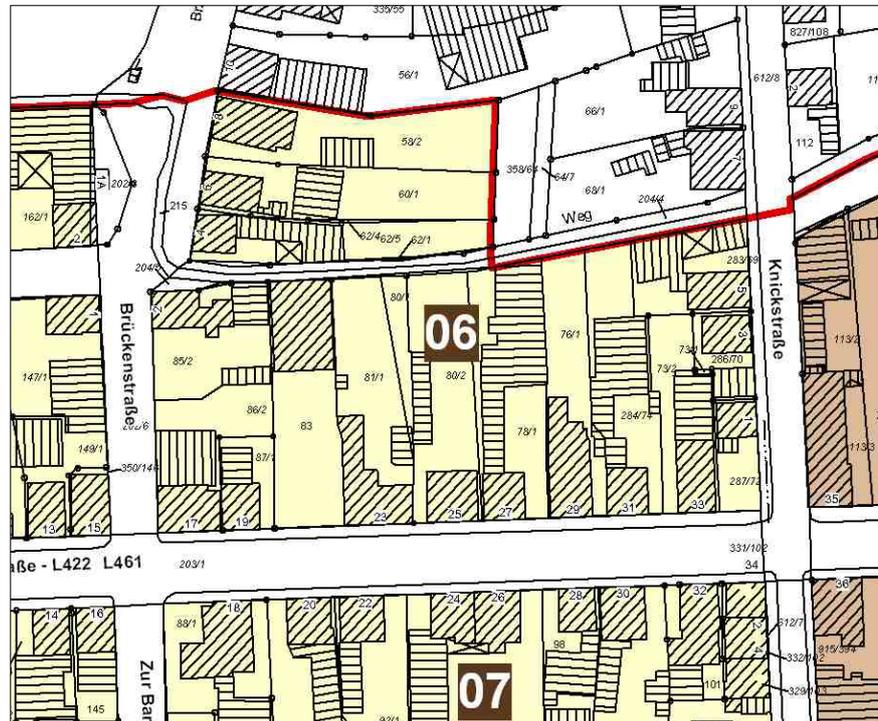
Ensemble Lange Str. 60 bis 48

Block 06 - potenzieller Neuordnungsbedarf:

Bestandsaspekte:
Geringere Gemeindegemengelage-situation im Blockinnenbereich.

Ein prägnanter Leerstand (Lange Str. 27, Wirtschaftsgebäude).

Lageplan:



Entwicklungsaspekte: Block mit eher einzelfallbezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener Neuordnungsmöglichkeit.

Nebenerwerbs-Betrieb Lange Straße 31 – Entwicklungsmöglichkeiten prüfen.
Grundsätzlich nördlicher Blockbereich als attraktive Innenstadt-lage (Lagepotenziale), an Bachlauf angrenzend.



Wirtschaftsgebäude Knickstraße



Blocknordrand, Leerstand



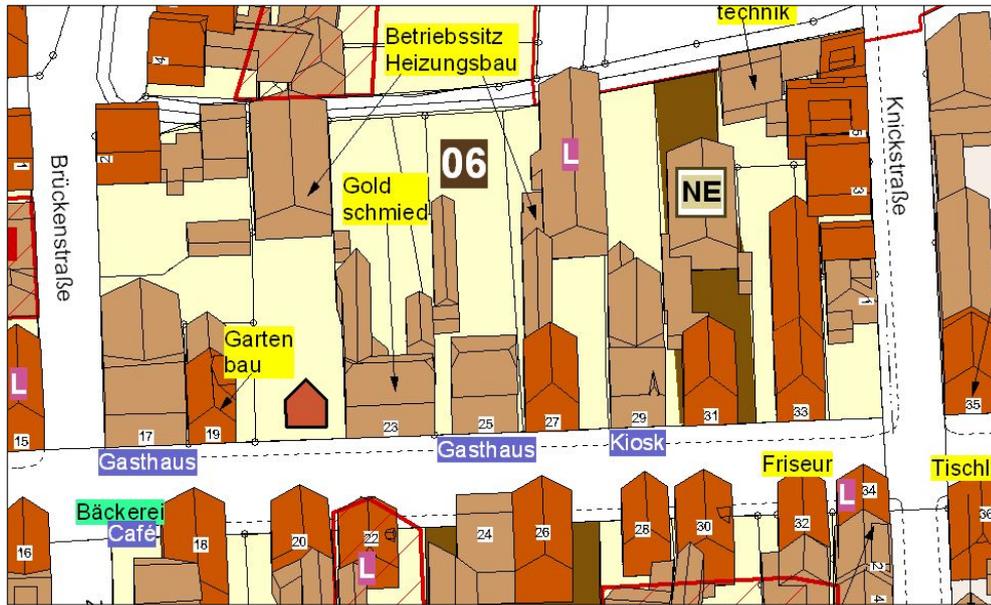
Lücke zwischen Lange Str. 19 bis 23



Lange Str. 23 nach Osten



Block 06



Lange Str. 29 31 33

Nebenerwerbsbetrieb Lange Str. 27 >



Lange Str. 17 - rückwärtiger Bereich

Lange Straße 29 (Kiosk) bis 23



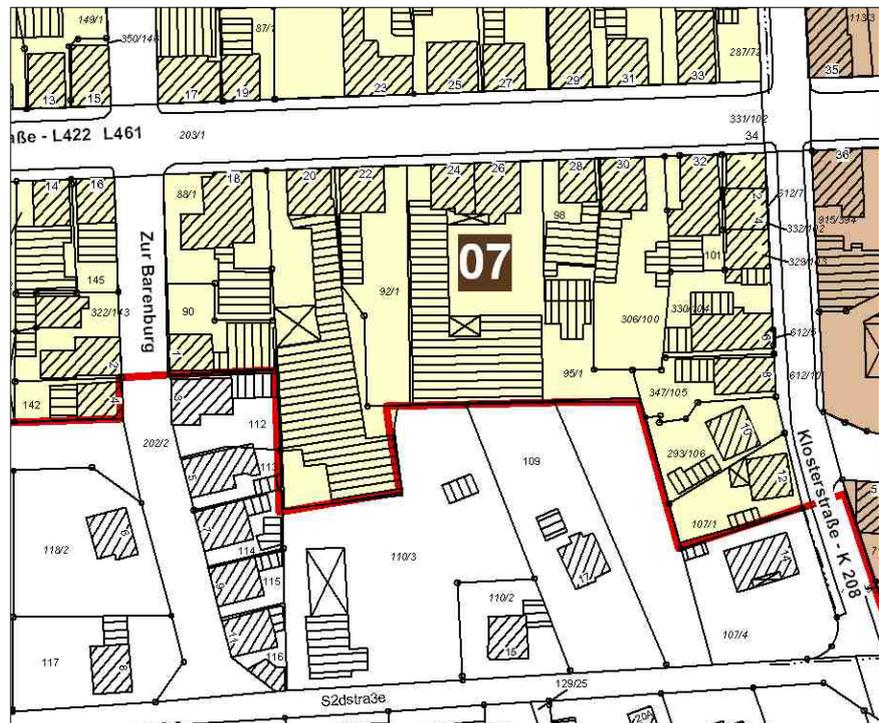
Block 07 - potenzieller Neuordnungsbedarf:

Bestandsaspekte:

In Teilbereichen
Neuordnungsbedarf
von Gemengelage-
Situationen

Prägnante Leerstände
/ Unternutzungen
(s. Plan).

Lageplan:



Entwicklungsaspekte:

Block mit eher einzelfallbezogenem bzw. einzelgrundstücksbezogenem Neuordnungsbedarf mit Möglichkeiten der Entkernung und des Abbruchs städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen für ggf. mehr „Licht und Luft“.

Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten ehemals wohl landwirtschaftlich genutzter größerer Wirtschaftsgebäude (Lange Str. 20).

Jeweilige Grundstücksentwicklung auch unter dem Aspekt der Prüfung von Umnutzungs- und Revitalisierungsmöglichkeiten von leerstehenden, unter- oder fehlgenutzten Gebäudesubstanzen betrachten.



Lange Str. 34 (Leerstand)

Nr. 32

Nr. 30



Block 07



Leerstand Lange Str. 22



Lange Str. 18

Lange Str. 20 >
(Backsteinbau)
Blick nach
Osten



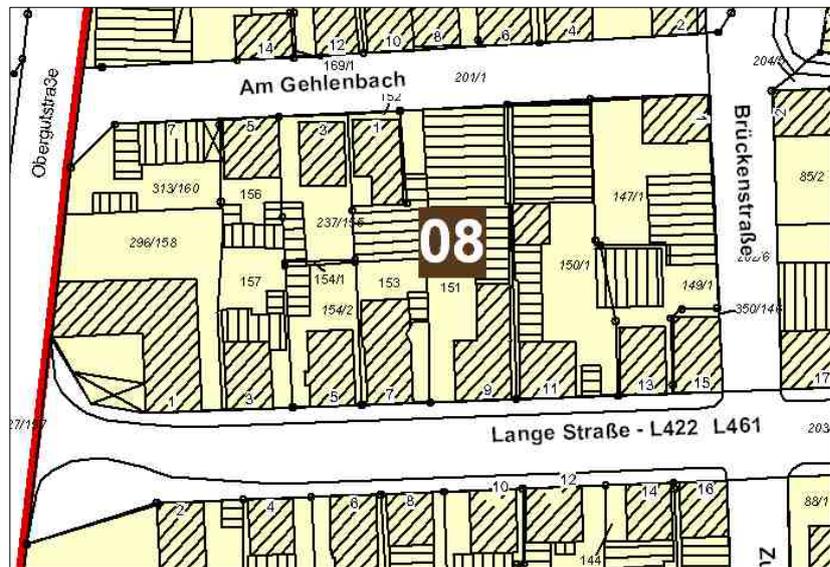
Block 08 - potenzieller Neuordnungsbedarf:

Bestandsaspekte:

Teilweise typische Gemengelage mit baulicher Dichte, hohem Versiegelungsgrad im Blockinnenbereich, teilweise wenig „Licht und Luft“ (eingeschränkte Standortqualitäten zum Wohnen) für giebelständige Hauptgebäude entlang der Straßen.

Prägnante Leerstände / Unternutzungen s. Plan.

Alle Blockseiten mit Lage zur Straße, somit gute Erschließungsvoraussetzungen.



Lageplan:

Entwicklungsaspekte:

In Teilbereichen relativ hoher Neuordnungsbedarf.

- Möglichkeiten der Entkernung und des Abbruchs städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen in Teilbereichen prüfen für Wiederbebauung und/oder Freiflächengestaltung und/oder Gemeinschaftsanlagen, z.B. Stellplätze vor allem im gekennzeichneten Bereich.
- Ggf. Möglichkeiten der Zusammenlegung von verschiedenen Grundstücksbereichen zur Schaffung größerer Entwicklungsflächen prüfen.

Jeweils nach gezielter Abstimmung mit jeweiligen Grundstückseigentümern.

Jeweilige Grundstücksentwicklung auch unter dem Aspekt der Prüfung von Umnutzungs- und Revitalisierungsmöglichkeiten von leerstehenden, unter- oder fehlgenutzten Gebäudesubstanzen betrachten.

Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten ehemals wohl landwirtschaftlich genutzter größerer Wirtschaftsgebäude.



