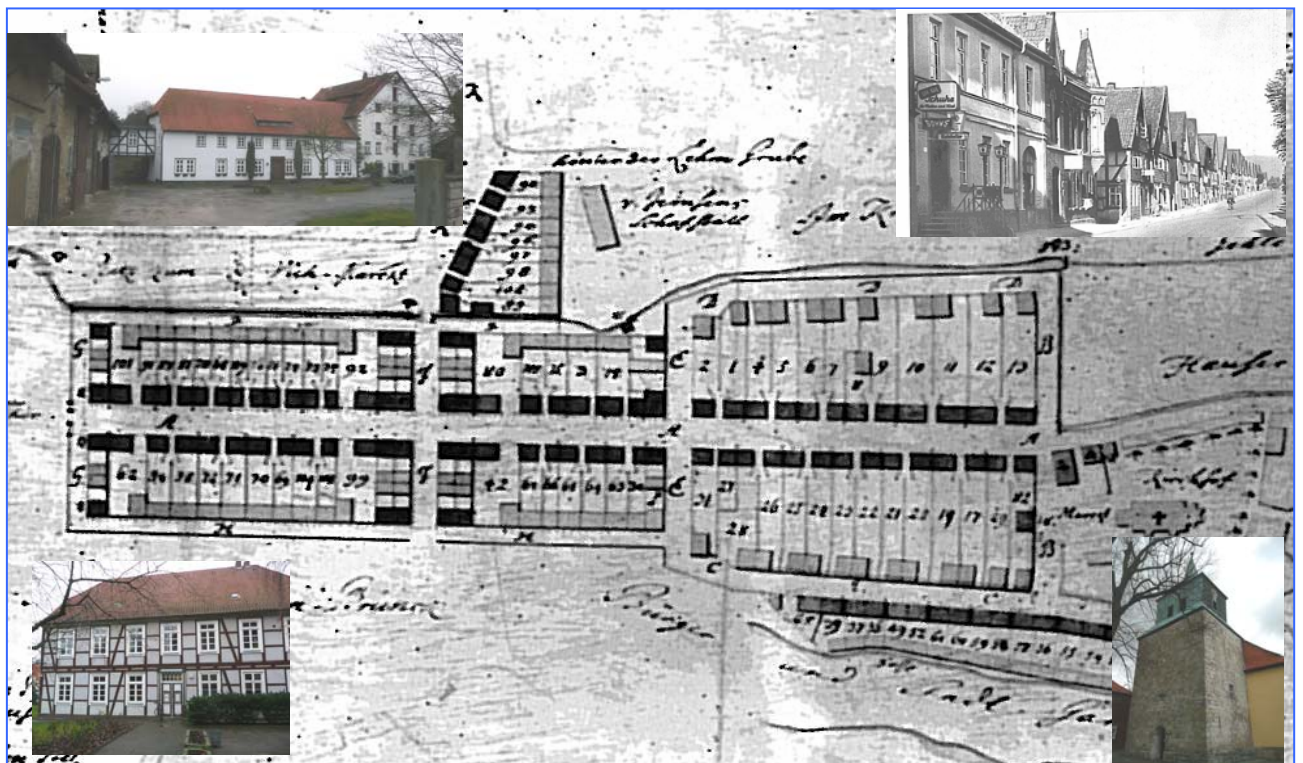


STADT ELDAGSEN

STADT SPRINGE – REGION HANNOVER

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN zur STADTSANIERUNG – MAI 2008



BÜROS BRUDNIK UND DR. SCHWAHN, GÖTTINGEN

INHALTSVERZEICHNIS zum

STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

ELDAGSEN

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Pos.	Inhalt	Seite
0.	Aufgabenstellung und Erforderlichkeit der Stadtsanierung	6
	<i>Karte Untersuchungsgebiet</i>	<i>nach Seite 8</i>
1.	Daten und Entwicklungsaspekte zu Eldagsen und zum Untersuchungsgebiet	9
1.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	9
1.2	Eckdaten– Auszug aus dem Regionalreport 2007	15
1.3	Bevölkerungsentwicklung	18
1.4	Die Gesamtentwicklung der Stadt Eldagsen - Schwerpunktaufgabe Innenstadtsanierung	23
	<i>Plan Gesamtentwicklung</i>	<i>nach Seite 27</i>
1.5	Beteiligung der Bürger und Behörden	28
1.6	Bestehende Bauleit- und Fachplanungen	36
2.	Bestandaufnahme der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Missstände	40
2.1	Städtebauliche und strukturelle Aspekte	40
2.1.1	Historische Entwicklung und Ortsgeschichte	40
	<i>Plan Historische Entwicklung</i>	<i>nach Seite 44</i>
2.1.2	Heutige städtebauliche Situation im Untersuchungsgebiet	45
	<i>Plan Bereiche und Blöcke</i>	<i>nach Seite 46</i>
2.1.3	Gebäudestrukturen	47
	Denkmalliste	51
	<i>Übersichtskarte Baudenkmale</i>	<i>nach Seite 51</i>
	<i>Plan stadtbildprägende Gebäudestrukturen</i>	<i>nach Seite 56</i>
2.1.4	Bestehende Nutzungen und Infrastruktur	58
	<i>Plan Nutzungen</i>	<i>nach Seite 59</i>



Pos.	Inhalt	Seite
2.2	Freiraum	60
2.2.1	Straßenräume	60
2.2.2	Plätze und Grünanlagen	61
2.2.3	Siedlungsfreiräume (Gärten, Weiden, Freiräume im Bereich von Gewässern)	62
2.2.4	Freiraumelemente und ihre Bedeutung für Siedlungsökologie, Stadtbild und Lebensqualität in Eldagsen	63
2.2.5	Befestigung der Oberflächen	68
2.2.6	Spezifische Freiräume und Freiraumnutzungen im öffentlichen Bereich	70
2.2.7	Freiraumplanerische Analyse und Bewertung	71
	<i>Plan Wertigkeiten und Defizite</i>	<i>nach Seite</i> 79
2.3	Verkehr	80
2.3.1	Überregionaler Durchgangsverkehr	80
2.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	81
2.3.3	Ruhender Verkehr	82
2.3.4	Radverkehr	82
2.3.5	Fußläufiger Verkehr	83
2.3.6	Zusammenfassende Bewertung der Defizite und Potenziale – Verkehr	84
	<i>Plan Entwicklungsziele im Freiraum</i>	<i>nach Seite</i> 85
3.	Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände Funktions- und Substanzschwächen	86
	Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet	86
	<i>Plan: Städtebauliche Missstände</i>	<i>nach Seite</i> 97
4.	Maßnahmenplanung	98
	Maßnahmenplanung und erstes Leitbild	98
	<i>Plan Maßnahmen</i>	<i>nach Seite</i> 101
5.	Durchführung, Fazit und Zusammenfassung	114
5.1	Öffentliches Interesse an der notwendigen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme – Entwicklung des Gebietes ohne städtebauliche Sanierungsmaßnahme	114
5.2	Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes	115
5.3	Durchführungsabschnitte, Zeit- und Maßnahmeplan, Prioritäten	117
5.4	Mitwirkungsbereitschaft der Bürger, nachteilige Auswirkungen, Sozialplan, Management	119
5.5	Kosten und Finanzierbarkeit	121
5.6	Beteiligung der Behörden zur VU und Abstimmung mit anderen Maßnahmenträgern	124
5.7	Fortschreibung und weiteres Verfahren, Sanierungsbeauftragter, Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB	124
6.	Anhang	
	Kostenschätzung Freiraum	
	Stellungnahmen der Behörden	



Im Auftrag der Stadt Springe
bzw. im Auftrag und Zusammenarbeit mit der DSK Hannover

Planungsbüros:

Büro Hajo Brudniok

Dipl. Ing. Hans Joachim Brudniok

Architektur • Stadtplanung • Dorferneuerung •
Bauleitplanung • Baugestaltung

Gotteslager 3 c – 37081 Göttingen
Tel.: 0551-6345600 - Fax 0551-6345606

info@hajobrudniok.de

SCHWAHN LANDSCHAFTSPLANUNG

Ingenieurbüro für Landespflege Dr. Christoph Schwahn

Schildweg 21 - 37 085 Göttingen

ISDN 0551 / 59 349 - Fax 0551 / 59 357



13



**Detailansicht
eines Fachwerkhuses
in der Eldagser
Innenstadt**



0. Vorbemerkungen, Aufgabenstellung und Erforderlichkeit der Stadtsanierung

Die Stadt Springe beantragt für den Stadtteil Eldagsen die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm – vorrangig ausgelöst durch erhebliche Funktions- und Substanzschwächen im Innenstadtbereich von Eldagsen

Das Städtebauförderungsprogramm wird seit 1971 gemeinsam von Bund, Land und Gemeinden durchgeführt. Seitdem wurden im Rahmen der allgemeinen Programme lt. Internetseite des Ministeriums für Soziales, Arbeit, Familie und Gesundheit im Rahmen der allgemeinen Programme und Sonderprogramme (einschl. Strukturhilfe) in Niedersachsen Städtebauförderungsmittel des Landes (einschl. Bundesfinanzhilfen) in Höhe von weit über 1 Mrd. € für rund 200 Sanierungsmaßnahmen bereitgestellt.

Ziel städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches ist die Behebung städtebaulicher Missstände in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten durch bodenrechtliche Maßnahmen und Einsatz von Städtebauförderungsmitteln. Diese sind mit Maßnahmen anderer Träger zu koordinieren und zu bündeln.

Städtebauförderungsmittel haben eine ganz erhebliche ökonomische Anstoßwirkung auf private Anschlussinvestitionen. Gerade die beschäftigungspolitischen Impulse durch die Städtebauförderung sind angesichts der Probleme auf dem Arbeitsmarkt eine wichtige Hilfe, Arbeitsplätze am Ort bzw. in der Region zu sichern.

Mittlerweile sind die Programme zur Städtebauförderung aufgesplittet worden. Das Normalprogramm läuft wohl nur noch für bereits aufgenommene Orte weiter. Städte als Neubewerber für eine Programmaufnahme müssen sich auf die neuen Programmkomponenten Stadtumbau, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Soziale Stadt oder Städtebaulicher Denkmalschutz ausrichten.

Für die Behebung der umfangreichen städtebaulichen Probleme der Innenstadt von Eldagsen ist eine Anreizförderung aus dem Normalprogramm bzw. aus den Programmkomponenten Aktive Stadt- und Ortsteilzentren oder Stadtumbau erforderlich. Letztgenanntes Programm erscheint besonders geeignet, wenngleich auch inhaltlich die Programmkomponente Aktive Stadt- und Ortsteilzentren für Eldagsen zutrifft: Im Sinne des Programmes Stadtumbau sind Maßnahmen der Anpassung zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in der Innenstadt von Eldagsen notwendig, um die von zunehmenden Funktions- und Substanzschwächen betroffenen Innenstadt umzugestalten.

Im Sinne der genannten Förderprogramme sind in der Eldagser Innenstadt vielfältige investive Maßnahmen zur Profilierung und Standortaufwertung des öffentlichen Raumes oder zur Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung) oder für Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden dringend erforderlich.

Um einerseits Klarheit über städtebauliche Missstände, Prioritäten und Möglichkeiten der Sanierungskonzeption zu gewinnen und andererseits eine qualifizierte Grundlage für einen Förderungsantrag zu schaffen, hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Springe am 04.09.2005 die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB für die Innenstadt von Eldagsen beschlossen.



Bei ersten Begehungen im Dezember 2007 in der nach dem großen Brand 1742 vom städtebaulichen Gefüge her einzigartigen „Altstadt“ Eldagsen waren sowohl insbesondere in der Stadtmitte als auch im westliche Teil und insbesondere im östlichen Innenstadtbereich verschiedenen Anzeichen verkehrlicher Mängel, struktureller Defizite, Baumängel an Gebäuden und Straßenräumen sowie ökologische Defizite festzustellen.

Die erste öffentliche Bürgerversammlung mit Vortrag und Diskussion zu den Vorbereitenden Untersuchungen fand im Juli 2007 statt, ein Werkstattgespräch zur Innenstadtsanierung mit Bürgern und sog. „Schlüsselpersonen“ sowie Fachbehörden fand am 27.02.2008 statt. In Einzelgesprächen und durch Fragebogenaktionen wurden die Bürgerinnen/Bürger von Eldagsen intensiv eingebunden. In einem Arbeitskreisgespräch mit Bewohnern aus Eldagsen am 17.03.08 wurden insbesondere die strukturellen Probleme hinsichtlich der demografischen Entwicklung erörtert.

Die örtlichen Erhebungen wurden in den Monaten Januar bis März 2008 vorgenommen.

Die Voruntersuchungen ergeben, dass im Untersuchungsgebiet insgesamt erheblicher Handlungsbedarf zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände besteht. Zur Umsetzung der im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchung aufgezeigten Sanierungsziele bedarf es der Städtebauförderungsmittel, da die Gemeinde und die Nutzungsberechtigten im Gebiet allein nicht in der Lage sein werden, die städtebaulichen Missstände ohne die Möglichkeiten und Voraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gem. BauGB in absehbarer Zeit zu beheben.

Um eine ganzheitliche Durchführung zu gewährleisten, soll das künftige Sanierungsgebiet das gesamte Untersuchungsgebiet umfassen, weil alle Bereiche der Innenstadt von städtebaulichen Missständen betroffen sind. Sicherlich ist der mittlere und der östliche Teil der Innenstadt stärker betroffen, doch auch die westliche Innenstadt benötigt zumindest die Möglichkeit, auch durch Impulsprojekte positive Entwicklungen einzuleiten.





Bekanntmachung über die „Vorbereitenden Untersuchungen“ für die Stadtsanierung Stadt Eldagsen

Die Stadt Springe beabsichtigt, zur Vorbereitung der Stadtsanierung in Eldagsen, für den unten gekennzeichneten Bereich des alten Stadtkerns städtebauliche Sanierungsmaßnahmen einzuleiten.

Vorraussetzung hierfür ist die Durchführung „Vorbereitender Untersuchungen“. Diese sind erforderlich, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und die Zusammenhänge sowie die anzustrebenden Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. Die „Vorbereitenden Untersuchungen“ sollen auch die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter und Pächter und anderer Nutzungsberechtigter im Untersuchungsbereich zu der beabsichtigten Sanierung ermitteln sowie Vorschläge hierzu entgegennehmen.

Der Rat der Stadt Springe hat in seiner Sitzung am 18.10.2007 beschlossen, für den zuvor beschriebenen Bereich „Vorbereitende Untersuchungen“ gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 138 Abs. 1 BauGB auch Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet sind, der Stadt Springe oder ihrer Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

Zu diesem Zweck beabsichtigt die Stadt Springe, entsprechende Untersuchungen durchzuführen.



Das Untersuchungsgebiet ist aus der nachstehenden Planskizze ersichtlich.

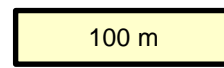



— = Lage des ca. 24.9 ha großen Untersuchungsgebietes im Zentrum der Gesamtstadt
Karte Untersuchungsgebiet Maßstab 1:3500 >



Stadsanierung Eldagsen - 2008

 Abgrenzung
 Untersuchungsgebiet
"Innenstadt"

 100 m
Maßstab i.O 1:3500  Norden

Gebietsgröße 24,9 ha



1. Allgemeine Daten zum Ort und zum Untersuchungsgebiet

1.1 Ziele der Raumordnung der Landesplanung

Die Stadt Eldagsen, im Bereich des ehemaligen Landkreises Hannover, heute Region Hannover, gelegen, geht in Ihrer Gründung auf das Jahr 866 zurück (erste urkundliche Erwähnung). Die Stadt gehört als Stadtteil seit der Gebietsreform im Jahr 1974 zum Stadtgebiet der Stadt Springe. Die am Fuße des Deisters gelegene Stadt hat sich lange Zeit mit ihren überwiegend giebelständigen Gebäuden augenscheinlich erkennbar entlang der Hauptstraße, der heutigen Landesstraße, entwickelt.

Die Stadt Springe sowie Eldagsen liegen am Südwestrand der Region Hannover und grenzen hier an die Nachbarkreise Hameln-Pyrmont und Hildesheim an. Es gibt insgesamt 9 benachbarte Stadt- bzw. Gemeindegebiete.

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 15.978 ha. Das Gebiet der Stadt gliedert sich in 12 Stadtteile. Dies sind ihrer Größe nach:

Springe (Hauptort), Bennigsen, Eldagsen, Völksen, Gestorf, Altenhagen 1, Lüdersen, Alferde, Holtensen mit Klostergut Wülflinghausen, Alvesrode, Mittelrode und Boitzum.

Der Hauptort Springe hat die Funktion eines Mittelzentrums im zentralörtlichen System nach dem Landesraumordnungsprogramm. Springe liegt am Nordwestrand des Stadtgebietes im "Springer Becken" zwischen Deister und Kleinem Deister östlich der Deisterpforte. Die Entfernung zum Oberzentrum Hannover beträgt 23 km, zum Mittelzentrum Hameln 20 km.

Die Anbindung Springes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die B 217 Hannover-Hameln mit direkten Anschlüssen der Stadtteile Altenhagen, Springe und Völksen, sowie über die B 3 Hannover-Hildesheim, die das Stadtgebiet im Osten tangiert. Während die Bundesstraßen als Achsen in Nordsüdrichtung verlaufen, queren die regionalbedeutsamen Landesstraßen das Stadtgebiet in Ostwest-Richtung (L 402, L 460, L 461). Sie verbinden die Bundesstraßen miteinander und schließen die Stadtteile Bennigsen (L 460/402), Gestorf (L 460), Eldagsen und Alferde (L 461) an.

Weitere überörtliche Verkehrsverbindungen sind mit den vorhandenen Kreisstraßen gegeben. An den schienengebundenen öffentlichen Personenverkehr ist Springe über die Haltepunkte Bennigsen, Eldagsen/Völksen und Springe angebunden (Strecke Hannover-Hameln Nahschnellverkehr "Citybahn").

Im Stadtgebiet Springe gibt es mit Springe und Eldagsen zwei durch die historische Siedlungsstruktur städtisch geprägte Stadtteile. Beide Orte stellen prägnante mittelalterliche Stadtgründungen dar, ehemals typische Ackerbürgerstädte mit gut erhaltener historischer Bausubstanz.

In Springe und Eldagsen sind charakteristische Elemente des historischen Stadtgrundrisses wie die langen Durchgangsstraßen in Ost-West-Richtung zwischen den ehemaligen Stadtorten, die Marktplätze, die Kirchbereiche und Teile der historischen Befestigungsanlagen in ihren Wesenszügen erhalten.

Daneben bestehen die vom Ursprung her dörflichen und landwirtschaftlich bestimmten Stadtteile. Die Dörfer in Springe sind Rodungssiedlungen, für das Calenberger Land typische Haufendörfer.

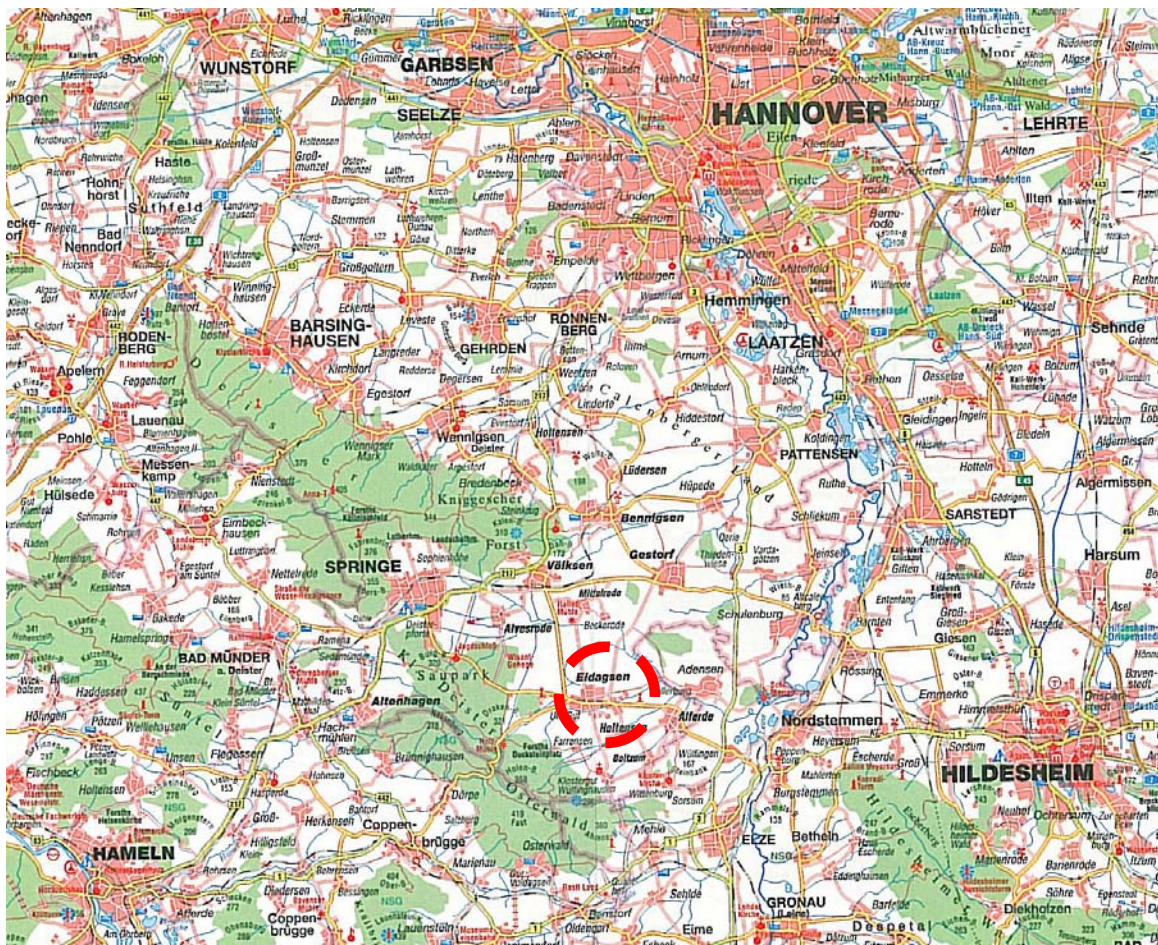


Eldagsen als historische Ackerbürgerstadt wurde neben Springe der zweite Schwerpunkt der Entwicklung im Bereich Wohnen, öffentliche und private Infrastruktur sowie Gewerbe. Aufgrund der deutlich schlechteren Verkehrsanbindung, verbunden mit der Randlage in der Region Hannover, verlief die Entwicklung des heutigen Stadtteiles Eldagsen insgesamt langsamer als in Springe.

Die Stadt Springe liegt im Ordnungsraum um das Oberzentrum Hannover. In der zeichnerischen Darstellung sind folgende Aussagen von Bedeutung:

- Springe erhält die Einstufung als Mittelzentrum am Westrand des Ordnungsraumes um das Oberzentrum Hannover,
- als wichtige Verkehrsachse queren die B 217 und die Haupteisenbahnstrecke (Hannover-Hameln) das Stadtgebiet,
- die Hallerniederung, einzelne Bereiche des Deisters und des Kleinen Deisters, Elmscher Bruch sind Vorranggebiete für Natur und Landschaft,
- Vorranggebiete für die Trinkwassergewinnung finden sich im Bereich des Kleinen Deisters sowie des Osterwaldes südlich von Eldagsen.



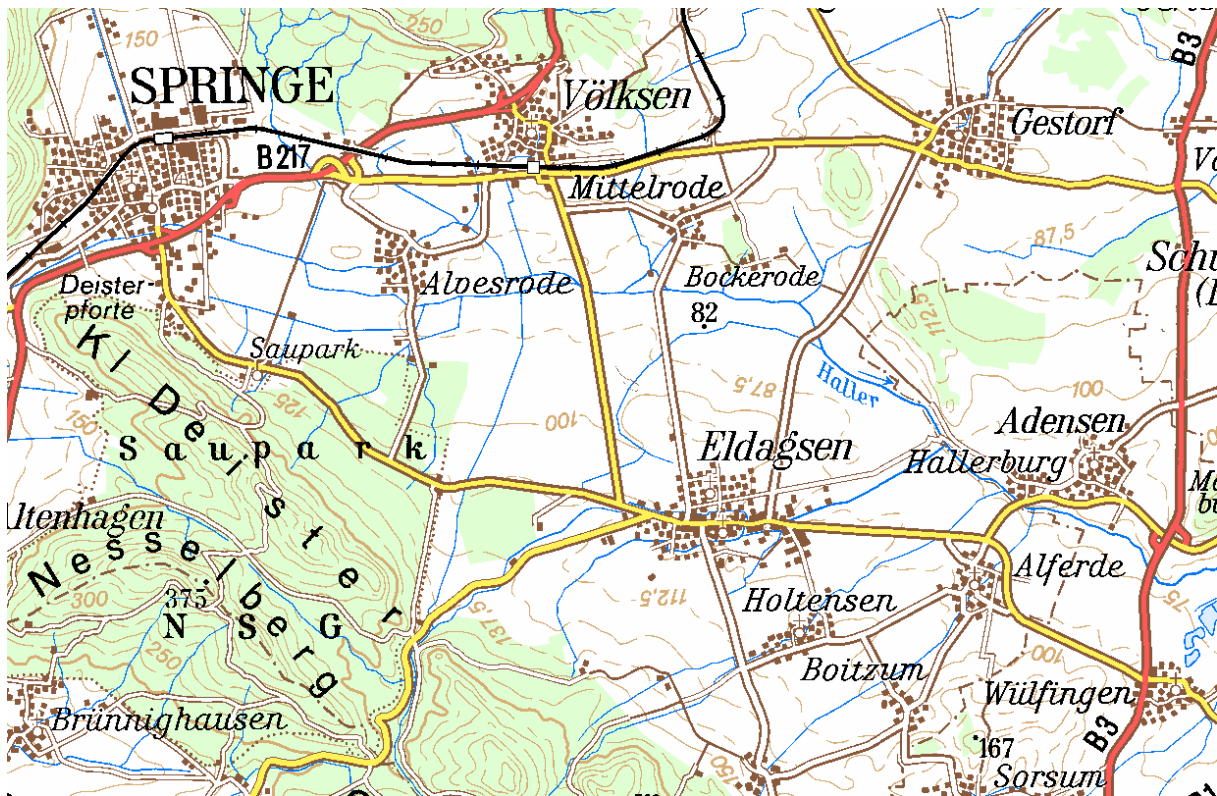


Auszüge aus Gemeindeprospekt:

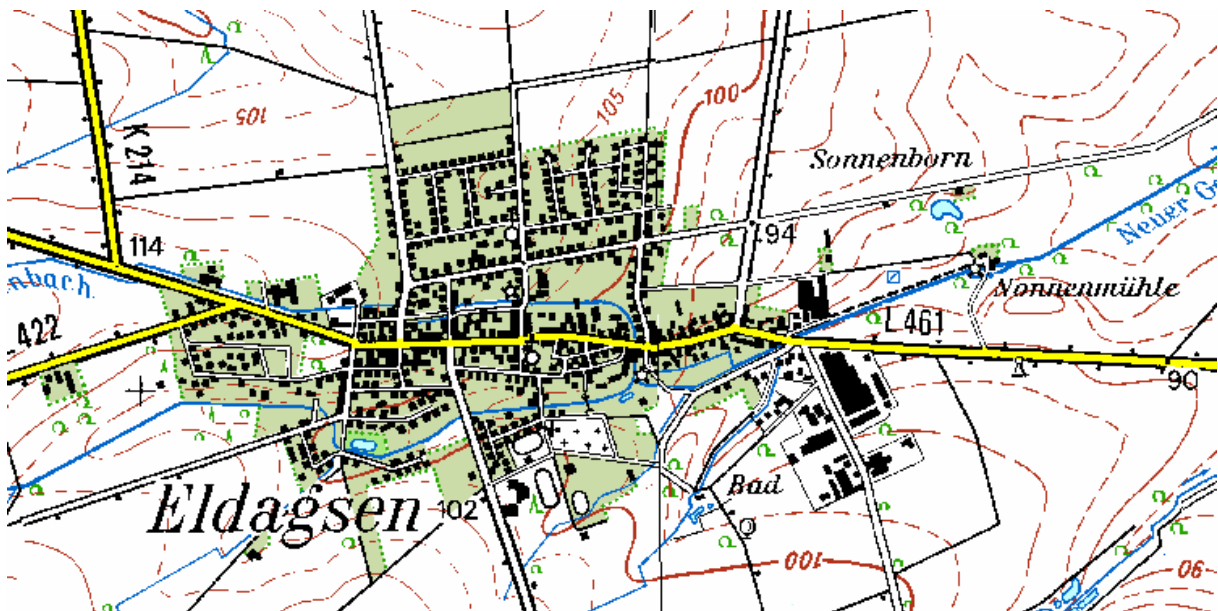
Springe mit Ortsteilen Bennisgen, Eldagsen, Völkxen, Gestorf, Altenhagen 1, Lüdersen, Alferde, Holtensen mit Kloostergut Wülfinghausen, Alvesrode, Mittelrode und Boitzum.

Eldagsen liegt im Teil der Stadt Springe, der dem Naturraum „Calenberger Lößbörde“ zuzuordnen ist. Dieser Bereich befindet sich nördlich des östlichen Deister-Ausläufers außerhalb des Mittelgebirges und öffnet sich nach Norden und Osten zur naturräumlichen Untereinheit der „Pattenser Ebene“. Aufgrund der überwiegenden Löß-Schwarzerden, die eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit besitzen, hat die landwirtschaftliche Nutzung das Landschaftsbild um die Stadt geprägt – und auch das Stadtbild selbst.

Die Lage Eldagsens wurde mit hoher Wahrscheinlichkeit vom Wasser bestimmt. Die Höhe des Untersuchungsraumes liegt zwischen 110 Metern über NN im Westen und ca. 88 Metern an seiner Ostgrenze. Dieser Höhenunterschied ist vor allem im östlichen Teil der Langen Straße deutlich erkennbar.



Topographische Karte 1:200000 – LGN
Lage in Bezug zur Stadt Springe mit überörtlichen Straßennetz der B 217 und B 3

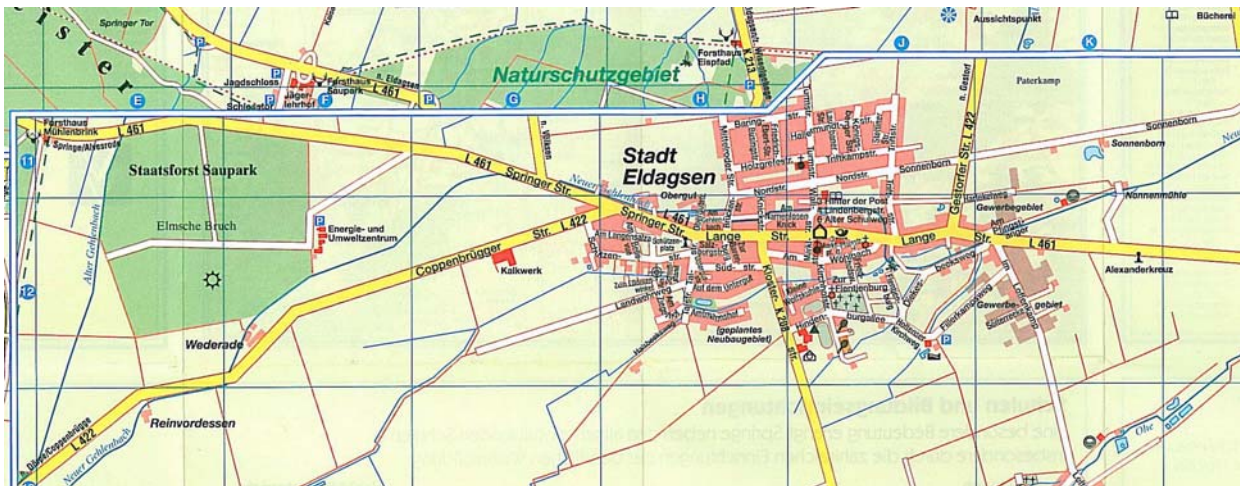


Topographische Karte 1:50000 – LGN
Stadtgrundriss im Überblick – zentrale Lage der historischen Innenstadt entlang der L 461



Übergeordnete Entwicklungspotentiale der Stadt Eldagsen

- Zugehörigkeit zum Großraum Hannover mit seinen positiven Entwicklungschancen
- Vorhandenes Gewerbegebiet
- gute Infrastrukturausstattung sowie Grundausstattung
- Entwicklungsfähige einzigartige historische Altstadt
- Überregional bedeutsame reizvolle Landschaft mit vielfältigem Erholungspotential in Nähe zur Stadt (Deister, Osterwald, Saupark) und wertvollen Naturräumen.



Oben: Übersichtskarte Stadt Eldagsen

Übergeordnete Entwicklungsprobleme der Stadt Eldagsen

- Randlage in der Region Hannover
- Fehlende direkte Autobahnanbindung
- Trotz Lage an der L 461 mit Anbindung nach Springe und B 217 im Westen, zur B 3 im Osten, L 422 Richtung Norden, K 208 nach Süden verkehrlich eher Randlage
- Kein Bahnanschluss
- Veränderung traditioneller Siedlungs- und Sozialstrukturen durch Neubautätigkeit und gleichzeitigem Strukturwandel in der Landwirtschaft
- Ergänzungsbedarf bei öffentlicher Infrastruktur, Einrichtungen für Jugend und ältere Menschen

Funktion der Stadt Eldagsen im städtischen Gesamtentwicklungskontext der Stadt Springe

- Weiterentwicklung im Rahmen der **Funktionsbestimmung als ländlich strukturierte Siedlung**
- Übernahme einer **Entlastungs- und Ergänzungsfunktion bei der Wohnungsversorgung** für den Hauptort Springe, Voraussetzungen hierfür sind vorhanden: Grundschulen, Turnhalle, Kindergärten, Jugendzentrum, Grundversorgung im Einzelhandel, ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten bzw. entsprechende Entwicklungsansätze sowie ÖPNV-Anbindung. Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV über Bahnhof Völksen/Eldagsen ca. 5 km entfernt, Busverbindung
- Auch **Versorgungsfunktion** für benachbarte Gemeinden
- Aufgrund der besonderen Lage der Kernstadt Springe und deren eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten (u. a. Deisternähe) ist von einem reduzierten Zeithorizont bzgl. der Siedlungsentwicklung auszugehen. Als Ausgleich werden verstärkt in den Entlastungsorten Wohnbauflächen ausgewiesen
- Sicherung und Weiterentwicklung von Arbeitsstätten mit örtlicher und überörtlicher Arbeitsmarktfunktion, Nutzung von Gebäuden im Altstadtbereich im Zuge des Strukturwandels in der Landwirtschaft für Handwerksbetriebe, Entwicklung weiterer Gewerbeflächen
- Die vorrangige und konzentrierte Siedlungsentwicklung an dem zentralörtlichen Standort Springe darf durch die Entwicklung der ländlich strukturierten Siedlungen und konkurrierende Baulandmärkte nicht beeinträchtigt werden.

Die genannten Entwicklungsaufgaben des RROP und des Flächennutzungsplanes (s. Kap. 1.6) der Stadt Springe werden durch zahlreiche geplante Maßnahmen im Rahmen der Innenstadtsanierung Eldagsen unterstützt. Durch die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen soll eine effektive und durchgreifende Umsetzung dieser Ziele ermöglicht werden.



Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt mit Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung



1.2 Eckdaten zur Stadt Springe – Auszug aus dem Regionalreport 2007, die entsprechend „übertragbar“ sind für die Situationen in Eldagsen

Regionalmonitoring Niedersachsen

Springe (Eldagsen) : Verdichtungsraum Hannover

Ausbildung und Qualifikation:

Auszubildende:

- Springe: Auszubildende im Jahr 2006: 85 bis unter 97 (bei deutschem Durchschnitt= 100)
Landesdurchschnitt: ca. 116 Auszubildende im Jahr 2006 pro Stadt

Beschäftigung von Hochqualifizierten Arbeitnehmern (Beschäftigte mit Fachhochschul- oder Hochschulabschluss)

- Springe (Verdichtungsraum Hannover): 13%
Landesdurchschnitt: 9%

Kommunale Finanzen:

Gewerbesteuereinnahmen:

- Springe: 139 bis unter 191 € netto im Jahr 2006 pro Einwohner
Landesdurchschnitt: ca. 213,45 € netto im Jahr 2006 pro Einwohner

Steuereinnahmekraft 2006:

- Springe: 520 bis unter 583 € pro Einwohner
Landesdurchschnitt: ca. 613,17€ pro Einwohner

Erreichbarkeit von Bundesfernstraßen:

- Springe: Entfernung vom Gemeindemittelpunkt zur nächsten Autobahnauffahrt: 14,2 bis unter 20,6 km
Landesdurchschnitt der Mittelzentren: etwa 10 km oder weniger bis zur nächsten Bundesautobahn

Pendlerbilanz im Jahr 2006 (Einpendler abzgl. Auspendler in % der Beschäftigten am Wohnort):

- Springe: -50 bis unter -25% (mehr Arbeitende fahren zum Arbeiten aus Springe weg)
Landesdurchschnitt: ca. -5%

Demographische Entwicklung:

Natürliche Bevölkerungsentwicklung von 2006 bis 2007 (Geborene abzgl. Gestorbene):

- Springe: -1,5 bis unter -0,5% (Bevölkerungsabnahme)



Wanderungen (Zuzüge abzgl. Fortzüge):

- Springe: 1,0 bis unter 2,9% (mehr Zuzüge insgesamt in der Region Hannover, in Springe jedoch mehr Fortzüge)
 - Tendenz: (VR Hannover: leicht steigend bis stagnierend)

Arbeitsmarkt und Einkommen:

Arbeitslosigkeit 2007:

- Springe: 11,3% und mehr
Landesdurchschnitt: ca. 8,93% Arbeitslosigkeit

Positionsbestimmungen der Mittelzentren in Niedersachsen:

Einwohnerzahlen:

- Springe: Einwohner: ca. 30.000

Charakteristika von Mittelzentren:

- Mittelzentren in Niedersachsen sind fast ausnahmslos Arbeitsmarktzentren der regionalen Arbeitsmärkte
- Arbeitsmarktzentralität wird mit den positiven Pendlerzahlen gemessen, je höher diese ist, um so stärker die Position als Arbeitsmarktzentrum
- Arbeitsmarktzentralität immer abhängig von konkurrierenden Zentren in der Umgebung
- Mittelzentren mit hoher Arbeitsmarktzentralität haben eine monozentrische Struktur mit wohnungsreichen Umlandgemeinden oder ziehen viele Pendlerströme aus dem großen Umfeld
- Im Verdichtungsraum: Mittelzentren mit negativen Pendlerbilanzen auf Grund der Nähe zu Oberzentren (Springe – Hannover)

Pro-Kopf-Einkommen 2001:

- Springe: ca. 12.100 €

Gewerbesteuereinnahmen 2006 netto in €/Einwohner:

- Springe: ca. 120 € pro Einwohner

Gemeindeanteil an der Gewerbesteuer 2006 in €/Einwohner:

- Springe: ca. 255€

Beschäftigungsentwicklung 2000 bis 2007:

- Springe: ca. -2,0% (damit schwächer als der zugehörige Landkreis)

Beschäftigtenentwicklung von 2000-2007:

- Springe: ca. -1,9%



Wohn- und Wirtschaftsstandortfunktionen der Mittelzentren:

- Springe: Einwohner: 29.656; Beschäftigte: 5.999; Pendlerbilanz: -32,9%; Produzierendes Gewerbe: 1.793; Dienstleistungsgewerbe: 4.088

Dienstleistungsspezialisierung:

- Springe: Handel: 70; Gastgewerbe: 36; Verkehr/Nachrichtenübermittlung: 31; Kredit- und Versicherungsgewerbe: 31; Dienstleistungen überwiegend für Unternehmen: 39; öffentliche Verwaltung oder ähnliches: 51; Erziehung und Unterricht: 88; Gesundheits- und Sozialwesen: 130; sonstige Dienstleistungen 34



1.3 Bevölkerungsentwicklung Stadt Springe gesamt und Eldagsen:

In der Gesamtstadt Springe:

2003: Deutsche: 29032, Ausländer: 1228, Gesamt: 30260
 2008: Deutsche: 28424, Ausländer: 1307, Gesamt: 29731

Einwohnerrückgang 529 Einwohner, knapp 2 %. Ausländeranteil 2008: 4,4 %

In der Stadt Eldagsen: Bevölkerungsentwicklung

1939: 2.248 Einwohner
 1950: 4.034 Einwohner
 1970: 3.603 Einwohner
 1980: 3.713 Einwohner
 1990: 3.715 Einwohner
 1996: 3.685 Einwohner
 2003: 3.441 Einwohner
 2008: 3.420 Einwohner

2003: Deutsche: 3281, Ausländer: 160, Gesamt: 3441
 2008: Deutsche: 3262, Ausländer: 158, Gesamt: 3420

Einwohnerrückgang 21 Einwohner, 0,6 %. Ausländeranteil 2008: 3,7 %

Im Untersuchungsgebiet Innenstadt Eldagsen:

2003: Deutsche: 873, Ausländer: 102, Gesamt: 975
 2008: Deutsche: 794, Ausländer: 96, Gesamt: 890

Einwohnerrückgang 88 Einwohner, 9 %. Ausländeranteil 2008: 10,8 %

Daten im Vergleich: Niedersachsen:

Durchschnittlicher Ausländeranteil im Jahr 2005: 5,8%

Einwohner 2008:

Untersuchungsgebiet	Lange Str.	Am Wöhlbach	übrige Gebiet
890	545	133	212

Im Untersuchungsgebiet Innenstadt Eldagsen – Lange Straße als Hauptachse:

2003: Deutsche: 519, Ausländer: 89, Gesamt: 608
 2008: Deutsche: 461, Ausländer: 84, Gesamt: **545**

Einwohnerrückgang 63 Einwohner, **10,3 %**. Ausländeranteil 2008: 15,4 %



Altersstruktur der Bewohner in der Langen Straße:

Niedersachsen

Gesamtbewohner:	545	(100%)	
Bewohner unter 6 Jahren:	32	(5,87%)	(5,5%)
Bewohner von 7-18 Jahren:	76	(13,94%)	(13,5%)
Bewohner von 19-30 Jahren:	95	(17,43%)	(13,3%)
Bewohner von 31-45 Jahren:	123	(22,57%)	(22,7%)
Bewohner von 46-65 Jahren:	144	(26,42%)	(25,6%)
Bewohner über 66 Jahren:	75	(13,76%)	(19,5%)

Im Untersuchungsgebiet Innenstadt Eldagsen –Straße „Im Wöhlbach“:

2003: Deutsche: 124, Ausländer: 10, Gesamt: 134
 2008: Deutsche: 124, Ausländer: 9, Gesamt: **133**

Einwohnerückgang 1 Einwohner, 0,7 %. Ausländeranteil 2008: 6,8 %

Altersstruktur der Bewohner der Straße „Am Wöhlbach“

Gesamtbewohner:	133	(100%)
Bewohner unter 6 Jahren:	6	(4,51%)
Bewohner von 7-18 Jahren:	6	(4,51%)
Bewohner von 19-30 Jahren:	23	(17,29%)
Bewohner von 31-45 Jahren:	21	(15,79%)
Bewohner von 46-65 Jahren:	48	(36,09%)
Bewohner über 66 Jahren:	29	(21,80%)

Im Untersuchungsgebiet Innenstadt Eldagsen – restliche Straßen

2003: Deutsche: 230, Ausländer: 3, Gesamt: 233
 2008: Deutsche: 209, Ausländer: 3, Gesamt: **212**

Einwohnerückgang 21 Einwohner, 9,0 %. Ausländeranteil 2008: 1,4 %

Altersstruktur der Bew. des restl. Sanierungsgebiets:

Gesamtbewohner:	212	(100%)
Bewohner unter 6 Jahren:	10	(4,72%)
Bewohner von 7-18 Jahren:	34	(16,04%)
Bewohner von 19-30 Jahren:	21	(9,91%)
Bewohner von 31-45 Jahren:	50	(23,58%)
Bewohner von 46-65 Jahren:	46	(21,70%)
Bewohner über 66 Jahren:	51	(24,06%)



Wohneinheiten und Familien im Untersuchungsgebiet Eldagsen

Gesamtes Untersuchungsgebiet Eldagsen:

Haushalte: 544	(100%)
- Haushalte ohne Kinder: 448 (davon 322 Alleinstehende) (Alleinstehend: 59,19%)	(82,35%)
- Haushalte mit einem Kind: 49	(9,01%)
- Haushalte mit 2 Kindern: 34	(6,25%)
- Haushalte mit 3 oder mehr Kindern: 9	(1,65%)

Einwohner 890 / 1,6 Einwohner je Haushalt

1.) Lange Straße:	
Haushalte: 335	(100%)
- Haushalte ohne Kinder: 273 (davon 205 Alleinstehende) (Alleinstehend: 61,19%)	(81,49%)
- Haushalte mit einem Kind: 31	(9,25%)
- Haushalte mit 2 Kindern: 23	(6,87%)
- Haushalte mit 3 oder mehr Kindern: 8	(2,39%)
2.) Am Wöhlbach:	
Haushalte: 81	(100%)
- Haushalte ohne Kinder: 72 (davon 40 Alleinstehende) (Alleinstehend: 49,38%)	(88,89%)
- Haushalte mit einem Kind: 7	(8,64%)
- Haushalte mit 2 Kindern: 2	(2,47%)
- Haushalte mit 3 oder mehr Kindern: 0	(0,00%)
3.) Restliches Sanierungsgebiet:	
Haushalte: 128	(100%)
- Haushalte ohne Kinder: 103 (davon 77 Alleinstehende) (Alleinstehend: 60,16%)	(80,47%)
- Haushalte mit einem Kind: 11	(8,59%)
- Haushalte mit 2 Kindern: 9	(7,03%)
- Haushalte mit 3 oder mehr Kindern: 1	(0,78%)

Knapp 60 % der ca. 275 Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet werden von den Eigentümern selbst bewohnt.



