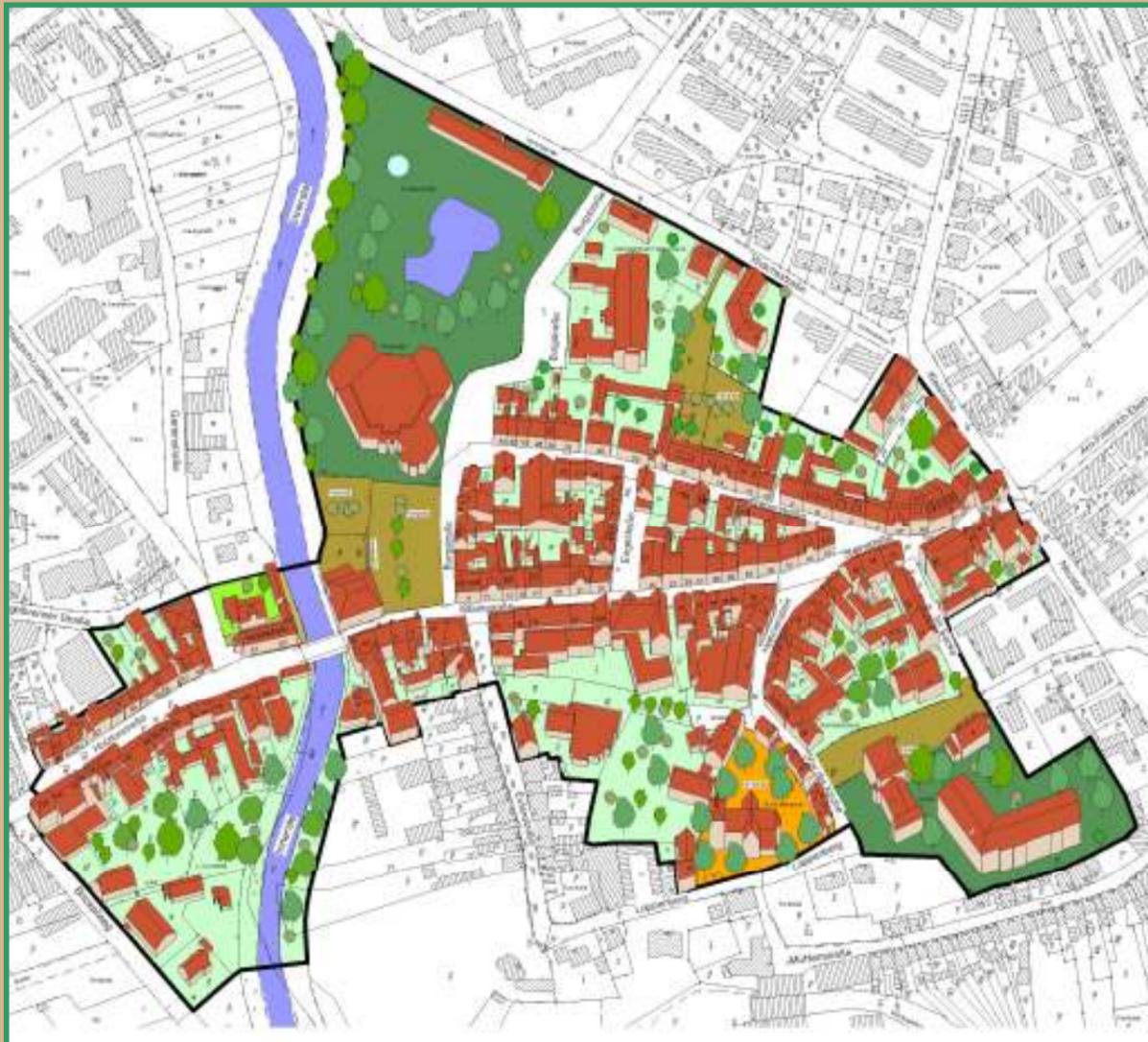


Stadt Sarstedt – 2010

# **SANIERUNGSKONZEPT INNENSTADTSANIERUNG SARSTEDT**

**- Entwurf -**



## **STADTUMBAUGEBIET STEINSTRASSE / HOLZTOR OST**

Planungsbüro Hajo Brudniok | Gotteslager 3c | 37081 Göttingen  
planungsgruppe lange puche | Häuserstraße 1 | 37154 Northeim



**Im Auftrag der Stadt Sarstedt - Steinstraße 22 - 31157 Sarstedt**

**Projektbetreuung Stadt Sarstedt**

**Herr Dipl.-Ing. Bernd Lindenzweig**  
**Fachbereichsleiter 3 - Bauamtsleiter**  
**Herr Reiner Oppermann**

**Fachbereich 3**

**Tel. 05066 805-48**

**Tel. 05066 805-49**

**Auftragnehmer:**

Projektgemeinschaft:

**Planungsbüro Hajo Brudniok**, Gotteslager 3c - 37081 Göttingen  
Tel.: 0551 6345600 - Fax: 0551 6345606 - Mail: [info@hajobrudniok.de](mailto:info@hajobrudniok.de)

**planungsgruppe lange puche gmbh**  
Häuserstraße 1 - 37154 Northeim  
Tel.: 05551 9822-0 - Fax: 05551 9822-22  
Mail: [info@pglp.de](mailto:info@pglp.de) - Internet: [www.pglp.de](http://www.pglp.de)



Projektleitung:  
Dipl.-Ing. Hajo Brudniok (Ortsplaner, Architekt)  
Dipl.-Ing. Dirk Puche (Stadtplaner, Architekt)  
Mitarbeit:  
Dipl. Ing. Elisabeth Röttcher-Brudniok  
Elke Wirthwein  
Christine Märker

**August 2010**

Beauftragter Sanierungsträger zur Innenstadtsanierung:  
**DSK Hannover**  
Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft



## Inhaltsverzeichnis

Pos	Inhalt	Seite
<b>0. Einleitung und Vorbemerkungen zum Sanierungskonzept</b>		
0.0	Gesetzliche Grundlagen zum Sanierungsrecht u.a.	5
0.1	Sanierungsablauf	5
0.2	Beginn und Ende der Sanierung	5
0.3	Zulässige Dauer der Sanierung	
0.4	Die Phasen der Innenstadtsanierung Sarstedt	6
0.5	Sanierungskonzept als Städtebaulicher Rahmenplan	8
0.6	Bedeutung des Sanierungskonzeptes als städtebaulicher Rahmenplan	8
0.7	Übergeordnete Ziele des Sanierungskonzeptes	9
0.8	Die Mitwirkung der Bürgerschaft im Sanierungsbeirat	11
<b>I. Architekturteil</b>		
		<b>13</b>
<b>1. Stadtbildprägende Gebäude und Strukturen</b>		<b>13</b>
	Plan „Stadtbildprägende Bedeutung von Gebäuden“ nach Seite	19
1.1	Beispiele besonders stadtbildprägender Gebäude	20
1.2.	Beispiele stadtbildprägender und wichtiger Gebäude	25
<b>2. Vorgaben zur Gebäudegestaltung im Ortskern</b>		<b>31</b>
2.1	Anforderungen an prägende Bauteile Dach bis Details	35
	I. Dach und Dachlandschaft	35
	II. Fassaden: Fachwerk-Behänge-Backstein-Putz	40
	III. Details: Fenster-Türen-Sonstige Details	44
2.2	Gestaltungsrichtlinie zur Gebäudegestaltung	53
2.3	Gestaltung von Neubauten	56
<b>II. Freiraumentwicklung in der Innenstadtsanierung Sarstedt</b>		
<b>1. Einführung und Aufgabenstellung</b>		<b>59</b>
<b>2. Planungsgrundlagen</b>		<b>59</b>
2.1	Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept	59
2.2	Vorbereitende Untersuchungen	60
2.3	Vorgaben aus dem Sanierungsbeirat	62
<b>3. Gestaltungsvorschläge</b>		<b>75</b>
3.1	Steinstraße und Engestraße	76
	Plan Gestaltung Steinstraße und Engestraße nach Seite	76
3.2	Weberstraße und Parkplatz	81
	Plan Gestaltung Weberstraße und Parkplatz nach Seite	81
3.3	Holztorstraße und -brücke	85
	Plan Gestaltung Holztorstraße und -brücke nach Seite	86
3.4	Entlastungsstraße	90
	Plan Gestaltung Entlastungsstraße nach Seite	90



<b>4.</b>	<b>Rahmenkonzept</b>	<b>95</b>
	Plan Maßnahmenkonzept öffentlicher Räume nach Seite	95
4.1	Straßenhierarchie / Ausbauprinzip	95
4.2	Verkehrslenkung/Verkehrsberuhigung	99
4.3	Ruhender Verkehr	100
4.4	Stadtgestaltung	101
4.5	Grünflächen	104
<b>5.</b>	<b>Kosten Freiraummaßnahmen</b>	<b>105</b>

**III. Strukturteil**

<b>1.</b>	<b>Struktur- und Entwicklungskonzept</b>	<b>110</b>
<b>2.</b>	<b>Standort- und Wirtschaftsbelebung des Stadtzentrums</b>	<b>112</b>
2.1	Neuabgrenzung des Kerngebietes	113
2.2	Ausbau der zentralen Blöcke 05, 06 und 07	114
2.3	Aktivierung und Aufwertung des Stadtmittelpunktes / Marktplatz	116
2.4	Block 17 mit großflächigem Umstrukturierungs- bzw. Neuordnungsbedarf	117
2.5	Block 02 mit punktueller Neuordnungsmöglichkeit	119
2.6	Block 03 mit punktueller Neuordnungsmöglichkeit	119
<b>3.</b>	<b>Innenentwicklung und Blocksanierungen</b>	<b>120</b>
<b>4.</b>	<b>Stärkung der Wohnfunktion und sozialen Infrastruktur</b>	<b>121</b>
<b>5.</b>	<b>Stadtbildpflege und Baukultur</b>	<b>122</b>
<b>6.</b>	<b>Private Gebäudemaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus: Erhaltung, Umbau, Umnutzung und Rückbau</b>	<b>123</b>
<b>7.</b>	<b>Management und Steuerung</b>	<b>127</b>
	Plan: Struktur- und Nutzungskonzept nach Seite	128
	Plan: Block- und Innenentwicklungskonzept nach Seite	128

**IV. Maßnahmenübersicht – Prioritäten - Kostenübersicht**

<b>1.</b>	<b>Übersicht der Initiativen, Projekte und Maßnahmen</b>	<b>129</b>
<b>2.</b>	<b>Prioritäten</b>	<b>130</b>
<b>3.</b>	<b>Kostenrahmen-Übersicht</b>	<b>131</b>

**V. Anhang: Protokolle der Sanierungsbeiratssitzungen**



## Kap. 0.: Einleitung und Vorbemerkungen zum Sanierungskonzept Innenstadtsanierung Sarstedt

### 0.0 Gesetzliche Grundlagen zum Sanierungsrecht u.a.

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I, S. 3018), insbesondere Zweites Kapitel „Besonderes Städtebaurecht“ §§ 136 ff.
- Richtlinien über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie – R-StBauF). RdErl. d. MS. v. 20.5.2008

### 0.1 Sanierungsablauf

Das Sanierungsrecht regelt

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

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

Als städtebauliche Gesamtmaßnahme ist die Sanierung durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

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

### 0.2 Beginn und Ende der Sanierung

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

### 0.3 Zulässige Dauer der Sanierung

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

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



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

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

#### **0.4 Die Phasen der Innenstadtsanierung Sarstedt**

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

Hierzu zählten insbesondere:

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

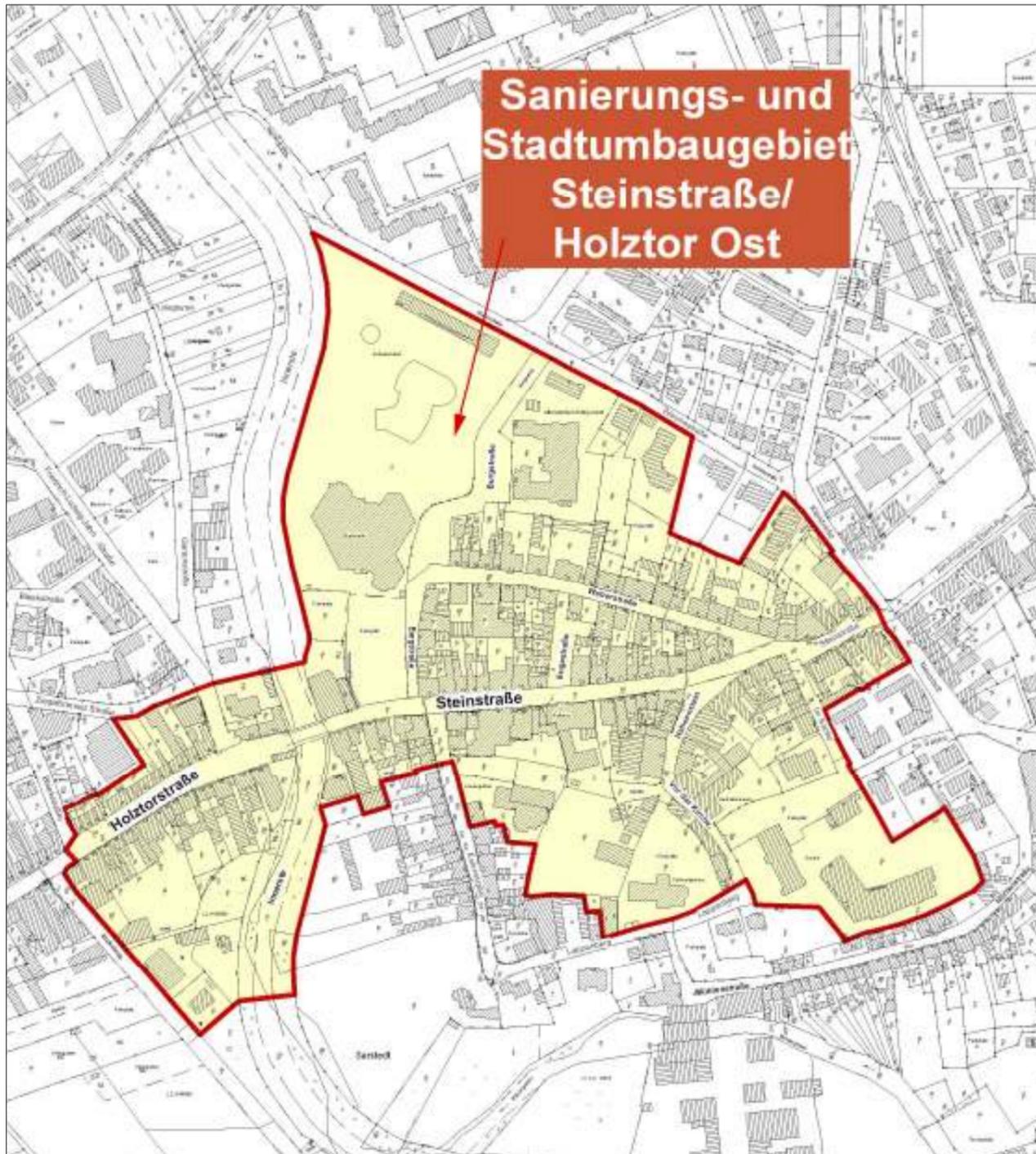
Die Vorbereitenden Untersuchungen hatten zur Aufgabe, u.a. die städtebaulichen Missstände aufzuzeigen, eine Bestandsaufnahme und Bewertung der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge vorzunehmen. Darüber hinaus dokumentieren die Vorbereitenden Untersuchungen die Erforderlichkeit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

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

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

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

**Karte mit Abgrenzung des Sanierungsgebietes >**



Größe des Sanierungsgebietes: 15,1 ha



### 0.5 Sanierungskonzept als Städtebaulicher Rahmenplan

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### 0.6 Bedeutung des Sanierungskonzeptes

Das Sanierungskonzept als städtebaulicher Rahmenplan ist eine Art Selbstbindungsplan der Gemeinde, der gewisse o.g. Rechtswirkungen nach sich ziehen kann.

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

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

Das Aufzeigen öffentlicher Maßnahmen und städtebaulicher Entwicklungsziele bedeutet nicht, dass die Stadt Sarstedt jeweils zwangsläufig als Vorhaben- und Finanzträger auftritt. Durch das Sanierungskonzept werden die Bedeutung der Maßnahmen und Ziele für die Innenstadtsanierung Sarstedt dargelegt, Impulse gegeben sowie Optionen eröffnet, diese Maßnahmen mit den Instrumenten und Regularien der Städtebauförderung zu initiieren und umzusetzen. Zudem sollen private Initiativen angeregt werden, z.B. bei der Umstrukturierung des Bereiches südlich der Holztorstraße oder zur Ansiedlung von Geschäftsnutzungen im Bereich der Steinstraße.

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

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

Die vorgelegte Sanierungskonzeption ist ein weiterer Baustein zur Umsetzung der Innenstadtsanierung Sarstedt und wird mit Bürgerschaft und Behörden permanent abgestimmt.

### 0.7 Übergeordnete Ziele des Sanierungskonzept

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

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

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



## Übergeordnete Hauptpositionen und Zielsetzungen zur Innenstadtsanierung:

### Anziehungskraft (Attraktivität) der historischen Innenstadt als Standort

- für kerngebietstypische Funktionen im Bereich der Steinstraße zur Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur und
- zum Wohnen und Arbeiten, für Versorgung und Dienstleistung, für Kultur, Begegnung, Bildung und Freizeit steigern

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

Lebendiges Zentrum mit Nutzungsvielfalt schaffen unter starker Einbeziehung der Bürgerschaft und der lokalen Akteure.

## Die Vitalität des historischen Zentrums von Sarstedt ist jedoch gefährdet.

### Problemlagen / Haupt-Problemfelder u.a.:

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

Gefährdeter **Wirtschaftsstandort Innenstadt mit hoher bzw. noch zunehmender Ladenleerstandsquote**

Gefährdeter **Wohnstandort Innenstadt**

Im Sinne behutsamer Stadtumbauaßnahmen sowie mit den Fördermöglichkeiten und Förderinhalten gem. § 171 Abs. 3 a BauGB sollen die oben genannten negativen Entwicklungstendenzen aufgehalten und eine positive städtebauliche Entwicklung initiiert werden.

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

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

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

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



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

## 0.8 Die Mitwirkung der Bürgerschaft im Sanierungsbeirat

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

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

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

Veranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit:

Auftakt- und Bürgerinformationsveranstaltung am 22.10.2010

Sitzungstermine:	Inhalte der Sitzung	> <u>Protokolle s. Anhang</u>
1. Sitzung 14.11.2009	Ortsbegehung	
2. Sitzung 14.01.2010	Freiraum Teil 1	
3. Sitzung 03.02.2010	Analyse des stadtbildprägenden Gebäudebestandes	
4. Sitzung 03.03.2010	Freiraum Teil 2	
5. Sitzung 25.03.2010	Innenentwicklung	
6. Sitzung 05.05.2010	Strukturentwicklung	
7. Sitzung 30.06.2010	Zusammenfassung der Ergebnisse	

## SANIERUNGSKONZEPT INNENSTADTSANIERUNG SARSTEDT

Sanierungsgebiet Steinstraße/Holztor Ost – Programm Stadtumbau West



Seite 12

Dem Sanierungsbeirat Innenstadtsanierung Sarstedt gehören an:

Blanke, Lothar	Frischling, Iris	Olbrich, Georg
Brede, Christel	Haselsteiner, Wilfried	Petri, Harald
Busch, Sebastian	Jäckel, Wolfgang	Reimann, Walter
Eichler, Dirk	Kiefer, Harald	Reinsch, Hartmut
Eilers, Brigitte	Krätzig, Dagmar	Schönfeld, Werner
Erhard, Björn	Medau, Eberhard	Völkse, Werner
	Olbinsky, Roger	Winter, Renate



Fotos von der Ortsbegehung am 14.11.09

**Architekturteil >**

Kapitel Einleitung und Vorbemerkungen



**1. Stadtbildprägende Gebäude und Strukturen**





Im Zuge dieses Rahmenplanes wird eine Bewertung der Gebäude hinsichtlich der

> „**Stadtbildprägenden Bedeutung der Gebäude für das typische Stadtkernbild**“.

vorgenommen.

Diese Bewertung soll die baukulturelle und städtebauliche Bedeutung der Gebäude für das typische, traditionelle bzw. überlieferte Stadtkernbild herausstellen

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

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

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

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

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

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

Über mögliche Umgestaltungsmaßnahmen kann eine städtebauliche Beratung erfolgen.

Auch neuzeitliche Gebäude der letzten 30 Jahre können bedeutend für das Stadtbild sein und sich zeitgemäß einfügen, ohne Fremdkörper im Stadtgefüge darzustellen. Die baukulturelle Bedeutung dieser neuen Gebäude hinsichtlich des traditionellen Stadtbildes ist nur „eingeschränkt“ gegeben. Diese Gebäude besitzen zudem in der Regel noch keinen Handlungsbedarf bzw. sind im Vergleich zum Modernisierungsbedarf des historischen Gebäudebestandes nachrangig zu bewerten. Daher erfolgt – auch aus fördertechnischer Sicht durch die Vorgabe der Anzahl-Begrenzung von Förderobjekten - eine Einstufung dieser neuen Bauten in der Regel in eine mittlere Kategorie als derzeit relativ bis bedingt wichtig hinsichtlich der stadtbildprägenden Bedeutung.

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



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

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

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

Von baugestalterischer und baukultureller Bedeutung sind vor allem Gebäude,

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

repräsentieren.

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

Weitere Aspekte zur Wiederherstellung von **stadtbildprägenden** Merkmalen:

- a) In Einzelfällen sind behängte bzw. veränderte nicht das Stadtbild prägende Gebäude vorhanden, die jedoch aus städtebaulicher Sicht durch Umgestaltung eine erhöhte Stadtbildprägende Bedeutung wiedererlangen können.
- b) In Einzelfällen sind besonders positive Umgestaltungen von Gebäuden, die derzeit ohne Bezug zu lokalen Gebäudeformen/ Detailformen/ bauhandwerklichen und regionstypischen Traditionen gestaltet oder ohne baugestalterische bzw. baukulturelle Bedeutung sind, möglich.

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

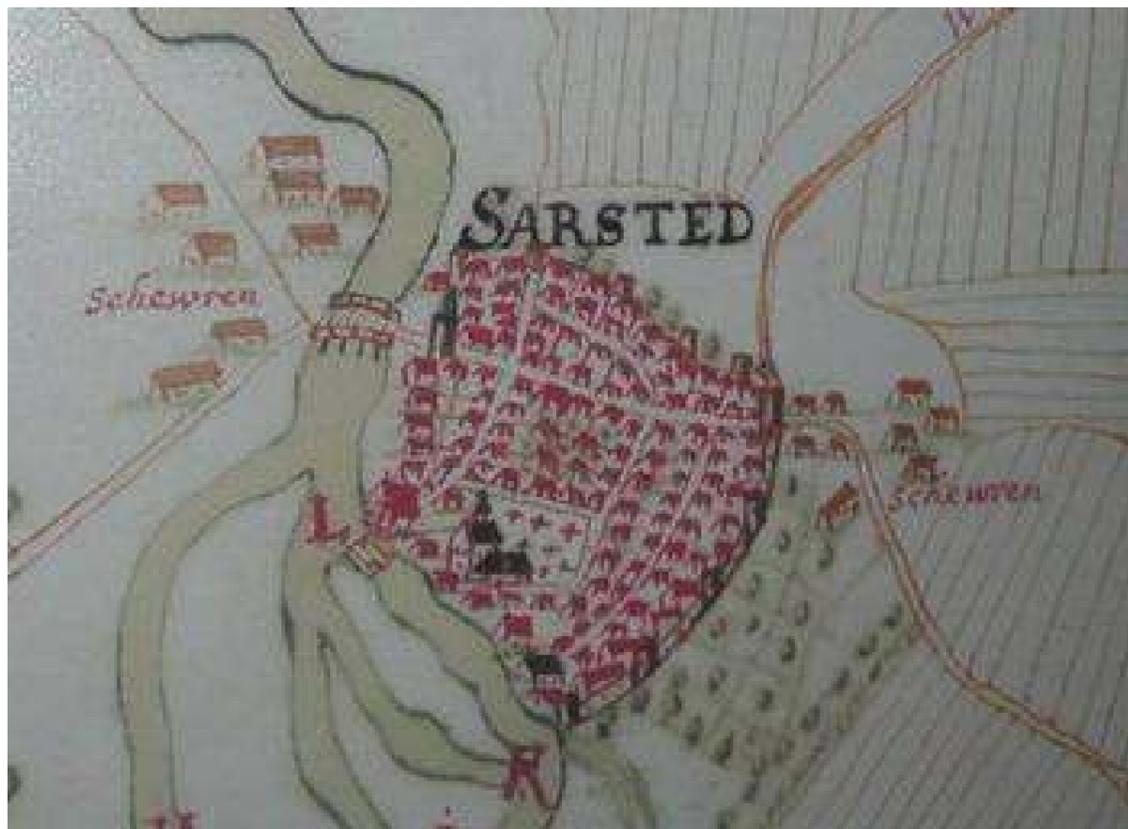


Zum Einstieg der Bewertung **stadtbildprägender** Eigenschaften ist ein kurzer Rückblick auf die historische Entwicklung im Stadtkern sinnvoll.

Die früheste Erwähnung als Stadt erfolgte im Jahr 1339. Handwerker und typische Ackerbürger bestimmten ab dem späten Mittelalter das Stadtbild. Zahlreiche Brände, **zuletzt der Brand im Jahr 1798**, führten zum heutigen städtebaulichen Erscheinungsbild und Gefüge mit wenigen aus der Zeit vor 1800 erhaltenen Gebäuden.

Die historische Innenstadt ist durch den Verlauf der Innerste zweigeteilt. Der älteste Stadtkern befindet sich im östlichen Teil um Steinstraße mit überwiegender Bebauung nach 1798. Der westliche Teil der Innenstadt ist jünger, die Bebauung dieses Stadtbereichs erfolgte ab der Gründerzeit.

Der historische Stadtgrundriss ist überwiegend unverändert und stellt einen besonderen Wert für die Einzigartigkeit, Identität und Unverwechselbarkeit dar. Es herrscht die Blockrandbebauung vor. Richtungswechsel, Versprünge innerhalb der Straßenräume, eine Folge von kleineren Platzbildungen und Aufweitungen verleihen dem Stadtbild eine besondere Qualität. Insgesamt weist die Innenstadt eine hohe Ensemblequalität auf mit wenigen Zäsuren, Maßstabsbrüchen und Fremdkörpern.



Kartenausschnitt der historischen Karte im Rathausflur: Die historische Altstadt von Sarstedt lag bis Anfang des 19. Jh. nur östlich der Innerste. Die Stadteingänge wurden markiert vom Holztor im Westen und Osttor im Osten der Altstadt. Nördlich des Holztores lag einst die Burg Sarstedt. Die Mühlenstraße lag einst zunächst außerhalb der Stadtmauern.



Die einsetzende Industrialisierung führte ab Mitte des 19. Jahrhunderts zu einem stetig steigenden Bevölkerungszuwachs, der sich von einst 1.500 Einwohnern bis zu Beginn des zweiten Weltkrieges bei einem Stand von 5.700 Einwohnern einpendelte.

Nur wenige Industriebetriebe waren bis 1945 vorhanden, Sarstedt war eher eine ländliche Kleinstadt. Erst nach dem letzten Krieg nahm die Stadt eine rasante Entwicklung mit einem hohen Bevölkerungsanstieg durch Flüchtlinge und Vertriebene.

Die Einwohnerzahl verdoppelte sich auf 9.800 Einwohner.

Die Stadt dehnte sich rasch vom historischen Stadtkern aus. Mitte der 1950er Jahre wurde mit dem großzügigen Wohnungsbau begonnen. Mietwohnungsbau und Eigenheimbau standen im Mittelpunkt. In den 1960er und 1970er Jahren ging die Entwicklung stetig weiter, es entstanden in kurzer Zeit neue Siedlungsgebiete.

Sarstedt wurde 1973 zum Mittelzentrum aufgestuft. Schnell war die Einwohnerzahl von 10.000 erreicht und so wurde auch die erforderliche Infrastruktur geschaffen. Neue Arbeitsplätze durch Betriebsansiedlungen und die günstige Verkehrslage zwischen Hannover und Hildesheim, finanzielle Vorteile durch die Zonenrandförderung und eben eine aus-reichende und gute Infrastruktur machten gerade in den vergangenen fünfzehn Jahren Sarstedt auch zu einem interessanten Gewerbestandort.



Foto vom Ostertor

Im Rahmen der Gebietsreform wurden am 1. März 1974 die Gemeinden Giften, Gödringen, Heisede, Hotteln, Ruthe und Schliekum in die Stadt eingegliedert. Überwiegend landwirtschaftlich strukturiert sind die heutigen Ortsteile. Auch hier sind in den letzten Jahren neue Wohngebiete entstanden.

Die historische Innenstadt liegt innerhalb der Kernstadt in westlicher Randlage. Zwischen historischer Innenstadt und der heutigen Landesstraße L410 haben sich verschiedene innenstadt-nahe Siedlungsbereiche entwickelt. Bereiche der historischen Innenstadt und die angrenzende Bereiche innerhalb des Straßenringes der L 410 sind untereinander teilweise verzahnt bzw. stehen im räumlichen oder städtebaulichen Zusammenhang zueinander.

*Informationen zur Stadtgeschichte: Sarstedt, Geschichte unserer Stadt, Band 1 von Friedrich Dietrich (Hrsg.). Städtebaulicher Rahmenplan 1999, argeplan Hannover.*



## Ergänzende Legende zum Plan :

### „Stadtbildprägende Bedeutung von Gebäuden für das typische überlieferte Stadtkernbild“ >

#### 1. Besonders stadtbildprägendes Gebäude

- aufgrund hoher baugestalterischer, baukultureller und städtebaulicher Bedeutung. Diese Gebäude haben für das Erscheinungsbild einer Straße, eines Platzes oder von Teilen davon eine wesentliche (gesteigerte) Bedeutung und verkörpern in der Regel auch in besonderer Weise die überlieferte regions-/stil- und altstadttypische Baukultur.
- zum Teil aufgrund der städtebaulichen Disposition (z.B. dominante Lage, Blickfang- und/oder Ecklagensituation). Diese Gebäude nehmen eine besondere Bedeutung im städtebaulichen Gefüge ein
- Häufig besteht bei diesen Gebäuden Denkmalschutz.

#### 2. Stadtbildprägendes Gebäude

- aufgrund baugestalterischer, baukultureller und städtebaulicher Bedeutung als markante Einzelgebäude, jedoch (etwas) geringere Bedeutung als Gebäude gemäß Kategorie 1. bzw. nicht komplett stilgerecht erhalten bzw. in nicht so prägnanter Lage im Ortsgefüge.

#### 3. Stadtbildprägendes Gebäude

- Gebäude mit ergänzender stadtbildprägender Bedeutung, jedoch wesentlich mehr verändert als Gebäude der Kategorie 2 (in der Regel besteht Umgestaltungsbedarf bzw. die Möglichkeiten einer Stadtbildaufwertung)
- oder einzelnes Gebäude, den stadtbildprägenden Gebäudebestand formal / städtebaulich / gestalterisch ergänzend bzw. sich zeitgemäß einfügende Neubauten (Neubauten mit Einfügungsmerkmalen im Straßenensemble)

#### Sonderaspekt: Besondere stadtbildprägende Bedeutung

aufgrund der städtebaulichen Disposition (z.B. dominante Lage, Blickfang- und/oder Ecklagensituation). Diese Gebäude nehmen eine besondere Bedeutung im städtebaulichen Gefüge ein

Diese Gebäude sind jedoch außer Gebäude der Kategorie 1 in ihren ursprünglichen Stilmerkmalen verändert und sind daher stadtbildgestalterisch aufzuwerten. Eine stilgerechte Fassadenumgestaltung ist für eine vorbildliche Stadtbildwirkung erforderlich

#### 4. Sonstiges Gebäude

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



Hinweise:

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

b) In Einzelfällen sind besonders positive Umgestaltungen von Gebäuden, die derzeit ohne Bezug zu lokalen Gebäudeformen/ Detailformen/ bauhandwerklichen und regionstypischen Traditionen gestaltet oder ohne baugestalterische bzw. baukulturelle Bedeutung sind, möglich. Bei sehr hoher Qualität dieser Umgestaltungsmaßnahmen kann dies dazu führen, dass diese einst sich nicht so einfügenden Gebäude eine das Stadtbild prägende Bedeutung erhalten.

### Plan Stadtbildprägende Bedeutung der Gebäude > Übersichtsplan Denkmalgeschützte Gebäude und Anlagen >

#### Nachrichtliche Übernahme Denkmalschutz im Sanierungsgebiet

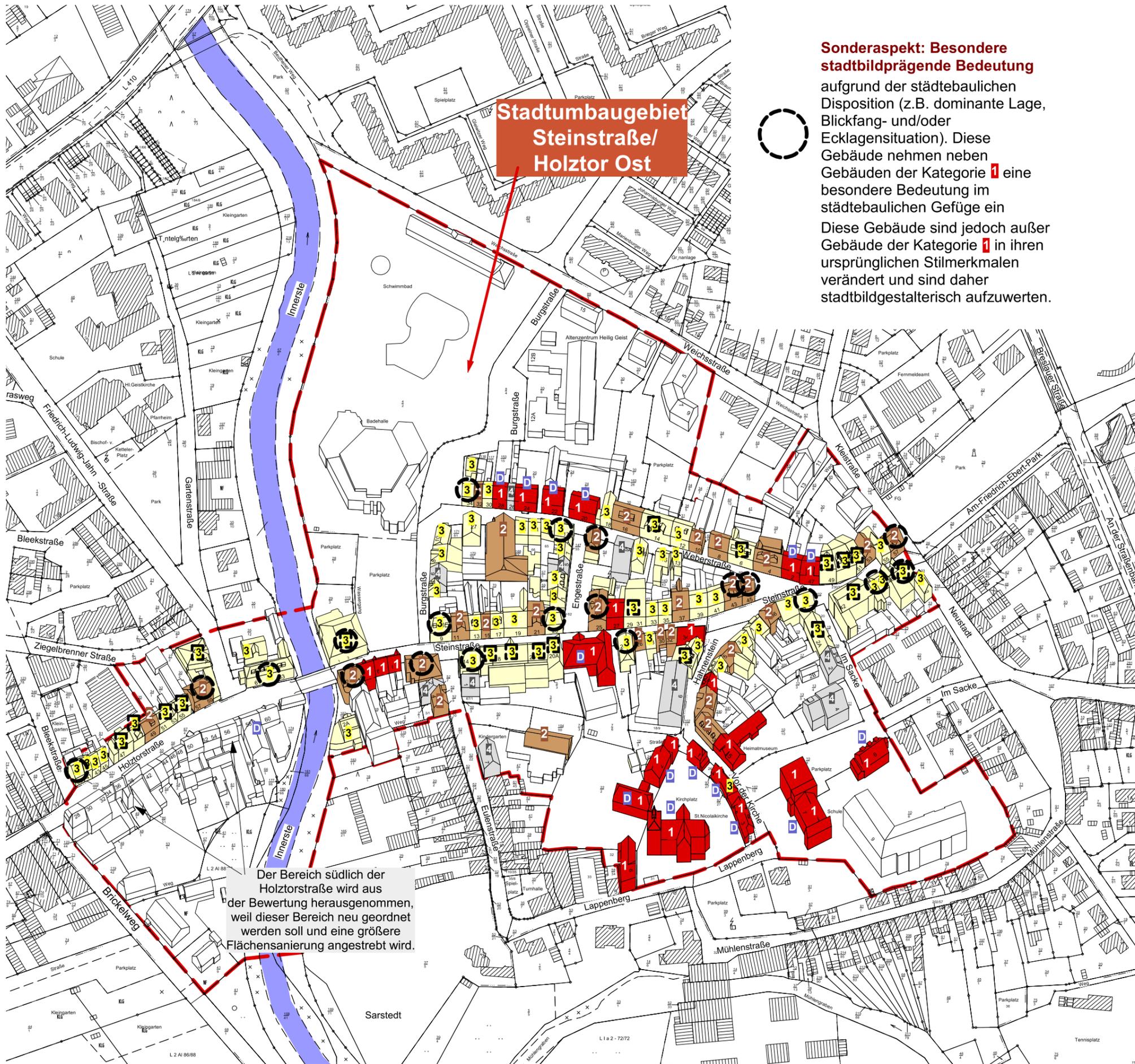
##### Einzeldenkmale

Holztorstraße 58	Wohnhaus mit Gaststätte
Im Sacke 6 / Vor der Kirche	Wohnhaus
Im Sacke 6 / Vor der Kirche 7	Stadtmauer
Steinstraße 22	Rathaus
Steinstraße 44	Stadtmauerreste
Vor der Kirche 7	Schule
Weberstraße 28	Wohnhaus

##### Gruppendenkmale:

Nr. 001	
Kirchplatz 1	Wohnhaus
Kirchplatz 2	ehem. Schule
Kirchplatz 3	Wohnhaus
Kirchplatz 4	Superintendentur
Kirchplatz 5	Kirche mit Kirchhof
Kirchplatz 6	Wohnhaus
Vor der Kirche 9	Wohnhaus
Nr. 004	
Steinstraße 47	Wohn-/Geschäftshaus
Weberstraße 2	Wohnwirtschaftsgebäude
Nr. 005	
Weberstraße 20	Wohnhaus
Weberstraße 22	Wohnwirtschaftsgebäude
Weberstraße 24	Wohnhaus

19 Objekte bzw. Anlagen



**Stadtumbaugebiet  
Steinstraße/  
Holztor Ost**

**Sonderaspekt: Besondere  
stadtbildprägende Bedeutung**  
aufgrund der städtebaulichen  
Disposition (z.B. dominante Lage,  
Blickfang- und/oder  
Ecklagensituation). Diese  
Gebäude nehmen neben  
Gebäuden der Kategorie **1** eine  
besondere Bedeutung im  
städtebaulichen Gefüge ein  
Diese Gebäude sind jedoch außer  
Gebäuden der Kategorie **1** in ihren  
ursprünglichen Stilmerkmalen  
verändert und sind daher  
stadtbildgestalterisch aufzuwerten.



**Legende zum Plan  
„Stadtbildprägende Bedeutung von  
Gebäuden für das typische Stadtbild“**

- 1** **1. Besonders stadtbildprägendes Gebäude** aufgrund hoher baugestalterischer, baukultureller und städtebaulicher Bedeutung
- D** Häufig besteht Denkmalschutz.
- 2** **2. Stadtbildprägendes Gebäude**
- 3** **3. Stadtbildprägendes Gebäude** - zum Teil hoher Umgestaltungsbedarf bzw. gestalterisches Verbesserungspotenzial
- Sonderaspekt: Neubauten mit Einfügungsmerkmalen im Straßenensemble
- 4** **4. Sonstige Gebäude** als Einzelgebäude mit „normaler Bedeutung“ hinsichtlich des traditionellen Stadtbildes.

Bei rückwärtigen Gebäuden und neuen Gebäuden in Randlagen z.T. keine Einstufung.

Der Bereich südlich der Holztorstraße wird aus der Bewertung herausgenommen, weil dieser Bereich neu geordnet werden soll und eine größere Flächensanierung angestrebt wird.

**Stadt Sarstedt**  
Städtebauliche Rahmenplanung  
Sanierungsgebiet  
"Steinstraße/Holztor Ost"

**Plan:**  
Stadtbildprägende Bedeutung  
der Gebäude

architektur, stadt- und umweltschutz  
in Projektgemeinschaft mit  
Dipl. Ing. Hajo Brudniok

Stand: 20.01.10    Maßstab    Norden



## 1.1 Beispiele besonders stadtbildprägender Gebäude - Stadtbildprägende Bedeutung der Gebäude im Sanierungsgebiet

### Kategorie 1: Besonders stadtbildprägende Gebäude

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

Besonders stadtbildprägende Gebäude entlang der „Hauptachse“ der historischen Innenstadt – Steinstraße/Holztorstraße:



Der denkmalgeschützte Gebäudekomplex des Rathaus (Steinstraße 22) mit typischer Fachwerkarchitektur des 19. Jh. (symmetrische Fassade mit Zwerchgiebel) und Eckgebäude in markanter Backsteinarchitektur.



Fachwerkhaus Steinstraße 34 mit neuzeitlicher Erdgeschossfront, die sich gut einfügt



Weiteres Beispiel der in der Regel nach 1798 entstandenen flächenbündigen Fachwerkkultur in Sarstedt: Baudenkmal Holztorstr. 58



**Kategorie 1: Besonders stadtbildprägende Gebäude**



Ein weiteres denkmalgeschütztes Fachwerkensemble stellt das Gebäudepaar Weberstraße 2 (linkes Foto) und Steinstraße 47 dar. Das Gebäude Steinstraße 47 weist einen markanten Zwerchhausgiebel auf. Das Gebäude Weberstraße 2 besticht u.a. durch die weißen Holzsprossenkreuzstockfenster.

Qualitätvoll Backsteinarchitektur: Steinstraße 4, 6 bis 8 und 22.

Innerhalb der Steinstraße und Holztorstraße überwiegen die Sichtfachwerkbauten anzahlmäßig nicht mehr. Insbesondere in der Holztorstraße entstanden typische Gründer- und Heimatstilgebäude mit Backsteinbauweise bzw. Putzbacksteinbauweise, häufig mit Dekorelementen.



Steinstraße 4,

6 bis 8 und

22 >

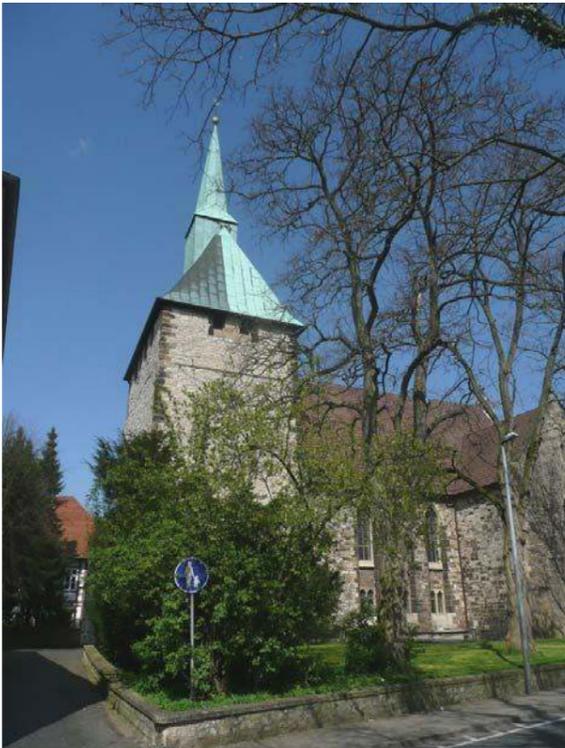




## Kategorie 1: Besonders stadtbildprägende Gebäude

Der Kirchbereich von Sarstedt nimmt eine wichtige „ausgleichende“ Funktion im Stadtgefüge ein. Südlich der Steinstraße, in räumlicher Nähe zu dieser „Hauptgeschäftsstraße“, ist hier eine Keimzelle der Innenstadt mit Platzcharakter erhalten. Wichtige soziale und kulturelle Einrichtungen in baukulturell bedeutenden Gebäuden bieten hier einen würdevollen Rahmen zur Begegnung und Kommunikation und sind wichtiger Bestandteil zur Stärkung der Anziehungskraft einer Innenstadt.

Sowohl das Gruppendenkmal an sich als auch jedes einzelne Gebäude besitzen besondere stadtbildprägende Bedeutung.



Kirche St. Nikolai und Backsteingebäude Kirchplatz 2 und 9 (kein Denkmal)



Fachwerkhäuser mit gekrümmten Eckstreben: Gebäude Kirchplatz 1 und 6 (rechtes Foto)



**Kategorie 1: Besonders stadtbildprägende Gebäude**



Gebäude Kirchplatz 3 mit Holzfront zum Kirchhof und Fachwerkfront zur Straße



Die denkmalgeschützten Gebäude Kirchplatz 4 und Gebäude Im Sacke 6 (rechtes Bild) stellen die zwei Hauptgruppen der überlieferten Fachwerkbauten dar. Gebäude Im Sacke 6 weist typische Merkmale aus der Zeit vor 1800 auf (Fachwerkvorkragung des Oberstocks), flächenbündige Bauweise bei Objekt Kirchplatz 4.



Weitere Fachwerkgebäude mit stadtbildprägender Bedeutung: Heimatstube Vor der Kirche 5 mit Holzverbretterung zur Straße, Gebäude Hahnenstein 8 (Foto ganz rechts).



**Kategorie 1: Besonders stadtbildprägende Gebäude**



Als Backsteinkomplex beeindruckt das Schulgebäude Vor der Kirche 7 mit jüngerem nördlichen Gebäudeflügel



Weberstraße 20 und 22 (rechtes Bild)



Weberstraße 24 und 28 (rechtes Bild)

Auch die denkmalgeschützten Gebäude Weberstraße 20-28 sind durch die erhaltenen Fachwerksstrukturen der **Kategorie 1: Besonders stadtbildprägende Gebäude** zuzuordnen.



**1.2. Beispiele stadtbildprägender und wichtiger Gebäude**

**Kategorie 2: Stadtbildprägende und wichtige Gebäude**



Steinstraße 37



Steinstraße 26



Steinstraße 25



Steinstraße 45



Steinstraße 43



Steinstraße 57



**Kategorie 2: Stadtbildprägende und wichtige Gebäude**



Steinstraße 53



Steinstraße 15



Weberstraße 10



Holztorstraße 49



Holztorstraße 59



**Kategorie 2: Stadtbildprägende und wichtige Gebäude**



Vor der Kirche 3



Hahnenstein 8



Weberstraße 8



Weberstraße 32



Enge Straße 2



Weberstraße 4



**Kategorie 2: Stadtbildprägende und wichtige Gebäude**



Steinstraße 36



Steinstraße 21



Vor der Kirche 1



Steinstraße 2



Weberstraße 16



Eulenstraße 2



## Weitere Beispiele stadtbildprägender Gebäude

- Gebäude mit stadtbildprägender Bedeutung, jedoch wesentlich mehr verändert (in der Regel besteht Umgestaltungsbedarf bzw. die Möglichkeiten einer Stadtbildaufwertung)



Steinstraße 30



Steinstraße 32

Ziel: Verbesserung Details Fenster, Schaufenster- und Erdgeschossfronten



Enge Straße 7, Weberstraße 13 und 17 (Foto rechts):  
Ziel: Abnahme stadtbild-untypischer Behänge.



## Sonderaspekt-Beispiele: Besondere stadtbildprägende Bedeutung

aufgrund der städtebaulichen Disposition (z.B. dominante Lage, Blickfang- und/oder Ecklagensituation). Diese Gebäude nehmen eine besondere Bedeutung im städtebaulichen Gefüge ein



Steinstraße 9



Steinstraße 26

Gebäude in wichtigen Ecklagen und mit hohem Aufwertungspotenzial



Steinstraße 12



Steinstraße 14



Steinstraße 46



Steinstraße 10

Gebäude an wichtiger Stelle der ehem. Stadtmauer. Vermutlich Fachwerk hinter dem Behang im Obergeschoss bei Gebäude Steinstraße 10.



## 2. Vorgaben zur Gebäudegestaltung im Ortskern

### 2.1 Anforderungen an prägende Bauteile Dach bis Details:

- I. Dach und Dachlandschaft
- II. Fassaden: Fachwerk-Behänge-Backstein-Putz
- III. Details: Fenster-Türen-Sonstige Details

### 2.2 Gestaltungsrichtlinien Zusammenfassung



**Übersicht: Aspekte und Ziele zur Stadtbildpflege**



## Vorgaben zur Gebäudegestaltung im Rahmen der Innenstadtsanierung

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

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

Diese Richtlinie unterstützt die folgenden grundsätzlichen Zielsetzungen:

### 1. Baulich kulturelles Erbe

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

### 2. Lokale und regionale Identität, Ortscharakter und Regionstypik /

### 3. Zeitstile, Stilmerkmale, z.B. Barock, Gründerzeit

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

### 4. Unverwechselbarkeit, Einzigartigkeit, Geschlossenheit, „Harmonie“

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

### 5. keine Stadtbildstörungen, Maßstabsbrüche

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

### 6. Einsatz umweltschonender Materialien

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



### 7. Kontinuität, neue sich zeitgemäß einfügende Architektur

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

### 8. Sanierungstechnik, Regeln der Technik, EnEV

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

### 9. Zeitgemäße Wohnbedingungen

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

### 10. Beratung, Information, Angemessenheit

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

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

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

Gestalterische Mehraufwendungen sollen dabei möglichst durch gezielte Förderungen unterstützt werden.