Brückenstraße Nr. 1

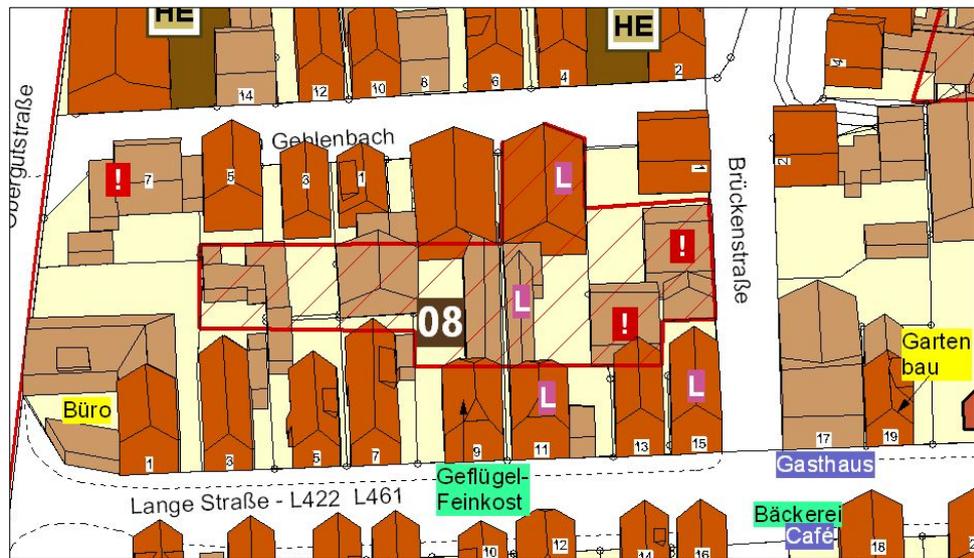


Blick in die Straße Gehlenbach





Block 08



Von Brückenstraße Blick in den Block



Gehlenbach 7



Lange Str. 1 Blick nach Osten



Lange Str. 1 bis 9 (Geflügel-Feinkost)



Lange Str. 11 (Leerstand)



Lange Str. 15 (Eckgebäude Leerstand)

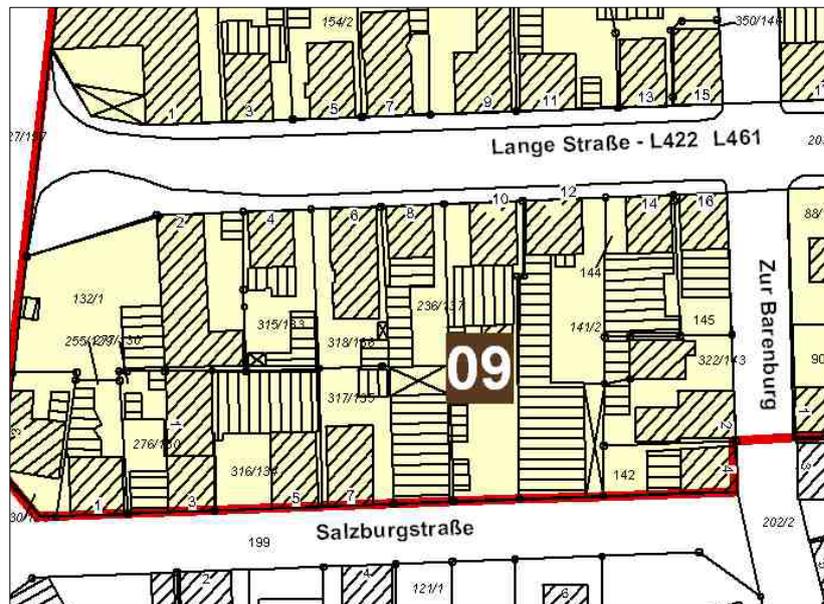
Block 09 - potenzieller Neuordnungsbedarf:

Bestandsaspekte:

Teilweise typische Gemengelage mit baulicher Dichte, hohem Versiegelungsgrad im Blockinnenbereich, teilweise wenig „Licht und Luft“ (eingeschränkte Standortqualitäten zum Wohnen) für giebelständige Hauptgebäude entlang der Straßen.

Prägnante Leerstände / Unternutzungen s. Plan.

Alle Blockseiten mit Lage zur Straße, somit gute Erschließungsvoraussetzungen.



Lageplan:

Entwicklungsaspekte:

Block mit eher einzelfallbezogenem bzw. einzelgrundstücksbezogenem Neuordnungsbedarf mit Möglichkeiten der Entkernung und des Abbruchs städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen für ggf. mehr „Licht und Luft“ für bessere Wohnverhältnisse.

Jeweils nach gezielter Abstimmung mit jeweiligen Grundstückseigentümern.

Jeweils auch unter dem Aspekt der Prüfung von Umnutzungs- und Revitalisierungsmöglichkeiten von (künftig) leerstehenden, untergenutzten Gebäudesubstanzen.



Wirtschaftsgebäude Salzburgstraße

HE-Betrieb an Salzburgstraße - zu Lange Straße 8 gehörend



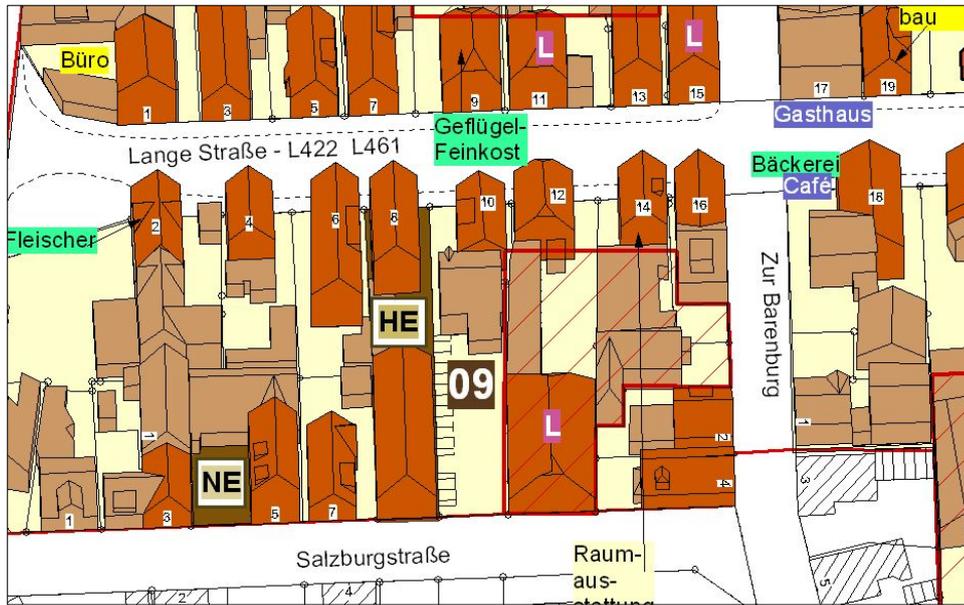
Nebenerwerbsbetrieb Salzburgstraße 5

Zu Lange Str. 14 >





Block 09



↓ = Lange Straße 8 (Haupterwerbsbetrieb) -

Lange Str. 1 (Fleischerei)



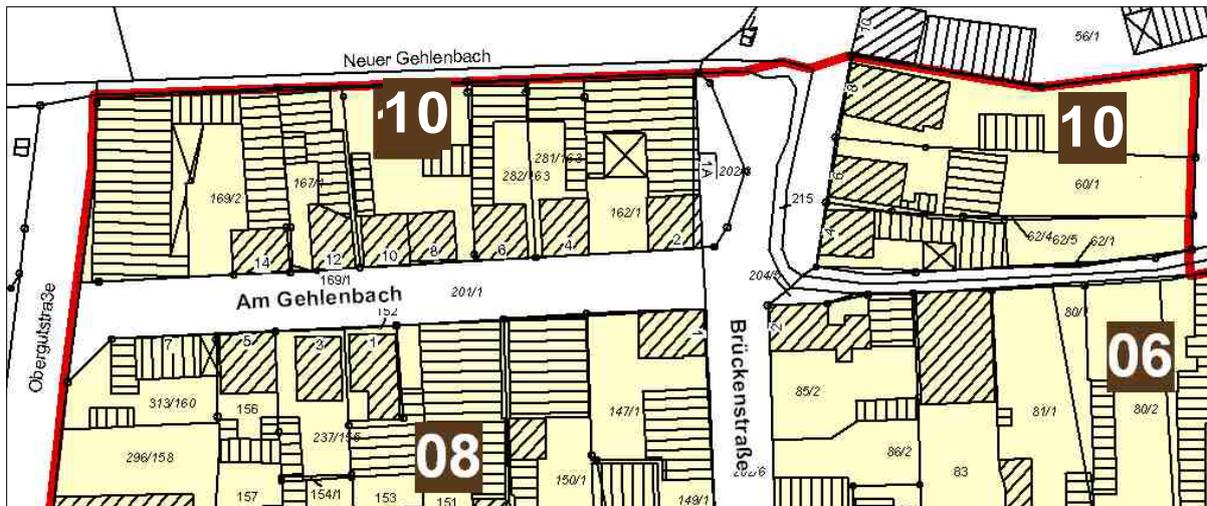
Lange Straße 16

Nr. 14

Nr. 12

Nr. 10

Block 10 - potenzieller Neuordnungsbedarf:



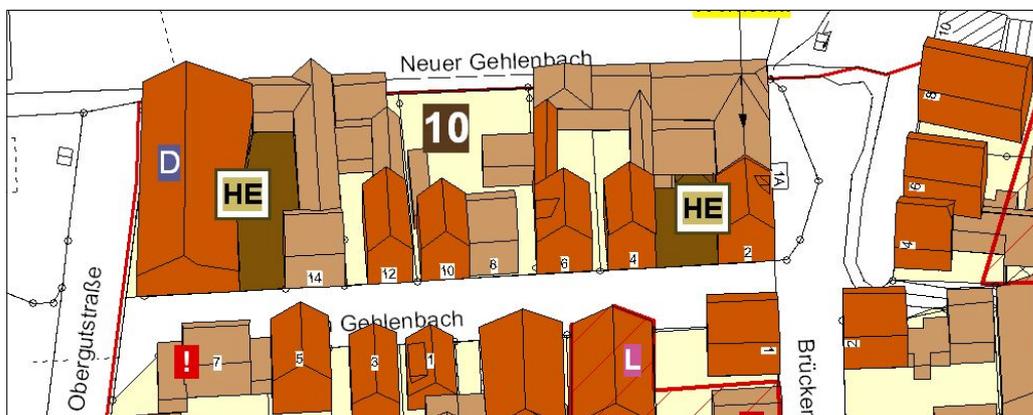
Lageplan:

Bestandsaspekte:

Die Blocksituation ist geprägt von 2 Haupterwerbsbetrieben in den jeweiligen Eckgrundstücken. Die vorhandene Kfz-Werkstatt bietet laut Sanierungsbeirat kein Konfliktpotenzial. Es besteht derzeit kaum Bedarf an einer Gemengelagebereinigung.

Entwicklungsaspekte:

Geringer Entwicklungsbedarf. Block mit eventuell einzelfallbezogenem bzw. einzelgrundstücksbezogenem Neuordnungsbedarf mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen ggf. im rückwärtigen Bereich entlang des Baches (Neuer Gehlenbach) - jeweils nach gezielter Abstimmung mit jeweiligen Grundstückseigentümern.



Eckbereich Gehlenbach 2
HE-Betrieb/Kfz-Werkstatt

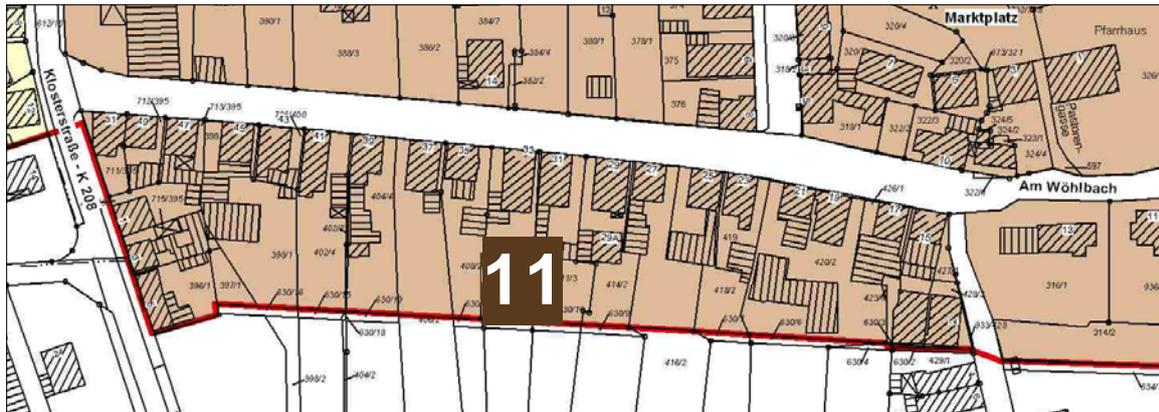


Gehlenbach 4 bis 12



Gehlenbach 14
HE-Betrieb

Block 11 - potenzieller Neuordnungsbedarf:



Lageplan:

Bestandsaspekte:

Geringe Gemengelage-Situationen.

Prägnante Leerstände/Unternutzungen (s. Plan).

Entwicklungsaspekte:

Einzelfallbezogene bzw. einzelgrundstücksbezogene Neuordnungsmöglichkeit mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen.



Blick von Westen zu Gebäudegruppe Am Wöhlbach Nrn. 51 bis 23



Block 12 und 13 - potenzieller Neuordnungsbedarf:



Lageplan:

Bestandsaspekte:

Typische Gemengelage mit baulicher Dichte.

Prägnante Leerstände/Unternutzungen s. Plan.

Zwei Haupterwerbsbetriebe in Block 12, ein Haupterwerbsbetrieb im Block 13.

Entwicklungsaspekte:

In Teilbereichen hoher Neuordnungsbedarf

- Möglichkeiten der Entkernung und des Abbruchs städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen in Teilbereichen prüfen für Wiederbebauung und/oder Freiflächengestaltung und/oder Gemeinschaftsanlagen, z.B. Stellplätze vor allem im gekennzeichneten Bereich. Ggf. Möglichkeiten der Zusammenlegung von verschiedenen Grundstücksbereichen zur Schaffung größerer Entwicklungsflächen prüfen.

Jeweils nach gezielter Abstimmung mit jeweiligen Grundstückseigentümern.

Jeweilige Grundstücksentwicklung auch unter dem Aspekt der Prüfung von Umnutzungs- und Revitalisierungsmöglichkeiten von leerstehenden, unter- oder fehlgenutzten Gebäudesubstanzen betrachten.