Auszug aus Demografischer Wegweiser der Bertelsmann Stiftung

2. Gemeindebasisdaten 2005

	Springe	LK Region Hannover	Niedersachsen
Bevölkerung (E)	29.833	1.128.543	7.993.946
Fläche (ha)	15.979	229.049	4.761.793
Einwohnerdichte (E/ha)	1,9	4,9	1,7
Beschäftigte 1. Sektor (%)	1,63	0,56	1,53
Beschäftigte 2. Sektor (%)	29,45	23,92	33,37
Beschäftigte 3. Sektor (%)	68,87	75,51	65,08
Siedlungsstruktureller Kreistyp	Typ II: Agglomerationsräume – Hochverdichtete Kreise	Typ II: Agglomerationsräume – Hochverdichtete Kreise	–
Demographietyp	Typ 6: Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit geringer Dynamik	–	–

Quelle: Statistische Landesämter, Bundesagentur für Arbeit, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, eigene Berechnungen.

Städte und Gemeinden mit 5.000 bis 100.000 Einwohnern

Typ	Bezeichnung	Anzahl Kommunen
1	Stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil	514
2	Suburbane Wohnorte mit hohen Wachstumserwartungen	90
3	Suburbane Wohnorte mit rückläufigen Wachstumserwartungen	361
4	Schrumpfende und alternde Städte und Gemeinden mit hoher Abwanderung	352
5	Stabile Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit hohem Familienanteil	740
6	Städte und Gemeinden im ländlichen Raum mit geringer Dynamik	579
7	Prosperierende Städte und Gemeinden im ländlichen Raum	165
8	Wirtschaftlich starke Städte und Gemeinden mit hoher Arbeitsplatzzentralität	70
9	Exklusive Standorte	5

| BertelsmannStiftung

3.1 Politikfeld "Demographie" 2005

Tab. 1: Indikatordaten im Politikfeld "Demographie" für Springe

	Springe	LK Region Hannover	Niedersachsen
Bevölkerungsentwicklung vergangene 7 Jahre (%)	-0,2	1,5	1,6
Bevölkerungsentwicklung bis 2020 (%)	-3,5	-0,2	-0,2
Frauenanteil an den 20 bis 34-Jährigen (%)	50,4	50,9	49,5
Fertilitätsindex (%)	3,6	-7,7	0,1
Ausländeranteil (%)	4	10,5	6,7
Familienwanderung (Einwohner)	8,5	0,5	3,3
Bildungswanderung (Einwohner)	-10,4	39	7,3
Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte (Einwohner)	2,5	-1	2,7
Alterswanderung (Einwohner)	2	-2,1	1,1
Durchschnittsalter (Jahre)	44,1	42,7	42,1
Durchschnittsalter 2020 (Jahre)	48,3	45,7	46
Median-Alter (Jahre)	43,6	41,4	41
Median-Alter 2020 (Jahre)	50,7	46,2	47,6
Anteil unter 18-Jährige (%)	17,8	16,9	19
Anteil unter 18-Jährige 2020 (%)	13,8	14,7	15,7
Anteil 60- bis 79-Jährige (%)	23,9	20,9	20,4
Anteil 60- bis 79-Jährige 2020 (%)	25,3	22,2	23,2
Anteil ab 80-Jährige (%)	5,2	4,8	4,7
Anteil ab 80-Jährige 2020 (%)	9,3	7,5	7,7

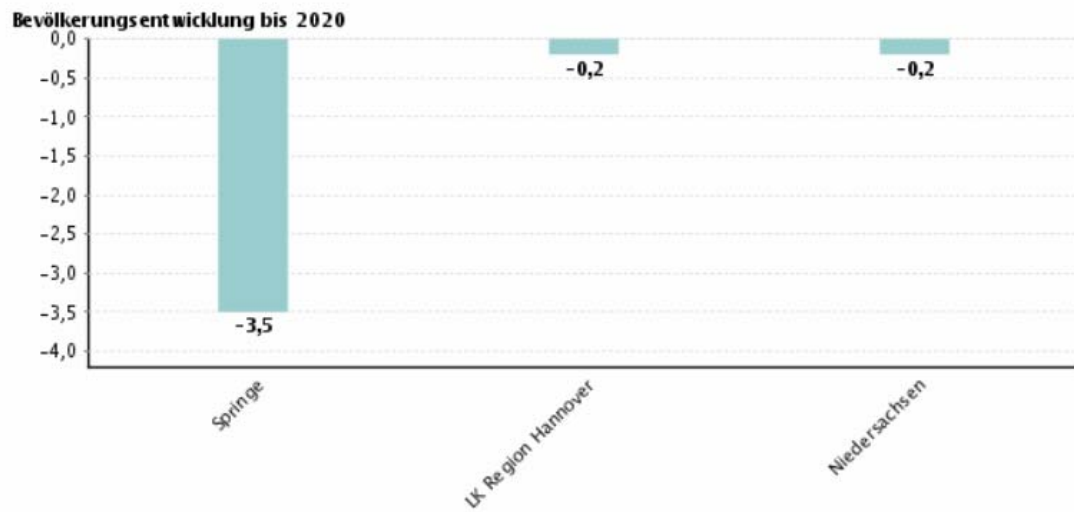
k.A. = keine Angabe bei fehlender Verfügbarkeit (siehe Erklärung Indikatoren), unzureichender Vergleichbarkeit wegen Gebietsstandsänderungen oder Einwohnerzahl unter 5.000 im betreffenden Jahr!

Quelle: Statistische Landesämter, eigene Berechnungen.



Auszug aus Demografischer Wegweiser der Bertelsmann Stiftung

Wegweiser Demographischer Wandel

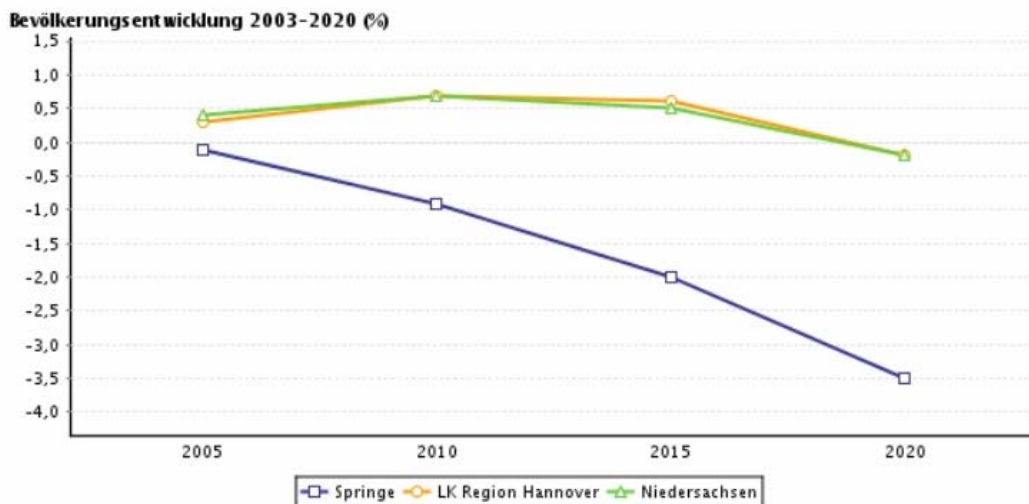


Quelle: Statistische Landesämter, Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung GmbH, eigene Berechnungen.

| Bertelsmann Stiftung

Entwicklungstrends für Springe

Welcher Trend lässt sich für die Entwicklung der Bevölkerungszahl bis 2020 beschreiben?



Quelle: Institut für Entwicklungsplanung und Strukturforschung GmbH (ies), eigene Berechnungen.



1.4 Die Gesamtentwicklung der Stadt Eldagsen – Schwerpunktaufgabe Innenstadtsanierung

- WESENTLICHE ASPEKTE UND ECKPOSITIONEN ZUR GESAMTENTWICKLUNG
- AUFEINANDER ABGESTIMMTES MASSNAHMENBÜNDEL IN DEN BEREICHEN STÄDTEBAU-, WIRTSCHAFTS-, UMWELT- UND SOZIALPOLITIK
- ZUKUNFTSFÄHIGE INNENSTADTSANIERUNG:
INNENENTWICKLUNG MIT GESTALTERISCHER QUALITÄT UND SCHAFFUNG VON IDENTITÄT UND ATTRAKTIVITÄT DES STADTKERNES

Allgemeine Entwicklungsprobleme und Defizite in Eldagsen:

- Bevölkerungsrückgang
- Veränderung der Alterstruktur (Zunahme älterer Bevölkerungsgruppen, Abnahme der Anzahl von Kindern und Jugendlichen sowie kaum noch Familien mit mehr als 2 Kindern)
- Zunahme der Leerstände
- Abbau von Arbeitsplätzen
- Verlust von Kaufkraft
- Randlage in der Region Hannover
- Veränderung traditioneller Siedlungs- und Sozialstrukturen durch Neubautätigkeit und gleichzeitigen Strukturwandel in der Landwirtschaft.
- Ergänzungsbedarf bei öffentlicher Infrastruktur, Einrichtungen für Jugend und ältere Menschen

Wohnsiedlungsbereiche mit

- Wohnumfeldmängel in den älteren Siedlungsstraßen,
- hoher Versiegelungsgrad in Straßenräumen
- einzelne Substanzmängel
- einzelne Leerstände bzw. Unternutzungen
- zum Teil fehlende Ortsrandeinbindung, -eingrünung

Historische Innenstadt mit

- hohem Grad an städtebaulichen Missständen und Funktionsverlusten
- unzureichende Ausgestaltung des Stadtzentrums
- starke Verkehrsbelastung
- verbesserbare Seitenraumgestaltung
- verbesserbare Infrastrukturausstattung
- Rückgang bzw. Verlust (ehem.) typischer Kleinstrukturen der Altstadt mit wohnstättennahen Arbeitsplätzen, fehlende Funktionsmischung in Bereichen der Altstadt
- Problembereiche bzw. fehlende Entwicklungsansätze für bestehende rückwärtige Scheunenbereiche aufgrund (zunehmender) Funktionsverluste, untergenutzter bzw. leerstehender Wirtschaftsgebäude
- Brachflächen bzw. gewerblicher Leerstand
- Bereiche mit Wohnumfeld-Defiziten; Bereiche mit übermäßiger Versiegelung und/oder fehlender Aufenthaltsqualität und/oder mangelhafter Grünausstattung (gesamte Altstadt abseits der Langen Straße)

Gewerbegebiet und Sondergebiet Einzelhandel

Bis auf gestalterische und grünordnerische Positionen keine größeren Defizite oder Entwicklungsprobleme



Innenstadt als eindeutiges Hauptproblemgebiet in Eldagsen

In Eldagsen ist als Hauptproblem ein Funktionsverlust des „zentralen Versorgungsbereiches“ festzustellen, mit zunehmenden Leerstand im Wohnbausektor und im gewerblichen Bereich. Die Erhaltung und Entwicklung des Stadtmittensbereiches ist erforderlich, damit die Innenstadt in ihrer Funktion als Standort für Wirtschaft, Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben aufrecht erhalten werden kann.

Im Vergleich hierzu sind die städtebaulichen Defizite in den übrigen Bereichen der Stadt Eldagsen nachgeordnet. Daher muss die Entwicklungspolitik der nächsten Jahre ihr Hauptaugenmerk auf die Sanierung und Attraktivierung der Innenstadt von Eldagsen legen, was auch im Interesse der Gesamtstadt liegen muss. Eine weitere negative Entwicklung der Innenstadt wird sich auch nachteilig auf die übrigen Teile der Stadt Eldagsen und auch auf die Gesamtstadt Springe auswirken. Die Innenstadt verlor im Vergleich zur übrigen Stadt überproportional viele Einwohner. Der Bevölkerungsrückgang im Gesamtort betrug von 2003 bis 2008 lediglich 0,6 %. Im Untersuchungsgebiet betrug der Einwohnerrückgang im gleichen Zeitraum rund 10 %, insbesondere im Bereich der Langen Straße.

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen an der Gesamtbevölkerung in Eldagsen wird weiter sinken, d.h. der Bedarf an Kindergärten/Schulen zurückgehen, bzw. auch bei Einwohnerwachstum wird der Bedarf an vorgenannten Einrichtungen nicht im gleichen Umfang wachsen.

Der Anteil der älteren, in der Regel aus dem Erwerbsleben ausgeschiedenen Bewohner, wird sich nahezu verdoppeln. Damit wird der Bevölkerungsanteil nichterwerbstätiger, weniger verdienender hilfebedürftiger und weniger mobiler Menschen zunehmen mit den entsprechenden sozialen Auswirkungen.

Die stark verdichtete und verkehrsbelastete Innenstadt von Eldagsen mit ihren vielfältigen städtebaulichen Problemen steht unter starkem Konkurrenzdruck zu den Angeboten auf der „grünen freien Wiese“ in verkehrsgerechten Neubaugebieten. Der Ausdünnungsprozess in Eldagsen wird sich beschleunigen, wenn nicht durch eine nachhaltige Innenstadtsanierung die Standortbedingungen für Wirtschaft, Kultur sowie zum Wohnen, Arbeiten und Leben verbessert werden. Hierzu sind eine umfassende Aufwertung der öffentlichen Räume, der Wohnumfelder, der jeweiligen Blöcke in der Altstadt von Eldagsen, des Gebäudebestandes, des Stadtbildes und ergänzende Infrastrukturmaßnahmen sowie Freizeit- und Kulturangebote zwingend einzuleiten.

Der teilweise sehr schlechte Gebäudebestand in Eldagsen wird auf etlichen Anwesen nicht mehr marktgerecht bzw. vermietbar sein, in der Stadt droht die schleichende Entleerung. Damit ist eine Abwärtsspirale in Gang gesetzt, die weitreichende Folgen haben wird. Die Investitionsbereitschaft im privaten Bereich wird angesichts der Zunahme der Leerstände und des Substanzverfalls im Stadtkern weiter sinken. Die Unattraktivität von Stadträumen kommt erschwerend hinzu, um einer negativen Entwicklung entgegen zu steuern.

Vor dem Hintergrund des derzeitigen Wohnungsbestandes sowie der demographischen und sozialen Entwicklung wird künftig ein attraktives Wohnungsangebot für vielfältige Bedarfsgruppen im Innenstadtgebiet geschaffen werden müssen:

Es besteht gerade im Innenstadtgebiet ein großes reizvolles Anwesenpotenzial für verschiedene Wohnformen durch Umnutzung und Umgestaltung der historisch wertvollen Gebäude und Hofanlagen.



Der Umbau der historischen Anwesen und des Gebäudebestandes bietet Potenziale für

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

Der bisher erfolgte und potenziell zunehmende Bevölkerungsverlust in der Innenstadt von Eldagsen bewirkt auch, dass sich gewachsene Nachbarschaften auflösen und informelle soziale Systeme zerbrechen. Doch gerade für bestimmte Nachfragegruppen sind diese Strukturen - ergänzend zu öffentlichen und soziokulturellen Einrichtungen - von unschätzbarem Wert.

Die vielfältigen Wechselbeziehungen zwischen nachhaltiger Stadtentwicklung und dem Wohlbefinden der Bürger und Bürgerinnen erfordern ein behutsames Vorgehen bei dem Umbau der Stadträume und Blöcke in Eldagsen. Angesichts der zunehmenden Alterung ist davon auszugehen, dass das gewohnte Wohnumfeld, die Erhaltung wohnungsnaher Infrastruktur und die Wahrung gewachsener Strukturen in Eldagsen eine zunehmende Wertschätzung erfahren werden.

Die Sicherung einer bedarfsgerechten Infra- und Versorgungsstruktur im Innenstadtgebiet nimmt hier eine Schlüsselrolle ein.

Ein behutsamer Stadt-Umbau des Gefüge- und Gebäudebestandes ist als Anpassungsprozess zur künftigen Stadtentwicklung erforderlich.

Übergeordnete Entwicklungspotentiale der Stadt Eldagsen und Funktion der Stadt Eldagsen im städtischen Gesamtentwicklungskontext der Stadt Springe:

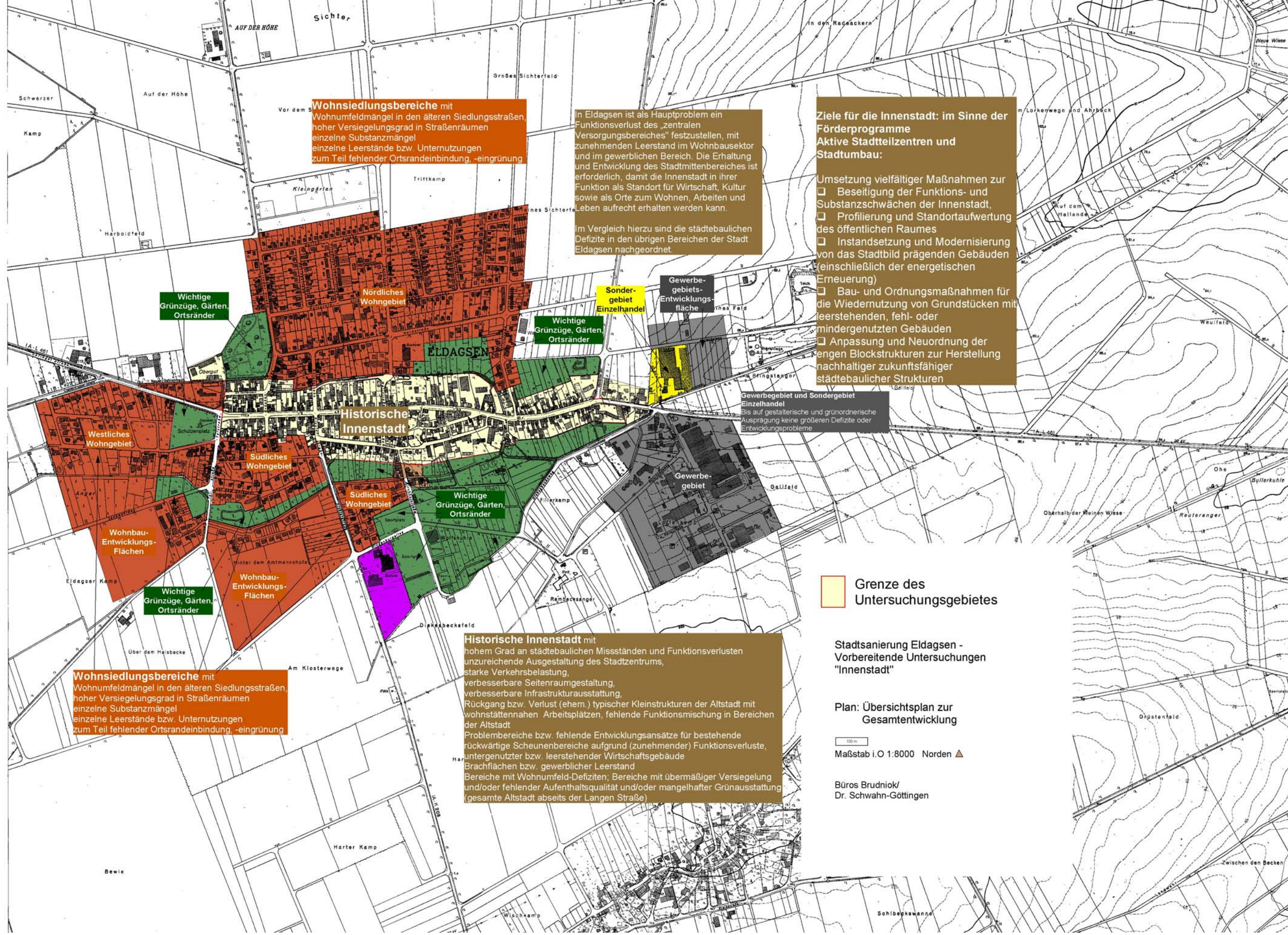
- Zugehörigkeit zum Großraum Hannover mit seinen positiven Entwicklungschancen
- vorhandene Grundausstattung Versorgung (sichern bzw. in Qualität verbessern)
- Überregional bedeutsame reizvolle Landschaft mit vielfältigem Erholungspotential in Nähe zur Stadt (Deister, Osterwald, Saupark) und wertvollen Naturräumen.
- (Entwickelbare) reizvolle und einzigartige historische Altstadt (eine Stadt mit erhaltener wertvoller Siedlungsstruktur und gepflegtem Ortsbild mit Berücksichtigung zeitgemäßer sich einfügender Elemente ist attraktiver Standort für Wohnen, Kleingewerbe, freie Berufe, Kultur)
- Vorhandenes Gewerbegebiet und Betriebe im Innenstadtbereich: Bestandspflege örtlicher Betriebe incl. Verbesserung der Standortbedingungen für einzelne Gewerbebetriebe
- Weiterentwicklung im Rahmen der Funktionsbestimmung als ländlich strukturierte Siedlung
- Übernahme einer Entlastungs- und Ergänzungsfunktion bei der Wohnungsversorgung für den Hauptort Springe
- Erhaltung und Weiterentwicklung der guten Infrastrukturausstattung mit teilweise überörtlicher Versorgungsfunktion
- Sicherung und Weiterentwicklung von Arbeitsstätten mit örtlicher und überörtlicher Arbeitsmarktfunktion, Nutzung von Gebäuden im Altstadtbereich im Zuge des Strukturwandels in der Landwirtschaft für Handwerksbetriebe
- Konzentration von großflächigem Einzelhandel durch Darstellung von entsprechenden Sonderbauflächen, Minimierung dieser Flächen auf ein Maß, das eine Beeinträchtigung der vorhandenen Versorgungsstrukturen im Kernbereich ausschließt.



Ziele im einzelnen für Eldagsen

Ziele im Einzelnen lt. Flächennutzungsplan:

- Erhaltung der prägenden historischen Stadtstruktur mit gemischter Nutzung des alten Ortskerns, insbesondere im Hinblick auf den Strukturwandel der Landwirtschaft
- Stärkung des zentralen Bereichs "Lange Straße"
- Stärkung und Entwicklung öffentlicher Einrichtungen in Anpassung an veränderte Einwohnerentwicklung und Altersstruktur
- Förderung sozialer Integration und vorhandener örtlicher Potentiale (Sport, Kultur, Vereine)
- Entlastung der Ortsdurchfahrt
- Abgestufte Geschwindigkeitsbegrenzungen (Hauptverkehrsstraßen 50 km/h, Siedlungsbereiche als Tempo-30-Zonen)
- Erhaltung und Weiterentwicklung des innerörtlichen Fußwegenetzes sowie des Spazier- und Wanderwegenetzes
- Verbesserung ÖPNV
- Gewährleistung sicherer Schulwege
- Anpassung der sozialen Infrastruktur an den künftigen Bedarf (Einwohnerzuwachs, Altersstruktur, Wertewandel)
- Sicherung unverzichtbarer Mindeststandards auch in Zeiten knapper öffentlicher Mittel.
- Sicherung und Weiterentwicklung der vorhandenen Einrichtungen im Bereich der Erwachsenenbildung
- Sicherung des vorhandenen Schulstandortes
- Sicherung geeigneter Standorte für bürgernahe Verwaltung, soziale Dienste sowie Beratungs- und Betreuungsangebote.
- Begegnungs- und Freizeitangebote für die wachsende Anzahl älterer Menschen
- Ausbau des Kindertagesstättenangebotes entsprechend den Anforderungen des Niedersächsischen Kindertagesstättengesetzes
- Verbesserung des Hortangebotes
- Ausreichende Kommunikation und Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche (Jugendtreffs, kulturelle Angebote, Spiel- und Sportflächen)
- Sicherung und Entwicklung der vorhandenen Freiflächenstruktur und der vorhandenen Sportanlagen (Sport, Tennis, Schützen, Reitsport), insbesondere auch für den Bedarf der örtlichen Vereine
- Wirksame Durchgrünung der Baugebiete (Straßenräume, Ortsränder, Grünzüge)
- Schaffung eines Vernetzungssystems zwischen den vorhandenen innerörtlichen Freiflächen sowie einer Vernetzung des innerörtlichen Grünsystems mit den umgebenden Landschaftsräumen
- Sicherung und Weiterentwicklung der Standorte für Dauerkleingartenanlagen
- Ziele für Freizeit und Erholung in der Landschaft
- Nachhaltige Sicherung und Weiterentwicklung der Erholungsqualität entsprechend Entwicklungsaufgabe ohne Überlastung von Landschaft durch übermäßige Erholungsnutzung
- Nachhaltiger Schutz, Pflege und Entwicklung vorhandener Landschaftsbilder
- Ökologische und gestalterische Aufwertung von Landschaftsräumen zur Sicherung der Erholungsqualität.
- Besondere Berücksichtigung der Empfindlichkeit der Landschaftsräume bei der Zulassung von Nutzungen im Außenbereich (Konzentration von Windkraftanlagen)
- Verbesserung der Erreichbarkeit von Erholungsräumen mit dem ÖPNV
- Optimierung des vorhandenen Fuß- und Radwegenetzes



Wohnsiedlungsbereiche mit
 Wohnumfeldmangel in den älteren Siedlungsstraßen,
 hoher Versiegelungsgrad in Straßenräumen
 einzelne Substanzmängel
 einzelne Leerstände bzw. Unternutzungen
 zum Teil fehlender Ortsrandeinbindung, -eingrünung

In Eldagsen ist als Hauptproblem ein
 Funktionsverlust des „zentralen
 Versorgungsbereiches“ festzustellen, mit
 zunehmenden Leerstand im Wohnbausektor
 und im gewerblichen Bereich. Die Erhaltung
 und Entwicklung des Stadtmittensbereiches ist
 erforderlich, damit die Innenstadt in ihrer
 Funktion als Standort für Wirtschaft, Kultur
 sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und
 Leben aufrecht erhalten werden kann.
 Im Vergleich hierzu sind die städtebaulichen
 Defizite in den übrigen Bereichen der Stadt
 Eldagsen nachgeordnet.

**Ziele für die Innenstadt: im Sinne der
 Förderprogramme
 Aktive Stadtteilzentren und
 Stadtumbau:**

- Beseitigung der Funktions- und Substanzschwächen der Innenstadt,
- Profilierung und Standortaufwertung des öffentlichen Raumes
- Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung)
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden
- Anpassung und Neuordnung der engen Blockstrukturen zur Herstellung nachhaltiger zukunftsfähiger städtebaulicher Strukturen

Wichtige
 Grünzüge, Gärten,
 Ortsränder

Wichtige
 Grünzüge, Gärten,
 Ortsränder

Sonder-
 gebiets-
 Einzelhandel

Gewerbe-
 gebiets-
 Entwicklungs-
 fläche

Gewerbegebiet und Sondergebiet
 Einzelhandel
 Bis auf gestalterische und grundordnerische
 Ausprägung keine größeren Defizite oder
 Entwicklungsprobleme

Westliches
 Wohngebiet

Südliches
 Wohngebiet

Südliches
 Wohngebiet

Wichtige
 Grünzüge, Gärten,
 Ortsränder

Gewerbe-
 gebiet

Wohnbau-
 Entwicklungs-
 Flächen

Wohnbau-
 Entwicklungs-
 Flächen

Wichtige
 Grünzüge, Gärten,
 Ortsränder

Wohnsiedlungsbereiche mit
 Wohnumfeldmangel in den älteren Siedlungsstraßen,
 hoher Versiegelungsgrad in Straßenräumen
 einzelne Substanzmängel
 einzelne Leerstände bzw. Unternutzungen
 zum Teil fehlender Ortsrandeinbindung, -eingrünung

Historische Innenstadt mit
 hohem Grad an städtebaulichen Missständen und Funktionsverlusten
 unzureichende Ausgestaltung des Stadtzentrums,
 starke Verkehrsbelastung,
 verbesserbare Seitenraumgestaltung,
 verbesserbare Infrastrukturausstattung,
 Rückgang bzw. Verlust (ehem.) typischer Kleinstrukturen der Altstadt mit
 wohnstättennahen Arbeitsplätzen, fehlende Funktionsmischung in Bereichen
 der Altstadt
 Problembereiche bzw. fehlende Entwicklungsansätze für bestehende
 rückwärtige Scheunengebiete aufgrund (zunehmender) Funktionsverluste,
 untergenutzter bzw. leerstehender Wirtschaftsgebäude
 Brachflächen bzw. gewerblicher Leerstand
 Bereiche mit Wohnumfeld-Defiziten, Bereiche mit übermäßiger Versiegelung
 und/oder fehlender Aufenthaltsqualität und/oder mangelhafter Grünausstattung
 (gesamte Altstadt abseits der Langen Straße)

■ Grenze des
 Untersuchungsgebietes

Stadtsanierung Eldagsen -
 Vorbereitende Untersuchungen
 "Innenstadt"

Plan: Übersichtsplan zur
 Gesamtentwicklung

100 m
 Maßstab i.O 1:8000 Norden ▲

Büros Brudniok/
 Dr. Schwahn-Göttingen



- Sicherung der Existenz und Entwicklungsfähigkeit vorhandener land- und forstwirtschaftlicher Betriebe im Sinne ortschaftsbezogener, flächengebundener, nicht-industrieller Betriebe, die wirtschaftlich effektiv und umweltgerecht produzierten
- Sicherung und Verbesserung vorhandener Waldflächen und -ränder
- Erhaltung deutlicher Zäsuren zwischen Altstadt und Neubebauung insbesondere Grünräume entlang der Bachläufe
- Erhaltung wertvoller Ortsrandbereiche insbesondere im Hinblick auf die prägende Stadtsilhouette
- Erhaltung, Pflege und Entwicklung zusammenhängender Grünräume und Ortsrandbereiche entlang der Bachläufe mit wichtiger Vernetzungsfunktion zur freien Landschaft im Süden
- Sicherung der Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe, Vermeidung von Wohnbebauung im Immissionssbereich um landwirtschaftliche Betriebe mit Viehhaltung
- Erhaltung und Entwicklung der Landschaftsräume im siedlungsnahen Bereich gemäß Aussagen des Landschaftsplanes, Neuer Gehlenbach innerhalb und außerhalb der Stadt, Landschaftsräume nördlich von Eldagsen
- Bei weiteren Flächenversiegelungen sind besonders im östlichen Bereich Regenrückhaltungen vorzusehen.

Ziele für die Innenstadt: Im Sinne der Förderprogramme Aktive Stadtteilzentren und Stadtumbau:

Umsetzung vielfältiger Maßnahmen zur

- Beseitigung der Funktions- und Substanzschwächen der Innenstadt,
- Profilierung und Standortaufwertung des öffentlichen Raumes
- Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung)
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden
- Anpassung und Neuordnung der engen Blockstrukturen zur Herstellung nachhaltiger zukunftsfähiger städtebaulicher Strukturen



1.5 Beteiligung der Behörden und Bürger

1.5.1 Beteiligung Träger öffentlicher Belange bzw. Behörden

Durch die Stadt Springe wurden die Träger öffentlicher Belange / Behörden frühzeitig in die Sanierungsplanungen eingebunden. Die Träger öffentlicher Belange / Behörden erhielten folgendes Anschreiben im Februar 2008 :

Sehr geehrte Damen und Herren,

für einen Teilbereich der Stadt Eldagsen werden zurzeit „Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB“ erarbeitet. Den Geltungsbereich des Untersuchungsgebietes entnehmen Sie bitte der beiliegenden Karte. Aufgrund der Untersuchungen soll ein Sanierungsgebiet festgelegt werden, um u. a. mit möglichen Städtebauförderungsmitteln städtebauliche Missstände zu beseitigen und damit den Innenstadtbereich von Eldagsen aufzuwerten bzw. behutsam umzugestalten.

*Ich bitte Sie, mir bis zum **17.03.2008** eine **Stellungnahme** gemäß § 139 BauGB zuzuleiten und wichtige Informationen über Vorhaben (Art der Maßnahme, Umfang, geplanter Zeitraum) und Aspekte, die für die Innenstadtsanierung der Stadt Eldagsen von Bedeutung sein können, mitzuteilen, damit diese ggf. bei den vorbereitenden Untersuchungen und städtebaulichen Planungen Berücksichtigung finden können.*

Da sich erfahrungsgemäß auch im Vorfeld von städtebaulichen Sanierungsplanungen etliche Entwicklungsaspekte in einem gemeinsamen Gespräch besser erklären, erörtern und frühzeitig berücksichtigen lassen, möchte ich Sie zudem zu einem Informations- und Werkstattgespräch einladen. Das Gespräch findet statt am: Mittwoch, den 27.02.2008 um 14 Uhr in der Aula der Grundschule Hallermund, Hindenburgallee 2 in Eldagsen.

Ein Teil der Träger öffentlicher Belange hat geantwortet. Grundsätzliche Bedenken zur Innenstadtsanierung wurden nicht vorgetragen. Maßnahmen anderer Träger im Gebiet wurden nicht benannt. Anbei ein Auszug der Stellungnahmen, die gesamten Stellungnahmen sind im Anhang beigefügt.

Stellungnahme der Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange, 6.3.08

Aus baudenkmalpflegerischer Sicht wird die geplante Stadtsanierung sehr begrüßt, da im Rahmen der angestrebten Sanierung ggf. die Chance besteht, Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an Baudenkmalen durch finanzielle Förderung möglich zu machen. Durch den vorhandenen historischen Baubestand im Sanierungsbereich würde durch ggf. geplante Maßnahmen an Fassaden und Dächern bestehender Gebäude, neben den Baudenkmalen, das Stadtbild erheblich aufgewertet werden.

Aus baudenkmalpflegerischer Sicht wäre es wünschenswert, wenn nachstehende Maßnahmen im Rahmen einer Stadtsanierung Berücksichtigung finden würden:

- Lange Straße 38, Wohnhaus

Die Fassade des Gebäudes ist mit einem besonders schützenswerten Behang aus Fulguritplatten (Faserzement) behangen. Der Behang fehlt in einem Teilbereich der Westfassade und sollte nachträglich wieder ergänzt werden. Der Einbau denkmalgerechter Fenster wäre wünschenswert.

- Lange Straße 90, ehemalige Synagoge; Lange Straße 92, Wohn- und Geschäftshaus; Lange Straße 110, Wohnhaus; Lange Straße 125, Wohnhaus

In diesen Gebäuden sollte der Einbau denkmalgerechter Fenster angestrebt werden.



- Lange Straße 107. Wohnhaus mit Nebengebäuden
Die Hofstelle ist insgesamt stark sanierungsbedürftig. Hier wäre zunächst eingehend zu untersuchen, welche Maßnahmen besondere Priorität besitzen.
Das direkt am Wohnhaus angebaute straßenseitige Nebengebäude aus neuerer Zeit sollte zurückgebaut werden.
- Pfarrstraße 15. Wohnhaus mit Nebengebäuden
Das Scheunendach ist teilweise mit schwarzen Betondachsteinen eingedeckt. Diese Bereiche sollten wieder mit roten Ziegeln ersetzt werden.
Für das Wohnhaus wäre der Einbau denkmalgerechter Fenster in den oberen Geschossen wünschenswert.
- Lange Straße. Kriegerdenkmal Langensalza
Die vorkragende Gesimsplatte aus Naturstein mit dem Helmaufsatz weist Abplatzungen auf Inwieweit auch der auf den Platten gelagerte Helm sanierungsbedürftig ist, wäre näher zu untersuchen. Empfohlen wird hier eine Tränkung des Kriegerdenkmales mit Kunstharz.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bitte ich folgendes zu beachten:

In dem Untersuchungsbereich ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen ein Oberbodenabtrag von mehr als 20 cm erfolgen soll, ist für diese Maßnahmen vorab eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 13 NDSchG einzuholen.

In einigen Bereichen kann mit wichtigen mittelalterlichen Funden der Ortsgeschichte gerechnet werden, z.B. im Bereich des ehemaligen Klosters Marienthal, von dem noch das Kellergewölbe erhalten ist (heute Wohnhaus „Am Wöhlbach 9“, wurde auf dem alten Gewölben des Klosters errichtet). Des Weiteren im Bereich der ehemaligen Stadtmauer bzw. Wallanlage. In diesen besonders sensiblen Bereichen wird im Rahmen des o.g. Genehmigungsverfahrens ggf. zur Auflage gemacht, geplante Erdarbeiten von einem Archäologen fachlich begleiten zu lassen.

Stellungnahme der Handwerkskammer Hannover Wirtschaftsförderung, 6.3.08

Wir nehmen Bezug auf das Informations- und Werkstattgespräch am 27.2.2008 in Eldagsen und nehmen wie folgt Stellung:

Da eine Sanierungsmaßnahme in aller Regel auf eine Attraktivitätssteigerung der Wohn- und Gewerbestandorte abzielt, wird v. g. Maßnahme für die Ortsmitte Eldagsens auch aus unserer Sicht begrüßt.

In Eldagsen sind zahlreiche Handwerksbetriebe, insbesondere in der Langen Straße, ansässig, die für die ortsansässige Bevölkerung eine hohe Versorgungsfunktion haben. Bei den Sanierungsmaßnahmen sollte auf die Standortanforderungen dieser vielfach seit Jahren hier ansässigen Betriebe Rücksicht genommen werden. Vor allem durch die Ausweisung ausreichender Erweiterungsflächen sollte den Betrieben geholfen werden, ihre optimale Betriebsgröße langfristig zu sichern.

Bei der angedachten Umgestaltung der Verkehrswege sollte den Belangen der anliegenden Gewerbebetriebe und insbesondere Handwerksbetriebe Rechnung getragen werden, vor allem was deren Bedarf an Kundenparkraum und ausreichenden Zuwegungen zu den Grundstücken für den Lieferverkehr angeht. Durch die Sanierungsarbeiten dürfte mit Behinderungen der direkten Anlieger zu rechnen sein. Die einzelnen Maßnahmen sollten daher im Vorfeld mit den Betroffenen erörtert werden.



Stellungnahme Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Hannover, 4.3.08

Von Seiten des GAA bestehen gegen die vorgesehene flächenmäßige Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Eldagsen“ keine Bedenken. Nach summarischer Prüfung der Sachangelegenheit ist von hier im Hinblick auf mögliche (latente) Fälle von städtebaulichen Missständen i. S. des § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB folgendes anzumerken:

Im Geltungsbereich befinden sich gewerbliche Betriebsarten, die mehr als nur nicht wesentlich störend sein können bzw. die hinsichtlich ihrer Immissionen als in der Regel nicht wohnverträglich gelten. Als einige hier angetroffene Beispiele seien genannt:

Fleischverarbeiter	Lange	Straße	Nr. 9
Tischlereien	Lange	Straße	Nr. 36
Schlossereien	Lange	Straße	Nr. 51
Busunternehmen	Lange	Straße	Nr. 83
Kfz-Werkstätten	Am Gehlenbach		Nr. 2

Das GAA hat z. Zt. in den vorgenannten Fällen zwar keine Kenntnisse über akute Nachbarschaftsprobleme, die Betriebe bieten aber ihrer Natur nach nicht die Gewähr dafür, dass sie den ihnen gemäß Gebietscharakter (hier M (MI)) zugestandenem Störungsgrad einhalten. Der Zwang zu wechselseitiger Rücksichtnahme kann zu betrieblichen Einschränkungen führen, die Standortbesonderheiten können die entspr. Unternehmen in ihren Entwicklungen hemmen.

Nach gewerbeaufsichtlicher Einschätzung handelt es sich hier um Beispiele, die für die anstehende Sanierung von Bedeutung sein können. Es sollte geprüft werden, ob und inwieweit in deren Rahmen, primär bei Gebietsansässigen mit typgemäß besonders hohem Immissionspotential auf eine nachhaltige Bereinigung der Situationen hingewirkt werden kann.



1.5.2 Beteiligung der Bürger im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)

Von Beginn an legt die Stadt Springe besonderen Wert auf die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger zur Innenstadtsanierung.

Neben einer öffentlichen Bürgerversammlung mit Vortrag und Diskussion zu den Vorbereitenden Untersuchungen im Juli 2007 fand ein Werkstattgespräch zur Innenstadtsanierung mit Bürgern und sog. „Schlüsselpersonen“ am 27.02.2008 statt.

Einzelgespräche und eine Arbeitskreissitzung am 17.03. 2008 wurde durch Fragebogenaktionen an die Bürgerinnen/Bürger und Gewerbetreibenden von Eldagsen unterstützt, auch um die Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger auszuloten.

Presseartikel © Neue Deister-Zeitung, 19.07.2007 zur Bürgerinformationsveranstaltung

Stadtförderung: Stadt verteilt Fragebögen

Informationsabend für Anwohner / Zuschüsse zur Sanierung der alten Fachwerkhäuser möglich

Eldagsen (hrt). Stadtförderung für Eldagsen - wie geht das und was wollen die Bürger? Zum Informationsabend hatten die Stadtverwaltung und der Ortsrat rund 200 Anwohner der infrage kommenden Straßen eingeladen. Der Ratskellersaal wurde gestern Abend rappellvoll.

Die Lange Straße in Eldagsen: Einige der alten Häuser hätten eine Schönheitskur bitter nötig - vielleicht gibt es Fördergeld dafür.

Vereinfacht gesprochen handelt es sich um eine Art "Dorferneuerung", nur größer, wie Stadtrat Hermann Aden erläuterte. Ob die Stadt die Aufnahme in das Programm beantragen wird, hängt unter anderem davon ab, ob die Anwohner Interesse daran haben.



Es gibt Fördermittel vom Bund und vom Land für private und öffentliche Maßnahmen. Ein Drittel der Kosten müsste die Stadt selbst tragen. Wie das Programm funktioniert, legten Norbert Hildebrand und Werner Prigann von der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft dar.

Das Programm könnte 12 bis 15 Jahre laufen. Unter anderem könnten die Besitzer der alten Fachwerkhäuser für Sanierungsmaßnahmen Zuschüsse beantragen. Wie hoch genau die Summe sein wird, müsste der Stadtrat beschließen. Grundsätzlich sei dieses Programm sehr günstig für die Betroffenen: "Alles, was Sie nicht über Mehreinnahmen - wie zum Beispiel über höhere Mieten - finanzieren können, sind förderfähige Kosten", betonte Hildebrand. Und was nicht förderfähig sei, könne steuerlich abgeschrieben werden.

Die Anwohner interessierten sich vor allem für Fragen des Denkmalschutzes und der Wärmedämmung. Gerade bei denkmalgeschützten Häusern sei das ein Problem, so Hildebrand, doch sei bald aus Berlin ein Pilotprojekt zur Innendämmung zu erwarten.

Außerdem interessierte die Bürger, ob auch andere Straßenzüge in das Programm aufgenommen werden können. Bisher war nur von der Langen Straße, einigen Neben- und Parallelstraßen und dem Marktplatz die Rede. Über den genauen Umfang der Stadtsanierung wird noch entschieden. Die Verwaltung hat inzwischen Fragebögen gedruckt und verteilt. Wer noch auf weitere sanierungsbedürftige Straßenzüge aufmerksam machen möchte, kann diesen Fragebogen in der Verwaltungsaußenstelle erhalten und ausfüllen oder im Internet unter www.springe.de herunterladen. Welche Straßen aufgenommen werden, entscheidet der Rat.

Zum Zeitplan: Bis zum 30. April 2008 müsste eine "vorbereitende Untersuchung" erstellt werden, in der die Schwachpunkte der Stadt Eldagsen und die Pläne zur Sanierung vorgestellt werden. Der Antrag auf Förderung muss dann bis zum 1. Juni 2008 eingereicht werden. Baubeginn könnte frühestens 2009 sein. Vorher wird es Begehungen, fotografische Dokumentationen und Befragungen der Anwohner zu ihren Häusern geben. Hierbei sind die Bürger auskunftspflichtig.



Fragebogen zur Teilnahmebereitschaft der Bürgerinnen und Bürger an der Innenstadtsanierung in Eldagsen

Name: _____ Straße: _____

Ort: _____ Tel. Nr.: _____

1. Fragen zum eigenen Anwesen/Gebäude:

1.1 Ich habe/wir haben voraussichtlich folgende Maßnahmen am Objekt (Str./Nr.) _____ () im Jahre 2008 () 2009-2010 () nach 2010 vor: *(Bitte angeben z.B. Instandsetzung Dach/Fassade, Fenstererneuerung, Wärmeschutzmaßnahmen, Grundrissumgestaltung, Ausbau des Dachraumes, Erweiterung/Anbau, Heizungseinbau, Umnutzung von Gebäudeteilen, Gebäudeabbruch, Parkplatzschaffung, Freiraumgestaltung)*

Die Maßnahme ist () umfangreich () äußerst dringend (Bausubstanz gefährdet).

Mein/unsere Gebäude wird genutzt als () Wohnhaus () Wohn-/Geschäftshaus () Sonstiges: _____

Mein/unsere Gebäude () steht leer () steht teilweise leer bzw. ist untergenutzt.

() Ich/wir nutze/n das Gebäude selbst. () Das Gebäude ist vermietet.

1.2 Auf unseren Anwesen stehen weitere Objekte mit Sanierungsbedarf. *(Bitte stichwortartig angeben wie oben)*

Fragebogen zur Teilnahmebereitschaft der Gewerbetreibenden an der Innenstadtsanierung in Eldagsen

Firmenname: _____ Ansprechpartner: _____

Anschrift: _____ Tel. _____

1. Fragen zum eigenen Betrieb:

1.1 Art des Betriebes _____

Bei Landwirtschaft: () Haupterwerb () Nebenerwerb () mit Viehhaltung/Anzahl: _____

1.2 Seit wann besteht der Betrieb? _____ Anzahl der Arbeitsplätze: _____

1.3 Beabsichtigen Sie betriebliche Investitionen, bauliche Maßnahmen () kurzfristig in den Jahren 2008-2009 () mittelfristig in den Jahren 2010 bis 2013? *Ggf. bitte kurze Stichworte zu den geplanten Aktivitäten*

1.4 Beabsichtigen Sie, weitere Arbeitsplätze () kurzfristig in den Jahren 2008-2009 () mittelfristig in den Jahren 2010 bis 2013 zu schaffen? Wenn ja, handelt es sich um Arbeitsplätze für () Jugendliche/Auszubildende () Frauen () Behinderte. *Ggf. bitte kurze Stichworte zu den geplanten Aktivitäten*



- 1.5 Ist ihr Betriebsstandort günstig ungünstig verbesserbar?
Was kann oder sollte gezielt verbessert werden? Gibt es Immissionsprobleme?
- 1.6 Möchten Sie ggf. umsiedeln? ja nein vielleicht.
- 1.7 Haben Sie ggf. Interesse am Städtebau-Förderprogramm teilzunehmen?
 ja nein weiß noch nicht möchte gerne weitere Informationen

2. Fragen zur allgemeinen Stadtentwicklung und Innenstadtsanierung:

- 2.1 Was gefällt Ihnen an Eldagsen?
- 2.2 Was gefällt Ihnen nicht an Eldagsen, wie kann der Ort noch attraktiver werden?
- 2.3 Welche Einrichtungen im sozialen, kulturellen oder sonstigen Bereich (z. B. Versorgung) fehlen in Eldagsen?
- 2.4 Haben Sie spezielle Anregungen zu Maßnahmen für die Jugend, Senioren, Frauen oder allgemein zur Ortsgemeinschaft?
- 2.5 Worauf sollte bei einer Innenstadtsanierung besonderer Wert gelegt werden, z. B. Fachwerk-erhaltung, Gestaltung der Straßen und Plätze, Wohnumfeldverbesserung, Begrünung, Wegeverbindungen, Abbrüche?