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

## SANIERUNGSKONZEPT INNENSTADTSANIERUNG SARSTEDT

Sanierungsgebiet Steinstraße/Holztor Ost – Programm Stadtumbau West



Seite 34



Typische Gauben und Dachziegel mit Hohl-/S-Pfannen in naturrot



Unterteilte Holzsprossenfenster, Holzkassettentüren, tlw. Klappläden, Fachwerk, Backstein, Putz, gegliederte Schaufenster, typische Dachränder



Kapitel Stadtbildprägende Gebäude und Strukturen



## 2.1 Anforderungen an prägende Bauteile und Details

### I. Dach und Dachlandschaft

#### I. Dach

##### 1.1 Dacheindeckung / Dachlandschaft

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

Mit erster Priorität sind zu fördern:

(natur-)rote **Tonziegel**

Förderenswert sind:

- Mit erster Priorität: S- und hohlpfannenähnliche Ziegel- u. Dachsteine
- Mit zweiter Priorität: Doppelmuldenziegel (in der Regel bei Gebäuden ab 1880)
- Jeweils mit naturrotem Farbton.
- Vorbautendächer ggf. mit roten Biberschwanzziegeln, Naturschiefer oder als leichte Stahlglaskonstruktionen

### Die typische Dachlandschaft



#### Beispiele traditioneller naturroter Tonziegeleindeckungen, S-Pfannen

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

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

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

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



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

### Die wichtigsten Ziegeltypen :



Hohlpfanne



S-Falz-Ziegel



Doppelmuldenfalzziegel



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

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



*Nur die roten Tonziegel sind traditionell stadtbildprägend >*



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

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

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

### 1.2. Dachdetails

#### Förderenswert sind:

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

#### Nicht förderenswert sind ferner:

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



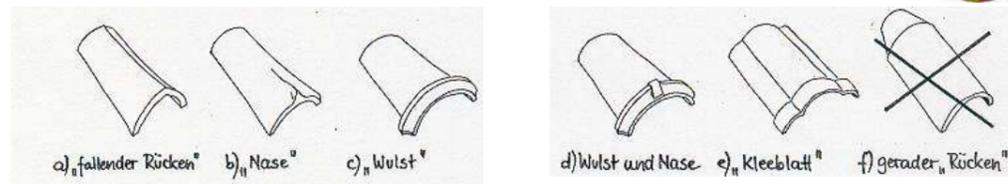
**Beispiele traditionell weiß (gekalkt) bis hell gehaltener, teil profilierter Dachrandhölzer, teilweise mit Dekoranstrichen**

## SANIERUNGSKONZEPT INNENSTADTSANIERUNG SARSTEDT

Sanierungsgebiet Steinstraße/Holztor Ost – Programm Stadtumbau West

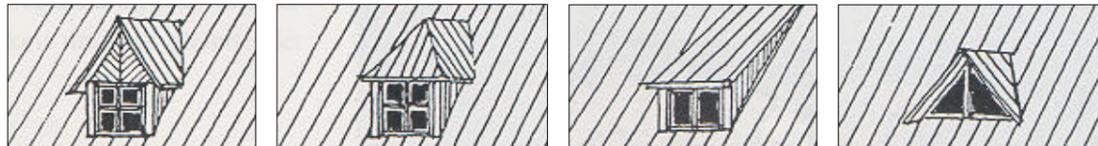


Seite 38



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

### Stadtbildgerechte Gauben:



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



Beispiele Satteldachgauben/Zwerchgauben/Zwerchhäuser





Typische Schleppdachgauben, Walmdachgauben



Beispiele Dreiecksgauben im Stadtbild



## II. Fassaden

### 2.1 . Fachwerk

- **Sichtfachwerk** ist in der Regel auf Nichtwetterseiten, bzw. wo es nach bautechnischer Prüfung möglich ist, zu erhalten
- Gefache sind zu verputzen oder in Backstein gem. Befund zu gestalten
- Lehmgefache sind möglichst zu erhalten; in der Regel sollten die Fachwerkbalken in Brauntönen gestrichen werden sofern keine Befundfarben vorliegen, in Einzelfällen z.B. grün, graublau, rotbraun u.a.
- die Gefache sind hell zu halten (z.B. gedeckter Weißton bis hellocker);  
Möglichst zu vermeiden bzw. nicht förderungswert ist
- das Aufbohlen von Originalfachwerk mit Brettern u. Bohlen
- das Behängen mit ortsuntypischen, nicht traditionellen Baustoffen (wie Kunststoff, Zementplatten u. a. (gilt auch für andere ortstypische Fassaden))

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



Fachwerk-Ensemble in der Weberstraße



## Stadtbildtypische Behangfassaden

### 2.2 Stadtbildtypische Behangfassaden

Behänge aus ortstypischem Material als mögliche Gestaltungsmittel – jeweils im Einzelfall mit Bauamt/städtebaulicher Beratung\* abstimmen.

Dazu zählen bzw. sind förderungswert in bestimmten Situationen\*:

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

Entlang der Hauptachsen Steinstraße, Holztorstraße und Weberstraße sind straßenseitig Sichtfachwerkfronten, Backstein- und Putzfronten gemäß jeweiligem Bestand zu favorisieren. Behänge kommen hauptsächlich auf Rückseiten oder „außerhalb“ der o.g. Hauptachsen in Betracht bei Fachwerkbauten, um energetische Maßnahmen mit sog. hinterlüfteten Vorhangfassaden durchführen zu können.

Die Erhaltung überlieferter baukulturell wertvoller Sichtfachwerkfronten, Backstein- und Putzfronten im Einzelfall zu bevorzugen.

### Hohl- und S-Pfannen



Letzte Ziegelreihe wird als unterer Abschluss ausgestellt



**Weitere Behangmaterialien im Einzelfall:**



**Holz waagerechte Verschalung**

(als „Steinimitat“ - waagerechte Holzverschalung oder senkrechte Verbretterung  
möglichst mit schmaler Deckleiste)



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





### 2.3 Backstein-, Putz- u. sonstige Fassaden

Backstein- und Ziegelmauerwerk sind handwerksgerecht mit Gesimsen und Formsteinen zu erhalten. In Ausnahmefällen können Backsteinfronten einen rötlichen Putz (backsteinfarben) erhalten nach Abstimmung mit dem Planungsamt der Stadt Sarstedt bzw. der städtebaulichen Beratung.

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

### Backstein- und typische Putzgebäude runden den stadtbildprägenden Gebäudebestand von Sarstedt ab.



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



Putzbauten in gedeckten Erdtönen mit Fensterfaschen



## III. Details

### 3.1 Fenster

Förderenswert sind bei traditionellen stadtbildprägenden Gebäuden:

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

Auch daran werden uns kommende Generationen messen, wie wir mit dem baulich kulturellen Erbe bzw. dessen authentischen und ortstypischen Materialien und Details umgegangen sind. Das Einfügen veränderter oder störender Gebäude ins Altstadtbild spielt bei der Stadtbildpflege historischer Gebäude ebenfalls eine wichtige Rolle.

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

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

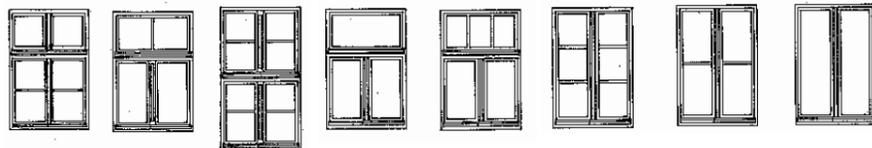
Auch Klappläden als Windschutzelemente für Fenster sind wünschenswert.





**Fenstergestaltung in Stichworten**

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



A1      A1      A2      B1      B2      C1      C2      C3



Fensterbeispiel mit Klappläden

Vom Baustil her vorrangige Fenstertypen:

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

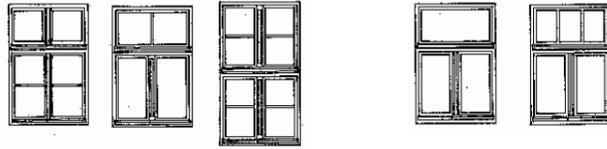
A2: bei hohen Fenstern auch mit Mittelkämpfer und mittig geteilten Läden

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

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

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

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



**Fensterlandschaften in Sarstedt**



Zum Teil mit schönen Fensterbekleidungen

Kapitel Stadtbildprägende Gebäude und Strukturen



### 3.2. Türen

Förderenswert sind:

- Türen grundsätzlich aus heimischen Holz, z.B. Eiche
- Typische Kassettentüren sind zu erhalten. Aus histor.-altstadtbildprägender Sicht sind Katalogtüren nicht förderenswert
- Neue Eingangstüren sind als Holzkassettentüren herzustellen; ggf. kann Klarglas im oberen Füllungsbe-  
reich verwendet werden
- Oberlichter sind zu erhalten, i.d.R. weiß zu streichen

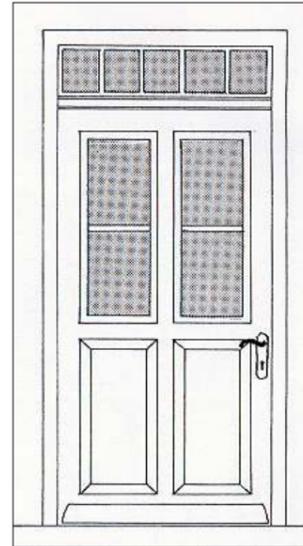




### Türgestaltung in Stichworten

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

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



Oben rechts Beispielskizze einer traditionellen Kassettentür



Kapitel Stadtbildprägende Gebäude und Strukturen



**Türbeispiele in Sarstedt**



Kapitel Stadtbildprägende Gebäude und Strukturen



## Zusammenfassung: Grundsatzblätter Gestaltung altstadttypischer Gebäude

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

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

#### → Wesentliche Aussagen und Aspekte

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

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

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

## I. Dach

### 1.1 Dacheindeckung / Dachlandschaft

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

Mit erster Priorität sind zu fördern:

(natur-)rote **Tonziegel**

Förderenswert sind:

- Mit erster Priorität: S- und hohlpfannenähnliche Ziegel- u. Dachsteine
- Mit zweiter Priorität: Doppelmuldenziegel (in der Regel bei Gebäuden ab 1880)
- Jeweils mit naturrotem Farbton.
- Vorbautendächer ggf. mit roten Biberschwanzziegeln, Naturschiefer oder als leichte Stahlglasskonstruktionen

### 1.2. Dachdetails

Förderenswert sind:

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

Nicht förderenswert sind ferner:

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



## II. Fassaden

### 2.1 . Fachwerk

- **Sichtfachwerk** ist in der Regel auf Nichtwetterseiten, bzw. wo es nach bautechnischer Prüfung möglich ist, zu erhalten
- Gefache sind zu verputzen oder in Backstein gem. Befund zu gestalten
- Lehmgefache sind möglichst zu erhalten; in der Regel sollten die Fachwerkbalken in Brauntönen gestrichen werden sofern keine Befundfarben vorliegen, in Einzelfällen z.B. grün, graublau, rotbraun u.a.
- die Gefache sind hell zu halten (z.B. gedeckter Weißton bis hellocker);  
Möglichst zu vermeiden bzw. nicht förderenswert ist
- das Aufbohlen von Originalfachwerk mit Brettern u. Bohlen
- das Behängen mit ortsuntypischen, nicht traditionellen Baustoffen (wie Kunststoff, Zementplatten u. a. (gilt auch für andere ortstypische Fassaden))

### 2.2 Stadtbildtypische Behangfassaden

Behänge aus ortstypischem Material als mögliche Gestaltungsmittel – jeweils im Einzelfall mit Bauamt/städtebaulicher Beratung\* abstimmen.

Dazu zählen bzw. sind förderenswert in bestimmten abzustimmenden Situationen\*:

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

### 2.3 Backstein-, Putz- u. sonstige Fassaden

Backstein- und Ziegelmauerwerk sind handwerksgerecht mit Gesimsen und Formsteinen zu erhalten. In Ausnahmefällen können Backsteinfronten einen rötlichen Putz (backsteinfarben) erhalten nach Abstimmung mit dem Planungsamt der Stadt Sarstedt bzw. der städtebaulichen Beratung.

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

## III. Details

### 3.1 Fenster

Förderenswert sind bei traditionellen stadtbildprägenden Gebäuden:

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



### 3.2. Türen

Förderenswert sind:

- Türen grundsätzlich aus heimischen Holz, z.B. Eiche
- Typische Kassettentüren sind zu erhalten. Aus histor.-altstadtbildprägender Sicht sind Katalogtüren nicht förderenswert
- Neue Eingangstüren sind als Holzkassettentüren herzustellen; ggf. kann Klarglas im oberen Füllungsbe- reich verwendet werden
- Oberlichter sind zu erhalten, i.d.R. weiß zu streichen

### 3.3 Sonstige Details

- Vorbauten und Vordächer aus Holz mit roter Ziegeldeckung oder Naturschiefer, Vordächer auch leichte transparente Lösungen(Stahlglas z.B.)
- Für Treppen- und Sockel kommen Natursteine infrage; Sockel können auch verputzt werden, falls kein Naturstein vorhanden ist oder der Hausstil dies gebietet
- Altpflaster u. -materialien sind möglichst zu erhalten bzw. wieder zu verwenden
- Einfriedungen sind als Holzlattenzäune (Staketenzäune), traditionelle Eisenzäune, Natur- stein-, Backsteinmauern und/oder ortstypische Hecken möglich (Weiteres s. Freiraumteil)

Begründete Abweichungen sind im Einzelfall nach Rücksprache mit der Stadt Sarstedt, Planungsamt, abzuklären bzw. abzustimmen.



**2.2 Gestaltungsrichtlinie zur Gebäudegestaltung**

# GESTALTUNGSRICHTLINIE

ZUR GEBÄUDEGESTALTUNG

IM RAHMEN DER

**INNENSTADTSANIERUNG  
SARSTEDT**

FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DES SANIERUNGSGEBIETES

**Hinweise:**

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

**Ein Rechtsanspruch auf Förderung besteht nicht.**

**In begründeten Fällen sind Abweichungen von nachstehenden Richtlinien ausnahmsweise möglich.**



## Richtlinie zur Gestaltung Beachtung im Rahmen der Förderung

### I. Dach

#### Richtlinie

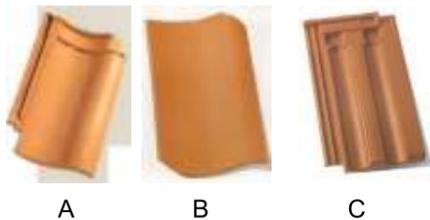
Förderenswert sind:

##### 1. Dachfarbe:

- **Dacheindeckung** nur in (natur-)roten Farbtönen. Edelmetallbeschichtete und glasierte Ziegel sind nicht förderenswert. Vor Eindeckung ist ein Musterziegel vom Antragsteller vorzulegen.

##### 2. Dachziegelarten:

- Mit erster Priorität: **S-Falzziegel, Hohlpfannen:**
- Mit zweiter Priorität: **Doppelmuldenziegel** (in der Regel bei Gebäuden ab 1880 möglich)
- Nur kleinformatische Tonziegel (in der Regel mind. 12 Stck. je m<sup>2</sup>)



A = S-Falzziegel / B = Hohlpfanne  
C = Doppelmulden

##### 3. Dachränder und Details

- **Dachränder am Giebel und Ortgänge** aus Holz in traditioneller oder stiltypischer Form (gemäß Befund in der Regel mit breiten Brettern) - **Ortgangziegel** sind analog zur Dacheindeckung möglich. Die Stirnseiten der vorderen Ortgangbretter/Windfedern können mit Zink, Kupfer, Sandstein, Naturschiefer verkleidet werden
- **Dachranduntersichten an den Traufen** in baustiltypischer Weise aus Holz (sollten gebrochen weiß - früher wurden Dachränder oft weiß gekalkt - bzw. hell oder nach Befund gestrichen werden; die Stirnseiten können farblich abgesetzt werden)
- **Dachrinnen aus Zink oder Kupfer**

Nicht förderenswert:

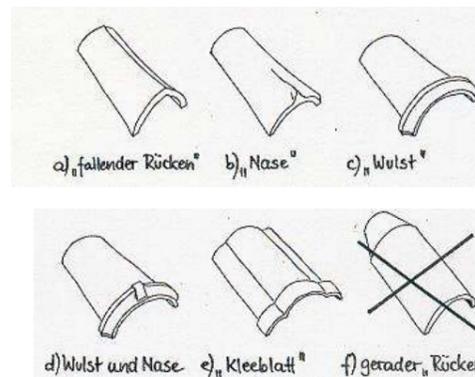
- Nut- und Federschalen für Dachränder
- Eternit- oder Blechwinkel

## Richtlinie zur Gestaltung Beachtung im Rahmen der Förderung

#### Richtlinie

Förderenswert sind:

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



- Schornsteine aus Klinkern (rot bis braun) oder verputzt – Behänge z.B. aus Schiefer, oder Biberschwanzziegel sind nicht förderenswert
- Schneefanggitter aus Zink oder Zink rot einbrennlackiert bzw. Kupfer. Nicht förderenswert sind Rundhölzer.



## Richtlinie zur Gestaltung Beachtung im Rahmen der Förderung

### II. Fassade

#### Richtlinie

Förderenswert sind je nach Bautyp, Baustil und städtebaulicher Situation:

#### 1. Fassaden-Materialien wie folgend:

- Sichtfachwerk**
- Fachwerkgefache** in Putz oder in traditionellem Backstein bei Befund
- Putzfassaden
- Backsteinfassaden bei Befund
- Traditionelle Behangfassaden (s. Pos. 2)

Zu a) und b): Die Farbgebung ist im Einzelfall abzustimmen.

Zu c): Putzfassaden sollten in **gedeckten Erdtönen** gehalten werden (von gebrochenem Weiß bis Ocker, Grau- und hellen Brauntönen u. rötlichen Tönen)

Zu d): Backstein- und Ziegelmauerwerk sind handwerksgerecht mit Gesimsen und Formsteinen zu erhalten

#### 2. Behangmaterialien:

Behänge aus ortstypischem Material als mögliche Gestaltungsmittel – jeweils im Einzelfall mit Bauamt/städtebaulicher Beratung\* abstimmen.

Dazu zählen bzw. sind förderenswert in bestimmten abzustimmenden Situationen\*:

Behänge aus traditionellem Material wie

- rote **Hohl-, S-Pfannen aus Ton**; die letzte Ziegelreihe sollte ausgestellt werden
- in begründeten Fällen, **Naturschiefer, Holz** (waagerechte und/oder senkrechte breite Bretter mit Deckleiste), z.B. bei Befund. Ggf. historische Blechrautenbehänge, rote Biberschwanzziegel in Segmentform mit Rippen.

Die Wahl der Behangmaterialien hängt auch vom jeweiligen Baustil und der Einzelfallsituation ab.

#### 3. Nicht förderenswert sind ausdrücklich:

- Grelle, glatte, glänzende Oberflächen und Materialien
- das Aufbohlen von Originalfachwerk mit Brettern u. Bohlen
- das Behängen mit ortsuntypischen, nicht traditionellen Baustoffen (wie Kunststoff, Zementplatten u. a.

## Richtlinie zur Gestaltung Beachtung im Rahmen der Förderung

### III. Fenster, Türen, Tore und sonstige Außenbauteile

#### Richtlinie

Förderenswert sind je nach Bautyp und Baustil:

#### 1. Fenster:

- In der Regel weiße Holzsprossenfenster bzw. Fensterfarbe gemäß historischer Befundfarbe
- glasteilende Sprossen je nach Baustil oder Ensemblesituation (i.d.R. mindestens eine glasteilende, senkrechte mittig angeordnete Sprosse und eine waagerechte Unterteilung, meist als Hochkämpfer)
- Flügelsprossen können als sog. Wiener Sprosse ausgebildet werden.
- Farbig abgesetzte Fensterbekleidungen bei Fachwerkgebäuden
- Einheimische Hölzer oder zertifizierte Hölzer aus kontrolliertem Anbau
- Regenschienen mit einem Holzwasserschengel überblendet oder weiß einbrennlackiert
- Bekleidungen aus Holz, ggf. mit einem Unterbrett und einer Verdachung
- Holz-Klappläden** i.d.R. als Rahmenfüllungsläden
- Fensterbänke aus Holz (Zink- und Kupferauflagen sind möglich);
- bei Fensterseitenteile in Behangfassaden ebenfalls Holz, Kupfer, Zink. Nicht förderenswert ist Aluminium.

#### 2. Türen und Tore

- Eingangstüren als Holzkassetentüren; Glas kann im oberen Füllungsbereich verwendet werden

#### 3. Vorbauten, Treppen, Sockel, Sonstiges

- Vorbauten und Vordächer mit roter Ziegeldeckung. Im Einzelfall sind in begründeten Fällen Zink- und Kupferdeckungen oder Glaselemente möglich.
- Treppen und Sockel aus Natursteinen; Sockel können auch verputzt werden, falls kein Naturstein vorhanden ist oder der Hausstil dies gebietet
- Altpflaster u. -materialien, Betonsteine in Farbe und Form passend zu den Altmaterialien

#### 4. Werbung

- Traditionelle Ausleger
- Sonstige Werbe-Elemente im Ausnahmefall, die zum Stadtbild passen



### Gestaltung von Neubauten:

Für Neubauten gelten ähnliche Grundzüge der Gestaltung analog zu stadtbildprägenden Gebäuden:

- Einfache Baukörper mit Längsstreckung, kompakte Bauform, d. h. Verzicht auf unruhige Einschnitte und Vorsprünge, steil geneigte Dächer zwischen 42 und 48°, stehende Fensterformate
- Stadbtidtypische Materialien verwenden wie naturrote Tonziegel, Holz, Putz, gedeckte Farben

Alte und neue Gebäude müssen miteinander harmonieren bzw. kommunizieren.

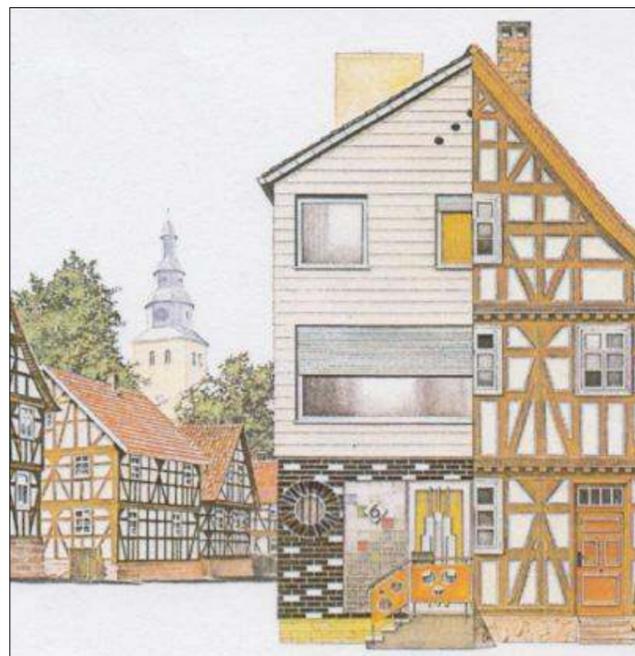
Die Vorgaben des Rahmenplanes zur Gebäudegestaltung haben sowohl erhaltenden als auch innovativen Charakter und richten sich an drei Hauptgruppen des Bauens:

Die sog. vorhandenen **stadtbildprägenden Bausubstanzen**, vornehmlich die zahlreichen Fachwerk- und Backsteinbauten in Sarstedt; diese gilt es regions-, stil-, handwerks-, material- und detailgerecht zu erhalten und zu gestalten.

Die übrigen vorhandenen **stadtbildergänzenden Bausubstanzen**, meist veränderten Altbauten oder Putzbauten des 19. Jh. bzw. des frühen 20. Jh. mit mehr oder weniger stadtbildtypischer Erscheinungsqualität, die es im Detail, vornehmlich in der Materialwahl und Farbgebung, zu verbessern gilt.

Die **Neubauten**, die sich als zeitgemäße und sich einfügende Architekturen entwickeln sollen unter Berücksichtigung ortstypischer Formen, Farben und Materialien. Derzeit sind in Sarstedt wenige Gebäude vorhanden, die als Einzelfall das Stadtbild besonders gravierend stören. Daher ist das Stadtbild von Sarstedt innerhalb der Innenstadtlage weitgehend intakt und erhaltenswert.

Jedoch macht sich mit zunehmender Tendenz, gerade auch weil eine große Verfügbarkeit durch neue Baustoffe gegeben ist, die Summe vieler kleiner Veränderungen negativ in Bezug auf das typische Stadtbild bemerkbar, d.h. gerade bei den vorhandenen Gebäuden muss durch die Innenstadtsanierung dieser Entwicklung „gegengesteuert“ werden.



Plakat Nationalkomitee Denkmalpflege

Damit das Ganze innerhalb der historischen Innenstadt zusammenwächst, ist es für die Gruppe III, nämlich für die Neubauten, wichtig, dass durch bestimmte „Spielregeln“ keine Fremdkörper und Disharmonien entstehen.

Z.B. würde ein zweigeschossiger Flachdachbau, mit schwarzen Platten behängt, eindeutig einen Fremdkörper in der historischen Innenstadt von Sarstedt darstellen, der zu sehr in Kontrast zur örtlichen Bauweise stünde.

## SANIERUNGSKONZEPT INNENSTADTSANIERUNG SARSTEDT

Sanierungsgebiet Steinstraße/Holztor Ost – Programm Stadtumbau West



Seite 57

Beispiel:  
Wirkung eines Flachdachbaus  
in historischer Umgebung >



Zeitgemäß sich einfügen bedeutet, die Formensprache des Bestandes aufgreifen und durchaus neu interpretieren. Dabei können auch sehr transparente Glaskonstruktionen beifügen. Ein „Rezept“ gibt es nicht. Die Qualität ist im Einzelfall mit der Stadt Sarstedt abzustimmen.

Ziel: Kontinuität im Stadtbild erreichen, neue Architektur soll nicht historische Gebäude einfach „kopieren“, sondern auf dem historischen Formenbestand aufbauend sich zeitgerecht entwickeln.

Beispiele neuzeitlicher Architektur in der Sarstedter Innenstadt:





Beispiele neuzeitlicher Architektur in der Sarstedter Innenstadt:





## II. VERKEHR UND FREIRAUM

### 1. EINFÜHRUNG UND AUFGABENSTELLUNG

Folgende Defizite für das Handlungsfeld Freiraum und Verkehr werden in den Erläuterungen zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt – Steinstraße / Holztor Ost“ beschrieben:

Funktions- und Substanzschwächen von Verkehrs- und öffentlichen Räumen:

- mangelnde Einbindung zwischen übergeordnetem Straßennetz und Innenstadt
- Anbindung an die Innenstadt
- fehlende Verknüpfung zwischen westlicher und östlicher Innenstadt
- Nutzungskonflikte zwischen Verkehrsteilnehmern aufgrund des schmalen Straßenprofils
- Aufenthalts- und Nutzungsdefizite für Fußgänger
- hohes Verkehrsaufkommen und Immissionsentwicklung in Verbindung mit sensiblen Wohnnutzungen (Eulenstraße, Lappenberg, Vor der Kirche, Im Sacke)
- mangelnde An- und Verbindung von Wohn- und Freiräumen
- fehlende Verknüpfung zwischen Stadt- und Flusslandschaft
- Blockstrukturen und geschlossene Straßenrandbebauung verhindern Durchquerung des Gebiets
- Grünstreifen Fluss mit Nadelöhr Holztorbrücke
- Abgängigkeit des Oberflächematerials von Straßen- und Plätzen
- Gestaltungsdefizite und Mindergestaltung von Grünflächen

Der städtebauliche Rahmenplan setzt sich ziel- und maßnahmenorientiert mit der Auflösung der Defizite für das Handlungsfeld Verkehr und Freiraum auseinander. Er entwickelt Lösungsansätze, auf deren Grundlage eine Umsetzung von Ordnungs- und Baumaßnahmen durch Bauleitplanung oder Objektplanung angegangen werden kann.

## 2. PLANUNGSGRUNDLAGEN

### 2.1 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) 2008

Im Jahre 2008 hat die Stadt Sarstedt ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) aufgestellt. Dort ist eine umfangreiche Standortbestimmung in Bezug auf die demografischen Entwicklungsfaktoren vorgenommen worden. Des Weiteren wurden eine SWOT-Analyse und eine städtebauliche Analyse erarbeitet. Im Ergebnis wurde eine Entwicklungsstrategie aufgestellt. Bezogen auf das Thema Verkehr und Freiraum sind folgende Aussagen relevant:

Die strategische Entwicklung in Sarstedt baut auf drei wesentliche Punkte mit den räumlichen Schwerpunkten Innenstadt und Verknüpfung von Innenstadt und Flusslandschaft:

- Kräftebündelung in der Innenstadt,
- Wohnstandort für spezifische Nutzergruppen und



- In-Wert-Setzung der Flusslandschaft

Im Einzelnen verbergen sich folgende Ziele hinter den strategischen Ansätzen. Die besonders themenrelevanten Ansätze sind unterstrichen.

Kräftebündelung in der Innenstadt:

- Angebotsspezialisierung: Nischen besetzen, Vermarktung „Kleinstadtflair“, Kundennähe & Persönlichkeit
- Angebotsvielfalt zu unterschiedlichen Tageszeiten
- Erlebnis stärken, Raumangebot anpassen
- Inszenierungen: Wasser, Licht

Wohnstandort für spezifische Nutzergruppen

- Bedarfs- und nachfragegerechter Umbau
- Anpassung an sich abzeichnende demografische Entwicklung
- Aktive Nachbarschaften / Netzwerke fördern
- Angebotsmanagement u.a. zur Leerstandsvermeidung
- Gestaltung des Wohnumfeldes

In-Wert-Setzung der Flusslandschaft

- Grünraumvernetzung
- Stadteingang Innerstebrücke
- Erfahrbarkeit: Bezüge im Stadtraum / Vermarktung nach Außen
- Erreichbarkeit / Nutzbarkeit intensivieren
- Synergien herstellen: Wohnumfeld, Tourismus
- Potenzial: Wassersportarten

Die Ziele werden im städtebaulichen Rahmenplan kritisch geprüft und vertieft.

### 2.2 Vorbereitende Untersuchungen zur Stadtsanierung (VU) 2005

Im Jahre 2008 sind vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchgeführt worden. Diese waren Grundlage für den Förderantrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“. Bezogen auf das Themenfeld Verkehr und Freiraum sind folgende Maßnahmen zum Stadtumbau im Altstadtkern formuliert worden:

#### Übergeordnete Aspekte Verkehr

- Beengte Straßenräumen mit diversen Nutzungsansprüchen (MIV, ÖPNV, Fußgänger, Radfahrer, Parken, Laden, (Re-)Präsentieren, Aufenthalt)
- Funktionsschwächen bezüglich Umfeldqualitäten
- Immissionskonflikte mit flächendeckendem Wohnen
- Substanzschwächen Oberflächen
- Aufwertung der Fußgängerachse Ost-West
- Einführung Parkleitsystem

## **SANIERUNGSKONZEPT INNENSTADTSANIERUNG SARSTEDT**

Sanierungsgebiet Steinstraße/Holztor Ost – Programm Stadtumbau West



Seite **61**

- Überarbeitung Bewirtschaftungssystem Parkplätze
- Verbesserung Stellplatzsituation Anlieger (Blockneuordnung)

### **Einzelmaßnahmen Verkehr**

Steinstraße:

- Rückbau Baumbestand
- Ergänzung Mobiliar
- Ost: Aufwertung für Fußgänger

Engestraße:

- Sperrung für MIV
- Einbeziehung in Fußgängerzone
- Platzbildung mit Markthallencharakter

Holztorstraße:

- Rückbau Baum- und Pflanzbeete (Querung)
- Attraktivierung als Geschäftsstraße
- Mehr Priorität für Fußgänger

Weberstraße:

- Verkehrsberuhigung
- Anbindung Parkplatz an Weichstraße bzw. Verbesserung Ein-/Ausfahrt

Hahnenstein und Vor der Kirche:

- Verbreiterung der Gehwege
- Verkehrsberuhigung bei Bau Entlastungsstraße

Entlastungsstraße südlich Steinstraße:

- Neuordnung im Blockinnenbereich
- Entlastung Eulenstraße, Vor der Kirche, Lappenberg, Hahnenstein

Burgstraße:

- Verbesserung Übersichtlichkeit und Straßenführung
- Ggf. Rückbau Mauer (in Teilbereichen)
- Verbesserung Kreuzung mit Weichstraße/Königsberger Straße

Parkplatz Hallenbad:

- -Umgestaltungs- und Aufwertungsbedarf Oberflächen
- -Ggf. bauliche Nutzung in Teilbereichen bei Integration Parkhaus/Tiefgarage

### **Übergeordnete Aspekte Freiraum**

- Kaum Erholungsmöglichkeiten im Wohnbereich durch dichte Baustrukturen mit hohem Versiegelungsgrad
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Entkernung, Entsiegelung, Grüngestaltung und Schaffung von Spielflächen in Blockinnenbereichen
- Freiraumversorgung durch Anbindung Innenstadt an Landschaftsraum und Fluss



- Gestaltung, Erschließung und Vernetzung der Uferbereiche der Innerste mit den Wohnquartieren und dem Zentrumsband Steinstraße / Holztorstraße
- Kirchplatz ist in Bezug auf die An- und Einbindung als Solitär zu betrachten, weshalb an der ruhigen Lage und intimen Atmosphäre festgehalten werden sollte.

#### Einzelmaßnahmen Freiraum

Innerste:

- Verbesserung der Wahrnehmung (Öffnung Flusskulisse, Verzahnung Stadt-Fluss)
- Anknüpfung Holztorbrücke (Nord: Weg am Ostufer, Süd: Weg am Westufer)

Kirchplatz St. Nicolai:

- Repräsentations-, Erschließungs-, Verbindungsfunktion (Innenstadt - Mühlenareal)
- Erneuerung Oberflächen und Baumscheiben
- Platz als stiller Treffpunkt

Die Maßnahmen werden im städtebaulichen Rahmenplan kritisch geprüft und vertieft.

### 2.3 Vorgaben aus dem Sanierungsbeirat

Ziel des städtebaulichen Rahmenplanes ist es, die Vorgaben aus dem ISEK und der VU möglichst authentisch weiterzuentwickeln. Kernpunkt des integrierten Planungsansatzes ist daher die Arbeit mit lokalen Akteuren. Zu diesem Zweck wurde ein Sanierungsbeirat aus interessierten und engagierten Bürgerinnen und Bürgern gebildet. Mit dem Sanierungsbeirat wurden verschiedene Analyse- und Planungswerkstätten zum Thema Verkehr und Freiraum durchgeführt.

#### 2.3.1 Ausgangslage

Bei einer Ortsbegehung am 14.11.2009 werden alle öffentlichen Bereiche (Straßen und Plätze) im Sanierungsgebiet von Sarstedt abgelaufen. Die Veranstaltung dient dazu, den notwendigen Handlungsrahmen für die Stadtsanierung abzustecken. Aus Sicht der Bevölkerung/des Sanierungsbeirates werden Prioritäten sowie Handlungs- und Gestaltungswünsche geäußert. Folgende Ergebnisse können festgehalten werden: <sup>1</sup>

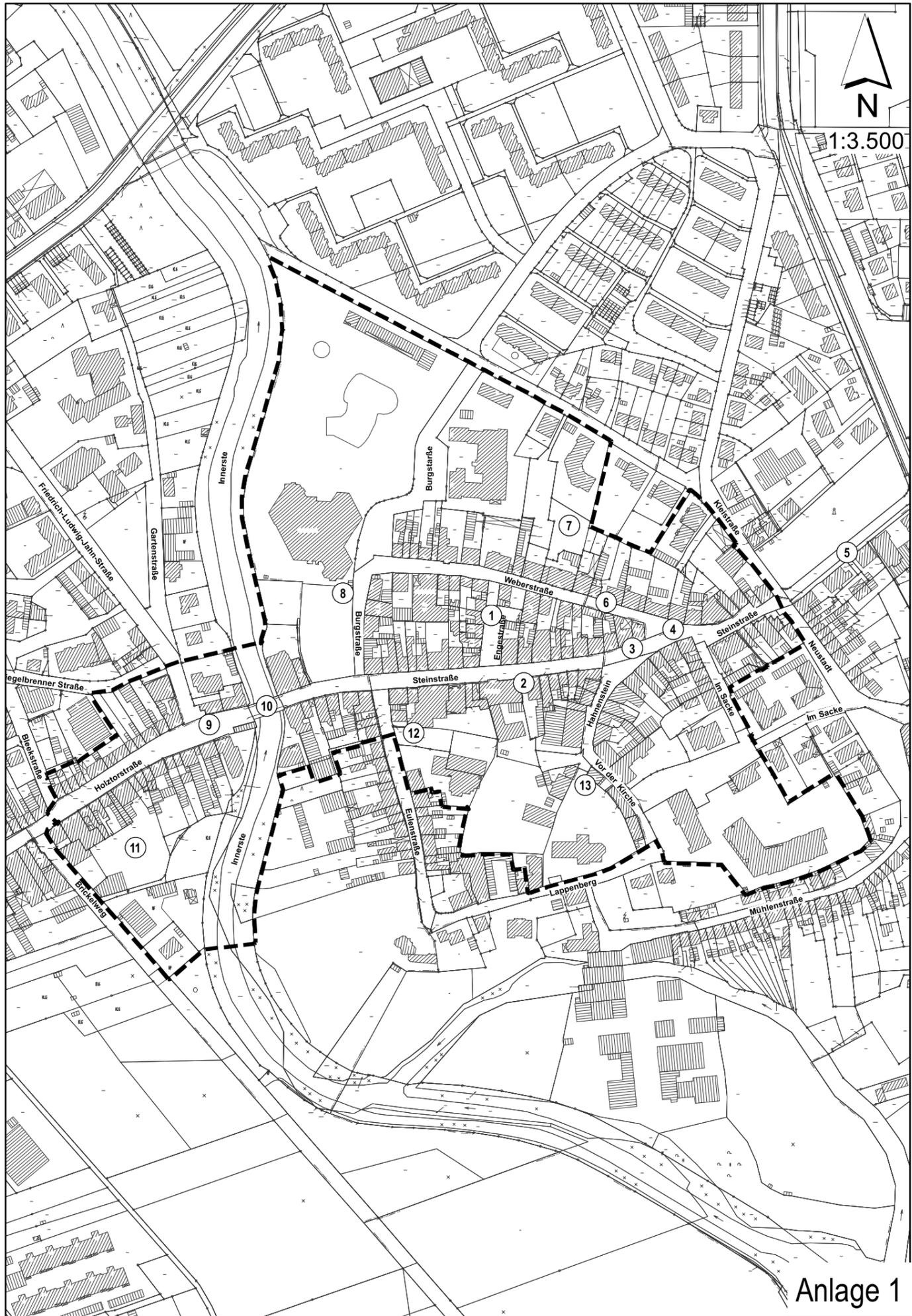
#### Lageplan Stationen der Ortsbegehung vom 14.11.2009



##### 1. Engestraße

- Das Areal solle als Kommunikationsbereich umgebaut werden.
- Dabei seien die Straßen und die angrenzenden Gebäude mit ihren Nutzungen einzubeziehen.
- Die Parkplätze stünden zur Disposition.
- Gastronomie spiele eine wichtige Rolle.

<sup>1</sup> Die Ordnungsnummern geben die Stationen der Begehung wieder und sind im nachfolgenden Lageplan gekennzeichnet



## SANIERUNGSKONZEPT INNENSTADTSANIERUNG SARSTEDT

Sanierungsgebiet Steinstraße/Holztor Ost – Programm Stadtumbau West



Seite 63

- Eine Überdachung sei vorstellbar.
- Der Bereich werde als Stadtmittelpunkt empfunden. Die Leute gingen hier gerne hin.
- Die Stadt brauche ihre Mitte.
- Der Bereich Hahnenstein/Steinstraße sei der bessere Platz.
- Ein Gesamtkonzept zwischen Engestraße und Hahnenstein sei notwendig.
- Der Bereich trage mit „Aubevoye-Gaillon-Platz“ einen sperrigen aber wichtigen Namen, da es sich um zwei Partnerstädte von Sarstedt handle. Im Volksmund werde der Platz „Vorm Rathaus“ oder „Engestraße“ genannt.
- Das Gestaltungsprinzip wird kontrovers diskutiert. Die einen stellen sich einen Platz mit Höfen, Nischen und Ecken vor, die anderen halten solche Gestaltungselemente eher für Bereiche mit mangelnder sozialer Kontrolle.
- Ggf. solle über eine Platzvergrößerung durch Ankauf- und Einbeziehung der Gebäude Engestraße 2 und Steinstraße 25 nachgedacht werden.



### 2. Steinstraße, Durchgang östlich des Rathaus

- Für den Durchgangsbereich werde Gestaltungsbedarf gesehen.
- Es habe Pläne für die Einrichtung einer überbauten Passage gegeben, verbunden mit einem eigenständigen Eingang für das Bürgerbüro im Rathaus. Die Pläne seien nie realisiert worden.
- Bei einer möglichen Gestaltung sei der Eigentümer des Gebäudes Steinstraße 24 zu beteiligen.



### 3. Ecke Steinstraße/Hahnenstein, Fußgängerzone



- Die Bäume der Fußgängerzone werden kontrovers diskutiert. Für die einen sorgen sie für eine unerwünschte Gleichheit und einen langweiligen Blick und verdecken darüber hinaus den Blick auf die Werbung und die Geschäfte, die dadurch letztendlich kein eigenes Gesicht hätten. Es fehle eine Gliederung. Die anderen erfreuen sich am „Grünen Band“, da es zum Flanieren einlade, und vertreten die ursprüngliche Gestaltungsidee, durch die Bäume Ruhe in die Fußgängerzone zu bringen, weil die Gebäude in ihrer Gestaltung sehr unruhig wirkten.
- Die Marktstände des Wochenmarktes würden sehr beengt zwischen den Bäumen platziert. Jeder zweiter Baum solle daher entfernt werden.
- Als Gestaltungselement wird ein Wasserlauf vorgeschlagen, der sich zwischen den beiden Plätzen Hahnenstein und Engestraße erstreckt. In einem solchen Fall müsse der Wochenmarkt allerdings in den Bereich Engestraße verlegt werden.
- Einige sehen einen attraktiveren Ladenbesatz (Kunsthändler, Feinkost, Wein) als vordringlicher an als die Neugestaltung der Fußgängerzone. Andere halten gerade stadtgestalterische Maßnahmen für vordringlich, weil diese einen erheblichen Einfluss auf das Empfinden von Attraktivität hätten.
- Am Hahnenstein habe es historisch eine Pferdetränke gegeben. Ihre Reaktivierung sei in der Vergangenheit sehr weit vorangetrieben, letztendlich aber nicht umgesetzt worden. So befinde sich unterhalb des runden Pflanzbeetes, das nur als Übergangslösung empfunden werde, eine unterirdische Brunnenstube. Es habe sogar Sponsorengelder für die Errichtung eines Brunnens gegeben. Das Thema Pferdetränke solle erneut aufgegriffen werden.
- Es habe eine Planung gegeben, am Hahnenstein einen Pavillon im Wilhelminischen Stil zu errichten, die jedoch nicht verwirklicht worden sei.
- Vom Hahnenstein gebe es eine wichtige Blickbeziehung zur St. Nicolai Kirche, die allerdings durch Bäume verstellt sei. Die Blickachse solle wiederhergestellt werden.



#### 4. Ecke Steinstraße/Weberstraße

- Im Zusammenhang mit der Diskussion über die Verkehrsführung wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrsentwicklungsplan derzeit überarbeitet werde. Dabei seien ein gesamtstädtischer Rahmen und eine eigenständige Betrachtung des Sanierungsgebietes vorgesehen.
- Das historische Fachwerkgebäude Weberstraße 2 solle saniert werden. Verhandlungen liefen. Der öffentliche Durchgang durch das Gebäude solle erhalten bleiben und werde im Zuge der Sanierung organisch umgestaltet.



### 5. Am Friedrich-Ebert-Park (wird nicht besichtigt)

- Einhellig wird die Bebauung entlang der Straße Am Friedrich-Ebert-Park aufgrund der schlichten Bausubstanz und einer vorhandenen Brandruine als schlechte Visitenkarte empfunden. Immerhin sei der Bereich ein wichtiges „Tor zur Innenstadt“.
- Das Areal liege nicht im Sanierungsgebiet.

### 6. Weberstraße

- Die Weberstraße sei vom Zentrum abgehängt.
- Es werde zu schnell gefahren. Zeitweise blockierten Krankenwagen an einer Arztpraxis und Lkw bei Anlieferung die gesamte Straße.
- Die Durchgangsfunktion der Straße solle unterbinden werden. Stattdessen solle sie eine Beistraße zur Fußgängerzone sein und verkehrsberuhigt werden.
- Der Zusammenhang zwischen Weberstraße und Steinstraße wird kontrovers diskutiert. Die einen bemängeln zu wenige Verbindungen zwischen beiden Straßen, die anderen halten die Verbindungen für ausreichend.
- Die Errichtung einer Markthalle als Verbindung zwischen den beiden Straßen wird auf dem Grundstück Steinstraße 39 angeregt. Ziel solle es sein, größere, zusammenhängende Verkaufsflächen zu etablieren. Diese seien insgesamt in der engen Blockbebauung zu klein.
- Im Kerngebiet wäre planungsrechtlich eine Flächenbebauung möglich, die für großflächigen Einzelhandel attraktiv wäre.



### 7. Parkplatzanlage nördlich Weberstraße

- Die Art der Parkraumbewirtschaftung wird kontrovers diskutiert. Am Ende wird die Bewirtschaftung für sinnvoll erachtet. Allerdings könne die Bequemlichkeit durch eine Schrankenregelung erhöht werden, wo erst nach Rückkehr zum Fahrzeug die Parkgebühr entrichtet werde. Aber auch dieser Vorschlag bleibt umstritten.
- Eine Verbreiterung der Zufahrt von der Weberstraße wäre sinnvoll. Alternativ wäre eine Einbahnstraßenlösung mit Ausfahrt zur Weichstraße denkbar.
- Der Vorschlag zur Aufstockung der Parkplätze durch eine Parkpalette bleibt umstritten.



### 8. Burgstraße

- Das Hallenbad sei ein Anziehungspunkt und müsse sichtbar bleiben. Der Blick solle nicht verbaut werden.
- Das Hallenbad ziehe viele Leute auch von außerhalb an. Es fehle allerdings an Möglichkeiten, dieses Potenzial auch für die Innenstadt zu nutzen.
- Der Parkplatz vor dem Hallenbad solle erhalten bleiben.
- Eine Überbauung durch eine Parkpalette wäre zwar förderfähig, schränke allerdings die Multifunktionalität des Platzes, z.B. für die Ausrichtung von Festen, ein.
- Die Errichtung eines großflächigen Magnetbetriebes solle nicht an dieser Stelle erfolgen, sondern eher im Bereich der Engestraße (vgl. Punkt 1), im Bereich der Steinstraße 39 (vgl. Punkt 6) oder im Bereich des Parkplatzes nördlich der Weberstraße.



### 9. Holztorstraße

- Die Öffnung der Holztorstraße im Zweirichtungsverkehr wird vorgeschlagen.
- Die Straßenseitengestaltung sei in die Jahre gekommen. Der gestaltete Bereich vor der Holztorbrücke wird eher als Ausbuchtung des Bürgersteiges und daher als wenig einladend empfunden.

### 10. Innerstebrücke Holztor

- Die Gestaltung der Brücke verstärke die Trennwirkung der Innerste.
- Die Brücke solle aufgewertet werden, z.B. durch die Umgestaltung des Geländers. Als Beispiel wird das schmiedeeiserne Geländer der Admiralsbrücke in Berlin genannt. Diese Brücke sei ein Treffpunkt für die Menschen.



- Die Erlebbarkeit der Innerste sei an dieser Stelle nicht gegeben. Eine Verbesserung der Situation sei schwierig, da keines der unmittelbar an der Brücke angrenzenden Gebäude zur Disposition stünde, um einen besseren Zugang zum Wasser zu erhalten. Die einzige Möglichkeit sei daher, von dem südwestlich gelegenen Grundstück Holztorstraße 60. Hier könne ggf. eine breite Treppe zum Wasserspiegel führen.
- Die Erlebbarkeit der Innerste wird als großes und wichtiges Thema empfunden.

### 11. Rückwärtiger Bereich südlich Holztorstraße

- Das leerstehende Gebäude am Brickelweg (ehemals Plus) könne als Markthalle genutzt werden.
- Der rückwärtige Bereich zwischen der Bebauung entlang der Holztorstraße und der Innerste sei ein wichtiger und attraktiver Freiraum.
- Der Bereich liege im Hochwasserschutzgebiet.
- Eine teilweise Ersatzbebauung der bestehenden Gebäude an der Holztorstraße mit Wohnnutzung und Blick auf die Innerste wird als attraktiv empfunden.