Prüfung der Entwicklungsmöglichkeiten ehemals wohl landwirtschaftlich genutzter größerer Wirtschaftsgebäude.

Block 12 und 13



Lange Str. 107 (Block 12)



Lange Str. 103 (Block 12)



Lange Str. 104 (Block 13)



Lange Str. 120 (Block 13)



Städtebaulich-planungsrechtliche Vorgaben zu den Blockentwicklungen

Bei neuen Bauvorhaben gelten als Richtschnur:

Art der baulichen Nutzung Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
 partiell Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Neu- und Wiederbebauung, Umnutzung und/oder Umbau historischer Anwesen zur Schaffung kleinerer Wohnungen (Haushaltsgründer, Alleinerziehende, Alleinwohnende etc.), altengerechter Wohnungen, ggf. mit angeschlossenem Betreuungsangebot, Wohnbereichen für neue soziale Ansprüche (Mehrgenerationenhäuser, Gemeinschaftswohnen, ökologische Bauweisen in historischen Gebäuden etc.) und multifunktionaler Bereiche /Mischnutzungen (Mischformen, Wohngeschäftsbereiche mit z.B. Dienstleistungen, Gastronomie, Einzelhandel, Wohnhöfe und/oder Handwerker-Wohnhöfe.

Maß der baulichen Nutzung - abweichende Bauweise bzw. offene Bauweise,
 - GRZ max. 0,6, jedoch auch Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO möglich,
 - Hauptgebäude zur Straße gemäß Bestandssituation zweigeschossig, ansonsten ein- bis zweigeschossig.

Jeweils Grenzabstandsfragen sind im Einzelfall mit der Baugenehmigungsbehörde zu klären.



7.3 Handlungsfeld C: Stärkung der Wohnfunktion und sozialen Infrastruktur

Handlungsfelder des Stadtumbaus

C. Stärkung der Wohnfunktionen und sozialen Infrastruktur

7.3.1. Handlungsfeld Aufwertung der öffentlichen Räume und Wohnumfeldbedingungen

- zur Verbesserung der Standortbedingungen und Stadtmittenwirkung

Die **öffentlichen Räume** gelten als Brücke für das gemeinschaftliche Zusammenleben in den Zentren und als Bühne des gesellschaftlichen Lebens. Gestaltete Räume sind Zeichen von Lebendigkeit. Hierbei ist Gestaltung nicht als Dekoration, sondern passend zur Identität des Ortes zu sehen.

Im Zuge der Innenstadtsanierung geht es darum, Qualitäten aus der Vergangenheit zu bewahren und gleichzeitig neue Qualitäten zu schaffen, um die Attraktivität und Lebendigkeit des Zentrums zu erhöhen.

Zur Lebensqualität in der Eldagser Innenstadt tragen vor allem die öffentlichen Flächen bei, die allen Bürgerinnen und Bürgern gemeinsam gehören. Gut gestaltete Straßen, Plätze, ruhige Höfe, grüne Parks, bequeme und attraktive Wegeverbindungen und vielfältige Freizeit- und Spielflächen steigern die Anziehungskraft des historischen Zentrums insgesamt.

Gut gestaltete und attraktive Räume steigern zudem die Investitionsbereitschaft der Anlieger.

Maßnahmen zur Attraktivierung als der Innenstadt als Wohnstandort:

- Umgestaltung und Wohnumfeldaufwertung der Wallstraße, Klosterstraße, Knickstraße, Brückenstraße, Triftstraße, Obergutstraße, Talstraße und der Straßenzüge „Am Wöhlbach“, „Am namenlosen Knick“, „Zur Barenburg“, „Am Gehlenbach“,
- Gestaltung des Platzes an der Senfmühle,
- Ausbau des Fuss- und Radwegenetzes.

Attraktive Wegeverbindungen der Bereiche untereinander schaffen, abwechslungsreich gestaltet mit interessanten Nutzungen, kleineren Verweilbereichen, Grünachsen, signifikanten Eingangselementen, stadtbildgerechter Möblierung und Beleuchtung und in barrierefreier Ausführung.

Die Umsetzung der geplanten Freiraummaßnahmen ist ein wichtiges Standbein zur Innenstadtsanierung. Siehe hierzu weiter oben im Kapitel Freiraumteil.



7.3.2 Initiativen und Maßnahmen zur Stärkung der Wohnfunktion im Stadtkern durch Ausbau der Infrastruktur

Was... fehlt / ist zukunftsfähig / kann verbessert werden zur Stärkung der Wohnfunktion der Innenstadt ?

- Ergänzung der Einkaufsmöglichkeiten, z.B. durch Schuhgeschäft, Schuster - (Akquisitionserfordernis, Managementaufgabe s. Pos. 5),
- Schaffung altersgerechter Einrichtungen (Seniorenwohnanlage, betreutes Wohnen, Mehrgenerationenhäuser, Treffpunkt für Jung und Alt) - (Akquisitionserfordernis, Managementaufgabe s. Pos. 5),
- Schaffung einer zentralen kulturellen Einrichtung (s. oben ggf. Umsetzung Pos. 1.2) zur Stärkung des Vereinslebens und der Bürgergemeinschaft,
- Neubau einer Kindertagesstätte in Nähe zum Sanierungsgebiet bzw. im Sanierungsgebiet.

Neubau einer Kindertagesstätte

Das derzeit vorhandene Kindertagesstättengebäude, in dem auch eine Ortsteilbibliothek untergebracht ist, auf dem ehemaligen Schulstandort Ecke Wallstraße/Nordstraße „am Rande zum Sanierungsgebiet“ ist stark sanierungsbedürftig. Das ehem. Schulgebäude wurde vor ca. 30 Jahren zu einer Kindertagesstätte umgebaut.

Ein zeitgemäßer Neubau einer Kindertagesstätte mit optimaler Berücksichtigung funktionaler, gestalterischer und energetischer Anforderungen ist dem Umbau im Bestand in diesem Fall vorzuziehen, dies gilt auch in wirtschaftlicher Hinsicht. Ein Umbau im Bestand erscheint nicht kostengünstiger und bringt hinsichtlich der gestiegenen Funktionsansprüche baulich-räumliche und gebäudestrukturelle Zwänge mit sich. Innerhalb der bestehenden Baustrukturen lassen sich die Funktionsansprüche nicht optimal verwirklichen. Auch die künftigen Bewirtschaftungskosten lassen sich bei einem Neubau günstiger darstellen.

Die Wichtigkeit der Errichtung einer zeitgemäßen Kindertagesstätte, die als zusätzliche Nutzung eine Kinderkrippe erhalten soll, ist insbesondere für das Sanierungsgebiet unbestritten. Die Abwanderung junger Familien aus dem Innenstadtgebiet ist zunehmend.

Als wichtiger Attraktivitäts-Baustein ist daher die Zielsetzung festzulegen, eine neue Kindertagesstätte in der Innenstadt (z.B. in dem zu revitalisierendem Bereich des Blocks 02 oder in einem leerstehenden Gebäudekomplex) bzw. in Nähe zum Sanierungsgebiet in Eldagsen zu realisieren. Möglichst sind im Zusammenhang mit der Realisierung der Kindertagesstätte weitere Funktionen zu integrieren bzw. zu bündeln (z.B. in Kombination mit weiteren Gemeinbedarfseinrichtungen, sozialen oder kulturellen Einrichtungen, mit einer Ortsteilbibliothek, einem Treffpunkt für „Jung und Alt“ u.a.).

7.3.3 Maßnahmen zum Lärmschutz

Verbesserung der Wohnfunktion entlang der Langen Straße durch aktive und /oder passive Lärmschutzmaßnahmen u.a. durch:

- verkehrsberuhigende Maßnahmen (s. oben z.B. an Stadteingängen),
- Einbau von Lärmschutzfenstern,
- Maßnahmen auf Grundlage eines Lärmgutachtens,
- Realisierung der Ortsumfahrung Gestorf.



Ortsumgehung Gestorf

In diesem Zusammenhang mit Maßnahmen zum Lärmschutz ist auf die geplante Ortsumgehung in Gestorf einzugehen, deren Realisierung eine erhebliche Entlastung von Fahrzeugverkehr auch für die Orte Bennigsen und Eldagsen mit sich bringen soll und wird.

Das Regionale Raumordnungsprogramm 2005 für die Region Hannover sieht die Ortsumfahrung Gestorf als Straßenplanung zur Verlegung der L 460 vor. Diese Planung ist noch raumordnerisch abzustimmen (Trassenführung, Umweltverträglichkeit) und ist mit der Kennzeichnung „erforderlich, bedarf weiterer Abstimmung“ versehen.

Das hohe Verkehrsaufkommen in Eldagsen führt zu Konflikten zwischen dem Kraftfahrzeugverkehr und den übrigen angrenzenden Nutzungen entlang der Langen Straße. Die Wohnqualität und die Nutzung der öffentlichen bzw. gewerblichen Flächen zu Aufenthalts-, Kommunikations- und Veranstaltungszwecken (z.B. Wochenmarkt im Stadtmittelnbereich am Kirchplatz, Außengastronomie) ist stark beeinträchtigt bzw. nicht möglich.

Die im Rahmenplan aufgezeigten öffentlichen Maßnahmen reichen alleine nicht aus, um die bestehenden Lärmsituationen durch den Kraftfahrzeugverkehr auf ein angemesseneres Maß zu reduzieren. Die angestrebte Ortsumfahrung Gestorf wird eine zusätzliche Entlastung für die Stadt Eldagsen mit sich bringen, die u.a. durch verkehrslenkende Maßnahmen (z.B. Sperrung Durchfahrt für Lkw-Verkehr) unterstützt werden kann. Die Stadtmittelfunktion von Eldagsen wird auch in wirtschaftlicher Hinsicht durch eine Realisierung der Ortsumfahrung Gestorf noch mehr gestärkt. Eine noch nachhaltigere Wirkung der Städtebaufördermittel ist möglich, wenn die Umsetzung dieser raumordnerisch wichtigen Maßnahme sich mit den Maßnahmen zur Städtebauförderung in Eldagsen überlagert bzw. in absehbarer Zeit zu erwarten ist. Die Investitionsbereitschaft im privaten Bereich erhielte dadurch noch mehr Aufwind.

7.3.4 Zeitgemäßer Umbau, Modernisierung und Sanierung des Altbaubestandes

Die Erneuerung des historischen Stadtkernes soll gleichzeitig ein gutes Klima für private Investitionen schaffen. Ein attraktives Umfeld motiviert erfahrungsgemäß die Hauseigentümer, ihre Immobilien ebenfalls zu modernisieren und es zieht Menschen wieder in den Arbeits- und Wohnstandort „Innenstadt“.

Hierzu sind Initiativen erforderlich, Gebäude und Umfeld an heutige Verhältnisse für familien- und seniorengerechtes Wohnen anzupassen, z.B. für möglichst barrierearmes Wohnen. Das Angebot an Wohnformen für unterschiedliche Bedürfnisse und Bewohnergruppen soll gesteigert werden.

Erforderlich ist ein Umbau der historischen Anwesen für:

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

Die Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden einschließlich der energetischen Verbesserung sollte dabei selbstverständlich als Ziel mit verfolgt werden.



Die Aufwertung des Gebäudebestandes, z.B. durch Umbau für nachgefragte Nutzungen, ist erforderlich. Eine energetische Modernisierung der Gebäude soll unter Berücksichtigung stadtbildtypischer Elemente erfolgen, dies ist in Eldagsen besonders gut möglich durch die Verwendung stadtbildtypischer Behangmaterialien.

7.4 Handlungsfeld D: Stadtbildpflege und Baukultur

Handlungsfelder des Stadtumbaus

D. Stadtbildpflege und Baukultur

Maßnahmen zur Erlebbarkeit der Stadtgeschichte, Schaffung von Identität und Flair, Stadtbildpflege

Die Innenstadt von Eldagsen ist in Aufbau, Gefüge und Erscheinungsbild von baugeschichtlicher, kultureller und städtebaulicher Bedeutung, nachteilige Veränderungen sind zu verhindern.

Durch den gezielten Einsatz von Fördermitteln soll folgendes Leitbild unterstützt bzw. umgesetzt werden:

- das baulich-kulturelle Erbe mit den wesentlichen Merkmalen der Innenstadt von Eldagsen zu bewahren, insbesondere auch für kommende Generationen,
- baugeschichtlich wertvolle Bauwerke zu erhalten, die zahlreichen regional- und ortstypischen Bauweisen und -traditionen in ihrer jeweiligen Ausprägung zur Bewahrung des jeweils örtlichen Charakters und der jeweils örtlichen Identität,
- ein jeweils möglichst harmonisches und geschlossenes Stadtbild zu erhalten bzw. in Bereichen wiederherzustellen,
- ein „Überhandnehmen“ von ortsfremden bis störenden Formen und Materialien sowie
- untypische bis entfremdende Veränderungen an überlieferten Bausubstanzen zu verhindern,
- die Verwendung heimischer, (ursprünglich) ortsüblicher und ökologisch verträglicher Materialien (z. B. Holz, Ziegel und Backstein, Lehm und Ton, Naturstein, Mineralfarben und -putze) zu fördern,
- den Einsatz „künstlicher“ Baustoffe mit energieaufwendiger Herstellung und schwieriger Entsorgung zu beschränken,
- eine Einbindung des Ortes in das typische Landschaftsbild durch rote Ziegeldeckung,
- natürliche Baustoffe und gedeckte Erdfarben zu fördern,
- grobe gestalterische Fehlentwicklungen und „Maßstabsbrüche“ zu vermeiden,
- den Bürgern und Laien in Fragen der Ortsbild- und stilgerechten Gestaltung zu unterstützen und zu sensibilisieren,
- das traditionelle Bauhandwerk zu unterstützen bzw. wiederzubeleben,
- neue Gebäude und bauliche Anlagen in das typische Stadtbild zeitgemäß zu integrieren und keine Fremdkörper entstehen zu lassen.