3. Rückfragen zur Stadtentwicklung und Innenstadtsanierung:

- 3.1 Sonstige Rückfragen/Anmerkungen (ggf. auf Extrablatt):
- 3.2 Ich möchte mich/wir möchten uns unverbindlich und kostenlos beraten lassen über Gestaltungsfragen bzw. Zuschussmöglichkeiten nach einer möglichen Programmaufnahme am Objekt (Str./Hausnummer):..... Es geht mir/uns dabei vorrangig um:
- 3.3 Ich habe/wir haben derzeit keine Maßnahmen vor, wünschen aber dennoch ein Informationsgespräch nach erfolgter Programmaufnahme.

Auswertung der Fragebogen-Aktion

Was gefällt Ihnen an Eldagsen?:

- Nachbarschaftlicher Zusammenhalt, überschaubare Strukturen, vorhandene Grundversorgung, Kindergarten, Schule, Freibad, aktives und vielseitiges Vereinsleben, städt. Freischießen
- Die sozialen Strukturen, große Veranstaltungen bei denen viele Einwohner ins Gespräch kommen, das Neubaugebiet mit vielen neuen Familien, das breite Angebot an Vereinen
- Wohnqualität, das Neubaugebiet
- Wir sind in Eldagsen geboren. Bodenständigkeit. Kommunalen Zusammenhalt. Schulen, Kindergarten, Freibad.
- Noch sind Geschäfte vor Ort. Bus/Bahn nach Hannover gut, dadurch z.B. Zweit-PKW nicht notwendig
- Klein aber fein, Veranstaltungen, Sportangebot
- Kleine, aber gute Geschäfte/Handwerker
- Es ist alles erreichbar, alles Nötige vor Ort
- Die Nähe zu den Bewohnern
- Landschaftlich schöne Lage
- Arbeit der Kirchengemeinde, der Werbegemeinschaft und der Vereine



Was gefällt Ihnen nicht an Eldagsen, wie kann der Ort noch attraktiver werden?:

- Verlangsamung der Langen Straße z.B. mit Zebrastreifen oder Ampel im Bereich Triftsstraße/Gestorfer Straße wäre nötig
- Kein Schwerlastverkehr durch den Ort
- Der jetzt schon bis an die Grenzen der Zumutbarkeit gehende und noch zunehmende Straßenverkehr bzw. schon gesundheitsschädigende Schwerlastverkehr
- Stark zugenommener LKW-Verkehr
- Dass es in einigen Teilen starken Sanierungsbedarf gibt, der starke Busverkehr in der Wallstraße
- An der Langen Straße müssen im unteren Teil dringend Renovierungen an Häusern und Treppen vorgenommen werden. Das Gesamtbild ist schlecht durch viele leere Geschäftsräume
- Hohes Verkehrsaufkommen OD L 461, schlechte ÖPNV-Anbindung zum Bahnhof Völkse
- Die Landstraße als Ortsdurchfahrt, die damit verbundene Verkehrsbelastung, oftmals hohe Fahrzeuggeschwindigkeiten
- Geschäfte im Innenstadtbereich beleben, baufällige Häuser an der Langen Straße
- Wie in Springe führt die Umsiedlung des „Einkaufszentrums“ dazu, dass die „Innenstadt“ langsam austrocknet
- Eindruck – Optik – der Langen Straße: bislang schlecht, Verschönerungsmaßnahmen
- Nutzungsänderungen: Märkte im Leerstand zu Wohnzwecken oder Seniorenheimwohnungen. Verkehrsberuhigung Lange Straße, Umbau Marktplatz
- Einkaufszentrum am Ortsausgang
- Die Lange Straße
- „Straßenort“, Verfall im Besonderen der älteren Gebäude, Gewerbeleerstand
- Durch den lang gezogenen Ortskern ist es schwer Attraktivität zu bekommen
- Pfarrstraße: PKW parken auf beiden Seiten, teilweise kein Durchkommen und Behinderung der Einfahrten

Welche Einrichtungen im sozialen, kulturellen oder sonstigen Bereich (Versorgung o.a.) fehlen in Eldagsen?:

- KiTa-Plätze für Kinder unter 3 Jahren, Eiscafé, Bowlingbahn
- Leider gibt es nur ein Lebensmittelgeschäft auf der Langen Straße, für die älteren Einwohner sind durch fehlende Mobilität die Einkaufsmöglichkeiten sehr eingeschränkt
- Kino, Tanzveranstaltungen, Fitnesscenter, Seniorenheim oder -treffpunkt
- Es fehlen keine Einrichtungen, vielmehr sollte überlegt werden, in wie weit bestehende Einrichtungen produktiver genutzt werden können
- Bahnhof, Nahverkehr
- Bistro
- Schuhgeschäft
- Ganztagschule/ Hort
- Eisdiele

Haben Sie spezielle Anregungen zu Maßnahmen für die Jugend, Senioren, Frauen o. allgemein zur Ortsgemeinschaft?:

- es wäre schön wenn es für Jugendliche mehr Möglichkeiten für größere Partys gäbe. Die Auflagen für Veranstaltungen werden immer größer
- Was für Anregungen soll man haben, wenn noch nicht einmal ein einfaches Jugendzentrum vernünftig bewirtschaftet werden kann, um dieses für die Jugend auch interessant zu machen!?



Worauf sollte bei einer Innenstadtsanierung besonderer Wert gelegt werden, z.B. Fachwerkerhaltung, Gestaltung der Straßen und Plätze, Wohnumfeldverbesserung, Begrünung, Wegeverbindungen, Abbrüche o.a.?:

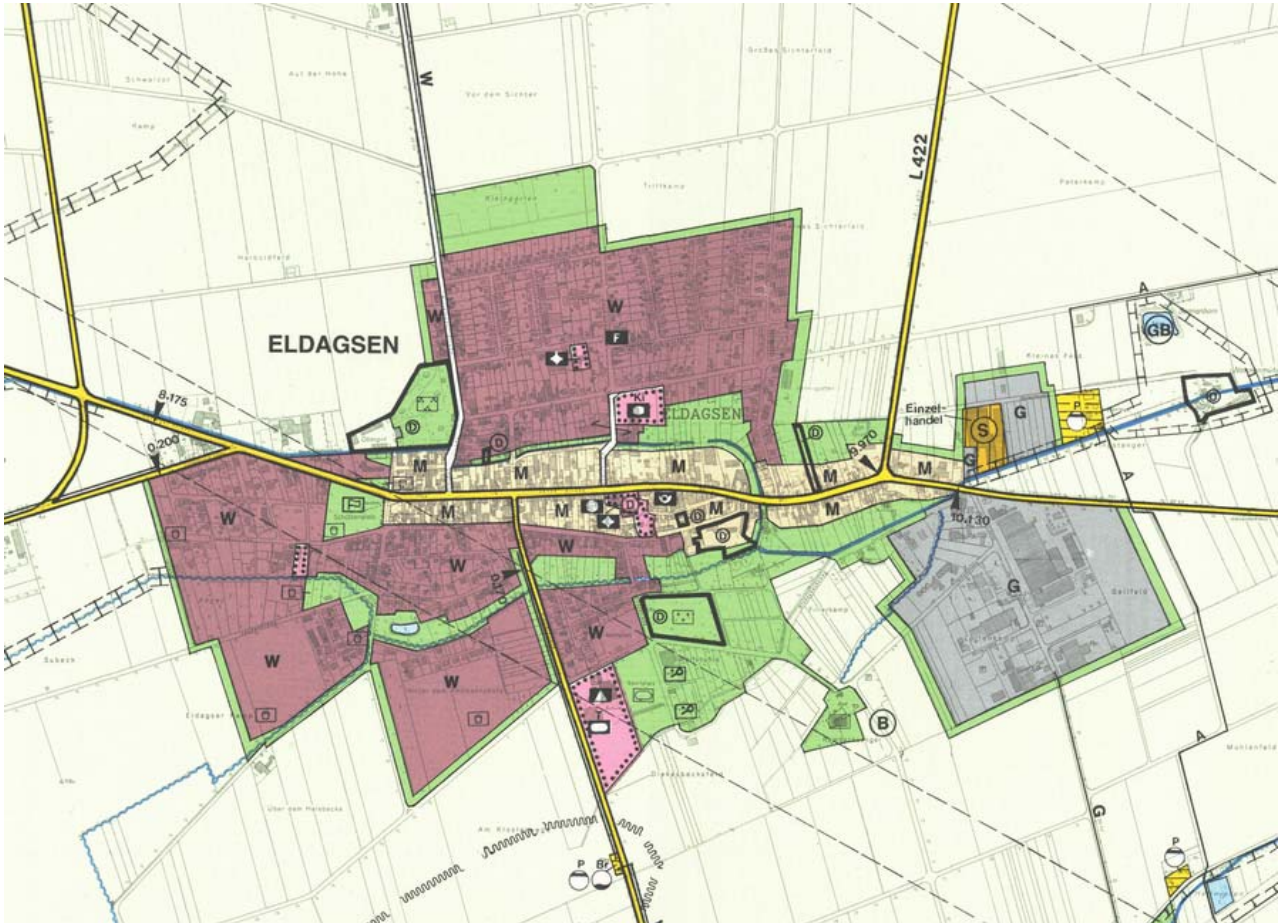
- Erhalt Wegeverbindungen, Begrünung, Umgestaltung Baumscheibe Lange Straße (z.Zt. schnell verkrautet, schlecht zu pflegen)
- Fachwerkerhaltung wäre erstrebenswert, wenn aber die Ruinen die entlang der Langen Straße wenigstens renoviert werden würden, wäre das schon ein Anfang. Die Treppe an der Langen Straße 113 müsste abgerissen werden.
- Konzentration des Handels in der Innenstadt
- Umleitung des LKW-Verkehrs
- Der Schwerlastverkehr ist unzumutbar und zunehmend. (Abbaumaßnahmen Finie) Er sollte ganz aus Eldagsen geleitet werden, bzw. zeitlich von 18:00-8:00Uhr aus Eldagsen verbannt werden
- Fachwerkerhaltung
- Umleitung des LKW-Verkehrs
- Fachwerkerhaltung, Wegeverbesserung (Stichweg Lange Straße 140!), Begrünung besser organisieren
- Substanzerhaltung, Gestaltung Fassaden (Fachwerk, Verblendung, Putz)
- Evtl. Fachwerkerhaltung
- Fachwerkerhaltung, Parkmöglichkeiten vor Geschäften (mit Parkscheibe), mehr Begrünung auf der Langen Straße
- Lange Straße könnte schöner werden
- Fachwerkerhaltung, Einkaufsmöglichkeiten ins Zentrum, weg von der „grünen Wiese“, integrierte Lage im Stadtgebiet, wohnortnahe Versorgung
- In erster Linie sollte der Umweltaspekt im Vordergrund stehen. Es kann z.B. nicht sein, dass auf einer denkmalgeschützten Scheune kein Solar zugelassen wird.

Die Meinungen und Anregungen der Bürger spiegeln die Verhältnisse und Handlungserfordernisse zur Stadtentwicklung Eldagsens gut wieder. Die Identität mit der Ortschaft ist vorhanden, die gemeinschaftlichen Aspekte sind hoch angesiedelt.

Die Schwächen der Innenstadt werden deutlich genannt gerade hinsichtlich der Langen Straße mit hohem Verkehrsaufkommen, dem Sanierungsbedarf an Gebäuden, die Anhäufung der Leerstände, das Fehlen der Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum.

1.6 Bestehende Bauleit- und Fachplanungen

1.6.1 Darstellungen des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes



Auszug aus dem bestehenden Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2000. Das Untersuchungsgebiet im Innenstandgebiet von Eldagsen ist überwiegend Bestand, Funktionen und Entwicklungszielen entsprechend als gemischte Baufläche dargestellt. Lediglich Teile im Süden des Untersuchungsgebietes sind als Wohnbauflächen ausgewiesen. In der Stadtmitte ist eine größere Gemeinbedarfsfläche vorhanden.

Die Gesamtstadt von Eldagsen ist durch den Flächennutzungsplan klar strukturiert und gut geordnet. Um die zentrale Altstadt herum liegen im Norden, Westen und Südwesten umfangreiche Wohnbauflächen, die sich ab Mitte des 20. Jahrhunderts verstärkt entwickelt haben. Im Südwesten des Ortes sind zudem noch größere Wohnbauentwicklungsflächen gegeben, die sich nach und nach entwickeln sollen. Für die nächsten 10 bis 15 Jahre sind noch genügend Wohnbauentwicklungsflächen ausgewiesen.

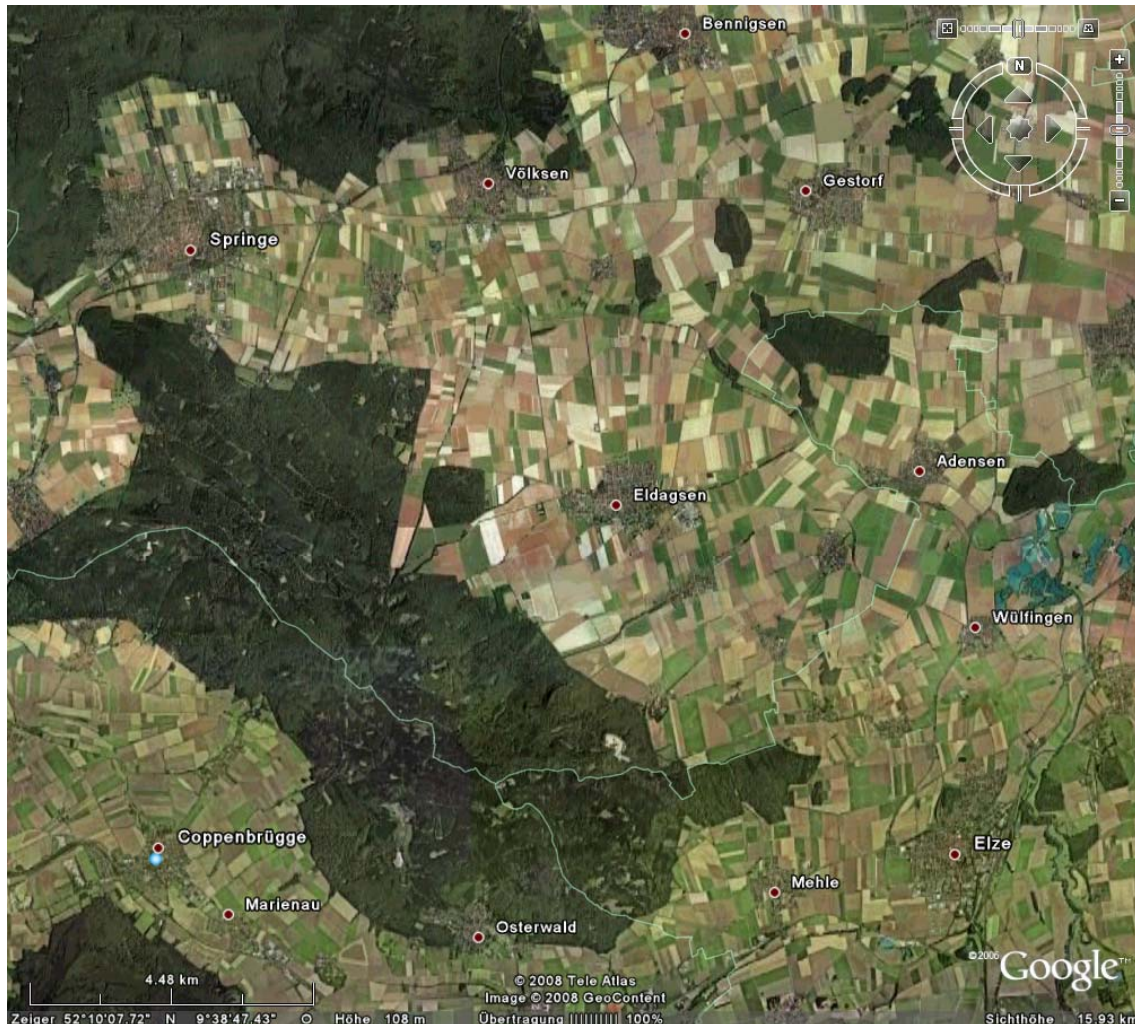
Insbesondere im Süden und Südosten sind zusammenhängende Grünräume und Ortsrandbereiche entlang der Bachläufe mit wichtiger Vernetzungsfunktion zur freien Landschaft gegeben.

Der gewerbliche Schwerpunkt liegt im Osten der Stadt mit einem großen Gewerbegebiet sowie einem Sondergebiet für Einzelhandel.



Für das gesamte Gebiet der Stadt Springe wurde 1996 ein **Landschaftsplan** erstellt (LOEVENICH 2006). Dieser betrachtet jedoch vorwiegend die freie Landschaft und trifft daher keine Aussagen, die den Untersuchungsraum direkt betreffen.

Eldagsen liegt im Teil der Stadt Springe, der dem Naturraum „Kalenberger Lößbörde“ zuzuordnen ist. Dieser Bereich befindet sich nördlich des östlichen Deister-Ausläufers außerhalb des Mittelgebirges und öffnet sich nach Norden und Osten zur naturräumlichen Untereinheit der „Pattenser Ebene“. Der Naturraum, in welchem sich Eldagsen befindet, ist als „Eldager Lößhügel“ charakterisiert, was bereits auf eine stärkere Relieffierung hinweist. Aufgrund der überwiegenden Löß-Schwarzerden, die eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit besitzen, hat die landwirtschaftliche Nutzung das Landschaftsbild um die Stadt geprägt – und auch das Stadtbild selbst.



Eldagsen im räumlichen Kontext, Quelle: Google-Earth

Die Lage Eldagsens wurde mit hoher Wahrscheinlichkeit vom Wasser bestimmt. Gleichwohl deuten die Bezeichnungen „Neuer Gehlenbach“ – dieser fließt durch Eldagsen – und „Alter Gehlenbach“ auf eine Gewässerverlegung durch Menschenhand. Einige von Südwesten auf Eldagsen zufließenden Kleingewässer vereinigen sich im Stadtgebiet mit dem Neuen Gehlenbach, der die Stadt von Westen nach Osten durchfließt. Im Landschaftsplan der Stadt Springe wird die Wasserqualität des Neuen Gehlenbaches als „mäßig bis kritisch belastet“ eingestuft. Die Qualität einer Bachaue besitzt der Neue Gehlenbach erst östlich des Stadtgebietes.



Generell spricht sich der Landschaftsplan für gewässerrenaturierende und biotopvernetzende Maßnahmen aus. Die speziellen Aussagen des Landschaftsplanes haben sehr weitreichenden Eingang in den **Flächennutzungsplan** gefunden, der sich in seinem Erläuterungsbericht eingehend mit dem Zustand von Natur und Landschaft auseinandersetzt und deutliche Zielvorgaben bestimmt:

- Wirksame Durchgrünung der Siedlungen (Straßenräume, Ortsränder, Grünzüge)
- Schaffung eines Vernetzungssystems zwischen den vorhandenen innerörtlichen Freiflächen sowie einer Vernetzung des innerörtlichen Grünsystems mit den umgebenden Landschaftsräumen,

Bezüglich Naturschutz und Landschaftspflege sind für die vorliegende Untersuchung vor allem folgende Zielvorgaben relevant:

- Schutz auch kleinerer Gehölze (Bäume, Sträucher, Hecken, Obstgehölze) als Lebensräume sowie aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes der Erholungsvorsorge,
- In besiedelten Flächen sind begrünte Flächen und deren Bestände zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln

Für die Verkehrsentwicklung, die für die Freiraumqualität in Eldagsen nicht unbedeutende Konsequenzen nach sich zieht, werden Ziele festgelegt:

- Realisierung der Umgehungsstraße Gestorf
- Entlastung der Ortsdurchfahrten
- Erhaltung und Weiterentwicklung des innerörtlichen Fußwegenetzes, Gewährleistung sicherer Schulwege.

1.6.2 Bestehende Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet / sonstige Planungen

Bebauungspläne sind im Untersuchungsgebiet der Innenstadt nicht gegeben. Die bauliche Entwicklung erfolgt auf Grundlage des § 34 des Baugesetzbuches (BauGB).

1.6.3 Sonstige Fachplanungen:

Neben der Flächennutzungsplanung gibt es keine speziellen einzelnen Fachplanungen, sich gezielt mit der Entwicklung der Stadt Eldagsen auseinandersetzen.

Es gibt ein CIMA Gutachten, das in der Reihe „Beiträge zur regionalen Entwicklung /Region Hannover“ im Jahr 2007 erschienen ist und unter dem Titel „Aktualisierung des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für die Region Hannover /Endbericht“ auch die Situation des Mittelzentrums Springe untersucht und darstellt. Hierbei wird auch die Situation der Stadt Eldagsen angesprochen.

Laut diesem Gutachten stellt sich das Mittelzentrum Springe, zu der die Stadt Eldagsen gehört, als attraktiver Einzelhandelsstandort dar. Ein „guter Mix“ aus innerstädtischem Facheinzelhandel, Filialisten und Fachmärkten gilt als Stärke der Stadt Springe und soll erhalten bzw. weiter ausgebaut werden.

Im Rahmen des bereits etablierten Flächenmanagements der Stadt Springe sollten bestehende Lücken und Schwächen im Bereich der Branchen zentrenrelevante Sortimente und im Bereich der Sortimente des aperiodischen Bedarfs verbessert werden. Im Bereich der Branchen des aperiodischen Bedarfs kann die Stadt Springe laut Gutachten derzeit ihre mittlere zentrale Versorgungsfunktion nicht ausreichend erfüllen.



Insbesondere in der Branche Unterhaltungselektronik, Elektroartikel, Foto, PC und Zubehör, neue Medien gibt es Potenziale für Neuansiedlungen.

Im Bereich der Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs wird die Stadt Eldagsen explizit erwähnt: Laut Gutachten teilen sich im Bereich der Versorgung mit Waren des periodischen Bedarfs die Kernstadt Springe einerseits und die Ortsteile Eldagsen und Bennigsen andererseits die Versorgungsaufgabe. Hierbei liegt die Quote der Discounter mit 53,1 % deutlich über dem Orientierungswert. Das Lebensmittelvollsortiment ist deutlich unterrepräsentiert, so dass Erweiterungen und Neuansiedlungen in diesem Bereich – soweit sie den qualitativen Standortkriterien entsprechen, d.h. in integrierter Lage im Stadtgebiet und wohnortnah, um unnötigen Einkaufsverkehr zu vermeiden – als positiv zu bewerten sind.

Das Gutachten empfiehlt abschließend, zukünftige Neuansiedlungen über ein Einzelhandelskonzept zu steuern.

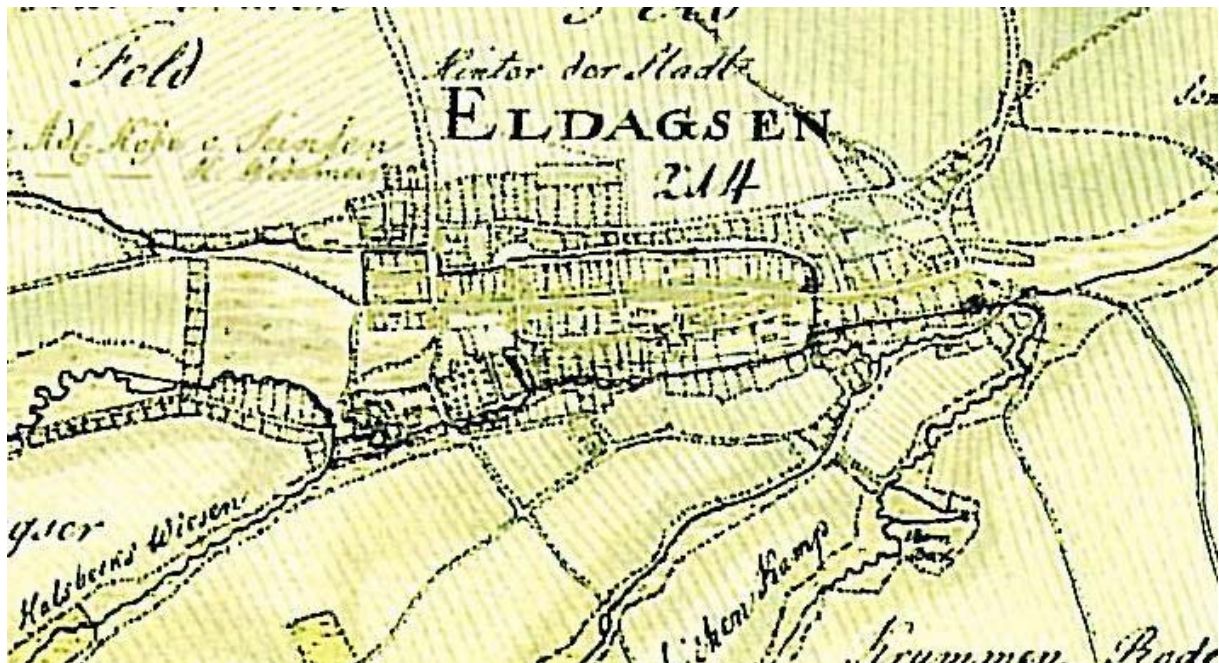
2. Bestandaufnahme der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Misstände

2.1 Städtebauliche und strukturelle Aspekte

2.1.1 Die historische Entwicklung und Ortsgeschichte von Eldagsen

Eldagsen im südlichen Calenberger Land wurde 866 erstmals urkundlich erwähnt. Eine weitere urkundliche Erwähnung im Jahre 1315 als oppidum deutet auf eine Befestigungsanlage hin. Für das Jahr 1302 ist eine Ratsverfassung urkundlich erwähnt, 1355 wird von der Stadt Eldagsen gesprochen. Auch der Sitz eines Archidiakonats befand sich in Eldagsen.

In der Ackerbürgerstadt Eldagsen hatten sich im Laufe der Zeit auch zahlreiche Handwerkschaften entwickelt, neben traditionellen Handwerkerberufen insbesondere das Schumacherhandwerk mit seinen Zulieferern und Senf- und Honigkuchenhersteller.



Kurhannoversche Landesaufnahme 1784

Im 19. Jh. wurde die Realisierung eines ortsnahen Bahnhofs abgelehnt. In den 1930er Jahren waren noch zwischen 60 und 70 Landwirtschaftsbetriebe registriert. Um das Jahr 2000 existierten noch 12 Haupterwerbsbetriebe.

Die Einwohnerzahl lag 1939 bei 2.250 Einwohnern. Von 1961 bis 1996 stieg die Einwohnerzahl von 3.419 auf 3.685 Einwohner an.

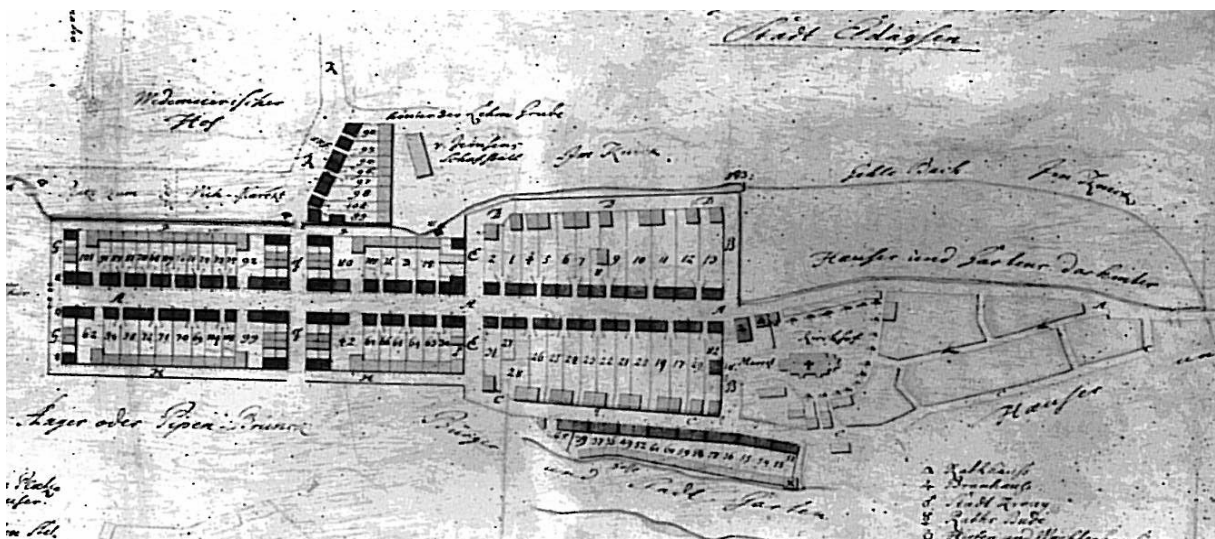
Nach dem 1. Weltkrieg abweichend vom alten Stadtgrundriss erfolgte im Norden eine erste Stadterweiterung, gleichzeitig ein weiterer Ausbau im Westen entlang der Talstraße. Nach dem 2. Weltkrieg folgten im Bereich nördlich der Altstadt zwischen der Mittelroder Straße und der Triftstraße im Anschluss an die ersten Siedlungserweiterungen großflächige Wohn-Neubaugebiete. Die jüngste Siedlungsentwicklung der letzten Generation lag bzw. liegt vorwiegend im Süden der Stadt. Auf der Südseite der Stadt jenseits der Senke des Wöhlbaches mit deutlicher Entfernung zum Stadtzentrum und den nördlichen Siedlungsbereichen befinden sich Grundschule und Sportanlagen.



Im Osten der Stadt entstanden ab den 1960er Jahren zwei Gewerbegebiete, heute mit Sondergebiet Einzelhandel.

Einschneidendes Ereignis in der Eldagser Stadtgeschichte war der große Brand 1742.

Nach dem Brand von 1742 wurde auf Grundlage der Pläne des hannoverschen Festungsbaumeisters Dinglinger die westliche Altstadt aufgebaut mit Anordnung von giebelständigen Hauspaaren (quasi 2 Doppelhäuser). Eine schmale Zufahrt zwischen dem Wohnhaus und dem Nachbargrundstück erschließt den rückwärtigen Wirtschaftshof, der aufgrund der Platznot eng bemessen ist.



Auch die Oststadt wurde nach Bränden in der 2. H. des 18. Jh. **planmäßig** nach dem von Dinglinger entwickelten städtebaulichen Schema analog zur Weststadt aufgebaut. Dadurch hat Eldagsen sein einzigartiges Gepräge erhalten.



Lange Straße vom Rathaus in Richtung Westen



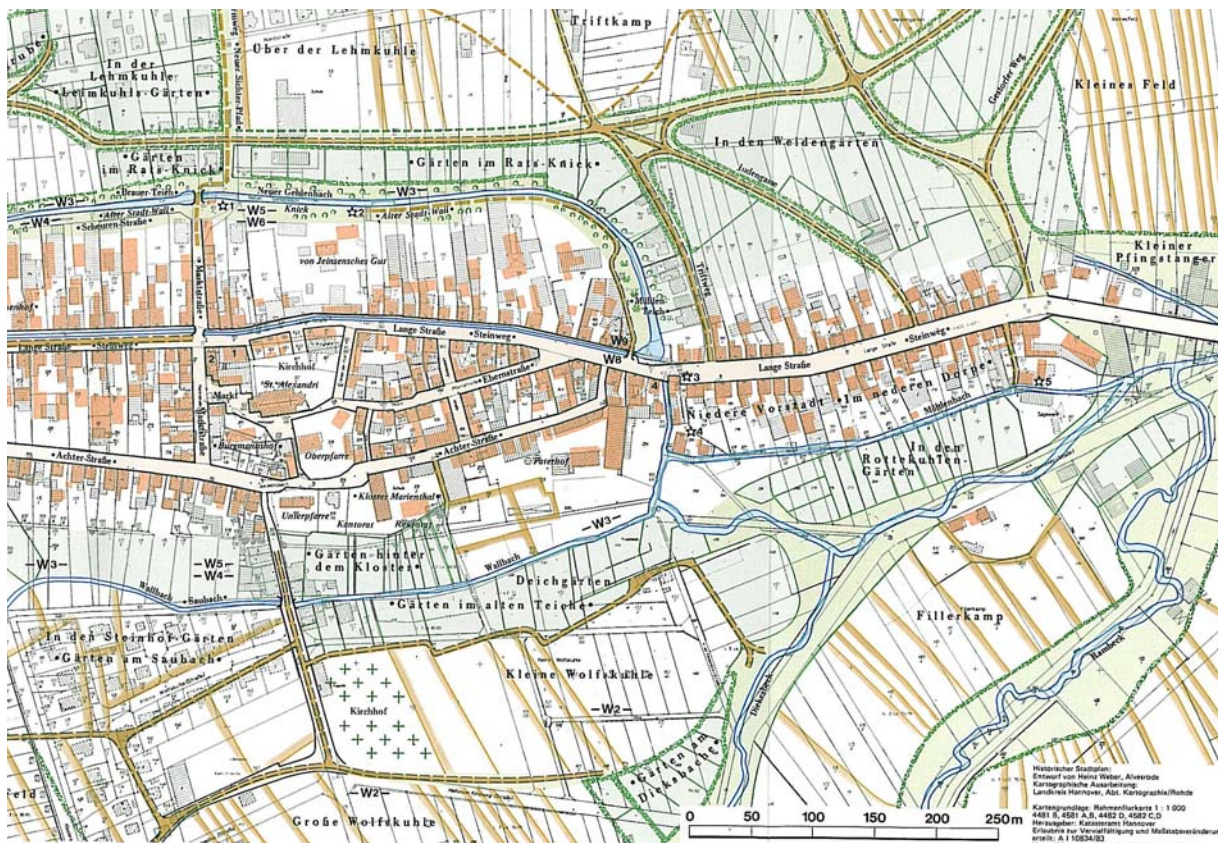
Lange Straße mit dem Gasthaus Stephan, heute Pankonin,
und den vom Bankier Jakob Goldschmidt 1930 gestifteten Robinien



Marktstraße mit Robinien - im Süden Schlosserei Sorst



Lage des Unteren Stadttors
(links die in den 1950er Jahren abgerissene Lindenbergh-Mühle, rechts ein Teil der Stadtmauer)



Diese auf der Grundlage historischer Quellen gezeichnete Karte zeigt den Zustand um 1800 nach. Die Namen und Bezeichnungen sind dem Unterlagen des Stadtarchivs Eldagsen entnommen. Für die Flurnamen des angrenzenden Umlandes ist der Quellennachweis im Flurnamenlexikon erfolgt.

- Zeichenerklärung**
- Hausgrundrisse
 - Gärten
 - Grünland, Hutung
 - Ackerland
 - Wasserflächen
 - Straßenraum
 - Fahrspur in Straßen, Wegen und Triften
 - Brücken
 - Hecken

Historische Topographie

- Kontour
- Objektname um 1800
- Hoehohj*
- Alter Objektname

Mit Nummern verzeihene historische Objekte

- Städtische Anlagen**
- 1 Rathaus
 - 2 Ratskeller (Stadtkeller, Brauhaus)
 - 3 Oberer Stadtkrug (Der in der oberen Ratsküche belagene Krug)
 - 4 Unterer Stadtkrug (Der in der unteren Ratsküche belagene Krug)
 - 5 Hirtens- und Wächterhaus
 - 6 Wachhaus

- Mühlen**
- ☆ 1 Schiefmühle im Knieke (Brettsche Oelmühle)
 - 2 Lehmühle (Lutgersmühle)
 - 3 Mahlmühle (Ehemalige Liesdenbergische Mühle)
 - 4 Wedemeyerische Mahlmühle (Söldische Mühle)
 - 5 Fronleichnam Mühle (Untere Stadtmühle)

- Wehranlagen, Stadtbefestigungen**
- W**
- 1 Landwehr
 - 2 Wolfskuhlen
 - 3 Stallgraben
 - 4 Knieck, Alte Stadt Wall
 - 5 Staffmauer
 - 6 Wächtersteg
 - 7 Oberes Tor (Oben Tor)
 - 8 Unteres Tor (Norden Tor)
 - 9 Alte Wache

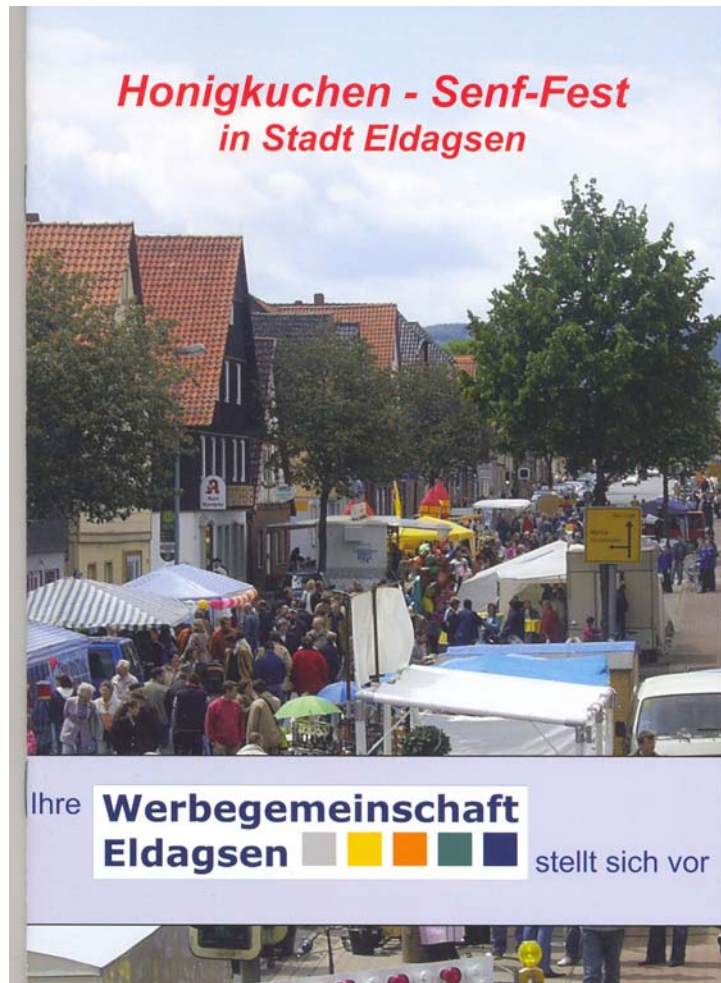
Historischer Stadtplan:
Entwurf von Heinz Weber, Alverode
Kartographische Ausstattung:
Landkreis Harzowes, Abt. Kartographie/Rohde
Kartographisches Bureau/Harbeck 1: 1 000
4481 D, 4581 A, B, 4482 D, 4582 C, D
Verlag: Kartographisches Bureau
Erläuterung zur Veranschaulichung und Maßstabveränderung
gemäß A 1102/41/3

Karte mit der bebauten Ortslage um 1800



Neben der Bezeichnung als Honigkuchenstadt, bedingt durch die Erzeugnisse der Honigkuchenbäckereien "H.-C. Thiele" am Mühlenbrink und "Christian-Wilhelm Thiele" an der Langen Straße / Ecke Marktstraße, war Eldagsen außer für die hohe Schuhmacherdichte auch für seinen Senf bekannt: der Tafelsenf der Firmen "Bertram-Katz-Kersting" und "Bremeyer" ging über die Grenzen der Provinz Hannover hinaus ins deutsche Land.

Mit dem Einsetzen der Industrialisierung begann der Stern der Stadt Eldagsen jedoch zu sinken. Verhängnisvoll erwies sich für die weitere Stadtentwicklung, daß der zunächst geplante Eisenbahnananschluß im Norden der Stadt nicht zustande kam, sondern stattdessen der Bahnhof Eldagsen zwar mit städtischen Mitteln finanziert, aber vor den Toren des benachbarten Dorfes Völksen errichtet wurde. Lediglich Postbusse verbanden die Stadt mit den umliegenden Bahnhöfen.



Quellen:

Karte "Eldagsen - Historischer Stadtplan"

Stadtchronik, Geschichte und Geschichten aus Eldagsen, 2003, Arbeitskreis Stadtgeschichte Eldagsen, Druckerei Sponholtz Hemmingen und Internetdarstellung der Stadtgeschichte

Aus der Geschichte der Stadt Eldagsen, Herausgeber Stadt Springe 1984

Flächennutzungsplan 2000

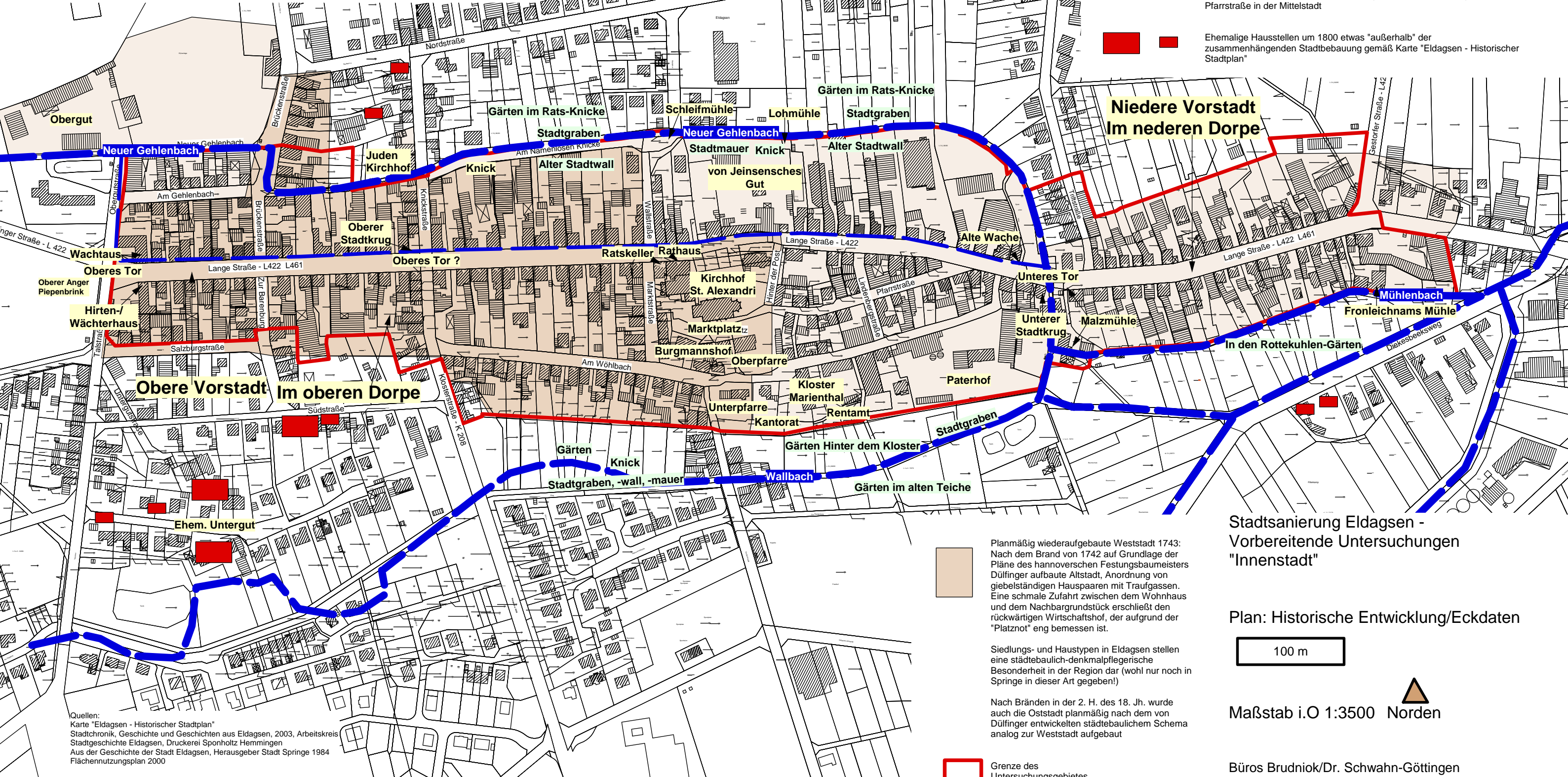
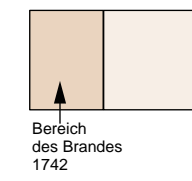
Grafiken, Karten und historische Fotos wurden von der Stadt Eldagsen bzw. dem sehr aktiven Arbeitskreis Stadtgeschichte freundlicherweise zur Verfügung gestellt.

Historische Entwicklung von Eldagsen

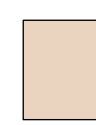
Eldagsen im südlichen Calenberger Land wurde 866 erstmals urkundlich erwähnt. Eine weitere urkundliche Erwähnung im Jahre 1315 als oppidum deutet auf eine Befestigungsanlage hin. Für das Jahr 1302 ist eine Ratsverfassung urkundlich erwähnt, 1355 wird von der Stadt Eldagsen gesprochen. Auch der Sitz eines Archidiakonats befand sich in Eldagsen.
 In der Ackerbürgerstadt Eldagsen hatten sich im Laufe der Zeit auch zahlreiche Handwerkschaften entwickelt, neben traditionellen Handwerkerberufen insbesondere das Schumacherhandwerk mit seinen Zulieferern und Senf- und Honigkuchenhersteller.
 Im 19. Jh. wurde die Realisierung eines ortsnahe Bahnhofs abgelehnt.
 In den 1930er Jahren waren nach zwischen 60 und 70 Landwirtschaftsbetriebe registriert. Um das Jahr 2000 existierten noch 13 Haupterwerbsbetriebe und 4 Nebenerwerbsbetriebe.
 Die Einwohnerzahl lag 1939 bei 2.250 Einwohnern. Von 1961 bis 1996 stieg die Einwohnerzahl von 3.419 auf 3.685 Einwohner an.
 Nach dem 1. Weltkrieg abweichend vom alten Stadtgrundriss erfolgte im Norden eine erste Stadterweiterung, gleichzeitig ein weiterer Ausbau im Westen entlang der Talstraße.
 Nach dem 2. Weltkrieg im Bereich folgten nördlich der Altstadt zwischen der Mittelroder Straße und der Trittstraße im Anschluss an die ersten Siedlungserweiterungen großflächige Wohn-Neubaugebiete.
 Die jüngste Siedlungsentwicklung der letzten Generation lag bzw. liegt vorwiegend im Süden der Stadt.
 Auf der Südseite der Stadt jenseits der Senke des Wöhlbaches mit deutlicher Entfernung zum Stadtzentrum und den nördlichen Siedlungsbereichen befinden sich Grundschule und Sportanlagen.
 Im Osten entstanden ab der 1960er Jahre zwei Gewerbegebiete, heute mit Sondergebiet Einzelhandel.