### 12. Rückwärtiger Bereich südlich Steinstraße

- Die Errichtung einer neuen Straßenverbindung im rückwärtigen Bereich der Bebauung an der Steinstraße zwischen der Eulenstraßen und der Straße Vor der Kirche und in Weiterführung bis zur Straße Im Sacke wird als gute Idee empfunden.

## SANIERUNGSKONZEPT INNENSTADTSANIERUNG SARSTEDT

Sanierungsgebiet Steinstraße/Holztor Ost – Programm Stadtumbau West



Seite 68

- Dadurch könne eine Entlastung der Eulenstraße und der Straßen Lappenberg, Vor der Kirche und Hahnenstein herbeigeführt werden. Außerdem könne so die rückwärtige Anlieferung der Gebäude entlang der Steinstraße verbessert werden.
- Es dürfe allerdings keine Schneise, die zum Schnellfahren einlädt, entstehen.



### 13. Kirchplatz St. Nicolai

- Der Platz wird insgesamt als schön empfunden.
- Hier sei in der Vergangenheit zweimal Weihnachtsmarkt mit einer sehr schönen Atmosphäre abgehalten worden. Mit einer Neuauflage sei allerdings derzeit nicht zu rechnen, da zu wenig freiwillige Helfer vorhanden seien.
- Eine Auslichtung des Baumbestandes und der Strauchbepflanzung wird angeregt, ebenso seien die Baumscheiben neu zu gestalten (hohe Bordsteine wegnehmen).
- Die bisherige Gestaltung lasse den Platzeingang als eher zufällig erscheinen. Die vorhandene Baumallee, die zur Kirche führt, werde nicht aufgenommen.
- Es wird noch einmal auf die Blickbeziehung vom Hahnenstein zur Kirche hingewiesen (vgl. Punkt 3).
- Es wird angeregt, einen Brunnen auf dem Kirchplatz zu errichten, mit Wasserführung bis zum Hahnenstein (vgl. Punkt 3).
- Das Gebäude Hahnenstein 6 (Rossmann) stehe zum Verkauf. Es werde im Volksmund das „Ihme-Zentrum“ Sarstedts genannt, wegen seiner schlichten Betonfassade.





### 2.3.2 Wunschhorizont und Lösungsansätze

Am 14.01.2010 wurde eine Entwurfswerkstatt durchgeführt. Dabei wurden vier konkrete Situationen im Ort bearbeitet, die sich bei der Ortsbegehung am 14.11.2009 als vordringlich erwiesen haben. Dies sind im Einzelnen:

- Steinstraße und Engestraße
- Weberstraße und Parkplatz
- Holztorstraße und –brücke
- Entlastungsstraße, St. Nicolai und Hahnenstein/Vor der Kirche

Zur Bearbeitung werden vier Thementische gebildet, die von vier zuvor gebildeten Arbeitsgruppen des Sanierungsbeirates im Rotationsverfahren besucht werden. Auf diese Weise kann jedes Mitglied an jedem Thema arbeiten und gleichzeitig die bisherigen Ergebnisse einbeziehen. Die jeweilige Arbeitsgruppe wird von am Thementisch verbleibenden Themenkapitänen in die Situation eingeführt. Um die Bearbeitung zu erleichtern, wird den Arbeitsgruppen folgender Fragenkatalog zur Verfügung gestellt:

- Was stört?
- Welche Nutzungen finden statt / sind geplant?
- Welche schön gestalteten Plätze kennen Sie, ist ggf. eine Übertragung möglich?
- Wo soll die Abgrenzung erfolgen, müssen ggf. Bereiche mit einbezogen werden?
- Welche besonderen Ausstattungselemente werden benötigt / gewünscht?
- Gibt es besondere Gestaltungswünsche (z.B. Wasser, Bäume, Möblierung, Pflaster etc.)?

Die einzelnen Arbeitsgruppen erstellen Entwurfsskizzen und tragen die Ergebnisse der Diskussionen vor: Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

#### 1. Steinstraße und Engestraße

- Platzgerechte Begrünung der Engestraße
- Einheitliche Pflasterung der gesamten Steinstraße, Weberstraße, Engestraße und Hahnenstein (eben + glatt, Fahrverkehr bleibt), Geschäfte zusammenlegen
- Gebäude: Ratssaal mit Cafe
- Wasserlauf Ø störend, Barriere  
Baumallee: ausdünnen
- Gebäude Steinstr. 23: nicht abreißen  
Engestraße: Gebäude westlich freilassen, unterschiedliche Nutzungen (Gastronomie + Handel)
- Steinstraße Eingang Ost: kein Fußweg, verkehrsberuhigte Zone
- Alles muss bleiben  
Profil: Wasserfluss  
Material: Pflaster (klein)  
Wasser bei Markt gep. Ablassen
- Wasserspielzeug – Arch. Schraube  
AH.: Fluss nur bis Steinstraße, da durch Abriss viel Fläche entsteht, Brunnen am Hahnenstein bleibt



Darüber hinaus protokolliert der Verfasser folgende Aussagen aus dem Vortrag:

- a) Durchgang Weberstraße 2 erhalten.
- b) Fußwege Steinstraße Ost zu eng.
- c) Brunnen am Platz Hahnenstein etablieren.
- d) Wasserlauf vom Platz Hahnenstein bis Engestraße, teilweise Überdeckung, Material kleines Klinkerpflaster wie in Duderstadt, flache Ausbildung des Wasserlaufs und Möglichkeit, diesen an Markttagen abzuschalten. Der Wasserlauf in der Steinstraße wird wegen seiner störenden Barrierewirkung kontrovers diskutiert.
- e) Baumstandorte in der Steinstraße werden sehr kontrovers diskutiert, die Vorschläge reichen von komplett erhalten über ausdünnen bis hin zu komplett wegnehmen.
- f) In Engestraße Wasserbecken als Abschluss des Wasserlaufs für spielende Kinder, Ausstattung mit Bänken. Bei Einrichtung eines Wasserspielplatzes Engestraße, ggf. Verzicht auf Wasserlauf Steinstraße.
- g) Wasserspielzeug errichten, z.B. Archimedische Schraube, Beispiel „Park der Sinne“ in Laatzen.
- h) Gebäude Engestraße 1 – 7 von Plattenbehang befreien.
- i) Gebäudekomplex Steinstraße 25 abräumen, zur Vergrößerung des Platzbereiches. Der Abriss von Gebäuden wird kontrovers diskutiert.
- j) Ggf. Gebäude Engestraße 2 ebenfalls abräumen. Der Abriss von Gebäuden wird kontrovers diskutiert. Alternativ wird die Neuerrichtung eines Gebäudes als Querriegel auf der Nordseite des Platzes vorgeschlagen. Auch dieser Vorschlag wird kontrovers diskutiert, wegen der damit verbundenen Abschirmung zur Weberstraße.
- k) Niveaugleicher Ausbau des gesamten Platzbereiches.
- l) Einheitliche Pflasterung von Engestraße über Steinstraße bis zum Hahnenstein.
- m) Geschäfte zusammenlegen, um größere Flächen zu erhalten.
- n) Mehr Gastronomie auf den Platz



### 2. Weberstraße und Parkplatz

Der Verfasser protokolliert folgende Punkte aus dem Vortrag:

- a) Hauptanbindung Parkplatz zur Weichstraße.
- b) Schaffung einer Blickachse und einer direkten Fußgängerverbindung von der Parkplatzzufahrt Weberstraße zu Engestraße. Der Vorschlag wird kontrovers diskutiert. Als Alternative wird die Schließung der Baulücke zwischen Engestraße 2 und Weberstraße 15a vorgeschlagen. Alternativ wird der Abriss der Gebäude Engestraße 2 und Weberstraße 15a diskutiert.
- c) Parkplatzzufahrt von Weberstraße verbreitern, aber geschlossene Bebauung beibehalten. Der Vorschlag wird kontrovers diskutiert. Die Mehrheit der Beteiligten schlägt einen Abriss der Gebäude Weberstraße 16 – 18 vor.
- d) Nordseite Weberstraße geordnetes Kurzzeitparken zwischen Bäumen.
- e) Umgestaltung des großen Parkplatzes „Parken unter Bäumen“.
- f) Optische Abschirmung des Parkplatzes durch Baumreihe an Ostseite.
- g) Errichtung einer Parkpalette auf dem großen Parkplatz. Der Vorschlag wird kontrovers diskutiert.



- h) Aufstellung von Bänken in der Weberstraße.
- i) Materialhomogenität für ein einheitliches Bild.



- j) Niveaugleicher Ausbau der Weberstraße.
- k) Verlegung des Marktes auf den Platz Engestraße.
- l) Weberstraße als verkehrsberuhigte Zone oder Tempo 15- bis 20-Zone.
- m) Neues Bewirtschaftungskonzept auf dem großen Parkplatz mit Schranken, ggf. erste halbe Stunde freies Parken. Konzept auch auf Parkplatz am Hallenbad übertragen.

### 3. Holztorstraße und -brücke

Der Verfasser protokolliert folgende Punkte aus dem Vortrag:

- a) Geländer an Holztorbrücke gestalten.
- b) Innerstewege durch Stege verbinden. Zwei Kinderwagen breit auf beiden Seiten. Alternativ zu den Stegen wird ein Weg auf Schwimmpontons und ebenfalls Aktionsflächen auf Schwimmpontons vorgeschlagen.
- c) Abriss der Gebäudezeile Holztorstraße 28 – 60, um ein neues Konzept für altengerechtes und generationenübergreifendes Wohnen zu etablieren.





- d) Errichtung einer Markthalle am Brickelweg. Nach kontroverser Diskussion spricht sich die Mehrheit für die Errichtung einer solchen Markthalle auf dem Gelände Holztorstraße 60 mit Gastronomiecharakter aus. Der Bereich sollte Platzcharakter erhalten und ggf. mit Ponton-Brücken zum spanischen Restaurant auf der anderen Seite der Innerste verbunden werden.
- e) Einbeziehung des rückwärtigen Bereiches an der Innerste in das Wohnkonzept (Punkt c). Ggf. Abgrabung des Geländes zur Errichtung einer kleinen Marina mit Bootsanleger, gleichzeitig Hochwasserschutz.
- f) Auch in der Holztorstraße „Wassercluster“ (wie in Steinstraße, Engestraße, Hahnenstein) integrieren als Wiederholungselement in der Stadt. Sarstedt definiert sich über Wasser / Innerste. Beispiel: Neustadt in Holstein hat an seiner Uferpromenade kleine Wasserkaskaden angeordnet, die ins Meer stürzen.
- g) Die Nordseite der Holztorstraße liegt 60 cm tiefer als das Straßenniveau. Die derzeitige Abtrennung durch eine Mauer wird positiv empfunden. Alternativ könnte die Mauer aufgebrochen werden, um einen großzügigeren Erlebnisbereich zu gestalten.
- h) Auf der Mauer (Punkt g) und dem Brückengelände (Punkt a) sollten Blumenkästen angeordnet werden.
- i) Die Holztorstraße sollte im Zwei-Richtungs-Verkehr befahren werden und beidseitig Fußgängerbereiche erhalten.
- j) Die Holztorstraße ist als Geschäftsbereich nicht mehr belebbar (Konzentration auf die Steinstraße).

#### 4. Entlastungsstraße, St. Nicolai und Hahnenstein/Vor der Kirche

Kirchplatz                      Hahnenstein  
„freie Blick“ → soll Kontakt herstellen

Idee: Grundstück hinter der Bücherei, Pastorenhaus, kaufen,  
Nutzung: „Markt“ als Magnet

Gestaltung des Platzes Kirchplatz

- Ausleuchtung des Kirchplatzes – Blick von H.
- „Nostalgische“ Laternen
- Ebenerdig
- Insel
- Anziehungsplatz

Umgestaltung: Rasenfläche mit Parkcharakter, Beete

Durchgang zur Mühle

Parkplatz für „alle“

Bücherei / Teestube

„Rossmann“ weg

Lichtgestaltung

→ kein Lebensmittelmarkt: Sondern „Nur“-Park, Bänke, Schachspiel, Spielgeräte

Kirchplatz

- Ohne Autos
- Barrierefrei
- Wasserspiele

## SANIERUNGSKONZEPT INNENSTADTSANIERUNG SARSTEDT

Sanierungsgebiet Steinstraße/Holztor Ost – Programm Stadtumbau West



Seite 74

- Bäume weg Richtung Kirche → Blickrichtung
- Nahversorger

### Entlastungsstraße

- „gerade“ mit angrenzenden Parkmöglichkeiten an der Straße

„Kirchplatz hinter dem Pfarrhaus: Parkplatz

Ableitung Entlastungsstraße über dem Parkplatz

Darüber hinaus protokolliert der Verfasser folgende Aussagen aus dem Vortrag:

- a) Ankauf des Grundstücks (Flurstück 22/2) hinter Kirchplatz 4 zur Errichtung eines Lebensmittel Einzelhandels. Der Vorschlag wird kontrovers diskutiert. Alternativ steht die Einbeziehung dieses Bereiches in eine zusammenhängende Parklandschaft mit dem Kirchplatz. Ein Nahversorger in der Innenstadt wäre für ältere Leute sehr wichtig.
- b) Umgestaltung des Kirchplatzes als „Ruheinsel“.
- c) Anlegung eines Brunnens auf dem Platz Hahnenstein.
- d) Schaffung einer Fußwegeverbindung von der neuen Entlastungsstraße zur Steinstraße zwischen Steinstraße 22 und 24.
- e) Schaffung einer Fußwegeverbindung vom Kirchplatz über die Straße Lappenberg zur Mühle und zum Wasser.
- f) Abriss des Gebäudekomplexes Hahnenstein 6.





- g) Barrierefreie Zugänge zwischen dem Unter- und dem Oberplatz auf dem Kirchplatz schaffen.
- h) Wasserbereiche auf Kirchplatz integrieren (östlicher Teil). Der Bereich kann gegenüber dem sonstigen Platz höher abgesetzt werden.
- i) Ggf. einige Bäume auf dem Platz zum Auslichten herausnehmen.
- j) Bäume in der Straße Hahnenstein entfernen, um Blickachse zur Kirche zu erhalten.
- k) Kein Parken auf dem Kirchplatz.
- l) Integrierung von Sitzgelegenheiten für Jugendliche auf Treppen und Mauern auf dem Kirchplatz.
- m) In der neuen Entlastungsstraße zwischen Eulenstraße und Vor der Kirche Längsparken anordnen.
- n) Aufstellung von nostalgischen Laternen.
- o) „Lichtfenster“ schaffen, um in den Kirchplatz hineinschauen zu können.
- p) Weiterführung der Entlastungsstraße bis zur Straße Im Sacke.
- q) Die Bücherei zum Kirchplatz hin öffnen und Einrichtung eines Lesecafes.
- r) Schaffung einer Fußwegeverbindung zwischen Hahnenstein und Parkplatz an der Schule.

### 3. GESTALTUNGSVORSCHLÄGE

Es werden Gestaltungsvorschläge (Nutzungskonzepte) für die folgenden Bereiche, die in der Entwurfswerkstatt in der 1. Sitzung des Sanierungsbeirates bearbeitet worden sind (vgl. Kapitel 2.3.2), vorgestellt:

- Steinstraße und Engestraße
- Weberstraße und Parkplatz
- Holztorstraße und –brücke
- Entlastungsstraße, St. Nicolai und Hahnenstein/Vor der Kirche

Die Gestaltungsvorschläge wurden in der 3. Sitzung des Sanierungsbeirates im Rahmen eines Workshops kritisch geprüft. Dazu wurden vier Thementische gebildet, die von vier zuvor gebildeten Arbeitsgruppen des Sanierungsbeirates im Rotationsverfahren besucht wurden. Auf diese Weise konnte jedes Mitglied an jedem Thema arbeiten und gleichzeitig die bisherigen Ergebnisse einbeziehen. Die jeweilige Arbeitsgruppe wurde von am Thementisch verbleibenden Themenkapitänen in die Situation eingeführt. Als Arbeitsmaterial standen die Gestaltungsvorschläge im Maßstab 1:500 zur Verfügung.

Um die Bearbeitung zu erleichtern, wurde den Arbeitsgruppen folgender Fragenkatalog zur Verfügung gestellt:

- Welcher Entwurf gefällt Ihnen am besten?
- Sollen Entwurfselemente gemischt werden?
- Sind Ihre Wünsche berücksichtigt?
- Haben Sie neue Anregungen?
- Haben Sie Bedenken?
- Der Kapitän schreibt alle relevanten Äußerungen auf!



- Sie dürfen auch in den Plänen malen, ändern etc.!

Die Ergebnisse der Prüfung werden der folgenden Präsentation der Gestaltungsvorschläge jeweils direkt angefügt. Die Ergebnisse sollten als Beachtenswertes bei der Weiterentwicklung der Gestaltungsvorschläge im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung einbezogen werden.

### 3.1 Steinstraße und Engestraße

Der Entwurf beinhaltet im Wesentlichen drei räumliche Teilbereiche:

- Stadtplatz im Bereich Steinstraße / Einmündung Engestraße
- Marktplatz im Bereich Engestraße
- Steinstraße im Verlauf zwischen diesen beiden Plätzen

#### Plan Gestaltung Steinstraße und Engestraße vom 03.03.2010



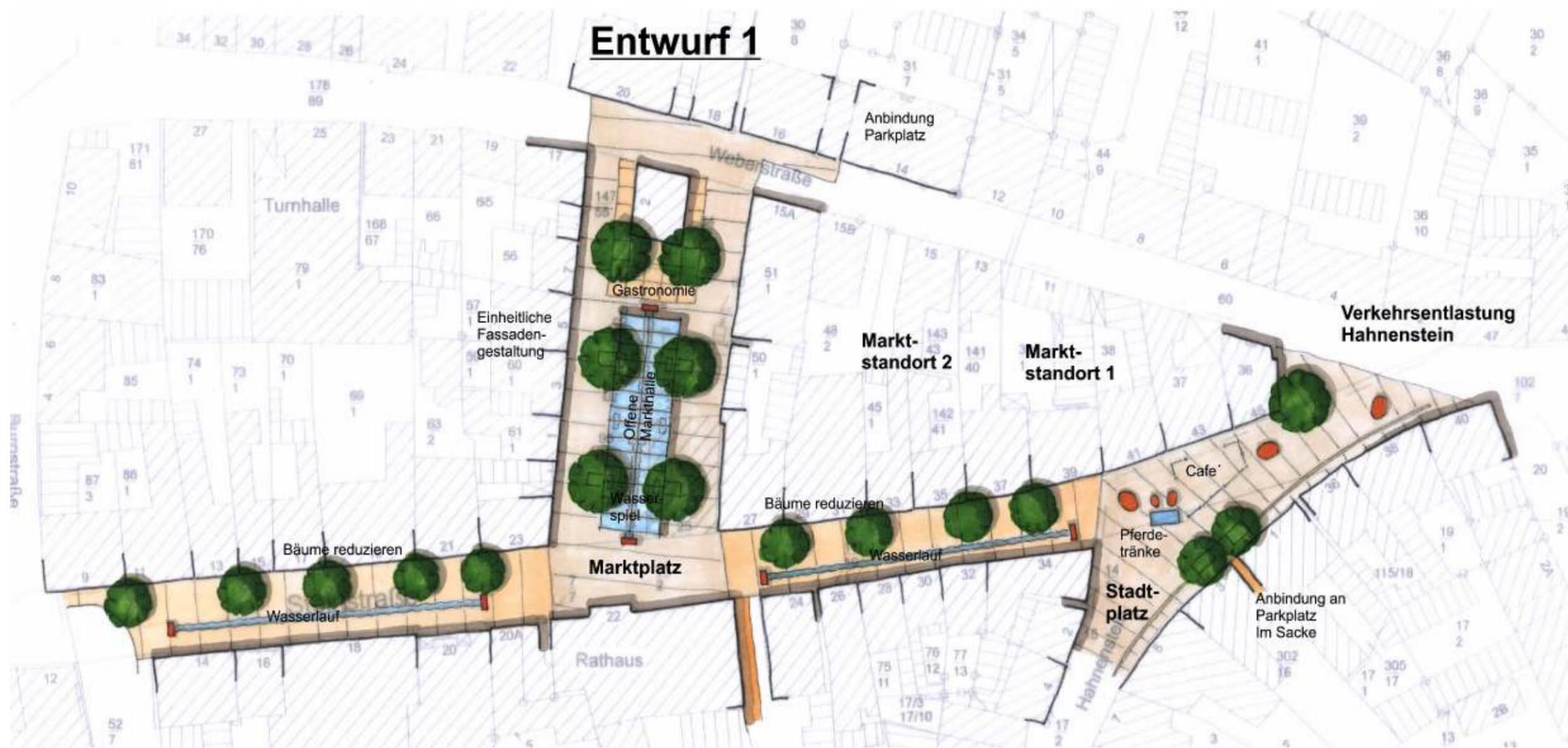
##### Stadtplatz

Vorgeschlagen wird eine einheitliche Gestaltung des gesamten Stadtraumes zwischen den Gebäudefassaden. Dabei sollen sämtliche linearen Elemente, wie sie derzeit noch für die Straßenführung vorhanden sind, aufgehoben werden. Ziel ist es, die Platzwirkung zu verbessern. Die Verkehrsführung erfolgt nach dem Shared-Space-Modell. Shared-Space geht auf den niederländischen Verkehrsplaner Monderman zurück. Die Philosophie von Shared-Space ist, dass sich alle Verkehrsteilnehmer den zur Verfügung stehenden Straßenraum gleichberechtigt teilen sollen. Es stehen lediglich drei wesentliche Verkehrsregeln im Vordergrund, nämlich gegenseitige Rücksichtnahme, Blickkontakt und rechts vor links.

Unterstützt werden soll das Gestaltungsprinzip durch die Einrichtung einer verkehrsberuhigten Zone (Spielstraße). Der Platzraum soll zum Teil durch die angrenzenden Nutzungen in Beschlag genommen werden. Dies betrifft in erster Linie Außengastronomie, aber auch Warenpräsentation durch anliegende Geschäfte.

Historisch befand sich in diesem Bereich eine Pferdetränke. Es gab in der Vergangenheit Bestrebungen, hier einen Brunnen zu errichten. Zu diesem Zweck ist bereits eine Brunnenkammer eingerichtet worden. Diese befindet sich unter der Platzoberfläche, wurde allerdings nie aktiviert. Vorgeschlagen wird nun, hier eine Mischung aus Brunnen und Skulpturen in Anlehnung an die historische Pferdetränke zu errichten. Dabei sollten möglichst lebensgroße Pferdeskulpturen (Bronzestatuen) auf dem Platz verteilt werden.

Die Statuen sollen so positioniert werden, dass sie Blickachsen markieren. So soll die erste Statue gleich an der Einmündung Weberstraße positioniert werden, um den Eingang in die „Gute Stube“ der Altstadt zu markieren. Eine andere Statue soll so an der Einmündung Hahnenstein positioniert werden, dass sie in der Blickachse zum Kirchplatz St. Nicolai und gleichzeitig in der Blickachse der Steinstraße steht.



**Entwurf 2**



**Entwurf 3**



**Entwurf 4**



**Stadt Sarstedt**

Sanierungsgebiet Steinstraße / Holztor Ost  
Städtebauliche Rahmenplanung

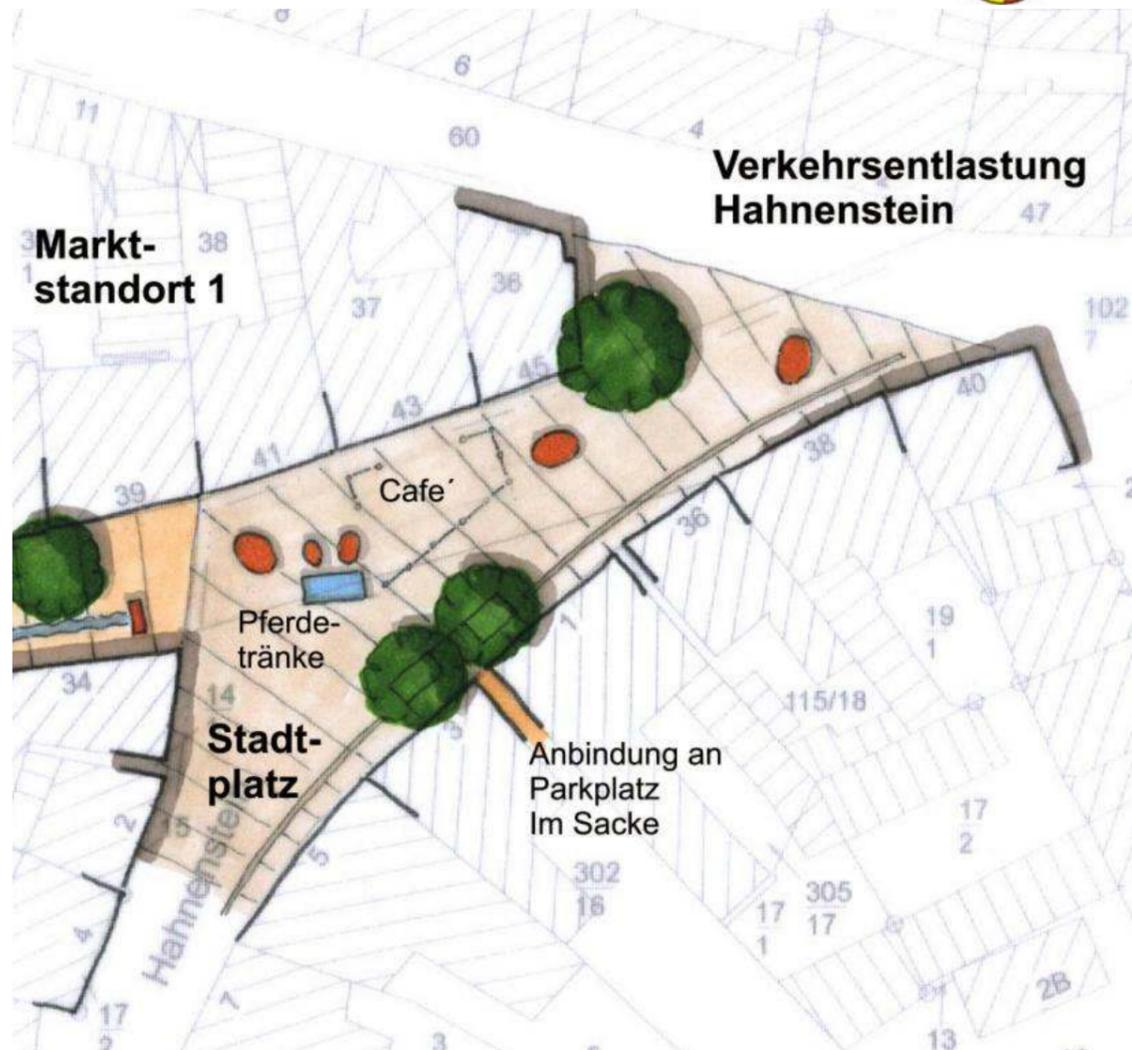
**Plan: Gestaltung Steinstraße und Engestraße**



in Projektgemeinschaft mit:  
**Dipl.-Ing. Hajo Brudniok**

Stand: 03.03.2010 ohne Maßstab





Zwischen den Gebäuden Hahnenstein 1 und 3 soll eine neue Fußwegeverbindung vom Parkplatz Im Sacke münden. Diese Einmündung soll durch ein Baumtor markiert werden.

## Marktplatz

Der Bereich Enge Straße soll in die Fußgängerzone miteinbezogen werden und niveaugleich mit einer einheitlichen Gestaltung als Platz ausgebaut werden. Da hier in Zukunft der Wochenmarkt stattfinden soll, wird für diesen Bereich im Sanierungsbeirat der Begriff „Marktplatz“ geprägt. Der Marktplatz soll gestalterisch, funktional und räumlich die Mitte der Altstadt und damit das Zentrum von Sarstedt darstellen.

Für den Marktplatz sind vier unterschiedliche Gestaltungsvorschläge entstanden. Der wesentliche Unterschied liegt in den Gestaltungselementen und aber vor allem im Raumangebot. So stellen die Entwürfe 1 und 3 ein vergrößertes Platzangebot durch Abriss des Gebäudes Steinstraße 25 dar. Der Entwurf 2 stellt ein nochmals vergrößertes Flächenangebot durch zusätzlichen Abriss des Gebäudes Enge Straße 2 dar. Der Entwurf 4 zeigt eine Platzgestaltung unter Beibehaltung der beiden Gebäude mit entsprechend verringertem Platzangebot.

## SANIERUNGSKONZEPT INNENSTADTSANIERUNG SARSTEDT

Sanierungsgebiet Steinstraße/Holztor Ost – Programm Stadtbau West

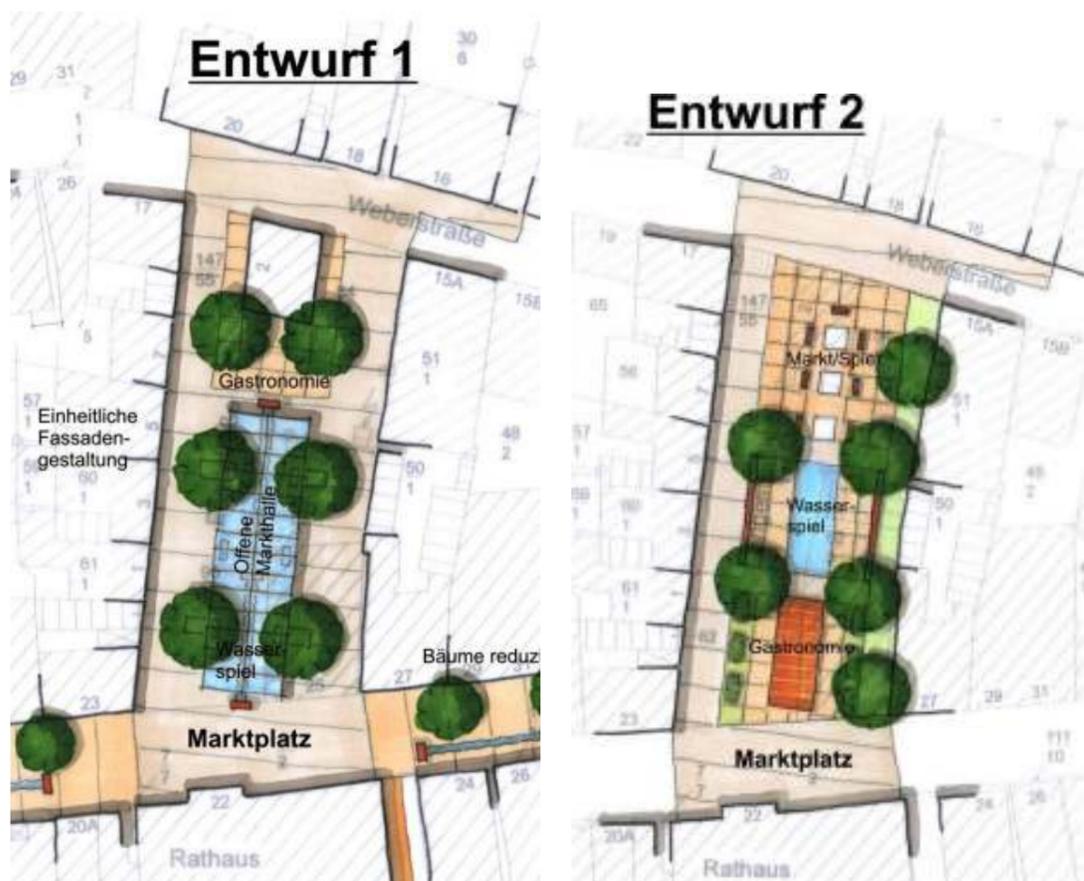


Seite 78

Allen Entwürfen gleich ist die Einbeziehung des Elements Wasser, über das sich Sarstedt im Altstadtbereich in Zukunft stärker profilieren möchte. In allen Fällen wäre auch eine einheitliche und stadtbildgerechte Fassadengestaltung der Gebäudezeile auf der Westseite des Platzes anzustreben. Ebenfalls allen Entwürfen gemein ist die Einbeziehung des Bereiches der Steinstraße vor dem Rathaus und eines Teils der Weberstraße in den Platzbereich. Dies soll durch eine einheitliche Oberflächengestaltung geschehen.

### Entwurf 1

Der Entwurf enthält zwei wesentliche Funktionselemente. Dies ist zum einen die Errichtung einer Markthalle in Form einer offenen Glas-Stahl-Konstruktion. Dies ist zum anderen die Einrichtung einer Gastronomie im Gebäude Weberstraße 2 mit entsprechender Außenbewirtung. Das Element Wasser wird durch Führung einer offenen Wasserrinne in der Mitte des Platzes integriert. Als Schattenspender und zur räumlichen Gliederung erhält der Platz sechs großkronige Laubbäume in zwei Reihen.



### Entwurf 2

Der Entwurf zeigt eine Dreiteilung des Platzes in verschiedene Funktionsbereiche. Im Süden ist eine Fläche für Außengastronomie vorgesehen, die ggf. im Zusammenhang mit der bestehenden Gastronomie genutzt werden kann. Im Norden befindet sich die Aufstellfläche für den Wochenmarkt. An Tagen ohne Markt kann der Bereich als Spielfläche genutzt werden. Denkbar ist beispielsweise die Einrichtung von Freiluftschach. In der Mitte des Platzes wird das Element Wasser integriert. Vorgeschlagen wird eine mit der umgebenden Platzfläche

## SANIERUNGSKONZEPT INNENSTADTSANIERUNG SARSTEDT

Sanierungsgebiet Steinstraße/Holztor Ost – Programm Stadtumbau West



Seite 79

niveaugleiche Springbrunnenanlage, die Kinder zum Spielen einlädt. Eingfasst wird die Brunnenanlage durch Sitzbänke. Sechs großkronige Laubbäume werden zur Gliederung und Einfassung des Platzes eingesetzt.

### Entwurf 3

Der Platz erhält im Wesentlichen drei Funktionsbereich. Den größten Teil nimmt im Süden der eigentliche Marktplatz ein. In diesen ist als weiterer Funktionsbereich eine Brunnenanlage integriert, wie sie bereits bei Entwurf 2 beschrieben worden ist. Im Norden ist die Einbeziehung des Gebäudes Enge Straße 2 als Gastronomie vorgesehen, wie sie bereits in Entwurf 1 beschrieben worden ist. Der Platz erhält an seiner Ostseite eine Einfassung durch eine Baumreihe mit sechs großkronigen Laubbäumen, unter denen jeweils schattige Sitzplätze angeboten werden.



### Entwurf 4

Dargestellt sind zwei Funktionsbereiche. Im Norden und Süden ist jeweils unter Einbeziehung der Gebäude Enge Straße 2 und Steinstraße 25 eine Außengastronomie vorgesehen. Denkbar ist hier allerdings auch, dass diese Gebäude teilweise entkernt und zumindest im Erdgeschoss als Markthalle genutzt werden. In der Mitte des Platzes ist das Element Wasser in Form einer Brunnenanlage integriert, wie sie bereits bei Entwurf 2 beschrieben worden ist. Die Platzmitte erhält eine räumliche Einfassung und Gliederung durch fünf großkronige Laubbäume.



### Steinstraße

Die Fußgängerzone der Steinstraße wird durch den Marktplatz im Bereich Enge Straße in zwei Abschnitte gegliedert. Dadurch soll die derzeit vorhandene Gleichförmigkeit aufgehoben und mehr stadträumliche Spannung erzeugt werden. Als wesentliches neues Gestaltungselement soll Wasser in Form eines offenen Wasserlaufs integriert werden. Durch Verlegung des Wochenmarktes auf den neuen Marktplatz wird der notwendige Platzbedarf für eine solche Maßnahme geschaffen.



Die sehr dichte Bepflanzung mit kleinkronigen Laubbäumen dominiert derzeit das Bild der Fußgängerzone. Aufgrund der Kleinwüchsigkeit der Bäume im Verhältnis der Gebäudefasaden ergeben sich optische Brüche. Die Baumreihe soll daher aufgelichtet werden. Dadurch entsteht mehr Freiraum und Blickbeziehungen zwischen dem Stadtplatz und dem Marktplatz werden ermöglicht.

### Prüfergebnis des Sanierungsbeirates

Der Kapitän notiert für die 4 Gruppen folgende Ergebnisse:

1. E 1 wird bevorzugt / Alt. 4
  - Markthalle!
  - Wasserlauf, Skulpturen
  - Solitär Engestr. 2
  - Baumreihe, nur ausdünnen
2. E 1 wird bevorzugt / Alt. 4
  - Markthalle bis Engestr. 2
  - oder Engestr. 2 mit einhausen
  - Alt. 4: Mauer am Wasserbecken nicht als U schließen
3. E 1 wird bevorzugt einheitlich
  - Wasserlauf nimmt zu viel Platz weg, kann im Bereich Markthalle bleiben
  - E 2 → E 4 → E3
  - E 4 → 2            E3: gar nicht
4. E 4: ø
  - Abriss Steinstr. 25 wahrscheinlich nicht möglich
  - Enge Str. 2 nicht erhaltenswürdig
  - E 2 wird bevorzugt,
  - Problem: Marktplatz zu klein / Anordnung?



Darüber hinaus protokolliert der Verfasser folgende Aussagen aus dem Vortrag des Kapitäns:

- Der Entwurf 1 wird mehrheitlich bevorzugt.
- Auf Zustimmung stößt insbesondere die Markthalle auf dem Marktplatz, der Wasserlauf, die Skulpturen auf dem Stadtplatz und die Herausstellung des Gebäudes Enge Straße 2 als Solitär.
- Das Ausdünnen der Baumreihen in der Steinstraße wird mehrheitlich befürwortet.
- Als Idee wird die Verlängerung der Markthalle bis zum Gebäude Enge Straße 2 und ggf. sogar dessen Überbauung vorgeschlagen.
- Bei Entwurf 4 sollte die Mauer am Wasserspielplatz durchbrochen werden.
- Eine Gruppe hält die Wasserläufe für überflüssig.
- Eine Gruppe favorisiert den Entwurf 2.

### 3.2 Weberstraße und Parkplatz

Der Entwurf beinhaltet im Wesentlichen drei räumliche Teilbereiche:

- Gestaltung des östlichen Stadteingangs im Bereich der Steinstraße
- Gestaltung der Weberstraße
- Neuorganisation und Erweiterung des Parkplatzes nördlich der Weberstraße

**Plan Gestaltung Weberstraße und Parkplatz vom 03.03.2010**





## Stadt Sarstedt

Sanierungsgebiet Steinstraße / Holztor Ost  
Städtebauliche Rahmenplanung

### Plan: Weberstraße und Parkplatz


 planungsgruppe  
**lange puche**  
 architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

in Projektgemeinschaft mit:  
**Dipl.-Ing. Hajo Brudniok**

Stand: 03.03.2010 ohne Maßstab

Norden  




### Altstadteingang Steinstraße

Der Bereich stellt einen von drei Eingängen in die Altstadt dar. Ein neuralgischer Punkt ist die Engstelle im Bereich der Gebäude Steinstraße 55 und 57. Der Entwurf zielt hier auf eine Verengung des Straßenraumes zugunsten einer Vergrößerung der Fußwege. Denkbar wären aber auch ein Abriss der beiden Gebäude und eine Neubebauung in der Flucht der angrenzenden Gebäude. Dadurch könnte die Situation verkehrstechnisch entschärft werden.



Im Straßenverlauf befindet sich die Stelle, wo historisch das Ostertor den Osteingang der Stadt markierte. Hier sind noch Rudimente in den Straßenseitenräumen vorhanden. Der Entwurf schlägt vor, hier eine Verengung des Straßenraumes auf einen Fahrstreifen vorzusehen und dies durch Mauerpfeiler zu markieren. Damit wird zum einen optisch der Eingang in die Altstadt verdeutlicht und zum anderen entsteht ein verkehrsberuhigender Effekt, weil die Engstelle in der ansonsten zweistreifigen Straßenführung nur jeweils in eine Richtung befahren werden kann.

Generell sollte versucht werden, die Fahrbahnbreite auf das absolut notwendige Mindestmaß für den Begegnungsverkehr zu reduzieren und stattdessen die Fußgängerbereiche zu verbreitern. Des Weiteren sollte ein niveaugleicher Ausbau angestrebt werden, wobei die Fußgängerbereiche nur optisch von der Fahrbahn getrennt sind. Die Verkehrssicherheit sollte durch eine stärkere Temporeduzierung als üblich, z.B. durch die Einrichtung einer Tempo-20-Zone verbessert werden.

### Weberstraße

Voraussetzung für eine Umgestaltung und Neuordnung der Weberstraße ist eine Verkehrs-entlastung. Einen wesentlichen Anteil hat der Parksuchverkehr. Dieser soll dadurch unterbunden werden, dass in Zukunft der Parkplatz nördlich der Weberstraße nicht mehr über die dortige Zufahrt angesteuert werden soll. Die Weberstraße soll nur noch als Anliegerstraße



dienen. Des Weiteren soll über sie die rückwärtige Anlieferung von unter Umständen in den südlichen Blöcken entstehenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben abgewickelt werden.



Die derzeit vorhandene starke Linearität soll durch Teilung in zwei Abschnitte unterbrochen werden. Zu diesem Zweck wird der im Bereich Enge Straße entstehende Marktplatz gestalterisch bis zur Nordfassade der Weberstraße ausgedehnt. Wie bisher ist ein Einrichtungsverkehr von Ost nach West vorgesehen.

Die Fahrbahn soll auf das absolut notwendige Mindestmaß reduziert werden. Dadurch ergeben sich Spielräume für eine Verbesserung der Funktionalität und der Gestaltung. So soll als Grundprinzip der Fußgängerweg auf der Nordseite mit einer durchgängigen Breite von mindestens 2 m geführt werden. Daran anschließend ist ein ebenfalls 2 m breiter Streifen für Parken und Anliefern vorgesehen. Dann folgt die Fahrbahn mit einer Breite von 3,50 m. Der Reststreifen auf der Südseite weitet sich am Westausgang der Straße soweit auf, dass auch hier eine angemessene Fußgängerführung möglich wird.

In jedem Fall ist ein niveaugleicher Ausbau mit einer lediglich optischen Abtrennung der Fußgängerbereiche und des Marktplatzes sinnvoll. Am Gebäude Weberstraße 2 mündet ein Fußweg, von der Kleiststraße kommend, ein. Hier soll eine Fußgängerfurt entstehen, welche die Überquerung der Fahrbahn zum Stadtplatz erleichtert.

#### **Parkplatz nördlich der Weberstraße**

Der Entwurf beinhaltet zwei wesentliche Aspekte. Zum einen soll die Parkplatzzufahrt neu organisiert werden und zum anderen besteht die Option auf eine Vergrößerung des Parkplatzes.

Um eine Verkehrsentlastung der Weberstraße zu erreichen, soll die derzeitige südliche Zufahrt geschlossen werden. Da es sich um eine Gebäudedurchfahrt handelt, ist diese ohnehin nur schwer zu erkennen. Die Orientierung für Außenstehende ist nicht einfach. Stattdessen soll eine Zufahrt zur Weichstraße erfolgen. Der Entwurf sieht dies zwischen den Gebäuden Weichstraße 9 und 11 vor. Dort befindet sich derzeit lediglich eine Fußwegeanbindung. Für die Anlegung einer Zufahrt sind Ordnungsmaßnahmen erforderlich. Im Laufe des Planungsfortschrittes wurde bekannt, dass sich hier eine Möglichkeit auf dem Grundstück Weichstraße 11 durch Ankauf und Abriss des Gebäudes ergeben könnte.



Der Entwurf stellt weitere alternative Zufahrtmöglichkeiten weiter östlich dar. Diese wären aber nur möglich, wenn die als Option dargestellte Parkplatzerweiterung durchgeführt wird. Dargestellt ist die Fortführung des Parkplatzes nach Osten mit einer einseitigen Anordnung von Stellplätzen in Senkrechtaufstellung. Vorstellbar ist auch eine 2-reihige Anordnung. Nach Westen wird die Parkplatzerweiterung an den dort bestehenden Fußweg zwischen Kleiststraße und Weberstraße angeschlossen. Damit bestehen nach Süden zwei fußläufige Ausgänge, über welche die beiden wichtigen Stadträume, Stadtplatz und Marktplatz, unmittelbar erreicht werden können.

Derzeit ist die Parkplatzanlage lediglich mit kleinkronigen Bäumen gestaltet. Der Entwurf sieht einen Austausch der Gehölze durch großkronige Laubbäume vor. Nach dem Motto „Parken unter Bäumen“ soll eine bessere Verschattung der Stellplätze erreicht werden.



Schließlich ist eine Neuorganisation der Parkraumbewirtschaftung vorgesehen. Die Zufahrt soll mit einer Schrankenanlage versehen werden. Über Kassenautomaten an den Zugängen zum Parkplatz soll dann die tatsächliche Parkzeit vor Verlassen des Parkplatzes entrichtet werden.

### Prüfergebnis des Sanierungsbeirates

Der Verfasser protokolliert folgende Punkte aus dem Vortrag des Kapitäns:

- Kurzzeitparken soll in der Weberstraße weiterhin möglich sein.
- Die Parkplatzerweiterung wird unterschiedlich bewertet. Während sie von einigen befürwortet wird, lehnen andere sie mit dem Argument, dass es genügend Parkplätze gebe, ab.
- Die Zufahrt von der Weberstraße solle ggf. erhalten bleiben.
- Ein Abriss der Gebäude Weberstraße 16 und 18 wird vorgeschlagen, um eine Blickachse vom Parkplatz zum Marktplatz zu bekommen.
- Der Aufbau des Stadttors wird als gute Idee empfunden.
- Der Bereich Steinstraße Ost zwischen Haus Nr. 46 und 65 wird als eng und gefährlich empfunden.
- Die westliche Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz von der Weichstraße wird als gut akzeptiert. Eine zweite Zufahrt wird bei Erweiterung des Parkplatzes für sinnvoll erachtet.



### 3.3 Holztorstraße und -brücke

Der Entwurf versucht im Wesentlichen zwei Entwicklungsansätze umzusetzen. Zum einen soll das strategische Entwicklungsziel, Stadt und Fluss besser miteinander zu verknüpfen, umgesetzt werden. Zum anderen wird der Entwurf geleitet von den Bestrebungen, im Be-



reich der Holztorstraße ein neues Bebauungskonzept für Mehrgenerationenwohnen nach Abriss der vorhandenen Gebäudezeile zu etablieren. Der Entwurf betrifft folgende Teilbereiche:

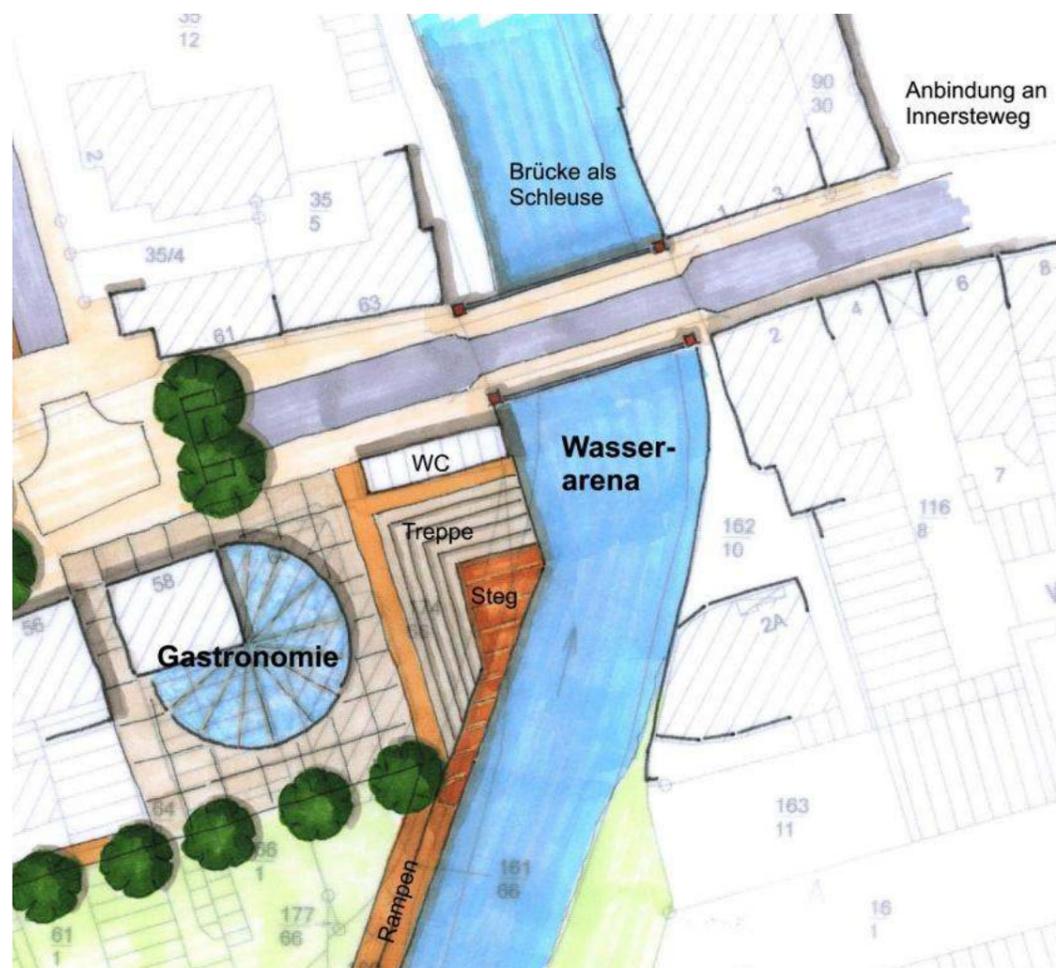
- Erlebnisbereiche am Wasser
- Umgestaltung Holztorstraße
- Umgestaltung Holztorbrücke

### Plan Gestaltung Holztorstraße und -brücke vom 03.03.2010



#### Erlebnisbereiche am Wasser

Die Verknüpfung von Stadt und Fluss erfolgt dadurch, dass der Zugang zum und vom Wasser ermöglicht wird. Dies geschieht durch zwei räumliche Erlebnisbereiche. Diese sind im Testentwurf mit den Begriffen „Wasserarena“ und „Marina/Flussbad“ gekennzeichnet. Die Holztorbrücke stellt den westlichen Eingang zur Altstadt dar. Folgerichtig ist dort ein Zugang zum Wasser vorgesehen. Aufgrund des hohen Niveauunterschiedes ist eine tribünenartige Abtrepfung des Geländes bis auf die Wasserlinie des Normalwasserstandes vorgesehen. Diese Stufen können nicht nur begangen werden, sondern sie laden auch zum Verweilen ein. Unter Umständen ist hier sogar die Präsentation von Kleinkunst möglich. Auf Höhe der Wasserebene wird die Gesamtanlage ergänzt durch Holzstege. Über eine weiter südlich angeordnete Rampenanlage soll die Wasserebene auch barrierefrei erreichbar werden.