**Einzelpositionen:**

- 7.4.1. Erhaltung und Gestaltung stadtbildprägender Gebäude gemäß Rahmenplan (s. Kapitel Architekturteil / Stadtbildprägende Gebäudegestaltung), unterstützt ggf. durch Örtliche Bauvorschriften,
- 7.4.2 Gestaltung der Stadteingänge, Schaffung von Stadt-„Toren“, Rekonstruktion bzw. Nachempfinden historischer Elemente,
- 7.4.3 Ausbau des Stadtgeschichtspfades,
- 7.4.4 Kunst und Kultur im öffentlichen Raum, kleine Anziehungspunkte schaffen.

7.5. Handlungsfeld E: Management und Steuerung**Handlungsfelder des Stadtumbaus****E. Management und Steuerung****Partnerschaften und strategische Allianzen zu Kommunikation, Kooperation und Koordination:**

- 7.5.1 Beibehaltung des Sanierungsbeirates, Beteiligung der Bürgerschaft,
- 7.5.2 Aufbau eines Managements,
- 7.5.3 Beratung von Bauwilligen.

Zur Belebung der Innenstadt sind Initiativen insbesondere auch für den Einzelhandel erforderlich. Gute nachahmenswerte Beispiele bieten die Wettbewerbsbeiträge zur Quartiersinitiative Niedersachsen (QIN).

Auch für die Stadt Eldagsen ist es wichtig, dass sich noch mehr Zusammenschlüsse von Akteursgruppen (Immobilienbesitzer, Händler, Dienstleister...) ergeben, die gemeinsam das Ziel verfolgen, die Situation in ihrem Geschäftsquartier „Innenstadt“ nachhaltig zu verbessern.

Aktivierung, Schaffung von Organisationen und Strukturen zur Umsetzung durch den Fachdienst Stadtplanung (zuständig Frau Demelius, Frau Kirchmann) mit dem Fachdienst Stadtmarketing (zuständig Frau Fritz) der Stadt Springe zusammen mit dem Sanierungsbeirat als Lenkungsgruppe, dem Sanierungsträger DSK Hannover und dem städtebaulichen Berater.



Aufgaben zu Management, Marketing und Öffentlichkeitsarbeit:

- Aufbau einer Anlauf- und Kontaktstelle, Bündelung, Moderation der lokalen Akteure, Koordination der Interessen, Bindeglied zwischen Verwaltung - Politik - Vereinen - Institutionen – Bürgerschaft,
- Einbindung lokaler Akteure, Motivation, Kooperation, Initiierung ÖPP (Öffentlich-private Partnerschaften) und BIDs (Business Improvement Districts), Aufbau interkommunaler Zusammenarbeit, ggf. nationaler und transnationaler Partnerschaften,
- Zusammenführung von Beteiligung von Nutzungsberechtigten sowie Immobilien- und Standortgemeinschaften,
- Initiierung zur Teilnahme an Programmen wie „Ab in die Mitte“, QIN,
- gezielte Anwerbung neuer Betriebe
- Magnetbetriebe sowie andere Betriebe mit Erweiterungsbedarf ausfindig zu machen (Investorensuche),
- Innen- und Außenmarketing stärken,
- Pressearbeit begleiten,
- Fördermittelberatung, Fördermittelakquisition und –bündelung,
- Einrichtung eines Stadtentwicklungsfonds,
- Initiierung gemeinsamer Aktionen, Weiterbildungsmaßnahmen und Kurse, gemeinsamer Werbeaufträge,
- Ausbau der interkommunalen Kooperation,

- Durchführung von Veranstaltungen und Maßnahmen zur Steigerung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität, Organisation von Aktionen und Festen,
- Entwicklung eines Stadtmottos, Stadtlogos,
- Aufbau und Pflege des Leerstandskatasters mit:
 - Entwicklung von Nutzungskonzepten für Immobilien,
 - Akquisition und Vermittlung neuer Einzelhändler und Gewerbetreibende in die bestehenden Leerstände,
 - Kontaktvermittlung zwischen Mietern/Nutzern und Vermietern/Immobilien Eigentümern,
 - Kontaktpflege zu bestehenden Betrieben und zu Vermietern; Verwaltern; Immobilien-eigentümern, Maklern und zur Verwaltung,
 - Gegebenenfalls Organisation einer kreativen Leerstandsüberbrückung mit den beteiligten Akteuren,
- Beratung von Bauwilligen durch Fachbereich Stadtplanung, Sanierungsträger und städtebaulichem Berater,
- Monitoring und Evaluierung.



7.6 Zusammenfassung, Maßnahmenübersicht, Prioritäten, Kosten zum Stadtumbau- und Strukturkonzept als Ergebnis der Rahmenplanung

Prioritätsstufen des Sanierungsbeirates: **A = Hoch / B = Mittel / C = Geringer**

1. Öffentlicher Freiräume

Priorität	Lage, Bezeichnung	Kosten in € (gerundet)
A	Zentrum: Kirchumfeld, Marktplatz, Pfarrstraße	784.000
A	Hinter der Post	120.000
A	Marktstraße	135.000
A	Pfarrstraße, westlicher Abschnitt	155.000
A	Lindenbergstraße	116.500
A	Am Wöhlbach, mittlerer Abschnitt incl. Platzgestaltung	269.000
A	Pastorengasse	23.200
A	Fußweg am Neuen Gehlenbach (Brückenstraße bis Knickstraße)	40.000
A	Fußweg am Neuen Gehlenbach (Wallstraße bis Spielplatz)	107.000
A	Torsituation an der Langen Straße (Ost)	47.500
A	Torsituation an der Langen Straße (West) als Kreisverkehrsplatz	325.000
	Summe A.:	2.122.200

B	Pfarrstraße, östlicher Abschnitt incl. Platzgestaltung Einmündungsbereich	133.000
B	Am Wöhlbach, östlicher Abschnitt	238.000
B	Am namenlosen Knick incl. Platzgestaltung „Senfmühle“	194.000
B	Jüdischer Friedhof Eldagsen	29.000
B	Grünanlage am Neuen Gehlenbach „Berggarten“	122.900
	Summe B.:	716.900

C	Am Wöhlbach, westlicher Abschnitt	300.000
C	Wallstraße	155.500
C	Knickstraße	121.500
C	Klosterstraße (K 206)	123.000
C	Brückenstraße	170.000
C	Zur Barenburg	78.000
C	Am Gehlenbach	190.000
C	Triftstraße	106.500
C	Friedhofsweg/ Alter Schulweg	3.000
	Summe C.:	1.247.500

	Summe A bis C.:	4.086.600
	gerundet	4.100.000



2. Revitalisierung von Leerständen, Neuordnung von Blöcken

Priorität	Lage, Bezeichnung	Kosten in € (gerundet)
A	Reaktivierung der innerstädtischen Brachfläche Lange Straße 79 und 81 , Abbruch von Gebäuden zur Aktivierung innerörtlicher Potenziale, Ansiedlung neuer stadtbildkonformer Nutzungen	
A	Ausbau und Stärkung des Lebensmittelmarktes am Standort Lange Straße 40, Neuorganisation des Geländes und der Stellplatzanlagen, Gebäudeumbau	
A	Ausbau und Nutzungsintensivierung ehem. Paterhof „Am Wöhlbach 1“, Neuorganisation des Geländes mit Stellplatzanlagen, Umnutzung leerstehender Substanzen	
A	Sonstige Blocksanierungen mit Neuordnungsbedarf mit diversen kleineren Abbrüchen zur Aufwertung der Blockstrukturen	
	Vorgenannte Vorhaben pauschalierte Investitionssumme mind.	2.000.000
A	Beseitigung von 15 prägnanten Leerständen durch Umnutzungsvorhaben, Modernisierungsmaßnahmen, altersgerechten Umbau wie z.B. Lange Str. 130. Investition im Mittel 100.000 €	1.500.000
	Summe 2.: Gesamtveranschlagung, Da es sich um Anreiz- bzw. anteilige Förderungen handelt, sind die genauen Förderhöhen bei Antragstellung noch zu ermitteln. Da das Fördermittelkontingent insgesamt begrenzt ist, müssen Prioritäten gesetzt und die jeweilige Impulskraft potenzieller Projekte geprüft werden	3.500.000

3. Umbau, Sanierung und Modernisierung von Gebäuden, Stadtbildpflege

A	Zeitgemäßer Umbau, Modernisierung und Sanierung des Altbaubestandes, Einbau von Lärmschutzfenstern, Maßnahmen zur Energieeinsparung	
	Mind. 20 weitere stadtbildprägende Gebäude mit augenfälligem Sanierungsbedarf, Berücksichtigung altersgerechten Umbaus, Anpassung an marktfähigere Grundriss-Strukturen u.a. – im Zusammenhang mit Erhaltung und Gestaltung stadtbildprägender Gebäude	2.000.000
	Rekonstruktion, Umgestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an den Außenhüllen (Fassade, Dach) im Sanierungsgebiet a im Mittel 100.000 €	
	Bedarf an Gestaltung stadtbildprägender Gebäude, Rekonstruktion 30 Gebäude a im Mittel 40.000 €	1.200.000
	Lärmgutachten Lange Straße	10.000
B	Gestaltung der Stadteingänge, Schaffung von Stadt-„Toren“, Rekonstruktion bzw. Nachempfinden historischer Elemente	50.000
A	Ausbau des Stadtgeschichtspfades, Infotafeln	40.000
	Summe 3.: Gesamtveranschlagung, Da es sich um Anreiz- bzw. anteilige Förderungen handelt, sind die genauen Förderhöhen bei Antragstellung noch zu ermitteln. Da das Fördermittelkontingent insgesamt begrenzt ist, müssen Prioritäten gesetzt und die jeweilige Impulskraft potenzieller Projekte geprüft werden.	3.300.000



Priorität	Lage, Bezeichnung	Kosten in € (gerundet)
-----------	-------------------	---------------------------

4. Weitere Vorbereitung, Begleitung und Management

A	Beibehaltung des Sanierungsbeirates, Beteiligung der Bürgerschaft, Evaluierung, Teilnahme am Wettbewerb QIN, Entwicklung eines Stadtmottos, Aufbau eines Managements, Marketings, Leerstands- und Flächenmanagement Weitere Vorbereitung der Sanierung, Öffentlichkeitsarbeit, Sanierungsträger, städtebauliche Beratung, Beratung von Bauwilligen, Wettbewerbe, Gutachten	600.000
	Summe 4.: Management	600.000

Gesamtsumme

1.	Öffentliche Freiräume	4.100.000
2.	Revitalisierung von Leerständen, Neuordnung von Blöcken mind.	3.500.000
3.	Umbau, Sanierung und Modernisierung von Gebäuden, Stadtbildpflege mind.	3.300.000
4.	Weitere Vorbereitung, Begleitung und Management	600.000
1.-4.	Summe	11.500.000

Hinweis zu Pos. 2. und 3: Die privaten Investitionen werden nur anteilig gefördert bzw. können gefördert werden. Da es sich um Anreiz- bzw. anteilige Förderungen handelt, sind die genauen Förderhöhen bei Antragstellung noch zu ermitteln. Da das Fördermittelkontingent insgesamt begrenzt ist, müssen Prioritäten gesetzt und die jeweilige Impulskraft der Projekte, die angekurbelt werden sollen, geprüft werden.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden innerhalb eines festgelegten Förderrahmens für Maßnahmen aus den Positionen 2. Revitalisierung von Leerständen, Neuordnung von Blöcken und 3. Umbau, Sanierung und Modernisierung von Gebäuden, Stadtbildpflege insgesamt 2.812.500 € veranschlagt.

Gesamt veranschlagt gem. VU als festgelegte Obergrenze: 8.212.500 € (100 %)

Gem. VU veranschlagt Pos 2. Revitalisierung von Leerständen, Neuordnung von Blöcken und 3. Umbau, Sanierung und Modernisierung von Gebäuden, Stadtbildpflege ca. 1/3 v. Hdt. 2.812.500 € (34 %) als Zuschuss.