Bebaute Ortslage bis um etwa 1800 mit

-Historischer Stadtkern an einem leichten Südhang zwischen "Neuem Gehlenbach" und "Wöhlbach"
 -Mittelalterlicher ovaler Stadtgrundriss (früher umgeben von Befestigungsanlagen als Wall, Graben und Mauer) und der Charakter der späteren Ackerbürgerstadt bis heute erhalten, ehemalige Stadttore Reste der ehem. Stadtbefestigung aus Wall, Gräben und Mauern sind noch am Stallgebäude Lange Str. 95 erhalten
 Ortsmittelpunkt um Markt-Kirchhof-Kirche St. Alexandri (Ursprungsbau um 1180, Wiederaufbau nach dem Brand 1663 bis 1673, Langhaus entstand ab 1704)
 Topografisch höher gelegener Westteil der Altstadt (Im oberen Dorpe) mit oberer Vorstadt
 Ostteil der Altstadt, niedere Vorstadt (im nederen Dorpe)
 Drei Gutshöfe (Unter- und Obergut sowie Paterhof) ehem. Burgmannshof südlich der Kirche direkt am Marktplatz. Untergut ist nur in Restbeständen erhalten.
 Gegenüber westlich vom Paterhof lagen die Gebäude des ehem. Jungfernklosters Marienthal (Kellergewölbe noch vorhanden)
 Das Rathaus wurde 1845 durch einen Putzbau ersetzt
 Älteste vorhandene Bausubstanz in Eldagsen wohl noch entlang der Pfarrstraße in der Mittelstadt



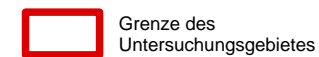
Ehemalige Hausstellen um 1800 etwas "außerhalb" der zusammenhängenden Stadtbauung gemäß Karte "Eldagsen - Historischer Stadtplan"



Planmäßig wiederaufgebaute Weststadt 1743: Nach dem Brand von 1742 auf Grundlage der Pläne des hannoverschen Festungsbaumeisters Dülfinger aufbaute Altstadt, Anordnung von giebelständigen Hauspaaren mit Traufgassen. Eine schmale Zufahrt zwischen dem Wohnhaus und dem Nachbargrundstück erschließt den rückwärtigen Wirtschaftshof, der aufgrund der "Platznot" eng bemessen ist.

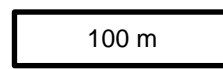
Siedlungs- und Haustypen in Eldagsen stellen eine städtebaulich-denkmalflegerische Besonderheit in der Region dar (wohl nur noch in Springe in dieser Art gegeben!)

Nach Bränden in der 2. H. des 18. Jh. wurde auch die Oststadt planmäßig nach dem von Dülfinger entwickelten städtebaulichem Schema analog zur Weststadt aufgebaut



Stadtsanierung Eldagsen - Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt"

Plan: Historische Entwicklung/Eckdaten



Maßstab i.O 1:3500 Norden

Büros Brudniok/Dr. Schwahn-Göttingen

Quellen:
 Karte "Eldagsen - Historischer Stadtplan"
 Stadtchronik, Geschichte und Geschichten aus Eldagsen, 2003, Arbeitskreis Stadtgeschichte Eldagsen, Druckerei Sponholtz Hemmingen
 Aus der Geschichte der Stadt Eldagsen, Herausgeber Stadt Springe 1984
 Flächennutzungsplan 2000

2.1.2 Städtebauliche Strukturen

Heutige Bereiche der Innenstadt – Beschreibung

I. Stadtmitte / Mittelstadt – Zentrumsblöcke 01 bis 03

Bereich 01: Zwischen Markstraße und ehem. Unteren Tor, südlich der Langen Straße. Ortsmittelpunkt um Marktplatz-Kirchhof-ehem. Rathaus. Keimzelle des Ortes. Engeres Straßennetz, besonders dichtes Gefüge entlang der Pfarrstraße mit wohl ältesten Gebäuden. Hoher Denkmalbestand und bauhistorisch wertvolle Gebäude.

Bereich 02: Zwischen Wallstraße und ehem. Unteren Tor, nördlich der Langen Straße. Gegenüber Ortsmittelpunkt um Marktplatz-Kirchhof bzw. mit Ortsmittelpunkt prägend. Vom Brand 1742 verschonter Bereich mit zum Teil sehr großen Hofstellen (z.B. von Jeinsensches Gut), weniger enge Parzellenstrukturen, im Norden an den Neuen Gehlenbach grenzend.

Bereich 03: Ostteil der Straße „Am Wöhlbach“
Südlich gegenüber Ortsmittelpunkt um Marktplatz-Kirchhof bzw. damit räumlich und (einst) funktional zusammenhängend. Vom Brand 1742 verschonter Bereich, dominante Anlagen (Paterhof, ehem. Kloster, ehem. Unterpfarre), mit Bereich 01 zusammen besonderer Interessensbereich der Denkmalpflege.



Das Zentrum mit dichtem Gefüge von Osten gesehen – Luftbildaufnahme von 1928

II. Westliche Altstadt, Oberstadt – Blöcke 04 bis 11

Blöcke 04 bis 11 der Weststadt, insbesondere geprägt durch den planmäßigen Wiederaufbau der Blöcke 04 bis 09 entlang der Langen Straßen.



Block 04: Nördlich der Langen Straße zwischen Knickstraße im Westen und Wallstraße im Osten. Typische längliche schmale Parzellenstruktur mit noch weitgehend „einheitlichem“ Gefüge des Wiederaufbaus von 1742, giebelständigen Hauspaaren und typischen Einzel-Eckgebäuden zur Langen Straße. Rückwärtige Scheunenlandschaft an den Neuen Gehlenbach angrenzend.

Block 05: Südlich der Langen Straße zwischen Klosterstraße im Westen und Marktstraße im Osten. Im Prinzip wie Block 04, rückwärtiger Bereich jedoch ehem. Scheuenstruktur weitgehend verloren. Im Süden an Straße „Am Wöhlbach“ angrenzend mit gegenüberliegender Bebauung des Blockes 10.

Block 06: Nördlich der Langen Straße zwischen Brückenstraße im Westen und Knickstraße im Osten. Im Prinzip wie Block 04, jedoch mehr Gefügeveränderungen. Rückwärtige Scheunenlandschaft an den Neuen Gehlenbach angrenzend, jedoch nur schmaler Weg im Norden vorhanden.

Block 07: Südlich der Langen Straße zwischen Straße „Zur Barenburg“ im Westen und Klosterstraße im Osten. Im Prinzip wie Block 05, jedoch kein „Begrenzung nach Süden“ durch Weg oder Straße und in Ost-West-Richtung schmalere Block.

Block 08: Nördlich der Langen Straße zwischen Obergutstraße im Westen und Brückenstraße im Osten. Im Prinzip wie Block 06, jedoch allseits von Straßen umschlossener Block. Westlicher Stadteingangsblock.

Block 09: Südlich der Langen Straße zwischen Talstraße im Westen und Straße „Zur Barenburg“ im Osten. Im Prinzip wie Block 07, jedoch allseits von Straßen umschlossener Block. Westlicher Stadteingangsblock.

Block 10: Westlicher Abschnitt der Straße „Am Wöhlbach“. Nicht an der Langen Straße gelegen, jedoch auch 1743 planmäßig angelegter Blockgrundriss. Sehr tiefe schmale Parzellen an den ehemaligen Stadtwall im Süden angrenzend

Block 11: Kleinerer Block im Bereich „Am Gehlenbach“/Brückenstraße, mit zur historischen Altstadtstruktur gehörend mit einigen bemerkenswerten altstadttypischen Hofanlagen; im Nordwesten an das Obergut angrenzend.

III. Östliche Altstadt, Unterstadt – Blöcke 12 bis 13

Blöcke bzw. Bereiche 12 und 13 der nach Bränden in der 2. H. des 18. Jh. planmäßig wiederaufgebauten Oststadt nach dem von Dülfinger entwickelten städtebaulichem Schema analog zur Weststadt:

Bereich/Block 12: Nördlich der Langen Straße zwischen ehem. Unterem Tor im Westen und Gestorfer Straße im Osten. In der Regel auch typische Parzellenstrukturen im tiefer gelegenen Stadtbereich. Im Norden an die Feldflur angrenzend.

Bereich/Block 13: Südlich der Langen Straße zwischen ehem. Unterem Tor im Westen und dem östlichen Stadteingang gelegen mit markanter Hofanlage (Hof Bertram/Sievers (Schäferhof)) und einstiger Mühle am Ostrand des Untersuchungsgebietes. Im Süden an den Mühlenbach und typischen Gärten angrenzend (Rottekuhlen-Gärten).

II. Westliche Altstadt, Oberstadt 04—11

Blöcke 04 bis 11 der Weststadt, insbesondere geprägt durch den planmäßigen Wiederaufbau der Blöcke 04 bis 09 entlang der Langen Straßen.

Block 04: Nördlich der Langen Straße zwischen Knickstraße im Westen und Wallstraße im Osten. Typische längliche schmale Parzellenstruktur mit noch weitgehend „einheitlichem“ Gefüge des Wiederaufbaus von 1742, giebelständigen Hauspaaren und typischen Einzel-Eckgebäuden zur Langen Straße. Rückwärtige Scheunenlandschaft an den Neuen Gehlenbach angrenzend.

Block 05: Südlich der Langen Straße zwischen Klosterstraße im Westen und Marktstraße im Osten. Im Prinzip wie Block 04, rückwärtiger Bereich jedoch ehem. Scheunenstruktur weitgehend verloren. Im Süden an Straße „Am Wöhlbach“ angrenzend mit gegenüberliegender Bebauung des Blockes 10.

Block 06: Nördlich der Langen Straße zwischen Brückenstraße im Westen und Knickstraße im Osten. Im Prinzip wie Block 04, jedoch mehr Gefügeveränderungen. Rückwärtige Scheunenlandschaft an den Neuen Gehlenbach angrenzend, jedoch nur schmaler Weg im Norden vorhanden.

Block 07: Südlich der Langen Straße zwischen Straße „Zur Barenburg“ im Westen und Klosterstraße im Osten. Im Prinzip wie Block 05, jedoch kein „Begrenzung nach Süden“ durch Weg oder Straße und in Ost-West-Richtung schmalerer Block.

Block 08: Nördlich der Langen Straße zwischen Obergutstraße im Westen und Brückenstraße im Osten. Im Prinzip wie Block 06, jedoch allseits von Straßen umschlossener Block. Westlicher Stadtteingangsblock.

Block 09: Südlich der Langen Straße zwischen Talstraße im Westen und Straße „Zur Barenburg“ im Osten. Im Prinzip wie Block 07, jedoch allseits von Straßen umschlossener Block. Westlicher Stadtteingangsblock.

Block 10: Westlicher Abschnitt der Straße „Am Wöhlbach“. Nicht an der Langen Straße gelegener, jedoch auch 1743 planmäßig angelegter Blockgrundriss. Sehr tiefe schmale Parzellen an den ehemaligen Stadtwall im Süden angrenzend

Block 11: Kleinerer Block im Bereich „Am Gehlenbach“/Brückenstraße, mit zur historischen Altstadtstruktur gehörend mit einigen bemerkenswerten altstadtypischen Hofanlagen; im Nordwesten an das Obergut angrenzend.

Heutige Bereiche der Altstadt

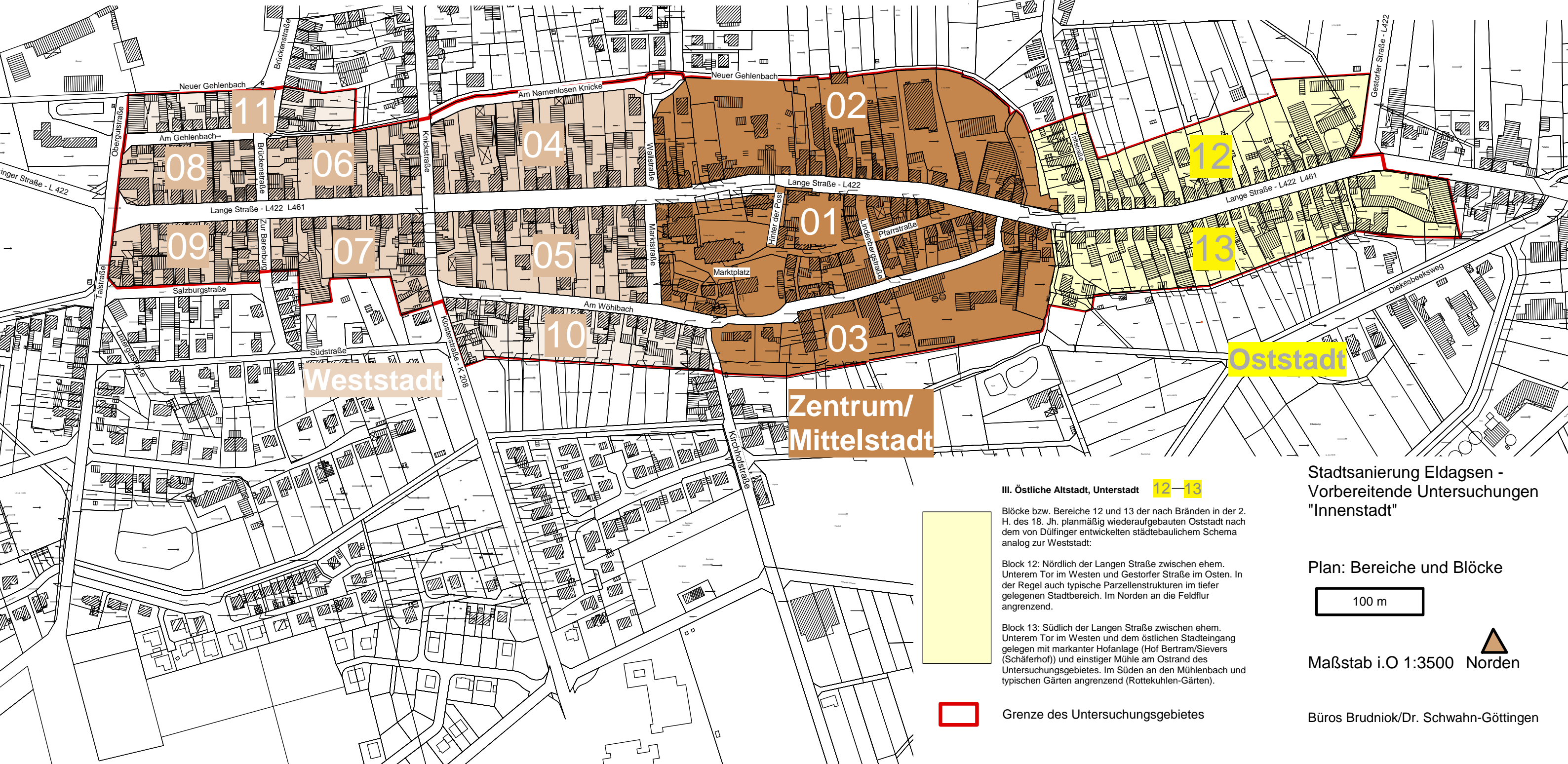
I. Zentrum/Mittelstadt

Bereiche 01 bis 03 der Mittelstadt: 01—03

Bereich 01: Zwischen Marktstraße und ehem. Unteren Tor, südlich der Langen Straße. Ortsmittelpunkt um Marktplatz-Kirchhof-ehem. Rathaus. Keimzelle des Ortes. Engeres Straßennetz, besonders dichtes Gefüge entlang der Pfarrstraße mit wohl ältesten Gebäuden. Hoher Denkmalbestand und bauhistorisch wertvolle Gebäude in diesem Bereich

Bereich 02: Zwischen Wallstraße und ehem. Unteren Tor, nördlich der Langen Straße. Gegenüber Ortsmittelpunkt um Marktplatz-Kirchhof bzw. mit dem Ortsmittelpunkt prägend. Vom Brand 1742 verschonter Bereich mit zum Teil sehr großen Hofstellen (z.B. von Jeinsensches Gut), tlw. weniger engen Parzellenstrukturen, im Norden an den Neuen Gehlenbach grenzend.

Bereich 03: Ostteil der Straße „Am Wöhlbach“ Südlich gegenüber Ortsmittelpunkt um Marktplatz-Kirchhof bzw. damit räumlich und (einst) funktional zusammenhängend. Vom Brand 1742 verschonter Bereich, dominante Anlagen (Paterhof, ehem. Kloster, ehem. Unterpfarre), mit Bereich 01 zusammen besonderer Interessensbereich der Denkmalpflege.



III. Östliche Altstadt, Unterstadt 12—13

Blöcke bzw. Bereiche 12 und 13 der nach Bränden in der 2. H. des 18. Jh. planmäßig wiederaufgebauten Oststadt nach dem von Dülfinger entwickelten städtebaulichen Schema analog zur Weststadt:

Block 12: Nördlich der Langen Straße zwischen ehem. Unteren Tor im Westen und Gestorfer Straße im Osten. In der Regel auch typische Parzellenstrukturen im tiefer gelegenen Stadtbereich. Im Norden an die Feldflur angrenzend.

Block 13: Südlich der Langen Straße zwischen ehem. Unteren Tor im Westen und dem östlichen Stadtteingang gelegen mit markanter Hofanlage (Hof Bertram/Sievers (Schäferhof)) und einstiger Mühle am Ostrand des Untersuchungsgebietes. Im Süden an den Mühlenbach und typischen Gärten angrenzend (Rottekuhlen-Gärten).

Grenze des Untersuchungsgebietes

**Stadtsanierung Eldagsen -
Vorbereitende Untersuchungen
"Innenstadt"**

Plan: Bereiche und Blöcke

100 m

Maßstab i.O 1:3500 Norden

Büros Brudniok/Dr. Schwahn-Göttingen



2.1.3 Die Gebäudestrukturen der Innenstadt – stadtbildprägender Gebäudebestand

Nach dem Brand von 1742 wurde auf Grundlage der Pläne des hannoverschen Festungsbaumeisters Dülfinger die westliche Altstadt wieder aufgebaut. Prägendes Merkmal des Wiederaufbaus ab 1743 war die Anordnung von giebelständigen Hauspaaren. Eine schmale Zufahrt zwischen dem Wohnhaus und dem Nachbargrundstück erschließt den rückwärtigen Wirtschaftshof, der aufgrund der Platznot eng bemessen ist. Diese Siedlungs- und Haustypen in Eldagsen stellen eine städtebaulich-denkmalpflegerische Besonderheit in der Region dar, die wohl nur noch in Springe in dieser Art gegeben ist.

Nach Bränden in der 2. H. des 18. Jh. **erfolgte der Wiederaufbau der Oststadt** nach dem von Dülfinger entwickelten städtebaulichen Schema analog zur Weststadt.

Bei den meisten Gebäuden in der Innenstadt entlang der Langen Straße handelt es sich somit um zweistöckig abgezimmerte Fachwerkwandständiger-Wohnbauten mit standardisierten Konstruktionen und Grundrissen in giebelständiger Anordnung.

Meist wurden die Gebäude mit Satteldach oder Krüppelwalmdach ausgebildet, es erfolgte eine Trennung von Wohnen und Wirtschaften. Der Eingang über einer vorgelagerten Treppe liegt außermittig in der unsymmetrisch durch 4 oder 5 Achsen gegliederten Giebelwand. Die Zimmer der auf fast quadratischen Grundrissen erstellten Häuser werden im Erdgeschoss über einen langen Flur erschlossen, der von der Straße bis zum rückwärtigen Straßenhof führt. Im Erdgeschoss liegen neben der Küche und einem Wirtschaftsraum vier weitere Zimmer. Eine zweiläufige Treppe im rückwärtigen Bereich des Flures erschließt das Obergeschoss mit 4 Kammern.

Der überwiegende Gebäudebestand in Eldagsen stammt aus dem 18./19. Jahrhundert im Untersuchungsgebiet. Im Rahmen dieser Untersuchungen können keine genauen Gebäudealters-Analysen erstellt werden – dies lohnt sich aber aufgrund der zahlreichen historisch wertvollen Gebäude im Rahmen des weiteren Sanierungsverfahrens.



Typische Gebäude-Haus-Doppelpaare in der Langen Straße:
Giebelständige Gebäude mit imposanten stadtbildprägenden Baukörpern und
Krüppelwalmdächern, hoher Rekonstruktionsbedarf.





Imposantes Gesamtensemble mit prägnanten Giebelstellungen





Vereinfachend nach Inaugenscheinnahme lässt sich der Gebäudebestand der Innenstadt wie folgt charakterisierend:

Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet:

Merkmal/Erscheinungsbild/ Stadtbildprägung	Zentrum Stadtmitte	Westliche Innenstadt	Östliche Innenstadt	Summe
Stadtbildprägend Baukörper + Fassade	38	35	14	87
Stadtbildprägend Baukörper; Fassade überformt, jedoch rekonstruierbar	35	78	27	140
Neuere bis neuste Gebäude oder irreversibel überformte Altbauten	12	22	12	46

Anzahl Gebäude:	85	135	53	273
	31 %	49 %	20 %	100 %

Historisch stadtbildprägend mit Baukörper und Fassade	87 Gebäude = 32 %
Historisch stadtbildprägend mit Baukörper	140 Gebäude = 51 %
Sonstige Gebäude, teils sich einfügend bzw. nicht einfügend	46 Gebäude = 17 %

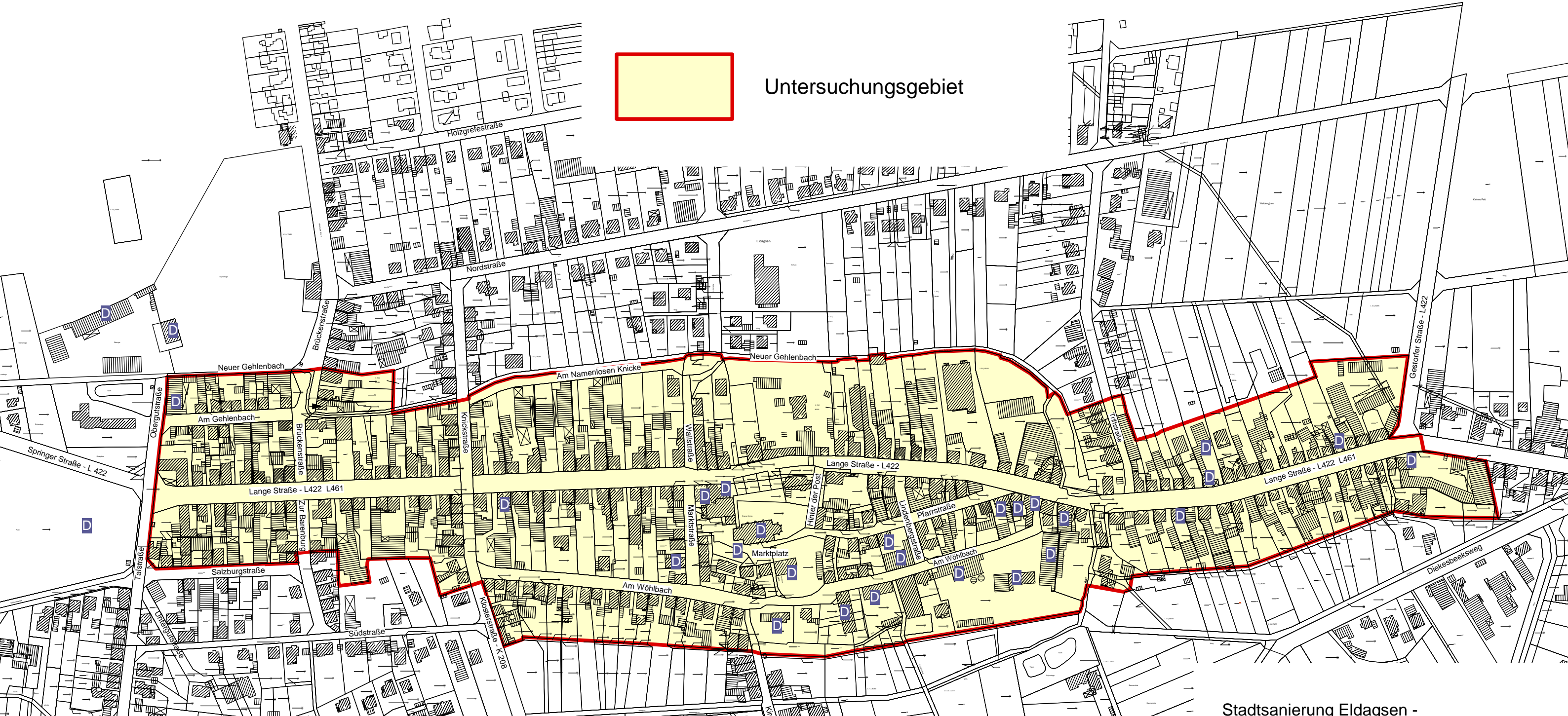
	273 Gebäude = 100 %

Mindestens 80 % der Gebäude in der Innenstadt stammen aus der Zeit vor 1914.

Karte Baudenkmale als Nachrichtliche Übernahme >



Untersuchungsgebiet



Denkmalliste Eldagsen

Einzeldenkmal:

- Am Gehrenbach 14 Scheune
- Am Wöhlbach 9 und 9a ehem. Schule
- Am Wöhlbach 9 b-e ehem. Kindergarten
- Am Wöhlbach 13 Wohnhaus
- Lange Straße Denkmal Langensalza
- Lange Straße 38 Wohnhaus
- Lange Straße 62 Wohngebäude
- Marktstr. 1 ehem. Rathaus (Verw-Außenstelle)
- Lange Straße 90 ehem. Synyogge
- Lange Straße 92 Wohn-/Geschäftshaus
- Lange Straße 96 Wohn-/Geschäftshaus
- Lange Straße 110 Wohnhaus
- Lange Straße 125 Wohnhaus
- Lange Straße 142 Wohnhaus
- Marktplatz 1 Pfarrhaus
- Marktstraße 6 Wohnhaus
- Pfarrstraße 1 Wohnhaus
- Schützenplatz Denkmal (nicht im Untersuchungsgebiet)

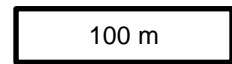
D = Denkmal-schutzbelange


Gruppendenkmal:

- Am Wöhlbach: 1 Herrenhaus, Wohnhaus, Speicher, Scheune, Stall, Gesindehäuser, Wohnhaus, Futtersilo, Wagenschauer, Gartenanlage
- Kirchhofstraße: Kapelle, Friedhof (nicht im Untersuchungsgebiet)
- Knickstraße: Judenfriedhof (nicht im Untersuchungsgebiet)
- Lange Straße 107: Wohnhaus, Nebengebäude
- Marktplatz 2 : Kirche, Denkmal, Grabsteine
- Nonnenmühle: Wassermühle, Stall, Scheune, Wehr, Brücke (nicht im Untersuchungsgebiet)
- Obergut 2: Herrenhaus, Nebengebäude, Brücke (nicht im Untersuchungsgebiet)
- Pfarrstraße 15: Wohnhaus, Nebengebäude

Stadtsanierung Eldagsen -
Vorbereitende Untersuchungen
"Innenstadt"

Karte: Baudenkmale - N.Ü.



Maßstab i.O 1:3500  Norden

Büros Brudniok/Dr. Schwahn-Göttingen



Denkmalliste Eldagsen für das Untersuchungsgebiet

Einzeldenkmal:

Am Gehrenbach 14	Scheune
Am Wöhlbach 9	ehem. Schule
Am Wöhlbach 9	ehem. Kindergarten
Am Wöhlbach 13	Wohnhaus
Lange Straße	Denkmal Langensalza
Lange Straße 38	Wohnhaus
Lange Straße 62	Wohn-/Verwaltungsgebäude
Lange Straße 64	ehem. Rathaus
Lange Straße 90	ehem. Synygoge
Lange Straße 92	Wohn-/Geschäftshaus
Lange Straße 96	Wohn-/Geschäftshaus
Lange Straße 110	Wohnhaus
Lange Straße 125	Wohnhaus
Lange Straße 142	Wohnhaus
Marktplatz 1	Pfarrhaus
Marktplatz 6	Wohnhaus
Pfarrstraße 1	Wohnhaus

Gruppendenkmal:

Am Wöhlbach 1-3	Herrenhaus, Wohnhaus, Speicher, Scheune, Stall, Gesindehäuser, Wohnhaus, Futtersilo, Wagenschauer, Gartenanlage
Lange Straße 107	Wohnhaus, Nebengebäude
Marktplatz 2	Kirche, Denkmal, Grabsteine
Pfarrstraße 15	Wohnhaus, Nebengebäude

Beispiele stadtbildprägender Gebäude: Sonderbauten



Ortsmittelpunkt um Markt-Kirchhof-Kirche St. Alexandri (Ursprungsbau um 1180, Wiederaufbau nach dem Brand 1663 bis 1673, Langhaus entstand ab 1704). Mitte Rechts: Ehem. Rathaus Lange Str. 64. Unten links: Backsteingebäude Lange Str. 62, heute Verwaltung. Unten rechts: Rückwärtiger Bereich des Ratskellers.





Beispiele stadtbildprägender Gebäude: Fachwerk



Beispiele der stadtbildprägenden Baukultur

Typisches Fachwerkhaus aus der Zeit gegen Ende des 18. Jh. mit typischem Fachwerkgefüge. Im Erdgeschoss dreistufiges Fachwerk mit Eckstrebe über 2 Gefachfelder. Im Obergeschoss zweistufiges Fachwerk mit dreiviertelwandhoher Eckstrebe. Giebel zur Straße mit traditioneller Holzverschalung gestaltet.



Sonderbauten in Fachwerk: Lange Straße 96 Gasthaus und Pfarrhaus, jeweils Denkmalschutz.



Weitere Beispiele stadtbildprägender Gebäude:



Fachwerkbauten vor 1800: Links oben Fachwerkgiebel mit Fußwinkelhölzern und Vorkrgungen (Pfarrstraße 21). Oben rechts: Am Wöhlbach 9, zum ehem. Kloster Marienthal gehörend – Foto darunter: Am Wöhlbach 13, ehem. Unterpfarre.



Vorbildlich behängtes Fachwerk mit Holztafeln: Pfarrstraße 1. Foto rechts: Wohnhaus Lange Str. 39 mit lt. Denkmalpflege schützenswerten Fulguritplatten aus Faserzement behängt.



Weitere Beispiele stadtbildprägender Gebäude:



Links oben: Eines der wenigen eingeschossigen Sicht-Fachwerkhäuser im Zentrum (Marktplatz 6, Denkmalschutz). Rechts oben: Quergeteiltes Wohnwirtschaftsgebäude als Ausnahme in der Langen Straße, auch mit typischer Holzverschalung.



Sonderbauten: Gutsanlage Am Wöhlbach 1-3 (oben). Villenartiges Gebäude in der östlichen Innenstadt (Lange Str. 110), jeweils Denkmalschutz (Foto links unten). Markantes villenartiges Walmdachgebäude Lange Straße 74 (Foto rechts unten)





Traditionelle Backsteinbauten ergänzen die stadtbildprägende Fachwerkarchitektur des Ortes.



Plan Stadtbildprägende Gebäudestrukturen und Stadtbildmängel >



Untersuchungsgebiet



STADTBILDPRÄGEND
Stadtbildtypische Bausubstanz, in der Regel (weitgehend) stiltypisch erhalten



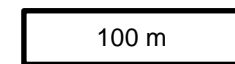
STARK VERÄNDERTE ALTBAUTEN
Stark veränderte Altbauten, im Grundsatz historisch stadtbildprägende wertvolle Bausubstanz mit Rekonstruktionsbedarf (meist behängte oder unterfangene Fachwerkhäuser). Typisches, ursprüngliches stadtbildprägendes Erscheinungsbild verändert; im Grundsatz gestalterisch wieder einzufügen bzw. einfügbar zur Herstellung der Ensemblequalität und stadtbildprägenden Bedeutung



Denkmalschutz N.Ü.

Stadtsanierung Eldagsen -
Vorbereitende Untersuchungen
"Innenstadt"

Plan: Stadtbildprägende Gebäude
und Stadtbildmängel



100 m



Maßstab i.O 1:3500 Norden

Büros Brudniok/Dr. Schwahn-Göttingen



Bestand



Vorschlag 1



Vorschlag 2

Vorschlag 1:

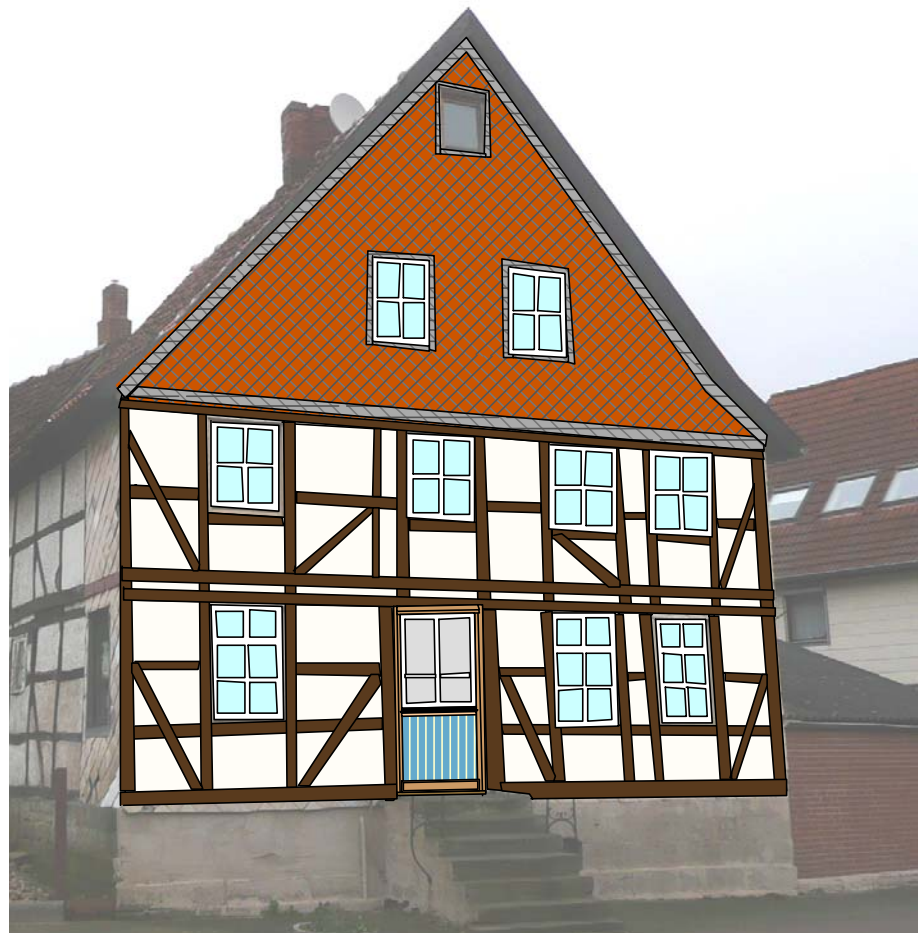
Gestaltung mit traditionellen Behängen (Holz, rote S-Pfannen aus Ton, Sandstein oder Naturschiefer ggf. in Kombination der genannten Materialien

Vorschlag 2:

Erdgeschoss in Sichtfachwerk, ansonsten wie Vorschlag 1

Vorschlag 3:

Erd- und Obergeschoss in Sichtfachwerk, ansonsten wie Vorschlag 1



Vorschlag 3

Vorteile Vorschlag 1: Hohe energetische Verbesserungsmöglichkeiten bei Neubehang der Fassaden mit stadtbildprägenden Behängen durch Verwendung von Wärmedämm-Materialien hinter dem Behang. Vorteile Vorschlag 2 und 3: Ursprungs-Fachwerk als besonders stadtbildprägendes Element zumindest im Teilbereich gegeben, Wärmeschutz muss anderweitig gelöst werden. Alle 3 genannten Vorschläge sind stadtbildförderlich.



2.1.4 Nutzungen und Infrastruktur

In der Eldagser Innenstadt sind folgende Hauptgruppen an Nutzungen vorhanden:

1. Öffentliche und gemeinschaftliche Einrichtungen
2. Einzelhandel und Dienstleistung
3. Handwerk und Gewerbe
4. Gastronomie und Beherbergung
5. Dienstleistung und freie Berufe
6. Ärzte und Apotheke
7. Landwirtschaft

Zu 1. Öffentliche und gemeinschaftliche Einrichtungen

Hier konzentrieren sich die Einrichtungen im Zentrum der Innenstadt. Die Verwaltungsaußenstelle, das Jugendzentrum und die kirchlichen Einrichtungen prägen die Stadtmitte.

Diese Einrichtungen sollen durch Aufwertungen des Umfeldes gestärkt werden.

Zu 2. Einzelhandel und Dienstleistung

Erfreulicherweise sind noch 2 Fleischer und 2 Bäckereigeschäfte sowie ein kleiner Lebensmittelladen entlang der Langen Straße vorhanden.

Aus Sicht der Bürger gibt es leider nur ein Lebensmittelgeschäft auf der Langen Straße, für die älteren Einwohner sind durch fehlende Mobilität die Einkaufsmöglichkeiten sehr eingeschränkt. Die Revitalisierung des aufgelassenen Areals Lange Straße 79 bis 83 kann eine Schlüsselfunktion erhalten und wieder mit Dienstleistung, Läden und Lebensmittelmarkt die Versorgungsfunktion verbessern und die Stadtmitte stärken. Im Zentrumsbereich ist eine Geschäftsvielfalt insbesondere in den Blöcken 01 und 02 gegeben, u.a. durch Fachgeschäfte wie Optiker, Textilgeschäfte, Elektroartikel.

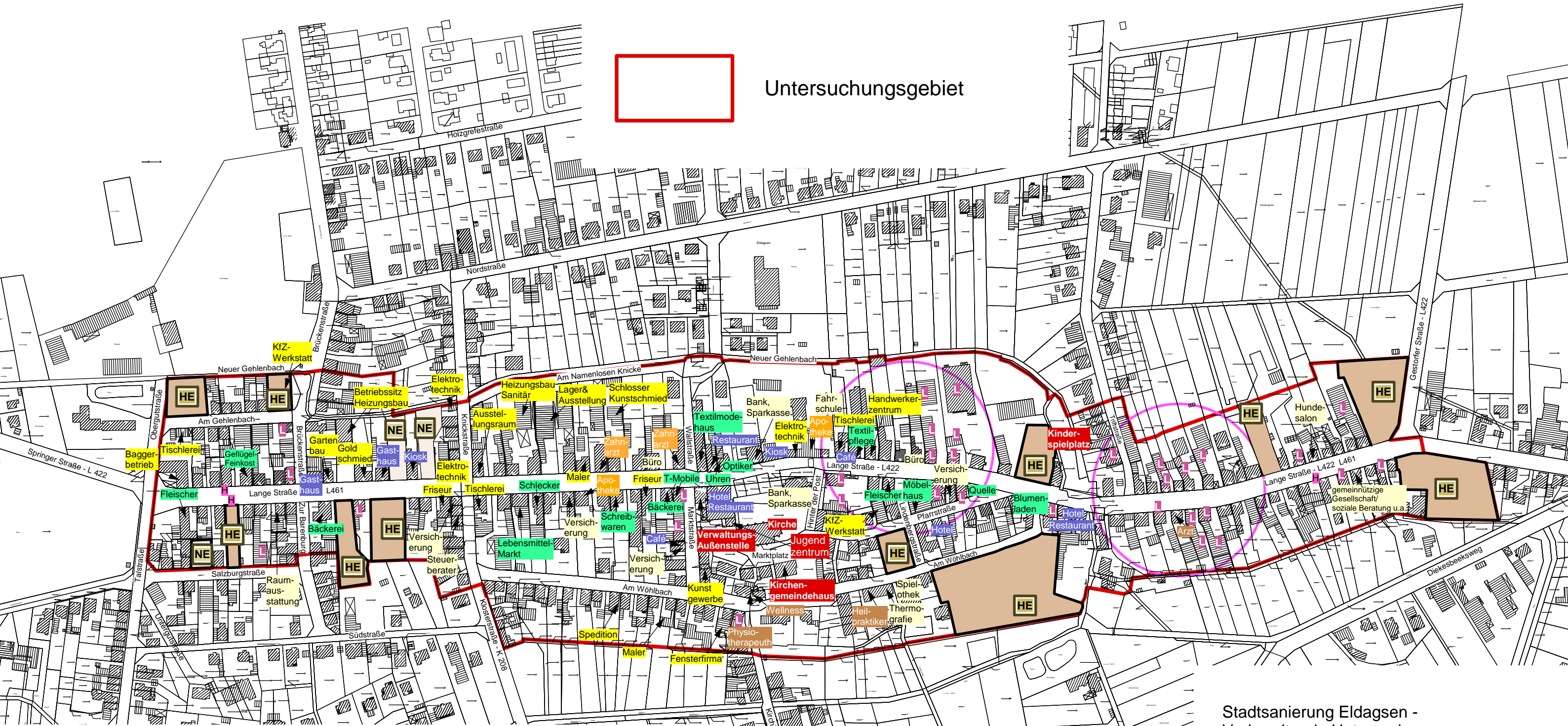
Zu 3. Handwerk und Gewerbe

Die Struktur an Handwerksbetrieben ist sehr vielschichtig. Traditionelle Handwerkerfirmen des ländlichen Raumes sind noch auf den Anwesen vertreten wie Tischlereien, Malerfirmen, Heizung- und Sanitärbau, Gartenbau und ein Handwerkerzentrum.

Auch die Kfz-Branche mit Reparaturwerkstätten, eine Schlosserei und Elektrotechnikbetriebe runden das Bild ab. Massive Beschwerden hinsichtlich Immissionen sind nicht bekannt. Wenn beispielsweise die Entwicklung der Tischlereien, Schlosserei, der Fleischverarbeitung, der Kfz-Werkstätten oder des Busunternehmens jedoch ihren Störgrad erhöhen (müssen), sind im Zuge des weiteren Verfahrens ggf. Betriebsverlagerungen zu initiieren.

Plan Infrastruktur >

Untersuchungsgebiet



1. Öffentliche und gemeinschaftliche Einrichtungen

2. Einzelhandel und Handwerkshandel

3. Handwerk und Gewerbe

4. Gastronomie und Beherbergung

5. Dienstleistung und freie Berufe

6. Arzt und Apotheke, Gesundheit

Wesentliche Leerstände/ Unternutzungen

Bushaltestelle

7. Landwirtschaft

HE = 9 x Haupterwerb

NE = 1 x Nebenerwerb


Im Ort sind 2 weitere HE- und 1 weiterer NE-Betrieb vorhanden

Konzentration an Leerständen

Stadtsanierung Eldagsen -
Vorbereitende Untersuchungen
"Innenstadt"

Plan: Infrastruktur

100 m

Maßstab i.O 1:3500  Norden

Büros Brudniok/Dr. Schwahn-Göttingen



Nach gewerbeaufsichtlicher Einschätzung handelt es sich hier um Beispiele, die für die anstehende Sanierung von Bedeutung sein können. Es sollte geprüft werden, ob und inwieweit in deren Rahmen, primär bei Gebietsansässigen mit typgemäß besonders hohem Immissionspotential auf eine nachhaltige Bereinigung der Situationen hingewirkt werden kann.

Zu 4. Gastronomie und Beherbergung

Gaststätten und Hotels konzentrieren sich im Zentrumsbereich. Die vorhandenen Betriebe sind zu erhalten, eine Aufwertung der Innenstadt kommt diesen Betreibern sehr zugute.

Zu 5. Dienstleitung und freie Berufe und 6. Ärzte und Apotheke

Auch in diesen Bereichen ist der Versorgungsgrad in der Innenstadt zufriedenstellend.

Zu 7. Landwirtschaft

In der Innenstadt von Eldagsen ist noch ein hoher Besitz an landwirtschaftlichen Betrieben vorhanden.

5 Haupterwerbsbetriebe und 3 Nebenerwerbsbetriebe liegen in der Weststadt, je 3 Haupterwerbsbetriebe im mittleren Teil der Innenstadt und in der östlichen Innenstadt.

Überwiegend handelt es sich um Marktfruchtbetriebe. 2 Betriebe weisen Viehhaltung auf, Nachbarschaftsbeschwerden sind jedoch nicht bekannt.

In den überwiegenden Fällen sind die Hofnachfolgen geregelt, so dass das Nebeneinander von Landwirtschaft und mischgebietsüblichen Nutzungen Bestand haben wird. Neue bauliche Entwicklungen in der Nähe zu den Betrieben sind im Einzelfall abzustimmen.



Problembereiche:

2 größere Bereiche in der Innenstadt weisen eine hohe Konzentration an Leerständen auf. Dies betrifft den Bereich des Zentrums im östlichen Teil ab der Straße „Hinter der Post“ bis zum Unteren Stadttor mit einem Hauptbrennpunkt im Bereich der Anwesen Lange Straße 79 bis 83. Der zweite Bereich mit Leerstandsanhäufung umfasst die Oststadt insbesondere im westlichen Teil. Die Oststadt ist auch hinsichtlich einer Mischgebietsnutzung sehr ausgedünnt. Dieser Bereich sollte sich durch Umnutzung rückwärtiger Bereiche und/oder mit attraktiven Innenwohnhöfen ergänzt mit Nutzungen durch Freiberufler, Dienstleister und Kleinhandwerkern entwickeln.

Die Weststadt ist hinsichtlich einer Mischgebietsnutzung in den beiden westlichen Stadteingangsböcken ausgedünnt.