## Stadt Sarstedt

Sanierungsgebiet Steinstraße / Holztor Ost  
 Städtebauliche Rahmenplanung

### Plan: Holztorstraße und Holztorbrücke


 planungsgruppe  
**lange puche**  
 architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

in Projektgemeinschaft mit:  
**Dipl.-Ing. Hajo Brudniok**

Stand: 03.03.2010 ohne Maßstab

Norden  




Der Bereich Marina/Flussbad fußt auf der Idee, zum einen Kanuwanderer in die Stadt zu locken und zum anderen einen noch intensiveren Kontakt zur Innerste, durch die Möglichkeit im Fluss zu baden, herzustellen. Vorgesehen ist ein Becken im Nebenschluss des Flussstromes, das zum Flussbett hin, aber auch zum umgebenden Gelände, durch Mauern abgetrennt ist. Der dadurch entstehende Pool erhält eine 3-seitige Steganlage, die schwimmfähig ausgerüstet ist, sodass sie sich dem jeweiligen Wasserspiegel anpassen kann. In diesem Bereich können Boote anlegen, die durch ein künstlich erzeugtes Kehrwasser einfahren.

Auf der Abgrenzungsmauer zur Innerste hin wird der Uferweg geführt, der im Norden in die Rampenanlage der Wasserarena mündet. Im Süden stellt der Entwurf eine weitere Vernetzung des Uferweges mit der Stadt dar. Zu diesem Zweck wird eine Verbindung zum Brickelweg ertüchtigt und durch den Bau einer Fußgängerbrücke auch eine Anbindung an die Eulenstraße erfolgen. Ergänzt werden die Wegebeziehungen durch die Anlegung eines neuen Fußweges im rückwärtigen Bereich des Bebauungskonzeptes Mehrgenerationenwohnen.



Am östlichen Kopf des geplanten Bebauungskonzeptes zum Mehrgenerationenwohnen an der Holztorstraße soll, möglichst unter Einbeziehung des einzigen dort vorhandenen denkmalgeschützten Gebäudes, ein Gastronomie entstehen, von wo aus der gesamte neue Erlebnisbereich zu überblicken ist.



#### Umgestaltung Holztorstraße

Die Holztorstraße soll in Zukunft wieder im Zweirichtungsverkehr befahrbar werden. Durch das Angebot der neuen Aufenthaltsbereiche entlang der Innerste können die derzeit vorhandenen Aufenthaltsbereiche entlang der Holztorstraße auf der Südseite zurückgenommen werden. Auf diese Weise entsteht Raum für straßenbegleitende Parkplätze in Längsaufstellung. Die Nordseite der Holztorstraße soll weitgehend unverändert bleiben. Die derzeit vorhandene Abgrenzung des Niveauunterschiedes zwischen Fahrbahn und Fußgängerbereich durch eine Maueranlage ist sinnvoll.



Der Straßenraum soll in mehrere Abschnitte gegliedert werden. Beginn und Ende der einzelnen Straßenabschnitte werden durch Baumtore mit großkronigen Laubbäumen markiert. Dies ist durch einen Materialwechsel in den jeweiligen Einmündungsbereichen des Brickelweges, der Bleekstraße und der Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße möglich. Des Weiteren soll noch eine Fußgängerfurt an geeignete Stelle in diesem Straßenabschnitt eingerichtet werden. In jedem Fall sollte ein niveaugleicher Ausbau der Straße, insbesondere zum südlich angrenzenden Fußweg erfolgen. Die fußläufigen Bereiche erhalten eine Mindestbreite von 2 m.

#### Umgestaltung Holztorbrücke

Die Bedeutung der Holztorbrücke als westlicher Eingang zur Altstadt soll stärker hervorgehoben werden. Zu diesem Zweck soll die Aufenthaltsfunktion auf der Brücke verbessert werden. Vorgeschlagen wird hierfür eine einstreifige Verkehrsführung. Dadurch können die Fußgängerbereiche wesentlich verbreitert werden. Es ergeben sich Möglichkeiten, hier Sitzmobiliar einzurichten. Immerhin besteht von hier ein hervorragender Blick auf den Fluss und die neuen Erlebnisbereiche. Gleichzeitig wird dadurch ein starker verkehrsberuhigender Effekt herbeigeführt. Unterstützt werden sollte dies durch eine nochmalige Temporeduzierung.

## SANIERUNGSKONZEPT INNENSTADTSANIERUNG SARSTEDT

Sanierungsgebiet Steinstraße/Holztor Ost – Programm Stadtumbau West



Seite 89

Denkbar sind eine Tempo-30-Zone westlich der Holztorbrücke und eine Tempo-20-Zone östlich von ihr.

### Prüfergebnis des Sanierungsbeirates

Der Verfasser protokolliert folgende Punkte aus dem Vortrag des Kapitäns:

- Die Freitreppe am Kirchplatz ist positiv.
- Die Rampe sollte auch zum Kircheneingang hin verbunden werden, um Rollstuhlfahrern die Benutzung des Nordeingangs zur Kirche zu ermöglichen.
- Der Westeingang zur Kirche (Brauteingang) muss im Entwurf berücksichtigt werden.
- Die Idee des Lesegartens ist gut, allerdings sollte dieser nördlich des Gebäudes Kirchplatz 2 verbleiben, wo er bereits betrieben wird.
- Die Realisierung des Marktstandortes 3 im Gebäude Hahnenstein 6 wird infrage gestellt, da der Anlieferverkehr (Logistik) mit großen Lkw wegen der beengten Verhältnisse schwierig sei.
- Bei der vorgeschlagenen Verkehrsführung wird die Einfahrt von Schulbussen von der Straße Vor der Kirche auf den Parkplatz Im Sacke schwierig. Hier müsste die Mauer im Einfahrtsbereich zurückgenommen werden. Ggf. könne man den Busverkehr entgegen der im Entwurf vorgesehenen Fahrtrichtung im Hahnenstein passieren lassen und dies über eine Ampelschaltung steuern.



- Die Verkehrsführung im gesamten Quartier, bestehend aus Steinstraße, Hahnenstein, Vor der Kirche, Im Sacke und Neustadt muss in die Betrachtung mit einbezogen werden.



- h) Bei einer Änderung der Verkehrsführung wird mit Widerständen seitens der Eltern gerechnet. Diese liefern 4 x am Tag Kinder am Kinderladen und an der Schule Im Sacke ab. Derzeit fahren sie den Bereich von Osten an und dann über die Straßen Vor der Kirche und Hahnenstein wieder ab.
- i) Die Entlastungsstraße wird von allen Gruppen als positiv empfunden. Die Idee sei allerdings bereits sehr alt und in früheren Zeiten heftig umstritten gewesen.
- j) Durch die Senkrechtaufstellung der Parkplätze in der Entlastungsstraße werden Verkehrsbehinderungen befürchtet.
- k) Die Anbindung der beiden Fußwege von der Entlastungsstraße zur Steinstraße und vom Parkplatz Im Sacke zum Stadtplatz Am Hahnenstein wird positiv gesehen.

### 3.4 Entlastungsstraße, St. Nicolai und Hahnenstein/Vor der Kirche

Der Entwurf hat mehrere, sehr unterschiedliche Aspekte, die der Verbesserung der Funktionalität, der Verkehrsführung, der Verkehrsberuhigung und der stadträumlichen Gestaltung dienen. Er beinhaltet folgende Teilbereiche:

- Entlastungsstraße zwischen Eulenstraße und Hahnenstein / Vor der Kirche
- Verkehrsberuhigter Bereich Hahnenstein
- Verbesserung der Fußwegebeziehungen
- Umgestaltung des Kirchplatzes

**Plan Gestaltung Entlastungsstraße, St. Nicolai, Hahnenstein, Vor der Kirche vom 03.03.2010** →

#### Entlastungsstraße zwischen Eulenstraße und Hahnenstein / Vor der Kirche

Die derzeitige Verkehrsführung erfolgt weitläufig über Eulenstraße, Lappenberg, Vor der Kirche und Hahnenstein im Einrichtungsverkehr. Ziel ist es, die eher von Wohnbebauung geprägten Bereiche Eulenstraße und Lappenberg mit der dort gelegenen Schule gänzlich vom Ziel- und Quellverkehr der Innenstadt zu entkoppeln. Zu diesem Zweck ist die Anlegung einer neuen Verbindung zwischen Eulenstraße und Hahnenstein / Vor der Kirche geplant.

Damit soll gleichzeitig die Funktionalität der Gebäude entlang der Steinstraße und des Hahnensteins verbessert werden. Diese erhalten rückseitige Andienungsmöglichkeiten. Insbesondere der Gebäudekomplex Hahnenstein 6 kann außerdem seinen unattraktiven Rückseitencharakter verlieren. Dadurch verbessern sich die Nachnutzungsmöglichkeiten und hoffentlich auch die Gestaltungsmöglichkeiten für den Gebäudekomplex, der sich gestalterisch derzeit kaum in das Stadtbild einfügt.

Der Entwurf sieht eine möglichst behutsame Einfügung ohne besondere Auswirkungen auf die bestehende Bausubstanz vor. Im Prinzip wird eine dort bereits vorhandene Fußwegeverbindung soweit ertüchtigt, dass sie befahrbar wird. Es ist kein linearer Straßenverlauf vorgesehen, sondern möglichst eine hofartige Situation mit unterschiedlichen Breiten. Entlang der Entlastungsstraße werden Parkplätze angeboten, die entweder zugunsten der dortigen An-



## Stadt Sarstedt

Sanierungsgebiet Steinstraße / Holztor Ost  
 Städtebauliche Rahmenplanung

**Plan: Entlastungsstraße, St. Nicolai und  
 Hahnenstein-Vor der Kirche**

planungsgruppe  
**lange puche**

architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

in Projektgemeinschaft mit:  
**Dipl.-Ing. Hajo Brudniok**

Stand: 03.03.2010 ohne Maßstab

Norden  
 ▲

## SANIERUNGSKONZEPT INNENSTADTSANIERUNG SARSTEDT

Sanierungsgebiet Steinstraße/Holztor Ost – Programm Stadtumbau West



Seite 91

lieger reserviert bleiben oder, falls ein solcher Bedarf nicht vorhanden ist, zur freien Verfügung stehen.



Um die Richtungswechsel im Verlauf der Erschließungsanlage zu verdeutlichen und zur räumlichen Gliederung sind an einigen markanten Stelle großkronige Laubbäume vorgese-  
hen. Die Entlastungsstraße wird von der Eulenstraße aus befahren und über die Straße Vor  
der Kirche wieder verlassen. Zu diesem Zweck muss die derzeitige Einbahnstraßenregelung  
dort umgekehrt werden. Der weitere Verkehrsverlauf soll dann zum Parkplatz Im Sacke und  
von dort über die Straße Im Sacke zur Steinstraße führen. Auf diese Weise entsteht eine  
durchgängige Südspanne im Altstadtbereich.

### Verkehrsberuhigter Bereich Hahnenstein

In Fortführung des Gestaltungsprinzips auf dem Stadtplatz (vgl. Kapitel 3.1) soll der Hahnen-  
stein niveaugleich und einheitlich zwischen beiden Häuserfronten gestaltet werden. Aufgrund  
der neuen Entlastungsstraße wird der Bereich komplett vom Durchgangsverkehr befreit. In-  
sofern bietet sich hier die Fortsetzung der Verkehrsberuhigten Zone (Spielstraße) vom Stadt-  
platz an.

Es erfolgt keine Abtrennung von eigenständigen Fußgängerbereichen, sondern die Flächen  
stehen allen Verkehrsteilnehmern gleichberechtigt zur Verfügung. Gleichzeitig soll Raum  
geschaffen werden, damit sich die merkantilen Nutzungen entlang der westlichen Gebäude-  
zeile in den Straßenraum ausdehnen können (Stellagen, Warenauslagen, Stehtische etc.).  
Damit wird die Attraktivität für Einzelhandel und Dienstleistungen wesentlich erhöht. Gleich-  
zeitig wird durch die Verkehrsberuhigung die Wohnqualität erheblich gesteigert.

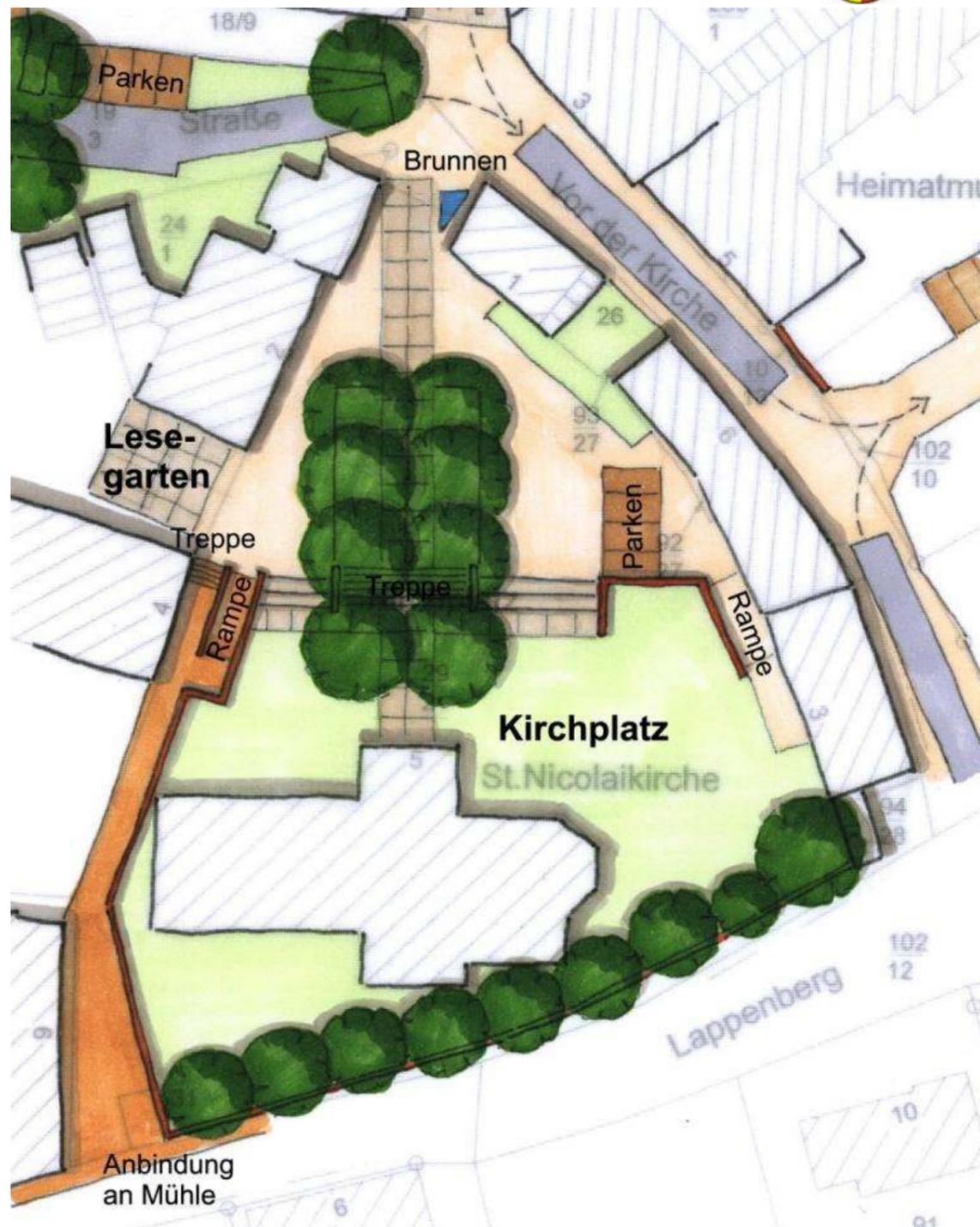


### Verbesserung der Fußwegeverbindung

Nach dem Motto „Stadt der kurzen Wege“ soll die Durchlässigkeit zwischen den südlichen Altstadtquartieren und den Erlebnisräumen im Stadtzentrum (Stadtplatz, Marktplatz, Steinstraße) verbessert werden. Zu diesem Zweck sind zwei neue Fußwegeverbindungen vorgesehen. Die eine verbindet die neue Entlastungsstraße mit der Steinstraße. Sie kann ohne Eingriffe in die Bausubstanz östlich des Rathauses gradlinig und damit mit guter Einblicksmöglichkeit geführt werden. Der zweite Fußweg verbindet die Parkplatzanlage Im Sack mit dem neuen Stadtplatz. Auch hier ist eine Führung ohne Eingriff in die Gebäudesubstanz in relativ gradlinigem Verlauf möglich. Allerdings sind in beiden Fällen Ordnungsmaßnahmen erforderlich, um den Wegeverlauf zu sichern.

### Umgestaltung Kirchplatz

Der Kirchplatz soll einen Gegenpol zu den übrigen Stadträumen, die eher merkantilen oder Erlebnischarakter haben, bilden. Derzeit wirkt er düster und abweisend und wird zum Teil als Parkplatz missbraucht. Ursprünglich war der Platz achsial mit Zugang zum Nordportal der St. Nicolai Kirche konzipiert. Diese Achsialität wird durch die Anordnung der beeindruckenden Großbäume unterstrichen. Sie ist aber aufgrund der durchgängigen Platzgestaltung nicht mehr erfahrbar.



Der Grundgedanke des Entwurfes ist daher, die Achse wieder herauszuarbeiten. Zu diesem Zweck wird bei der Oberflächengestaltung die Achse betont und bis zum nördlichen Eingang des Platzes geführt. Die flankierenden Großbäume erhalten eine großflächige Beeteinfassung.

Um den Platz einladender zu gestalten, wird eine Verbindung zwischen dem Oberplatz, wo die Kirche steht, und dem tiefer gelegenen Unterplatz auf breiter Front hergestellt. Dies ge-



schiebt durch Aufbrechen der dort vorhandenen Stützmauer. Stattdessen soll eine großzügige Treppenanlage entstehen. Diese erhält in der zentralen Achse Trittstufen und in den Seitenbereichen Blockstufen, die zum Sitzen und Verweilen einladen sollen.

Der ruhende Verkehr wird weitgehend vom Platz entfernt. Lediglich für die Anlieger des Platzes werden vier Einstellplätze an dessen Ostseite eingerichtet, wo sie keinen optischen Einfluss mehr auf den Platz nehmen können.

Am Eingang des Platzes befindet sich derzeit eine kleine Brunnenanlage ohne Funktion. Um auch hier das durchgängige gewünschte Gestaltungsprinzip Wasser in den Platz einzubeziehen, soll an diese Stelle wieder eine Brunnenanlage reaktiviert werden. Diese hat nicht nur einen Gestaltungsaspekt, sondern kann funktional als Ausgangsquelle für die Brunnenanlagen und Wasserläufe auf dem Stadtplatz, dem Marktplatz und in der Steinstraße dienen. Auf diese Weise könnte eine Speisung im natürlichen Freigefälle erfolgen, wodurch der technische Aufwand für die Wasserideen erheblich vermindert werden könnte.

Über den Kirchplatz verläuft eine wichtige Fußwegebeziehung zum südlich gelegenen Mühlengelände. Derzeit ist sie in ihrem Verlauf durch eine Treppenanlage unterbrochen. Hier soll eine barrierefreie Verbindung entstehen. Zu diesem Zweck wird neben der Treppe eine zusätzliche Rampe errichtet.

#### **Prüfergebnis des Sanierungsbeirates**

Der Verfasser protokolliert folgende Punkte aus dem Vortrag des Kapitäns:

- a) Die Holztorbrücke sollte nicht als Schleuse ausgebildet werden, sondern weiterhin im Zweirichtungsverkehr befahrbar bleiben.
- b) Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf der Brücke sollte diese mit Ausbuchtungen (Balkone mit Sitzgelegenheiten), wie in Erfurt, versehen werden.
- c) Die angedachte Marina wird mehrheitlich als zu teuer empfunden. Als Alternative bietet sich ein Aktivspielplatz mit Wasseraktionsflächen für Kinder (z.B. Kinderfloß mit Pontons) an.
- d) Auf die Brücke an der Marina könne verzichtet werden.
- e) Die Wasserarena wird als sehr positiv, allerdings auch als sehr teuer empfunden. Der Begriff Arena passe allerdings nicht zur Anlage.
- f) Für das Baukonzept „Wohnen am Wasser“ soll unbedingt der Begriff des Mehrgenerationenwohnens mit verwendet werden.
- g) Die Kopfbebauung an der Wasserarena soll unter Einbeziehung der Gebäude Holztorstraße 58 (Denkmal) und 60 erfolgen.
- h) Auf der Nordseite der Holztorstraße soll kein zusätzlicher Handel angesiedelt werden.
- i) Die ursprüngliche Idee einer durchgehenden Wegeverbindung entlang der Innerste, im Bereich der Holztorbrücke, soll weiter verfolgt werden. Hierzu ist auf der Ostseite eine Steganlage auf dem Niveau der Holztorbrücke einzurichten. Dies ist ebenfalls für die Westseite wünschenswert. Damit würde u.a. der nördlich geplante Wasserweg zur Kunst besser angebunden.



#### 4. RAHMENKONZEPT – ZUSAMMENFASSUNG DER MAßNAHMEN

Grundlage für das Rahmenkonzept Verkehr und Freiraum bilden die Entwicklungsstrategie aus dem ISEK, die Handlungsempfehlung aus der VU und die Ergebnisse aus der Arbeit mit dem Sanierungsbeirat. Alle diese Vorgaben münden im „Maßnahmenkonzept Öffentlicher Raum“, das auf dem nachfolgenden Plan dargelegt ist. Es folgt eine zusammenfassende Beschreibung der Maßnahmen, mit denen die Attraktivität und die Funktionalität des Innenstadtbereiches verbessert werden sollen.

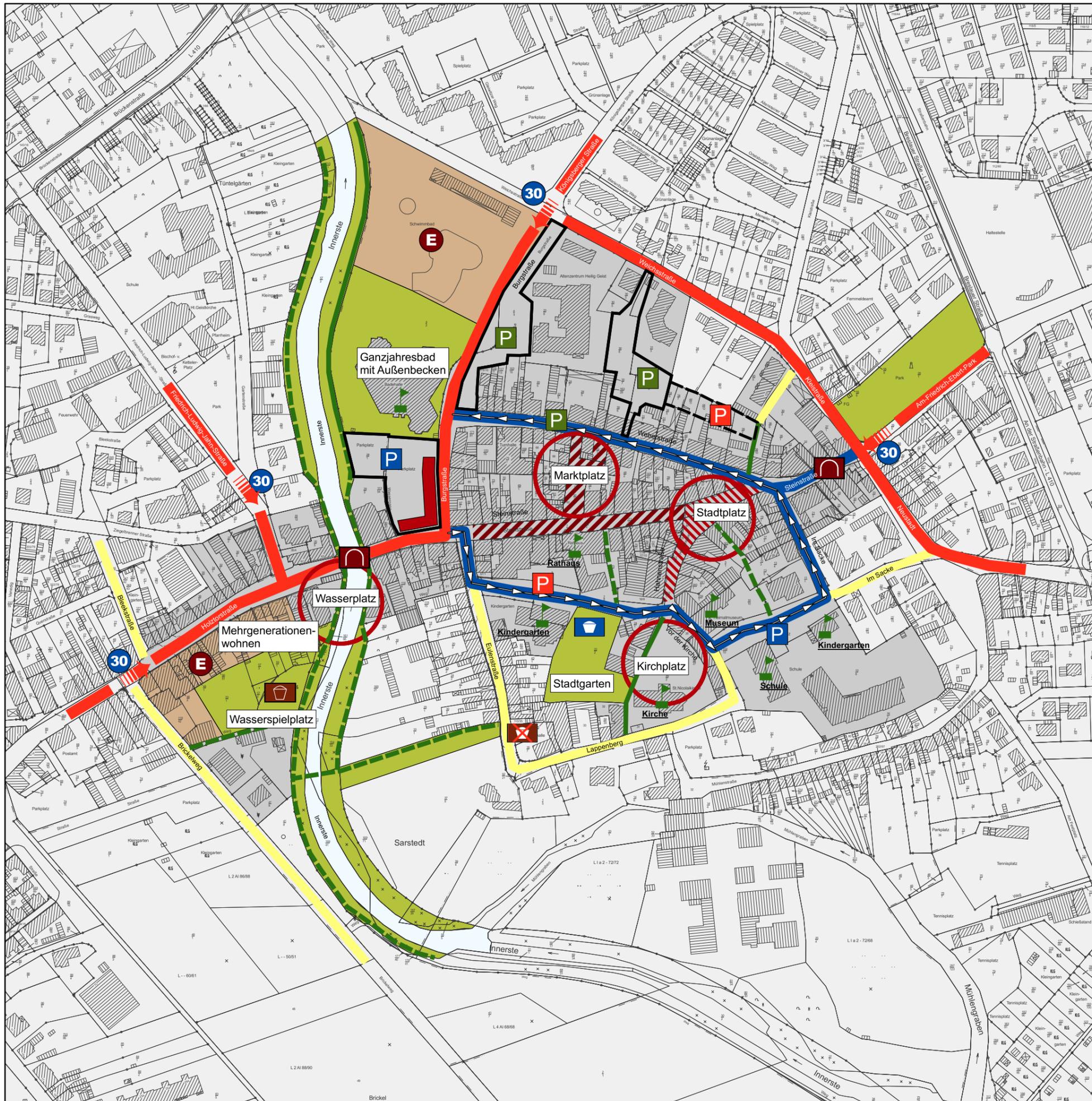
**Plan: Maßnahmenkonzept öffentlicher Raum**



##### 4.1.1 Straßenhierarchie / Ausbauprinzip

Der Ausbau von Straßen erfolgt in der Regel nach den anerkannten Richtlinien und dem Stadt der Technik. Diese sind in den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 06) der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. Köln niedergelegt. In Abhängigkeit von den Nutzungsansprüchen an die Straßenräume wird festgelegt, welche Aufgabe die einzelnen Straßen im Stadtumbaugebiet künftig erfüllen sollen. Davon ist abhängig, welche Entwurfs Elemente beim folgenden Umbau der Straßenräume verwendet werden dürfen und welcher Ausbaustandard (Bauklasse) erforderlich wird.

Das Maßnahmenkonzept sieht in hierarchischer folgende Differenzierung vor:



## Legende

### Straßenhierarchie/Ausbauprinzip

- Sammelstraße
- Anliegerstraße
- Anliegerweg
- Fußweg vorhanden
- - - Neuanlegung Fußweg

### Verkehrslenkung/-beruhigung

- Einbahnstraße
- Zufahrt Altstadt
- 30 Tempo reduzierte Zone
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerzone

### Ruhender Verkehr

- P Neuanlage Stellplätze
- P Neuordnung Stellplätze
- P Erhaltung Stellplätze

### Stadtgestaltung

- Aufwertung/Schaffung Stadträume
- **Stadtplatz** Stadträumlicher Nutzungszweck
- Berücksichtigung vorhandener Besonderheiten
- Betonung Stadeingänge
- E Entwicklungsflächen
- Raumkante schließen (optional)

### Grünflächen

- Flusslandschaft erlebbar machen
- Gestaltung Grünflächen/-achsen
- Erhaltung Spielplatz
- Neuanlage Spielplatz
- Aufgabe Spielplatz

## Stadt Sarstedt

Sanierungsgebiet Steinstraße / Holztor Ost  
Städtebauliche Rahmenplanung

**Plan: Maßnahmenkonzept öffentlicher Raum**

planungsgruppe  
lange puche

architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

in Projektgemeinschaft mit:  
**Dipl.-Ing. Hajo Brudniok**

Stand: 11.08.2010 100m

Norden



- Sammelstraßen
- Anliegerstraße
- Anliegerwege
- Fuß- und Radwege

#### **Sammelstraßen**

Als Sammelstraßen werden definiert:

- Weichstraße, Kleiststraße, Neustadt und Hildesheimer Straße als Nord-Ost-Tangente
- Burgstraße und Holztorstraße als Nord-West-Tangente

Von hier aus sind künftig alle Ziele im Kernbereich der Innenstadt über den Ost- und Westeingang der Steinstraße erreichbar. Auf diesen Straßen wird der gesamte Ziel- und Quellverkehr des Stadtumbaugebietes gebündelt. Sie haben somit eine Sammlerfunktion und eine Verbindungsfunktion zwischen Stadtzentrum und den übrigen Stadtbereichen. Gleichzeitig ist eine Aufenthaltsfunktion mit unterschiedlicher Intensität auf allen Sammelstraßen gegeben.

Am stärksten dürfte diese in der Holztorstraße ausgeprägt sein, wo Wohn-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden sind. Dies trifft auch in abgeschwächter Form auf die Kleiststraße, Neustadt und Hildesheimer Straße zu. Im Vordergrund steht aber eher die Wohnnutzung. Dies impliziert, dass trotz der Einstufung als Sammelstraße Maßnahmen zu Geschwindigkeitsdämpfung und städtebaulich gestalterischer Aspekte erforderlich werden.

Alle Sammelstraßen sollen im Zweirichtungsverkehr befahrbar sein, um eine optimale Bündelungs- und Verteilungsfunktion zu gewährleisten. Die in der Holztorstraße vorhandene Einbahnstraßenregelung soll daher aufgegeben werden.

Für die Burgstraße wird aus verkehrstechnischen und stadträumlichen Erwägungen eine neue Trassenführung angestrebt. So sollen ein direkter Knotenpunkt mit der Königsberger Straße und der Weichstraße sowie eine geradlinige Trassenführung entstehen. Auf diese Weise werden die Sammlerfunktion und die Verbindungsfunktion zur Außenstadt verbessert. Des Weiteren entstehen so stadträumliche Entwicklungsflächen, auf denen die weitere Attraktivierung und Funktionsverbesserung der Innenstadt vorangetrieben werden kann (vgl. Abschnitte ruhender Verkehr und Stadtgestaltung).

#### **Anliegerstraßen**

Folgende Straßen werden als Anliegerstraßen definiert:

- Steinstraße Ost
- Weberstraße
- Eulenstraße Nord
- Entlastungsstraße zwischen Eulenstraßen und Hahnenstein
- Vor der Kirche (mittlerer Abschnitt)
- Verbindung zwischen Vor der Kirche und Im Sacke
- Im Sacke Nord

Ziel ist es, dass im Kernbereich der Innenstadt eine Ringstraße entsteht, von der aus alle Ziele erreicht werden können. Für diese Straßenfolge wurde im Sanierungsbeirat der Begriff

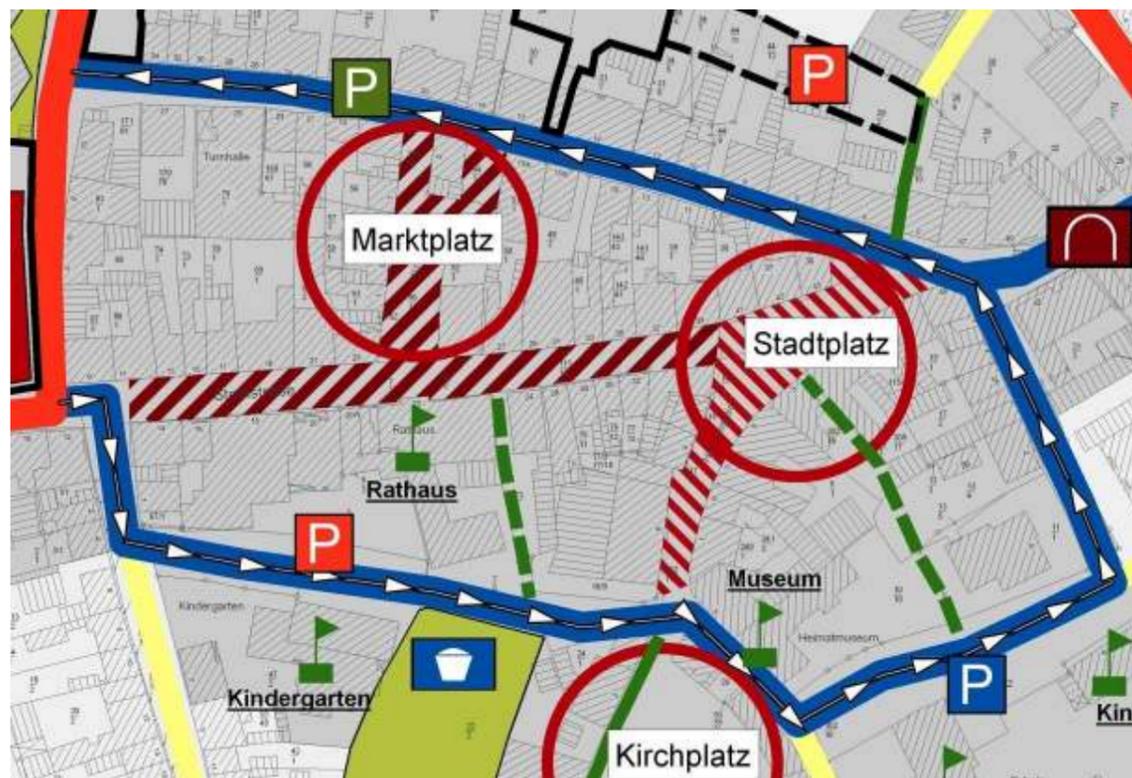
## SANIERUNGSKONZEPT INNENSTADTSANIERUNG SARSTEDT

Sanierungsgebiet Steinstraße/Holztor Ost – Programm Stadtumbau West



Seite 97

„Altstadtring“ geprägt. Dieser Altstadtring hat keine Verbindungsfunktion, sondern dient lediglich der Erschließung des Kernbereiches. Insofern muss hier bei der Umgestaltung oder dem Ausbau von Straßen die Aufenthaltsqualität im Vordergrund stehen. Dementsprechend sind durchgängig Maßnahmen zur Geschwindigkeitsdämpfung vorzusehen und stadträumliche Gestaltungselemente einzubeziehen. Dies kann bis hin zur optischen Auflösung des linearen Straßenverlaufs in Teilbereichen gehen.



Um einen funktionsfähigen Altstadtring zu erhalten, muss insbesondere die Südspange ertüchtigt und zum Teil neu erstellt werden. Für die Neuerrichtung der Entlastungsstraße zwischen Eulenstraße und Hahnenstein sind zunächst Ordnungsmaßnahmen auf der Grundlage eines Bebauungsplanes erforderlich, der die Straßenführung vorbereitet und sich mit den Auswirkungen der Planung auseinandersetzt. Der betroffene Abschnitt auf der Straße Vor der Kirche und die beiden Zufahrten zum jetzigen Parkplatzbereich Im Sacke stellen neuralgische Punkte dar. Hier sind Eingriffe in die Maueranlagen notwendig.

### Anliegerwege

Als Anliegerwege werden definiert:

- Eulenstraße
- Lappenberg
- Vor der Kirche Süd
- Im Sacke Ost

In diesen Straßen ist keinerlei Fremdverkehr mehr erwünscht. Sie dienen ausschließlich der Erschließung einer jeweils überschaubaren Anzahl von Grundstücken. Hier sollte grundsätzlich ein niveaugleicher Ausbau ohne räumliche Trennung für unterschiedliche Verkehrsteil-



nehmer erfolgen. Es wird empfohlen, den Ausbau als verkehrsberuhigte Bereiche anzustreben (Spielstraße), wo alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt sind.

#### **Fußwege**

Das Maßnahmenkonzept stellt zunächst die vorhandenen Fußwege dar:

- Verbindung zwischen Weberstraße und Kleiststraße
- Verbindung zwischen Hahnenstein und Lappenberg
- Wege am Ostufer der Innerste im Bereich des Hallen- und Freibades

Diese Wege sind unbedingt zu erhalten und zu attraktiveren. Darüber hinaus sieht das Maßnahmenkonzept die Neuanlegung von Wegeverbindungen vor:

- Verbindung zwischen Parkplatz Im Sacke und Hahnenstein
- Verbindung zwischen der neuen Entlastungsstraße und Steinstraße
- Uferwege beidseitig entlang der Innerste
- Verbindung zwischen Eulenstraße und Innerste mit Überbrückung der Innerste
- Verbindung zwischen Brickelweg und Innerste

Diesem Fuß- und Radwegesystem kommt eine entscheidende Bedeutung für die Vernetzung in der Innenstadt und für die Anbindung der Innenstadt an die Naturräume zu. Mit den beiden neuen Fußwegen zur Steinstraße und zum Hahnenstein werden zum einen wichtige Stadträume miteinander verbunden, zum anderen findet eine bessere Anbindung von Parkplätzen an die Fußgängerzone statt. Des Weiteren entstehen neue Räume für das Stadterlebnis. Schließlich erhöhen kurze Wege die merkantile Attraktivität der Innenstadt.

Mit den anderen beschriebenen Wegeverbindungen wird ein Hauptelement der Entwicklungsstrategie für Sarstedt (Stadt am Wasser) unterstützt. Mit der Innerste wird ein äußerst attraktiver Freiraum erschlossen. Dies erhöht die Attraktivität der Innenstadt als Wohn- und Erlebnisraum. Gleichzeitig können Rad- und Kanuwanderer als potenzielle Kunden für den Innenstadtbereich angesprochen werden.

Als neuralgischer Punkt stellt sich die Holztorbrücke dar. Hier muss unter Beachtung der Sicherheitsaspekte, insbesondere in Hochwassersituationen, eine Wegeführung entlang der dort vorhandenen Stützmauern erfolgen. Hierfür ist ein entsprechender technischer Aufwand, z.B. durch auskragende Stege, erforderlich. In jedem Fall sollte ein Anschluss der Wege an die Holztorbrücke erfolgen, weil diese bereits Bestandteil des Stadtzentrums ist und von dort die Fußgängerzone auf kurzem Wege erreichbar ist.

#### **4.1.2 Verkehrslenkung / Verkehrsberuhigung**

Der geplante Altstadtring stellt das entscheidende Element zur Verkehrslenkung im Sanierungsgebiet dar. Es soll als Einbahnstraße ausgebaut werden. Des Weiteren erhält dieser Ring lediglich zwei Zugänge, über die Steinstraße Ost und West (Holztorstraße). Beides vereinfacht das Verkehrssystem im Altstadtbereich erheblich, wodurch wiederum eine wesentliche Verbesserung für die Orientierung erreicht werden kann. Durch den Einbahnverkehr wird innerhalb der Straßenräume ausreichend Platz gewonnen, um Parkplätze, Aufenthaltsbereiche und Begrünungsmaßnahmen anzulegen.



Der Busverkehr, der derzeit den Bereich Vor der Kirche in Gegenrichtung durchläuft, kann ggf. über eine Ampelschaltung gesteuert, unverändert bleiben. Möglicherweise ergäben sich aber auch bessere Lösungen in Verbindung mit dem hier angedachten Verkehrskonzept. So sollte auch die Führung des Busverkehrs durch die Fußgängerzone nicht tabu sein, weil dies erheblich zur Attraktivitätssteigerung des ÖPNV beitragen kann, wenn beispielsweise ein Ein- und Ausstieg am neuen Marktplatz und am neuen Stadtplatz (vgl. Kapitel 4.1.4) möglich wird.

#### **Zufahrten Altstadt**

Im Zusammenhang mit dem System der Sammelstraße (vgl. Kapitel 4.1.1) werden die Ein- bzw. Ausgänge zwischen Innenstadt und Außenstadt neu definiert. Dies müsste sich dann im Verkehrsleitsystem und im Parkleitsystem, das im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen angeregt worden ist, niederschlagen Als Zufahrtsstraßen zur Innenstadt werden definiert:

- Am Friedrich-Ebert-Park
- Königsberger Straße
- Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße
- Holztorstraße

Ziel ist es, den Verkehr möglichst gleichmäßig auf die Stadteingänge zu verteilen. Durch das System der Sammelstraßen und durch den neuen Altstadtring bleibt aber weiterhin eine Verbindung aller Stadteingänge mit leichter Orientierung möglich.

#### **Tempo reduzierte Zonen**

Es wird empfohlen, das Stadtumbaugebiet generell als Tempo reduzierte Zone einzurichten. Eine entsprechende Beschilderung wäre an den vier Eingängen erforderlich. Je nach Anspruch an den Straßenraum kann die Aufenthaltsfunktion und damit die Attraktivität für den nicht motorisierten Verkehr weiter gesteigert werden, indem Temporeduzierungen vorgeschrieben werden, die über die übliche Tempo-30-Zone hinausgehen. So wäre beispielsweise für den Altstadtring auch eine Tempo-20-Zone und für die Anliegerwege eine Tempo-10-Zone vorstellbar.

#### **Verkehrsberuhigter Bereich**

Durch den neuen Altstadtring erfährt die Straße Hahnenstein eine deutliche Entlastung. Dadurch besteht die Chance, hier stärker städtebauliche und gestalterische Qualitäten in den Vordergrund zu rücken. Es wird nicht nur die Wohnqualität sondern auch die Attraktivität für die Ansiedlung von merkantilen Nutzungen, insbesondere auch im gastronomischen Bereich, gesteigert. Hier werden ein niveaugleicher Ausbau des Straßenraumes und eine Ausweisung als verkehrsberuhigte Zone (Spielstraße) empfohlen. Dadurch kann das stadträumliche Erlebnispotenzial erheblich gesteigert werden.

#### **Fußgängerzone**

Die Steinstraße wird auch in Zukunft entsprechend dem Struktur- und Entwicklungskonzept das Kerngebiet von Sarstedt darstellen und damit vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kul-



tur dienen. Dementsprechend ist die im Maßnahmenkonzept vorgesehene Beibehaltung als Fußgängerzone folgerichtig.

Hier werden allerdings gestalterische Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung erforderlich, um im Wettbewerb mit den Einzelhandelsstandorten der Außenstadt bestehen zu können. Durch die Attraktivierung der Fußgängerzone sollen Anreize für eine Verbesserung der Besitzstruktur bezüglich Einzelhandel und Dienstleistungen geschaffen werden. Gleichzeitig soll die stadträumliche Erlebnisqualität gesteigert werden, um die Kundenfrequenz zu erhöhen. Die einzelnen Maßnahmen sind in Kapitel 3.1 beschrieben.

Eine ganz entscheidende Maßnahme stellt dabei die Einbeziehung der Enge Straße in die Fußgängerzone dar. Hier entsteht die neue Mitte von Sarstedt, das Zentrum der Altstadt. Klassischer Weise wird diese neue Mitte durch einen Platz dargestellt. Durch den aufgeweiteten Straßenraum und die Gebäudestellung auf allen Seiten wirkt der Bereich tatsächlich als Platz.

#### 4.1.3 Ruhender Verkehr

Die Vielzahl und die räumliche Nähe der Parkplätze tragen erheblich zur Attraktivität der Altstadt als merkantiles Zentrum bei. Allerdings macht der Parksuchverkehr derzeit auch einen erheblichen Anteil am Verkehrsaufkommen in der Altstadt aus. Ziel ist es daher, die Orientierung bei der Parkplatzsuche zu erleichtern. Dies geschieht zunächst durch die beschriebenen Systeme der Straßenhierarchie und der Verkehrslenkung (vgl. Kapitel 4.1.1 und 4.1.2).

So werden die Parkplätze mit großer räumlicher Kapazität in Zukunft nur noch über das System der Sammelstraßen anfahrbar sein. Die Benutzer dieser Parkplätze müssen den Altstadtring nicht frequentieren. Der Parkplatz am Hallenbad wird wie bisher über die Holztorstraße oder die Burgstraße angefahren.

Für den Parkplatz nördlich der Weberstraße wird die Zufahrt zur Weichstraße verlegt. Hier besteht eine Möglichkeit, im Bereich des Flurstücks 30/3 (Weichstraße 11) die Parkplatzzufahrt neu zu organisieren. Die Zufahrt von der Weberstraße wird dann geschlossen und nur noch für Fußgänger und Radfahrer zur Verfügung stehen. Es sollte außerdem die Möglichkeit in Betracht gezogen werden, den Parkplatz nach Osten durch eine einhüftige oder zwei-hüftige Anordnung der Stellplätze zu erweitern. Hierfür wären allerdings ebenfalls entsprechende Ordnungsmaßnahmen mit Eingriffen in Privatgrundstücke erforderlich. Auf diese Weise könnte eine zweite Fußwegenanbindung im Osten des Parkplatzes an die bestehende Fußwegeverbindung zwischen Weberstraße und Kleiststraße entstehen. Der dritte großräumige Parkplatz kann im Zusammenhang mit der Neutrassierung der Burgstraße auf deren Ostseite entstehen.

Neben den drei großen Stellplatzanlagen an den Sammelstraßen gilt es, die bestehenden Anlagen Im Sacke und entlang der Weberstraße zu erhalten. Hier sind allerdings im Zusammenhang mit der neuen Verkehrsführung auf dem angedachten Altstadtring Maßnahmen zur Neuorganisation der Stellplätze erforderlich. Schließlich sollen noch entlang der neuen Ent-



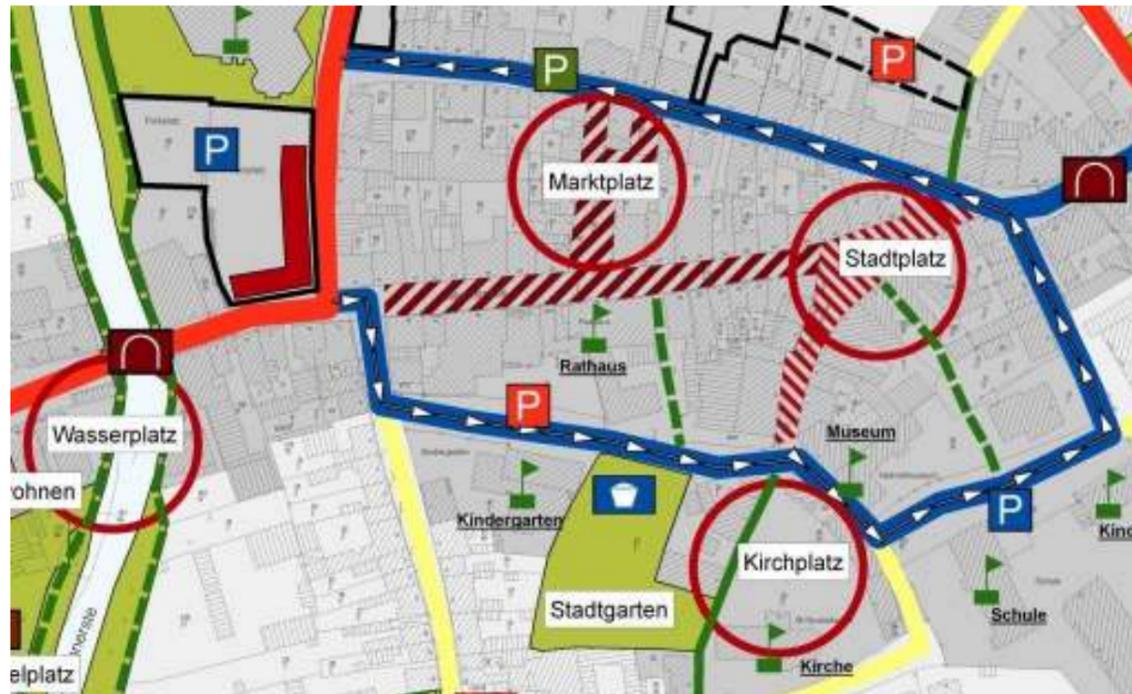
lastungsstraße zwischen Eulenstraße und Hahnenstein begleitende Stellplätze angeordnet werden.