Aufgrund des in Aussicht gestellten Förderkontingentes, das unter 8,2 Mio € liegt, müssen hinsichtlich der Zuordnung von Fördermitteln zu den Pos. 1 bis 4 Prioritäten gesetzt werden. Die arbeitsmarktpolitische Bedeutung und der konjunkturelle Effekt von Förderungen im privaten Bereich liegen darin, dass lt. Sozialministerium 1 € Fördermittel 6 € private Folgeinvestitionen auslösen. Zum Beispiel: 1 Million € Förderung in den privaten Bereich schieben daher eine Investition von 6 Millionen € für die heimische regionale Bauwirtschaft an.



Kostenübersicht unter Berücksichtigung des Bewilligungsrahmens (6 Mio €) mit Prioritätensetzung und Einbeziehung des notwendigen Neubaus der Kindertagesstätte (1,5 Mio €)

1. Öffentliche Freiräume und Infrastrukturmaßnahmen

1.1 Wichtigste öffentliche Maßnahmen, Durchführung während der Sanierung

Priorität	Lage, Bezeichnung, Sanierungsziel	Kosten in € (gerundet)
A1	KiTa-Neubau	1.500.000
A1	Zentrum: Kirchumfeld, Marktplatz, Pfarrstraße	784.000
A1	Hinter der Post	120.000
A1	Pastorengasse	23.200
A1	Fußweg am Neuen Gehlenbach (Wallstraße bis Spielplatz)	107.000
A2	Torsituation an der Langen Straße (Ost)	47.500
A2	Torsituation an der Langen Straße (West) als Kreisverkehr	325.000
A2	Pfarrstraße, westlicher Abschnitt	155.000
	Summe A:	3.061.700

B	Pfarrstraße, östlicher Abschnitt incl. Platzgestaltung Einmündungsbereich	133.000
B	Fußweg am Neuen Gehlenbach (Brückenstr. bis Knickstr.)	40.000
B	Am Wöhlbach, östlicher Abschnitt	238.000
B	Am Wöhlbach, mittlerer Abschnitt incl. Platzgestaltung	269.000
B	Marktstraße	135.000
B	Am namenlosen Knick incl. Platzgestaltung „Senfmühle“	194.000
B	Jüdischer Friedhof Eldagsen / Jüdische Gemeinde	29.000
B	Grünanlage am Neuen Gehlenbach „Berggarten“	122.900
	Summe B:	1.160.900

1.3 Öffentliche Maßnahmen, Durchführung nach der Sanierung

C	Am Wöhlbach, westlicher Abschnitt	300.000
C	Wallstraße	155.500
C	Lindenbergsstraße	116.500
C	Knickstraße	121.500
C	Klosterstraße (K 206)	123.000
C	Brückenstraße	170.000
C	Zur Barenburg	78.000
C	Am Gehlenbach	190.000
C	Triftstraße	106.500
C	Friedhofsweg/ Alter Schulweg	3.000
	Summe C.:	1.364.000

A-C	Summe A-C	5.586.600
------------	------------------	------------------

Prioritätsstufen des Sanierungsbeirates

A 1 = Sehr Hoch A 2 = Hoch B = Mittel C = Gering



2. Revitalisierung von Leerständen, Neuordnung von Blöcken

Priorität	Lage, Bezeichnung	Kosten in € (gerundet)
A	Reaktivierung der innerstädtischen Brachfläche Lange Straße 79 und 81 , Abbruch von Gebäuden zur Aktivierung innerörtlicher Potenziale, Ansiedlung neuer stadtbildkonformer Nutzungen	
A	Ausbau und Stärkung des Lebensmittelmarktes am Standort Lange Straße 40, Neuorganisation des Geländes und der Stellplatzanlagen, Gebäudeumbau	
A	Sonstige Blocksanierungen mit Neuordnungsbedarf mit diversen kleineren Abbrüchen zur Aufwertung der Blockstrukturen	
A	Beseitigung von 15 prägnanten Leerständen durch Umnutzungsvorhaben, Modernisierungsmaßnahmen, altersgerechter Umbau wie z.B. Lange Str. 130. Investition im Mittel 100.000 €.	
B	Ausbau und Nutzungsintensivierung ehem. Paterhof „Am Wöhlbach 1“, Neuorganisation des Geländes mit Stellplatzanlagen, Umnutzung leerstehender Substanzen	
A+B	Summe 2.: Gesamtveranschlagung	2.250.000
	Da es sich um Anreiz- bzw. anteilige Förderungen handelt, sind die genauen Förderhöhen bei Antragstellung noch zu ermitteln. Da das Fördermittelkontingent insgesamt begrenzt ist, müssen Prioritäten gesetzt und die jeweilige Impulskraft potenzieller Projekte geprüft werden	

3. Umbau, Sanierung und Modernisierung von Gebäuden, Stadtbildpflege

Priorität	Lage, Bezeichnung	Kosten in € (gerundet)
A	Zeitgemäßer Umbau, Modernisierung und Sanierung des Altbaubestandes, Einbau von Lärmschutzfenstern, ggf. Maßnahmen zur Energieeinsparung	
	Mind. 20 weitere stadtbildprägende Gebäude mit augenfälligem Sanierungsbedarf, Berücksichtigung altersgerechten Umbaus, Anpassung an marktfähigere Grundriss-Strukturen u.a. – im Zusammenhang mit Erhaltung und Gestaltung stadtbildprägender Gebäude	
	Rekonstruktion, Umgestaltungs- und Sanierungsmaßnahmen an den Außenhüllen (Fassade, Dach) im Sanierungsgebiet a im Mittel 100.000 €	
	Bedarf an Gestaltung stadtbildprägender Gebäude, Rekonstruktion 30 Gebäude a im Mittel 40.000 €	
	Lärmgutachten Lange Straße	
A	Ausbau des Stadtgeschichtspfades, Infotafeln	
A+B	Summe 3.: Gesamtveranschlagung	900.000
	Da es sich um Anreiz- bzw. anteilige Förderungen handelt, sind die genauen Förderhöhen bei Antragstellung noch zu ermitteln. Da das Fördermittelkontingent insgesamt begrenzt ist, müssen Prioritäten gesetzt und die jeweilige Impulskraft potenzieller Projekte geprüft werden.	

Neue Kategorie. Soziale Infrastruktur 1,5 Mio. zusätzlich (eigene Mittel)



4. Weitere Vorbereitung, Begleitung und Management

Priorität	Lage, Bezeichnung	Kosten in € (gerundet)
A	Beibehaltung des Sanierungsbeirates, Beteiligung der Bürgerschaft, Evaluierung, Teilnahme am Wettbewerb QIN, Entwicklung eines Stadtmottos, Aufbau eines Managements, Marketings, Leerstands- und Flächenmanagement Weitere Vorbereitung der Sanierung, Öffentlichkeitsarbeit, Sanierungsträger, städtebauliche Beratung, Beratung von Bauwilligen, Wettbewerbe, Gutachten	600.000
	Summe 4.: Management	600.000

Gesamtsumme

1.	Öffentliche Freiräume und Infrastrukturmaßnahmen (Priorität A und B, einschl. 1,5 Mio € für KiTa-Neubau) = 4.222.600 gerundet	4.250.000
2.	Revitalisierung von Leerständen, Neuordnung von Blöcken – Fördermittelkontingent für hauptsächlich private Investitionen	2.250.000
3.	Umbau, Sanierung und Modernisierung von Gebäuden, Stadtbildpflege – Förderkontingent für private Investitionen	900.000
4.	Weitere Vorbereitung, Begleitung und Management	600.000
	Abzüglich Ausgleichsbeträge	- 500.000
1.-4.	Summe	7.500.000



Luftbildaufnahme von Westen in Blickrichtung nach Osten zum Stadtzentrum. Die Aufnahme wurde freundlicherweise von Herrn von Brevern zur Verfügung gestellt. Ferner ein Foto von der Ortsbegehung des Sanierungsbeirats mit Verwaltung, Planern und weiteren Bürgern.



Anhang: Protokolle der Sanierungsbeiratssitzungen >

Protokoll zur 1. Sitzung vom 17.6.2009

Ort: Hotel Berggarten Eldagsen - Zeitpunkt: 19.00 Uhr

Teilnehmer von der Stadt Springe: Herr Aden (Stadtrat), Frau Demelius, Frau Kirchmann – vom Architekturbüro aus Göttingen Herr Brudniok (Architekt), aus Eldagsen: Herr Burmeister (Bürgermeister), Frau Schwenger (stellvertr. Ortsbürgermeisterin) sowie 22 weitere Bürger

Grund des Treffens:

1. Gründung des Sanierungsbeirates zur Erarbeitung von konkreten Entwürfen für diese - ca. 6 Millionen - geförderte Sanierungsmaßnahme.
2. Bedeutung, Umsetzbarkeit der Städtebauförderrichtlinie gem. Nds. MBL Nr. 25/2008 in Eldagsen

Zu 1:

Der Beirat besteht aus Mitgliedern von Interessengemeinschaften und privaten Bürgern.

Einstimmig wurden gewählt: Vorstand: Ortsbürgermeister Ralf Burmeister, - Stellvertreter: Ernst-August Solle - Schriftführer: Barb Drave – Stellvertr.: Helgard von Wedemeyer - Werbegemeinschaft: Christian Hagemann – Stellvertr.: Lars Rollwage, Realverband: Friedrich Bohle sen., - Stellvertr.: Karl-Heinz Westenfeld, Heimatbund: Helgard von Wedemeyer – Stellvertr.: Lisa-Marie König, Kirchengemeinde: Wilhelm Niedermeier – Stellvertr.: Elke Schwenger, Ortsrat CDU: Karl-Heinrich Rohlf – Stellvertr.: Walter Krienke, Ortsrat SPD: Heike Brenneke – Stellvertr.: Gesa Rohn, Privatpersonen: Barb Drave, Helmut Meisiek, Karl-Heinz Blume, Ernst-August Solle. 8 Treffen sind vom gewählte Beirat angedacht, um zum Gelingen der Fördermaßnahmen beizutragen. Festgelegte Termine: **21.7. und 12.8. 09** als Begehungstermin, treffen Außenstelle Verwaltung / Marktplatz

Zu 2.:

Durch einen Bild unterstützenden Vortrag von Herrn Brudniok wurde das nachfolgende Förderungsprogramm erklärt und andiskutiert.

Das Programm greift, nachdem konkrete Entwürfe durch den Ratsbeschluss am 23.10.09 verabschiedet wurden. Der Förderzeitraum geht über ca. 10 Jahre und ist im Kern durch nachfolgende Richtlinien definiert:

Erhaltung von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung, wie z.B. Instandsetzung, Modernisierung von Gebäuden, die das Stadtbild prägen. Als förderwürdig wurde von der Regierungsvertretung Hannover ein genau umrissenes Gebiet in Eldagsen bereits festgelegt. Bausteine hierfür sind folgende definierte Handlungsfelder und Bürgerbeteiligung, die als Ziel ein geschlossenes harmonisches Bild von Eldagsen präsentieren sollen:

- Bau- und Ordnungsmaßnahmen Grundstücke und Gebäude betreffend. Hierzu zählen u.a.: Denkmalgeschützte und städtetypische Gebäude
- Umgestaltung und Aufwertung von Umgebungen entlang Gewässer. Hierzu zählt u.a.: Namenloser Knick, neuer Gehlenbach
- Blockentwicklungsmaßnahmen mit Bedeutung durch Neuordnung und Umgestaltung wie u.a.: Einzelmaßnahmen entlang der Lange Straße zur Sanierung, Leerbestandslösung, Städte prägende Rekonstruktionen

Diskussionen kamen hierbei zu folgenden Vorgaben auf:

- regionale Identität soll zeitgemäß sein, schließt aber z.B. ein Flachdach aus
- vernünftige Abstimmung von First, Schornstein und Ziegel, wobei lediglich der rote Tonziegel ein Stilmerkmal auf den Dächern von Eldagsen ist.
- Stil typisch sind auch Naturmaterialien, so z. B. Fenster in Holz (kein Kunststoff, Aluminium etc.)

Einhellige Meinung gab es dazu, dass die Eldagser im Sanierungsgebiet unbedingt hingewiesen werden auf:

- Ausgleichsbeträge, die nach den Sanierungsmaßnahmen für jeden im Zielgebiet erhoben werden. Ein Gutachterausschuss ermittelt dann die Wertsteigerung des Eigentums. Nach welchem Schlüssel dies geschieht, liegt noch nicht fest.
- Individuelle Abstimmung und Hilfe vor der Sanierung ist wichtig. Frau Demelius und Frau Kirchmann wären hierfür die Ansprechpartner.