Freiraum

Freiräume lassen sich grundsätzlich in Wege und Orte klassifizieren. Dieser nutzungsorientierte Ansatz wird durch historische Aspekte erweitert, welche speziellen Freiräumen einen besonderen Hintergrund verleiht – vor allem den Freiraum-Umfeldern von Kirchen und weiteren, historisch bedeutsamen Gebäuden. Darüber hinaus lassen sich einige Freiräume auch aufgrund spezieller Anforderungen bestimmter Nutzergruppen klassifizieren.

Straßenräume

Die Straßen nehmen im Sanierungsgebiet Eldagsens den weitaus größten Anteil der öffentlichen Freiräume ein. Für das Stadtbild zweifellos die höchste Bedeutung besitzt die **Lange Straße**. Dieser Freiraum erhält seine Prägung durch die straffe Einfassung mit den giebelständigen Gebäuden der Altstadt, die ihm seine klare Richtung geben und als Sichtachse wirksam werden lassen. Leben wird ihm durch den Verkehr und die



zahlreichen Aktivitäten eingehaucht, die ihm seine weitere Prägung verleihen. Dass diese Lebendigkeit durchaus eine Begrenzung der Lebensqualität mit sich führt, wird später eingehender dargestellt. Die wenigen Grünelemente, die bei einer derart intensiven Inanspruchnahme noch möglich sind, verleihen dennoch diesem Freiraum einen eigenen Charakter. Das natürliche Erscheinungsbild der Bäume mildert den Eindruck des Gebauten deutlich ab und trägt zur Qualität dieses städtischen Freiraumes nicht unerheblich bei.

Auch die übrigen Straßenräume sind großzügig geschnitten, was auf den großen Brand von 1742 zurückzuführen ist. Allerdings wirkt sich dies heute in der überwiegenden Zahl der Straßenräume nicht unbedingt zugunsten der Lebensqualität aus, wenn diese nicht als Fahrkomfort verstanden werden soll. Fahrbahnen sind überwiegend in Breiten von mehr als sechs Metern ausgeführt; hingegen sind die Gehwege schmal geschnitten. Eine Begrünung ist nahezu nirgends vorzufinden; sie beschränkt sich weitestgehend auf die privaten Grünflächen.



Dass in diesen Straßenräume zu schnell gefahren wird, liegt auf der Hand und wird durch die Querschnitte der meisten Straßen begünstigt. Die in Signalrot auf den Asphalt gestrichenen Farbmarkierungen dürften demgegenüber nur eine geringe Wirkung entfalten. Sie signalisieren dennoch, dass das Problem der Gefährdung von Fußgängern durch den Kraftfahrzeugverkehr erkannt worden ist. Im Rahmen der Sanierung sind in den meisten Straßen erhebliche Verbesserungen der Sicherheit bei gleichzeitiger Erhöhung der gestalterischen und ökologischen Qualität möglich.

2.2.2 Plätze und Grünanlagen

Im Gegensatz zu den Straßenräumen sind Plätze Orte des Verweilens, aber auch geschäftlicher Aktivitäten. In früheren Zeiten waren Märkte bedeutende Ereignisse des städtischen Lebens in Eldagsen. Heute ist der Wochenmarkt eher eine Randerscheinung, seine Wiederbelebung wird jedoch von den Eldagsern gut angenommen. Allerdings war seine Lage südlich der Kirche nicht ideal, so dass er an die Lange Straße verlegt wurde.



Eldagsen verfügt über mehrere Plätze, von denen die Ortsmitte mit dem Kirchumfeld im Sanierungsgebiet liegt. Außerhalb des Sanierungsgebietes befindet sich der Festplatz mit einem großen Ehrenmal. Im Sanierungsgebiet befindet sich weiter mit dem sogenannten „Berggarten“ und angegliedertem Kinderspielplatz eine Grünanlage mit platzartigem Charakter. Leider sind die städtebaulichen und gestalterischen Defizite auf allen diesen Plätzen unübersehbar, so dass ihre Aufenthaltsqualität derzeit stark zu



wünschen übrig lässt. Hier lassen sich deutliche Ansatzpunkte für Veränderungen im Rahmen einer Sanierung lokalisieren; dazu später mehr.

2.2.3 Siedlungsfreiräume (Gärten, Weiden, Freiräume im Bereich von Gewässern)

Der ländliche Raum, dem Eldagsen trotz seiner Stadtrechte zuzuordnen ist, weist auch im Bereich der privaten Grundstücke eine Vielzahl an Freiräumen auf, die sowohl für das Orts- und Landschaftsbild als auch für die ökologische Qualität des Siedlungsumfeldes von erheblicher Bedeutung sind:

Ziergärten und **Nutzgärten** nehmen einen großen Anteil an den Freiflächen der Eldagser Altstadt ein. Sie tragen damit erheblich zum Ortsbild bei und sind besonders von den Straßen „Im namenlosen Knick“ und „Wöhlbachstraße“ erlebbar. Aber auch die übrigen Straßenzüge, vor allem die Lange Straße, bieten immer wieder Einblicke in die Freiraumqualitäten, die Eldagser Gärten zu bieten haben.



Wiesen und Weiden sind entlang des Neuen Gehlenbaches sowie auch in den südlichen Randbereichen des geplanten Sanierungsgebietes zu finden. Sie betonen den Grüngürtel entlang des Wasserlaufes und stellen einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft dar. Teilweise sind sie mit Obstbäumen bepflanzt und tragen als Obstwiesen einen erheblichen Anteil der Lebensraumqualität für wildlebende Tierarten mit. Aber auch ohne Gehölze sind sie von Bedeutung, da sie die Sicht auf die rückwärtigen Teile der Gebäude ermöglichen.

Freiräume im Bereich der Gewässer sind besonders reizvoll für die Naherholung. Entlang des Neuen Gehlenbaches zieht sich ein Fußweg, den zu verlängern und durchgängig zu gestalten ein reizvolles Ziel der Sanierung darstellen könnte.





2.2.4 Freiraumelemente und ihre Bedeutung für Siedlungsökologie, Stadtbild und Lebensqualität in Eldagsen

Freiräume sind keine Leerräume. Ihre Gestaltung hängt vielmehr von den Elementen ab, mit denen sie ausgestattet sind. Diese werden zwar überwiegend von der Funktion der einzelnen Freiraumtypen bestimmt, dennoch ergeben sich teilweise erhebliche Gestaltungsspielräume, die zu unterschiedlichen Epochen auf unterschiedliche Weise ausgefüllt worden sind und damit kulturelle Erbgüter darstellen. Vor allem aber bestimmen diese Elemente die alltäglich zu erlebende Qualität von Freiräumen entscheidend mit.

Bäume



Bäume stellen neben den Gebäuden die wichtigsten vertikal aufragenden, raumbildenden Elemente einer Siedlung dar. Sie gliedern Plätze und Straßen, markieren besondere Orte und begleiten Wasserläufe. Kirchhöfe, Promenaden, Friedhöfe und viele Plätze, vor allem aber Grünanlagen und Parks sind ohne Bäume nicht vorstellbar. Viele Gebäude werden durch mit Bedacht angeordnete Bäume in ihrer Gestaltung unterstrichen. Alte Bäume sind wie Gebäude ein Ausdruck der Ortsgeschichte.

Bäume gestalten das Leben angenehmer. Sie spenden Schatten, beeinflussen das Kleinklima durch Herabsetzung der Temperatur bei gleichzeitiger Erhöhung der Luftfeuchtigkeit, filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft und spenden Sauerstoff. Neben den Vögeln beherbergen sie eine Vielzahl der unterschiedlichsten Tierarten. Damit leisten sie einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Qualität der Siedlungen.

Die raumbildende Wirkung von Bäumen wird in Eldagsen an vielen Stellen sichtbar. Die Lange Straße war traditionell als Allee bepflanzt und hat diesen Charakter zumin-



dest in ihrem westlichen Abschnitt bis heute beibehalten können. Große Bäume prägen auch das Kirchumfeld. Vor allem aber sind an vielen Stellen in den Freiräumen der Bebauung noch große Bäume vorhanden.

Pflanzflächen im öffentlichen und halböffentlichen Raum: Verkehrsgrün, Vorgärten, Zierbeete



Der Untersuchungsraum ist relativ arm an Pflanzflächen im öffentlichen und halböffentlichen Raum, die nicht den Charakter von Grünanlagen haben. Hervorzuheben sind die Vorgärten der Marktstraße, die diesen Straßenraum entscheidend beleben – viel mehr als die Übergangsfläche zum Kirchumfeld, die nach der Fällung der dort befindlichen Gehölze im vergangenen Winter auf eine Neugestaltung wartet. Im Bereich der Langen Straße sind Pflanzflächen des Verkehrsgrüns zu finden, in denen die Alleebäume angepflanzt wurden. Sie sind im Allgemeinen sehr sparsam oder überhaupt nicht bepflanzt, es sei denn, ein Anlieger kümmert sich um Gestaltung und Unterhaltung. Auch die Pflanzflächen am westlichen Stadteingang sind sehr sparsam gestaltet.



Viele Städte haben mittlerweile begriffen, dass intakte und gepflegte Grünanlagen erheblich imagesteigernd sein können. Die Geschäftswelt nutzt diesen Effekt durch Verkaufsevents teilweise sogar aus (z.B. bei Frühjahrsblütenfesten). Diese Flächen besitzen somit ein erhebliches Gestaltungs- und Entwicklungspotenzial. Der Aufwand hier-

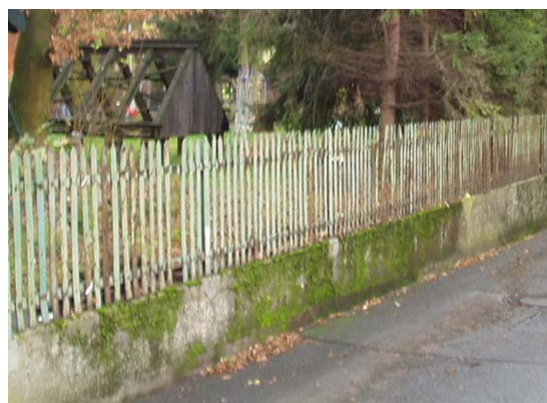


für muss nicht unbedingt der öffentlichen Hand zur Last fallen: in einigen Städten werden solche Flächen zu Werbeträgern der sie gestaltenden Gewerbetreibenden.

Einfriedungen

Private Freiräume sind in der Regel eingefriedet. Einfriedungen besitzen daher in mehrfacher Hinsicht eine besondere Wirkung für den Freiraum:

- sie trennen Räume voneinander und haben somit gliedernde Wirkung,
- ihre vertikale Ausdehnung trägt zur Raumbildung bei,
- ihr Gestaltprinzip trägt teilweise erheblich zum Erscheinungsbild bestimmter Freiräume bei,
- Mauern bieten darüber hinaus unter bestimmten Voraussetzungen wichtige Lebensräume für wärmeliebende Tier- und Pflanzenarten.



Eine traditionelle Form der Einfriedung ist der **Holzlatenzaun** (Staketenzaun). Seine Einfachheit hat ihn überall, wo es Holz gibt, zur beliebtesten und meistverwendetsten Einfriedung werden lassen. Heute allerdings ist der Holzlatenzaun aus der Mode gekommen und ist vielerorts durch den Jägerzaun, Maschendrahtzaun oder durch kostspielige "Zierprodukte" ohne räumliche Identität ersetzt worden. Die Folge ist eine Vielzahl von Erscheinungsbildern, die zum einen verwirrend wirken kann und zum anderen regionale Ortsbilder ver- und überfremdet hat.

Auch **Mauern** dienen vielerorts der Einfriedung, jedoch meist in Verbindung mit der Überbrückung von Höhenunterschieden (zum Abstützen des Bodens). Ursprünglich wurden derartige Mauern aus dem regional anstehenden Material, sei es aus nahen Steinbrüchen oder aus Feldsteinen, in Trockenbauweise errichtet. In der jüngeren Vergangenheit wurden auch Klinkermauern verwendet. Nach dem Krieg wurden Natursteinmauern immer häufiger mit Beton repariert und schließlich durch Betonmauern bzw. –winkelstützen ersetzt.





Die Natursteinmauern in Eldagsen zeugen nicht nur von der Arbeit der Vorfahren, sondern bieten auch vielen Arten der Pflanzen- und Tierwelt im wahrsten Sinne des Wortes ökologische Nischen. Besonders Naturstein-Trockenmauern, die nach Süden ausgerichtet sind und sich erwärmen, bieten wichtige Lebensräume einer auf sie angewiesenen Pflanzen- und Tierwelt.

Vor allem die Pflanzen sorgen dafür, dass derartige Mauern auch eine Zierde des Ortes darstellen. Die vielfach in der Nachkriegszeit verwendeten Betonmauern oder Fertigteilmauern mögen einfacher zu setzen sein, ihre Verwendung führt jedoch ökologisch und gestalterisch zu einer Verarmung des traditionellen Bildes von Siedlungen im Mittelgebirgsraum.

Hecken schließlich sind eine weitere, sehr natürliche Form der Einfriedung. Auch sie bieten viele Aspekte, da neben unterschiedlichen Pflanzen auch die Jahreszeit sowie die Art des Schnittes für ihr Erscheinungsbild von Bedeutung sind. Ihre ökologische Wirkung ist unbestritten: sie filtern Staub, spenden Sauerstoff und regulieren das Klima. Dazu stellen sie wichtige Siedlungsbiotope dar.



Auch die Zahl der Hecken ist wie die der Bäume in der Nachkriegszeit stark zurückgegangen, denn Hecken machen Arbeit. Sie wollen geschnitten sein und verursachen fallendes Laub im Herbst. Aber: ist das zu viel verlangt angesichts der positiven ökologischen und gestalterischen Auswirkungen?



Es ist daher Anliegen der Sanierung, die Bedeutung von Staketenzaun, Natursteinmauer und Hecke als traditionelle und bewährte Formen der Einfriedung wieder in das öffentliche Bewusstsein zu rücken und ihren Anteil zukünftig wieder zu steigern.

Ausstattung (Möblierung, Beleuchtung, Spielgeräte)

Die Ausstattung der Freiräume mit Gegenständen, die der Funktionsverbesserung, der Kommunikation und vor allem der Annehmlichkeit dienen, bietet weitere Möglichkeiten der Qualitätssteigerung von Freiräumen. Litfasssäulen, Vitrinen, Papierkörbe, Bänke oder Spielgerät für Groß und Klein stellen das am häufigsten vorzufindende Mobiliar von Freiräumen dar; hinzu gesellen sich Objekte der bildenden Kunst.



Die Ausstattung der Freiräume Eldagsens ist spärlich. Hinzu kommt, dass sie im Laufe der Zeit entstand und daher die unterschiedlichsten Materialien, Formen und Farbgebungen für Elemente der gleichen Funktion (z.B. Parkbänke) vorzufinden sind. Fast durchweg haben alle Elemente ihre „Abschreibungszeit“ von ca. 30 Jahren erreicht und sind daher nur noch eingeschränkt nutzbar.

Ein besonderes Element innerörtlicher Freiräume sind die Beleuchtungskörper. Ihre Wirkung besteht zum einen in ihrer Funktion: nur mit ihrer Hilfe werden viele Freiräume in Eldagsen auch nachts erlebbar. Tagsüber wirken die Beleuchtungskörper durch ihre Formgebung: sie können entweder nur Zweckgegenstand oder auch Zierde sein.





2.2.5 Befestigung der Oberflächen



Die Befestigung von Oberflächen ist für die Qualität vieler Freiräume maßgeblich. In Eldagsen ist diese Aussage sehr nachvollziehbar, da die infolge des großen Brandes von 1742 die sehr breit angelegten Straßenräume heute fast durchweg eine Versiegelung von weit über 90 % aufweisen. Dieser Versiegelungsgrad – nahezu überwiegend mit Asphaltdecke - übersteigt das Maß des zur Erschließung Erforderlichen erheblich. Vierterorts sind Straßenräume von Hauswand zu Hauswand oder zum Zaun versiegelt, obwohl in diesen Randbereichen niemand fährt oder geht.

Die Auswirkungen derartiger Versiegelungen sind nicht von der Hand zu weisen:

- Zerstörung ehemals begrünter, u. U. typischer Biotope, damit verbunden
- Änderung des Erscheinungsbildes der Siedlung, vor allem durch die Verwendung von Einheitsmaterialien (Asphalt statt der früher üblichen Natursteinpflasterung);
- Veränderung des Kleinklimas: trockener, heißer, staubiger;
- Erhöhung der oberirdischen Abflüsse, die ungereinigt in die Gewässer gehen, dadurch
- Veränderung der Fließgewässer durch Ausbau und Verunreinigung,
- Absenkung des Grundwasserspiegels, da immer weniger Wasser versickern kann.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung ist daher von besonderem Interesse, ob und wo im öffentlichen und privaten Freiraum eine Verringerung der Versiegelung möglich ist.





Von einer geringeren Versiegelung profitiert nicht nur das Kleinklima, sondern vielfach eröffnet die Entfernung von „Schwarzdecken“ ungeahnte Möglichkeiten zur gestalterischen und funktionalen Verbesserung des Wohnumfeldes. Fassadenbegrünung, Einrichtung von Pflanzbeeten oder Baumstandorten sind die wesentlichen gestalterischen Mittel, deren sinnvoller Einsatz die Gestalt und Qualität von Straßenräumen grundlegend zugunsten einer Erhöhung der Lebensqualität verändern kann. Hier ist in Eldagsen eines der größten Potenziale einer Verbesserung der ökologischen Qualität und der Lebensqualität im Freiraum zu lokalisieren.



Neben der grundsätzlichen Frage, welche Bereiche überhaupt versiegelt werden sollen, muss auch über die Art der Befestigung nachgedacht werden. Wo auf eine Befestigung nicht verzichtet werden kann, lassen sich mit Hilfe von bestimmten Pflasterarten oder wassergebundenen Mineralbelägen sehr reizvolle gestalterische Abwechslungen zum Einheitsgrau der Asphaltdecken finden, deren höhere Durchlässigkeit für Versickerung und Verdunstung von Wasser eher als angenehmer Nebeneffekt empfunden wird.





2.2.6 Spezifische Freiräume und Freiraumnutzungen im öffentlichen Bereich

Freiräume sind nicht „einfach da“, sondern unterliegen vielfältigen Funktionen. Genannt wurden bereits die Verkehrsfunktion sowie die Aufenthaltsfunktion. Einige Freiräume unterliegen darüber hinaus speziellen Funktionen, für die sie eigens eingerichtet und ausgestattet wurden. Im Innenstadtbereich von Eldagsen lassen sich hier differenzieren:

Kinderspielplätze

Für den Bereich von Wohnsiedlungen ist eine Ausstattung mit Kinderspielplätzen vorgeschrieben. Dies gilt insbesondere bei der Planung von Neubausiedlungen, ist jedoch auch bei der Sanierung von Altbeständen zu berücksichtigen.



Im Bereich des „Berggartens“ befindet sich ein Kinderspielplatz.

Seine Ausstattung sowie seine Nutzung weisen allerdings darauf hin, dass der Bedarf im Innenstadtbereich sich in Grenzen hält. Bei der Ausstattung sind erhebliche Defizite festzustellen, auf die später genauer eingegangen werden wird. Ein gut ausgestatteter und angenommener Kinderspielplatz befindet sich am südwestlichen Rand des Festplatzes außerhalb des geplanten Sanierungsgebietes.

Orte für Festveranstaltungen und Märkte



Das Kirchumfeld bietet eine zentrale Möglichkeit als Ort für Festveranstaltungen und Märkte, sofern ein bestimmter Rahmen eingehalten werden kann. Für größere Festveranstaltungen steht der Festplatz westlich des Stadtzentrums zur Verfügung. Gleichwohl liegt dieser periphere, sehr große und wenig strukturierte Platz deutlich außerhalb der Stadtmitte, so dass auch in Zukunft das zentrale Kirchumfeld

zwischen Pfarrstraße und Langer Straße ein bleibendes Gewicht behalten wird.



Denk- und Ehrenmäler, Brunnen, sonstige Identifikationsobjekte im Freiraum



Einige Gedenksteine und sonstige Identifikationsobjekte befinden sich nördlich der Kirche in der Rasenfläche zwischen dieser und der Langen Straße. Ihr gegenwärtiger Zustand sowie der ihres Umfeldes deuten nicht darauf hin, dass sie für die Eldagser Bürger eine übermäßige Bedeutung besitzen. Auch ein Brunnen existiert nicht, wohl aber ein kleines Wasserspiel an einem Privatgebäude der Straße „Am Wöhlbach“. Im Rahmen der Sanierung sollte darüber nachgedacht werden, die Attraktivität der Freiräume in der Eldagser Altstadt durch derartige Objekte zu erhöhen und mit diesen einen Bezug zur bewegten Geschichte der Stadt herzustellen.

2.2.7 Freiraumplanerische Analyse und Bewertung

Die freiraumplanerische Analyse und Bewertung erfolgt nach dem Schema der sogenannten „SWOT-Analyse“. Diese Methode, nach den Wertungskategorien **Strengths** (Stärken), **Weaknesses** (Schwächen), **Opportunities** (Chancen) und **Threats** (Bedrohungen) benannt, eignet sich hervorragend für eine zielgerichtete Beurteilung von Freiraumsituationen. Im vorliegenden Fall wird in Wertigkeiten, Defizite und Erhaltungsmängel, Entwicklungspotenziale und Gefährdungen der Freiraumqualität unterschieden:





Wertigkeiten



Eldagsen verfügt über einen guten Bestand an Großgehölzen. Der Baumbestand der Stadt trägt neben den Gebäuden ganz erheblich zu dem heutigen Stadtbild bei. Im öffentlichen Raum entwickeln vor allem die Bäume des Kirchumfeldes bzw. des Ortszentrums sowie die Bäume im Bereich der Langen Straße eine prägende Wirkung für das Stadtbild. Im privaten Freiraum sind in erster Linie die Bäume im Bereich des Neuen Gehlenbaches östlich der Wallstraße zu nennen sowie einzelne Bäume auf ehemaligen Hofstellen, die auch aus dem öffentlichen Raum erkennbar sind.

Die stadtbildprägende Funktion der Bäume sollte auch weiterhin in der Erhaltung sowie auch der Anpflanzung weiterer Bäume in den Freiräumen der Altstadt gewürdigt werden.





Wasser ist ein belebendes Element im Freiraum der Eldagser Altstadt. Der Neue Gehlenbach verläuft, als Mühlengraben angelegt, entlang der nördlichen Grenze des geplanten Sanierungsgebietes. Den Bach begleiten bereits heute an einigen Abschnitten Wegeverbindungen, die in Verbindung mit dem Wasserlauf eine besondere Attraktivität entwickeln. Im Bereich des östlichen Stadttores am „Berggarten“ quert der Bach die Lange Straße, um nach Einmündung des Wöhlbaches in östlicher Richtung der Haller zuzufließen.





Die abwechslungsreiche Deisterlandschaft tritt von vielen Stellen des Stadtbildes in Erscheinung. Das flach nach Süden abfallende Gelände begünstigt diese Sichtbeziehungen, die sich vor allem in der Verlängerung der nach Süden führenden Straßenräume ergeben. Im Nahbereich wird der landschaftliche Charakter des Umfeldes durch die zahlreichen Freiflächen des südlichen Ortsrandes ergänzt, die teilweise einen gut erhaltenen Baum- und Obstgehölzbestand aufweisen.

Der Saupark zwischen Springe und Eldagsen ist eine landesweit bekannte landschaftliche Attraktion, dessen Besucher beide Städte in ähnlicher Entfernung finden. Das landschaftliche Umfeld liefert einen signifikanten Beitrag zum Image der Region, welches sowohl Springe als auch Eldagsen zugute kommt.



Wenn auch der ländliche Charakter nicht zu übersehen ist, besitzt Eldagsen doch zahlreiche Aspekte und Einrichtungen, die eine Stadt auszeichnen. Neben einem ausgeprägten Zentrum mit der Kirche im Mittelpunkt ist auf der Langen Straße als Hauptgeschäftstraße ein gut sortierter Einzelhandel zu finden. Die belebte Lange Straße findet in den ruhigen Straßen des Altstadtviertels Ausgleich und Ergänzung. Die markante Giebelstellung der Gebäude an der Langen Straße sowie zahlreiche historische Fachwerk- und Klinkergebäude formen einen städtischen Raum, der durch Parks aufgelockert und durch die zahlreichen Gehölze gegliedert wird. Auch die Infrastruktur weist alle Aspekte einer städtischen Versorgung auf. Eldagsen kann somit als Kleinstadt im Großraum Hannover gelten, deren Attraktivität durch Maßnahmen der Stadtsanierung noch erheblich steigerbar ist.

Defizite und Erhaltungsmängel



Das größte Defizit im Freiraum der Eldagser Altstadt sind zahlreiche Erhaltungsmängel. Viele Freiraumbestandteile müssen schon seit geraumer Zeit als „abgeschrieben“ gelten. Es ist daher höchste Zeit, im Rahmen einer Sanierung auf eine Erneuerung hinzuwirken. Dies gilt gleichermaßen für viele öffentliche wie auch private Bereiche.





Die Flächenversiegelung ist das zweite große Problem, welches derzeit eine angemessene Freiraumqualität blockiert. Die Stadt hat seit dem großen Feuer von 1742 einen neuen Grundriss erhalten, der sehr großzügige Straßenräume hat entstehen lassen. Diese jedoch sind in den meisten Straßen von Hauswand zu Hauswand mit einer Asphaltdecke versiegelt. Zudem wurde der Anteil der Fahrbahn bei vielen Straßen sehr hoch gewählt, so dass nur vergleichsweise schmale Gehwege übrig blieben. Grünelemente fehlen in diesen Straßenräumen nahezu völlig; nur in einigen Bereichen kann eine Fassadenberankung beobachtet werden.

Die Nachteile einer übermäßigen Versiegelung sind mittlerweile bekannt: Veränderung des Klimas in Richtung „trocken, heiß, staubig“ sowie eine Steigerung der oberirdischen Abflüsse. Versiegelungen blockieren zudem alle Möglichkeiten, in gestalterischer und funktionaler Hinsicht aus dem tristen Einheitsgrau des Asphalt auszubrechen und individuelle, freundliche Straßenräume zu schaffen. Demzufolge ist Entsiegelung in Verbindung mit einer funktionsgerechten Neugestaltung des Straßenquerschnittes das Gebot der Stunde – nicht nur in Eldagsen, aber besonders dort.



Ein weiteres gravierendes Defizit besteht darin, dass zeitgemäße, moderne Ausstattungselemente in einem funktionssicheren Zustand nur an wenigen Stellen vorzufinden sind. Die heute vorhandenen Gegenstände sind überaltert, teilweise stark baufällig oder normiertes Stadtmobiliar wie die grünen Kunststoff-Abfallkörbe auf den Bildern. Dieses Defizit ist bei entsprechendem Mitteleinsatz leicht abzustellen. Moderne Ausstattungsgegenstände, die ein freundliches und einladendes Stadtbild stark unterstützen, sind in zahlreichen Material- und Gestaltungsvarianten verfügbar.



Funktionale Schwächen



Trampelpfade im öffentlichen Grün, Tierspuren im Spielsand oder zugewachsene Sitzplätze sind Anzeichen für funktionale Schwächen des Freiraumkonzeptes. Die Menschen nehmen sich, was ihnen fehlt, oder ignorieren, was ihnen unannehmlich oder überflüssig erscheint. Zudem ist gerade im Bereich des Kinderspiels die Einhaltung gewisser Mindeststandards auch eine Sicherheitsfrage. Es ist daher ausgesprochen sinnvoll, im Zuge der Sanierung das Freiraumkonzept auf derartige Schwächen zu untersuchen und entsprechend neu zu fassen.

Entwicklungspotenziale

Die vorstehenden Ausführungen in Verbindung mit den Ausführungen zur Architektur und Bausubstanz sollten deutlich machen, dass erhebliche Wertigkeiten vorhanden sind, die allerdings in überaus vielen Fällen von Erhaltungsdefiziten überschattet oder durch Versiegelung und unangemessenes Gewicht des Kraftverkehrs verschüttet sind. Hier wird deutlich, dass das wesentliche Entwicklungspotenzial Eldagsens darin besteht, diese Tendenzen anzuhalten und eine Wende einzuleiten. Diese Wende muss darauf gerichtet sein, die vorhandenen oder verschütteten Wertigkeiten erheblich stärker zur Geltung zu bringen als heute der Fall ist.

Das wesentliche Entwicklungspotenzial Eldagsens ist seine Einzigartigkeit: die einzigartige Giebelstellung der Ensemble an der Langen Straße, die einzigartige Möglichkeit eines Wanderweges entlang des Neuen Gehlenbaches, die einzigartige Möglichkeit einer Wiederbelebung des Ortskerns, die mit der Wiedereinrichtung des Wochenmarktes bereits begonnen hat und noch beliebig erweiterbar ist.

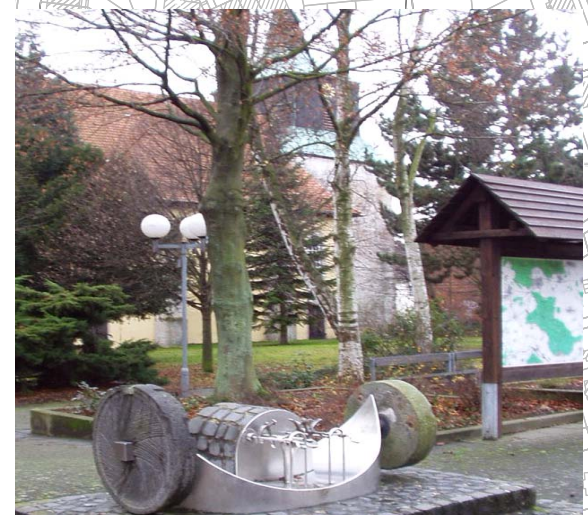
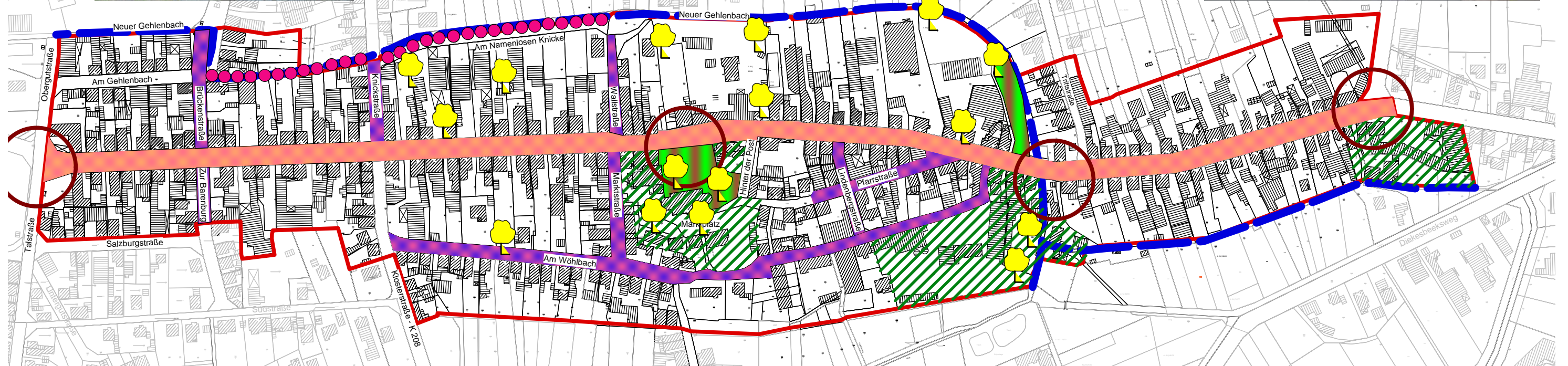


Das Beispiel „Wochenmarkt“ verdeutlicht, dass das Entwicklungspotenzial Eldagsens sich keinesfalls allein auf die Freiraumgestaltung beschränkt, sondern vielmehr auch darin bestehen muss, den Freiraum angemessen zu nutzen und diese Nutzungen zu beleben. Straßenfeste, Events wie Moonlight-Shopping, Kulturelle Veranstaltungen sind einige Ansatzpunkte, um zu verdeutlichen, dass Lebendigkeit und Lebensqualität nicht allein von der Freiraumgestaltung ausgehen muss, diese aber in jedem Fall einen angemessenen Rahmen zur Verfügung stellen sollte.



Eldagsen hat hierfür freien jede Menge freien Raum, es gibt hier keine beengten Verhältnisse! Höchstens derzeit in einigen Bereichen für Fußgänger, doch dies ohne Not.

Eldagsen ist hervorragend in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs der Region Hannover eingebunden. Die Stadt könnte ein Anlaufpunkt des regionalen und überregionalen Radwanderverkehrs sein. Die Region hält neben dem landesweit bekannten Saupark weitere touristische Attraktionen bereit, die bereits heute zahlreiche Besucher anziehen. Die Belebung von Tourismus und Fremdenverkehr könnte in Eldagsen erfolgreich sein, wenn neben der Restaurierung der historischen Bausubstanz und der typischen Altstadtfreiräume auch ein attraktives gastronomisches Angebot zur Verfügung stände. Das Wachstumspotenzial Eldagsens begründet sich aus landschaftlichem Umfeld, gemütlicher Kleinstadt und guter Verkehrsanbindung.



Legende



Grenze des Untersuchungsgebietes

Wertigkeiten



Besonders stadtbildprägender Baumbestand



Wasserlauf mit stadtbildprägender Funktion



Reizvoller Fußweg, verkehrsfrei



Stadtbildprägendes Ensemble Gebäude / Freiraum

Defizite



Öffentliche Grünanlage mit erheblichen funktionalen und gestalterischen Schwächen



Beeinträchtigung durch starken Durchgangsverkehr mit hohem Anteil an Schwerlastverkehr



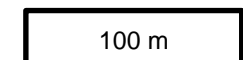
Fahrbahn zu breit ausgelegt, gemessen an der Verkehrsbedeutung des Straßenraumes



Spezielle Freiraumsituation (Tor, Zentraler Ort...) nur unzureichend erkennbar

Stadtsanierung Eldagsen -
Vorbereitende Untersuchungen
"Innenstadt"

Wertigkeiten - Defizite im Freiraum



Maßstab i.O 1:3500 Norden

Büros Brudniok/Dr. Schwahn-Göttingen



Bedrohungen der Freiraumqualität

Drei ernstzunehmende Bedrohungen der Freiraumqualität sind in Eldagsen zu erkennen:

Gefährdungen der Freiraumqualität

- Verkehr
- Vernachlässigung
- Überbauung



Das starke **Verkehrsaufkommen auf der Langen Straße** mit einem erheblichen Anteil an Schwerlastverkehr stellt nicht nur eine ernstzunehmende Gefährdung der Fußgänger, sondern vor allem auch eine Verringerung der Lebensqualität für die Anwohner dar. Es ist sicher kein Zufall, dass an der Langen Straße der größte Teil der leerstehenden Bausubstanz im potenziellen Sanierungsgebiet zu finden ist.

Die an vielen Stellen vorzufindende **Vernachlässigung** gefährdet durch überalterte Ausstattung und ungepflegte Grünanlagen die Qualität des Freiraumerlebnisses auch in den verkehrsfurtheren Bereichen. Da sich niemand an derartigen Stellen ohne Not aufhält, fördert dies ebenfalls die Entvölkerung derartiger Bereiche. Damit hat sich ein verhängnisvoller Kreislauf in Gang gesetzt, den es im Zuge der Sanierung unbedingt zu durchbrechen gilt.



Der letzte Schritt einer solchen Entwicklung ist eine gedankenlose **Überbauung** von Freiräumen oder auch bebauten Bereichen nach dem Abriss der historischen Bausubstanz. Dies kann vor allem im südlichen Kirchumfeld festgestellt werden. Der dort vorzufindende Geschosswohnungsbau hat der Entwicklung eines zentralen Altstadtraumes an der Kirche enge Grenzen gesetzt.

Plan Wertigkeiten und Defizite >

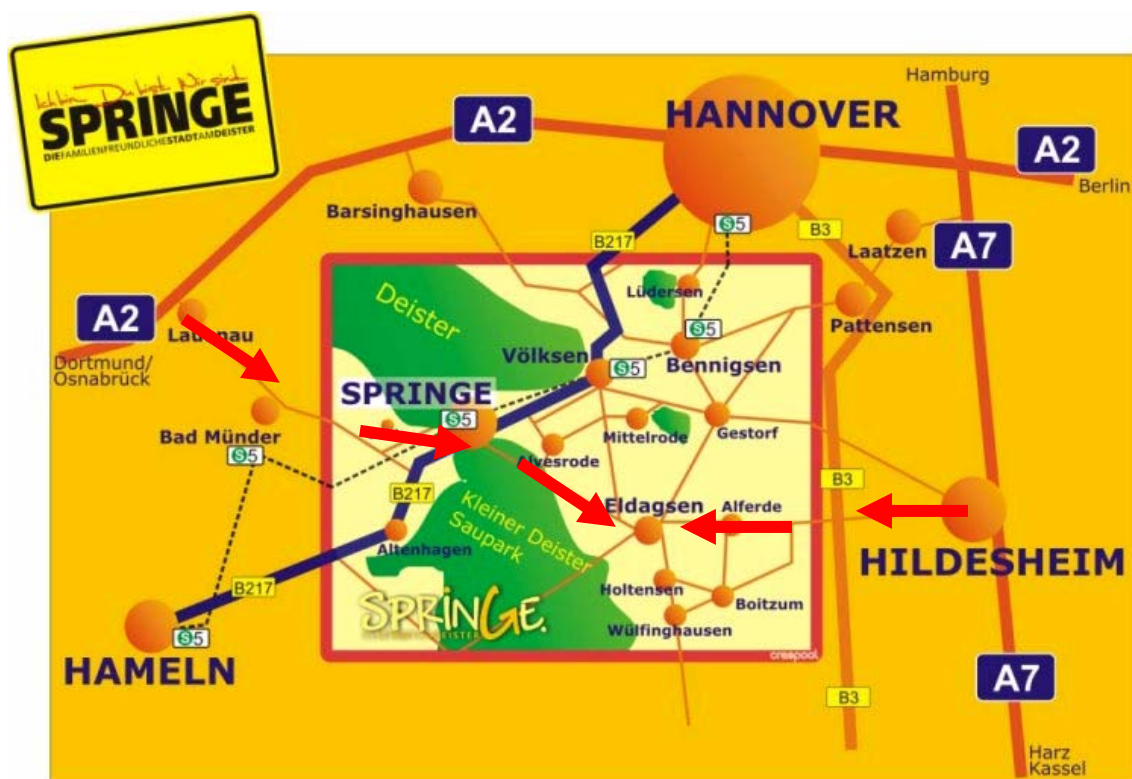


2.3 Verkehr

2.3.1 Überregionaler Durchgangsverkehr

Die Konkurrenzsituation der Städte Springe und Eldagsen wurde durch den Bau der Eisenbahnstrecke Hannover-Hameln zugunsten von Springe entschieden. Damals besaß eine Eisenbahnstrecke eine derartige Wirkung. Heute dominiert der Kraftverkehr die Entwicklung der Region.

Die Lage Eldagsens im überregionalen Durchgangsverkehr kann kaum besser dargestellt werden als auf den Internetseiten der Stadt Springe. Deutlich wird hier auch, dass Springe und Eldagsen in direkter Linie einer Umfahrung des Großraumes Hannover von Süden nach Westen und umgekehrt liegen (rote Pfeile durch Verfasser eingefügt).



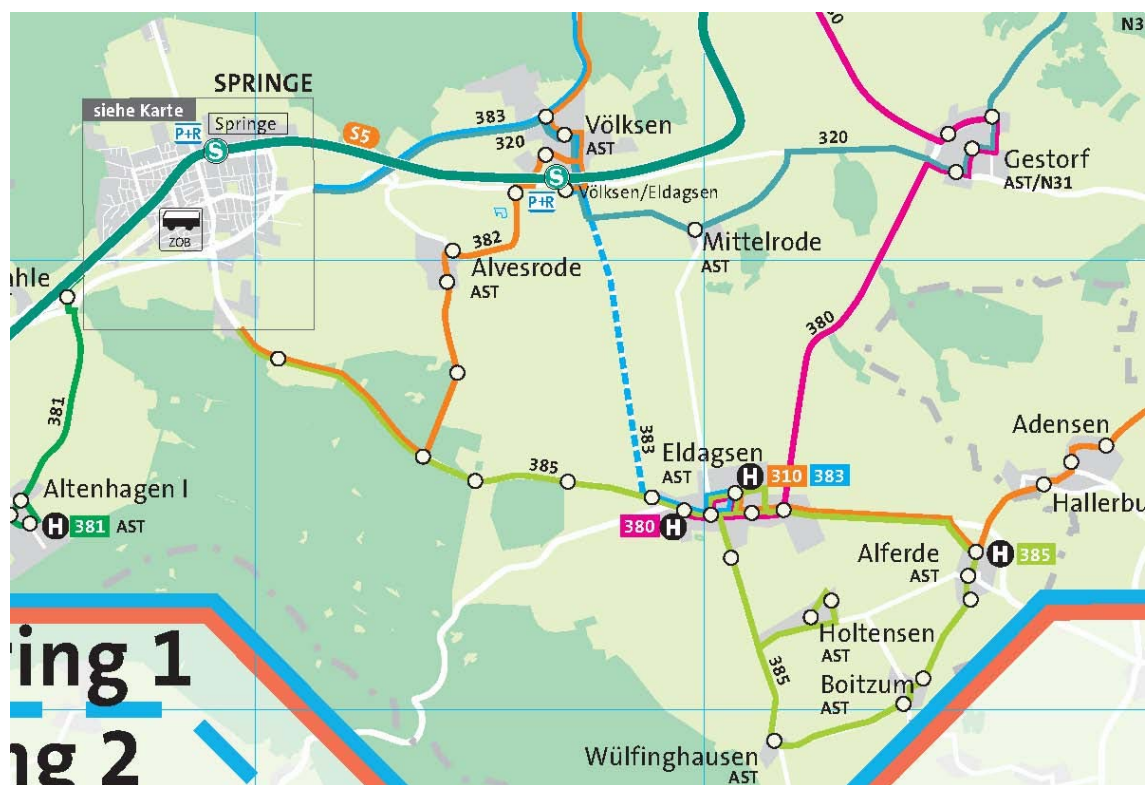
Zwischen den Anschlussstellen Lauenau und Hildesheim der Autobahnen A 2 und A 7 hat sich ein beträchtliches Verkehrsaufkommen mit einem hohen Anteil an Schwerlastverkehr entwickelt, welches auf einer Umgehungsstraße zwar Springe umfahren kann, durch Eldagsen jedoch mitten hindurchfährt. Der vor einigen Jahren erfolgte Ausbau der Langen Straße hat nach Aussagen der Anwohner dazu geführt, dass der Verkehr zwar insgesamt flüssiger verläuft, die gefahrenen Geschwindigkeiten aber deutlich über den vor dem Ausbau gefahrenen Geschwindigkeiten liegen. Die Belastung durch Lärm- und weitere Immissionen ist erheblich. Darüber hinaus kann von einer deutlichen Gefährdung gesprochen werden, die vor allem die schwächeren Altersgruppen (Kinder, Senioren) betrifft.



2.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)



Der Großraum Hannover verfügt über ein gut ausgebautes und aufeinander abgestimmtes Netz im öffentlichen Personennahverkehr. Der Ausschnitt zeigt die Einbindung Eldagsens in dieses regionale Verkehrsnetz.



Die überregionale Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt in erster Linie über Hannover, dessen zentraler Omnibusbahnhof dem Hauptbahnhof benachbart ist. Der Flughafen Hannover ist von Springe aus mit der S-Bahn in 45 Minuten zu erreichen.

Die Buslinien verlaufen im Innenstadtbereich von Eldagsen über die Lange Straße, die Wallstraße, die Brückenstraße und die Triftstraße.



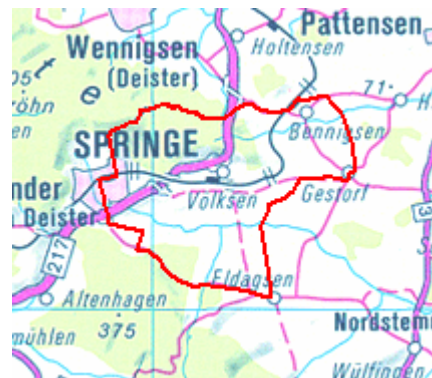
2.3.3 Ruhender Verkehr

Aufgrund der großzügig ausgebauten Straßenräume ist genügend Platz für den ruhenden Verkehr vorhanden. Im Zuge der Erneuerung der Langen Straße wurden zu beiden Seiten der Fahrbahn Parkplätze in Längsaufstellung angeordnet. In den Seitenstraßen sind keine separaten Parkstreifen vorgesehen, jedoch die breiten Fahrbahnen erlauben an den meisten Stellen ein problemloses Parken.



2.3.4 Radverkehr

Der Fahrradverkehr spielt eine steigende Rolle in der Wachstumsbranche des Tourismus- und Freizeitsektors. Angebote wie „Deisterkreisel“ und „Springe-Rundkurs“ wurden für speziell auf die Bedürfnisse erholungssuchender Aktivurlauber aus der Region Hannover und auch der weiteren Umgebung hin geschaffen.



Logo des „Deisterkreisels“, „Springe-Rundkurs“ (Quelle: www.Geo-Life.de)

Der „Deisterkreisel“, ein 100 Kilometer langer Rundkurs um den Deister, ist einer der bekanntesten Radwanderwege der Region. Zwar führt er nur bis zum Saupark und lässt Eldagsen im Südosten liegen, könnte jedoch auch zu einem Abstecher nach Eldagsen verleiten, wenn entsprechende Anziehungspunkte oder gastronomische Angebote bekannt werden. Der „Springe-Rundkurs“ hingegen hat Eldagsen als Eckpunkt (s. Kartenausschnitt oben).

Im Zuge der Bürgeranhörung wurde der Wunsch vorgetragen, auf der Langen Straße eine Fahrspur für Radwanderer einzurichten. Diese Anregung soll aufgegriffen und den zuständigen Straßenbaubehörden anheimgestellt werden. Grundsätzlich aber ist auch zu begrüßen, wenn Radwanderer die verkehrsberuhigten Seitenstraßen wählen und sich dabei Bereiche der Eldagser Altstadt erschließen, die dem durchfahrenden Autofahrer verborgen bleiben.