### 4.1.4 Stadtgestaltung

Kernstück der Profilierung der Altstadt als attraktives Stadtzentrum ist die Schaffung einer Abfolge von vier Stadträumen. Diese liegen in räumlicher Nähe und sind damit auf kurzem Wege fußläufig erreichbar. Sie haben unterschiedliche Funktionen zu erfüllen. Im Vordergrund steht aber bei allen die Aufenthaltsqualität, die sich aber jeweils durch unterschiedliche Gestaltung manifestiert. Als roter Faden soll sich aber das Thema Wasser durch alle Plätze ziehen. Es werden folgende Stadträume definiert:

- Marktplatz
- Stadtplatz
- Wasserplatz
- Kirchplatz

Durch diese räumliche und thematische Anordnung entsteht ein höchst attraktiver Spannungsbogen, der dazu beitragen soll, die Besucherfrequenz in der Innenstadt zu erhöhen.



#### Marktplatz

Der neue Marktplatz entsteht durch Einbeziehung der Enge Straße in die Fußgängerzone (vgl. Kapitel 3.1). Bisher findet der Markt im Bereich der Steinstraße und Hahnenstein statt. Hier besteht eine gewisse räumliche Enge aufgrund der Baumstandorte. Des Weiteren werden die Geschäfte zum Teil durch die Marktstände und Wagen verdeckt. Der Wochenmarkt soll daher auf den neuen Marktplatz verlagert werden. Denkbar sind hier auch weitere Sondermärkte oder andere Veranstaltungen. Eine wichtige Rolle spielen dabei die Gebäude En-



ge Straße 2 und Steinstraße 25. Diese sollten entweder funktional in den Marktplatz einbezogen werden oder zur Vergrößerung des Platzbereiches beseitigt werden.

#### **Stadtplatz**

Durch die Anordnung der Gebäude im Einmündungsbereich Weberstraße und Hahnenstein in die Steinstraße ist bereits ein platzartiger Stadtraum vorhanden. Dieser markiert derzeit den Eingang in die Fußgängerzone und ist dementsprechend durch ein großes Pflanzbeet gestaltet. Durch die Entlastung der Straße Hahnenstein vom Verkehr ergeben sich neue Möglichkeiten, diesen Stadtraum zu gestalten. Hier sollen vorwiegend Aufenthalts- und Verweilbereiche entstehen, wo im Zusammenhang mit den angrenzenden Nutzungen auch Außengastronomie möglich sein soll.

Bei der Zufahrt in die Altstadt von Osten erhält man hier den ersten freien Blick in den Altstadtbereich und somit den ersten Eindruck. Hier müssen Emotionen geweckt werden, die zum Verweilen einladen. Der neue Stadtplatz hat auch eine Verteilungsfunktion, insbesondere in Bezug auf die anderen Plätze. Hier wird die Neugierde geweckt, mehr zu entdecken. Insofern sind auch die Sichtbeziehungen von hier über den Hahnenstein zum Kirchplatz und über die Steinstraße zum Marktplatz wichtig. Vor diesem Hintergrund ist die Anordnung bestimmter Baumstandorte in diesen beiden Straßen zu überdenken.

#### **Wasserplatz**

Dieser Bereich an der Holztorbrücke hat, ähnlich wie der Stadtplatz auf der anderen Seite, eine besondere Bedeutung als Eingang in die Altstadt und prägt damit wesentlich den ersten Eindruck, den man bei Annäherung an die Altstadt erhält. Der Bereich ist das entscheidende Bindeglied zwischen der Altstadt und den Naturräumen (vgl. Kapitel 4.1.1, Abschnitt Fuß- und Radwege). Hier soll der Zugang von der Innerste und ihren Uferwegen zur Altstadt und umgekehrt entstehen. Hier soll außerdem das Thema Wasser erlebbar werden und ein Hauptmerkmal der Gestaltung darstellen. Der Bezug von Sarstedt zum Wasser aufgrund seiner Lage am Fluss und in einer Seenlandschaft soll deutlich gemacht werden. Das Thema Wasser setzt sich dann in anderer Form auch in allen anderen Stadträumen fort.

#### **Kirchplatz**

Dieser Platz ist im Gegensatz zu den anderen Stadträumen eher ein Rückzugsraum, ein Ort der Ruhe, der Stille und der Besinnung. Diesem Anspruch wird der Bereich gestalterisch und aufgrund der starken Abgrenzung zum Kirchfriedhof derzeit nicht gerecht. Daher soll die Trennung zwischen dem Kirchfriedhof (Oberplatz) und dem nördlich vorgelagerten Bereich (Unterplatz) aufgehoben werden. Die alten Bäume müssen erhalten bleiben, weil sie dem Platz diese besondere kontemplative Atmosphäre verleihen. Die Bäume sind als Allee angelegt worden, um den Zugang zur Kirche zu markieren. Diese Funktion ist durch die momentane Platzgestaltung nicht nachvollziehbar. Die bestehende Achsialität des Platzes mit der Blickbeziehung bis zum Hahnenstein muss daher wieder herausgearbeitet werden.

Der Kirchplatz hat außerdem eine Verbindungsfunktion vom Hahnenstein zum Lappenberg und damit weiter zur dortigen Wassermühle. Hier muss die Orientierung verbessert werden und eine barrierefreie Gestaltung erfolgen. Der Kirchplatz wird zum Teil auch als Parkplatz genutzt. Dies sollte soweit wie möglich reduziert und geordnet werden.



### **Berücksichtigung vorhandener Besonderheiten**

Im Maßnahmenkonzept sind besondere Nutzungen als städtebauliche Besonderheiten gekennzeichnet. Es handelt sich um zwei Kindergärten, die Schule, die Kirche, das Rathaus, das Museum und das Hallen- und Freibad. Mit der Kennzeichnung soll darauf aufmerksam gemacht werden, dass sich die Existenz dieser Sonderstandorte bei der Gestaltung von Straßen, Plätzen und Grünflächen widerspiegeln muss. Hier sind besondere Aspekte der Gestaltung in punkto Flächenanspruch, Funktionalität oder Repräsentation zu beachten.

### **Betonung Stadteingänge**

Mit dem Ostertor im Osten und dem Holztor im Westen sind noch Rudimente zweier historischer Stadttore vorhanden. Sie markieren auch heute noch den Eingang zum Kernbereich der Altstadt. Diese Eingangsfunktion sollte bei der stadträumlichen Gestaltung dieser Bereiche berücksichtigt werden. Umsetzungsideen sind in Kapitel 3 enthalten.

### **Entwicklungsflächen**

Im Maßnahmenkonzept sind zwei größere Entwicklungsflächen gekennzeichnet, in denen neue Qualitäten für das Stadtumbaugebiet entstehen können. Der Bereich entlang der Holztorstraße ist durch überwiegenden Leerstand und schlechte Bausubstanz gekennzeichnet. Hier wird nach Durchführung von Ordnungsmaßnahmen empfohlen, den Schwerpunkt auf die Errichtung von Gebäuden für Mehrgenerationenwohnen zu legen. Dies entspricht dem Schwerpunkt der Entwicklungsstrategie aus dem ISEK, die Attraktivität der Altstadt für spezifische Nutzergruppen zu steigern.

Der Bereich ist durch die offene Südlage zur Innerste äußerst attraktiv für Wohnen, was bei Umsetzung des Konzeptes Wasserplatz noch gesteigert werden kann. Unklar sind allerdings noch die Zusammenhänge in Bezug auf den Hochwasserschutz. Derzeit werden niedersachsenweit die gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiete neu berechnet. Es ist nicht auszuschließen, dass sich in diesem Bereich die künftigen Überschwemmungsgrenzen zu Ungunsten einer Bebauungsmöglichkeit verändern.

Dies trifft auch auf den zweiten Entwicklungsbereich nördlich des Hallenbades zu. Die Entstehung dieses Entwicklungsbereiches ist Überlegungen zu verdanken, wie das Innerste-Bad zukunftsfähig gemacht werden kann. Vorstellbar ist die Umwandlung des Hallenbades zum Ganzjahresbad, mit einem Außenbecken und einem Freibereich. Damit könnte die Badehalle insgesamt attraktiver gemacht werden. Das ohnehin stark sanierungsbedürftige und in der Unterhaltung defizitäre Freibad kann dann geschlossen werden. Dadurch ergäbe sich eine weitere Entwicklungsfläche im Innenstadtbereich.

### **Raumkante schließen**

Der Eckbereich Holztorstraße / Burgstraße stellt innerhalb des Altstadtgebietes eine Besonderheit dar, weil es die einzige nicht bebaute Straßenecke ist. Es ist daher vorstellbar, dass hier die Raumkante durch einen Neubau oder durch andere gestalterische Elemente zur Abgrenzung des Bereiches geschlossen wird. Keineswegs soll jedoch eine vollständige Überbauung des dortigen Parkplatzes erfolgen.



### 4.1.5 Grünflächen

In Reaktion auf die Erkenntnis aus der VU, dass ein erhebliches Freiflächendefizit im Innenstadtbereich besteht, sollen mehrere Grünflächen bzw. Achsen ertüchtigt und erschlossen werden. So sollen die Uferbereiche der Innerste zugänglich gemacht und mit der Innenstadt verbunden werden (vgl. Kapitel 4.1.1, Abschnitt Rad- und Fußwege). Diese Verbindung über Grünachsen kann einmal im Norden über das Gelände des angedachten Ganzjahresbades und einmal im Süden über eine Grünachse zur Eulenstraße entstehen.



Im Zusammenhang mit dem Kirchplatz soll der große Grünbereich westlich der Bibliothek als städtischer Freiraum erschlossen werden. Hier befinden sich der Lesegarten der Bibliothek und der Spielplatz des Kindergartens. Eine Ergänzung oder Vergrößerung dieser Einrichtungen ist denkbar. Für diesen Bereich wurde im Sanierungsbeirat der Begriff „Stadtgarten“ geprägt. Damit kann mitten im Altstadtbereich eine attraktive Fläche für Kinder sowie für die Nah- und Feierabenderholung von Erwachsenen angeboten werden.

Eine weitere Grünfläche soll im Zusammenhang mit dem Mehrgenerationenwohnen an der Holztorstraße und dem dortigen Wasserplatz entstehen. Dieser Bereich soll zum einen als Freiraum für das neue Wohnquartier und zum anderen für die Errichtung eines Wasserspielplatzes an der Innerste dienen. Gerade dieser Wasserspielplatz kann ein zusätzliches Alleinstellungsmerkmal für die Innenstadt von Sarstedt darstellen und die Besucherfrequenz erhöhen. Im Gegenzug kann dann der kleine und eher unattraktive Spielplatz an der Eulenstraße aufgehoben werden.



**5. KOSTEN DER FREIRAUMMAßNAHMEN**

Kostenannahme Sanierungsgebiet Steinstraße/ Holztor Ost					
Maßnahme	Arbeiten	Größe	Anzahl	EP	GP
<b>1. Steinstraße und Engestraße</b>					
<b>1.1 Stadtplatz</b>					
Vollflächiger niveaugleicher Ausbau	Straßenbau	m <sup>2</sup>	1.200	160	192.000
Brunnenanlage (Pferdetränke) bestehend aus Wasserbecken mit Technik (Brunnenkammer ist vorhanden)	Brunnenbau/ Mauerbau	pauschal			8.000
Bronzestatue (Pferd), lebensgroß	Kunstinstallation	Stück	3	8.000	24.000
Bronzestatue (Fohlen), lebensgroß	Kunstinstallation	Stück	2	5.000	10.000
Geländer	Metallbau	ldm	25	170	4.250
Pflanzung von Laubbäumen (Bäume 2. Ordnung)	Pflanzarbeiten/ Garten- und Landschaftsbau	Stück	2	2.500	5.000
Ausstattung, Möblierung	zzgl. 10 % der Kosten				24.300
Baunebenkosten	zzgl. 15 % der Kosten				36.500
<b>Summe</b>					<b>304.050</b>
<b>1.2 Marktplatz (Variante 1)</b>					
Abriß Gebäude (Steinstraße Nr. 2)	Abbruch/ Abriß	m <sup>3</sup>	780	35	27.300
Vollflächiger niveaugleicher Ausbau	Straßenbau	m <sup>2</sup>	2.300	160	368.000
Offene Markthalle (L/B/H (Traufhöhe) 35/10/5 m) als Stahlkonstruktion mit Glasdach (30°)	Stahlbau/ Statik	BGF (Brutto-Grundfläche)	350	500	175.000
34 m Wasserlauf als offenes Kastenprofil (B/H 50/30 cm) aus Naturstein	Brunnenbau/ Mauerbau	pauschal			12.000
Pflanzung von Laubbäumen (Bäume 1. Ordnung)	Pflanzarbeiten/ Garten- und Landschaftsbau	Stück	6	7.500	45.000
Ausstattung, Möblierung	zzgl. 10 % der Kosten				62.700
Baunebenkosten	zzgl. 15 % der Kosten				94.100
<b>Summe</b>					<b>784.100</b>
<b>1.3 Steinstraße (Fußgängerzone)</b>					
Vollflächiger niveaugleicher Ausbau	Straßenbau	m <sup>2</sup>	1.600	160	256.000
108 m Wasserlauf als offenes Kastenprofil (B/H 50/30 cm) aus Naturstein		pauschal			40.000
Ausdünnung des Baumbestandes (Beseitigung von 30 Bäumen)	Baumfällung/ Garten- und Landschaftsbau	pauschal			15.000
Ausstattung, Möblierung	zzgl. 10 % der Kosten				31.100
Baunebenkosten	zzgl. 15 % der Kosten				46.650
<b>Summe</b>					<b>388.750</b>



Maßnahme	Arbeiten	Größe	Anzahl	EP	GP
<b>2. Weberstraße und Parkplatz</b>					
<b>2.1 Umbau Steinstraße Ost</b>					
Verbreiterung und niveaugleiche Neubefestigung der Fußgängerbereiche	Straßenbau	m <sup>2</sup>	1.000	160	160.000
Einrichtung einer Engstelle in der Fahrbahn, Länge 15 m	Straßenbau	m <sup>2</sup>	90	160	14.400
Erstellung eines symbolischen Eingangstores durch 2 Mauerpfeiler (L/B/H 2/0,8/5 m)	Mauerbau	pauschal			5.000
Ausstattung, Möblierung	zzgl. 10 % der Kosten				17.940
Baunebenkosten	zzgl. 15 % der Kosten				26.910
<b>Summe</b>					<b>224.250</b>
<b>2.2 Umbau Weberstraße</b>					
Vollflächiger niveaugleicher Ausbau	Straßenbau	m <sup>2</sup>	1.900	160	304.000
Pflanzung von Laubbäumen (Bäume 2. Ordnung)	Pflanzarbeiten/ Garten- und Landschaftsbau	Stück	12	2.500	30.000
Ausstattung, Möblierung	zzgl. 10 % der Kosten				33.400
Baunebenkosten	zzgl. 15 % der Kosten				50.100
<b>Summe</b>					<b>417.500</b>
<b>2.3 Neuorganisation und Erweiterung Parkplatz</b>					
Neuanlegung Zufahrt Nord	Wegebau/ Straßenbau	m <sup>2</sup>	369	100	36.900
Erweiterung Parkplatz zweihüftig nach Osten	Wegebau/ Straßenbau	m <sup>2</sup>	1.140	100	114.000
Pflanzung von Laubbäumen (Bäume 1. Ordnung)	Pflanzarbeiten/ Garten- und Landschaftsbau	Stück	5	7.500	37.500
Pflanzung von Laubbäumen (Bäume 1. Ordnung) einschließlich Pflanzflächen (L/B 5/2,5 m)	Pflanzarbeiten/ Garten- und Landschaftsbau	Stück	11	7.500	82.500
Einrichtung eines Bewirtschaftungssystems aus Schrankanlage und 3 Kassenautomaten	2 Schlagbäume inkl. Steuerungssystem/ 3 Kassenautomaten/ Software/ Einbau	pauschal			56.000
Ausstattung, Möblierung	zzgl. 10 % der Kosten				32.690
Baunebenkosten	zzgl. 15 % der Kosten				49.000
<b>Summe</b>					<b>408.590</b>



Maßnahme	Arbeiten	Größe	Anzahl	EP	GP
<b>3. Holztorstraße und -brücke</b>					
<b>3.1 Einrichtung einer Tribüne am Wasser</b>					
Bodenaushub	Bodenaushub und -abtransport	m <sup>3</sup>	900	25	22.500
Stufenlage aus Beton-Blockstufen (B/H 1/0,5 m)	Treppenbau/ Garten- und Landschaftsbau	Stück	165	250	41.250
Geländer (für Rampen- und Stufenanlage)	Metallbau	ldm	80	170	13.600
Rampenanlage	Straßenbau/ Ingenieurbau	m <sup>2</sup>	290	160	46.400
Betonstützmauer für Rampenanlage (B. i.M. 45 cm)	Betonbau/ Garten- und Landschaftsbau	m <sup>2</sup>	100	75	7.500
Wegefläche (Pflaster)	Wegebau/ Garten- und Landschaftsbau	m <sup>2</sup>	220	50	11.000
Steganlage (Holzstegfläche einschl. Fundamente)	Holzbau/ Garten- und Landschaftsbau	m <sup>2</sup>	120	160	19.200
Ausstattung, Möblierung	zzgl. 10 % der Kosten				16.150
Baunebenkosten	zzgl. 15 % der Kosten				24.200
<b>Summe</b>					<b>201.800</b>
<b>3.2 Errichtung einer Marina</b>					
Bodenaushub	Bodenaushub und -abtransport	m <sup>3</sup>	4.200	25	105.000
Betonstützmauer als Einfassung (B i.M. 45 cm)	Betonbau/ Garten- und Landschaftsbau	m <sup>2</sup>	600	75	45.000
Geländer	Metallbau	ldm	200	170	34.000
Stufenlage aus 110 m Beton-Blockstufen (B/H 2/0,5 m)	Wegebau/ Garten- und Landschaftsbau	Stück	55	400	22.000
Wegefläche (Pflaster)	Wegebau/ Garten- und Landschaftsbau	m <sup>2</sup>	240	50	12.000
Steganlage (Holzstegfläche einschl. Fundamente)	Holzbau/ Garten- und Landschaftsbau	m <sup>2</sup>	370	160	59.200
Fußgängerbrücke aus Holz (B 2 m), Spannweite 5 m einschließlich Geländer	Brückenbau/ Statik	pauschal			7.500
Ausstattung, Möblierung	zzgl. 10 % der Kosten				28.470
Baunebenkosten	zzgl. 15 % der Kosten				42.710
<b>Summe</b>					<b>355.880</b>
<b>3.3 Fußwegeverbindungen</b>					
Errichtung einer Fußgängerbrücke über die Innerste (B 1,5 m, Spannweite 20 m, 2 Brückenköpfe und ein Zwischenpfeiler aus Beton)	Brückenbau/ Statik	pauschal			150.000
Wegefläche (Pflaster; 190 m <sup>2</sup> Fußweg zum Brickelweg/ 300 m <sup>2</sup> Fußweg rückwärtig der Holztorstraße/ 300 m <sup>2</sup> Fußweg zur Eulenstraße/ 260 m <sup>2</sup> für Anschluss an Uferweg von Nord nach Süd)	Wegebau/ Garten- und Landschaftsbau	m <sup>2</sup>	950	50	47.500
Uferweg (100 m) als Kragkonstruktion mit Holzbelag (B 2 m, inkl. Geländer)	Ingenieurbau/ Statik	pauschal			50.000
Ausstattung, Möblierung	zzgl. 10 % der Kosten				24.750
Baunebenkosten	zzgl. 15 % der Kosten				37.150
<b>Summe</b>					<b>309.400</b>

## SANIERUNGSKONZEPT INNENSTADTSANIERUNG SARSTEDT

Sanierungsgebiet Steinstraße/Holztor Ost – Programm Stadtumbau West



Seite 108

Maßnahme	Arbeiten	Größe	Anzahl	EP	GP
<b>3.4 Umbau Holztorstraße</b>					
Vollflächiger niveaugleicher Ausbau	Straßenbau	m <sup>2</sup>	3.963	160	634.080
Stützmauer (70 m) aus Natursteinblöcken (B/H 30/i.M. 80 cm)	Mauerbau/ Garten- und Landschaftsbau	t	25	180	4.500
Geländer entlang Stützmauer	Metallbau	ldm	70	170	11.900
Umgestaltung Holztorbrücke mit Erneuerung Brückengeländer und Anlegung von 2 Aussichtsbastionen	Brückenbau/ Ingenieurbau	pauschal			30.000
Pflanzung von Laubbäumen (Bäume 1. Ordnung)	Pflanzarbeiten/ Garten- und Landschaftsbau	Stück	10	7.500	75.000
Ausstattung, Möblierung	zzgl. 10 % der Kosten				75.550
Baunebenkosten	zzgl. 15 % der Kosten				113.350
<b>Summe</b>					<b>944.380</b>

<b>4. Entlastungsstraße, St. Nicolai und Hahnenstein vor der Kirche</b>					
<b>4.1 Bau der Entlastungsstraße</b>					
Vollflächiger niveaugleicher Ausbau der Verbindung Eulenstraße/Hahnenstein einschließlich Stellplätze	Straßenbau	m <sup>2</sup>	2.073	160	331.680
Umbau Abschnitt Vor der Kirche	Straßenbau	m <sup>2</sup>	420	160	67.200
Umbau im Einmündungsbereich Vor der Kirche/ Parkplatz Im Sacke	Straßenbau	m <sup>2</sup>	225	160	36.000
Umbau im Einmündungsbereich Im Sacke Nord/ Parkplatz Im Sacke	Straßenbau	m <sup>2</sup>	225	160	36.000
Pflanzung von Laubbäumen (Bäume 1. Ordnung)	Pflanzarbeiten/ Garten- und Landschaftsbau	Stück	12	7.500	90.000
Ausstattung, Möblierung (10% der Kosten)					56.100
Baunebenkosten (15% der Kosten)					84.150
<b>Summe</b>					<b>701.130</b>
<b>4.2 Umbau Hahnenstein</b>					
Vollflächiger niveaugleicher Ausbau	Straßenbau	m <sup>2</sup>	660	160	105.600
Geländer (Abgrenzung zur merkantilen Nutzung)	Metallbau	ldm	25	170	4.250
Ausstattung, Möblierung	zzgl. 10 % der Kosten				10.100
Baunebenkosten	zzgl. 15 % der Kosten				16.500
<b>Summe</b>					<b>136.450</b>



Maßnahme	Arbeiten	Größe	Anzahl	EP	GP
<b>4.3 Fußwegeverbindungen</b>					
Wegefläche (Pflaster) für Fußweg Parkplatz Im Sacke/ Steinstraße	Wegebau/ Garten- und Landschaftsbau	m <sup>2</sup>	180	50	9.000
Wegefläche (Pflaster) für Fußweg Entlassungsstraße/ Steinstraße	Wegebau/ Garten- und Landschaftsbau	m <sup>2</sup>	165	50	8.250
Pflanzung von Laubbäumen (Bäume 1. Ordnung)	Pflanzenarbeiten/ Garten- und Landschaftsbau	Stück	4	7.500	30.000
Ausstattung, Möblierung	zzgl. 10 % der Kosten				4.750
Baunebenkosten	zzgl. 15 % der Kosten				7.100
<b>Summe</b>					<b>59.100</b>
<b>4.4 Umbau Kirchplatz</b>					
Vollflächiger niveaugleicher Ausbau	Straßenbau	m <sup>2</sup>	888	160	142.080
Stufenlage aus 36 m Beton-Blockstufen (B/H 1/0,5 m)	Treppenbau/ Garten- und Landschaftsbau	Stück	36	250	9.000
Treppenanlage aus 60 m Naturstein-Blockstufen (B/H 30/18 cm)	Treppenbau/ Garten- und Landschaftsbau	t	20	180	3.600
Treppenwangen aus Natursteinmauer (B/L/H 0,3/8/1 m)	Mauerbau/ Garten- und Landschaftsbau	t	5	180	720
Wegefläche (Pflaster) für Fußweg Kirchplatz/ Lappenberg	Wegebau/ Garten- und Landschaftsbau	m <sup>2</sup>	270	50	13.500
Treppen-/ Rampenwangen aus Natursteinmauer (B/L/H 0,3/24/1 m)	Mauerbau/ Garten- und Landschaftsbau	t	8	180	1.440
Brunnenanlage (Größe ca. 2x2 m) komplett mit Technik und Brunnenkammer	Brunnenbau/ Mauerbau	pauschal			8.000
Ausstattung, Möblierung	zzgl. 10 % der Kosten				17.850
Baunebenkosten	zzgl. 15 % der Kosten				26.750
<b>Summe</b>					<b>222.940</b>

<b>5. Neutrassierung der Burgstraße Nord</b>					
Vollflächiger niveaugleicher Ausbau (L/B 200/9,5 m)	Straßenbau	m <sup>2</sup>	1.900	160	304.000
Errichtung einer Stellplatzanlage auf der freiwerdenden Fläche	Wegebau/ Straßenbau	m <sup>2</sup>	2.000	100	200.000
Pflanzung von Laubbäumen (Bäume 1. Ordnung)	Pflanzenarbeiten/ Garten- und Landschaftsbau	Stück	10	7.500	75.000
Ausstattung, Möblierung	zzgl. 10 % der Kosten				57.900
Baunebenkosten	zzgl. 15 % der Kosten				86.850
<b>Summe</b>					<b>723.750</b>
<b>Gesamtsumme</b>					<b>6.182.070</b>



## Kapitel III.: Strukturteil

### 1. Struktur- und Entwicklungskonzept zur Innenstadtsanierung Sarstedt – Gestaltung des historischen Zentrums

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

Die historische Innenstadt hat Stellvertreterfunktion für die Gesamtstadt und ist in besonderer Weise für das Image des Ortes nach außen verantwortlich. Auf engstem Raum ist sie prädestiniert für vielfältige Angebote zum Wohnen und Arbeiten, für Handel und Dienstleistung, für Kultur, Begegnung, Bildung und Freizeit, kurz: zum Leben und Erleben und somit für ausgesprochene Urbanität.

In ihrem städtebaulichen Gefüge ist die historische Innenstadt von Sarstedt einzigartig und unverwechselbar.

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

Haupt-Problemlagen / Problemfelder:

- **Konkurrenzsituation** des Stadtzentrums mit anderen peripheren Lagen innerorts und Standorten andernorts um Ansiedlungswillige
- Gefährdeter **Wirtschaftsstandort Innenstadt**  
Hohe Leerstandsquote bei Ladenlokalen mit zunehmender Tendenz, beengte Standorte (meist geringe Entwicklungsmöglichkeiten), Verlust von Magneten und Nahversorgern, überdehnte Geschäftslage, ungünstige Grundrisszuschnitte bei Altgebäuden, nicht barrierefrei, Erosion inhabergeführter Geschäfte – keine Nachfolge, schlechte Sortimentstruktur
- Gefährdeter **Wohnstandort Innenstadt**  
Hoher Modernisierungsbedarf, geringe Wärmeschutzstandards, Grundriss-Probleme, Raumhöhen, unattraktive Belichtungsverhältnisse, kein altersgerechter Umbau, Freiflächenprobleme, fehlende Balkons in oberen Geschossen, Stellplatzprobleme, Gemengelagen

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

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



### Haupt-Entwicklungsziele:

- Stärkung der durch Funktionsverluste insbesondere mit hohem gewerblichen Leerstand betroffenen und bedrohten Innenstadt als zentraler Versorgungs- und Einkaufsbereich
- Erhaltung und Entwicklung der Innenstadt als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben
- Aufwertung des öffentlichen Raumes mit Straßen, Wegen und Plätzen zur Attraktivitätssteigerung der Geschäfts- und Wohnbereiche, Einbeziehung der Innerste-Uferlandschaften als Erlebnissräume in die Stadtentwicklung
- Sanierung und Anpassung der Blöcke zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen nach jeweiligem Entwicklungsziel mit behutsamer Entkernung und/oder umfangreicher Neuordnung zur Verbesserung der Standortbedingungen, mit Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden
- Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden einschließlich der energetischen Erneuerung für gewerbliche Zwecke und zu attraktiven zeitgemäßen barrierefreien Wohnzwecken
- Steigerung der Attraktivität als Wohnstandort auch mit innovativen Wohnkonzepten, generationsübergreifenden Wohnangeboten, altengerechten und barrierefreien Wohnformen, Ausbau der Freizeit- und Kulturangebote für alle Generationen und der soziokulturellen Infrastruktur
- Sensibilisierung und Gewinnung der lokalen Akteure z.B. im Sanierungsbeirat, zur Gestaltung einer lebendigen Stadtmitte, Aufbau eines lokalen Managements, Initiierung öffentlich-privater Kooperationsprojekte

Diese Ziele werden insbesondere in folgenden Handlungsfeldern konkretisiert.

- **Standort- und Wirtschaftsbelebung**
- **Innenentwicklung durch Blocksanierungen**
- **Verkehrs- und Freiraumgestaltung**
- **Wohnen und Soziales**
- **Stadtbildpflege und Baukultur**
- **Management**

Durch ein Bündel von Maßnahmen, die sich überlagern und gegenseitig in ihren positiven Auswirkungen stärken sollen, soll die Innenstadtentwicklung künftig gesteuert werden.

Zur Standort- und Wirtschaftsbelebung sind Aufwertungen in der Geschäftsstruktur und im Einzelhandel sowie städtebauliche und strukturelle Verbesserungen in den einzelnen Blöcken mit jeweils unterschiedlichen Ausrichtungen erforderlich. Genauso entscheidend sind jedoch Veränderungen in der Verkehrsführung und -lenkung sowie Umgestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes. Die Innenstadt muss auch Anziehungspunkte mit reizvollen Wohnstandorten ergänzt mit einem vielfältigen sozialen und kulturellen Angebot bieten. Eine zielgerichtete Erhaltung der überlieferten Baukultur mit zeitgemäßen Standards, ergänzt durch sich einfügende zeitgerechte Neubauten bilden die Grundlage für die Stadtbildqualität und Identität der Innenstadt. Die Einleitung und Vorbereitung zur Umsetzung von Maßnahmen muss auf der Planungsebene vom Rahmenplan bis zu Verkehrskonzepten und Bauleitplanungen sorgfältig und zeitnah erfolgen. Im Rahmen des Stadtmanagements sind Marketingstrategien zur Gewinnung von Initiativen und Investoren sowie die intensive Einbeziehung der lokalen Akteure (z.B. des Sanierungsbeirates, Gewerbevereins, der Initiative Innenstadt) und Bürgerschaft unentbehrlich.



### 2. Standort- und Wirtschaftsbelebung des Stadtzentrums im Zuge der Innenentwicklung und Blocksanierungen

Zahlreiche Ladenleerstände spiegeln einen zunehmenden Funktionsverlust des Geschäftszentrums wider. Die mit der zentralörtlichen Einstufung als Mittelzentrum verbundene Angebotsvielfalt, die Deckung auch mit Gütern des langfristigen und gehobenen Bedarfs, wird durch die vorhandene Angebots- und Sortimentstruktur nicht mehr gewährleistet.

Die Geschäftsleerstände spiegeln die abnehmende Nutzungsintensität in der Innenstadt wider. Die Entwicklung deutet auf einen voranschreitenden Funktionsverlust im Sanierungsgebiet und der gesamten Innenstadt als Wohn- und Geschäftsstandort hin.

Die West-Ost Ausdehnung des Geschäftsbereiches, von der Straßenbahnhaltestelle im Osten bis zur Straße Nordring im Westen beträgt rund tausend Meter. Diese langgestreckte räumliche Ausdehnung stellt ein Problem dar.

Der Geschäftsbesatz setzt sich überwiegend aus inhabergeführten Betriebsstrukturen, mit nicht durchgehenden Ladenöffnungszeiten, zusammen. Die Geschäfte weisen in der Regel nicht mehr als ca. 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Die gemischt genutzte, kleinstädtische Architektur spiegelt sich in der geringen Verkaufsfächenausstattung wider. Doch gerade „die Höhe“ der Verkaufsfächenausstattung beeinflusst positiv die Einzelhandelszentralität.

Die lineare Zentrumsausdehnung von mehr als einem Kilometer führt zu mangelnden Kundenfrequenzen in den Randbereichen westlich und östlich der Fußgängerzone.

Bedingt durch das Fehlen von Magnetbetrieben sowie ganzer Sortimentsbereiche können Versorgungsaufgaben nicht mehr hinreichend gewährleistet werden. Die Wohnfunktion des Gebietes wird durch die Unterversorgung mit Gütern des periodischen und aperiodischen Bedarfs geschwächt. Probleme kommen weiterhin zum Ausdruck in Kaufkraftabflüssen in die nahe gelegenen Konkurrenzzentren. Durch bauliche und bauleitplanerische Maßnahmen sind Voraussetzungen zu schaffen, die neben einer Schließung der Sortiments- und der Angebotslücken auf eine Vergrößerung der Verkaufsfächen hinwirken. Einer Einbindung der Blockinnenbereiche kommt vor diesem Hintergrund besondere Bedeutung zu.

In der Neuordnung und Einbindung der rückwärtigen Blockinnenbereiche besteht ebenfalls eine Möglichkeit der Dienstleistungsdominanz im Bereich der Südseite der Fußgängerzone, die sich negativ auf den Kundenstrom auswirkt, zu begegnen. Eine Lösung, mit dem Ziel, Geschäftsräume mit durchgehenden Schaufensterfronten zur Fußgängerzone zu ermöglichen, kann nur durch umfangreiche Umbaumaßnahmen erreicht werden.



Aufgrund der vorgenannten Aspekte ist es erforderlich, die Nutzungsstrukturen im Sanierungsgebiet modifizierend zu ordnen, die **Kerngebiet-** Abgrenzung im Sinne des § 7 Bau-nutzungsverordnung (BauNVO), das vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen soll, ist auf folgende Bereiche zu begrenzen, die zentralen Blöcke zu 05 bis 07 für den Einzelhandel aufzuwerten bzw. umzustrukturieren und im Bereich der Engestraße eine attraktive Stadtmittelpunkt-Situation zu kreieren.

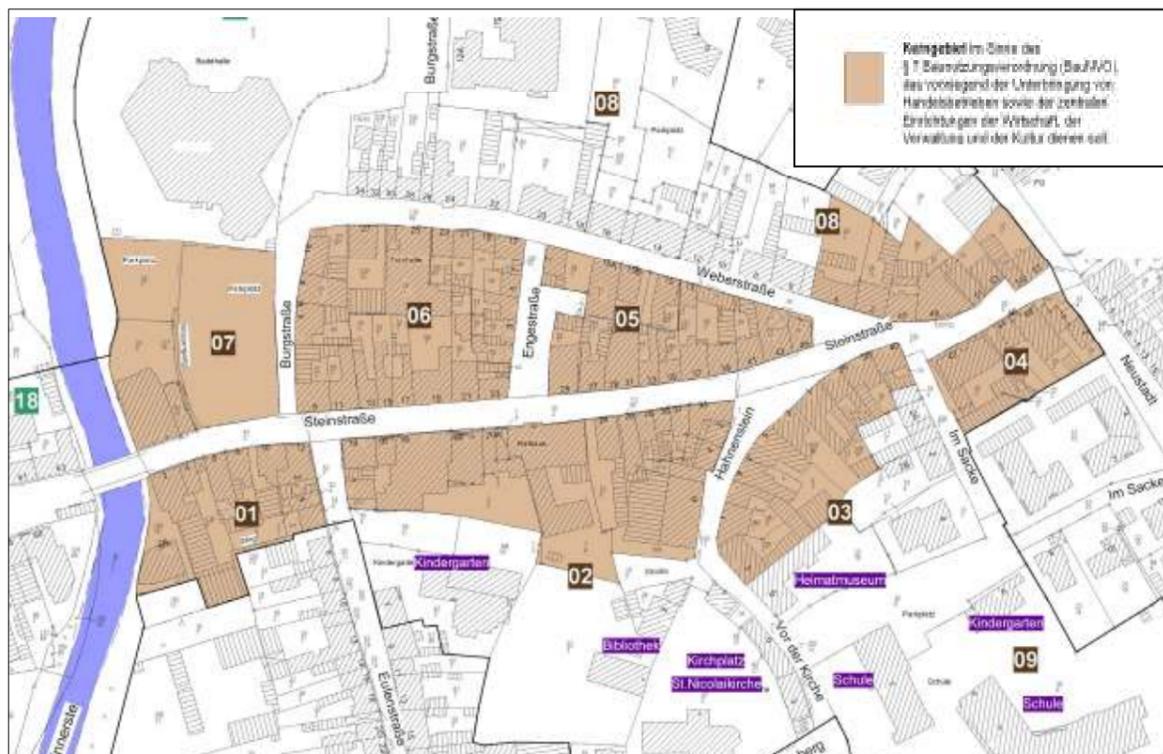
3 wichtige Bausteine zur Standort- und Wirtschaftsbelebung stellen somit dar:

- 7.1.1 Neudefinition des Kerngebietes
- 7.1.2 Ausbau der zentralen Blöcke zu einer nachhaltigen Kerngebietszone
- 7.1.3 Aktivierung und Aufwertung des Stadtmittelpunktes

### 2.1 Neuabgrenzung des Kerngebietes

Die Abgrenzung des **Kerngebiets** im Sinne des § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO), das vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen soll, erfolgt entlang der Steinstraße, im Westen durch die Innerste begrenzt:

Block\* **01**, Block **02** (Nordteil), Block **03** (Nordteil), Block **04**, Block **05** (Grundstücke oder Gebäude südlich der Weberstraße sollen nur einbezogen werden, wenn die Nutzung von der Steinstraße bis zur Weberstraße durchgeht - ansonsten soll die Weberstraße für die rückwärtige Andienung der Handelsbetriebe an der Steinstraße dienen), Block **06** (Grundstücke oder Gebäude südlich der Weberstraße sollen nur einbezogen werden, wenn die Nutzung von der Steinstraße bis zur Weberstraße durchgeht) und Block **07** und Block **08** mit Grundstücken entlang der Steinstraße.



\* Hinweis: Die Blocknummern-Bezeichnungen sind aus den Vorbereitenden Untersuchungen übernommen

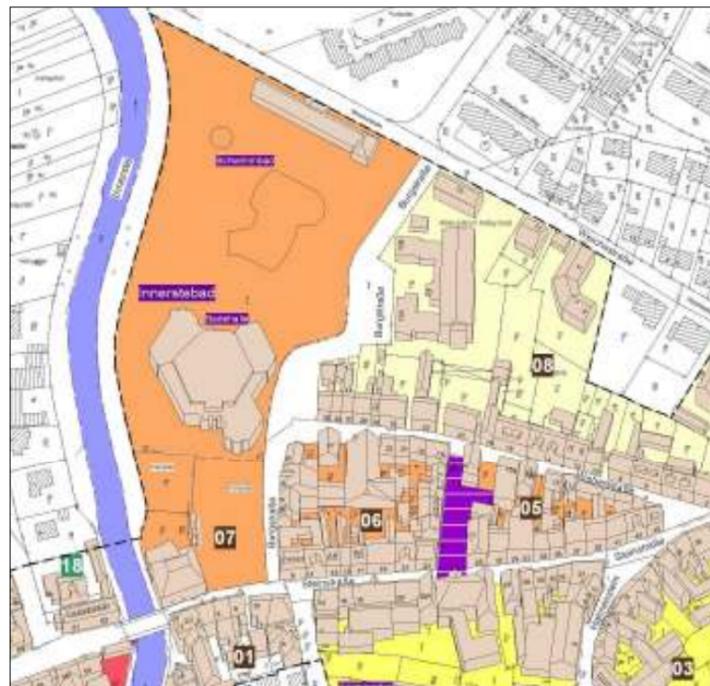


In der Holztorstraße soll der Schwerpunkt auf Wohnen liegen, Gewerbe soll untergeordnet sein.

Handelsbetriebe sollen sich auf die Fußgängerzone konzentrieren. Eine Nutzung auf größerer Fläche sei auf den Grundstücken mit den Gebäuden Steinstraße 39 und 41 denkbar, die zur Zeit leerstehen. Allerdings sind die Flächen zu klein für einen Magnetbetrieb.

### 2.2 Ausbau der zentralen Blöcke 05, 06, 07 und Areal Innerstebad mit möglichem großflächigem Umstrukturierungs- bzw. Neuordnungsbedarf

Ausbau der zentralen Blöcke 05 bis 07 mit Ansiedlung frequenzbringender standort- und wirtschaftsbelebender Kerngebietsnutzungen, Stärkung der Geschäftszone als aktives Stadtzentrum durch Entwicklung und Neuordnung der Blöcke 05 bis 07 für Einzelhandel und Versorgung.



Block 05, 06, 07 und Areal Innerstebad mit möglichem großflächigem Umstrukturierungs- bzw. Neuordnungsbedarf

Ausbau bzw. Konzentration von hochwertigem Einzelhandel, Erlebniseinkauf, Verbesserung des Einzelhandelsbesatzes.

Ansiedlung kerngebietstypischer Nutzungen in Block 05, 06 und/oder alternativ als „Gelenk“ zwischen Steinstraße und Holztorstraße im Block 07. Schaffung einer lebendigen Nutzungsvielfalt.

Zur Umsetzung der Ziele in den Blöcken 05 bis 07:

Möglicher großflächiger Umstrukturierungs- bzw. Neuordnungsbedarf mittels Grundstückszusammenlegungen bis hin zu (Teil-) Flächensanierungen bei Ansiedlung eines Betriebes mit größerem Flächenbedarf in den Blöcken 05 und 06

Bei einer Neubebauung sollte die Fassadengestaltung weiter kleinteilig sein, ggf. wäre hier das Studium alter Fotos sinnvoll. In jedem Fall sollte eine Gleichförmigkeit vermieden werden.

Auch eine Flächensanierung sei vorstellbar, wobei nur punktuell alte Fassaden in einen Neubaukomplex einbezogen würden. Insbesondere in der Weberstraße gebe es keine erhaltungswerten Gebäude. Der Vorschlag einer Flächensanierung wurde jedoch im Sanierungsbeirat kontrovers diskutiert. Die Alternativposition verweist auf die Erhaltung des kleinstädtischen Flairs.



Im Sanierungsbeirat besteht Konsens, dass die Innenstadt dringend einen Magnetbetrieb braucht. Es wird vorgeschlagen, zu prüfen, diesen auf dem Parkplatzbereich in Block 7 anzusiedeln.

Ggf. Umwandlung des Hallenbades zum Ganzjahresbad mit einem Außenbecken und einem Freibereich. Aufgabe des bisherigen Freibadbereiches, dadurch mögliche Ausweisung einer weiteren Entwicklungsfläche im Innenstadtbereich.

Im Block **07**: Umgestaltung und Aufwertung der Parkplatzanlage mit sich ins Stadtbild einfügender Parkpalette oder mit einem Parkhaus/ einer Tiefgarage bzw. in Kombination mit der Ansiedlung eines Geschäftshauses o.ä.. Umgestaltung und ggf. Änderung der Straßenführung der Burgstraße (Verkehrskonzept noch ausstehend) - Schließen der Raumkante entlang von Steinstraße und Burgstraße.

-  **Entwicklungsfläche**
-  **Raumkante schließen (optional)**



In diesem Zusammenhang ist auch die Zukunft des Freibades und der Badehalle zu prüfen. Vorstellbar sei die Umwandlung des Hallenbades zum Ganzjahresbad mit einem Außenbecken und einem Freibereich. Damit kann die Badehalle insgesamt attraktiver gemacht werden. Das ohnehin stark sanierungsbedürftige und in der Unterhaltung defizitäre Freibad könne dann geschlossen werden. Dadurch ergibt sich eine weitere Entwicklungsfläche im Innenstadtbereich.

Die für die Ansiedlung des Magnetbetriebes entfallenden Parkplätze können dann hier mit Zuordnung zur Burgstraße integriert werden.

Ein Parkplatz im nördlich Abschnitt der Burgstraße auf dem Gelände des Freibades wird voraussichtlich wegen der großen Entfernung zur Steinstraße nicht akzeptiert.

Für die Ansiedlung frequenzbringender standort- und wirtschaftsbelebender Kerngebietsnutzungen sollen lediglich Rahmenbedingungen geschaffen werden. Die Stadt kann dabei durch Förderung von Abbruchmaßnahmen private Initiativen unterstützen.

Neben dem Standort in Block 7 sind auch Standorte in den Blöcken 5 und 6 denkbar, wo großflächiger Einzelhandel allerdings nur durch die Zusammenlegung einzelner Grundstücke möglich ist. Wichtig sei nur, dass ein größerer Betrieb unmittelbar der Steinstraße zugeordnet werde.

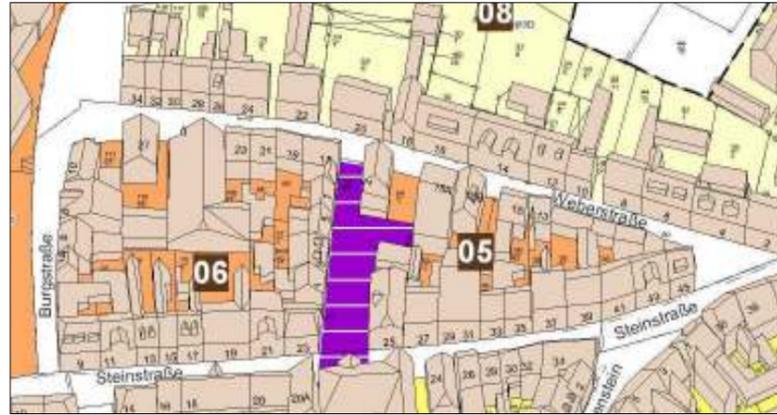
Die Handelsfläche im Innenstadtbereich sei nicht beliebig erweiterbar. Es sei daher sinnvoll, den Magnetbetrieb eher durch Umverteilung von Flächen anzusiedeln. Insofern wäre Block 5 der favorisierte Standort für einen großflächigen Betrieb. Das Einzelhandelsgutachten der ZIMA erlaube noch 3.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Verkaufsfläche in der Innenstadt.



**2.3 Aktivierung und Aufwertung des Stadtmittelpunktes / Marktplatz**

als wichtige „Visitenkarte“ der Stadt: Umgestaltung der Engestraße, Einbeziehung in den Fußgängerzonenbereich, Platzbildung mit „Marktplatz-/Markthallen-charakter“ und ggf. Überdachung. (s. auch Freiraumteil)

Marktplatz 



Im Zusammenhang mit den Positionen 7.1.1 bis 7.1.3 sind wichtige ergänzende Maßnahmen im Sanierungsgebiet:

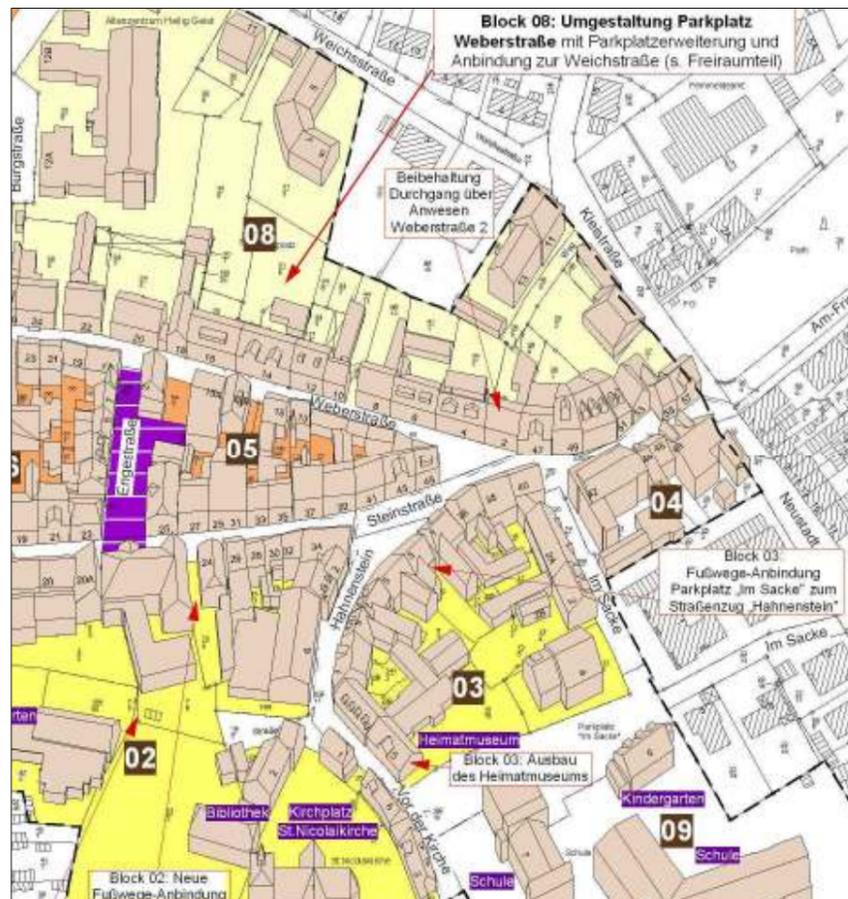
Verbesserung der Stellplatzsituation mit Ausbau der Kapazitäten und verbesserte fußläufige Anbindungen, Vergrößerung Parkplatz im Block 08 nördlich der Weberstraße mit Anbindung an die Weichstraße, Beibehaltung des Durchganges über das Grundstück Weberstraße 2, Fußwege-Anbindung durch Block 02 und Block 03 mit Verbindung Parkplatz „Im Sacke“ und Steinstraße.