Um Bürger und Anlieger zu mobilisieren stand in der Diskussion:

- Infobroschüren zu erstellen und an alle betroffenen Anwohner zu verteilen.
- Definierte Sprechzeiten im Bauamt für Fragen einrichten.
- Zur Vorlage des historischen Bezuges wären alte Bilder aus Eldagsen hilfreich.
- Modellgemeinden im Internet sind ersichtlich unter: www.lebenfindetinnenstadt.de

Protokoll zur 2. Sitzung vom 21.7.2009

Ort: Hotel Berggarten Eldagsen - Zeitpunkt: 19.00 Uhr

Teilnehmer von der Stadt Springe: Frau Demelius, Frau Kirchmann - vom Architekturbüro aus Göttingen Herr Brudniok - aus Eldagsen Bürgermeister Herr Burmeister sowie weiter 12 Teilnehmer

Kernthema der 1. Sitzung : Rahmen der Sanierung

Kernthema dieser 2. Sitzung :

Umfang, Maßnahmen und Richtlinien zur Beantragung von Fördermittel sowie genehmigungspflichtige Tatbestände und Eintragung des Sanierungsvermerkes

Der Rat der Stadt Springe beschließt in Kürze die Förderrichtlinie, wobei die kommunalen Mittel auch bei nicht unbedingt ortsprägenden Gebäuden beantragt werden können.

Die Richtlinien beinhalten 6 Paragraphen, die im Kern folgendes beinhalten:

§1: Rein informativer Charakter der Anwendung nach §177 Abs. 4 BauGB

§2: Die Fördermittel sind reiner Zuschuss (kein Darlehnsprogramm) und können bei Finanzierungen mit eingebunden werden

§3 : Einzelheiten zur formellen und zeitlichen Voraussetzungen zur Gewährung eines Zuschusses.

§4: Modernisierungsmaßnahmen werden unterteilt in durchgreifende oder kleinteilige Instandsetzungsmaßnahmen.

Bei durchgreifender Modernisierung wird der Jahresmehrbetrag ermittelt. Hierzu zählt auch was nicht an Mieteinnahmen wieder hereinkommt. Die Höhe des Zuschusses ist auf Einzelanfrage zu ermitteln. Ein Erfahrungswert liegt zwischen 20-40%.

Kleinteilige Instandsetzungsmaßnahmen betreffen die äußere Hülle. Hier werden bis zu 30% erstattet unter Berücksichtigung der bereinigten Herstellungskosten die in der Regel mit 10% in Abzug gebracht werden.

Der Mindestbeitrag der Investition beträgt mind. 2500 Euro. Hier wären mit ca. 800 Euro Erstattung zu rechnen.

Die Stadt hält sich die Option bei einer Förderung offen, zu entscheiden: wer, welche Art und die Höhe der Mittel.

§5: Weist eindeutig aus, dass ein Anspruch auf Förderung nicht generell besteht.

§6: Nachdem die Richtlinie durch den Bauausschuss im Rat eingereicht und durch Beschlussfassung in Kraft tritt, kann jeder interessierte Bürger im Fördergebiet sich

bei der Stadt mit sein Vorhaben anzeigen. Die Baumaßnahmen dürfen nicht vor Bewilligung begonnen werden. Ein Gutachterausschuss und die Wirtschaftlichkeitsberechnung der N-Bank haben ebenfalls einen Einfluss bei der Verteilung der Fördergelder mit. Bei geförderten Sanierungsobjekten wird während der Maßnahmen öffentlich außen ein Schild auf diese Förderung hinweisen. Ebenso wird es auf jeden Fall einen Eintrag im Grundbuch geben. Diese Maßnahme hat nur rein informativen Wert und keinerlei Einfluss auf Bankfinanzierung etc.

Auch wenn eine Förderung bei Sanierungsmaßnahmen nicht zum Einsatz kommt, so sind die steuerlichen Aspekte in jedem Falle für Restaurierungsmaßnahmen für den Bürger interessant.

Ferner ist für alle Haus-/Landbesitzer im Sanierungsgebiet die Bedingungen geknüpft, dass die Stadt generell bei jeder Maßnahme zustimmen muss. So hat sie z.B. auch beim Verkauf das Vorkaufsrecht. Diese Bestimmung ist unabhängig davon, ob Mittel beansprucht werden oder nicht. Alleine der Standort Sanierungsgebiet ist dafür entscheidend. Eine entsprechende Aufklärungsbroschüre soll verfasst und allen betroffenen Eigentümern direkt zugestellt werden.

So soll es eventuell auch möglich gemacht werden, Leerbestände - z.B. an der „Lange Straße“ - für Privatinvestoren attraktiv zu gestalten. Auch eine sinnvolle Freiflächengestaltung bei Leerbeständen ist denkbar.

Verschiedenes

Insbesondere vier Sanierungsbereiche der Stadt Eldagsen sollen im Zuge einer Ortsbegehung in Augenschein genommen werden. Die Veränderungsmaßnahmen hier werden sich vorauss. über mind. 10 Jahre erstrecken.

1. Namenloser Knick
2. Lange Straße
3. Marktplatz
4. Nebenstraßen Umgestaltung z.B. Am Wöhlbach "Beruhigung der Straße" durch bestimmte "Einengungsmaßnahmen"

Das nächste Treffen wurde für den 12.8.2009 festgelegt. Hier soll eine Begehung durch das gesamte Sanierungsgebiet stattfinden. Start ist um 17.00 Uhr auf dem Marktplatz. Eine anschließende Sitzung findet um 20.00 Uhr im Ratskeller statt.

Eine öffentliche Mitteilung hierüber durch die Presse soll darauf hinweisen, dass jeder Interessierte bei diesem Rundgang willkommen ist. Je mehr Informationen, Ideen, Vorschläge eingebracht werden, um so effektiver kann diese Maßnahme im Sinne der Bürger von Eldagsen gestaltet werden.

Eldagsen, den 1.8.2009 Protokollführerin Barb Drave

Anschluß-Protokoll zur Begehung vom 12.8.2009

Ort Ratskeller Eldagsen

Ortsbürgermeister Herr Burmeister, Landschaftsarchitekt Herr Dr. Christoph Schwahn vom Büro Landschaftsplanung, Göttingen, Herr Hajo Brudniok vom Architekturbüro Hajo Brudniok Göttingen, Stadt Springe Frau Demelius, Frau Kirchmann und 19 Teilnehmer.

Anschließend an die Begehung wurden im Ratskeller folgende Punkte diskutiert bzw. klar gestellt:

- jede Beiratssitzung ist öffentlich
- Ansprechpartner für Fragen sind immer Ortsbürgermeister Herr Burmeister, Frau Demelius und Frau Kirchmann. Informationen gibt es auch im Internet unter www.springe.de/ Bauen und Wohnen/Stadtsanierung

Die Eintragung ins Grundbuchamt ist lediglich ein Vermerk mit dem Zweck:

- bei Veräußerung, der Stadt die Möglichkeit zur Ausübung des Vorkaufsrecht zu geben
- dient zur Information eines Kaufinteressenten,
- beschränkt sich nur auf den Sanierungszeitraum (ca. 10 - 15 Jahre)

Es wird deutlich gemacht, dass kein Anlieger in dem ausgewiesenen Gebiet in irgendeiner Form zwangsverpflichtet wird. Die Fördergelder erhält nur der Eigentümer, der die Ziele der Stadtsanierung umsetzt. Die Fördergelder sind Steuergelder und deshalb auch an Vorgaben, den Förderrichtlinien, gebunden. Die Richtlinien für das Projekt „Eldagsen“ werden Ende September vom Rat der Stadt Springe verabschiedet. Sie sind dann öffentlich einzusehen im Internet, bei der Stadt Springe und werden auch in einer noch zu erstellenden Broschüre abgedruckt.

Es wurden die nächsten Termine bis Januar 2010 festgelegt:

22. 09 2009 im Ratskeller um 18:30 Uhr, Thema: Gebäudegestaltung

28.10.2009 im Ratskeller um 18:30 Uhr; Thema: Freiraumplanung

19.11.2009 (Ort noch nicht bekannt), Thema: Blockinnenentwicklung

13.01.2010 (Termin mit Vorbehalt), Thema: Teil 2 Freiraumgestaltung

Eldagsen, den 16.8.2009

Barb Drave-Protokollführerin

Protokoll der 4. Sitzung des Sanierungsbeirates am 22.09.2009

Ort: Ratskeller, Eldagsen, Lange Str. 62

Zeit: 18.30 bis 21.00 Uhr

Teilnehmer: Als Vorsitzender Ortsbürgermeister R. Burmeister, als Stellvertreter E.A. Solle, vom Büro Brudniok H.J. Brudniok und Herr Sittel, von der Stadt Springe Frau Demelius, Frau Kirchmann und Frau Bulla (für den Bereich Denkmalpflege) sowie 15 weitere Teilnehmer und die Presse

Tagesordnung

TOP 1 Begrüßung

TOP 2 Darstellung des stadtbildprägenden Gebäudebestandes

Herr Brudniok erläutert in Wort und Bild den Umfang der Stadtbildprägenden Gebäude, von denen ein Teil als Denkmal eingestuft ist. Die angehängte Karte zeigt die Einteilung des Sanierungsgebietes in Blöcke, in denen wiederum die besonders prägenden Gebäude gekennzeichnet sind.

Typisch für Eldagsen sind Gebäude aus Fachwerk in Giebelstellung, deren traditionelle Behänge aus Holz, Schiefer oder Sandstein bestehen. Vereinzelt gibt es auch Sichtfachwerk und Backsteinbauten. Wünschenswert für die Sanierung sind Naturmaterialien wie Tonziegel in Rot, Fenster und Türen aus Holz sowie Erdfarben für die Fassade.

Die Mittel für die Stadtbildprägenden Gebäude kommen vom Bund, vom Land und von der Kommune – je 200.000 €, d.h. 600.000 € pro Jahr. Die Mittel müssen nicht im laufenden Wirtschaftsjahr ausgegeben werden, sondern können z.B. für größere Maßnahmen auch angesammelt werden. Zusätzlich hat die Stadt 50.000 € für Häuser bereitgestellt, die nicht zu den besonders förderungsfähigen gehören, um ein möglichst geschlossenes Bild zu erreichen.

Der Ansprechpartner für Sanierungen ist grundsätzlich die Stadt, die allen Interessierten die Möglichkeit intensiver Beratung gibt. Anträge für geplante Bauvorhaben sind demnächst aus dem Internet abrufbar. Erste Beratungen sind schon erfolgt..

Zu diesem Tagesordnungspunkt wird der Vortrag von Herrn Brudniok für genauere Informationen angehängt.

TOP 3 Wertgrenzen der Fördermittelvergabe

Nach Höhe der Fördermittel müssen folgende Gremien zustimmen:

Bis 10.000 € der Bürgermeister

Bis 25.000 € der Bürgermeister und der Ortsrat (interfraktionelle Einigung möglich)

Über 25.000 € Ortsrat und Verwaltungsausschuss

TOP 4 Verschiedenes

1. Gutachten für Sanierungen können vorfinanziert werden. Auch Abschlüsse sind möglich.
2. Die als Email geschickten Protokolle sollen bestätigt werden.
3. Ein Ortseingangsschild wird von der Werbegemeinschaft und dem Ortsrat finanziert.
4. Die Bushaltestelle von der Springer Straße, Haus Harmeyer soll gem. OR-Beschluss verlegt in Abstimmung mit der Stadtsanierung werden.
5. Die nächste Sitzung findet am 28.10.2009 um 18.30 Uhr im Ratskeller statt. Thema: Freiraumplanung.

Eldagsen, den 29.09.2009

Helgard v. Wedemeyer

Protokoll zur 5. Sitzung vom 28.10.2009

Ort: Ratskeller Eldagsen - Zeitpunkt: 18.30 Uhr

Vorab: Rundgang der zu diskutierenden Sanierungsprojekte mit Teilnehmern der Stadtverwaltung und Bürgern

Teilnehmer von der Verwaltung:

Herr Lehmann (Referendar vom Sozialministerium zu Gast), Frau Demelius (Stadt Springe) - Ansprechpartnerin bei Fragen, Herr Dr. Schwahn (Landschaftsplaner) -, Herr Mußnug (DSK künftiger Sanierungstreuhänder)- bei Beratungsgesprächen dabei - weiter 12 Teilnehmer aus der Stadt Eldagsen.

Als Entwicklungskonzepte stehen zur Diskussion:

1. Kirchplatz mit Umfeld - als Identifikationsschwerpunkt im Zentrum von Eldagsen - im Fokus hierbei:

Bereich um die Kirche insgesamt gestalten, wobei harmonische Neugestaltung an heutiger Situation angelehnt werden soll - z.B.: vorhandene sinnvolle Ausstattungselemente integrieren
Änderungen zur Korrektur der größten Defizite: Kircheneingänge alle zugänglich machen, Pflasterung (teilweise Naturstein), Gehölze fällen, andere Wegführung, Pfarrstr. als Zugang zum Kirchplatz, Kirchplatz vergrößern, Privatbereich durch gezielte Einfriedung vom öffentlichen Bereich eindeutig abgrenzen, Aufenthaltsqualität mit lebendigem Umfeld, Parkbereiche sinnvoll abgegrenzt durch Bäume/Poller. Für die Außenbereiche des Jugendzentrums sollen die Meinungen der Anlieger: Sparkasse, Ratskellerwirt eingeholt werden. Der Kirchenvorstand soll zur Meinungsfindung am 13.01.2010 eingeladen werden.