2.3.5 Fußläufiger Verkehr



Die Belange des fußläufigen Verkehrs sind in der Vergangenheit häufig zu kurz gekommen, was in Eldagsen in stellenweise sehr beengten, dem Fahrverkehr untergeordneten Gehwegen zum Ausdruck kommt. Dabei sind es wesentliche Teile der Gesellschaft, die auf fußläufige Fortbewegung angewiesen sind: Kinder, Schüler und Senioren, aber auch in zunehmendem Maße Erholungssuchende und Kunden örtlicher Geschäfte. Es macht daher überaus Sinn, im Rahmen einer Sanierung dem fußläufigen Verkehr erheblich mehr Aufmerksamkeit zuzuwenden – und ihm mehr Fläche zuzugestehen.

Defizite bestehen vor allem in folgenden Punkten:

- Der dichte und schnelle Verkehr auf der Langen Straße erschwert zu vielen Tageszeiten ein Überqueren und macht es zu einem gefährlichen Unterfangen. Vor allem gehbehinderte Menschen haben hier ein großes Problem.
- Die separaten Gehwege einiger Seitenstraßen weisen eine im Vergleich zur Fahrbahnbreite geradezu lächerliche Breite auf.
- Behindertengerechte Gehwege mit abgesenkten Bordern und Spezialsteinen für Blinde fehlen völlig.



Wenngleich für Eldagsen keine Fußgängerzone in Frage kommt, sollten im Rahmen der Sanierung in jedem Fall die Straßenquerschnitte überprüft werden. In vielen Fällen ist eine Verengung der Fahrbahn auf eine verkehrsgerechte Breite möglich, um Fußgängern mehr Raum zuzugestehen. Ferner ist bei einigen Straßen auch eine Umgestaltung als verkehrsberuhigter Bereich oder Wohnstraße sinnvoll und möglich.

Beispiel: Straßenräume in Delligsen nach erfolgter Umgestaltung



Eine Steigerung der Attraktivität von Eldagsen kann weiterhin durch einige Fußwege bewirkt werden, die heute in Ansätzen bereits existieren. Dies betrifft in erster Linie den Bereich entlang des Neuen Gehlenbaches zwischen der Brückenstraße und der Knickstraße sowie die Straße „Am Namenlosen Knick“. Hier besteht bereits heute ein reizvoller Weg entlang des Gewässers, der über die Wallstraße hinaus nach Osten bis zur Langen Straße – Bereich Berggarten- verlängert werden könnte. Nach Überquerung der Langen Straße wäre denkbar, diese fußläufige Verbindung bis zum Diekesbeeksweg fortzuführen. Es könnte damit ein Geh- und Wanderweg abseits der stark verkehrsbelasteten Langen Straße vom Nordwesten bis zum Nordosten der Eldagser Altstadt geschaffen werden.



2.3.6 Zusammenfassende Bewertung der Defizite und Potenziale – Verkehr

Abschließend soll eine zusammenfassende Gegenüberstellung der Defizite und Potenziale im Verkehrsbereich erfolgen.

Plan Entwicklungsziele im Freiraum >



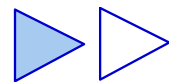
Legende



Grenze des Untersuchungsgebietes



Grünordnerischer Schwerpunkt
(Torsituation, Stadtzentrum)



Schaffung / Verbesserung eines Fußweges
abseits des motorisierten Verkehrs



Schaffung einer kleinen Platzsituation
im öffentlichen Straßenraum



Einrichtung einer Querungshilfe



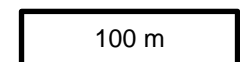
Verringerung der Fahrbahnbreite,
Neudefinition des Straßenquerschnitts



Einrichtung von Stellplätzen für den
ruhenden Verkehr

Stadtsanierung Eldagsen -
Vorbereitende Untersuchungen
"Innenstadt"

Entwicklungsziele
im Freiraum



100 m

Maßstab i.O 1:3500 Norden



Defizite

- Starke Verkehrsbelastung der Langen Straße mit erheblichem Anteil an Schwerlastverkehr
- Hohe Fahrgeschwindigkeiten auf der Langen Straße
- Kein separater Radweg vorhanden
- Unangemessene Querschnittsgestaltung bei den übrigen Straßen
- Wenig geordnete Verkehrsführung (z.B. durch separate Parkbuchten)
- Belange von Fußgängern sehr untergeordnet geregelt: unzureichende Querungsmöglichkeiten der Langen Straße, unangemessen geringe Gehwegbreite bei den meisten Straßen.

Potenziale

- Viel Raum für eine bedarfsgerechte Neugestaltung der Verkehrsfunktionen
- Möglichkeit der Einrichtung eines parallel zur Langen Straße verlaufenden fußläufigen Weges entlang des Neuen Gehlenbaches mit großer Erholungsbedeutung
- Gute Möglichkeiten zur Einbindung Eldagsens in das regionale und überregionale Radwandernetz
- Gute, ausbaufähige Infrastruktur des öffentlichen Personennahverkehrs mit hervorragender Anbindung an den nationalen und internationalen Fernverkehr.

Zusammenfassend lässt sich die Feststellung treffen, dass durch Maßnahmen der Sanierung eine deutliche Verbesserung der Verkehrsabläufe erreicht werden kann. Vor allem durch die Einrichtung von Querungshilfen auf der Langen Straße kann deren Attraktivität als Geschäftsstraße unterstützt werden. Kindern, älteren und behinderten Menschen kommen Querungshilfen besonders zugute; die Lange Straße wird insgesamt lebensfreundlicher.

Umgestaltungsmaßnahmen auf den übrigen Straßen erhöhen ohne jede Einschränkung der Verkehrsfunktionen die Attraktivität und die Wohnqualitäten erheblich. Separate Parkräume sorgen für geordnete Verhältnisse, Pflanzflächen für ästhetische und ökologische Aufwertung. Fußgänger erhalten den erforderlichen Raum, die Straßen werden insgesamt abwechslungsreicher und erhalten jede für sich eine besondere Identität.

Durch eine geschickte Anbindung an den regionalen Radwanderverkehr können diese Effekte auch für den Tourismus und die Naherholung nutzbar gemacht werden. Eldagsen kann durch diese Maßnahmen als Wohnstandort in der Region nur gewinnen.



Städtebauliche Missstände im Untersuchungsgebiet

Voraussetzung für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände in dem betreffenden Gebiet. Es reicht jedoch aus, wenn die Missstände erst latent vorhanden sind; in diesem Falle kommen Sanierungsmaßnahmen in Betracht, um eine Verschlechterung zu verhindern.

Der Begriff des städtebaulichen Missstandes ist gesetzlich bestimmt. Dabei werden zwei Arten von Missständen unterschieden, die sich jedoch in einem Gebiet überlagern können:

- Substanzschwächen
- Funktionsschwächen.

Die Bestandsaufnahmen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zeigen verschiedene und komplexe städtebauliche Missstände als Funktions- und Substanzschwächen im Untersuchungsgebiet des Innenstadtbereichs in Eldagsen auf.

Die Stadt Eldagsen hat im städtischen Gesamtentwicklungskontext der Stadt Springe verschiedene Funktionen wahrzunehmen, u.a. die Übernahme einer Entlastungs- und Ergänzungsfunktion bei der Wohnungsversorgung für den Hauptort Springe, die Sicherung und Weiterentwicklung von Arbeitsstätten mit örtlicher und überörtlicher Arbeitsmarktfunktion, die Sicherung der Versorgung auch benachbarter Orte.

Zur Erfüllung vorgenannter Aufgaben gehört eine funktionierende Stadtmitte bzw. ein Stadtkern mit entsprechenden Einrichtungen und Infrastrukturbesatz sowie einem ausreichenden Angebot an zeitgemäßen mängelfreien Gebäuden mit entsprechenden Wohnumfeldbedingungen und funktionsgerechten Verkehrsanlagen.

Die Innenstadt von Eldagsen weist insgesamt **erhebliche strukturelle Defizite** auf, gekennzeichnet durch

- einen demografischen und wirtschaftlichen Wandel
- Bevölkerungsrückgang in der Innenstadt
- unzureichende Standortbedingungen für ansässiges bzw. ansiedlungsfähiges Gewerbe z.B. aufgrund beengter Situationen
- zunehmende Leerstandsproblematik
- unattraktive Freiräume und Wohnumfeldbedingungen
- in Struktur und Funktion bedrohte landschaftstypische Bausubstanz und Denkmalsubstanz als baulich-kulturelles Erbe
- hohen Funktions- und Attraktivitätsverlust mit gefährdeter Versorgungsfunktion des Zentrums
- gestörte Ensemblebereiche in den Blöcken 02, 04-09, 10, 12 und 13, stadtbildgestalterische Mängel, Instandsetzungsbedarf durch Umbau/ Rekonstruktion und Wiederherstellung von Fassaden und somit Defizite in der Erhaltung des baulich kulturellen Erbes

Diese Missstände und Defizite werden u.a. im Plan „Städtebauliche Missstände“ dargelegt und lokalisiert.

Bei den strukturellen Missständen im Untersuchungsgebiet handelt es sich überwiegend um Funktionsschwächen. Das Gebiet ist in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Beispiele von Leerständen und Modernisierungsbedarf - Anwesen Lange Straße 79 bis 83





Beispiele von Leerständen und Modernisierungsbedarf - Anwesen Lange Straße 79 bis 83



Beispiele von Leerständen und Modernisierungsbedarf - Oststadt





Beispiele von Leerständen und Modernisierungsbedarf - Oststadt





Beispiele von Leerständen und Sanierungsbedarf - Oststadt





Das Stadtzentrum ist unzureichend ausgestaltet, es liegt eine unausgeprägte Stadtmittensituation aufgrund fehlender Aufenthalts- und Freiraumqualitäten vor. Die Nutzungsdisposition der Bau- und Freiflächen ist in den Blöcken 01 bis 03 zu verbessern.

Es bestehen eine starke Verkehrsbelastung und Mängel in punkto ruhender und fließender Verkehr entlang der Langen Straße (Blöcke 01, 02, 04 bis 08, 12 und 13).

Ein Rückgang bzw. Verlust (ehem.) typischer Kleinstrukturen der Altstadt mit wohnstättennahen Arbeitsplätzen liegt insbesondere in den Bereichen der westlichen und östlichen Altstadt (Blöcke 04, 07, 08, 09, 12 und 13) vor.

Problembereiche bzw. fehlende Entwicklungsansätze für bestehende rückwärtige Scheunenbereiche aufgrund (zunehmender) Funktionsverluste, untergenutzter bzw. leerstehender Wirtschaftsgebäude kennzeichnen die Blöcke 02, 04, 06 bis 09, 12 und 13.

Besonders eklatant ist die Brachfläche / Gewerbebrache im Block 02.

Bereiche mit Wohnumfeld-Defiziten, Bereiche mit übermäßiger Versiegelung und/oder fehlender Aufenthaltsqualität und/oder mangelhafter Grünausstattung betreffen die gesamte Altstadt abseits der Langen Straße.

Die Altstadt von Eldagsen weist folgende Substanzschwächen aus:

Sanierungs- und Modernisierungsbedarf an etlichen Gebäuden, Gebäudeleerstände an stadtbildprägenden Gebäuden sowie leerstehende bzw. sanierungsbedürftige denkmalgeschützte Gebäude.





Gemengelage-Situationen in verschiedenen Blöcken - nachteilig fürs Wohnen: ungesunde Wohnverhältnisse („wenig Licht und Luft“; geringer Freiflächenanteil und hoher Versiegelungsgrad im Anschluss an Hauptbebauung).

Gemengelage-Situationen in verschiedenen Blöcken - nachteilig für stadtkernverträgliches Gewerbe: Beengte Lage für etliche Betriebe, kaum Entwicklungsmöglichkeit und schlechte Standortbedingungen für Handel und Gewerbe führten zu Betriebsaufgaben im westlichen und östlichen Innenstadtgebiet.

Stadtbildmängel liegen vor aufgrund teilweise gestörter Gefüge- und gestörter Ensemblebereiche. Dies erfordert einen hohen Umbau-/ Rekonstruktionsbedarf und die Wiederherstellung von ortstypischen Fassaden zur Stadtbildgestaltung, -pflege und zur Erhaltung des baulich kulturellen Erbes.

Diese Missstände überlagern sich bzw. verstärken sich in ihren negativen Auswirkungen und sind nur im Zusammenhang lösbar.

Mit den vorhandenen Substanzschwächen der einzelnen Gebäude überlagern sich die Probleme, die durch die vorhandenen Gemengelage in der Innenstadt bestehen. Durch die engen, stark überbauten und versiegelten Bereiche der Grundstücke entlang der Altortstraßen sind vielfach unzureichende Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben. Die geringen Abstände der Gebäude untereinander bewirken Verschattungen und führen zu Besonnungs- und Belüftungsproblemen in diesen Gemengelage. Die Wohnqualität ist durch ein hohes Maß an Versiegelungen und unzureichenden Grün- und Freiraumanteil stark beeinträchtigt.

In diesem Zusammenhang ist es somit auch zwingend erforderlich, neben Einzelsanierungen von Gebäuden in etlichen Blöcken durch behutsame Entkernung bessere Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu schaffen.

Im historischen Innenstadtbereich stehen zudem etliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an, die erforderlich sind, um die Substanzen zu sichern und heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu genügen. Denkmalgeschützte und ortsbildprägende Bausubstanz ist teilweise in ihrem Bestand gefährdet.

Im Innenstadtbereich fehlt es an ausgewogenen Mischstrukturen und Bewohnerstrukturen, u.a. sind zu wenige Familien mit Kindern vorhanden.

Es ist erforderlich, den Altbaubestand von Eldagsen instand zu setzen, zu sanieren und zu modernisieren. Hinsichtlich des „Bauens, Sanierens und Rekonstruierens im Bestand“ besteht ein umfangreicher Bedarf.

Diese Bestandssicherung trägt dazu bei, dass eine Ausnutzung innerörtlicher Baureserven erfolgt und Ausweisungen auf der grünen Wiese im geringeren Umfang erforderlich werden. Anreize müssen geschaffen werden, dass prägende leerstehende Substanzen im Innenstadtgebiet umgenutzt werden und dass mehr junge Familien in die Innenstadt ziehen.

Auch infolge des Generationenwechsels bei etlichen Gebäuden ist zu verhindern, dass vererbte Anwesen nicht weiter bewohnt werden bzw. der Wohnungsbau im Neubaugebiet bevorzugt wird. Etliche Anwesen im Innenstadtbereich werden nur von Senioren bewohnt. Dies birgt die Gefahr in sich, dass mittelfristig weitere Objekte aufgelassen werden.



Die Sanierung und Modernisierung hat auch unter zwei weiteren Gesichtspunkten zu erfolgen. Im Zuge der allgemeinen demographischen Entwicklung wird die Bevölkerung im Durchschnitt immer älter. Der Bedarf an seniorengerechtem Wohnungsbau wird zunehmen.

Gerade im Altbaubestand sind hierfür oft nicht die Voraussetzungen für seniorengerechtes Wohnen bezogen auf innere und äußere Erschließung, Sanitärausstattung und Grundrissgestaltung gegeben.

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

Grundsätzlich sind verschiedene Lösungsansätze für den Umgang mit leerstehender und untergenutzter Bausubstanz denkbar:

1. Umnutzung und Erhaltung des Gebäudes
2. Abbruch des Gebäudes und Wiederbebauung mit Gebäuden
3. Abbruch und Herrichtung als Stellplatzanlage, Garage, Kleinbaulichkeit
4. Abbruch und Herrichtung als Freifläche, Grün- und Gartenfläche
5. Kombinationen von 1.-4.

Bei prägnanten und für die typische Siedlungsstruktur wichtigen Gebäuden ist städtebaulich eine Umnutzung mit erster Priorität zu favorisieren.



Durch die Realisierung bestimmter Umnutzungsformen wichtiger Hofkomplexe lassen sich verschiedene Missstände mildern und beheben bzw. Entwicklungsaufgaben für den Innenstadtbereich umsetzen. Zu diesen Aufgaben zählen beispielsweise:

- Erhaltung der Baukultur
- Sicherung unverwechselbarer Siedlungsstrukturen
- Förderung einer lebendigen und nachhaltigen Innenentwicklung
- Schaffung einer Nutzungsvielfalt
- Behebung der Strukturschwächen der Innenstadt



Viele Höfe und Anwesen in Eldagsen bieten sich zur Umnutzung an als

- Handwerkerhöfe
- kombinierte Nutzungen von Wohnen-Arbeiten für Dienstleister, Freiberufler, spezielle Einzelhändler
- Arten der Nutzungsmischung von familien- bis seniorengerechten Wohnhöfen, Mehrgenerationenhäusern

Gerade zu solchen Nutzungsmischungen gibt es mittlerweile gute gebaute Beispiele im Rahmen von Städtebauförderungsprogrammen. Diese Modelle sind auch für die Innenstadt von Eldagsen gut vorstellbar und geeignet.



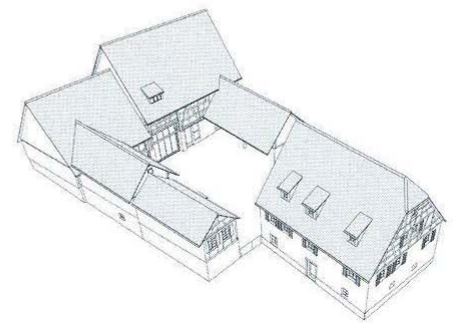
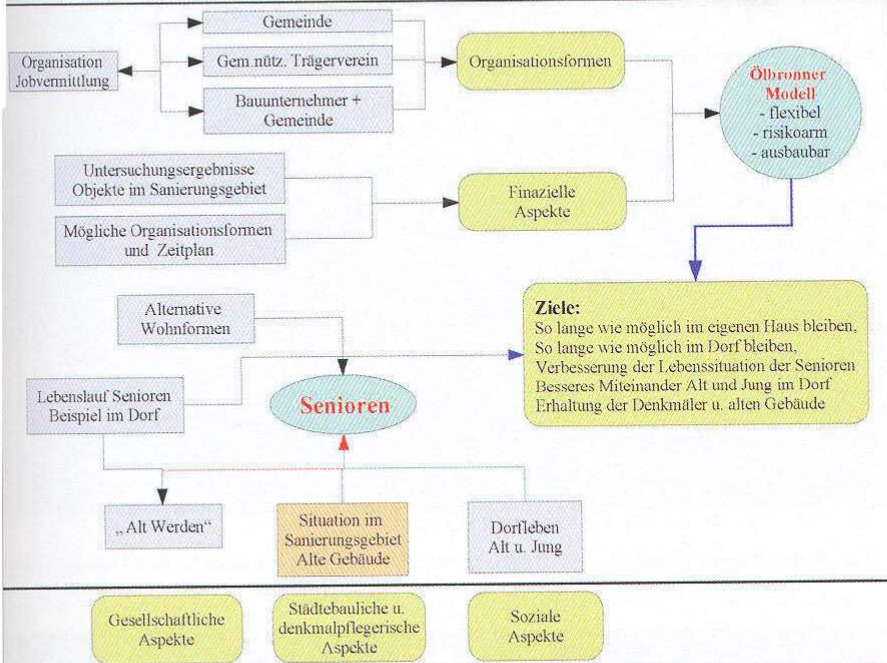
Abbrüche bieten sich in der Regel für städtebaulich nicht so bedeutsame, meist rückwärtige Gebäude an. In Einzelfällen ist jedoch auch der Verlust eines ortsbildprägenden Gebäudes dann gerechtfertigt, wenn dadurch eine für einen Blockbereich deutlich verbesserte Gesamtsituation als attraktiver Innenwohnhof entsteht (z.B. bessere Lichtverhältnisse für Hauptgebäude, Stellplatzmöglichkeiten für mehrere Anlieger).



Eine Wiederbebauung der Innenblöcke sollte behutsam erfolgen. Auch hier ist die Möglichkeit einer Wiederbebauung von der Einzelfall-Situation und Lage des Baugrundstücks abhängig. Bei Verlust eines straßenseitigen nicht sanierungsfähigen Gebäudes - in Einzelfällen leider nicht auszuschließen - sollte in der Regel die alte Bauflucht mit Giebelstellung wieder eingenommen werden. Das neue Gebäude sollte sich einfügen, mit passenden Materialien und Proportionen, aber auch eine zeitgemäße Gestaltung erhalten.



Themenstruktur „Aktives Wohnen im Alter“ in Ölbronn-Dürren



Beispiel einer Umnutzung eines Hofanwesens





Lösungen für Stellplatzanlagen sind an bestimmten Stellen erforderlich und vertretbar. Nicht jedes abzubrechende Gebäude sollte jedoch auch wieder bebaut werden, weil im Innenstadtbereich teilweise auch eine „Unterversorgung“ mit Freiflächen in einigen Blöcken vorliegt. Eine Wiederbebauung im rückwärtigen Bereich ist jeweils auch planungs- und bauordnungsrechtlich im Einzelfall abzustimmen und durch geeignete Blockkonzepte zu steuern.

Es gibt eine Vielzahl von Lösungsansätzen, die auf Grundlage weiterer Planungen vertieft werden müssen. Hierzu bieten sich Rahmenplanungen und Blockkonzepte mit intensiver Einbindung der Bürger und Behörden an. Die Sanierungsmaßnahmen in den Blöcken müssen dabei mit den öffentlichen Maßnahmen im Freiraum verzahnt werden. Dort sind die Wohnumfeldmängel und verkehrlichen Probleme zu bewältigen.



Diese Verknüpfung öffentlicher und privater Maßnahmen zur Milderung und Behebung der städtebaulichen Missstände in Eldagsen erfordert das steuernde Instrument der Städtebauförderung. Ohne Förderanreize im privaten Bereich und ohne die finanziellen Möglichkeiten der Städtebauförderung für die Gemeinde, lassen sich die umfangreichen erforderlichen öffentlichen Maßnahmen und in Einzelfällen Grundstückserwerbe zur Umsetzung städtebaulicher Ziele nicht im notwendigen Umfang bündeln, zeitlich steuern und realisieren.

Die Behebung der städtebaulichen Missstände durch einheitliche und zügige Vorbereitung und Durchführung sowie Bündelung von öffentlichen und privaten Maßnahmen ist dringend erforderlich. Schwerpunktmaßnahmen werden im folgenden Kapitel aufgezeigt.

Plan: Städtebauliche Missstände >

Bereiche der Altstadt

- I. Mittelstadt, Stadtzentrum:** Bereiche/Blöcke 01-03
- II. Westliche Altstadt, Oberstadt:** Bereiche/Blöcke 04-11
- III. Östliche Altstadt, Unterstadt:** Bereiche/Blöcke 12-13

Gemengelage-Situation/Neuordnungsbedarf im Bereich/Block:

- Umfangreich*
- Mittel*
- Gering

* Damit einhergehend: Problematische Entwicklung der rückwärtigen Scheunenbereiche mit zunehmenden Funktionsverlusten und Neuordnungsbedarf. Für jeden Block besteht ein spezieller Neuordnungsbedarf unter möglichst Wahrung typischer Raumkanten zur Straße und Erhalt typischer Hofanlagen neben behutsamer Entkernung verzichtbarer Wirtschafts- und Nebengebäuden zur städtebauliche Disposition der jeweiligen Anwesen. Hierfür sind jeweilige Blockkonzepte in Abstimmung mit den Anliegern erforderlich.

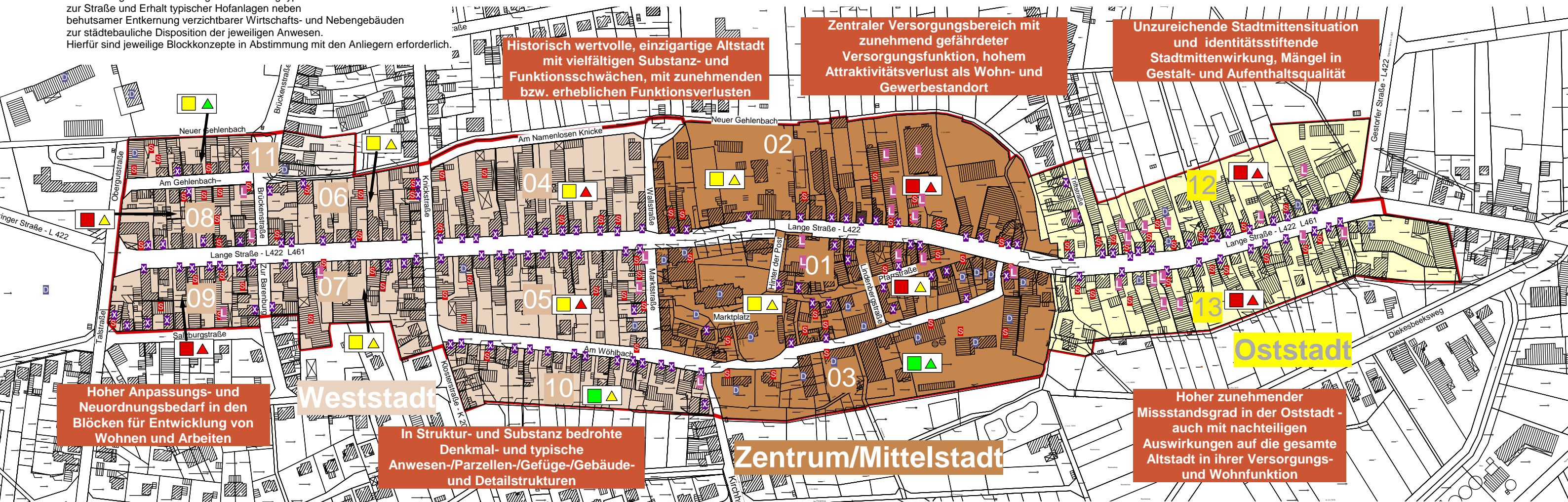
Rekonstruktions- und/oder Sanierungsbedarf an Gebäuden im Bereich/Block:

- ▲ Hoch
- ▲ Mittel
- ▲ Gering

- S GEBÄUDE - Beispiele / SUBSTANZSCHWÄCHEN
- S Erhöhter Bedarf an Modernisierung und/oder Bauteilsanierung und/oder Wärmeschutz
- X GEBÄUDE MIT REKONSTRUKTIONSBEDARF
- L Prägnanter Leerstand/Teilerstand/Unternutzung

Städtebauliche Missstände Strukturelle Defizite:

- Unzureichende Ausgestaltung des Stadtzentrums, unausgeprägte Stadtmittensituation, fehlende Aufenthalts- und Freiraumqualitäten, verbesserbare Nutzungsdisposition der Bau- und Freiflächen (Blöcke 01 bis 03)
- starke Verkehrsbelastung, verbesserbare Seitenraumgestaltung, ggf. Neuordnungsbedarf in punkto ruhender und fließender Verkehr entlang der Lange Straße (Blöcke 01, 02, 04 bis 08, 12 und 13)
- verbesserbare Infrastrukturausstattung, unzeitgemäße Ausstattung und Gestaltung, Sanierung von Bildungs-, Sport- und Freizeiteinrichtungen insbesondere für Kinder und Jugendliche
- Rückgang bzw. Verlust (ehem.) typischer Kleinstrukturen der Altstadt mit wohnstättennahen Arbeitsplätzen > fehlende Funktionsmischung in Bereichen der Altstadt (Blöcke 04, 07, 08, 09, 12 und 13)
- Problembereiche bzw. fehlende Entwicklungsansätze für bestehende rückwärtige Scheunenbereiche aufgrund (zunehmender) Funktionsverluste, untergenutzter bzw. leerstehender Wirtschaftsgebäude (Blöcke 02, 04, 06 bis 09, 12 und 13)
- Brachfläche / Gewerbebrache bzw. gewerblicher Leerstand insbesondere in Block 01, 02
- Bereiche mit Wohnumfeld-Defiziten; Bereiche mit übermäßiger Versiegelung und/oder fehlender Aufenthaltsqualität und/oder mangelhafter Grünausstattung (gesamte Altstadt abseits der Lange Straße)
- Leerstehende bzw. sanierungsbedürftige denkmalgeschützte Gebäude (z.B. in Block 03, 12 und 01)



Historisch wertvolle, einzigartige Altstadt mit vielfältigen Substanz- und Funktionsschwächen, mit zunehmenden bzw. erheblichen Funktionsverlusten

Zentraler Versorgungsbereich mit zunehmend gefährdeter Versorgungsfunktion, hohem Attraktivitätsverlust als Wohn- und Gewerbeort

Unzureichende Stadtmittensituation und identitätsstiftende Stadtmittensituation, Mängel in Gestalt- und Aufenthaltsqualität

Hoher Anpassungs- und Neuordnungsbedarf in den Blöcken für Entwicklung von Wohnen und Arbeiten

Weststadt

In Struktur- und Substanz bedrohte Denkmal- und typische Anwesen-/Parzellen-/Gefüge-/Gebäude- und Detailstrukturen

Zentrum/Mittelstadt

Hoher zunehmender Missstandsgrad in der Oststadt - auch mit nachteiligen Auswirkungen auf die gesamte Altstadt in ihrer Versorgungs- und Wohnfunktion

Oststadt

Substanzschwächen:

Die Altstadt von Eldagsen weist folgende Substanzschwächen aus:

Sanierungs- und Modernisierungsbedarf an etlichen Gebäuden

Gemengelage-Situationen in verschiedenen Blöcken - nachteilig fürs Wohnen: ungesunde Wohnverhältnisse („wenig Licht und Luft“; geringer Freiflächenanteil und hoher Versiegelungsgrad im Anschluss an Hauptbebauung, einhergehend mit z. T. unzureichenden Erschließungen und Stellplatzmöglichkeiten auf schmalen Anwesen

Gemengelage-Situationen in verschiedenen Blöcken - nachteilig für stadtkernverträgliches Gewerbe: beengte Lagen für die Betriebe /z.T. kaum Entwicklungsmöglichkeit / schlechte Standortbedingungen für vorh. Handel und Gewerbe / einhergehend mit z.T. unzureichenden bzw. verbesserbaren Ansiedlungsvoraussetzungen für altstadtverträgliches Gewerbe, z.B. in puncto Erschließung, Parkplatzbedarf, Entkernung

Nutzungskonflikte, z.B. durch Immissionen

Bau- und Substanzmängel bzw. unzeitgemäße Ausstattung und Gestaltung bei öffentlichen Gebäuden bzw. von Gemeinbedarfseinrichtungen

Unzureichender Wärmeschutz (grundsätzlich)

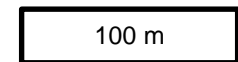
Funktionsschwächen:

Die Altstadt von Eldagsen weist insgesamt neben o.g. Substanzschwächen **erhebliche strukturelle Defizite** auf, gekennzeichnet durch

- einen demografischen und wirtschaftlichen Wandel
- Bevölkerungsrückgang
- unzureichende soziale und kulturelle Infrastruktur
- unzureichende Standortbedingungen für ansässiges bzw. ansiedlungsfähiges Gewerbe z.B. aufgrund beengter Situationen
- zunehmende Leerstandsproblematik
- unattraktive Freiräume und Wohnumfeldbedingungen
- in Struktur und Funktion bedrohter landschaftstypischer Bausubstanz und Denkmalsubstanz als baulich-kulturelles Erbe
- hohen Funktions- und Attraktivitätsverlust mit gefährdeter Versorgungsfunktion des Zentrums
- gestörte Ensemblebereiche in den Blöcken 02, 04-09, 10, 12 und 13, stadtbildgestalterische Mängel, Instandsetzungsbedarf durch Umbau/ Rekonstruktion und Wiederherstellung von Fassaden - Defizite in der Stadtbildgestaltung, -pflege, und in der Erhaltung des baulich kulturellen Erbes

Stadtsanierung Eldagsen - Vorbereitende Untersuchungen "Innenstadt"

Plan: Städtebauliche Missstände



Maßstab i.O 1:3500 ▲ Norden

Grenze des Untersuchungsgebietes

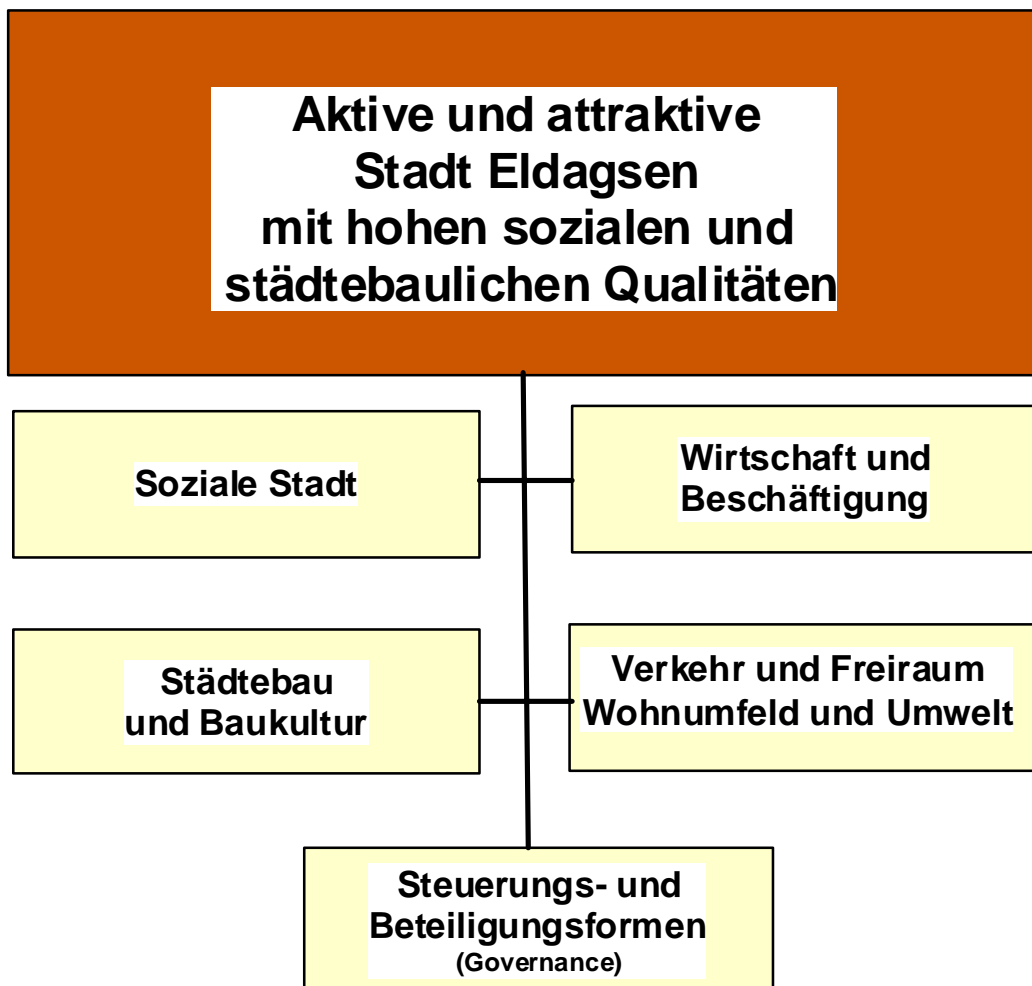


Welche Programmkomponente erscheint in Anbetracht der vorgenannten komplexen Defizite für eine Umgestaltung der Innenstadt von Eldagsen besonders geeignet und wirkungsvoll?

Im Sinne der Programme „Aktives Stadtteilzentrum“ und „Stadtumbau“ liegen folgende Hauptdefizite vor:

- Gebiet mit erheblichen städtebaulichen Funktions- und Substanzschwächen
- Funktionsverlust des "zentralen Versorgungsbereiches"
- Blöcke als Zellen der Innenstadt mit unzureichenden Standortqualitäten für Wohnen und Gewerbe
- Bevölkerungsrückgang
- Leerstände bei Wohn- und Gewerbeobjekten
- Historische Gefüge- und Gebäudestrukturen mit hohem Anpassungsbedarf

Im Sinne der Programme „Aktives Stadtteilzentrum“ und „Stadtumbau“ müssen folgende Themen miteinander verzahnt werden, um eine aktive und attraktive Innenstadt mit hohen sozialen und städtebaulichen Zielen zu entwickeln:





4. Maßnahmenplanung

Maßnahmenplan und erstes städtebauliches Leitbild

Maßnahmenplan zur Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und erstes städtebauliches Leitbild für die Altstadt von Eldagsen:

Die Behebung der städtebaulichen Missstände ist durch Bündelung folgender Maßnahmen erforderlich und liegt im öffentlichen Interesse.

Die Stadt Eldagsen steht vor der Herausforderung eine zukunftssichernde Strategie des behutsamen Stadtumbaus im Innenstadtbereich einzuleiten. Es muss ein aktives lebendiges Stadtzentrum geschaffen werden.

Im Sinne des § 171 a, Abs. 3 BauGB ist die historische Siedlungsstruktur von Eldagsen den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen, innerstädtische Altbaubestände sind zu erhalten und anzupassen.

Es muss ein behutsamer zukunftsfähiger Stadtumbau erfolgen mit folgenden Zielen:

- Die Blöcke der Innenstadt sind den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen, um den innenstädtischen Bereich zu stärken. Die Standortbedingungen in den Blöcken für Wohnen und Gewerbe sind aufzuwerten.
- Die Innenstadt muss ein eigenes Profil erhalten.
- Das soziokulturelle Angebot sowie die Angebote für Freizeit und Erholung müssen erweitert werden.
- Die öffentlichen Räume müssen aufgewertet werden.
- Nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen sind einer neuen Nutzung zuzuführen bzw. einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen sind zurückzubauen.
- Innerstädtische Altbaubestände müssen erhalten werden.
- Die Stadträume und Gebäude müssen den Anforderungen der Generationen angepasst werden.
- Die ökologischen Qualitäten zur Naherholung müssen gesteigert und die Innenhöfe belebt werden.
- Die Altbauten müssen umgebaut werden, um Bewohner wieder für die Innenstadt verstärkt zu gewinnen.

Nur in einem komplexen Stadtentwicklungsprozess kann in Eldagsen den künftig noch steigenden Anforderungen aller Generationen, Bewohner und Nutzer an intakte Stadtstrukturen und Lebensräume Rechnung getragen werden.

Die Anpassung des Gefüge- und Gebäude-Bestandes im Sinne einer ressourcenbewussten Stadtpolitik bietet eine große Chance, die sozialen und wirtschaftlichen Probleme zu lösen. Die ökologisch orientierte Bestandssicherung erzeugt nicht nur bessere Wohnverhältnisse, sondern bietet zudem örtlichen Handwerksbetrieben eine gute Einkommensbasis und kann neue Arbeitsplätze schaffen.



Unter den Gesichtspunkten der Nachhaltigkeit sind regionale Kreisläufe und Vernetzungen zu stärken. Gerade die behutsame Anpassung des Bestandes kann ein solider Beitrag zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft sein.

Im Rahmen einer öffentlich-privaten Partnerschaft sollen sich Immobilieneigentümer, Unternehmer und Bewohner aktiv an der Strukturverbesserung und Aufwertung der Innenstadt beteiligen, dabei Ideen zur Standortstärkung entwickeln und dabei insbesondere private Aktivitäten und Investitionen anstoßen

Die Nutzungsvielfalt und Lebendigkeit der Eldagser Innenstadt soll durch Aktivitäten von Eigentümern, Einzelhändlern, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben gestärkt werden, um den urbanen Zusammenhang von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Kultur wieder attraktiv zu machen.

Dem Gebäudeleerstand ist vorzubeugen, vorhandene Leerstände sind zu beseitigen und durch umfassende Projektansätze ist eine möglichst langfristig wirksame Stabilisierung zu erreichen.

Kooperative Verfahren sind zu entwickeln, die Immobilieneigentümer, örtliche Wirtschaft und Bürger in eigenverantwortlichem und koordiniertem Handeln unterstützen

Maßnahmen und Ziele zur Stärkung der Stadtmittelfunktion, zur Strukturverbesserung und zum Denkmalschutz gem. § 164 b, Abs. 2 Nr. 1 BauGB:

- ▣ Stärkung der Zentrums- und Versorgungsfunktion der Stadtmitte für den Ort
- ▣ Verknüpfung von Maßnahmen zur Wirtschafts-, Sozial-, Frauen-, Kultur- und Umweltpolitik (integrativer Ansatz)
- ▣ Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur, Erhaltung und Weiterentwicklung der Infrastrukturausstattung mit teilweise überörtlicher Versorgungsfunktion
- ▣ Besondere Berücksichtigung des Prinzip des Gender Mainstreaming, familienfreundliche Infrastruktur und Berücksichtigung der Bedürfnisse und Potenziale von Frauen Männern und Familien
- ▣ Besondere Berücksichtigung der Interessen von behinderten Menschen
- ▣ Förderung sozialer Integration und vorhandener örtlicher Potentiale (Sport, Kultur, Vereine)
- ▣ Aufstellung und Fortschreibung des Sozialplans
- ▣ Um-, Wieder- oder Zwischennutzung von baulichen Anlagen oder Brachflächen, Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- und mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen
- ▣ Erhaltung der prägenden historischen Stadtstruktur mit gemischter Nutzung des alten Ortskerns, insbesondere im Hinblick auf den Strukturwandel der Landwirtschaft
- ▣ Verbesserung der Stadtökologie und Umweltqualität, insbesondere in Bezug auf versiegelte Fläche, Bekämpfung der Folgen des Klimawandels; Energieeinsparung, Ressourcenschutz
- ▣ Erhaltung, Pflege und Entwicklung zusammenhängender Grünräume und Ortsrandbereiche entlang der Bachläufe mit wichtiger Vernetzungsfunktion zur freien Landschaft
- ▣ Bündelungseffekte durch Maßnahmenabstimmung und Steuerungsfunktion innerhalb einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach BauGB
- ▣ Anschubwirkung und Investitions-Anreize durch gezielt eingesetzte Fördermittel
- ▣ Akquirierung zusätzlicher privater Finanzierungsmittel
- ▣ Synergieeffekte mit anderen Förderprogrammen
- ▣ Städtebauliche Rahmenplanung, Studien und Gutachten, Anpassung der Bauleitplanung
- ▣ Stadtmarketing und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften



A. Profilierung und Standortaufwertung des öffentlichen Raumes

I. Stadtmitte - Umgestaltung des Altstadtzentrums (Mittelstadt)

Maßnahme 1.1:

Umgestaltung bzw. Aufwertung und Herausbildung eines attraktiven Stadtmittelpunktes um Marktplatz-Kirchhof bzw. Kirchumfeld, Herstellung eines Stadtmittencharakters

Maßnahme 1.2:

Umgestaltung der „Zentrums“-Altstadtstraßen (Pfarrstraße, Lindenbergstraße, Hinter der Post)

Maßnahme 1.3:

Umgestaltung der Marktstraße

Maßnahme 1.4:

Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen und Verkehrsberuhigung der Straße „Am Wöhlbach“

II. Umgestaltung Seitenräume Lange Straße

Maßnahme 2.1:

Umgestaltung und Aufwertung der Seitenräume entlang der Langen Straße, Querungshilfen

Maßnahme 2.2:

Umgestaltung und Aufwertung wichtiger Eingangssituationen, ehemaliger Stadttore (Oberes und unteres Stadttor mit Brückensituation)

III. Umgestaltung und Aufwertung weiterer Altstadtstraßen

Maßnahme 3.1:

Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen, Verkehrsberuhigung mit Platzgestaltung der Wallstraße

Maßnahme 3.2:

Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen, Verkehrsberuhigung der Knick- und Klosterstraße

Maßnahme 3.3:

Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen, Verkehrsberuhigung der Straße „Am Wöhlbach“

Maßnahme 3.4:

Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen, Verkehrsberuhigung mit Platzgestaltung der Brückenstraße

Maßnahme 3.5:

Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen, Verkehrsberuhigung der Straße „Am Gehlenbach“

Sonstige Maßnahmen: ggf. noch Straße „Zur Barenburg und Triftstraße“



IV. Umgestaltung und Aufwertung der Bereiche entlang der Gewässer

Maßnahme 4.1:

Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen des Bereiches „Am Namenlosen Knicke“ unter Einbeziehung der Situation am Gewässer Neuer Gehlenbach

Maßnahme 4.2:

Renaturierung, Gestaltung der Grünanlage und der Fußwegeverbindung entlang des Gewässers Neuer Gehlenbach

Maßnahme 4.3:

Renaturierung, Gestaltung der Fußwegeverbindung entlang des Gewässers am südlichen Altstadtrand

B. Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden - Anpassung und Neuordnung der engen Blockstrukturen zur Herstellung nachhaltiger zukunftsfähiger städtebaulicher Strukturen

V. Wichtige Einzelaspekte zu den Blöcken und Bereichen

Maßnahme 5.1:

Sanierung wertvoller denkmalgeschützter und stadtbildtypischer Gebäude, behutsame Entkernung in den Gemengelagen entlang der Pfarrstraße

Maßnahme 5.2:

Städtebauliches Neuordnungskonzept, Neuordnung der rückwärtigen Bereiche. Revitalisierung der Brachflächen als Zentrum für Dienstleistung, Einzelhandel, Versorgung und Wohnen.

Maßnahme 5.3:

Sanierung bzw. Erhaltung des hohen Denkmalbestandes (Paterhof, ehem. Kloster, ehem. Unterpfarre).