Neue fußläufige Anbindungen im Sanierungsgebiet.

Mitentscheidenden Einfluss auf die Funktionsfähigkeit des Kerngebietes wird die künftige Verkehrsführung im Innenstadgebiet haben.

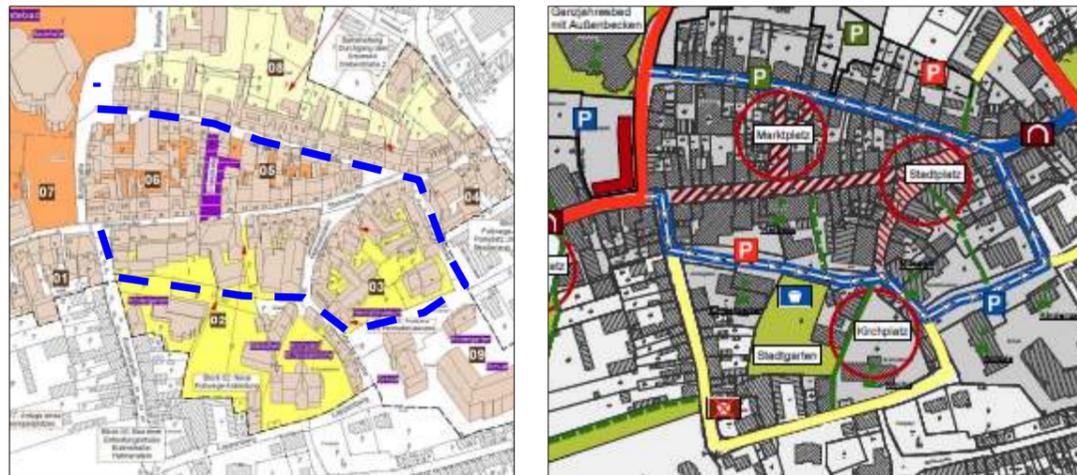
Im Sanierungsbeirat wird die Idee einer „Entlastungsstraße“ im Block 02 befürwortet.

Diese Möglichkeit soll im Rahmen eines Verkehrskonzeptes mit untersucht und ggf. vertieft werden.





Bei Abbruch der Eckbebauung Kleiststraße/Steinstraße mögliche Auflösung der beengten Eingangssituation zur verbesserten Verkehrsführung (Bebauungsplan sieht ein Zurücksetzen der Baukörper bei Wiederbebauung vor).



### 2.4 Block 17 mit großflächigem Umstrukturierungs- bzw. Neuordnungsbedarf

Wie die Vorbereitenden Untersuchungen aufzeigen, weist Block 17 die größten städtebaulichen Defizite hinsichtlich Leerständen und Sanierungsbedarf an Gebäuden auf. In diesem Block sind die überwiegenden Gebäude hinsichtlich Ausstattung und Zustand kaum noch marktfähig. Daher bietet sich eine umfassende Neuordnung des Blockes an. Wie unter 7.1.2 dargestellt, soll dieser Bereich aus der Kerngebietszone entfallen, um die bisher überdimensionierte Ausdehnung der Fußgängerzone auf die Steinstraße zu begrenzen.

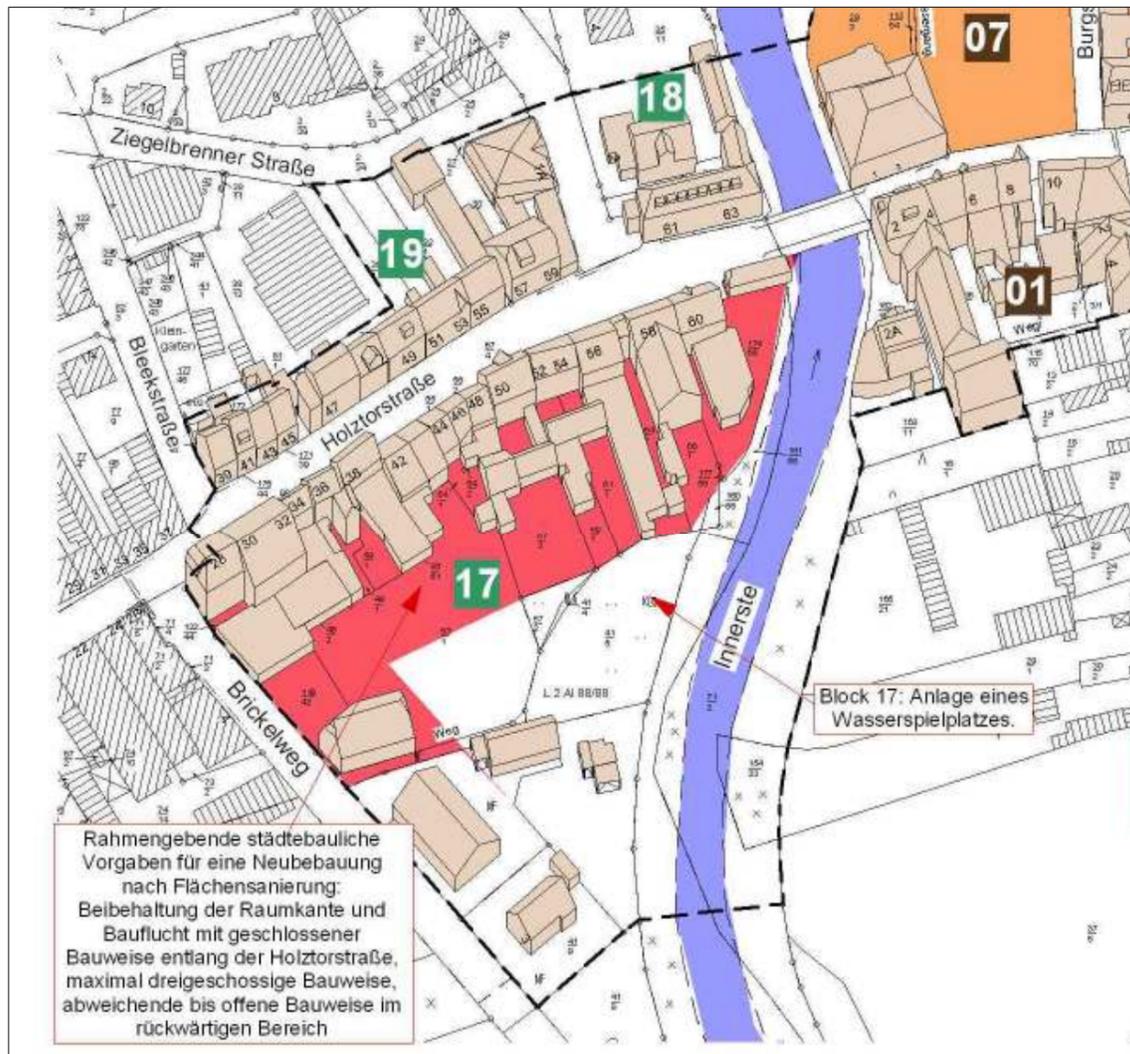
Die Ansiedlung von Mehrgenerationen-Wohnformen, altengerechte Wohnungen, ggf. mit angeschlossenen Betreuungsangebot, Wohnbereichen für neue soziale Ansprüche (Mehrgenerationenhäuser, Gemeinschaftswohnen u.a), ggf. kombiniert mit Dienstleistungseinrichtungen, Büros, „Wohnen am Wasser“ (siehe oben), Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum bieten sich daher zur Attraktivierung der Innenstadt als Wohnstandort im Block 17 an.

Rahmengebende städtebauliche Vorgaben für eine Neubebauung nach Flächensanierung stellen dar:

- Beibehaltung der Raumkante und Bauflucht mit geschlossener Bauweise entlang der Holztorstraße, maximal dreigeschossige Bauweise, abweichende bis offene Bauweise im rückwärtigen Bereich; möglichst Erhalt des denkmalgeschützten bzw. stadtbildprägenden Gebäude Holztorstr. 58 und 60

Hinweis: Im Vorfeld sind wasserrechtliche Aspekte zu klären, die ggf. eine Neubebauung eingrenzen bzw. sogar (tlw.) verhindern können

Im Zusammenhang mit der Umstrukturierung des Blockes 17 stellen eine Sanierung und Aufwertung der Holztorstraße und die Anlage eines Wasserspielplatzes (s. auch Freiraumteil) weitere Maßnahmenpositionen dar.



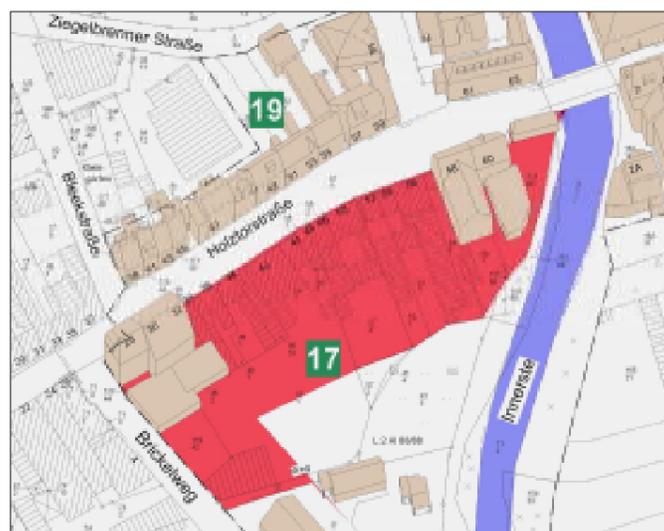
S. ergänzend Seite 120  
Leerstandssituation im Bereich  
Der Holztorstraße.

Eine der Möglichkeiten der  
Flächensanierung im Block 17:

Detaillierung auf  
Grundlage eines  
Investorenkonzeptes  
oder -wettbewerbes  
in Abstimmung mit  
der Stadt Sarstedt.

Anreize durch Förderung  
der Neuordnungs- und  
Abbruchmaßnahmen.

Vorab: Prüfung wasserrechtlicher  
Auflagen.





### 2.5 Block 02 mit einzelfallbezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener punktueller Neuordnungsmöglichkeit

Mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen.

Bau einer Entlastungsstraße (s. oben bzw. auch Freiraumteil).

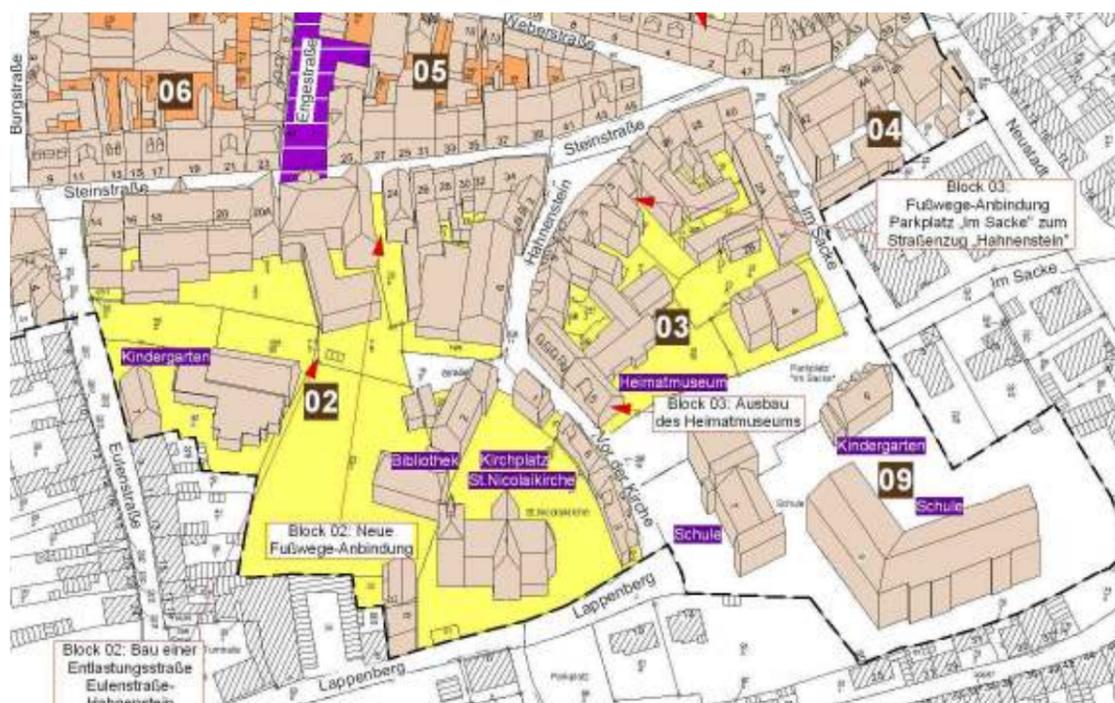
Sanierung und Aufwertung des Straßenzuges „Vor der Kirche“

Anlage eines Fußweges zwischen der Steinstraße und der geplanten Entlastungsstraße westlich des Rathauses.

Umgestaltung Kirchplatz.

Anlage eines Stadtgartens.

Eckgebäude Steinstraße / Eulenstraße mit hohem Umgestaltungsbedarf.



### 2.6 Block 03 mit einzelfallbezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener punktueller Neuordnungsmöglichkeit

Mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen.

Umgestaltung Hahnenstein, Straßenraum.

Fußwege-Anbindung Parkplatz „Im Sacke“ zum Straßenzug „Hahnenstein“

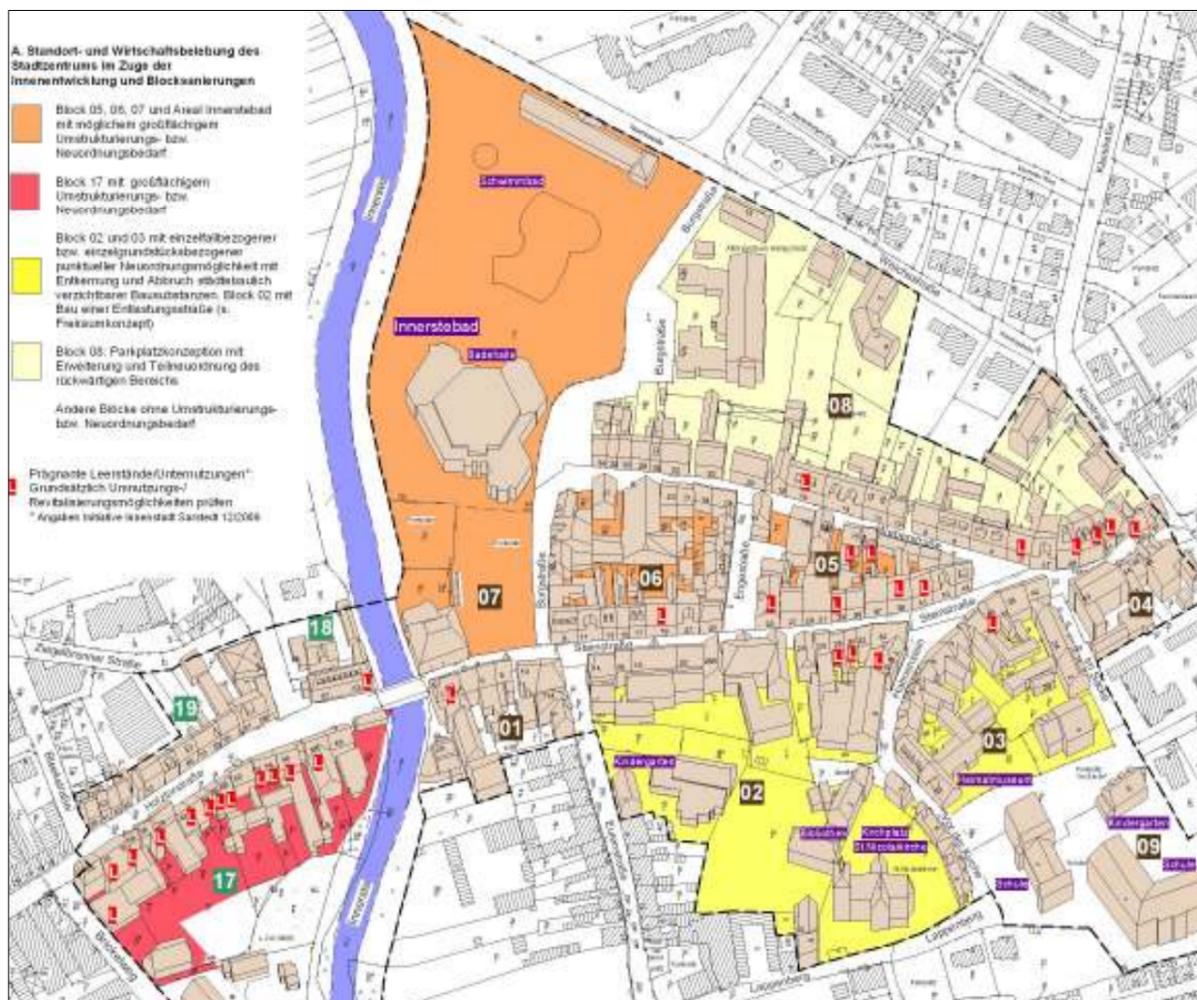


## 3. Innenentwicklung, Blocksanierungen (ergänzend zu 2.1 bis 2.6)

Städtebauliche Neuordnung – Revitalisierung, Anpassung der städtebaulichen Strukturen: Leerstand und Verödung machen sich im öffentlichen Raum zunehmend bemerkbar. Diese Situation schadet dem Ansehen der Innenstadt als Geschäftsbereich und Wohnstandort und eröffnet dringenden Handlungsbedarf im Bereich der Gebäudeumstrukturierung.

### Erforderlich ist eine Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen:

- Qualitätsvoller Umbau im Bestand, Ansiedlungsvoraussetzungen und Standortbedingungen verbessern, Ansiedlung fördern für innenstadtkonforme Nutzungen – im Gegensatz zur Auslagerung (derzeit im Sanierungsgebiet nicht erforderlich),
- Anpassungen des städtebaulichen Gefüges > Blocksanierungen (behutsame Entkernung dicht bebauter Bereiche, Abbruch verzichtbarer Gebäude) mit Verbesserung der Standortbedingungen für ansässige oder ansiedlungswillige Betriebe, Verbesserung der Blockinnenhöfe zum Wohnen, verträgliches Miteinander von Wohnen und Gewerbe schaffen zur Erhaltung der Nutzungsvielfalt,
- wichtige Umnutzungen, Revitalisierung von Leerständen,
- teilweise durch Neuordnung der Blöcke mit Nachverdichtung





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

#### 4. Wohnen und Soziales, Initiativen und Maßnahmen zur Stärkung der Wohnfunktion

Schaffung einer Versorgungseinrichtung für den allgemeinen täglichen Grundbedarf ggf. über neue Angebotsformen (z.B. als Genossenschaft für einen großen „Tante Emma Laden“.

Block 03: Vor der Kirche 5 Heimatmuseum > Sanierung, Ausbau und Umfeldaufwertung als sozialer und kultureller Treffpunkt.

Block 17: Umfassende Neuordnung des südlichen Blockes, „Wohnen am Wasser“, Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum – s. oben unter 7.1.4.

Zeitgemäßer Umbau, Modernisierung und Sanierung des Altbaubestandes, Verbesserung der Marktfähigkeit durch Struktur- und Grundrissveränderungen im Altbaubestand.

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

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

##### **Erforderlich ist ein Umbau der historischen Anwesen für:**

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

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



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

Die Umsetzung der Maßnahmen im Freiraum zur Verbesserung der Wohnumfeldbedingungen (s. Kapitel „Freiraum“) stärken zudem den Wohnstandort Innenstadt.

### 5. Stadtbildpflege und Baukultur

Erhaltung und Gestaltung stadtbildprägender Gebäude gemäß Rahmenplan

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

- das baulich-kulturelle Erbe mit den wesentlichen Merkmalen der Innenstadt von Sarstedt zu bewahren, insbesondere auch für kommende Generationen,
- baugeschichtlich wertvolle Bauwerke zu erhalten, die regional- und ortstypischen Bauweisen und -traditionen in ihrer jeweiligen Ausprägung zur Bewahrung des örtlichen Charakters und der örtlichen Identität,
- ein möglichst harmonisches und geschlossenes Stadtbild zu erhalten bzw. in Bereichen wiederherzustellen,
- ein „Überhandnehmen“ von stadtbildfremden bis störenden Formen und Materialien sowie untypische bis entfremdende Veränderungen an überlieferten Bausubstanzen zu verhindern,
- den Einsatz „künstlicher“ Baustoffe mit energieaufwendiger Herstellung und schwieriger Entsorgung zu beschränken,
- grobe gestalterische Fehlentwicklungen und „Maßstabsbrüche“ zu vermeiden,
- neue Gebäude und bauliche Anlagen in das typische Stadtbild zeitgemäß zu integrieren und keine Fremdkörper entstehen zu lassen.

Die Umsetzung der Ziele soll durch gezielte Beratung der Hauseigentümer erfolgen. Eine Örtliche Bauvorschrift soll nicht erlassen werden.

Der Sanierungsbeirat schlägt vor, Informationstafeln zur Bau- und Ortsgeschichte an kulturell bedeutenden Gebäuden anzubringen.

Zum Thema „Stadtbildpflege und Baukultur“ siehe ausführlich Teil I: Stadtbildprägende Gebäude und Strukturen.



### 6. Private Gebäudemaßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus: Erhaltung, Umbau, Umnutzung und Rückbau

Als Ziele sind im Baugesetzbuch gem. § 171 a BauGB zum Stadtumbau grundsätzlich verankert:

Innerstädtische **Altbaubestände** sollen erhalten werden (§ 171 a Abs. 3 Nr. 7 BauGB). Dies betrifft insbesondere die **Erhaltung** durch Sanierung/Modernisierung von Gebäuden mit hoher stadtbildprägender baukultureller Bedeutung.

Nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen sollen durch **Umbau** oder **Umnutzung** einer neuen Nutzung zugeführt werden (§ 171 a Abs. 3 Nr. 4 BauGB). Dies betrifft die Gebäude mit Leerstand, vor allem im Geschäftsbereich bzw. Kerngebiet der Innenstadt von Sarstedt.

Einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen sollen zurückgebaut werden (§ 171 a Abs. 3 Nr. 5 BauGB). Durch gezielte Abbrüche und **Rückbau** soll eine Aufwertung städtebaulicher Bereiche und eine Initiierung von Projekten erfolgen. Dies betrifft in Sarstedt z.B. den südlichen Bereich der Holztorstraße. Die freizulegenden Flächen insbesondere im Bereich der Holztorstraße sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Zuge der Neuordnung bzw. Neubebauung erhalten.

Das Sanierungsgebiet Steinstraße/Holztor Ost in Sarstedt ist geprägt von Funktionsverlusten, Leerständen, einem Überangebot an bestehenden baulichen Kapazitäten sowie von Altbaubeständen mit Bedarf an Sanierung, Modernisierung und Anpassung zur Herstellung nachhaltiger baulicher Strukturen. Die Leerstände betreffen den gewerblichen Bereich und den Wohnungssektor. Die Innenstadt ist als Wirtschafts- und Wohnstandort in ihrer Funktion gefährdet.

Die baulichen Strukturen sind vielfach nicht mehr nachgefragt bzw. marktgerecht, weil sie heutigen zeitgemäßen Anforderungen hinsichtlich Grundriss-Strukturen, Nutzungsformen, Erschließungen und Standards der Ausstattung nicht mehr genügen. Schlechter Bauzustand und hohe Defizite in energiegerechter Ausführungsqualität kommen bei etlichen Gebäuden als negative Kriterien hinzu.

Die hohe Anzahl an Leerständen und Funktionsdefiziten im Gebäudebereich erzeugt mit einer Abwärtsspirale, die sich nachteilig auf die Stadtstruktur, das Stadtbild und die Gesamtentwicklung der Stadt Sarstedt auswirkt. Es besteht nur noch eine geringe Investitionsbereitschaft im Sanierungsgebiet.

Die Zunahme der genannten städtebaulichen Missstände hat zur Folge eine:

- zu geringe Marktfähigkeit der Altbaubestände
- zu geringe Nachfrage nach Standorten und Immobilien im Innenstadtgebiet
- zu geringe Investitionsbereitschaft
- Zunahme von Brachflächen, Verwahrlosungen

Diese strukturell und städtebaulich negative Entwicklung als Abwärtsspirale führt zu einem Verlust von Anziehungskraft, Attraktivität, Wirtschaftskraft, Identität und Imagequalität der Innenstadt.

# SANIERUNGSKONZEPT INNENSTADTSANIERUNG SARSTEDT

Sanierungsgebiet Steinstraße/Holztor Ost – Programm Stadtumbau West



Seite 124

Um die Funktionsverluste einzudämmen, der Zunahme von Geschäfts- und Wohnungsleerständen entgegenzuwirken und einen positiven Entwicklungskreislauf einzuleiten, sind neben der im Stadtumbaugebiet Steinstraße/Holztor Ost vorgesehenen Aufwertungsmaßnahmen der Stadträume und Blockstrukturen auch im Sinne des o.g. § 171 a BauGB private Gebäudemassnahmen zum Umbau, zur Umnutzung und Revitalisierung im Altbaubestand sowie auch zum Rückbau einzuleiten. Die Erfahrungen und die bisherigen Gespräche im Sanierungsgebiet zeigen, dass Förderanreize und direkte Zuschüsse zur Steigerung der Investitionsbereitschaft im Stadtumbaugebiet dringend erforderlich erscheinen.

Zur Sarstedter Leerstandsproblematik wurde von der **Initiative Innenstadt Sarstedt** folgende Leerstandserhebung anschaulich erstellt, die insbesondere den Handlungsbedarf im Innenstadgebiet zeigt.



In diesem Plan (Stand 12/2009 ist z.B. für die Grundstücke Steinstraße 39/41 angegeben: Leerstand in Kürze. Mittlerweile ist Stand 08/2010 der Leerstand eingetreten.

Gebäude  
Steinstraße 41 >





Beispielhaft zu revitalisierende Leerstände betreffen im Innenstadtgebiet folgende Gebäude:



Steinstraße 25



Lange Straße 39-41



Baudenkmal Weberstraße 2



Holztorstraße 63



Baudenkmal Holztorstraße 58



Weberstraße 16

Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände im Sanierungsgebiet Steinstraße/Holztor Ost werden folgende Ziele für die Gebäudeentwicklung im Rahmen des Stadtumbaus formuliert:



Ziele für die Gebäudeentwicklung im Rahmen des Stadtumbaus:

- Um einen umfassenden und ganzheitlichen Stadtumbauprozess durchzuführen, sind Gebäudeumbauten erforderlich, die die Gebäudestrukturen funktional aufwerten und zur Erhöhung der Marktfähigkeit beitragen. Hierzu sind Anreize durch direkte Förderungen erforderlich.
- Gebäude mit hoher stadtbildprägender Bedeutung sind zu bewahren. Leerstehende Gebäude mit hoher stadtbildprägender Bedeutung sind zu revitalisieren. Umbauten zur Anpassung an zeitgemäße Nutzungsformen, Grundriss-Strukturen im gewerblichen Bereich sowie an zeitgemäße Wohnstandards, wie z.B. altersgerechter Umbau, sollen entsprechend unterstützt werden. Außen- und energetische Sanierungsmaßnahmen sind mit den Zielen der Stadtbildpflege in Einklang zu bringen.
- Durch Fassaden-Umgestaltungsmaßnahmen an umformten Gebäuden in sehr wichtiger stadtbildprägender/städtebaulicher Lage sollen erhebliche Stadtbild-/ Ensembleaufwertungen erzielt werden.
- Leerstehende Gebäude ohne besondere stadtbildprägende Bedeutung sollen entweder durch Anpassung an zeitgemäße Nutzungsformen/Grundriss-Strukturen aufgewertet oder nach entsprechender Prüfung abgebrochen werden. Gezielte Abbrüche zur Neuordnung oder Neubebauung sollen daher insbesondere bei Gebäuden erfolgen, deren Sanierung und Erhaltung einen unverhältnismäßig hohen Aufwand erfordert und die aufgrund nachteiliger Strukturen, z.B. ungünstige Raumzuschnitte oder zu geringe Raumhöhen, auch nach einer Sanierung kaum oder nur bedingt marktfähig sind.

Der Gebäudebestand im Sanierungsgebiet lässt sich bezogen auf den baulichen Handlungsbedarf wie folgend einstufen:

### A. Gebäude mit potenziellem städtebaulichen Handlungsbedarf

#### **1. Gebäude mit hoher stadtbildprägender baukultureller Bedeutung**

- 1.a Gebäude mit hoher stadtbildprägender Bedeutung und **mit Leerstand**
- 1.b Gebäude mit hoher stadtbildprägender Bedeutung **ohne Leerstand**

##### **Ziele für diese Gebäudegruppe:**

- Gebäudeumbau/Modernisierung zur Anpassung an zeitgemäße Nutzungsformen / Grundriss-Strukturen im gewerblichen Bereich und/oder an energetische Standards gemäß EnEV und/oder an zeitgemäße Wohnstandards, wie z.B. altersgerechter Umbau
- Beibehaltung der Stadtbildqualität
- Zum Teil Erfordernis der Leerstands-beseitigung durch Umbau/Umnutzung (s. 1.b)

Diese Gebäude gehören gemäß Plan „Stadtbildprägende Bedeutung der Gebäude“ zu den Gebäudegruppen „besonders stadtbildprägend bzw. stadtbildprägend“ mit baugestalterischer, baukultureller und städtebaulicher Bedeutung.

#### **2. Gebäude in städtebaulich exponierter Lage, jedoch verändert oder überformt**

- 2.a Gebäude in städtebaulich exponierter Lage und **mit Leerstand**
- 2.b Gebäude in städtebaulich exponierter Lage **ohne Leerstand**

##### **Ziele für diese Gebäudegruppe:**

- Wie zu 1. (s. oben), jedoch insbesondere wichtige Fassaden-Umgestaltung zur Wiederherstellung der stadtbildprägenden Bedeutung
- Zum Teil Erfordernis der Leerstands-beseitigung durch Umbau/Umnutzung (s. 2.b)

Diese Gebäude gehören gemäß Plan „Stadtbildprägende Bedeutung der Gebäude“ in der Regel zu den Gebäudegruppen „stadtbildprägend mit hohem Umgestaltungsbedarf bzw. stadtbildgestalterischen Verbesserungspotenzial“



Umformte Gebäude können in Einzelfällen durch Umbaumaßnahmen in die Kategorie Gebäude mit hoher stadtbildprägender Bedeutung hineinkommen.

#### 3. Sonstige Gebäude mit Leerstand

##### Ziele für diese Gebäudegruppe:

- Grundsätzliches Erfordernis der Leerstands-beseitigung zum Abbau von Funktionsverlusten, hauptsächlich zur Verbesserung der gewerblichen Struktur und Verbesserung der Angebotsstruktur im Sanierungsgebiet, jedoch auch Rückbaumaßnahmen als Zielsetzung, wie z.B. im Bereich der Holztorstraße

#### B. Gebäude mit derzeit geringerem städtebaulichem Handlungsbedarf und sonstige Gebäude

Darüber hinaus sind derzeit im Sanierungsgebiet vorhanden:

#### 4. Gebäude mit hoher stadtbildprägender Bedeutung, derzeit kein oder relativ geringer Handlungsbedarf

Bei Gebäuden mit hoher stadtbildprägender Bedeutung ohne derzeitigem bautechnischen Handlungsbedarf lässt sich nicht ausschließen, dass sich im Förderzeitraum von ca. 10 Jahren Handlungsbedarf ergibt, z.B. ein Gebäudeumbau-/Modernisierungsbedarf zur Anpassung an zeitgemäße Nutzungsformen, Bedarf an Außen- und energetischer Sanierung oder dass sich ein Leerstand einstellt, der Änderungen erforderlich macht.

#### 5. Sonstige Gebäude ohne hohe stadtbildprägende Bedeutung, ohne Leerstand und nicht in hervorgehobener städtebaulicher Lage:

Diese Gebäude weisen zum Teil einen Gebäudeumbau-/Modernisierungsbedarf zur Anpassung an zeitgemäße Nutzungsformen wie oben beschrieben auf und können im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen im Einzelfall eine stadtgesterische Aufwertung erfahren.

Diese Gebäude können jedoch auch vom Leerstand betroffen werden und somit der Leerstands-beseitigung und Anpassung an zeitgemäße Nutzungsformen/Grundriss-Strukturen im gewerblichen Bereich und/oder an zeitgemäße Wohnstandards, altersgerechter Umbau u.a. bedürfen.

Diese Einstufung mit möglichem Handlungsbedarf zur Umsetzung oben genannter städtebaulicher Ziele für potenziell im Rahmen des Stadtumbaus förderfähige Gebäude ist nicht statisch zu sehen, sondern im Bedarfsfall zu aktualisieren.



### 7. Management

Zur Steuerung der Innenstadtsanierung sind komplexe nicht investive Maßnahmen erforderlich. Hierzu zählen u.a.: Management, Einbeziehung des Sanierungsbeirates, Aufbau einer lokalen Aktionsgruppe zur Mobilisierung der lokalen Akteure, Bürgerinnen und Bürger, Beratung von Bauwilligen, Verbesserung Marketing und Präsentation; Aktualisierung des Verkehrskonzeptes, Anpassungen der Bauleitplanungen und Verstärkung der Öffentlichkeitsarbeit

#### **Mögliche Aufgaben des Managements in Zusammenarbeit mit Sanierungsträger und der städtebaulichen Beratung in der Übersicht:**

- Investorensuche und ggf. Investorenwettbewerbe, Begleitung und Beratung potenzieller Akteure und Projektträger
- Steuerung und Koordination der Umsetzung
- Ausbau der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung lokaler Akteure sowie des Sanierungsbeirates
- Vorbereitung und Umsetzung von Kooperations-Projekten, private und öffentliche Partnerschaften
- Öffentlichkeitsarbeit
- Organisation von weiteren Werkstattgesprächen der lokalen Akteure
- Kontaktherstellungen zu anderen Städten (Städtenetze), Besuch nachahmenswerter Projektbeispiele
- Fördermittelberatung, Fördermittelakquisition und -bündelung
- Ggf. Einrichtung eines Stadtentwicklungsfonds
- Durchführung von Veranstaltungen und Maßnahmen zur Steigerung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität, Organisation von Aktionen und Festen
- Entwicklung eines Stadtmottos, Stadtlogos
- Aufbau und Pflege des Leerstandskatasters mit:
  - Entwicklung von Nutzungskonzepten für Immobilien
  - Akquisition und Vermittlung neuer Einzelhändler und Gewerbetreibende in die bestehenden Leerstände
  - Kontaktvermittlung zwischen Mietern/Nutzern und Vermietern/Immobilieeigentümern
  - Kontaktpflege zu bestehenden Betrieben und zu Vermietern; Verwalten; Immobilieneigentümern, Maklern und zur Verwaltung,
  - Gegebenenfalls Organisation einer kreativen Leerstandsüberbrückung mit den beteiligten Akteuren,
- Beratung von Bauwilligen durch Fachbereich Stadtplanung, Sanierungsträger und städtebaulichem Berater
- Monitoring und Evaluierung, Evaluierung der Zwischenschritte und Ableitung von bisherigen und weiteren Handlungserfordernissen

**Plan: Struktur- und Nutzungskonzept >**

**Plan: Block- und Innenentwicklungskonzept >**

**(Überwiegend) Flächen für den Gemeinbedarf oder Sondergebiets-Abgrenzung**

**Block 02 (Südteil):**  
Überwiegend von sozialen, kulturellen und kirchlichen Nutzungen geprägter Bereich, Wohngebäude entlang der Straße „Vor der Kirche“ und weitere vereinzelte Wohngebäude im Block.  
Geplante Entlastungsstraße - s. Freiraumteil.

**Block 09:** Bereich Schule, Kindergarten

**Block 03:** Bereich Museum

**Bereich 30:** Innerstebad - ggf. Neustrukturierung des nördlichen Bereiches.  
Vorstellbar ist die Umwandlung des Hallenbades zum Ganzjahresbad mit einem Außenbecken und einem Freibereich. Damit könnte die Badehalle insgesamt attraktiver gemacht werden. Das Freibad könnte dann geschlossen werden. Dadurch ergäbe sich eine weitere Entwicklungsfläche im Innenstadtbereich.

**Struktur- und Nutzungskonzept des Sanierungsgebietes**

**Kerngebiet** im Sinne des § 7 Baunutzungsverordnung (BaunVO), das vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen soll:

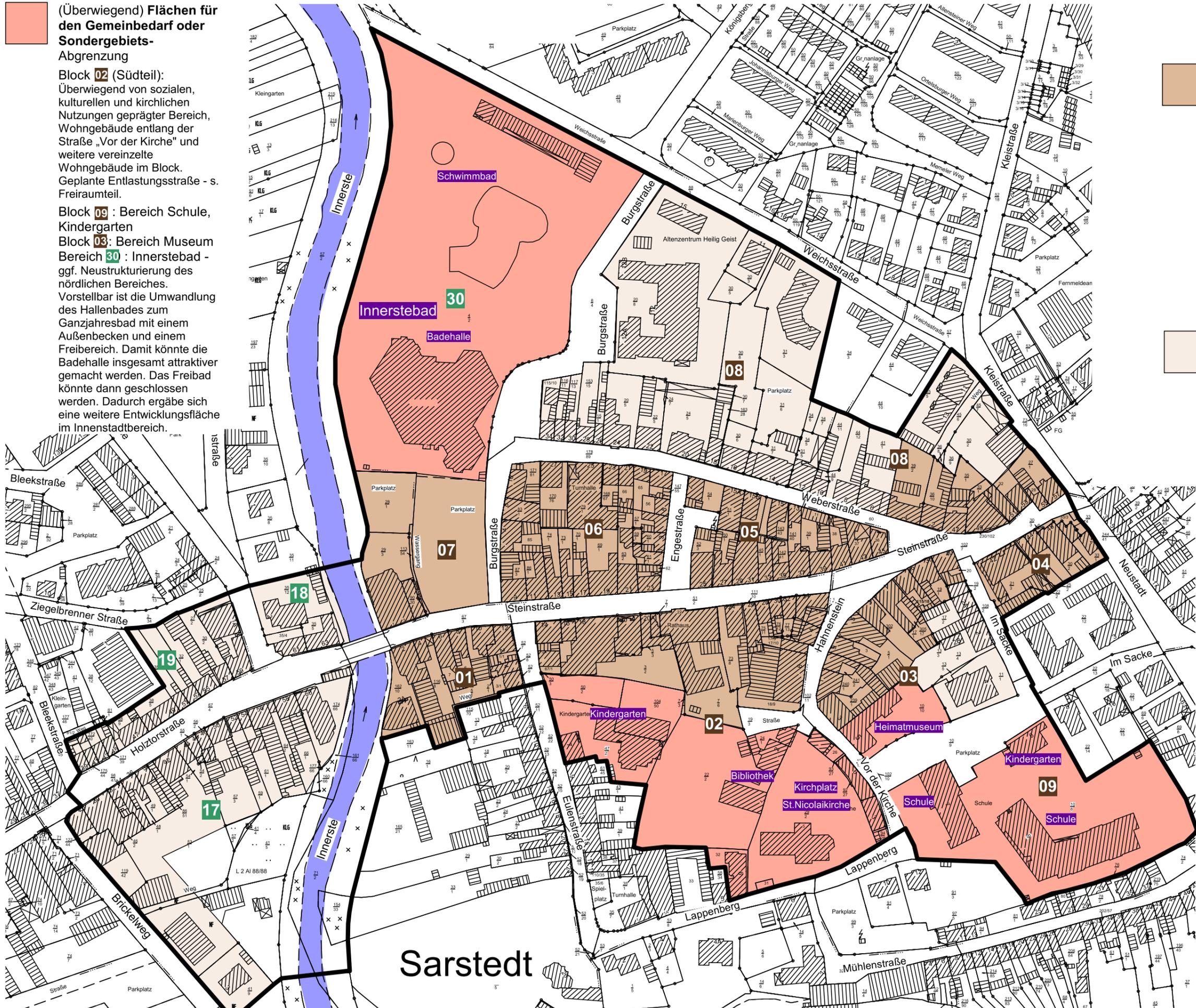
Block 01, Block 02 (Nordteil), Block 03 (Nordteil), Block 04, Block 05 und 06 (Grundstücke oder Gebäude südlich der Weberstraße sollen nur einbezogen werden, wenn die Nutzung von der Steinstraße bis zur Weberstraße durchgeht - ansonsten soll die Weberstraße für die rückwärtige Andienung der Handelsbetriebe an der Steinstraße dienen), sowie Block 07

**Mischgebiet** im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BaunVO), das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Alternativ oder partiell Nutzungen im Sinne des § 4 a Baunutzungsverordnung (BaunVO) als besonderes Wohngebiet:

Block 03 (Südostteil), Block 08 (bis auf den Teil zur Steinstraße) und Blöcke 17 bis 19 (Berücksichtigung der Hochwasserschutzbereiche sind im Detail im Block 17 und 18 zu beachten)

Feindifferenzierung ist auf Bebauungsplanebene vorzunehmen.

 **Grenze des Sanierungsgebietes**



**Sarstedt**

**Stadt Sarstedt  
Städtebauliche Rahmenplanung  
Sanierungsgebiet  
"Steinstraße/Holztor Ost"**

**Plan:  
Struktur- und  
Nutzungskonzept**



in Projektgemeinschaft mit  
Dipl. Ing. Hajo Brudniok

50 m  
Stand: 30.06.10 



**Grenze des Sanierungsgebietes**

**Ausbau der zentralen Blöcke 05 bis 07 zu einer nachhaltigen Kerngebietszone**  
Zur Umsetzung der Ziele in den Blöcken 05 bis 07: Möglicher großflächiger Umstrukturierungs- bzw. Neuordnungsbedarf mittels Grundstückszusammenlegungen bis hin zu (Teil-)Flächensanierungen zur Ansiedlung frequenzbringender standort- und wirtschaftsbelebender Kerngebietsnutzungen in den Blöcken 05, alternativ 06 oder 07. Konzentration und Definition eines Kerngebietsbereiches im Sinne des § 7 BauNVO - s. Plan "Struktur- und Nutzungskonzept"

Im Block 07: Umgestaltung und Aufwertung der Parkplatzanlage mit sich ins Stadtbild einfügender Parkpalette oder einem Parkhaus/ einer Tiefgarage bzw. in Kombination mit der Ansiedlung eines Geschäftshauses o.ä. Ggf. Umwandlung des Hallenbades zum Ganzjahresbad mit einem Außenbecken und einem Freibereich. Aufgabe des bisherigen Freibadbereiches, dadurch mögliche Ausweisung einer weiteren Entwicklungsfläche im Innenstadtbereich.

**Aktivierung und Aufwertung des Stadtmittelpunktes** als wichtige „Visitenkarte“ der Stadt: Umgestaltung der Engestraße, Einbeziehung in den Fußgängerzonenbereich, Platzbildung mit „Markthallencharakter“ und ggf. Überdachung.

**Block 08: Umgestaltung Parkplatz Weberstraße** mit Parkplatzerweiterung und Anbindung zur Weichstraße (s. Freiraumteil)

Block 08: Bei Abbruch der Eckbebauung Kleiststraße/Steinstraße mögliche Auflösung der beengten Eingangssituation zur verbesserten Verkehrsführung (Bauungsplan sieht ein Zurücksetzen der Baukörper bei Wiederbebauung vor).

**A. Standort- und Wirtschaftsbelebung des Stadtzentrums im Zuge der Innenentwicklung und Blocksanierungen**

- Block 05, 06, 07 und Areal Innerstebad mit möglichem großflächigem Umstrukturierungs- bzw. Neuordnungsbedarf
- Block 17 mit großflächigem Umstrukturierungs- bzw. Neuordnungsbedarf
- Block 02 und 03 mit einzelfallbezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener punktueller Neuordnungsmöglichkeit mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen. Block 02 mit Bau einer Entlastungsstraße (s. Freiraumkonzept)
- Block 08: Parkplatzkonzeption mit Erweiterung und Teilneuordnung des rückwärtigen Bereichs
- Andere Blöcke ohne Umstrukturierungs- bzw. Neuordnungsbedarf

**B. Wohnen und Soziales, Initiativen und Maßnahmen zur Stärkung der Wohnfunktion im Stadtkern**

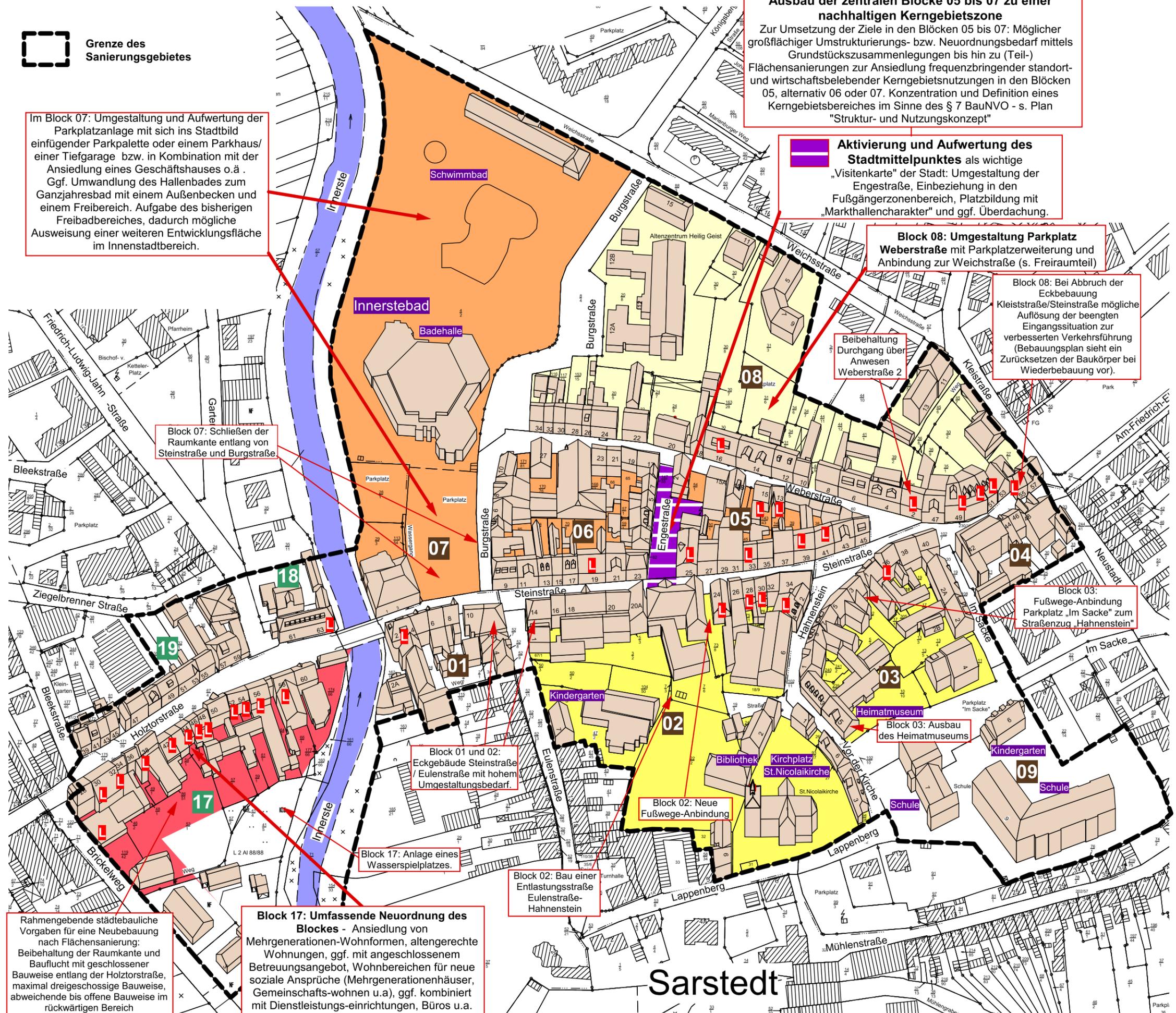
- Schaffung einer Versorgungseinrichtung für den allgemeinen täglichen Grundbedarf.
- Block 03: Vor der Kirche 5 Heimatmuseum > Sanierung, Ausbau und Umfeldaufwertung als sozialer und kultureller Treffpunkt.
- Block 17: Umfassende Neuordnung des südlichen Blockes, „Wohnen am Wasser“, Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum.
- Zeitgemäßer Umbau, Modernisierung und Sanierung des Altbaubestandes, Verbesserung der Marktfähigkeit durch Struktur- und Grundrissveränderungen im Altbaubestand.
- Umsetzung der Maßnahmen im Freiraumteil zur Verbesserung der Wohnumfeldbedingungen (s. Kapitel "Freiraum").
- Prägnante Leerstände/Unternutzungen\*:  
Grundsätzlich Umnutzungs-/ Revitalisierungsmöglichkeiten prüfen  
\* Angaben Initiative Innenstadt Sarstedt 12/2009

**Stadt Sarstedt  
Städtebauliche Rahmenplanung  
Sanierungsgebiet  
"Steinstraße/Holztor Ost"**

**Plan:  
Block- und Innenentwicklungs-  
Konzept**

planungsgruppe  
**lange puche**  
architektur, stadt- und umweltsanierung gmbh  
in Projektgemeinschaft mit  
Dipl. Ing. Hajo Brudniok

Stand: 30.06.10



**Sarstedt**

Rahmengebende städtebauliche Vorgaben für eine Neubebauung nach Flächensanierung: Beibehaltung der Raumkante und Bauflucht mit geschlossener Bauweise entlang der Holztorstraße, maximal dreigeschossige Bauweise, abweichende bis offene Bauweise im rückwärtigen Bereich

**Block 17: Umfassende Neuordnung des Blockes -** Ansiedlung von Mehrgenerationen-Wohnformen, altengerechte Wohnungen, ggf. mit geschlossenem Betreuungsangebot, Wohnbereichen für neue soziale Ansprüche (Mehrgenerationenhäuser, Gemeinschafts-wohnen u.a), ggf. kombiniert mit Dienstleistungs-einrichtungen, Büros u.a.