Zum Umfeld z. B.: Am Wöhlbach soll sich die Straßenbreite auf 4,50 - 5,5m reduzieren, die andere Fläche ist als Park- und Pflanzstreifen eingeplant.

2. namenlose Wasser - Namenloser Knick und anliegende Straße
gestalterische und funktionelle Defizite führen zur konsequenten Neugestaltung, eine Funktionslandschaft würde sich anbieten, da der Entsorgungsaspekt am Namenlosen Knick wichtig ist, preisgünstige Straßenbefestigung wie Tegula, kein Durchfahrtsverkehr nötig, Beleuchtung und Befestigung des Weges wird gewünscht, jüdische Gedenkstätte (kein Friedhof) umgestalten. z.B. Steine umsetzen und in Länge etwas kürzen und Gedenkstein - jetzt an der Kirche - hier platzieren und alles mit jüdischen Gemeinde abstimmen, Bach soll in Abstimmung mit den Anliegern kostengünstig befestigt werden, es ist keine Absturzicherung des Gewässers nötig,

3.Senfmühle - zzt. Pläne der Verwaltung Tiefbau den Bach bis Straße zu öffnen
Konkrete Neuplanung soll das Defizit bezüglich des Regenwassers berücksichtigen, Bach soll renaturiert werden um die Vorflut zu verbessern und somit das Oberflächenwasser von Teilen Eldagsens besser aufzunehmen, Querschnittsveränderung der Wallstraße mit Rücksicht auf den Radverkehr, positive Stimmen zur Platzierung eines Wasserrades, Arbeitskreis Geschichte will hier ideenreich zur Gestaltung beitragen

4.Stadttore - eingeschätzt als untergeordnete Maßnahme
Vorliegende Planung von Anliegern nicht akzeptiert, schlechte Möglichkeit in die Lange Straße einzubiegen wird verstärkt

Sonstiges

Bezüglich der Wertgrenzen zur Fördermittelvergabe bei privaten Vorhaben wurde Folgendes festgehalten: Das Förderungsprotokoll ist gut nachvollziehbar und deshalb muss der Ortsrat nicht immer zustimmen. Die Vorstellung ist, dass bei einer Summe von unter 10.000 Euro der Ortsrat nicht entscheidet. Der Ortsrat, der 4 - 6 mal im Jahr tagt, würde logischer Weise zeitlich gesehen, wichtige Entscheidungen zu lange aufschieben müssen.

Eldagsen, den 10.11.2009 - Protokollführerin Barb Drave



Teilnehmer:

Hierüber wird die Stadt eine Teilnehmerliste herausgeben.

Special guest:

Herr Gerd Gennat, stv. Leiter Fachdienst Tiefbau, Tel: 05041 733 07

Ergebnisse Rundgang und anschließende Beiratssitzung:

1. Der Vorschlag, Gehölze auf dem **Kirchumfeld** zu fällen, wurde positiv angenommen und in die Tat umgesetzt.
2. Warum die **Wallstraße** Einbahnstraße ist, vermochte niemand so recht zu sagen. Immerhin hat sie eine Fahrbahnbreite von 8 Metern.
3. Die **Senfmühle** ist Sorgenkind der Verwaltung Tiefbau. Zum einen ist dort die Abdeckung schadhaft. Die Verwaltung will daher die Deckel entfernen und den Bach bis zur Straße öffnen.

Zum anderen soll der Absturz entschärft werden mit dem Ziel, den Bach tendenzmäßig zu renaturieren und vor allem die Vorflut zu verbessern. Da das Gewässer die Obeflächenentwässerung eines guten Teiles von Eldagsen aufnimmt, ist es bei Starkegenereignissen bis zur Oberkante gefüllt und droht, den Namenlosen Knick zu überfluten, was angesichts der Tatsache, dass die Grundstücke zur Langen Straße abfallen, katastrophale Folgen hätte.

Die Konkretisierung der Planung an der Senfmühle soll diesen Aspekt berücksichtigen. Sie soll einhergehen mit Vorstellungen über Querschnittsveränderungen der Wallstraße, da gegenwärtig der Radverkehr von der Einbahnstraßenregelung ausgenommen ist und im westlichen Teil der Straße verläuft.

Die Idee eines Wasserrades an dieser Stelle ist nicht neu. Der Arbeitskreis Geschichte wird weitere Ideen zu einer möglichen Gestaltung zusammentragen.

4. Für den **namenlosen Knick** besteht ein Ortsratsbeschluss, dass die Birken auf dem Damm der Osthälfte gefällt werden sollen. Ferner soll eine Straßenbeleuchtung vorgesehen werden.

Herr Gennat weiß, dass die Oberflächenbefestigung erst 1999 durch Polymeranspritzverfahren hergestellt wurde, in nur 2 cm Stärke. Voraussichtlich ist das Material als VB 1 zu betrachten. Den Untergrund bezeichnet Herr Gennat als sehr problematisch, so dass im Regelfall 20 cm Untergrundverbesserung erforderlich wurden, um die vorgegebenen EV2-Werte des Planums zu erreichen.

Im Namenlosen Knick wird ein Grundstück als Lagerplatz für landwirtschaftliche Materialien genutzt, so dass er mit schweren Fahrzeugen befahren wird. Daher ist, vorbehaltlich weiterer Untersuchungen, ein Ausbau nach Verkehrsklasse 5 anzunehmen.

Die Müllabfuhr benutzt die Straße und fährt rückwärts wieder heraus. Trotz dieser Kuriosität sieht niemand die Erfordernis, die Straße für den Durchfahrtsverkehr zu öffnen.

Die Brücken werden als wichtig bezeichnet, da die Gärten nördlich des Baches zumindest teilweise zu den Grundstücken an der Langen Straße gehören, so dass die Nutzer den Bach überqueren müssen.



In der Sitzung wird nach langer Diskussion überein gekommen, dass die Container unverzichtbar sind und ihr Standort in die Planung miteinbezogen werden muss.

Die Planungsvorstellungen werden grundsätzlich begrüßt, jedoch eine Breite von 4 m bzw. 3 m für ausreichend gehalten. Die weitere Planung soll diese Breiten verfolgen.

5. Das **namenlose Wasser** ist allenfalls ein Arbeitstitel, denn diese Bezeichnung kennt dort niemand. Herr Gennat spricht sich gegen eine wassergebundene Befestigung aus, da er in einer vergleichbaren, sehr frequentierten Situation in Völkßen die Erfahrung machen musste, dass die Decke sich binnen kurzer Zeit zu einer Rasenfläche entwickelt hat. Er schlägt vor, die gegenwärtige Befestigung mit Rasen beizubehalten. In der späteren Sitzung wird die Idee geboren, hier einen schmalen Plattenweg als Lösung für schlechteres Wetter in den Rasen einzulassen.

Die Frage der Absturzsicherung wurde bereits geklärt, der kommunale Schadensausgleich sieht keine Erfordernis, da Absturzhöhe unter einem Meter. Allenfalls im Bereich der Brücke könnte eine Absturzsicherung erforderlich werden.

Am westlichen Ende des Weges sind zunächst die Eigentumsverhältnisse zu klären, was Frau Demelius in die Wege leiten wird. Dann wird, gemeinsam mit dem Eigentümer der angrenzenden Einfahrt, eine gemeinsame Lösung zu suchen sein.

6. Der **Judenfriedhof** beinhaltet die gesamten Flächen, worauf die gemeinsame steinerne Einfriedung hinweist. Im dritten Reich wurde er geschliffen und die Parzellen den Anwohnern zugeteilt. Die schmale Parzelle befindet sich (vorbehaltlich genauer Nachforschungen) wahrscheinlich im Eigentum der Stadt, zumindest wird sie durch den Fachdienst gepflegt. Die dort vorhandenen Steine bezeichnen keine Grabstätten, sondern wurden als Hinweis dort aufgestellt. Sie könnten daher grundsätzlich versetzt werden.

Wichtig, ist, dass alle Maßnahmen, die den Judenfriedhof betreffen, mit der jüdischen Gemeinde abgestimmt werden, zuständig ist die jüdische Gemeinde Hannover.

7. Die **Gestaltung des Kirchumfeldes** wird einhellig begrüßt. Die vorgestellte Variante soll weiter verfolgt werden. Der Arbeitskreis Geschichte wird sich ebenfalls mit dieser Variante auseinandersetzen, da er eine noch weitergehende Idee entwickelt hatte.
8. Die Frage **der Stellplätze im Kirchumfeld** wird von Frau Demelius unter der Fragestellung geprüft werden, wie viel Stellplätze bauordnungsrechtlich dort für die anliegenden Wohngebäude und Nutzungen erforderlich sind.

Fest steht, dass der Besitzer des Hotels einen Teil der Flächen in Eigentum hat und mit Sicherheit auch einen Teil der Fläche als Stellplätze für seine Gäste nutzen muss.

9. Die **Eingänge zur Kirche** haben unterschiedliche Bedeutung. Der wichtigste ist der Eingang am Turm, gefolgt vom südlichen Eingang. Im Norden wird der nordwestliche Eingang genutzt, während der dem südlichen Eingang gegenüberliegende Nordeingang nicht nutzbar ist.
10. Die Ausstattungsgegenstände werden unterschiedlich beurteilt. Nicht erwähnt wurde der Wüstungsstein an der Übersichtstafel, der ebenfalls seinen festen Platz im Zentrum hat. Der Brunnen wird negativ bewertet, weil er einen hohen Unterhaltungsaufwand erzeugt. Gleichwohl wird die Erfordernis eines Wasserspiels herausgestellt, welches auf einem neu



gestalteten Zentrum nicht fehlen sollte.

Über künftige Standorte der übrigen Objekte wird sich der Beirat Gedanken machen.

11. Die Planungen für die **Stadtto**ren werden kontrovers diskutiert. Vor allem der Anlieger am östlichen Stadttor beklagen, dass sie nach der vorliegenden Planung nicht links in Richtung Westen in die Lange Straße werden einbiegen können.

Generell kommt jedoch der Eindruck auf, dass die Frage der Stadttorgestaltung im Kontext der übrigen Maßnahmen als untergeordnet eingeschätzt wird.

12. Für die Sanierung von Straßenräumen werden zwei unterschiedliche Ansätze deutlich. Ein Ansatz geht davon aus, die Straßenräume vorrangig zu sanieren, die an das Zentrum angrenzen (Pfarrstraße, Pastorengasse, Markstraße, Hinter der Post, Pastorengasse). Ein anderer Ansatz zielt auf die Erfordernis der geordneten Einrichtung von Stellplätzen im Straßenseitenbereich hin. Dies zielt auf die Lindenbergstraße, die Straße „Am Wöhlbach“, „Hinter der Post“ aber auch auf die Wallstraße ab.

Diese Ansätze werden im Beirat weiter zu vertiefen sein, damit eine fundierte und den Bedürfnissen der Anwohner und Nutzer entgegenkommende Prioritätensetzung möglich ist. Maßgeblich ist hier auch die Einbeziehung des FD Tiefbau hinsichtlich der Frage anstehender Sanierungsmaßnahmen im Bereich der Kanalisation.

Göttingen, den 29. Oktober 2009 gez. Dr. Christoph Schwahn

Protokoll zur 6. Sitzung vom 19.11.2009

Ort: Hotel Berggarten Eldagsen - Zeitpunkt 18.30 Uhr

Teilnehmer von der Stadt Springe: Frau Kirchmann & Frau Bulla – vom Architekturbüro aus Göttingen
Herr Brudniok & Herr Mußgnug - sowie 11 weitere Bürger

Besprechungsthema:

Sanierung und Innenentwicklung von Block- und Quartiersstrukturen

Dazu wird das **Sanierungsgebiet in 3 Hauptteile** unterteilt – im Anhang als Straßenkarte ausgewiesen

- 1.: obere Vorstadt - umfasst das Gebiet zwischen Obergutstr./Talstr. und Knickstr./Klosterstr
- 2.: Kernstadt – zwischen Knickstr./Klosterstr. und Triftstr.
- 3.: Untere Vorstadt – zwischen Triftstr. und Gestorferstr.

Bei der Stadtumbauplanung werden Blockstrukturen nach vornehmlich nachfolgenden Kriterien bewertet und überplant.

Leerräume durch leere Gebäude, nicht genutzte Flächen, voraussehbare Leerstände durch Gewerbeaufgabe z.B. Landwirtschaft usw. werden versucht landschaftlich homogen neu zu strukturieren. Hierzu stehen verschiedene Möglichkeiten zur Neunutzung zur Debatte.

Abriss maroder Gebäude, Umbauungen, Ansiedelung neuer Gewerbebezüge, Freiflächengestaltung etc.

Bei allen Umgestaltungsabsichten findet immer ein Gespräch zwischen Stadt und Eigentümer statt.

Ziel ist es:

In Eldagsen Anreize zur Ansiedelung von Menschen und Gewerbe zu schaffen und dabei spielt Qualität generell eine entscheidende Rolle.