VI. Durchgreifende Blockentwicklungen

Maßnahme 6.1: Blockentwicklungen in der Oststadt mit besonders hohem Bedarf an

- umfangreicher Neuordnung, Umgestaltung
- mit sehr bedeutenden Einzelmaßnahmen zur Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden, Leerstands-beseitigung mit teilweise Maßnahmen zum Denkmalschutz
- Ensembleerhaltung und Rekonstruktionen

Maßnahme 6.2: Blockentwicklungen in den Blöcken in der Weststadt entlang der Langen Straße mit mittlerem Bedarf an

- Neuordnung, Umgestaltung
- mit bedeutenden Einzelmaßnahmen zur Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden, Leerstands-beseitigung
- Ensembleerhaltung und Rekonstruktionen

Ziele der Blocksanierungen:

- Behutsame Gemengelagenbereinigung mit Abriss verzichtbarer Bausubstanzen zur Verbesserung der Wohn- bzw. Standortbedingungen (auch für Gewerbe) bzw. im Einzelfall jedoch sinnvolle bauliche Ergänzungen



- Entwicklung jeweils mit positiver Nutzungsvielfalt – Schaffung altstadtgerechter Funktionsräume und Blockbereiche als Quartiere zum Wohnen und Arbeiten unter Berücksichtigung der Interessen vorhandener Landwirtschaftsbetriebe
- Sanierung der stadtbildprägenden Vordergebäude, Umnutzung der rückwärtigen Bereiche mit hohen Wohnumfeld- und Hofqualitäten, im Idealfall Mischnutzungen von Wohnen und wohnverträglichem Einzelhandel, Läden, Büros, Dienstleistungen und (Klein-) Handwerk
- Maßnahmenbündel mit Zielen der Freiraumplanung/Wohnumfeldgestaltung
- Umbau historischer Anwesen für kleine Wohnungen (Haushaltsgründer, Alleinerziehende, Alleinwohnende etc.), altengerechte Wohnungen, ggf. mit angeschlossenem Betreuungsangebot, Wohnbereichen für neue soziale Ansprüche (Mehrgenerationenhäuser, Gemeinschaftswohnen, ökologische Bauweisen in historischen Gebäuden etc.)
- Maßnahmenbündel mit Zielen der Freiraumplanung/Wohnumfeldgestaltung

C. Gebäudemaßnahmen und Stadtbildpflege Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung)

1. Instandsetzungen, Sanierungen, Modernisierungen u. Rekonstruktionen von etlichen historisch wertvollen Gebäuden (s. Pläne „Stadtbildqualitäten/städtebauliche Missstände“)
2. Erhaltung des Denkmal- und des hohen und umfangreichen stadtbildprägenden Gebäudebestandes aus über 4 Jahrhunderten Bau- und Stadtgeschichte
3. Maßnahmen zur Stadtbildpflege, Wiederherstellung der Ensemblewirkung durch Rekonstruktionen in verschiedenen Bereichen
4. Maßnahmen zur Energieeinsparung an Altbausubstanzen unter Wahrung des stadtbildtypischen Erscheinungsbildes
5. Gebäudegestaltung auf Grundlage eines örtlichen Gestaltungsleitbildes

Plan Maßnahmen >

A. Profilierung und Standortaufwertung des öffentlichen Raumes

I. Stadtmittte - Umgestaltung des Altstadtzentrums (Mittelstadt)

- 1.1** **Maßnahme 1.1:**
Umgestaltung bzw. Aufwertung und Herausbildung eines attraktiven Stadtmittelpunktes um Marktplatz-Kirchhof bzw. Kirchumfeld, Herstellung eines Stadtmittenscharakters
- 1.2** **Maßnahme 1.2:**
Umgestaltung der „Zentrums“-Altstadtstraßen (Pfarrstraße, Lindenbergstraße, Hinter der Post)
- 1.3** **Maßnahme 1.3:**
Umgestaltung der Marktstraße
- 1.4** **Maßnahme 1.4:**
Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen und Verkehrsberuhigung der Straße „Am Wöhlbach“

II. Umgestaltung Seitenräume Lange Straße

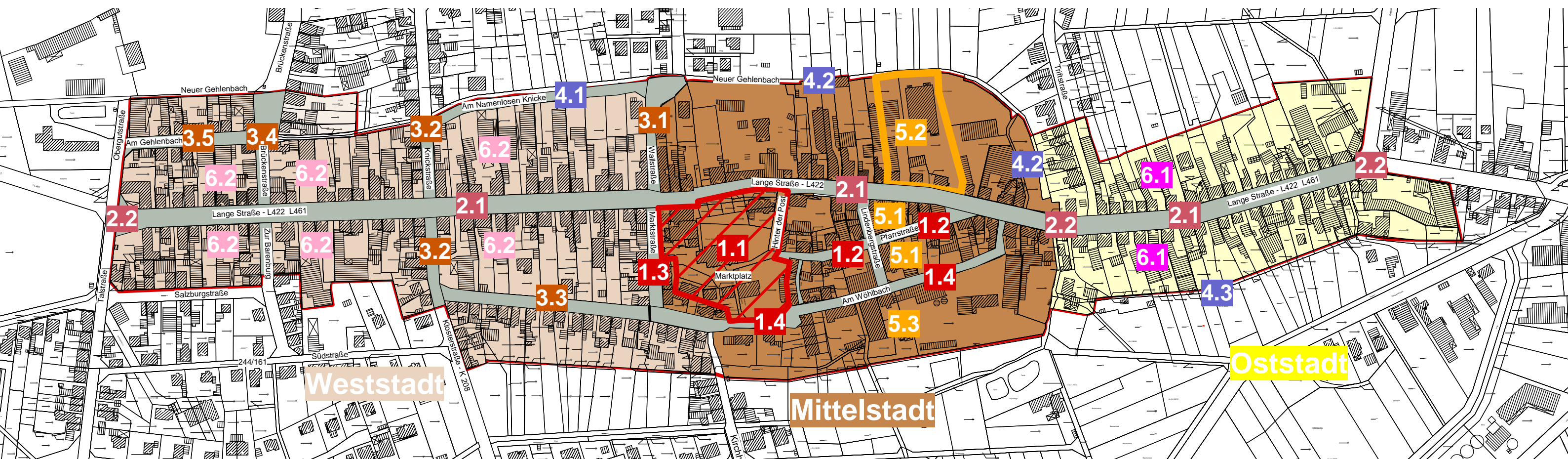
- 2.1** **Maßnahme 2.1:**
Umgestaltung und Aufwertung der Seitenräume entlang der Langen Straße, Querungshilfen
- 2.2** **Maßnahme 2.2:**
Umgestaltung und Aufwertung wichtiger Eingangssituationen, ehemaliger Stadttore (Oberes und unteres Stadttor mit Brückensituation)

III. Umgestaltung und Aufwertung weiterer Altstadtstraßen

- 3.1** **Maßnahme 3.1:**
Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen, Verkehrsberuhigung mit Platzgestaltung der Wallstraße
- 3.2** **Maßnahme 3.2:**
Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen, Verkehrsberuhigung der Knick- und Klosterstraße
- 3.3** **Maßnahme 3.3:**
Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen und Verkehrsberuhigung der Straße „Am Wöhlbach“
- 3.4** **Maßnahme 3.4:**
Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen, Verkehrsberuhigung mit Platzgestaltung der Brückenstraße
- 3.5** **Maßnahme 3.5:**
Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen und Verkehrsberuhigung der Straße „Am Gehlenbach“

Sonstige Maßnahmen: ggf. noch Straße „Zur Barenburg und Triftstraße“

 Grenze des Untersuchungsgebietes



IV. Umgestaltung und Aufwertung der Bereiche entlang der Gewässer

- 4.1** **Maßnahme 4.1:**
Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen des Bereiches „Am Namenlosen Knicke“ unter Einbeziehung der Situation am Gewässer Neuer Gehlenbach
- 4.2** **Maßnahme 4.2:**
Renaturierung, Gestaltung der Grünanlage und der Fußwegeverbindung entlang des Gewässers Neuer Gehlenbach
- 4.3** **Maßnahme 4.3:**
Renaturierung, Gestaltung der Fußwegeverbindung entlang des Gewässers am südlichen Altstadtrand

**B. Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden
Anpassung und Neuordnung der engen Blockstrukturen zur Herstellung nachhaltiger zukunftsfähiger städtebaulicher Strukturen**

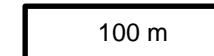
- 5.1** **Maßnahme 5.1:**
Sanierung wertvoller denkmalgeschützter und stadtbildtypischer Gebäude, behutsame Entkernung in den Gemengelagen entlang der Pfarrstraße
- 5.2** **Maßnahme 5.2:**
Städtebauliches Neuordnungskonzept, Neuordnung der rückwärtigen Beeiche. Revitalisierung der Brachflächen
- 5.3** **Maßnahme 5.3:**
Sanierung bzw. Erhaltung des hohen Denkmalbestandes (Paterhof, ehem. Kloster, ehem. Unterpfarre).


VI. Durchgreifende Blockentwicklungen

- 6.1** **Maßnahme 6.1:**
Blockentwicklungen in der Oststadt mit besonders hohem Bedarf an umfangreicher Neuordnung, Umgestaltung, mit sehr bedeutenden Einzelmaßnahmen zur Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden, Leerstands-beseitigung mit teilweise Maßnahmen zum Denkmalschutz Ensembleerhaltung und Rekonstruktionen
- 6.2** **Maßnahme 6.2:**
Blockentwicklungen in den Blöcken in der Weststadt entlang der Langen Straße mit mittlerem Bedarf an Neuordnung, Umgestaltung, mit bedeutenden Einzelmaßnahmen zur Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden, Leerstands-beseitigung Ensembleerhaltung und Rekonstruktionen

Stadtsanierung Eldagsen -
Vorbereitende Untersuchungen
"Innenstadt"

Plan: Maßnahmen

 100 m

Maßstab i.O 1:3500  Norden

Büros Brudniok/Dr. Schwahn-Göttingen

Maßnahmenplanung - Empfehlungsteil zu den Maßnahmenpositionen 1.1 bis 4. des Maßnahmenplans

Die vorbereitenden Untersuchungen beschränken sich üblicherweise auf eine Beschreibung der städtebaulichen Missstände und begründen damit die Notwendigkeit öffentlicher Zuwendungen der Städtebauförderung. Gleichwohl erscheint es sinnvoll, mit dem ersten Entwurf eines Maßnahmenkataloges eine Perspektive aufzuzeigen und damit zu verdeutlichen, wo ein Mitteleinsatz sinnvoll wäre.

In diesem Kontext sind die nachfolgenden Anregungen zu verstehen. Sie können noch nicht als mit allen Beteiligten abgestimmt gelten, sollen jedoch eine Richtung angeben und als Orientierung für die weiteren Schritte dienen, die ggf. mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes fortgeführt werden.

Stadtmitte – Umgestaltung des Altstadtzentrums

Maßnahme 1.1 : Umgestaltung und Herausbildung eines attraktiven Stadtmittelpunktes um Marktplatz, Kirche und Grünanlage; Herstellung eines Stadtmittelncharakters

Neben einer grundlegenden Erneuerung der Oberflächen um die Kirche sind hier die funktionalen Schwächen zu beseitigen. Die fehlende Wegeverbindung vom Nordportal der Kirche zur Markstraße sollte ebenso hergestellt werden wie die fehlende Wegeverbindung vom heutigen Wochenmarktstandort an der Langen Straße zum Marktplatz, die durch einen Trampelpfad inmitten der Rasenfläche der Grünanlage zum Ausdruck gebracht wird.



Die unbefriedigende Situation des „Marktplatzes“ südlich der Kirche, durch einen starken Höhenunterschied zu den angrenzenden Mietwohngebäuden gekennzeichnet, sollte durch ein Konzept entschärft werden, welches den Platz auf unterschiedlichen Ebenen gliedert und diese durch Natursteinmauern abfängt.

Die Grünanlage nördlich der Kirche ist grundlegend zu überdenken. Dies betrifft die Wegeverbindungen, die Aufenthaltsbereiche, die Denkmäler oder sonstigen Gegenstände der Identifikation (z.B. Erinnerungsbäume oder Standorte für den Mai- oder Weihnachtsbaum). Die befestigten Flächen sind unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Wochenmarktes neu zu definieren und zu gestalten, wobei eine Versorgung der Stände mit Wasser und Elektrizität mittels spezieller Versorgungspoller oder –schränke berücksichtigt werden sollte. Der Parkplatz des Ratskellers sollte, wenn irgend möglich, aus dem Bereich der Langen Straße verlegt werden, da sein Erscheinungsbild den einheitlichen Charakter der Grünanlage deutlich beeinträchtigt.



Sinnvoll und schön wäre darüber hinaus die Einrichtung eines Brunnens oder Wasserspiels, um die zentrale Funktion deutlicher zu machen und die Attraktivität des Zentrums zu erhöhen.

Maßnahme 1.2: Umgestaltung der „Zentrums-Altstadtstraßen“: Pfarrstraße, Lindenbergstraße, Hinter der Post.

Mit der Schaffung einer kleinen Platzsituation könnte der Bereich, in dem die **Pfarrstraße** in die Lange Straße einmündet, gewissermaßen als östlicher Eingang zur Altstadt kenntlich gemacht und aufgewertet werden. Die Pfarrstraße selbst ist mit einer Fahrbahnbreite von 6,5 m entschieden zu stark auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet. Hier ist eine Neudefinition des Querschnittes überfällig. Es stellt sich durchaus die Frage, ob von Hochborden abgegrenzte, separate Gehwege notwendig sind oder die Umgestaltung auch auf die Abschaffung der behindernden und behinderten-ungerechten Höhenunterschiede abzielen könnte. Unterschiedliche Bereiche sind auch durch unterschiedliche Pflastermaterialien kenntlich zu machen. In jedem Fall sollte eine Entsigelung mit der Schaffung von Grünflächen verbunden werden.



Die **Lindenbergstraße** weist mit einer Fahrbahnbreite von 7 m Verhältnisse auf, die an die Breite Straße erinnern (Fahrbahnbreite dort: 7,5 m). Dabei ist die Verkehrsbedeutung dieses Straßenraumes marginal. Hier sollte in jedem Fall eine Umgestaltung die Schaffung von Pflanzbeeten an den Gebäuden beinhalten. Auch hier ist eine ebene Anordnung der Flächen anzuregen.



Die Straße **Hinter der Post** stellt den östlichen Abschluss der zentralen Grünanlage dar, weil sie zu dieser keine Bebauung aufweist. Sie könnte daher einen Teil der Erschließungsfunktion für die Grünanlage übernehmen. Es ist anzuregen, den westlichen Teil der Straße für Fußgänger zu widmen und die Gestaltung auch auf die Grünanlage auszurichten, deren Pflanzflächen von den befestigten Flächen der Straße erlebt werden können. Bänke, im Randbereich angeordnet und der Anlage (Himmelsrichtung Süd-Westen) zugewandt, könnten diesen Aspekt verstärken.



Maßnahme 1.3: Umgestaltung der Marktstraße

Die Marktstraße stellt die westliche Begrenzung der Mittelstadt dar und übernimmt gleichzeitig in Verbindung mit der Wallstraße eine stärkere Verkehrsfunktion als die zuvor genannten Straßen. Gleichwohl ist auch hier eine Fahrbahnbreite von ca. 6,5 m sehr üppig bemessen, wengleich die Fußwege mit annähernd 2 Metern Breite auch eine akzeptable Dimension aufweisen.



In der Marktstraße könnte neben der Erneuerung der Oberflächen ein Schwerpunkt darin bestehen, entlang der Fahrbahn einen Parkstreifen in Längsaufstellung einzurichten und durch Pflanzflächen aufzulockern. Ferner sollte der Übergang zum Kirchumfeld („Marktplatz“) eindeutiger und besser gestaltet werden. Dies sollte unbedingt Gegenstand eines Konzeptes „Kirchumfeld“ werden.

Maßnahme 1.4: Umgestaltung der Straße „Am Wöhlbach“, Wohnumfeldmaßnahmen und Verkehrsberuhigung



Die Straße „Am Wöhlbach“ stellt mit insgesamt ca. 560 Metern die - von der Langen Straße einmal abgesehen - längste Altstadtstraße. Diese sehr ruhige Straße hat in ihrem östlichen Teil stellenweise ländlichen Charakter, aber auch jenen einer Altstadtstraße. Gleichwohl ist bereits hier die Fahrbahnbreite mit ca. 5,5 – 6 Metern größer als die Ortsdurchfahrt einer Kreisstraße.





Die Straße „Am Wöhlbach“ verläuft nicht geradlinig, sondern verschwenkt an mehreren Stellen ihre Führung. Dadurch entsteht ein abwechslungsreicher, individueller Straßenraum, der durch eine hierauf abgestimmte Freiraumgestaltung noch erheblich gewinnen kann. Vor allem die Verschwenkung und Aufweitung des Straßenraumes zwischen den Hausnummern 6 und 9 könnte genutzt werden, um eine kleine Platzsituation anzulegen. Ein weiterer Sorgfaltsbereich ist der besonders breite Abschnitt zwischen den Einmündungen der Straßen „Kirchhofstraße“ und „Marktstraße“, der ebenfalls zu einer deutlichen Veränderung einlädt.

Lange Straße

Die Lange Straße wurde als Ortsdurchfahrt der Landesstraßen L 422 und L 461 vor einigen Jahren grundlegend erneuert. Hier wurden die Grundsätze einer Gliederung durch seitliche Parkstreifen bereits umgesetzt. Die Fahrbahn weist demzufolge einen Regelquerschnitt von 7,5 Metern auf, der im Vergleich zu den Querschnitten der Nebenstraßen fast moderat wirkt. Gleichwohl wurde hierdurch der Verkehrsfluss verbessert, so dass von durchweg 50 bis 60 km/h gefahrenen Geschwindigkeiten auch des Schwerlastverkehrs ausgegangen werden kann.

Der Spielraum zu umgestaltenden Maßnahmen im Zuge einer Ortskernsanierung ist somit auf die Straßenseitenbereiche beschränkt. Es soll in folgende Maßnahmenswerpunkte unterschieden werden:





Maßnahme 2.1: Umgestaltung und Aufwertung der Seitenräume entlang der Langen Straße, Einrichtung von Querungshilfen und Radspuren



Vor allem die Pflanzflächen entlang der Langen Straße weisen erhebliche Defizite in ihrer Gestaltung auf. Hier wäre eine pflegeleichte Bepflanzung anzuregen, wie sie in größeren Städten seit langem praktiziert wird. Auch die Verwendung von Stauden und Blumenzwiebeln hat sich als nicht unbedingt pflegeintensiv herausgestellt, wenn die richtigen Arten eingesetzt werden. Allerdings muss das Streugut des Winterdienstes zum einen behutsam eingesetzt und zum anderen gelegentlich entfernt werden; in Eldagsen waren auf vielen Baumscheiben deutliche Basaltsplitt-Ablagerungen zu erkennen.

Die Einrichtung von Querungshilfen ist mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen, der sich bei dem Behördentermin durchaus gesprächsbereit zeigte.

Das Verkehrsaufkommen sollte hier nicht ausschlaggebend sein - es existieren Mindestanforderungen für die Einrichtung von Querungshilfen. Dieses ist nur ein Teil der zu betrachtenden Faktoren. Wesentlich erscheinen auch die durchweg relativ hohen Fahrgeschwindigkeiten in Verbindung mit der zentralen Lage der Langen Straße, die häufige Querungen unausweichlich macht.

Die Einrichtung von separaten Fahrradspuren wurde von der Öffentlichkeit angeregt. Diese Anregung soll aufgegriffen und im Zuge der Sanierung weitergeführt werden.

Maßnahme 2.2: Umgestaltung und Aufwertung wichtiger Eingangssituationen und ehemaliger Stadttore

Neben den beschriebenen Maßnahmen gibt es einige Bereiche der Langen Straße, die als besondere Sorgfaltsbereiche gelten können. Hier ist als erster das westliche Tor zur Stadt nach der Einmündung der Obergutstraße von Norden und der Talstraße von Süden zu nennen. Dieser Bereich weist bereits heute randliches Verkehrsgrün auf, welches aber nicht weiter gestaltet ist. Durch geeignete Maßnahmen, die unter Umständen auch eine Umgestaltung





der Fahrbahn beinhalten können (z.B. durch Pflasterstreifen oder randlich gepflasterte Bereiche), sollte die Torsituation verdeutlicht werden. Da an dieser Stelle aufgrund der Erschließungsfunktion der einmündenden Straßen die Querungsvorgänge besonders zahlreich sein dürften, wäre hier eine Querungshilfe angebracht.

Ein weiterer Sorgfaltsbereich befindet sich an der Stelle, an welcher der Neue Gehlenbach die Lange Straße quert. Die straßenbegleitende Bebauung öffnet sich hier (vor allem im Norden) und gibt den Blick auf den quer verlaufenden Bach mit Grünzug frei.



Auch hier ist ein bevorzugter Ort für Querungen von Fußgängern zu lokalisieren; vor allem, wenn man entlang des Neuen Gehlenbaches einen Fußweg anlegen möchte. Darüber hinaus ist hier die Schnittstelle von der Altstadt zur Unterstadt, die auch durch ein beträchtliches Gefälle in der Langen Straße zum Ausdruck kommt. Im fußläufigen Bereich wird dieser Höhenunterschied auf der Südseite durch eine Treppenanlage überbrückt, die sehr wenig ansprechend und zudem auch vom baulichen Zustand erneuerungsbedürftig ist. Hier bieten sich zahlreiche Ansätze einer Neugestaltung, die im Rahmen eines eigenen Konzeptes vertieft werden sollten. Sinnvoll erscheint bereits jetzt, das Grün der seitlichen Bereiche auch von der Fahrbahn aus erlebbar zu machen, z. B. durch Heranführen von Pflanzstreifen bis an diese.



Der dritte Sorgfaltsbereich schließlich ist an der Einmündung der Gestorfer Straße (L 422) zu lokalisieren. Auch hier ergibt sich eine Torsituation durch Einfahrt in die Unterstadt von Osten. Charakteristisch ist die Blickführung des einfahrenden Verkehrs, die heute auf ein schmuckloses Nebengebäude ausgerichtet ist. Im Zuge der Umgestaltung sollte hier ein Blickfang geschaffen werden, der auf die Eingangssituation hinweist und überleitet in die Eldagser Innenstadt. Die Einmündung der Gestorfer Straße hingegen sollte nicht so dominant zum Tragen kommen, möglicherweise lässt sich auch die Beschilderung durch Verwendung von Vorwegweiser weniger prägend ausführen oder anderen Gestaltungselementen unterordnen.

Es folgen Maßnahmen zur Umgestaltung und Aufwertung weiterer Altstadtstraßen

Maßnahme 3.1: Wallstraße



Die Wallstraße ist eines der besten Beispiele eines Straßenraumes, dessen Funktion in deutlichem Gegensatz zu seiner Gestaltung steht. Von der Langen Straße abgehend ist er als Einbahnstraße in Richtung Norden bei gleichzeitiger Tempo-30-Regelung ausgewiesen. Die Breite seiner Fahrbahn beträgt gleichwohl mit 8 m (!) mehr als die der Langen Straße; die Gehwege hingegen sind mit jeweils knapp 1,5 m deutlich zu schmal bemessen. In diesen knappen Verkehrsraum ragen an verschiedenen Stellen auch noch die Fallrohre von Dachentwässerungen und verengen ihn weiter.

Es liegt hier auf der Hand, dass eine Umgestaltung viel Platz schaffen kann für fußläufige Bereiche und für Bepflanzung. Das Potenzial für eine Belebung und Verschönerung dieses Straßenraumes ist somit immens.



Dies kommt vor allem auch in dem Bereich zum Ausdruck, in welchem der Neue Gehlenbach die Wallstraße quert. Hier verschwenkt der Straßenraum und bildet eine Verbreiterung, die von einer mächtigen Kastanie ausgefüllt ist. Dieser Raum kann für die Gestaltung eines Altstadtplatzes genutzt werden – auch hier ist eine Torsituation von neueren Siedlungen zur Altstadt hin gegeben.

Maßnahme 3.2: Knickstraße, Klosterstraße



Knick- und Klosterstraße bilden einen von der Langen Straße unterbrochenen Straßenraum mit sehr ähnlichen Querschnitten wie jenen der Wallstraße. Auch hier dominiert eine breite Fahrbahn, während sich die Gehwege an den Häuserwänden entlangdrücken. Die Verkehrsfunktion der Klosterstraße ist jedoch höher, da sie als Kreisstraße von der Langen Straße nach Süden abzweigt.

Gleichwohl ist auch hier eine Verengung der Fahrbahn auf das erforderliche Maß das erste Gebot einer Umgestaltung. Bei diesen reinen Wohnstraßen könnte die Verengung dazu führen, die Gehwege etwas von den Häuserfronten abzurücken, um entlang der Fassaden kleine Vorgärten entstehen zu lassen, die – obwohl im öffentlichen Raum – von den Bewohnern gepflegt und unterhalten werden. Diese Form der Gestaltung und Unterhaltung hat sich in einigen Gemeinden sehr bewährt.

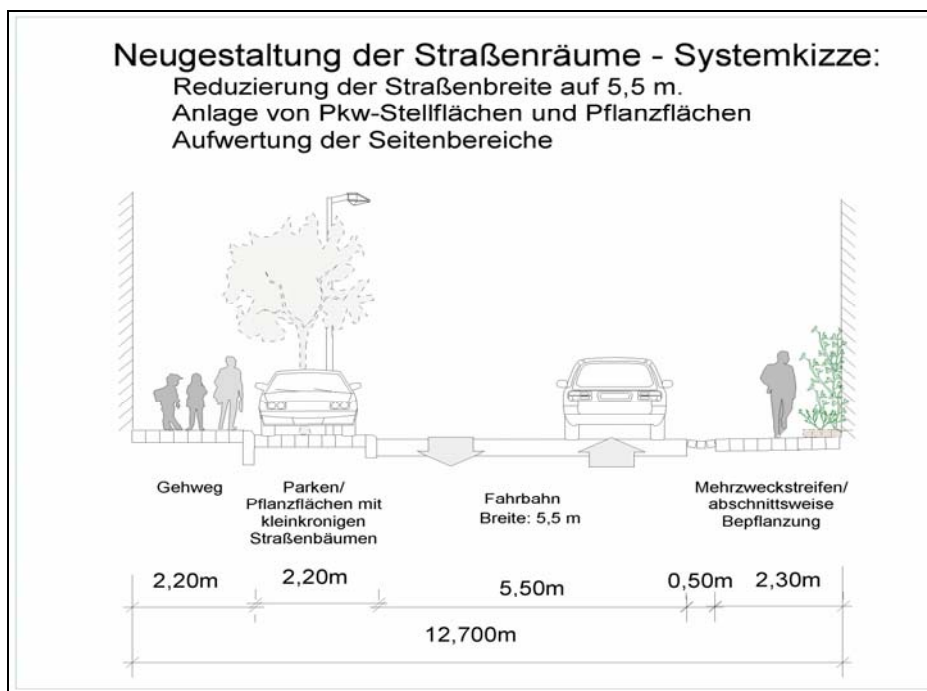


Maßnahme 3.3: Am Wöhlbach – zwischen Kirchhofstraße und Klosterstraße

Der westliche Abschnitt der Straße „Am Wöhlbach“ zwischen Kirchhofstraße und Klosterstraße weist eine Fahrbahnbreite von nahezu 10 Metern auf. Der Umgestaltungsbedarf ist hier besonders hoch. Die Gesamtbreite des Straßenraumes von knapp 13 m bietet ein gutes Potenzial für eine deutliche Belebung und Verschönerung dieses Straßenabschnittes. Am Beispiel eines Schnittes westlich der Einmündung der Markstraße soll erläutert werden, wie eine solche Umgestaltung vorstellbar ist.



Die Gegenüberstellung der heutigen Situation und der möglichen Gestaltung verdeutlicht, dass bei einer Fahrbahnbreite von 5,5 Metern die Anlage eines Parkstreifens möglich wird, der durch Grünflächen gegliedert ist. Die Gehwegbreite kann gleichwohl mit 2,20 m großzügig bemessen werden. Eine ähnliche Gestaltung ist bei vielen Straßen der Eldagser Innenstadt denkbar.



Maßnahme 4. Umgestaltung und Aufwertung der Bereiche entlang der Gewässer



Ein besonderer Sorgfaltsbereich lässt sich entlang der Gewässer lokalisieren. Der Neue Gehlenbach trennt in einem großen Streckenabschnitt die Altstadt von jüngeren Siedlungsteilen. Die ihn umgebenden Grünanlagen kommen in ihrer Erlebniswirkung den Wallanlagen anderer Städte nahe, von denen Ausblicke in die rückwärtigen Bereiche der Altstadtbebauung möglich sind. Durch das Vorhandensein von fließendem Wasser, welches an vielen Stellen von Stegen überbrückt und von Mauern eingefasst ist, werden bereits heute zahlreiche reizvolle Aspekte erzielt, die zusammen ein sehr abwechslungsreiches, lebendiges Bild ergeben.

Die Tatsache, dass auch hier deutliche Spuren von Vernachlässigung und Überalterung zu finden sind, lässt auf ein großes Entwicklungspotenzial schließen. Es reizt sehr, die Wegeverbindung „Am namenlosen Wasser“ über „Am Namenlosen Knick“ auch über die Wallstraße hinaus zu verlängern und auf den Bereich des „Berggartens“ zu führen. Darüber hinaus wäre eine Fortführung nach Süden über die Mühle bis hin zum Diekesbeeksweg denkbar. Hierdurch kann eine völlig neue Erschließung der Eldagser Altstadt bewirkt werden, die längst nicht in der reinen Verkehrsfunktion besteht: Einheimische und Gäste können sich gleichermaßen neue Aspekte Eldagsens erschließen, die ihnen bis heute verborgen geblieben sind. Es wäre damit möglich, das Bild oder Image einer Stadt deutlich zu verändern und aufzuwerten.

Diese Maßnahme sollte im Fall einer Sanierung mit großer Priorität betrieben werden, da sie neben den beschriebenen Vorteilen auch den rein funktionalen Vorteil einer Verbindung parallel zur Langen Straße aufweist, die nahezu vollständig frei von Kraftverkehr ist.





5. Durchführung, Fazit und Zusammenfassung

5.1 Öffentliches Interesse an der notwendigen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme - Entwicklung des Gebietes ohne städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Das öffentliche Interesse an einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in Eldagsen ist aus verschiedenen Gründen gegeben:

- Die Sanierung kommt nicht nur einzelnen privaten Investoren zugute, sondern auch öffentlichen Einrichtungen und Freiräumen. Die Maßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit
- Der Innenstadtbereich von Eldagsen wird durch eine Vielzahl von Maßnahmen insgesamt in städtebaulicher, wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Hinsicht gestärkt bzw. verbessert, die Grundlagen für eine zeitgemäße Entwicklung mit dauerhafter Wirkung sollen für die nächste Generation geschaffen und vorbereitet werden
- Arbeitsplätze sollen gesichert und möglichst neu geschaffen werden
- Die Erhaltung des historischen Innenstadtbereiches in seiner Einzigartigkeit und seiner regionalen Eigenart mit den überlieferten Bausubstanzen ist auch eine wichtige öffentliche Aufgabe; ebenfalls die Erhaltung der denkmalgeschützten Objekte
- Die Ziele der Sanierung entsprechen den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung
- Die Sanierungsmaßnahmen im Innenstadtbereich von Eldagsen werden nach jeweiliger Abwägung der öffentlichen und privaten Belange auf eine breite demokratische Basis gestellt und unter intensiver Einbeziehung der Betroffenen und Bürger durchgeführt.
- Aufgrund der aufgezeigten Missstände und der angestrebten Maßnahmen ist eine durchgreifende Umsetzung der Sanierungsziele und Steuerung der Vorhaben nur möglich mit Mitteln der Städtebauförderung und auf Grundlage des Sanierungsrechts des BauGB.

Ohne Fördermittel ist eine Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen aufgrund der begrenzten Finanzkraft der Bürger und Gemeinde nicht möglich.

Die komplexen Maßnahmen zur Lösung der Block-, Verkehrs- und Wohnumfeldmängel sind ohne Städtebaufördermittel in einem absehbaren Zeitraum nicht durchgreifend durchführbar. Hierbei müssen zum Teil bodenordnende Maßnahmen mit Grunderwerb bzw. Abbrüchen erfolgen. Hierzu müssen Anstoßwirkungen durch geförderte Pilotprojekte erfolgen, ohne die sich Blocksanierungen kaum durchgreifend realisieren lassen.

Im Bereich der Altbauerhaltung und des Denkmalschutzes und aufgrund der Berücksichtigung erhöhter stadtbildgestalterischer Anforderungen zur Bewahrung des Charakters entstehen bei Architektur- und Freiraum-Maßnahmen erhöhte Aufwendungen. Z.T. kommen hohe unrentierliche Kosten auf die möglichen jeweiligen Vorhabenträger hinzu. Ohne Fördermittel bzw. Investitionsanreize und die Steuerungsmöglichkeiten wird es kaum möglich sein, die notwendigen umfangreichen privaten und öffentlichen Maßnahmen zu initiieren und aufeinander abzustimmen. Vieles an wertvoller Baukultur ginge verloren.

Sollten die angestrebten Maßnahmen nicht oder nur unzureichend ausgeführt werden (können), sind erhebliche Nachteile und negative Entwicklungen in wirtschaftlicher, städtebaulicher, struktureller und sozialer Hinsicht zu erwarten.



Ein unattraktiver Stadtkern würde nach und nach noch mehr gegenüber anderen Bereichen abfallen mit negativen Konsequenzen für den Gesamort. Eine Abwärtsspirale in der wirtschaftlichen Entwicklung hat bereits eingesetzt. Dies würde sich ohne Sanierung verstärken.

5.2 Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes und Begründung der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen

„Gemäß §142 Abs. 1 Satz 2 ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets hängt weitgehend von Zweckmäßigkeitserwägungen der Gemeinde ab. Maßgebend sind die von der Gemeinde selbst festgelegten Ziele und Zwecke der Sanierung, gegebenenfalls eine städtebauliche Planung.

In das Sanierungsgebiet können auch Grundstücke einbezogen werden, auf denen keine städtebaulichen Missstände vorliegen. Andererseits brauchen nicht alle Grundstücke, auf denen Missstände oder missstandsverursachende Zustände festgestellt worden sind, in das Sanierungsgebiet aufgenommen zu werden.

Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können gemäß §142 Abs. 1 Satz 3 aus dem Sanierungsgebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden. Dies ist jedoch nicht möglich bei:

- Grundstücken, auf denen Ordnungs- oder Baumaßnahmen durchgeführt werden müssen,
- Grundstücken auf denen während der Durchführung der Sanierung bauliche oder sonstige Veränderungen verhindert werden sollen,
- Grundstücken, für die eine Verbesserung der Erschließung in Betracht kommt,
- Grundstücken, bei denen mit einer sanierungsbedingten Steigerung des Bodenwerts zu rechnen ist.“

Zur Größe des Sanierungsgebiets heißt es gem. ehemaligen Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB, RdErl. d. MS v. 2.5.1988), deren Beachtung inhaltlich nach wie vor Sinn machen:

„Der Gesichtspunkt der zweckmäßigen Durchführung (§ 142 Abs. 1 Satz 2) ermächtigt die Gemeinde einerseits, das Sanierungsgebiet in räumlicher Hinsicht weit genug zu erstrecken. Er setzt der räumlichen Ausdehnung des Sanierungsgebiets aber auch Grenzen. Im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung muss die Aussicht bestehen, die Gesamtmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums (Nr. 202.9) durchzuführen.

Im übrigen hängt es von den Verhältnissen und Zielsetzungen im Einzelfall ab, ob das Sanierungsgebiet einen kleinen oder größeren Umfang haben soll. Kleine Gebiete empfehlen sich, wenn eine totale Umstrukturierung das Ziel der Sanierung ist. Bei erhaltenden Sanierungsmaßnahmen sind größere Sanierungsgebiete in Betracht zu ziehen, gegebenenfalls auch im Hinblick auf steuerrechtliche Vergünstigungen (Nr. 233).

Maßgebend für die Größe des Sanierungsgebiets ist auch, welche Verfahrensart die Gemeinde in Betracht zieht (Nr. 203).“

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte wird der Flächenumfang des angestrebten Sanierungsgebietes für die Innenstadtsanierung gegenüber dem Flächenumfang des Untersuchungsgebietes nicht verkleinert. Im gesamten Untersuchungsgebiet ist ein Hand-



lungsbedarf zur Beseitigung städtebaulicher Missstände vorhanden. Dieser Bedarf ist sicherlich im Zentrum und in der Oststadt größer.

Dennoch ist es erforderlich, auch in der Weststadt „Impulsprojekte“ fördern zu können und auch steuerliche Anreize zu schaffen. Alle drei Bereiche sind eng miteinander verzahnt. Einen Bereich nun ca. 10 Jahre zurückzustellen, ist auch aus städtebaulichen und sozialen Gründen schwierig und kaum vertretbar.

Mit dem angestrebten Fördervolumen wird eine ausreichende finanzielle Basis geschaffen, um genügend Impulse und Anstöße zu geben sowie eine nachhaltige Entwicklung insgesamt einzuleiten, auch wenn – wie andernorts auch – sicherlich nicht alle wünschenswerten Maßnahmen komplett umgesetzt werden können. Dennoch werden genügend Projekte auch bei der angestrebten Sanierungsgebietsgröße zur Realisierung kommen können.

Es erscheint auch nicht zweckmäßig, in Eldagsen innerhalb des historischen Innenstadtbereiches sog. „wandernde Sanierungsgebiete“ auszuweisen. Da Interessensbekundungen aus verschiedenen Bereichen vorliegen und auch die städtebaulichen Wertigkeiten und Notwendigkeiten zur Sanierung nicht nur den engsten Kernbereich betreffen, wird insgesamt ein Sanierungsgebiet „Innenstadt“ festgelegt. Es ergibt sich aus der Bündelung von Maßnahmen, die im direkten Zusammenhang stehen und nur als Gesamtmaßnahme zur Durchsetzung der Sanierungsziele führen.

Der Nachweis der städtebaulichen Mängel und die Notwendigkeit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme dargelegt. Die Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich, zügig durchführbar und finanzierbar. Sie liegen im öffentlichen Interesse, da die Gemeinde und die Nutzungsberechtigten im Gebiet allein nicht in der Lage sein werden, die städtebaulichen Missstände ohne die zu schaffenden Voraussetzungen und Möglichkeiten einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gem. BauGB in absehbarer Zeit zu beheben. Zur Verwirklichung der Ziele und der dargestellten Maßnahmen bedarf es des rechtlichen Instrumentariums des BauGB.

*Vorschlag:
Abgrenzung des Sanierungsgebietes.*

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist deckungsgleich mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes. Siehe Karte nach Seite 8.



5.3 Durchführungsabschnitte, Zeit- und Maßnahmenplan, Prioritäten

Die Vorbereitung der Sanierung hat keinen statischen Charakter, sondern erstreckt sich über den gesamten Zeitraum. Auch die Zielvorstellungen können sich im Laufe des Verfahrens wandeln.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme bedarf jedoch einer einheitlichen zügigen Vorbereitung, um die verschiedenen Maßnahmen innerhalb der künftigen Sanierungsgebiete auf ein einheitliches Ziel auszurichten, aufeinander abzustimmen und miteinander zu verflechten.

In diesem vorläufigen Maßnahmenkatalog sind schon etliche Projekte aufgeführt, die - kurzfristig umsetzbar - aufeinander abgestimmt sind und zusammen eine verstärkte nachhaltige Entwicklung zur Umsetzung der Ziele bewirken. Ein Teil der geplanten Maßnahmen wird noch so zu koordinieren sein, dass auch hier Synergieeffekte zustande kommen.

Nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Eldagsen“ ergibt sich folgender vorläufiger Zeit- und Maßnahmenplan mit entsprechenden Pilotprojekten:

1. Phase der Durchführung – kurzfristig 2009 bis 2011

- a. Beauftragung eines Sanierungsträgers - Einrichtung eines (City-) Managements mit Öffentlichkeitsarbeit und Einschaltung der Bürger
- b. Städtebauliche Rahmenplanungen, Vertiefung und detaillierte Festlegung von Prioritäten und Maßnahmenfolgen, erste Blockkonzepte
- c. Umsetzung von Pilotprojekten

Maßnahme 1.1:

Umgestaltung bzw. Aufwertung und Herausbildung eines attraktiven Stadtmittelpunktes um Marktplatz-Kirchhof bzw. Kirchumfeld, Herstellung eines Stadtmittencharakters

Maßnahme 2.1:

Umgestaltung und Aufwertung der Seitenräume entlang der Langen Straße, Querungshilfen im Zentrum und in der Oststadt

Maßnahme 4.2:

Renaturierung, Gestaltung der Grünanlage und der Fußwegeverbindung entlang des Gewässers Neuer Gehlenbach

- d. Sanierungen und Modernisierungen historischer wertvoller Gebäude
- e. Erwerb von Grundstücken zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Rahmen der Blockkonzepte

2. Phase der Durchführung – mittelfristig 2012 bis 2015

- a. Fortsetzung Management, Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung
- b. Ggf. Aktualisierung und Fortschreibung der Sanierungsziele und der Maßnahmenschritte



c. Schwerpunkt öffentliche Maßnahmen Sanierung der Altstadtstraßen:

Maßnahme 2.1:

Umgestaltung und Aufwertung der Seitenräume entlang der Langen Straße in der Weststadt

Maßnahme 2.2:

Umgestaltung und Aufwertung wichtiger Eingangssituationen, ehemaliger Stadttore (Oberes und unteres Stadttor mit Brückensituation)

Maßnahme 1.2:

Umgestaltung der „Zentrums“-Altstadtstraßen (Pfarrstraße, Lindenbergstraße, Hinter der Post)

Maßnahme 1.3:

Umgestaltung der Marktstraße

d. Blocksanierungen der Blöcke mit besonders hohem Bedarf

e. Weitere Objektsanierungen und Rekonstruktionsmaßnahmen

3. Phase der Durchführung – langfristig ab 2015

a. Fortsetzung Management, Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung

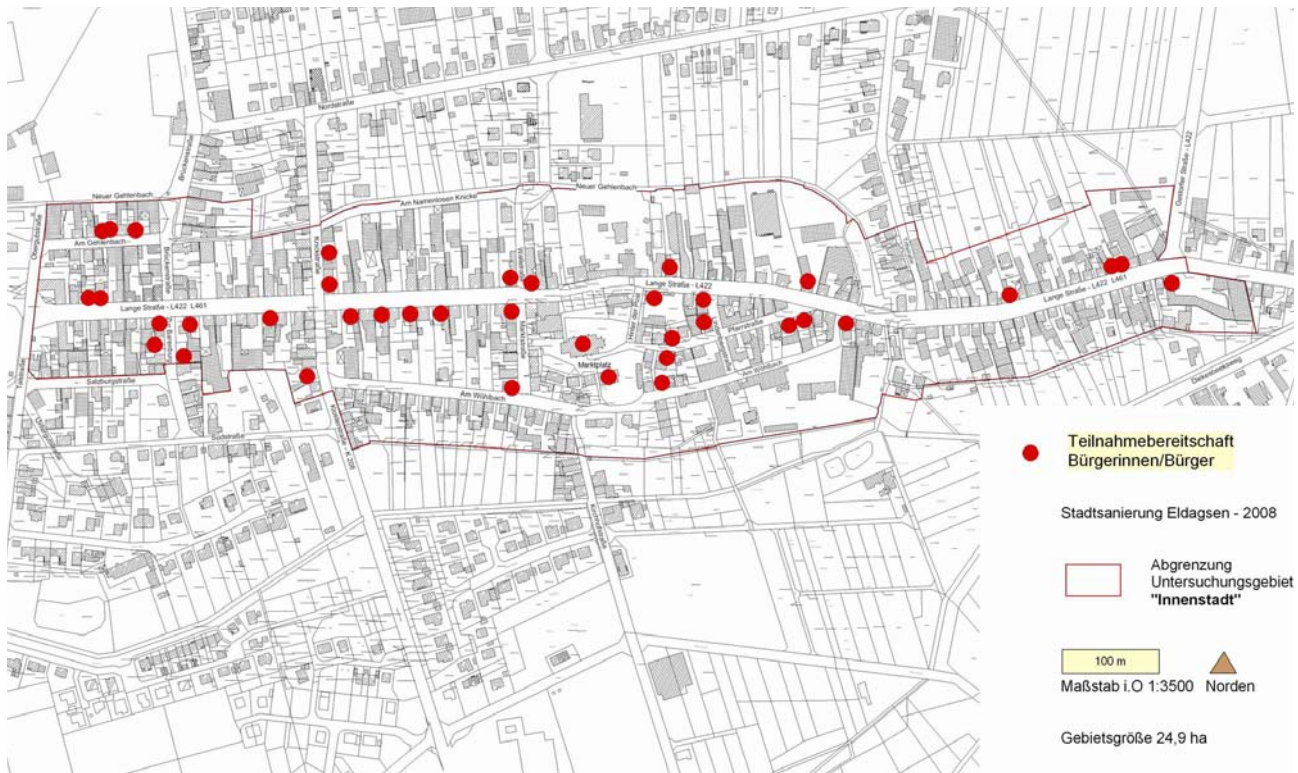
b. Ggf. Aktualisierung und Fortschreibung der Sanierungsziele und der Maßnahmenschritte

c. Noch nicht realisierte Maßnahmen der Phasen 1 und 2 nach aktualisiertem Kenntnisstand aufgrund eines Sanierungskonzeptes unter Berücksichtigung bisheriger und noch vordringlicher Maßnahmen, Fortsetzung der Wohnumfeldmaßnahmen und weitere Umsetzung der Blockkonzepte.

5.4 Mitwirkungsbereitschaft der Bürger, nachteilige Auswirkungen und Sozialplan

Aufgrund der erfolgten Befragung der Bürger und der positiven Resonanz der Bürger zur Innenstadtsanierung auf der einleitenden Bürgerinformationsveranstaltung ist eine gute Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft gegeben. Die Einbeziehung der Bürger soll fortgesetzt und verstärkt werden.

Rund 40 Rückmeldungen und Antworten mit Teilnahmeinteresse der Bürger mit eigenen Vorhaben an der Innenstadtsanierung erfolgten.



Das mögliche **Management** zur Sanierungsmaßnahme in Eldagsen hat vielfältige Aufgaben. Es bindet die verschiedenen lokalen Akteure ein. Es setzt die bisherige Arbeit fort und koordiniert die einzelnen Belange, den Ablauf und die Umsetzung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung, den politischen Gremien und den Bürgern.



Mögliche Aufgaben des (City-) Managements:

- Begleitung und Beratung potenzieller Akteure und Projektträger
- Steuerung und Koordination der Umsetzung
- Ausbau der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung lokaler Akteure
- Vorbereitung und Umsetzung von Kooperations-Projekten, private und öffentliche Partnerschaften
- Initiierung eines Stadtentwicklungsfonds
- Evaluierung der Zwischenschritte und Ableitung von bisherigen und weiteren Handlungserfordernissen
- Integration durch Aktualisierung, Modifizierung und Ergänzung weiterer Ideen und Projekte
- Begleitende Öffentlichkeitsarbeit
- Organisation von weiteren Werkstattgesprächen der lokalen Akteure
- Kontaktherstellungen zu anderen Städten (Städtenetze), Besuch nachahmenswerter Projektbeispiele

In diesem Zusammenhang ist es auch wichtig und gehört zu den Aufgaben der Gemeinde und des Sanierungs-Managements, die Grundzüge des Sozialplanes zu berücksichtigen.