Block 02: Bau einer Entlastungsstraße Eulenstraße-Hahnenstein

Block 01 und 02: Eckgebäude Steinstraße/Eulenstraße mit hohem Umgestaltungsbedarf.

Block 17: Anlage eines Wasserspielplatzes.

Block 03: Fußwege-Anbindung Parkplatz „Im Sacke“ zum Straßenzug „Hahnenstein“

Block 03: Ausbau des Heimatmuseums

Block 02: Neue Fußwege-Anbindung

Beibehaltung Durchgang über Anwesen Weberstraße 2

Block 07: Schließen der Raumkante entlang von Steinstraße und Burgstraße



**IV. Maßnahmenübersicht – Prioritäten - Kostenübersicht**

**1. Übersicht der Initiativen, Projekte und Maßnahmen**

<b>Handlungsfeld Management und Steuerung</b>
Neudefinition des Kerngebietes durch Bauleitplanung, Anpassung bestehender Bebauungspläne
Erarbeitung einer Verkehrskonzeption mit Stellplatzanalyse, Untersuchung zur geplanten Entlastungsstraße im Block 02, Änderung Straßenführung der Burgstraße
Erarbeitung eines Neuordnungskonzeptes bzw. Mehrgenerationen-Konzeptes für den Block 17 durch privaten Investor in Abstimmung mit der Stadt; Klärung der Überbaubarkeit im Block 17 mit Prüfung des Wasserrechts u.a. durch Bebauungsplan
Investorenakquisitionen für die Kerngebietsblöcke und Block 17
Sanierungs- und Entwicklungsgutachten zum Ausbau des Heimatmuseums
Ausbau der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung lokaler Akteure sowie des Sanierungsbeirates
Öffentlichkeitsarbeit
Monitoring und Evaluierung, Evaluierung der Zwischenschritte und Ableitung von bisherigen und weiteren Handlungserfordernissen
Beratung von Bauwilligen, Fördermittelberatung zur Initiierung privater konjunkturbelebender Baumaßnahmen, Fördermittelakquisition und -bündelung, Leerstandsmanagement

<b>Handlungsfeld Wirtschafts- und Standortbelebung</b>
Neudefinition des Kerngebietes
Ausbau der zentralen Blöcke 05 bis 07 zu einer nachhaltigen Kerngebietszone
Aktivierung und Aufwertung des Stadtmittelpunktes Engestraße als Marktplatz
Im Block <b>07</b> : Umgestaltung und Aufwertung der Parkplatzanlage mit Parkpalette oder mit einem Parkhaus/ einer Tiefgarage bzw. in Kombination mit der Ansiedlung eines Geschäftshauses
Schließen der Raumkante Burgstraße
Verbesserung der verkehrlichen Situation, modifizierenden Verkehrsführung, Block 08 Abbruch der Eckbebauung Kleiststraße/Steinstraße
Verbesserung der Stellplatzsituation mit Ausbau der Kapazitäten und verbesserte fußläufige Anbindungen, Vergrößerung Parkplatz im Block <b>08</b> nördlich der Weberstraße mit Anbindung an die Weichstraße, Beibehaltung des Durchganges über das Grundstück Weberstraße 2, Fußwege-Anbindung durch Block <b>02</b> und Block <b>03</b> mit Verbindung Parkplatz „Im Sacke“ und Steinstraße.
Umwandlung des Hallenbades zum Ganzjahresbad Ausweisung einer weiteren Entwicklungsfläche im Innenstadtbereich
Gestaltung Holztorstraße und Weberstraße
Straßen- und Platzgestaltung Hahnenstein mit Gestaltung des Stadtplatzes
Wichtige Umnutzungen, Revitalisierung von Leerständen, Gebäudeumbau im Bestand Zeitgemäßer Umbau, Modernisierung und Sanierung des Altbaubestandes, Verbesserung der Marktfähigkeit durch Struktur- und Grundrissveränderungen im Altbaubestand, Ladenvergrößerungen bzw. -umbauten, barrierefreie Zugänge u.a.



<b>Handlungsfeld Wohnstandort-Attraktivierung, Kulturangebote</b>
Block 17: Umfassende Neuordnung des Blockes – Wohnen am Wasser
Schaffung einer Versorgungseinrichtung für den allgemeinen täglichen Grundbedarf
Block 03: Vor der Kirche 5 – <b>Heimatmuseum</b> > Sanierung, Ausbau und Umfeldaufwertung
Umgestaltung / Verkehrsberuhigung Weberstraße
Anlage eines Wasserspielplatzes im Block 17 zur Deckung des Spielplatzangebotes
Kirchumfeldgestaltung, Gestaltung Kirchplatz als wichtiger Anziehungspunkt im Bereich der Gemeinbedarfsflächen Kirche-Bibliothek-Schule-Heimatmuseum
Brückengestaltung Innerste, Zuwegung, Uferweg
Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen in den Blöcken für mehr Licht und Luft, attraktivere private Freiräume
Anlage eines Stadtgartens.
Maßnahmen zur Stadtbildpflege, Erhaltung und Gestaltung stadtbildprägender Gebäude
Wichtige Umnutzungen, Revitalisierung von Leerständen, Gebäudeumbau im Bestand Zeitgemäßer Umbau, Modernisierung und Sanierung des Altbaubestandes, Verbesserung der Marktfähigkeit durch Struktur- und Grundrissveränderungen im Altbaubestand.

## 2. Prioritäten

Aus Sicht des Sanierungsbeirates ist derzeit noch nicht möglich, eine klare Prioritätenliste mit Aufzählung jeder einzelnen Maßnahme durchzuführen, da für nahezu je Maßnahme zunächst äußere Einflussfaktoren bestehen, die in Wechselwirkung zur Maßnahme stehen oder gar Voraussetzung für die Durchführung der Maßnahmen sind.

Als Beispiel wird die Umgestaltung der Holztorstraße genannt. Hier müsse zunächst geklärt werden, wie das Konzept des Mehrgenerationenwohnens in Block 17 aussieht, bevor über die Gestaltung des Straßenraums endgültig entschieden werden kann.

Der Sanierungsbeirat verständigt sich darauf zu empfehlen, Maßnahmen zu bestimmten Themenpaketen zu bündeln und diese dann mit Prioritäten zu versehen.

Folgende Ergebnisse sind in der Reihenfolge ihrer Priorität festzuhalten:

1. Blockentwicklung in den Blöcken 05 und 06.
2. Umsetzung des Altstadttrings mit der Priorität der Südspange, weil hier ein entsprechender Planungsvorlauf erforderlich wird. Zeitgleich mit der Umsetzung des Altstadttrings wäre auch die Sammelstraße, bestehend aus Holztorstraße und Burgstraße, umzusetzen. Während bei der Holztorstraße eine Neugestaltung des Straßenraumes erforderlich wird, ist für die Burgstraße auch eine Neutrassierung angedacht. Diese Maßnahmen sollen bei anstehender Überarbeitung des Verkehrsentwicklungsplanes berücksichtigt und überprüft werden.



3. Umsetzung der vier Platzkonzepte, dem Entwicklungsverlauf folgend. Gemeint ist, dass die Priorität der Umsetzung im Wesentlichen dadurch bestimmt wird, inwieweit die Entwicklung der angrenzenden Blöcke vorangeschritten ist. So sollen zuerst die Baumaßnahmen Marktplatz und Stadtplatz umgesetzt werden, wenn die Blockentwicklung in den Blöcken 05 und 06 dies zulässt. Wenn zuerst das Mehrgenerationenwohnen in Block 17 umgesetzt wird, soll folglich der Wasserplatz zuerst gestaltet werden.
4. Verbesserung der Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer im Plangebiet durch Umsetzung der angedachten Wegeverbindungen.

Die Neuordnung und Neuanlegung von Parkplätzen soll im Zusammenhang mit der jeweiligen Sanierung der einzelnen Straßenabschnitte erfolgen. Für die Umsetzung einzelner Maßnahmen soll grundsätzlich geprüft werden, ob sich Wettbewerbe in Form von Ideen, Realisierungs- oder Investorenwettbewerbe eignen.

Diese vorstehende Reihenfolge soll auf Grundlage abgestimmter Verkehrsentwicklungsplanung, Bauleitplanung und Investorenkonzepte erfolgen.

### 3. Kostenrahmen-Übersicht

Grober Kostenrahmen

Die Maßnahmengruppen

- Öffentliche Maßnahmen wie Erschließungen, Straßen-, Platzgestaltungen
- Blocksanierungen, Bau- und Ordnungsmaßnahmen
- Öffentliche Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. Heimatmuseum-Ausbau
- Gebäudemaßnahmen im privaten Bereich
- Nicht investive Maßnahmen wie Sanierungsmanagement, Bürgerbeteiligung

sind wichtige gleichrangige Bausteine zur Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen. Innerhalb des begrenzten Fördermittelumfanges müssen Prioritäten gesetzt und Entscheidungen bei Auswahl unterschiedlicher Ausführungsmöglichkeiten zur Gestaltung der Stadträume, wie z.B. Marktplatzgestaltung, getroffen werden.

Schwerpunktmäßig sollen Fördermittel im Bereich „Öffentliche Maßnahmen wie Erschließungen, Straßen-, Platzgestaltungen“ zum Einsatz kommen (über 50 %). Nach derzeitiger Einschätzung ist es jedoch auch erforderlich, im privaten Bereich Gebäudemaßnahmen als Impulsprojekte fördern zu können. Daher sollen für diesen Bereich des Umbaus und der Modernisierung privater Gebäude im Sinne des § 171 a Abs. 3 BauGB ca. 1 Million Euro Fördermittel als Anschlag bereitgestellt werden – dies entspricht ca. 15 % des voraussichtlichen Fördermittelumfanges.

Veranschlagt werden für private Gebäudemaßnahmen:

5 Gebäudemaßnahmen mit Förderung i.M. von 100.000 €, 5 Gebäudemaßnahmen mit Förderung i.M. von 50.000 €, 10 Gebäudemaßnahmen mit Förderung i.M. von 25.000 €.



Position/Maßnahmen-/Kostengruppe	Kosten in €
<b>A. Kosten der Freiraum-Maßnahmen</b> s. Seite 105 ff. 6.182.070 € - gerundet	6.200.000
<b>B. Maßnahmen zur Sanierung und Aufwertung der Blöcke</b> Bau- und Ordnungsmaßnahmen, Abbruch, Grunderwerb gemäß VU Block 05,06: 900.000 € Block 17: 350.000 € übrige Blöcke im Fördergebiet 650.000 €	1.900.000
<b>C. Sanierung und Umbau Heimatmuseum - Zuschuss</b>	800.000
<b>D. Maßnahmen zur Sanierung von Gebäuden – Zuschüsse</b> Veranschlagt: 5 Gebäudemaßnahmen mit Förderung i.M. von 100.000 €, 5 Gebäudemaßnahmen mit Förderung i.M. von 50.000 €, 10 Gebäude- maßnahmen mit Förderung i.M. von 25.000 €.	1.000.000
<b>E. Nichtinvestive Maßnahmen</b> Städtebauliche Wettbewerbe, Blockkonzepte, Rahmenplanung, Gutachten, städtebauliche Beratung u.a. Sanierungsträger, Öffentlichkeitsarbeit	900.000
<b>Summe A. bis E.</b>	<b>10.800.00</b>

Im Zuge der künftigen Projektplanungen sind die groben Kostenansätze jeweils zu konkretisieren bzw. zu aktualisieren. Die Konzepte mit Varianten sind im nächsten Planungsstadium zu analysieren, Entscheidungen sind möglichst frühzeitig zu treffen, auch um eine genauere Kostendisposition zu erhalten.

Da die Fördermittel voraussichtlich auf ca. 7 bis 8 Millionen € begrenzt sind, sind entsprechende Prioritäten zu setzen. Die künftigen Ausgleichsbeträge sind noch zu berücksichtigen.



**V. Anhang:** Protokolle der Sanierungsbeiratssitzungen

## Gesprächsnotiz / Aktenvermerk

Projekt / AG	831 <b>Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet Sarstedt</b> <b>„Innenstadt – Steinstraße/Holztor Ost“</b>		
Gesprächspartner	Herr Lindenzweig, (Stadt Sarstedt) Mitglieder des Sanierungsbeirates		
Tel / Fax		E-Mail	
Datum / Uhrzeit	14.01.2010 / 19,00 Uhr	Geführt von	Dirk Puche
Betreff	<b>Thema: Freiraum Teil 1</b>		

telefonisch  persönlich  intern

Im 1. Teil der Sitzung werden die bisherige Analyse und die Lösungsansätze zum Thema Freiräume aus dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) und den Vorbereitenden Untersuchungen (VU) zum Sanierungsgebiet vorgestellt. Die Inhalte sind dem Vortragsmanuskript zu entnehmen, das der Stadtverwaltung in digitaler Form vorliegt (831 AK 01 2010-01-14.pdf).

Im 2. Teil der Sitzung wird eine Entwurfswerkstatt durchgeführt. Dabei werden vier konkrete Situationen im Ort bearbeitet, die sich bei der Ortsbegehung am 14.11.2009 als vordringlich erwiesen haben. Dies sind im Einzelnen:

- Steinstraße und Engestraße
- Weberstraße und Parkplatz
- Holztorstraße und -brücke
- Entlastungsstraße, St. Nicolai und Hahnenstein/Vor der Kirche

Zur Bearbeitung werden vier Thementische gebildet, die von vier zuvor gebildeten Arbeitsgruppen des Sanierungsbeirates im Rotationsverfahren besucht werden. Auf diese Weise kann jedes Mitglied an jedem Thema arbeiten und gleichzeitig die bisherigen Ergebnisse einbeziehen. Die jeweilige Arbeitsgruppe wird von am Thementisch verbleibenden Themenkapitänen in die Situation eingeführt. Um die Bearbeitung zu erleichtern, wird den Arbeitsgruppen folgender Fragenkatalog zur Verfügung gestellt:

- Was stört?
- Welche Nutzungen finden statt / sind geplant?
- Welche schön gestalteten Plätze kennen Sie, ist ggf. eine Übertragung möglich?
- Wo soll die Abgrenzung erfolgen, müssen ggf. Bereiche mit einbezogen werden?
- Welche besonderen Ausstattungselemente werden benötigt / gewünscht?
- Gibt es besondere Gestaltungswünsche (z.B. Wasser, Bäume, Möblierung, Pflaster etc.)?

## Gesprächsnotiz / Aktenvermerk

Die einzelnen Arbeitsgruppen erstellen Entwurfsskizzen und tragen die Ergebnisse der Diskussionen vor: Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

### 1. Steinstraße und Engestraße

- Platzgerechte Begrünung der Engestraße
- Einheitliche Pflasterung der gesamten Steinstraße, Weberstraße, Engestraße und Hahnenstein (eben + glatt, Fahrverkehr bleibt), Geschäfte zusammenlegen
- Gebäude: Ratssaal mit Cafe
- Wasserlauf Ø störend, Barriere  
Baumallee: ausdünnen
- Gebäude Steinstr. 23: nicht abreißen  
Engestraße: Gebäude westlich freilassen, unterschiedliche Nutzungen (Gastronomie + Handel)
- Steinstraße Eingang Ost: kein Fußweg, verkehrsberuhigte Zone
- Alles muss bleiben  
Profil: Wasserfluss  
Material: Pflaster (klein)  
Wasser bei Markt gep. Ablassen
- Wasserspielzeug – Arch. Schraube  
AH.: Fluss nur bis Steinstraße, da durch Abriss viel Fläche entsteht,  
Brunnen am Hahnenstein bleibt



Darüber hinaus protokolliert der Verfasser folgende Aussagen aus dem Vortrag:

- a) Durchgang Weberstraße 2 erhalten.
- b) Fußwege Steinstraße Ost zu eng.
- c) Brunnen am Platz Hahnenstein etablieren.
- d) Wasserlauf vom Platz Hahnenstein bis Engestraße, teilweise Überdeckung, Material kleines Klinkerpflaster wie in Duderstadt, flache Ausbildung des Wasserlaufs und Möglichkeit, diesen an Markttagen abzuschalten. Der Wasserlauf in der Steinstraße wird wegen seiner störenden Barrierewirkung kontrovers diskutiert.

## Gesprächsnotiz / Aktenvermerk

- e) Baumstandorte in der Steinstraße werden sehr kontrovers diskutiert, die Vorschläge reichen von komplett erhalten über ausdünnen bis hin zu komplett wegnehmen.
- f) In Engestraße Wasserbecken als Abschluss des Wasserlaufs für spielende Kinder, Ausstattung mit Bänken. Bei Einrichtung eines Wasserspielplatzes Engestraße, ggf. Verzicht auf Wasserlauf Steinstraße.
- g) Wasserspielzeug errichten, z.B. Archimedische Schraube, Beispiel „Park der Sinne“ in Laatzten.
- h) Gebäude Engestraße 1 – 7 von Plattenbehang befreien.
- i) Gebäudekomplex Steinstraße 25 abräumen, zur Vergrößerung des Platzbereiches. Der Abriss von Gebäuden wird kontrovers diskutiert.
- j) Ggf. Gebäude Engestraße 2 ebenfalls abräumen. Der Abriss von Gebäuden wird kontrovers diskutiert. Alternativ wird die Neuerrichtung eines Gebäudes als Querriegel auf der Nordseite des Platzes vorgeschlagen. Auch dieser Vorschlag wird kontrovers diskutiert, wegen der damit verbundenen Abschirmung zur Weberstraße.
- k) Niveaugleicher Ausbau des gesamten Platzbereiches.
- l) Einheitliche Pflasterung von Engestraße über Steinstraße bis zum Hahnenstein.
- m) Geschäfte zusammenlegen, um größere Flächen zu erhalten.
- n) Mehr Gastronomie auf den Platz

### **2. Weberstraße und Parkplatz**

Der Verfasser protokolliert folgende Punkte aus dem Vortrag:

- a) Hauptanbindung Parkplatz zur Weichstraße.
- b) Schaffung einer Blickachse und einer direkten Fußgängerverbindung von der Parkplatzzufahrt Weberstraße zu Engestraße. Der Vorschlag wird kontrovers diskutiert. Als Alternative wird die Schließung der Baulücke zwischen Engestraße 2 und Weberstraße 15a vorgeschlagen. Alternativ wird der Abriss der Gebäude Engestraße 2 und Weberstraße 15a diskutiert.
- c) Parkplatzzufahrt von Weberstraße verbreitern, aber geschlossene Bebauung beibehalten. Der Vorschlag wird kontrovers diskutiert. Die Mehrheit der Beteiligten schlägt einen Abriss der Gebäude Weberstraße 16 – 18 vor.
- d) Nordseite Weberstraße geordnetes Kurzzeitparken zwischen Bäumen.
- e) Umgestaltung des großen Parkplatzes „Parken unter Bäumen“.
- f) Optische Abschirmung des Parkplatzes durch Baumreihe an Ostseite.
- g) Errichtung einer Parkpalette auf dem großen Parkplatz. Der Vorschlag wird kontrovers diskutiert.
- h) Aufstellung von Bänken in der Weberstraße.
- i) Materialhomogenität für ein einheitliches Bild.
- j) Niveaugleicher Ausbau der Weberstraße.
- k) Verlegung des Marktes auf den Platz Engestraße.
- l) Weberstraße als verkehrsberuhigte Zone oder Tempo 15- bis 20-Zone.
- m) Neues Bewirtschaftungskonzept auf dem großen Parkplatz mit Schranken, ggf. erste halbe Stunde freies Parken. Konzept auch auf Parkplatz am Hallenbad übertragen.



### 3. Holztorstraße und -brücke

Der Verfasser protokolliert folgende Punkte aus dem Vortrag:

- a) Geländer an Holztorbrücke gestalten.
- b) Innerstewege durch Stege verbinden. Zwei Kinderwagen breit auf beiden Seiten. Alternativ zu den Stegen wird ein Weg auf Schwimmpontons und ebenfalls Aktionsflächen auf Schwimmpontons vorgeschlagen.
- c) Abriss der Gebäudezeile Holztorstraße 28 – 60, um ein neues Konzept für altengerechtes und generationenübergreifendes Wohnen zu etablieren.
- d) Errichtung einer Markthalle am Brickelweg. Nach kontroverser Diskussion spricht sich die Mehrheit für die Errichtung einer solchen Markthalle auf dem Gelände Holztorstraße 60 mit Gastronomiecharakter aus. Der Bereich sollte Platzcharakter erhalten und ggf. mit Ponton-Brücken zum spanischen Restaurant auf der anderen Seite der Innerste verbunden werden.
- e) Einbeziehung des rückwärtigen Bereiches an der Innerste in das Wohnkonzept (Punkt c). Ggf. Abgrabung des Geländes zur Errichtung einer kleinen Marina mit Bootsanleger, gleichzeitig Hochwasserschutz.

## Gesprächsnotiz / Aktenvermerk

- f) Auch in der Holztorstraße „Wassercluster“ (wie in Steinstraße, Engestraße, Hahnenstein) integrieren als Wiederholungselement in der Stadt. Sarstedt definiert sich über Wasser / Innerste. Beispiel: Neustadt in Holstein hat an seiner Uferpromenade kleine Wasserkaskaden angeordnet, die ins Meer stürzen.
- g) Die Nordseite der Holztorstraße liegt 60 cm tiefer als das Straßenniveau. Die derzeitige Abtrennung durch eine Mauer wird positiv empfunden. Alternativ könnte die Mauer aufgebrochen werden, um einen großzügigeren Erlebnisbereich zu gestalten.
- h) Auf der Mauer (Punkt g) und dem Brückengelände (Punkt a) sollten Blumenkästen angeordnet werden.
- i) Die Holztorstraße sollte im Zwei-Richtungs-Verkehr befahren werden und beidseitig Fußgängerbereiche erhalten.
- j) Die Holztorstraße ist als Geschäftsbereich nicht mehr belebbar (Konzentration auf die Steinstraße).



## Gesprächsnotiz / Aktenvermerk

### 4. Entlastungsstraße, St. Nicolai und Hahnenstein/Vor der Kirche

Kirchplatz Hahnenstein  
„freie Blick“ → soll Kontakt herstellen

Idee: Grundstück hinter der Bücherei, Pastorenhaus, kaufen,  
Nutzung: „Markt“ als Magnet

Gestaltung des Platzes Kirchplatz

- Ausleuchtung des Kirchplatzes – Blick von H.
- „Nostalgische“ Laternen
- Ebenerdig
- Insel
- Anziehungsplatz  
Umgestaltung: Rasenfläche mit Parkcharakter, Beete  
Durchgang zur Mühle  
Parkplatz für „alle“  
Bücherei / Teestube  
„Rossmann“ weg  
Lichtgestaltung  
→ kein Lebensmittelmarkt: Sondern „Nur“-Park, Bänke, Schachspiel, Spielgeräte

Kirchplatz

- Ohne Autos
- Barrierefrei
- Wasserspiele
- Bäume weg Richtung Kirche → Blickrichtung
- Nahversorger

Entlastungsstraße

- „gerade“ mit angrenzenden Parkmöglichkeiten an der Straße  
„Kirchplatz hinter dem Pfarrhaus: Parkplatz  
Ableitung Entlastungsstraße über dem Parkplatz

Darüber hinaus protokolliert der Verfasser folgende Aussagen aus dem Vortrag:

- a) Ankauf des Grundstücks (Flurstück 22/2) hinter Kirchplatz 4 zur Errichtung eines Lebensmittel Einzelhandels. Der Vorschlag wird kontrovers diskutiert. Alternativ steht die Einbeziehung dieses Bereiches in eine zusammenhängende Parklandschaft mit dem Kirchplatz. Ein Nahversorger in der Innenstadt wäre für ältere Leute sehr wichtig.
- b) Umgestaltung des Kirchplatzes als „Ruheinsel“.
- c) Anlegung eines Brunnens auf dem Platz Hahnenstein.
- d) Schaffung einer Fußwegeverbindung von der neuen Entlastungsstraße zur Steinstraße zwischen Steinstraße 22 und 24.
- e) Schaffung einer Fußwegeverbindung vom Kirchplatz über die Straße Lappenberg zur Mühle und zum Wasser.
- f) Abriss des Gebäudekomplexes Hahnenstein 6.

## Gesprächsnotiz / Aktenvermerk

- g) Barrierefreie Zugänge zwischen dem Unter- und dem Oberplatz auf dem Kirchplatz schaffen.
- h) Wasserbereiche auf Kirchplatz integrieren (östlicher Teil). Der Bereich kann gegenüber dem sonstigen Platz höher abgesetzt werden.
- i) Ggf. einige Bäume auf dem Platz zum Auslichten herausnehmen.
- j) Bäume in der Straße Hahnenstein entfernen, um Blickachse zur Kirche zu erhalten.
- k) Kein Parken auf dem Kirchplatz.
- l) Integrierung von Sitzgelegenheiten für Jugendliche auf Treppen und Mauern auf dem Kirchplatz.
- m) In der neuen Entlastungsstraße zwischen Eulenstraße und Vor der Kirche Längsparken anordnen.
- n) Aufstellung von nostalgischen Laternen.
- o) „Lichtfenster“ schaffen, um in den Kirchplatz hineinschauen zu können.
- p) Weiterführung der Entlastungsstraße bis zur Straße Im Sacke.
- q) Die Bücherei zum Kirchplatz hin öffnen und Einrichtung eines Lesecafes.
- r) Schaffung einer Fußwegeverbindung zwischen Hahnenstein und Parkplatz an der Schule.



## Gesprächsnotiz / Aktenvermerk



Auf Grundlage der Entwurfswerkstatt werden in der übernächsten Sitzung am 03.03 2010 erste Strukturskizzen vorgestellt. Die nächste Sitzung des Sanierungsbeirates findet am 03.02.2010 zum Thema Gebäudeumbau und Stadtbildpflege statt.

Aufgestellt: Northeim, den 26.01.2010

Dirk Puche

### **Konsequenzen**

Info an	Herrn Lindenzweig mit der Bitte um Weiterleitung an alle Beteiligten Herrn Oppermann
	Planer Brudniok und Horak Herrn Prigann, DSK

# Herzlich Willkommen

## zur 1. Sitzung Sanierungsbeirat

Thema: **Freiraum**, (Teil 1), 14. Januar 2010



# PROGRAMM / ABLAUF

## Teil A      Freiraumstruktur

(Verkehrs- und Freiräume)

- Vorgaben aus dem ISEK**
- Problemstellung aus der VU**
- Lösungsansätze aus der VU**

# PROGRAMM / ABLAUF

## Teil B      Entwurfs-Werkstatt

Abfrage des Anforderungsprofils zu

**Plätzen**

**Straßenräumen**

**Freiräumen**

durch Ihre Mitarbeit

# STRATEGISCHE ENTWICKLUNG

**In-Wert-  
Setzung der  
Flusslandschaft**

**Kräftebündelung  
in der Innenstadt**

**Wohnstandort  
für spezifische  
Nutzergruppen**

## Kräftebündelung in der Innenstadt

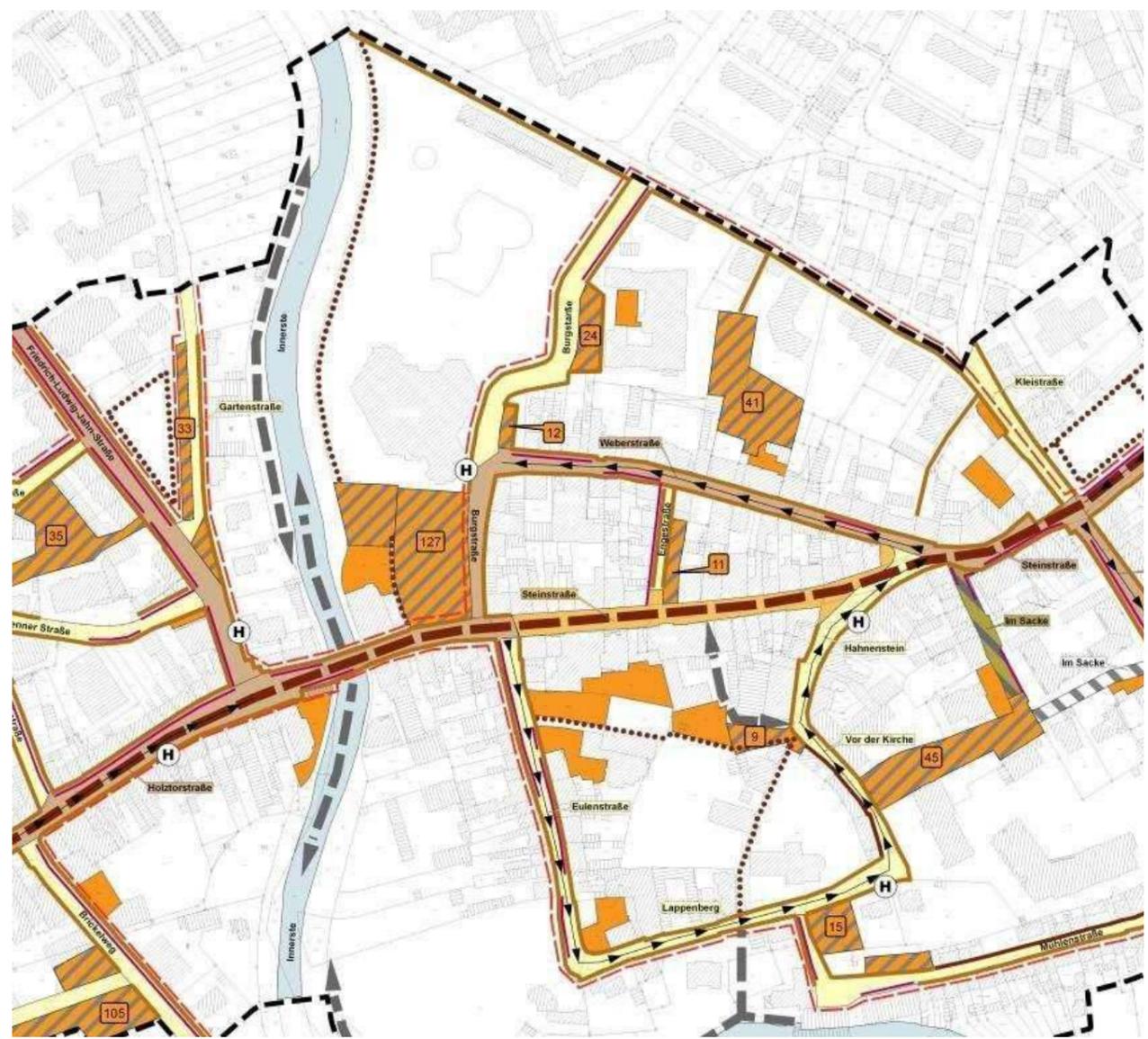
- **Angebotspezialisierung: Nischen besetzen, Vermarktung „Kleinstadtflair“, Kundennähe & Persönlichkeit**
- **Angebotsvielfalt zu unterschiedlichen Tageszeiten**
- **Erlebnis stärken, Raumangebot anpassen**
- **Inszenierungen: Wasser, Licht**

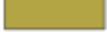
## Wohnstandort für spezifische Nutzergruppen

- **Bedarfs- und nachfragegerechter Umbau**
- **Anpassung an sich abzeichnende demografische Entwicklung**
- **aktive Nachbarschaften / Netzwerke fördern**
- **Angebotsmanagement u.a. zur Leerstandsvermeidung**
- **Gestaltung des Wohnumfeldes**

## In-Wert-Setzung der Flusslandschaft

- **Grünraumvernetzung**
- **Stadteingang Innerstebrücke**
- **Erfahrbarkeit: Bezüge im Stadtraum /  
Vermarktung nach Außen**
- **Erreichbarkeit / Nutzbarkeit intensivieren**
- **Synergien herstellen: Wohnumfeld,  
Tourismus**
- **Potenzial: Wassersportarten**



-  Anliegerstraße
-  Sammelstraße
-  Spielstraße
-  Fußgängerzone
-  Parken am Fahrbahnrand
-  öffentliche Stellplätze mit Anzahl
-  private Stellplätze/  
Stellplätze mit Nutzerbindung
-  Haltestelle ÖPNV
-  Einbahnstraße
-  fehlende Wegeverbindung
-  wichtige Wegeverbindung
-  Grenze der Tempo  
30 Zone Innenstadt
-  Mischverkehrsfläche/Fußweg  
niveaugleich mit Fahrbahn
-  separater Fußweg
-  separater Fußweg mit  
unzureichender Breite
-  Wegeverbindung Fußgänger
-  Untersuchungsgebiet

## Übergeordnete Aspekte:

- **Beengte Straßenräumen mit diversen Nutzungsansprüchen**  
(MIV, ÖPNV, Fußgänger, Radfahrer, Parken, Laden, (Re-)Präsentieren, Aufenthalt)
- **Funktionsschwächen bezüglich Umfeldqualitäten**
- **Immissionskonflikte mit flächendeckendem Wohnen**
- **Substanzschwächen Oberflächen**
- **Aufwertung der Fußgängerachse Ost-West**
- **Einführung Parkleitsystem**
- **Überarbeitung Bewirtschaftungssystem Parkplätze**
- **Verbesserung Stellplatzsituation Anlieger (Blockneuordnung)**

## Steinstraße:

- Rückbau Baumbestand
- Ergänzung Mobiliar
- Ost: Aufwertung für Fußgänger



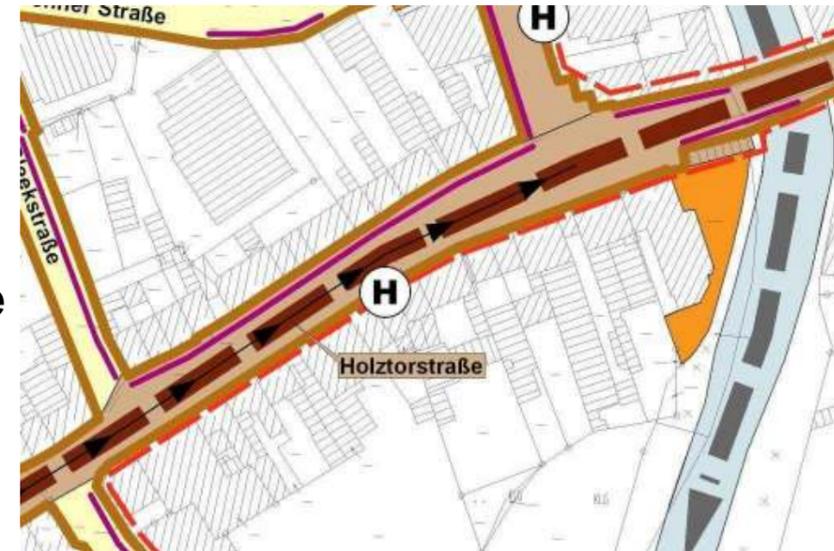
## Engestraße:

- Sperrung für MIV
- Einbeziehung in Fußgängerzone
- Platzbildung mit Markthallencharakter



## Holztorstraße:

- Rückbau Baum- und Pflanzbeete (Querung)
- Attraktivierung als Geschäftsstraße
- Mehr Priorität für Fußgänger



## Weberstraße:

- Verkehrsberuhigung
- Anbindung Parkplatz an Weichstraße bzw. Verbesserung Ein-/Ausfahrt



## Hahnenstein und Vor der Kirche:

- Verbreiterung der Gehwege
  - Verkehrsberuhigung bei Bau
- ### Entlastungsstraße



## Entlastungsstraße südlich Steinstraße:

- Neuordnung im Blockinnenbereich
- Entlastung Eulenstraße, Vor der Kirche, Lappenberg, Hahnenstein



## Burgstraße:

- Verbesserung Übersichtlichkeit und Straßenführung
- Ggf. Rückbau Mauer (in Teilbereichen)
- Verbesserung Kreuzung mit Weichstraße/Königsberger Straße



## Parkplatz Hallenbad:

- Umgestaltungs- und Aufwertungsbedarf Oberflächen
- Ggf. bauliche Nutzung in Teilbereichen bei Integration Parkhaus/Tiefgarage





## Innerste:

### -Verbesserung der Wahrnehmung

(Öffnung Flusskulisse, Verzahnung Stadt-Fluss)

### -Anknüpfung Holztorbrücke

(Nord: Weg am Ostufer, Süd: Weg am Westufer)



## Kirchplatz St. Nicolai:

- Repräsentations-, Erschließungs-,  
Verbindungsfunktion (Innenstadt - Mühlenareal)
- Erneuerung Oberflächen und Baumscheiben
- Platz als stiller Treffpunkt



## Entwurfswerkstatt

Wir wollen vier konkrete Situationen im Ort bearbeiten:

- Steinstraße und Engestraße
- Weberstraße und Parkplatz
- Holztorstraße und -brücke
- Entlastungsstraße, St. Nicolai und Hahnenstein/Vor der Kirche

Es geht um die **Konkretisierung von Maßnahmen und Zielen für die jeweiligen Orte**, um die in der übernächsten Sitzung vorzustellenden **Entwürfe auf eine breite Basis zu stellen**.

**Sie sind nun gefordert! Ich bitte Sie um tatkräftige Unterstützung.**

## Warum machen wir das?

Gestaltungsentwürfe stellen immer ein sehr emotionsgeladenes Thema dar.

Es gibt kein klassisches Richtig oder Falsch. Vieles hängt mit persönlichem Geschmack zusammen.

Es geht um Ihre Stadt!

Um dies zu erreichen, hat sich ein genaues Abklopfen des Anforderungsprofils im Vorfeld zur Erstellung der Entwurfs-skizzen bewährt.

## Ablauf

Es gibt 4 Themen, wir bilden drei Gruppen.

An jedem Tisch arbeitet eine Gruppe an einem Thema.

Jede Gruppe wählt einen „Kapitän“ (Freiwillige vor!)

Der Kapitän bleibt am Tisch. Die übrigen Gruppen rotieren nach einer Diskussionszeit von ca. 15 Minuten, so dass jeder/ jede seinen/ ihren Beitrag preisgeben kann.

Ab Beginn der ersten Rotation weist der Kapitän die neue Gruppe ein, so dass jeweils auf den Ergebnissen aufgebaut bzw. angeknüpft werden kann.

Zum Schluss stellen die Kapitäne die Ergebnisse dem AK vor.

## Leitfaden/ Was interessiert den Planer (Auswahl)

Was stört?

Welche Nutzungen finden statt/ sind geplant?

Welche schön gestalteten Bereiche kennen Sie, ist ggf. eine Übertragbarkeit möglich?

Wo soll die Abgrenzung erfolgen; müssen ggf. Bereiche mit einbezogen werden?

Welche besonderen Ausstattungselemente werden benötigt/ gewünscht?

Gibt es besondere Gestaltungswünsche (z.B. Wasser, Bäume, Möblierung, Pflaster etc.)?

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

2. Sitzung des Sanierungsbeirats am 03.02.2010

Handlungsfeld Bauliche Struktur

Thema: Gebäudeumbau und Stadtbildpflege

Die Gestaltungsskizzen werden dann in der 3.  
Sitzung am 03.03.2010 vorgestellt.

## Gesprächsnotiz / Aktenvermerk

Projekt / AG	831 <b>Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet Sarstedt</b> <b>„Innenstadt – Steinstraße/Holztor Ost“</b>		
Gesprächspartner	Herr Lindenzweig, (Stadt Sarstedt) Mitglieder des Sanierungsbeirates		
Tel / Fax		E-Mail	
Datum / Uhrzeit	03.03.2010 / 19,00 Uhr	Geführt von	Dirk Puche
Betreff	<b>Thema: Freiraum Teil 2</b>		

telefonisch  persönlich  intern

Grundlage für die Sitzung und das Protokoll ist das Vortragsmanuskript vom 03.03.2010, das der Verwaltung digital vorliegt (831 AK 03 2010-03-03.pdf). Die Sitzung ist in zwei Abschnitte unterteilt. Im 1. Teil werden Testentwürfe (Nutzungskonzepte) für die Bereiche, die in der Entwurfswerkstatt in der 1. Sitzung des Sanierungsbeirates bearbeitet worden sind, vorgestellt. Im 2. Teil werden die Testentwürfe im Rahmen eines Workshops kritisch geprüft.

Es werden Testentwürfe für folgende Bereiche vorgelegt und erläutert:

- Steinstraße und Engestraße
- Weberstraße und Parkplatz
- Holztorstraße und -brücke
- Entlastungsstraße, St. Nicolai und Hahnenstein/Vor der Kirche

Um zu verdeutlichen, dass die Testentwürfe auf den Vorgaben des Sanierungsbeirates beruhen, wird zunächst für jeden Bereich noch einmal die Wunschliste aus dem Entwurfs-Workshop vorgestellt.

Im 2. Teil der Sitzung werden zur Bearbeitung der Testentwürfe vier Thementische gebildet, die von vier zuvor gebildeten Arbeitsgruppen des Sanierungsbeirates im Rotationsverfahren besucht werden. Auf diese Weise kann jedes Mitglied an jedem Thema arbeiten und gleichzeitig die bisherigen Ergebnisse einbeziehen. Die jeweilige Arbeitsgruppe wird von am Thementisch verbleibenden Themenkapitänen in die Situation eingeführt. Als Arbeitsmaterial stehen die Testentwürfe im Maßstab 1:500 zur Verfügung.

Um die Bearbeitung zu erleichtern, wird den Arbeitsgruppen folgender Fragenkatalog zur Verfügung gestellt:

- Welcher Entwurf gefällt Ihnen am besten?
- Sollen Entwurfselemente gemischt werden?
- Sind Ihre Wünsche berücksichtigt?
- Haben Sie neue Anregungen?
- Haben Sie Bedenken?
- Der Kapitän schreibt alle relevanten Äußerungen auf!
- Sie dürfen auch in den Plänen malen, ändern etc.!

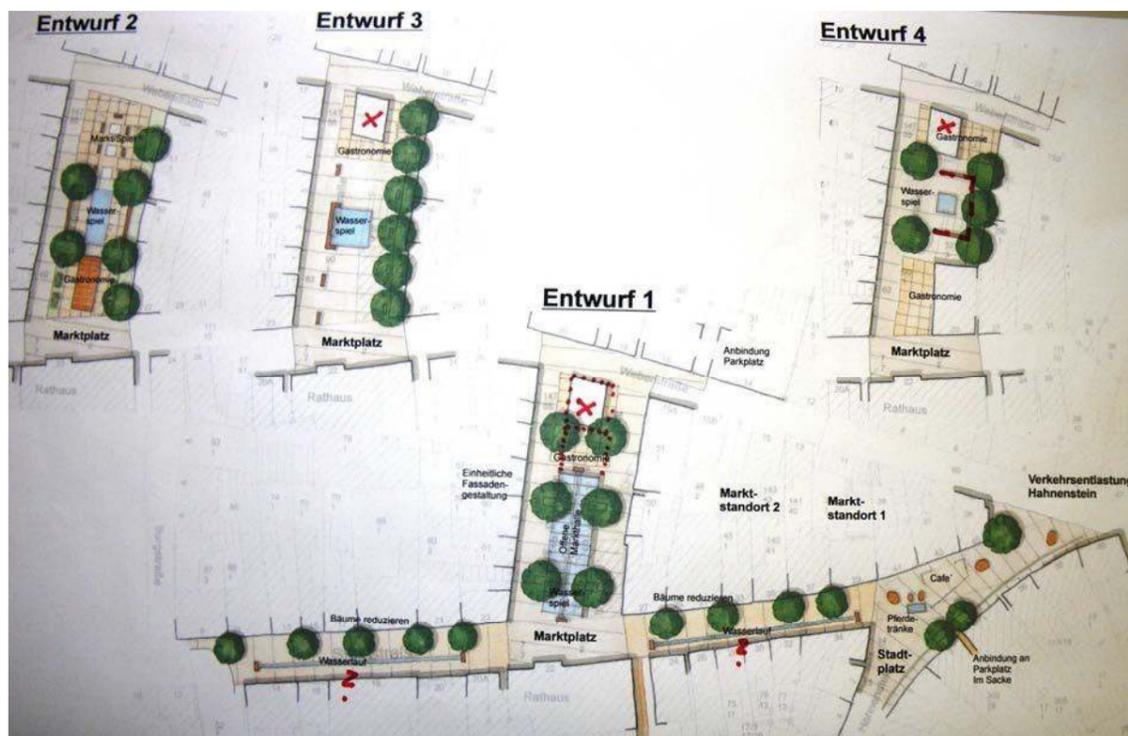
# Gesprächsnotiz / Aktenvermerk

Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

## 1. Steinstraße und Engestraße

Der Kapitän notiert für die 4 Gruppen folgende Ergebnisse:

1. V 1 wird bevorzugt / Alt. 4
  - Markthalle!
  - Wasserlauf, Skulpturen
  - Solitär Engestr. 2
  - Baumreihe, nur ausdünnen
2. V 1 wird bevorzugt / Alt. 4
  - Markthalle bis Engestr. 2
  - oder Engestr. 2 mit einhausen
  - Alt. 4: Mauer am Wasserbecken nicht als U schließen
3. V 1 wird bevorzugt einheitlich
  - Wasserlauf nimmt zu viel Platz weg, kann im Bereich Markthalle bleiben
  - E 2 → E 4 → E 3
  - E 4 → 2      E 3: gar nicht
4. - E 4: Ø
  - Abriss Steinstr. 25 wahrscheinlich nicht möglich
  - Enge Str. 2 nicht erhaltenswürdig
  - E 2 wird bevorzugt,
  - Problem: Marktplatz zu klein / Anordnung?



## Gesprächsnotiz / Aktenvermerk

Darüber hinaus protokolliert der Verfasser folgende Aussagen aus dem Vortrag des Kapitäns:

- a) Der Entwurf 1 wird mehrheitlich bevorzugt.
- b) Auf Zustimmung stößt insbesondere die Markthalle auf dem Marktplatz, der Wasserlauf, die Skulpturen auf dem Stadtplatz und die Herausstellung des Gebäudes Enge Straße 2 als Solitär.
- c) Das Ausdünnen der Baumreihen in der Steinstraße wird mehrheitlich befürwortet.
- d) Als Idee wird die Verlängerung der Markthalle bis zum Gebäude Enge Straße 2 und ggf. sogar dessen Überbauung vorgeschlagen.
- e) Bei Entwurf 4 sollte die Mauer am Wasserspielplatz durchbrochen werden.
- f) Eine Gruppe hält die Wasserläufe für überflüssig.
- g) Eine Gruppe favorisiert den Entwurf 2.