Das Sanierungsgebiet ist **insgesamt in 13 Blöcke** eingeteilt.

Nähere Ausführungen wurden zu folgenden Blöcken gemacht:

Block 1: keine Blockbereinigung von Gebäuden – Kirche und Umfeld enthält viel Denkmalschutz

Block 2: beginnend Rollwage über früherer HL-Markt bis Kinderspielplatz – Stadt könnte Vorkaufsrecht ausüben und durch Abrissprämie evtl. auch Investor finden für Neu-Komplex z.B. für seniorengerechtes Wohnen

Block 4: hier sind hervorragende Qualitäten zu Wohnbebauung

Block 5: wichtig hier den Lebensmittelmarkt zu halten und Standort für ihn noch attraktiver zu machen

Block 6: hier kein Veränderungsbedarf – nur 1 Halle leer + Eternitwand kann ggf. vom Goldschmied Treppe gestrichen werden.

Block 7: Haus neben Bauer Hische – hier wäre durch die Förderung die Chance Abrissförderung zu bekommen – Eigentümer soll Angebot gemacht werden mit Erläuterung der Planungsabsichten.

Block 8: hier ist Handlungsbedarf /Gespräch mit Frau Katz – Eigentum droht ganz zu verfallen.

Block 9: Gespräch mit Herrn Mund suchen bezüglich der Lagerhalle - um Gesamtsituation zu verbessern

Block 10: Wohnbebauung so in Ordnung

Block 11: keine Ansätze zur Umgestaltung

Block 12+13: geschlossene Bebauung straßenseitig – rückwärtig diverse Bebauungsansätze – viel Leerstand – Abriss teilweise sinnvoll – wird bis zu 100% gefördert – zu beachten sind hier die denkmalgeschützten Häuser

Im Ortskern wird eine Belebung durch Bürger und Kleinbetriebe angestrebt. Die notwendige Umdisponierung und Neubebauung der einzelnen Grundstücke dürfte ein längerer Prozess werden.

Einigkeit bestand in der Ansicht:

Um Anreize zur Ansiedelung zu schaffen, stellt die Lange Straße in ihrer jetzigen Konstellation ein großes Problem dar. Dies bezieht sich sowohl auf die Verkehrssituation als auch auf die zunehmenden Leerstände an der Straße. Lärmschutztechnische Optimierung ist hier eine Notwendigkeit um die steigenden Leerstände – besonders auch an Mietwohnungen entgegenzuwirken.

Eldagsen, den 3.12.2009

Protokollführerin Barb Drave

Protokoll zur 7. Sitzung vom 13.1.2010

Ort: Ratskeller Eldagsen - Zeitpunkt: 18.30 Uhr

Teilnehmer: von der Stadt Springe: Frau Demelius, Frau Kirchmann – vom Architekturbüro aus Göttingen: Herr Dr. Schwahn, von der DSK: Herr Mußgnug - sowie 11 weitere Bürger

Besprechungsthema: Freiraumentwicklung – großzügige Varianten -

nur ein Rahmenplan als lockere Vorgabe mit Zielen – konkret erst bei Realisierung

Es geht darum, gemeinsam eine Linie zu finden. In der Realisierungsphase wird mit den Betroffenen die konkrete Planung abgestimmt. Wo begonnen wird, unterliegt der pol. Entscheidung.

Neuer Gehlenbach: sparsame, konsequente Umsetzung – Weg als Platten mit natürlichem Charakter

Namenloser Knick :

jüdischer Friedhof – liegt außerhalb des Sanierungsgebietes – nach Treffen mit Vertreter der jüdischen Gemeinde ist Einvernehmen darüber, dass es Sinn macht hier umzugestalten.

Etwa so: Pforte weg – breite Treppe – Teile Ziegelmauer als Sichtschutz - Rest Hecke zur Einfriedung

Verkehr: Klasse 5 befestigt – Container bleiben, aber mit Hecke umranden – Beleuchtung (Ratsbeschluss)

Weg: gepflastert (Fuß-+ Radweg + Zugänge) – Gehlenbach wasserwirtschaftliche Planung (Tiefbauamt)

Kirchumfeld als Stadtzentrum – Begehung und Absprachen mit Kirchenvorstand am 13.1.2010

Bereich um Kirche soll zum kompletten Zentrum von Eldagsen werden

Gestaltung soll offen und flexibel sein – mit temporären Nutzungsbereichen (z.B. parken an Sonntagen)

Gestalterische, nutzungsbedingte Unterschiede durch Pflasterungsarten (Natursteine + Betonsteine)

kenntlich machen – Durchfahrt zur Marktstr. bleibt – Bürger legen hier Wert auf große Grünanlage -

Entscheidungsbedarf noch über repräsentative Elemente und Vorstellung der Anlieger (Ratskeller etc.)

Komplexe Straßenerneuerung stellt sich wie folgt dar:

- Kreisverkehrsplatz am Eingang Westen – hier muss Straßenbauamt zustimmen
- gemeinsames Problem: durchweg zu breite Fahrbahnen

Ziel: durch Gliederung eine funktionale Verbesserung – gemäß Richtlinie für Erschließung (EAE 85/95)

- kein verzerrtes Verhältnis von Straße zur Gehwegfläche
- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Stellplätze ohne Behinderung des Verkehrs
- gestalterische Aufwertung u.a. Begrünung, die für ausgewogenes klimatisches Verhältnis sorgt
-

Elemente zur Gliederung der Straßenräume sind u.a: Hoch-/Rundborde, Muldengossen, Pflasterbänder
Vorschläge einmal virtuell dargestellt: Weitere Einzelheiten siehe beigefügte Dateien Dr. Schwahn

- Pfarrstraße: Rundborde + begrünende Elemente z.B. Bäume
- Hinter der Post: ebene Fläche ohne Absatz – optische Elemente -
- Lindenbergrstr.: Straßenraum verkleinern zur Belebung der Parkfläche – Bäume pflanzen
- Marktstr.: Fahrbahn 5,50m – Rundborde – Parkmöglichkeiten durch Bäume auflockern
- Waldstr.: 10,30m breit –Gehwege im Kombi mit parken – Einbahnstr.+ Radweg bleibt
- Am Wöhlbach: Ost- Querschnitt bleibt – Gehweg nur einseitig
- Am Wöhlbach: West - erneuern der Fahrbahndecke - gegenwärtige Gestaltung o.k. mit Bäumen zwischen den Parkplätzen – Südseite Parkstreifen + Fußweg weg
- Klosterstr: starke Durchfahrtsfunktion – Gehweg einseitig kleiner – einseitig parken mit grün
- Knickstr.: Straßendecke o.k.- Gestaltung seitlich mit parken wie Klosterstr.
- Brückenstr.: Zustand übel – nicht viel Verkehr– beruhigende Zone – Pflanzenbeete zum Auflockern
- Zur Barenburg: z.B. Pflanzenstreifen als Trennung von Fahrbahn + Gehweg baulich notwendig
- Am Gehlenbach: 4,50m breite Straße und überfahrbare Borde mit Bäumen zur Auflockerung
- Triftstr.: keine Veränderung möglich, da hier Busroute

Eldagsen, 1.2.2010

Protokollführerin Barb Drave

Protokoll der 8. Sitzung des Sanierungsbeirates am 9.3.2010

Ort: Berggarten, Eldagsen, Lange Str. 62

Zeit: 18.30 bis 21.30 Uhr

Teilnehmer: Als Vorsitzender Ortsbürgermeister R. Burmeister, als Stellvertreter E. A. Solle, vom Büro Brudniok H. J. Brudniok von der Stadt Springe Frau Demelius, Frau Kirchmann und Frau Fritz, von der DSK Herr Mußgnug und Herr Gunkel sowie 26 interessierte Bürger und die Presse

Tagesordnung

TOP 1 Begrüßung. Hinweis darauf, dass heute keine Finanzangelegenheiten beraten werden.

TOP 2 Strukturkonzepte

Herr Brudniok erläutert in Wort und Bild Möglichkeiten zur Steigerung der Attraktivität der Stadt Eldagsen. Es handelt sich hierbei um einen Rahmenplan für mindestens 10 Jahre. Die Ausführungen lassen sich in fünf Schwerpunkte gliedern:

1. Standort- und Wirtschaftsbelebung, 2. Innenentwicklung und Blocksanierung, 3. Stärkung der Wohnfunktionen und der sozialen Struktur, 4. Stadtbildpflege und Baukultur, 5. Management.

Die Lärmbelästigung auf der Langen Straße wird von den Bürgern immer wieder als Hindernis für alle Pläne beklagt. Soweit die Stadtsanierung Einfluss hat, ist dieses Problem in die Planungen eingegangen. Es wird auf zahlreiche gute Einkaufsmöglichkeiten hingewiesen, vor allem aber das Fehlen eines Schuhgeschäftes und eines Schusters erwähnt. Ferner wird der Raumbedarf bei NP angesprochen, zumal es sich um das einzige zentrale Lebensmittelgeschäft handelt. Mit dieser Thematik verbunden ist die Reaktivierung von Leerstand im Sanierungsbereich. Ein erster Schritt wäre ein Leerstandskataster z. B. mit der IHK und der Eldagser Werbegemeinschaft. Eine eigene Arbeitsgruppe könnte sich mit dieser Thematik befassen, für die auch Wohnungsleerstand interessant wäre. Die Wirtschaftsbelebung könnte eventuell auch durch eine Teilnahme an QIN (Quartiersinitiative Niedersachsen) gefördert werden. Herr Rollwage wird die Information darüber an die Werbegemeinschaft weitergeben. Von besonderer Wichtigkeit ist das gänzliche Fehlen altersspezifischer Einrichtungen, so dass bisher Alten- und Seniorenheime in anderen Orten aufgesucht werden müssen. Attraktiver Wohnraum für alle Altersgruppen wie auch verbindende Möglichkeiten, wie z. B. Mehrgenerationenhäuser, betreutes Wohnen o. Ä. wären in der Innenstadt gut untergebracht. Die soziale Struktur ist durch das rege Vereinsleben abgedeckt, könnte aber durch eine zentrale kulturelle Einrichtung erheblich verbessert werden. D. Schmidt verfügt bereits über konkrete Pläne und ein Finanzierungskonzept. Er wird seine Konzeption an Frau Demelius weiterleiten, damit die Stadtsanierung davon profitieren kann.

Die Diskussion zeigte, dass die Schwerpunkte nicht isoliert gesehen werden können, sondern inhaltlich zusammengehören. Stadtbildpflege und Baukultur etwa sind bei allen Planungen zu berücksichtigen. Dazu ist das Management von Bedeutung, d. h. es müssen geeignete Personen mit Sachverstand und Interesse zur Durchführung der Ziele gefunden werden. Ebenso hat sich die

Einbeziehung der Bürgerschaft zum Gewinn für die Arbeit entwickelt. Auf der nächsten Sitzung soll deshalb u.a. darüber nachgedacht werden, wie die bisherige erfolgreiche Zusammenarbeit weitergeführt werden kann.

Herr Brudniok schloss seine Ausführungen mit der Idee, einen Wettbewerb für ein Stadtmotto auszuschreiben.

TOP 3 Allgemeine Informationen zu Förderanträgen

Herr Mußnug erläutert die rechtliche Grundlage der Verträge, die zwischen den privaten Antragstellern und der Stadt Springe abgeschlossen werden. Der Vertragsabschluss wird von der DSK begleitet. Die Verträge haben ihre Grundlage im Städtebaurecht sowie in den Städtebau- und Bescheinigungsrichtlinien des Landes und werden von der DSK allortan angewendet. Es entwickelte sich eine Kontroverse zwischen dem Vortragenden und einem Antragsteller darüber, wieweit die Stadt für die Vergabe von Mitteln Bedingungen stellen kann. Die Problematik ließ sich anhand einer Berechnung für die Förderung auch für Laien gut erklären, während der Text allein nicht so einfach ist. Es wurde auch noch einmal darauf hingewiesen, dass es sich hier um echte Zuschüsse handelt, nicht etwa um Darlehen. In diesem Zusammenhang wurde eine andere Möglichkeit erwähnt, nämlich der „Null-Modernisierungsvertrag“, der genauso durchgeführt werden muss wie die übrigen Anträge und zur Vorlage beim Finanzamt dient. Er bindet den Antragsteller weniger, weil er keine direkte Förderung, sondern eine Steuererleichterung erhält.

Die Nachfrage nach Fördermitteln ist groß. Seit August 2009 sind 33 Beratungsgespräche vor Ort geführt worden. Knapp die Hälfte der Vorhaben sollen noch in diesem Jahr beginnen. Das Interesse am Sanierungsbeirat wie auch an den Begehungen und die Nachfrage nach Fördermitteln zeigen, wie groß das Interesse der Bevölkerung an der Stadtsanierung ist.

TOP 4 Verschiedenes

Die letzte Sitzung des Sanierungsbeirates findet am 20.04.2010 um 18.30 Uhr im Ratskeller statt.

Eldagsen, den 09.03.2010

Helgard v. Wedemeyer