Als Grundsätze des Sozialplanes gelten:

- ▣ Maßnahmen zu treffen, um nachteilige Auswirkungen für Betroffene zu vermeiden und zu mildern
- ▣ Verbesserungen der Lebensverhältnisse und Lebensumwelt der Mehrheit der Bürger ohne unzumutbare Opfer unmittelbar Betroffener zu erreichen.

Die Grundsätze des Sozialplanes im Sinne der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach BauGB stellen Absichtserklärungen des Rates der Stadt Springe dar, diese Leitlinien als Ausdruck ihrer sozialpolitischen Verantwortung – vor allem gegenüber Mitbürgern mit geringem Einkommen, hohem Alter, Behinderten, Alleinstehenden und großen Familien – zu befolgen und diese Betroffenen in besonderer Weise zu unterstützen.

Derzeit sind keine nachteiligen Auswirkungen für Betroffene unmittelbar erkennbar bzw. es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Maßnahmen bekannt oder geplant, die auf dem privaten Sektor gegen die Interessen der Betroffenen stehen oder die gegen den Willen der Betroffenen durchgeführt werden sollen.



5.5 Kosten und Finanzierbarkeit / Zeitraum 10 Jahre / Fördermittelbedarf

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zu erarbeitende Sanierungskonzeption stellt einen Vorschlag zur Behebung bzw. Milderung der nachgewiesenen städtebaulichen Missstände dar und dient zur Ermittlung der zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme erforderlichen finanziellen Mittel. Neben Grunderwerb für die Umsetzung städtebaulicher Ziele und Modernisierungsmaßnahmen an privaten Gebäuden und der Blocksanierung steht die Aufwertung öffentlicher Räume im Vordergrund.

Ausgehend von einer Vorbereitungs-, Durchführungs- und Abwicklungsphase von zehn bis zwölf Jahren wurde im nachfolgend aufgeführten Kostenrahmen eine erste vorläufige Übersicht erarbeitet. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist die Finanzierbarkeit der geplanten Sanierungsmaßnahmen nur grob einzuschätzen bzw. zu kalkulieren. Die Höhe der zweckgebundenen Einnahmen (Ausgleichsbeträge, Grundstückserlöse usw.) kann erst nach Vorliegen der Anfangswertekarte und der städtebaulichen Planungen weiter konkretisiert werden. Auch können die der Gemeinde zufließenden Städtebauförderungsmittel vom Land und vom Bund noch nicht in ihrer zu erwartenden Höhe belegt werden.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht soll als Planungs- und Steuerungselement der Sanierung eingesetzt werden. Sie hat zum Ziel zu belegen, dass die städtebauliche Sanierungsmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchgeführt werden kann und dient der Abstimmung der Investitionen anderer Bedarfsträger mit denen der Gemeinde. Sie wird im Verlauf der weiteren Vorbereitungs- und Durchführungsphase fortwährend aktualisiert und der beschlossenen städtebaulichen Planung angepasst. Insbesondere auf Grundlage noch zu erstellender konkreter Planungen und Kostenermittlungen sind die Finanzplanungen zu aktualisieren und anzupassen.



Überschläglicher Kostenansatz Innenstadtsanierung Eldagsen

Kosten ca. in €

A. Aufwertung des öffentlichen Raumes

s. Aufstellung Dr. Schwahn Maßnahmen 1.1-4.3
mit Regenwasserkanal

Summe A. **4.500.000**

Maßnahmen zur Sanierung/Aufwertung öffentlicher Gebäude
Derzeit kein Handlungsbedarf

0

B. Maßnahmen zur Sanierung und Aufwertung der Blöcke
Bau- und Ordnungsmaßnahmen, Abbruch, Grunderwerb

Blöcke 01-03 (Zentrum): 500.000
Blöcke 04-11 (Weststadt): 200.000
Blöcke 12-13 (Oststadt): 300.000

Summe B. **1.000.000**

Zwischensumme A.-B.

5.500.000

C. Maßnahmen zur Sanierung von Gebäuden

Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden

2	Sanierungen a	250.000	Zuschuss	500.000
4	Sanierungen a	125.000	Zuschuss	500.000
6	Sanierungen a	50.000	Zuschuss	300.000
8	Sanierungen a	25.000	Zuschuss	200.000
25	Sanierungen a	12.500	Zuschuss	312.500

45 Sanierungen Zuschuss Summe C. **1.812.500**

Zwischensumme A.-C.

7.312.500

D. Nichtinvestive Maßnahmen

Städtebauliche Wettbewerbe, Blockkonzepte, Rahmenplanung,
Gutachten, städtebauliche Beratung u.a.. 250.000
Sanierungsträger 550.000
Citymanagement, Öffentlichkeitsarbeit 100.000

Summe D. **900.000**

**Zusammenstellung**

A. Öffentliche Maßnahmen, Straßen, Plätze, Gebäude	4.500.000
B. Blocksanierungen, Bau- und Ordnungsmaßnahmen	1.000.000
C. Gebäudemodernisierung im privaten Bereich	1.812.500
D. Nichtinvestive Maßnahmen	900.000
Summe A-D.	8.212.500
Ausgleichsbeträge	712.500
Nettokosten	7.500.000
Anteil Bund Land	5.000.000
Anteil Gemeinde	2.500.000

Bezogen auf einen Zeitraum von 10 Jahren ergibt dies einen durchschnittlichen Anteil der Gemeinde in Höhe von 250.000 € pro Jahr, der im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung als gesichert anzusehen ist.



5.6 TÖB-Beteiligung zur VU und Abstimmung mit anderen Maßnahmenträgern

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen sind die Träger öffentlicher Belange und die sonstigen potenziellen Maßnahmenträger beteiligt worden.

Bislang sind von dieser Seite keine Planungen und Maßnahmen benannt worden, die unmittelbar das künftige Sanierungsgebiet betreffen. Auch sind keine Einwendungen oder Bedenken gegen die geplanten Sanierungsmaßnahmen erhoben worden.

5.7 Fortschreibung und weiteres Verfahren, Sanierungsbeauftragter, Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB

Die vorbereitenden Untersuchungen zählen mit zur Vorbereitung der Sanierung.

Weitere Schritte:

- ▣ Festlegung des Sanierungsgebietes, Sanierungssatzungs-Beschluss.
- ▣ Durchführung der Sanierung mit erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen.

Die Durchführung soll sich auf einen Zeitraum von ca. 10 Jahren erstrecken; sie beginnt mit Inkrafttreten der Sanierungssatzung.

Die Stadt Springe hat für die Abwicklung der Sanierung zwischen zwei Verfahrensmodellen zu entscheiden (§ 142, 4 BauGB).

Zu entscheiden ist zwischen dem vereinfachten und dem umfassenden Sanierungsverfahren.

Beim vereinfachten Verfahren sind die Vorschriften des 3. Abschnittes des BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften gemäß §§ 152 bis 156a BauGB) nicht anzuwenden. Auch kann in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder 2 BauGB ausgeschlossen werden.

Beim umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) Anwendung. Das umfassende Verfahren lässt sich insbesondere durch die Anwendung der nachfolgend aufgeführten Vorschriften charakterisieren:

- §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge,
- § 153 BauGB (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen Kaufpreise, Umliegungen),
- § 154 BauGB (Ausgleichsbetrag, des Eigentümers),
- § 155 BauGB (Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen).

Während im Rahmen des vereinfachten Verfahrens Erschließungsbeiträge im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB zu erheben sind, fällt die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Rahmen des umfassenden Sanierungsverfahrens nicht an.

Die Wahl des Verfahrens ist im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung sinnvollen rechtlichen Instrumenten zu sehen.



Im vorliegenden Fall soll die Sanierung nach Maßgabe des umfassenden klassischen Sanierungsverfahrens erfolgen. Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Gemeinde. Die Wahl des Verfahrens muss im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumenten beurteilt werden.

Die Gemeinde hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechts auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung voraussichtlich nicht wesentlich erschwert wird. Ein wichtiges Kriterium für das umfassende Verfahren sind die zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen. Die Wahl, die Sanierung unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchzuführen, findet ihre Begründung in der ortsbezogenen städtebaulichen Situation sowie in den hierauf bezogenen Aussagen des im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen vorläufig entwickelten Sanierungskonzeptes. Die hieraus abgeleiteten städtebaulichen Verbesserungen, die einen konkreten Ansatz in der Behebung städtebaulicher Missstände finden, bewirken einen Erneuerungs- und Entwicklungsrahmen, in dessen Folge sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen auf jeden Fall zu erwarten sind. Die Anwendung der Bodenpolitischen Konzeption gemäß der §§ 152 bis 156a BauGB ist geboten, um

- private Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen nicht unnötig zu erschweren
- Grundstücke für öffentliche Aufgaben zu einem von der Sanierung unbeeinflussten Bodenwert (A-Wert) kaufen zu können
- Ausgleichsbeträge zur Senkung der unrentablen Sanierungskosten erzielen zu können

Die angestrebte funktionale und städtebauliche Verbesserung lässt sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erwarten, und deshalb ist unter Berücksichtigung der oben dargestellten Rahmenbedingungen die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren zu empfehlen. Nur so ist sichergestellt, dass eine zügige Durchführung der Sanierung als Gesamtmaßnahme gewährleistet ist.

Die Anwendung des besonderen Sanierungsrechts sowie die einheitliche Vorbereitung und Durchführung stellen sicher, dass die festgestellten städtebaulichen Missstände beseitigt bzw. abgemindert werden.

Die Ordnungsmaßnahmen erfassen auch voraussichtlich in Einzelfällen Grunderwerb und Bodenordnung. Bei geplanten Betriebs-Auslagerungen bzw. bei durchgreifenden Baumaßnahmen können sich ggf. Umzüge von Bewohner und Betrieben ergeben. Neben Bau- und Ordnungsmaßnahmen stehen insbesondere auch Umstrukturierungsmaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich an. Aus diesen Gründen wird die Stadt Springe das vereinfachte Verfahren nicht anwenden. Bodenwertsteigerungen sind nicht auszuschließen.

Somit erfolgt eine Sanierung der Innenstadt von Eldagsen auf Grundlage der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 ff. BauGB.

Nach erfolgter Programmaufnahme beschließt die Gemeinde gem. § 142 Abs. 3 BauGB die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung). In der Sanierungssatzung wird das Sanierungsgebiet "Innenstadt Eldagsen" bezeichnet. Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung wird zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, 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. Die Stadt Springe wird sich gem. § 157 BauGB ff. eines Sanierungsträgers bedienen, weil die Gemeinde personell die entsprechenden Kapazitäten nicht vorhalten kann.



Anhang

- **Kostenermittlung Freiraum**
- **Stellungnahmen Behörden**



Kostenschätzung öffentliche Maßnahmen - Freiraum

Maßnahme 1.1: Umgestaltung bzw. Aufwertung und Herausbildung eines attraktiven Stadtmittelpunktes um Marktplatz-Kirchhof bzw. Kirchumfeld, Herstellung eines Stadtmittencharakters			ca. 462.000 €
Teil-Maßnahme	Fläche [m²]	Kosten/m²	Gesamtkosten
Kirchhof-Marktplatz	1.650	150 €	247.500
Grünanlage Kirchumfeld	2.500	30 €	75.000
Südl. Seitenbereich Lange Straße	750	150 €	112.500
Anlagen für Wochenmarkt	Psch.	10.000	10.000
Pastorengasse	115	150 €	17.250
Maßnahme 1.2: Umgestaltung der „Zentrums“-Altstadtstraßen (Pfarrstraße, Lindenbergstraße, Hinter der Post)			ca. 492.000 €
Teil-Maßnahme	Fläche [m²]	Kosten/m²	Gesamtkosten
Pfarrstraße	2010	150 €	301.500
Lindenbergstraße	750	150 €	112.500
Hinter der Post	520	150 €	78.000
Maßnahme 1.3: Umgestaltung der Marktstraße			ca. 167.000 €
Teil-Maßnahme	Fläche [m²]	Kosten/m²	Gesamtkosten
Marktstraße	1115	150 €	167.250
Maßnahme 1.4: Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen und Verkehrsberuhigung der Straße „Am Wöhlbach“			ca. 474.000 €
Teil-Maßnahme	Fläche [m²]	Kosten/m²	Gesamtkosten
Am Wöhlbach (Lange. bis Kirchhofstr.)	2800	150 €	420.000
Friedhofsweg	220	150 €	33.000
Verbindung Pfarrstraße-Am Wöhlbach	140	150 €	21.000
Maßnahme 2.1: Umgestaltung und Aufwertung der Seitenräume entlang der Langen Straße, Querungshilfen			ca. 782.000 €
Teil-Maßnahme	Fläche [m²]	Kosten/m²	Gesamtkosten
Einrichtung von drei Querungshilfen	pro QH psch	20.000 €	45.000
Gestaltung der Seitenbereich Lange Straße, einschl. Erneuerung RW Kanal	1170 lfm x 6 m	105 €	737.100
Maßnahme 2.2: Umgestaltung und Aufwertung wichtiger Eingangssituationen, ehemaliger Stadttore (Oberes und unteres Stadttor mit Brückensituation)			Ca. 56.000 €
Teil-Maßnahme	Fläche [m²]	Kosten/m²	Gesamtkosten
Torsituation Berggarten-Gehlenbach	50 G /180 Pfl	50€/150 E	28.500
Torsituation Talstraße-Obergutstraße	500	50 €	25.000
Torsituation Einmündung Gestorfer Str.	50	50 €	2.500
Maßnahme 3.1: Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen, Verkehrsberuhigung mit Platzgestaltung der Wallstraße			ca. 239.000 €
Teil-Maßnahme	Fläche [m²]	Kosten/m²	Gesamtkosten
Umgestaltung der Wallstraße	1590	150 €	238.500



Maßnahme 3.2: Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen, Verkehrsberuhigung der Knick- und Klosterstraße			ca. 243.000 €
Teil-Maßnahme	Fläche [m²]	Kosten/m²	Gesamtkosten
Knickstraße	920	150 €	138.000
Klosterstraße	700	150 €	105.000

Maßnahme 3.3: Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen und Verkehrsberuhigung der Straße „Am Wöhlbach“ – Abschnitt West			ca. 462.000 €
Teil-Maßnahme	Fläche [m²]	Kosten/m²	Gesamtkosten
Am Wöhlbach – Kirchhofstr. - Klosterstr.	3080	150 €	462.000

Maßnahme 3.4: Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen, Verkehrsberuhigung der Brückenstraße und „Zur Barenburg“			ca. 337.000 €
Teil-Maßnahme	Fläche [m²]	Kosten/m²	Gesamtkosten
Brückenstraße	1400	150 €	210.000
Zur Barenburg	845	150 €	126.750

Maßnahme 3.5: Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen und Verkehrsberuhigung der Straße „Am Gehlenbach“			ca. 215.000 €
Teil-Maßnahme	Fläche [m²]	Kosten/m²	Gesamtkosten
Am Gehlenbach	1430	150 €	214.500





Maßnahme 4.1: Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen des Bereiches „Am Namenlosen Knick“ unter Einbeziehung der Situation am Gewässer Neuer Gehlenbach			ca. 239.000 €
Teil-Maßnahme	Fläche [m²]	Kosten/m²	Gesamtkosten
„Am namenlosen Wasser“	350	80 €	28.000
Absturzsicherung „Am namenl. Wasser“	130 lfm	250 €	32.500
„Am namenlosen Knick“	1780	100 €	178.000

Maßnahme 4.2: Renaturierung, Gestaltung der Grünanlage und der Fußwegeverbindung entlang des Gewässers Neuer Gehlenbach			ca. 270.000,00 €
Teil-Maßnahme	Fläche [m²]	Kosten/m²	Gesamtkosten
Ankauf Fußweg Neuer Gehlenbach	800	50 €	40.000
Bau Fußweg Neuer Gehlenbach	800	80 €	64.000
Gestaltung Grünanlage, Spielplatz	1700	80 €	136.000
Fußweg am Neuen Gehlenbach	380	80 €	30.400

Maßnahme 4.3: Renaturierung, Gestaltung der Fußwegeverbindung entlang des Gewässers am südlichen Altstadtrand			ca. 66.000 €
Teil-Maßnahme	Fläche [m²]	Kosten/m²	Gesamtkosten
Ankauf Fußweg	510	50 €	25.500
Bau Fußweg	510	80 €	40.800
Finanzbedarf aller Maßnahmen im Freiraum			ca. 4.504.000 €



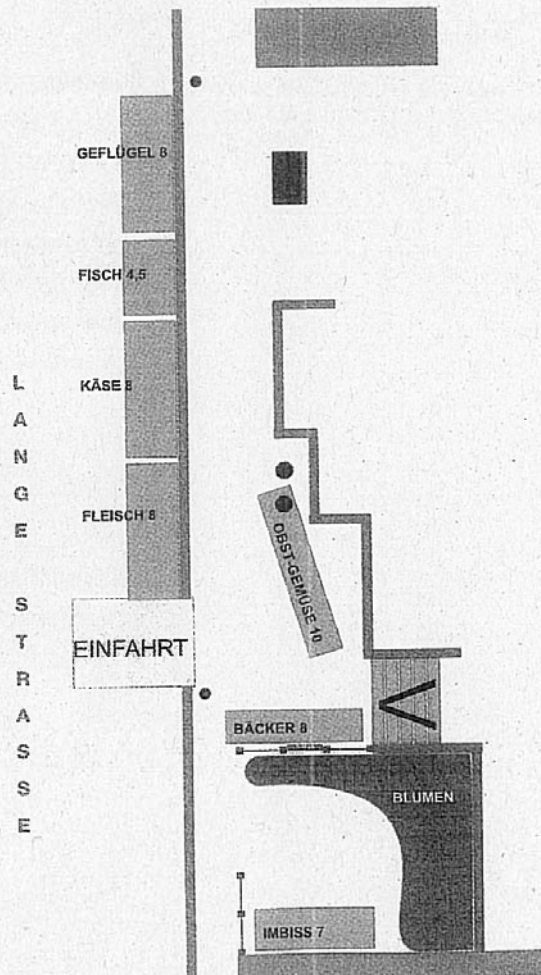
Ausschnitt aus

-  Hannoversche Allgemeine Zeitung
-  Neue Deister-Zeitung
-  Aktuelle Woche
-  _____

vom 16.02.2008

Wochenmarkt zieht an die Lange Straße um

Sinkende Einnahmen: Kunden meiden den versteckten Platz hinter der St.-Alexandri-Kirche



Eine Skizze der Markt-Organisatoren Udo Stenger und Peter Eicke: So soll es nächsten Mittwoch an der Langes Straße aussehen.

Eldagsen (hrt). Schluss mit dem Versteckspiel hinter der Kirche: Der Eldagsener Wochenmarkt zieht jetzt um an die Lange Straße. Ab dem kommenden Mittwoch werden die acht Anbieter ihre Stände neben dem Ratskeller aufbauen.

Sinkende Besucherzahlen und damit geringe Einnahmen haben dem Wochenmarkt auf dem kleinen Platz hinter der St.-Alexandri-Kirche in den vergangenen Monaten übel mitgespielt.

„Als der Wochenmarkt noch neu war, hatten wir sehr viele Besucher, aber inzwischen gibt es viel zu wenig Laufkundschaft“, sagt Marktleiter Peter Eicke. „Und wenn der Platz nicht gut gefällt ist, gehen die Leute auch viel eher vorbei und kommen gar nicht erst an die Stände.“ Mit dem neuen Standort hätten die Händler viel bessere Chancen, denn „der Kunde möchte nicht einen Meter zu viel laufen“, weiß Eicke. Seit Juni vergangenen Jahres gibt es den Wochenmarkt in Eldagsen. Anfangs waren Händler und Kunden begeistert von der heimeligen Atmosphäre hinter der Kirche. Doch der Reiz des Neuen ist inzwischen verfliegen.

Zusammen mit Udo Stenger von der „Attraktive Wochenmärkte GmbH“ hat er jetzt auch die Politiker überzeugen können. Auf einer Ortsbegehung konnte er den

Eldagsener Bürgermeister Ralf Burmeister gewinnen.

Am Donnerstagabend stimmte auch der Springer Verwaltungsausschuss dem Plan zu, den Markt nach vorn zu verlegen. Auch mit dem Niedersächsischen Straßen-, Bau- und Verkehrsamt habe die Stadt schon gesprochen, berichtet Stadt-Bürgermeister Jörg-Roger Hische. Die Verwaltung werde sich darum kümmern, zwei Blumenkübel auf dem Gelände zu versetzen, damit die Händler genug Platz haben. Außerdem dürfen die Marktbesucher die Parkboxen am Ratskeller nutzen.

„Wenn die Eldagsener ihre frischen Waren behalten wollen, müssen sie auch zum Einkaufen kommen“, fordert Stenger die Einwohner zum Marktbesuch auf.



Der Blumenkübel muss weg: Peter Eicke (l.) und Udo Stenger wollen den Eldagsener Wochenmarkt an die Lange Straße verlegen. Foto: hrt

Stadt Springe – Postfach 100454 – 31816 Springe

Bauaufsichtsamt

Stadt Springe
- Planungsamt -
Zur Salzhaube 9
31832 Springe, Deister



Bereich
Kontakt Frau Bulla
Zimmer 15
Mail astrid.bulla@springe.de
Telefon (05041) 73- 315
Fax (05041) 73- 283
Internet www.springe.de

Ihr Zeichen/ Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen/ Meine Nachricht vom
63.00059-08

Antrag eingegangen am
07.02.2008

06.03.2008

Innenstadtsanierung Eldagsen

Antragsteller/Eigentümer Stadt Springe - Planungsamt -, Auf dem Burghof 1, 31832 Springe, Deister
Grundstück(e) Springe / Eldagsen, Lange Str., Am Wöhlbach
Gemarkung(en) Eldagsen
Flur(e)
Flurstück(e)

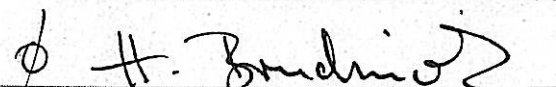
Innenstadtsanierung Eldagsen – Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Stellungnahme der Denkmalpflege als Träger öffentlicher Belange

Aus baudenkmalpflegerischer Sicht wird die geplante Stadtsanierung sehr begrüßt, da im Rahmen der angestrebten Sanierung ggf. die Chance besteht, Erhaltungs- und Verbesserungsmaßnahmen an Baudenkmalen durch finanzielle Förderung möglich zu machen. Durch den vorhandenen historischen Baubestand im Sanierungsbereich würde durch ggf. geplante Maßnahmen an Fassaden und Dächern bestehender Gebäude, neben den Baudenkmalen, das Stadtbild erheblich aufgewertet werden.

Aus baudenkmalpflegerischer Sicht wäre es wünschenswert, wenn nachstehende Maßnahmen im Rahmen einer Stadtsanierung Berücksichtigung finden würden:

- Lange Straße 38, Wohnhaus
Die Fassade des Gebäudes ist mit einem besonders schützenswerten Behang aus Fulguritplatten (Faserzement) behangen. Der Behang fehlt in einem Teilbereich der Westfassade und sollte nachträglich wieder ergänzt werden. Der Einbau denkmalgerechter Fenster wäre wünschenswert.
- Lange Straße 90, ehemalige Synagoge; Lange Straße 92, Wohn- und Geschäftshaus; Lange Straße 110, Wohnhaus; Lange Straße 125, Wohnhaus
In diesen Gebäuden sollte der Einbau denkmalgerechter Fenster angestrebt werden.
- Lange Straße 107, Wohnhaus mit Nebengebäuden
Die Hofstelle ist insgesamt stark sanierungsbedürftig. Hier wäre zunächst eingehend zu untersuchen, welche Maßnahmen besondere Priorität besitzen.



Stadt Springe
Bauaufsichtsamt
Zur Salzhaube 9
31832 Springe

Die Sprechzeiten
Dienstag, Donnerstag und Freitag in der
Zeit von 8:00 – 12:00 Uhr
Donnerstag von 14:00 – 18:00 Uhr
und nach Vereinbarung

Die Bankverbindungen
Sparkasse Hannover (250 501 80) Nr. 3001 000 029
Volksbank eG (251 933 31) Nr. 810 160 400
Dresdner Bank Springe (250 800 20) Nr. 142 100 100
Postbank (250 100 30) Nr. 9555- 305

Das direkt am Wohnhaus angebaute straßenseitige Nebengebäude aus neuerer Zeit sollte zurückgebaut werden.

- Pfarrstraße 15, Wohnhaus mit Nebengebäuden
Das Scheunendach ist teilweise mit schwarzen Betondachsteinen eingedeckt. Diese Bereiche sollten wieder mit roten Ziegeln ersetzt werden.
Für das Wohnhaus wäre der Einbau denkmalgerechter Fenster in den oberen Geschossen wünschenswert.
- Lange Straße, Kriegerdenkmal Langensalza
Die vorkragende Gesimsplatte aus Naturstein mit dem Helmaufsatz weist Abplatzungen auf. Inwieweit auch der auf den Platten gelagerte Helm sanierungsbedürftig ist, wäre näher zu untersuchen. Empfohlen wird hier eine Tränkung des Kriegerdenkmales mit Kunstharz.

Das Verzeichnis der Baudenkmale für die Stadt Springe sowie Auszüge aus der Denkmaltopographie* liegen Ihnen bereits vor.

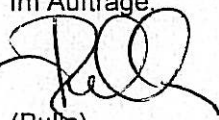
* Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland, Baudenkmale in Niedersachsen, Landkreis Hannover Band 13.1, Veröffentlichung des Institutes für Denkmalpflege 1988.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege bitte ich folgendes zu beachten:

In dem Untersuchungsbereich ist mit dem Auftreten archäologischer Funde zu rechnen. Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen ein Oberbodenabtrag von mehr als 20 cm erfolgen soll, ist für diese Maßnahmen vorab eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 13 NDSchG einzuholen.

In einigen Bereichen kann mit wichtigen mittelalterlichen Funden der Ortsgeschichte gerechnet werden, z.B. im Bereich des ehemaligen Klosters Marienthal, von dem noch das Kellergewölbe erhalten ist (heute Wohnhaus „Am Wöhlbach 9“, wurde auf dem alten Gewölben des Klosters errichtet). Des Weiteren im Bereich der ehemaligen Stadtmauer bzw. Wallanlage. In diesen besonders sensiblen Bereichen wird im Rahmen des o.g. Genehmigungsverfahrens ggf. zur Auflage gemacht, geplante Erdarbeiten von einem Archäologen fachlich begleiten zu lassen.

Mit freundlichen Grüßen
Der Bürgermeister
Im Auftrage:



(Bulfa)



Region Hannover

Region Hannover, Postfach 147, 30001 Hannover

Stadt Springe
Planungsamt
31832 Springe

*Sc 11
3*

Der Regionspräsident

Team/Fachbereich Städtebau (81.03)
Dienstgebäude Höltystr. 17
Ansprechpartner Herr Welsker
Zeichen 6188/15(7)-
Telefon (0511) 616 - 22524
Telefax (0511) 616 - 1123878
E-Mail
Michael.Welsker@region-hannover.de
Internet www.hannover.de

Hannover, 10.03.2008

**Innenstadtsanierung gemäß § 141 BauGB für den Stadtteil Eldagsen der Stadt Springe, Stadtteil Eldagsen
Stellungnahmeverfahren mit Anhörungstermin
Ihr Schreiben vom 04.02.2008**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der Innenstadtsanierung gemäß § 141 BauGB für den Stadtteil Eldagsen der Stadt Springe, Stadtteil Eldagsen, weise ich aus Sicht des Bodenschutzes darauf hin, dass sich im Plangebiet mehrere altlastenverdächtige Flächen gemäß § 2 Abs. 4 und 6 BBodSchG befinden, bei denen der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder sonstiger Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit besteht. Die bei mir angesiedelte untere Bodenschutzbehörde wäre daher für die betroffenen Flächen im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Von Seiten des Naturschutzes wäre bei der Planung im Bereich des „Neuen Gehlenbachs“ zu berücksichtigen, dass hier beidseitig ein Gewässerrandstreifen eingeplant werden sollte. Die Fortführung eines Fußweges direkt am Gewässer wäre aus naturschutzfachlichen Gesichtspunkten abzulehnen, weil damit Entwicklungsmöglichkeiten für das Gewässer ausgeschlossen werden. 3,

Darüber hinaus wäre im Sanierungsgebiet der Erhalt des älteren Laubgehölzbestandes sowie von Grünland- bzw. extensiven Scherrasenflächen wünschenswert.

Aus Sicht des vorbeugenden Brandschutzes wäre bei der Sanierung baulicher Anlagen im Einzelfall zu prüfen, ob und wenn ja welche brandschutzspezifischen Maßnahmen erforderlich wären.

Handwritten signature: Hans Borchardt

Handwritten: 36 z. K

Sprechzeiten
Mo. u. Fr. 9 bis 12 Uhr
Mi. u. Do. 9 bis 15.30 Uhr
und nach Vereinbarung

Station Aegidientorplatz
Bus 100, 120, 200
Stadtbahn 1, 2, 4, 5, 6, 8,
10, 11, 17

Schlägerstraße 1, 2, 8

Bankverbindungen
Sparkasse Hannover
18 465 (BLZ 250 501 80)
Postbank Hannover
1259-306 (BLZ 250 100 30)

Regeln zur elektronischen Kommunikation:
www.hannover.de/region-hannover-vps

Email-Adresse für Mitteilungen
nach § 4a (4) BauGB:
Bauleitplanung@region-hannover.de

Region Hannover - Seite 2 -

Darüber hinaus sind nach gegenwärtigem Stand keine weiteren Belange meinerseits im Plangebiet berührt.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrage



Weisker



NLWKN - Betriebsstelle Hannover - Hildesheim -
Postfach 10 10 62 - 31110 Hildesheim



Niedersachsen

Niedersächsischer Landesbetrieb für
Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz
- Betriebsstelle Hannover - Hildesheim -

Stadt Springe
Frau Demelius
Postfach 100454
31816 Springe

Stadt Springe
Eing: 25. Feb. 2008
Amt:
Abt:

Dienstgebäude:

- 31135 Hildesheim, An. der Scharlake 39
 30451 Hannover, Göttinger Chaussee 76
 30459 Hannover, Göttinger Straße 14

Bearbeitet von: Frau Polandt

e-mail: Birgit.Polandt@nlwkn-h.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

61 27 18, 04.02.08

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)

21101-03-16

Durchwahl

126

Ort, Datum

Hildesheim, den 22.02.08.

Innenstadtsanierung Eldagsen – Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB

- Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange
- Einladung zu einem Informations- und Werkstattgespräch

Sehr geehrte Frau Demelius,

der NLWKN, Betriebsstelle Hildesheim / Hannover bezieht sich in seiner Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange grundsätzlich nur auf:

- Landeseigene Anlagen an Gewässern
- Messeinrichtungen der Betriebsstelle Hildesheim / Hannover (Grundwasser, Pegel, Gütestation)
- Wasserschutzgebiete nach ZustVO-NWG (Nds. GVBl. Nr. 38/2004, S.550)
- Wasserrechtsverfahren in Zuständigkeit des NLWKN, Betriebsstelle Hildesheim / Hannover

In diesem Fall ist der NLWKN, Betriebsstelle Hildesheim / Hannover durch die geplante Maßnahme nicht betroffen.

- Überschwemmungsgebiete nach ZustVO-NWG (Nds. GVBl. Nr. 38/2004, S.550):

Hinweis:

Im Rahmen der Neufestsetzung von Überschwemmungsgebieten werden zurzeit die Überschwemmungsgebiete des Neuen Gehlenbachs bearbeitet. Es werden Vermessungen / Berechnungen zur Ermittlung der Überschwemmungsgebiete für das

Dienstgebäude Hildesheim

☎ 05 12 11/ 509-0

☎ 05 12 11/ 509-196

✉ poststelle@nlwkn-h.niedersachsen.de

Gehlenbach

Dienstgebäude Hannover-Göttinger Chaussee 76

☎ 05 11/ 3034-0 ☎ 05 11/ 3034-3501

Dienstgebäude Hannover – Göttinger Str.14

☎ 0511- 4446-0 ☎ 0511 - 4446-470

poststelle@nlwkn-h.niedersachsen.de

Norddeutsche Landesbank

Bankleitzahl: 250 500 00

Konto-Nr.: 101 404 515

UST-Ident-Nr. DE 188 57 1852

Innenstadtsanierung Eldagsen, ÜSG Neuer

Bemessungshochwasser HQ 100 durchgeführt. Mit den Ergebnissen ist im III. Quartal 2008 zu rechnen. Für Rückfragen wenden Sie sich bitte an den zuständigen Sachbearbeiter, Herrn Sander, unter der Durchwahl 127.

Mit freundlichem Gruß

Palandt

Palandt
Bearbeiterin

Dr. H. Bondur

Leineverband

Körperschaft des öffentlichen Rechts
Der Geschäftsführer

Leineverband, Wallstraße 36, 37154 Northeim



Stadt Springe
Postfach 100 454

31816 Springe

Stadt Springe
Eing.: - 7. März 2008
Amtl.
Abtfg.

Auskunft erteilt : Herr Köwing
Telefon : 0 55 51 / 90 81 56-0
Telefax : 0 55 51 / 90 81 56-99
E-Mail : mail@leineverband.de
Internet : www.leineverband.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen	Datum
13.02.08- 61 27 18	kö	06.03.2008

Innenstadtsanierung Eldagsen, Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach den mir vorliegenden Unterlagen werden direkte Belange des Leineverbandes nicht betroffen.

Bedenken bestehen daher nicht.

Sollten detaillierte Planungen für den direkten umliegenden Bereich um das Gewässer „Neuer Gehlenbach“ bzw. das Gewässer selbst vorliegen, bitte ich um erneute Beteiligung am Verfahren.

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag:

(Köwing)
Techn. Angestellter

Bankverbindungen:

Volksbank Göttingen
Kreissparkasse Northeim

Kto. 180 090 600
Kto. 20 982

BLZ 260 900 50
BLZ 262 500 01



Handwerkskammer Hannover
Wirtschaftsförderung · Postfach 25 27 · 30025 Hannover

Wirtschaftsförderung

Stadt Springe
Postfach 100454
31816 Springe

Stadt Springe
Eing.: - 7. März 2008
Amtl.
Abtlg.

10
3

69

**Vorbereitende Untersuchung des Sanierungsgebietes
Innenstadtsanierung Eldagsen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf das Informations- und Werkstattgespräch am 27.2.2008
in Eldagsen und nehmen wie folgt Stellung:

Da eine Sanierungsmaßnahme in aller Regel auf eine Attraktivitätssteigerung
der Wohn- und Gewerbestandorte abzielt, wird v. g. Maßnahme für die Ortsmit-
te Eldagsens auch aus unserer Sicht begrüßt.

In Eldagsen sind zahlreiche Handwerksbetriebe, insbesondere in der Langen
Straße, ansässig, die für die ortsansässige Bevölkerung eine hohe Versor-
gungsfunktion haben. Bei den Sanierungsmaßnahmen sollte auf die Standort-
anforderungen dieser vielfach seit Jahren hier ansässigen Betriebe Rücksicht
genommen werden. Vor allem durch die Ausweisung ausreichender Erweite-
rungsflächen sollte den Betrieben geholfen werden, ihre optimale Betriebs-
größe langfristig zu sichern. Bei der angedachten Umgestaltung der Verkehrs-
wege sollte den Belangen der anliegenden Gewerbebetriebe und insbesondere
Handwerksbetrieben Rechnung getragen werden, vor allem was deren Bedarf
an Kundenparkraum und ausreichenden Zuwegungen zu den Grundstücken
für den Lieferverkehr angeht. Durch die Sanierungsarbeiten dürfte mit Behinde-
rungen der direkten Anlieger zu rechnen sein. Die einzelnen Maßnahmen soll-
ten daher im Vorfeld mit den Betroffenen erörtert werden.

Leider sind die uns zugesagten Unterlagen bisher noch nicht eingetroffen. Eine
abschließende Stellungnahme ist uns daher nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Rosemarie Colberg

*7 Pläne zur Stadtsanierung
Eldagsen kopiert und an
Frau Colberg geschickt.*

11.3.08 / see.

6. März 2008
Ihr Zeichen: 33-1161 SA (2a) / 4.2 Ts
Unser Zeichen: Co/Schä.
Ansprechpartnerin:
Rosemarie Colberg
Tel 0511 3 48 59 - 42
Fax 0511 3 48 59 - 32
Colberg@hwk-hannover.de

Handwerkskammer Hannover
Berliner Allee 17
30175 Hannover
info@hwk-hannover.de
www.hwk-hannover.de

Präsident:
Walter Heitmüller
Hauptgeschäftsführer:
Jans-Paul
Ersting
Hannoversche Volksbank
BLZ 251 900 01
Konto 13 405 800
IBAN DE 63 2519 0001 0013 4058 00
BIC (Swift-Code) VOHADE2HXXX
Sparkasse Hannover
BLZ 250 501 80
Konto 865 770
IBAN DE 57 2505 0180 0000 8657 70
BIC (Swift-Code) SPKHDE2HXXX

A. Budniew



Gewerbeaufsicht
in Niedersachsen



**Staatliches Gewerbeaufsichtsamt
Hannover**
Behörde für Arbeits-, Umwelt- und
Verbraucherschutz

Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hannover
Am Listholze 74, 30177 Hannover

Stadt Springe
Planungsamt
Postfach 100454
31816 Springe (Deister)

Stadt Springe
Eing.: -5. März 2008
Amtl.
Abtlig.

Bearbeiter/in:
Herr Köhler

Werner.Koehler@gaa-h.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
612718, 04.02.2008

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
3050 -125

Durchwahl 0511
9096-118

Hannover
04.03.2008

Vorbereitende Untersuchung gem. § 141 BauGB zur städtebaulichen Sanierung (Innenstadt- sanierung) der Stadt Eldagsen

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB

Von Seiten des GAA bestehen gegen die vorgesehene flächenmäßige Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt Eldagsen“ keine Bedenken. Nach summarischer Prüfung der Sachangelegenheit ist von hier im Hinblick auf mögliche (latente) Fälle von städtebaulichen Missständen i. S. des § 136 Abs. 3 Nr. 1 BauGB folgendes anzumerken:

Im Geltungsbereich befinden sich gewerbliche Betriebsarten, die mehr als nur nicht wesentlich störend sein können bzw. die hinsichtlich ihrer Immissionen als in der Regel nicht wohnverträglich gelten. Als einige hier angetroffene Beispiele seien genannt:

Fleischverarbeiter	z. Bsp. Lange Straße Nr. 9
Tischlereien	z. Bsp. Lange Straße Nr. 36
Schlossereien	z. Bsp. Lange Straße Nr. 51
Busunternehmen	z. Bsp. Lange Straße Nr. 83
Kfz-Werkstätten	z. Bsp. Am Gehlenbach Nr. 2

Das GAA hat z. Zt. in den vorgenannten Fällen zwar keine Kenntnisse über akute Nachbarschaftsprobleme, die Betriebe bieten aber ihrer Natur nach nicht die Gewähr dafür, dass sie den ihnen gemäß Gebietscharakter (hier M (MI)) zugestandenen Störungsgrad einhalten. Der Zwang zu wechselseitiger Rücksichtnahme kann zu betrieblichen Einschränkungen führen, die Standortbesonderheiten können die entspr. Unternehmen in ihren Entwicklungen hemmen.

Nach gewerbeaufsichtlicher Einschätzung handelt es sich hier um Beispiele, die für die anstehende Sanierung von Bedeutung sein können. Es sollte geprüft werden, ob und inwieweit in deren Rahmen, primär bei Gebietsansässigen mit typgemäß besonders hohem Immissionspotential auf eine nachhaltige Bereinigung der Situationen hingewirkt werden kann.

Im Auftrage

Dipl.-Ing. Köhler

H. Köhler

Seite 1 von 1

Dienstgebäude
Am Listholze 74
30177 Hannover

Sprachzeiten
Mo-Do: 8 00-16 00
Freitag: 8 00-14 30
oder nach Vereinbarung

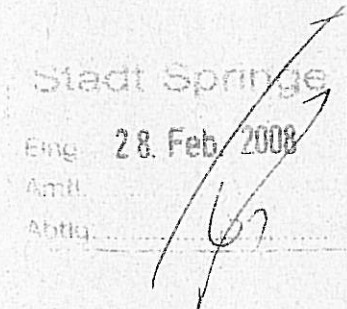
Telefon 0511 9096 0
Fax 0511 9096 199
E-Mail poststelle@gaa-h.niedersachsen.de
Internet www.gewerbeaufsicht.niedersachsen.de

Bankverbindung
Norddeutsche Landesbank
BLZ: 250 500 00
Konto: 106 025 216

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
30145 Hannover

Stadt Springe
Postfach 100464

31816 Springe



Ihre Referenzen 61 27 18 Frau Demelius vom 04.02.08
Ihr Ansprechpartner PTI 22, Bischofskamp 25c, 31137 Hildesheim, FRef Manfred Hampe
Durchwahl +49 5121 161-130, Fax +49 431 716 30 945
Datum 26. Februar 2008
Betrifft Innenstadtsanierung Eldagsen - Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o. a. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Untersuchungsgebiet sind von uns zur Zeit keine Maßnahmen beabsichtigt oder eingeleitet, die für die Sanierung bedeutsam sein können.

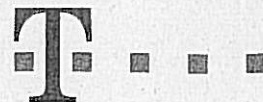
Aus den beigegeführten Plänen sind die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG ersichtlich.

Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Telekommunikationslinien können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen.

Sollten Änderungen an unseren Telekommunikationslinien im Sanierungsgebiet notwendig werden, sind uns die durch den Ersatz oder die Verlegung dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten.

Wir bitten dem Vorhabenträger aufzuerlegen, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und unter Berücksichtigung der Belange der Deutschen Telekom AG abzustimmen hat, damit Bauvorbereitung, Kabelbestellung, Kabelverlegung, Ausschreibung von Tiefbauleistungen usw. rechtzeitig eingeleitet werden können. Für die Baumaßnahme der Deutschen Telekom AG benötigen wir eine Vorlaufzeit von 3 Monaten.

Hausanschrift Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH
Telekontakte Poststraße 1-3, 26122 Oldenburg
Konto Telefon +49 441 234-0, Telefax +49 441 234-2125, Internet www.telekom.com
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 166 095 662
IBAN: DE0959010066 166095662, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590
Aufsichtsrat Timotheus Höttges (Vorsitzender)
Geschäftsführung Friedrich Fuß (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
US-IdNr. DE 814645262



Datum 26. Februar 2008
Empfänger Stadt Springe, Postfach 100464, 31816 Springe
Blatt 2

Wir machen vorsorglich darauf aufmerksam, dass nach § 139 Abs. 3 BauGB die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen mit uns abzustimmen sind.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Manfred Hampe

Anlage: Lageplan

Rechnungspapier der Umwelt zuträbe



**Niedersächsische Landesbehörde
für Straßenbau und Verkehr**
Geschäftsbereich Hannover

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr
Geschäftsbereich Hannover, Postfach 58 49 · 30058 Hannover

Stadt Springe
Postach 100454

31816 Springe (Deister)

Stadt Springe
Eing.: -5. März 2008
Amtl.
Abtig. 67

Bearbeitet von
Hr. Giesche-Zudnik

E-Mail
Juergen.Giesche-Zudnik@nlistbv-h.Niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom
612718 vom 04.02.2008

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)
2111/21102-L461

Durchwahl (05 11) 3 99 36-249

Hannover
03.03.2008

Innenstadtsanierung Eldagsen-Vorbereitende Untersuchungen gemäß §141 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
durch das o.g. Vorhaben werden die Belange der in der Zuständigkeit der Niedersächsischen Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hannover liegenden Landesstraße L461 berührt.

Eigene bauliche Maßnahmen im Bereich der Ortsdurchfahrt Eldagsen der L461 im betroffenen Bereich sind in absehbarer Zeit nicht vorgesehen.

Wie ich Ihnen bereits im Werkstattgespräch am 27.02.2008 aus Sicht des Straßenbaulastträgers der L461 mitgeteilt habe, sind gestalterische Maßnahmen im Bereich des Straßenkörpers (Fahrbahn und Nebenanlagen) nur realisierbar, wenn die Leichtigkeit und Sicherheit des fließenden Verkehrs auf dieser überregionalen Landesstraße erhalten bleibt und die Straßenbauverwaltung weder durch die Umbaumaßnahmen selbst, noch durch Mehrunderhaltungskosten finanziell belastet wird.

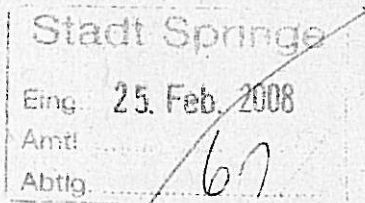
Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Giesche-Zudnik

E.ON Netz GmbH • Betriebszentrum Lehrte • Eisenbahnlängsweg 2a • 31275 Lehrte

Stadt Springe
Postfach 10.04 54
31816 Springe



Lehrte, 19.02.2008

Lfd.-Nr.: 08-001661

**Innenstadtsanierung Eldagsen – Vorbereitende Untersuchungen
gemäß § 141 BauGB**

Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange

Einladung zu einem Informations- und Werkstattgespräch

Zu Ihrem Schreiben vom 04.02.2008, Ihr Zeichen: 61 27 18

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Planung wird von keiner uns gehörenden Leitungsverbindung berührt.

Bauplanungen unsererseits liegen für den derzeitigen Planbereich nicht vor.
Somit bestehen von unserer Seite gegen dieses Vorhaben keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

E.ON Netz GmbH

i. A. Legler

i. A. Jube

H. Zochner

E.ON Netz GmbH
Betriebszentrum Lehrte
Leitungen
Eisenbahnlängsweg 2a
31275 Lehrte
www.eon-netz.com

Jens-Friedrich Garbe
T (0 51 32)-88 - 22 61
F (0 51 32)-88 - 23 45
jens-friedrich.garbe@
eon-energie.com

Unser Zeichen
NE-ZL-TLS Ga/Gro

Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Dr. Dierk Paskert

Geschäftsführer:
Martin Fuchs
(Vorsitzender)
Dr. Urban Keussen
Branko Rakidzija
Dr. Christof Schulte

Sitz Bayreuth
Amtsgericht Bayreuth
HRB 3333