### 2. Weberstraße und Parkplatz

Der Verfasser protokolliert folgende Punkte aus dem Vortrag des Kapitäns:

- a) Kurzzeitparken soll in der Weberstraße weiterhin möglich sein.
- b) Die Parkplatzerweiterung wird unterschiedlich bewertet. Während sie von einigen befürwortet wird, lehnen andere sie mit dem Argument, dass es genügend Parkplätze gebe, ab.
- c) Die Zufahrt von der Weberstraße solle ggf. erhalten bleiben.
- d) Ein Abriss der Gebäude Weberstraße 16 und 18 wird vorgeschlagen, um eine Blickachse vom Parkplatz zum Marktplatz zu bekommen.
- e) Der Aufbau des Stadtttores wird als gute Idee empfunden.
- f) Der Bereich Steinstraße Ost zwischen Haus Nr. 46 und 65 wird als eng und gefährlich empfunden.
- g) Die westliche Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz von der Weichstraße wird als gut akzeptiert. Eine zweite Zufahrt wird bei Erweiterung des Parkplatzes für sinnvoll erachtet.



## Gesprächsnotiz / Aktenvermerk

### 3. Holztorstraße und -brücke

Der Verfasser protokolliert folgende Punkte aus dem Vortrag des Kapitäns:

- Die Freitreppe am Kirchplatz ist positiv.
- Die Rampe sollte auch zum Kircheingang hin verbunden werden, um Rollstuhlfahrern die Benutzung des Nordeingangs zur Kirche zu ermöglichen.
- Der Westeingang zur Kirche (Brauteingang) muss im Entwurf berücksichtigt werden.
- Die Idee des Lesegartens ist gut, allerdings sollte dieser nördlich des Gebäudes Kirchplatz 2 verblieben, wo er bereits betrieben wird.
- Die Realisierung des Marktstandortes 3 im Gebäude Hahnenstein 6 wird infrage gestellt, da der Anlieferverkehr (Logistik) mit großen Lkw wegen der beengten Verhältnisse schwierig sei.
- Bei der vorgeschlagenen Verkehrsführung wird die Einfahrt von Schulbussen von der Straße Vor der Kirche auf den Parkplatz Im Sacke schwierig. Hier müsste die Mauer im Einfahrtsbereich zurückgenommen werden. Ggf. könne man den Busverkehr entgegen der im Entwurf vorgesehenen Fahrtrichtung im Hahnenstein passieren lassen und dies über eine Ampelschaltung steuern.
- Die Verkehrsführung im gesamten Quartier, bestehend aus Steinstraße, Hahnenstein, Vor der Kirche, Im Sacke und Neustadt muss in die Betrachtung mit einbezogen werden.
- Bei einer Änderung der Verkehrsführung wird mit Widerständen seitens der Eltern gerechnet. Diese liefern 4 x am Tag Kinder am Kinderladen und an der Schule Im Sacke ab. Derzeit fahren sie den Bereich von Osten an und dann über die Straßen Vor der Kirche und Hahnenstein wieder ab.



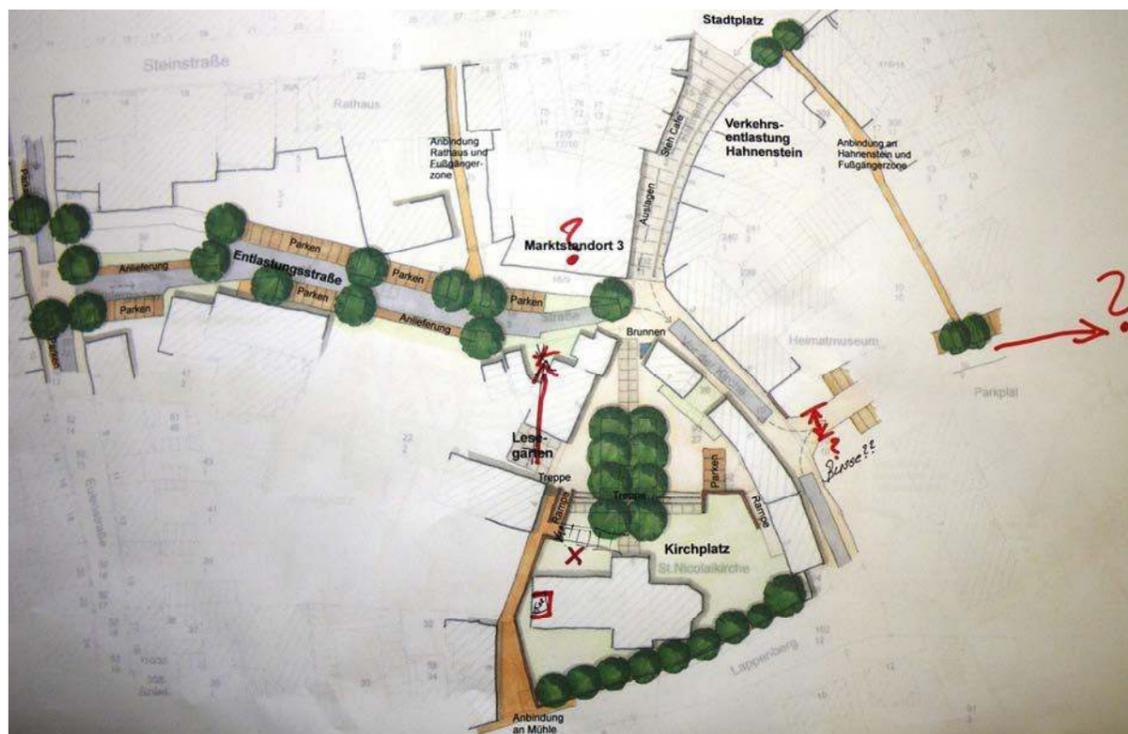
## Gesprächsnotiz / Aktenvermerk

- i) Die Entlastungsstraße wird von allen Gruppen als positiv empfunden. Die Idee sei allerdings bereits sehr alt und in früheren Zeiten heftig umstritten gewesen.
- j) Durch die Senkrechtaufstellung der Parkplätze in der Entlastungsstraße werden Verkehrsbehinderungen befürchtet.
- k) Die Anbindung der beiden Fußwege von der Entlastungsstraße zur Steinstraße und vom Parkplatz Im Sacke zum Stadtplatz Am Hahnenstein wird positiv gesehen.

#### 4. Entlastungsstraße, St. Nicolai und Hahnenstein/Vor der Kirche

Der Verfasser protokolliert folgende Punkte aus dem Vortrag des Kapitäns:

- a) Die Holztorbrücke sollte nicht als Schleuse ausgebildet werden, sondern weiterhin im Zweirichtungsverkehr befahrbar bleiben.
- b) Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf der Brücke sollte diese mit Ausbuchtungen (Balkone mit Sitzgelegenheiten), wie in Erfurt, versehen werden.
- c) Die angedachte Marina wird mehrheitlich als zu teuer empfunden. Als Alternative bietet sich ein Aktivspielplatz mit Wasseraktionsflächen für Kinder (z.B. Kinderfloß mit Pontons) an.
- d) Auf die Brücke an der Marina könne verzichtet werden.
- e) Die Wasserarena wird als sehr positiv, allerdings auch als sehr teuer empfunden. Der Begriff Arena passe allerdings nicht zur Anlage.
- f) Für das Bebauungskonzept „Wohnen am Wasser“ soll unbedingt der Begriff des Mehrgenerationenwohnens mit verwendet werden.
- g) Die Kopfbebauung an der Wasserarena soll unter Einbeziehung der Gebäude Holztorstraße 58 (Denkmal) und 60 erfolgen.



- h) Auf der Nordseite der Holztorstraße soll kein zusätzlicher Handel angesiedelt werden.

## Gesprächsnotiz / Aktenvermerk



- i) Die ursprüngliche Idee einer durchgehenden Wegeverbindung entlang der Innerste, im Bereich der Holztorbrücke, soll weiter verfolgt werden. Hierzu ist auf der Ostseite eine Steganlage auf dem Niveau der Holztorbrücke einzurichten. Dies ist ebenfalls für die Westseite wünschenswert. Damit würde u.a. der nördlich geplante Wasserweg zur Kunst besser angebunden.

Die nächste Sitzung des Sanierungsbeirates findet am 25.03.2010 zum Thema Innenentwicklung und Struktur statt.

Aufgestellt: Northeim, den 15.03.2010

Dirk Puche

### Konsequenzen

Info an	Herrn Lindenzweig mit der Bitte um Weiterleitung an alle Beteiligten Herrn Oppermann
	Planer Brudniok und Horak Herrn Prigann, DSK

# Herzlich Willkommen

## zur 3. Sitzung Sanierungsbeirat

Thema: **Freiraum**, (Teil 2), 03. März 2010



# PROGRAMM / ABLAUF

## Teil A      Freiraumstruktur

(Verkehrs- und Freiräume)

### **Vorstellung der Nutzungskonzepte**

- Steinstraße und Engestraße
- Weberstraße und Parkplatz
- St. Nicolai, Hahnenstein, Vor der Kirche  
Entlastungsstraße
- Holztorstraße und -brücke

# PROGRAMM / ABLAUF

## Teil B      **Werkstatt**

Abfrage zu den Nutzungskonzepten

**Sind Ihre Wünsche berücksichtigt?  
Haben Sie Anregungen?**



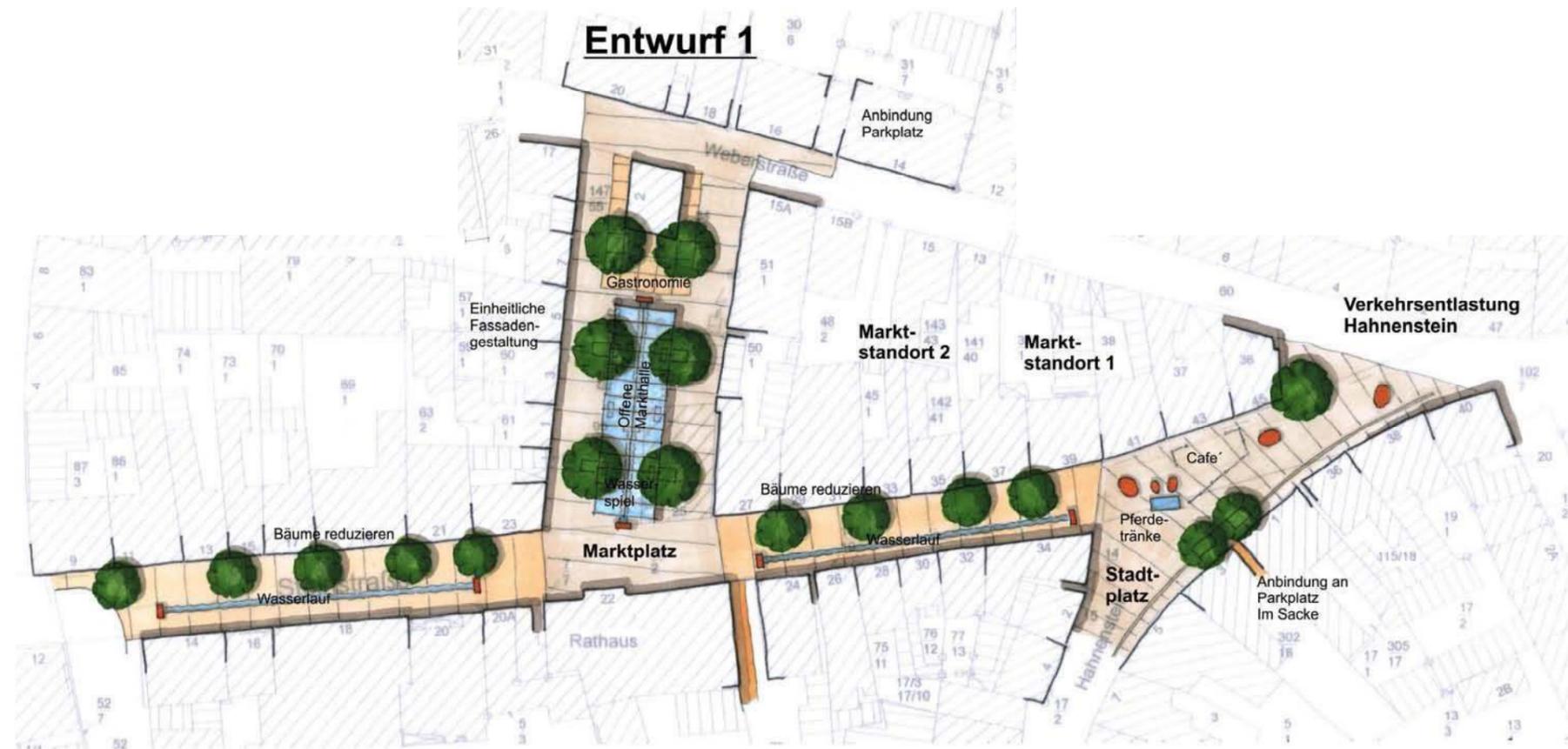
## Steinstraße und Engestraße

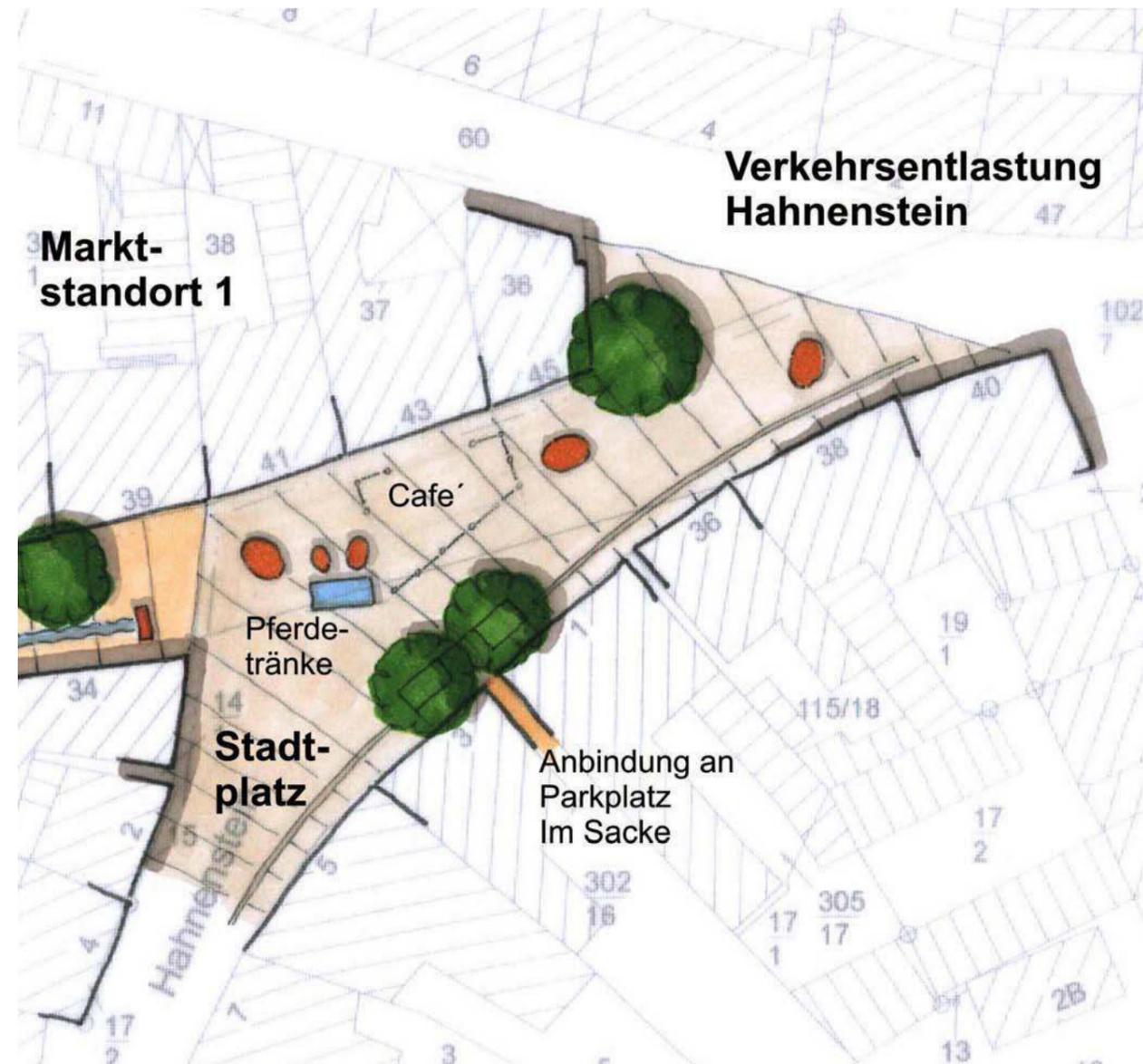
- Brunnen Hahnenstein
- Wasserlauf Hahnenstein-Engestraße
- Baumallee Steinstraße
- Wasserspiel Engestraße
- Fassadengestaltung Engestraße
- Engestraße 2 infrage
- Steinstraße 25 infrage
- Niveaugleicher Ausbau
- Einheitliche Materialien
- Mehr Gastronomie
- Große Geschäftsflächen schaffen
- Markt verlegen



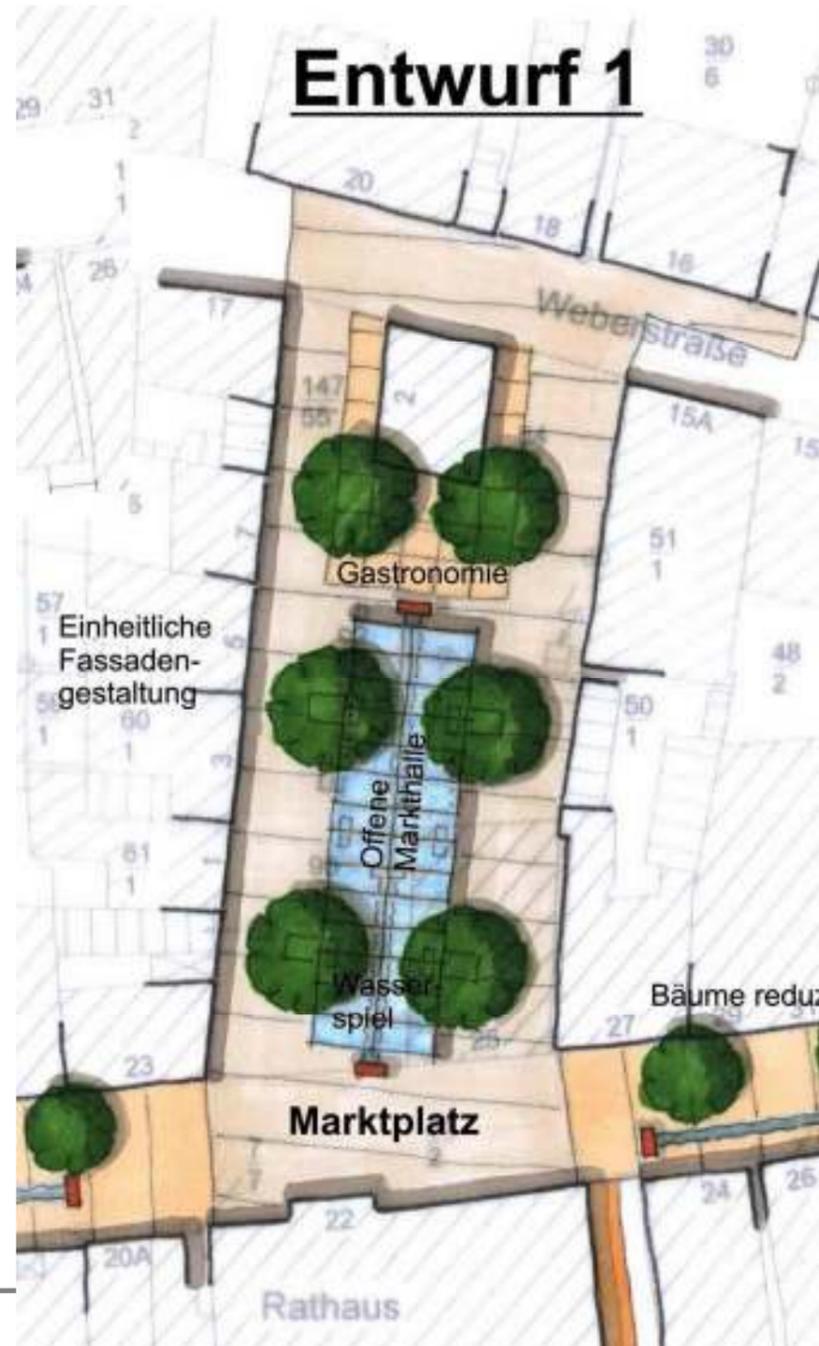




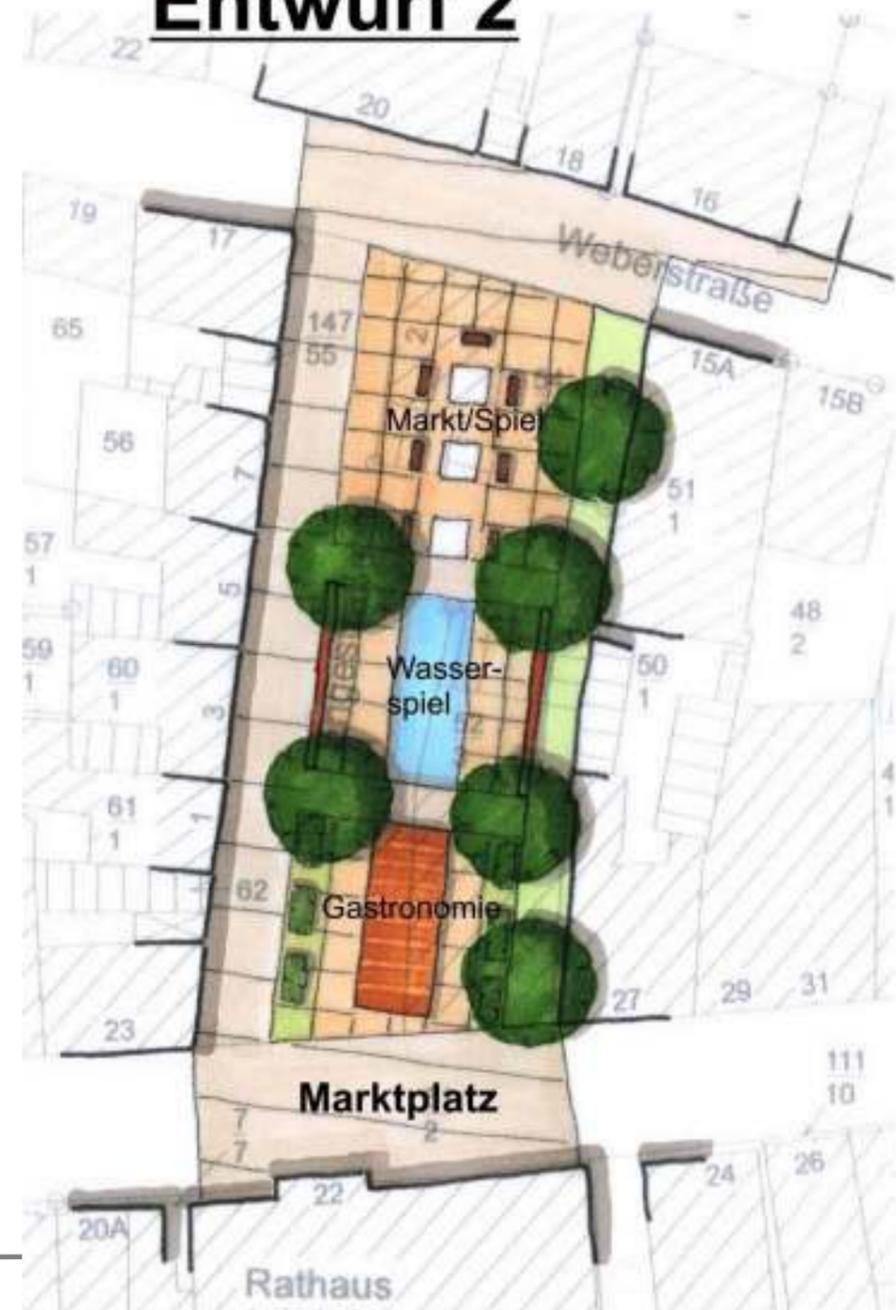




# Entwurf 1



## Entwurf 2



# Entwurf 3



# Entwurf 4





## **Weberstraße und Parkplatz**

- Durchgang Weberstraße 2 erhalten
- Gehwege Steinstraße Ost zu eng
- Anbindung Parkplatz Weichstraße
- Blickachse Parkplatz-Engestraße
- Weberstraße 16-18 infrage
- Nordseite Kurzzeitparken zwischen Bäumen
- „Parken unter Bäumen“
- Optische Abschirmung Parkplatz Ost
- Parkpalette
- Einheitliche Materialien
- Bänke in der Weberstraße
- Verkehrsberuhigte Zone Weberstraße
- Bewirtschaftungskonzept Parkplatz

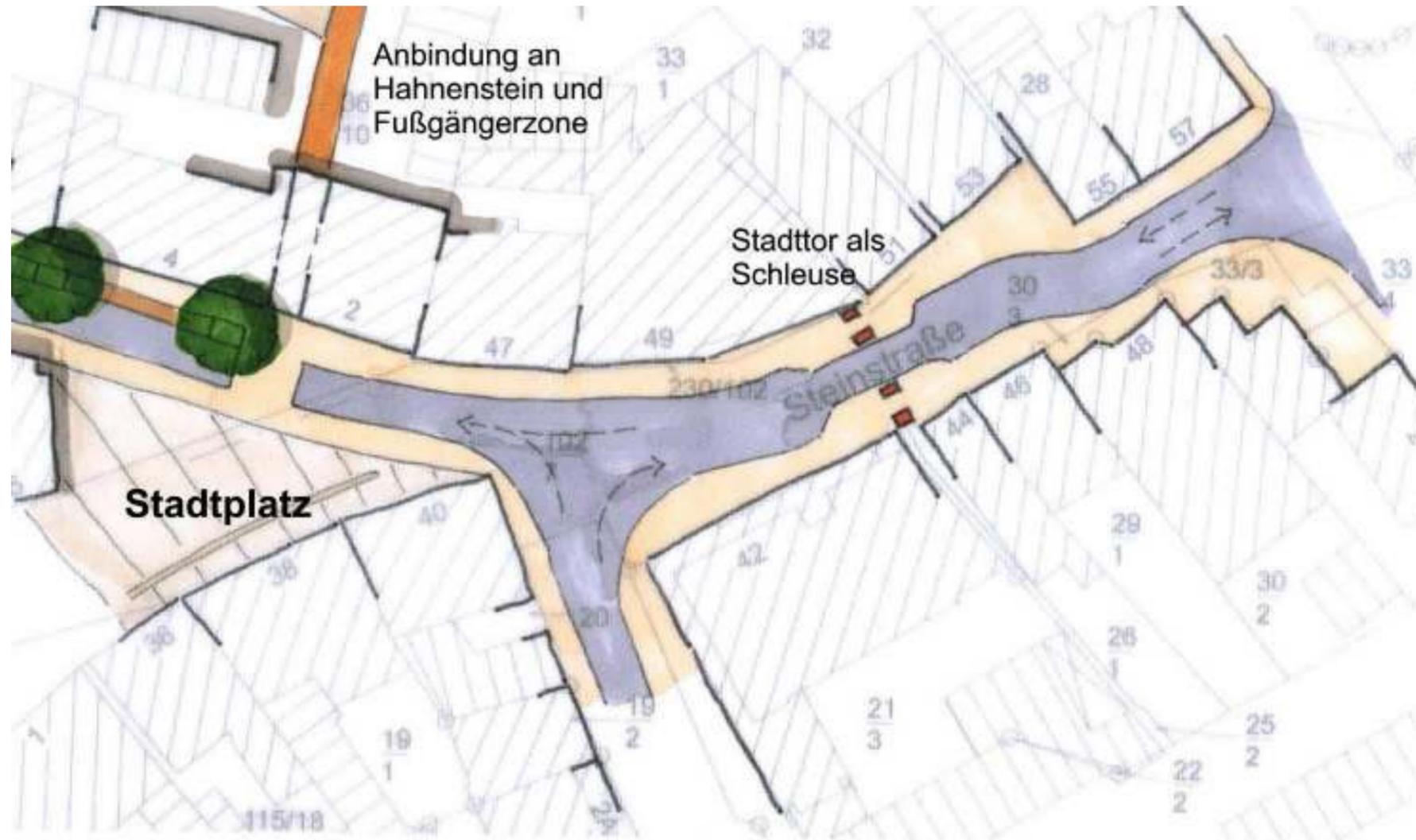
## **Stadtumbau „Steinstraße/Holztor Ost“**

### **Stadt Sarstedt**







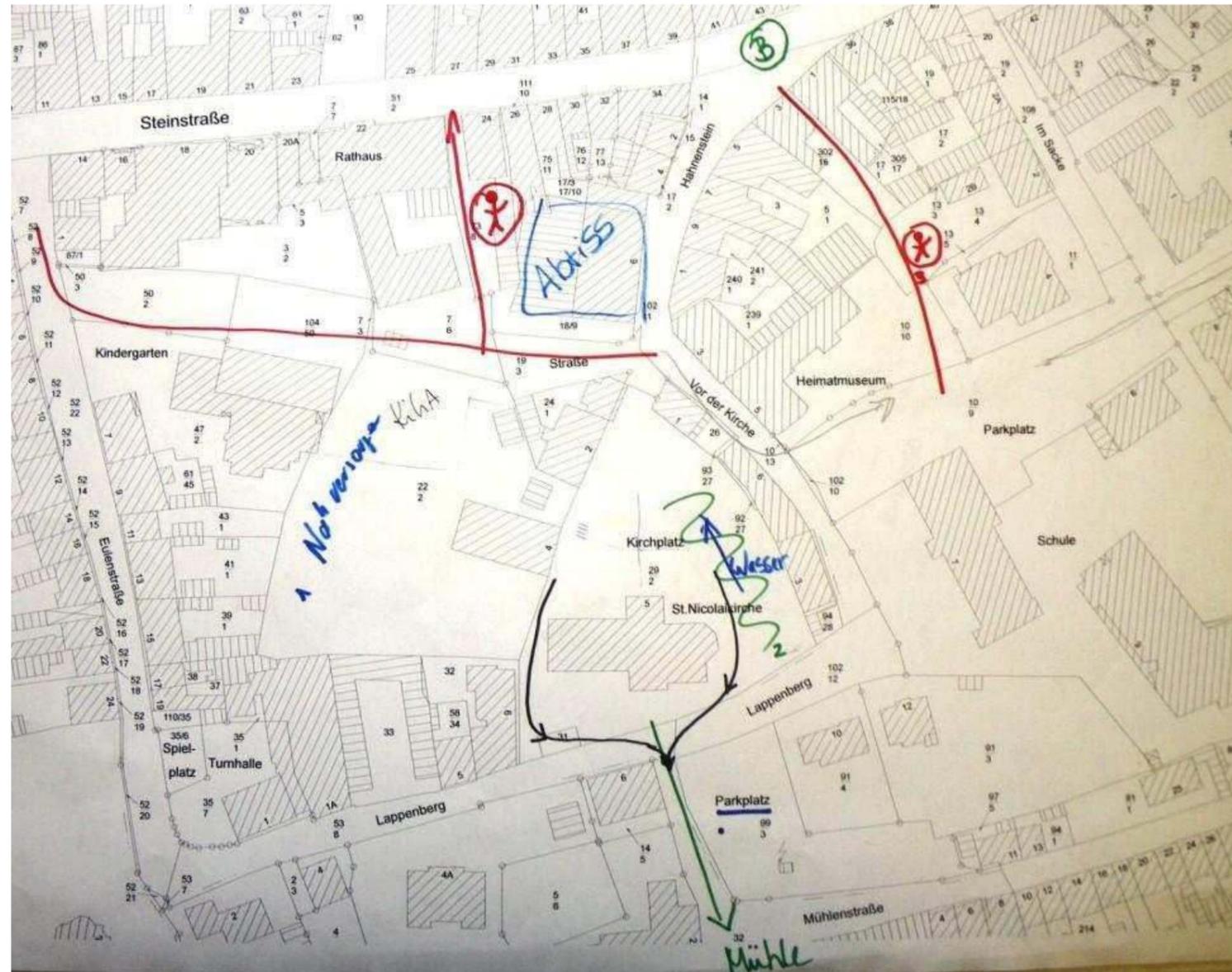




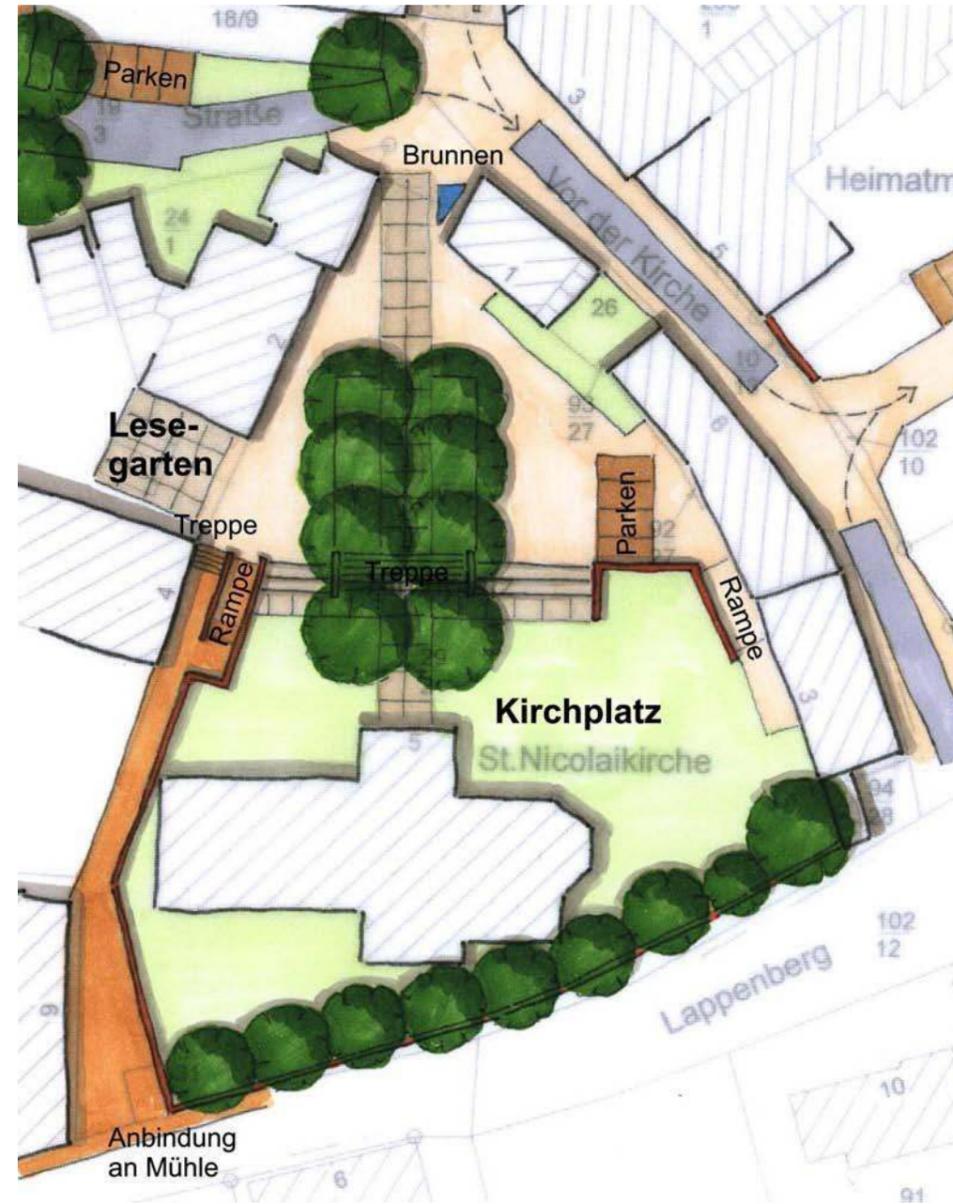
### St. Nicolai, Hahnenstein, Vor der Kirche, Entlastungsstraße

- Nahversorger hinter Kirchplatz 4
- Kirchplatz als „Ruheinsel“
- Fußwegeverbindung zum Rathaus
- Fußwegeverbindung Im Sacke-Hahnenstein
- Fußwegeverbindung Mühle
- Hahnenstein 6 infrage
- Wasserbereiche auf Kirchplatz
- Ggf. Bäume Kirchplatz auslichten
- Blickachse Hahnenstein Kirche frei
- Kein Parken auf Kirchplatz
- Sitzen auf Mauern und Treppen
- Parken an Entlastungsstraße
- Weiterführung zu Im Sacke
- Lesecafé
- Einblicke schaffen

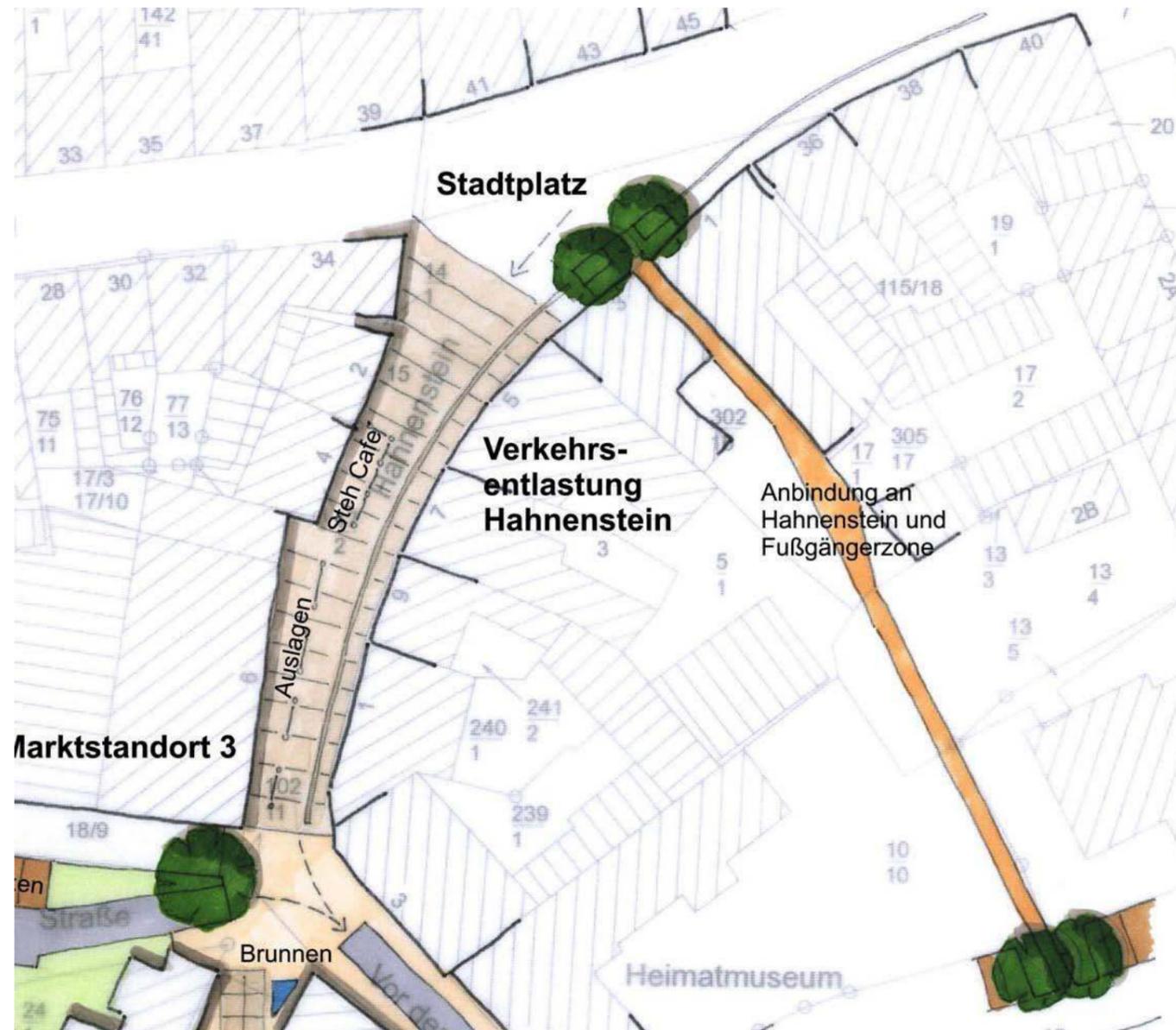














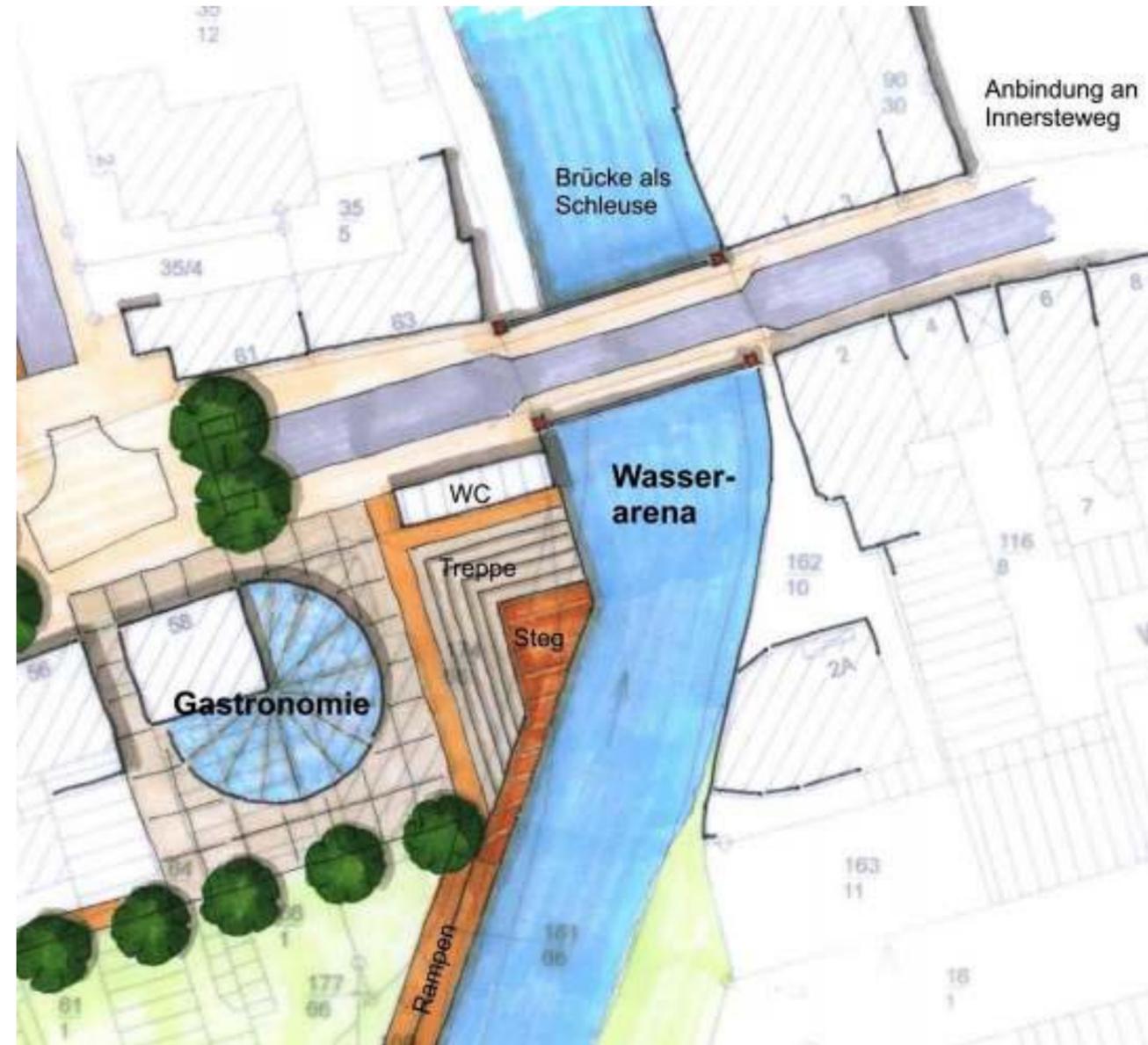
## Holztorstraße und -brücke

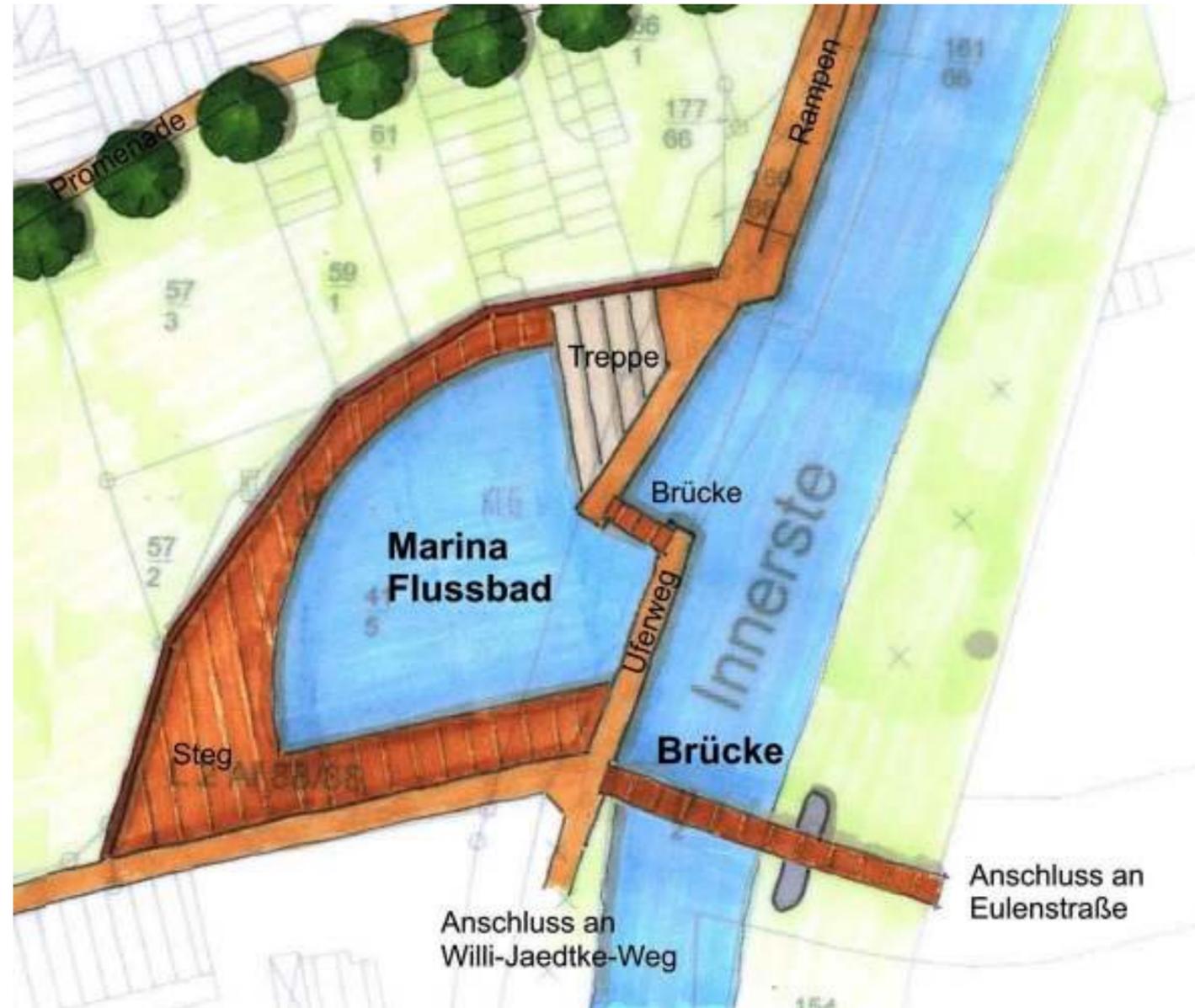
- Brückengeländer
- Innerstewege verbinden
- Wege und Erlebnisflächen auf Schwimmpontons
- Holztorstraße 28-60 „Wohnen an Wasser“
- Markthalle mit Gastronomie  
Holztorstraße 60
- Marina mit Bootsanleger und Hochwasserschutz
- „Wassercluster“ Holztorstraße
- Erlebnisbereich Holztorstr. Nord
- Blumenkästen auf Mauer/Geländer
- Zweirichtungsverkehr
- Geschäftsbesatz auf Steinstraße konzentrieren













**Bebauungskonzept  
"Wohnen am Wasser"**

planungsgruppe  
**lange puche**

architektur, stadt- und umweltplanung gmbh

in Projektgemeinschaft mit  
Dipl.-Ing. Hajo Brudniok

Göttingen

**Stadtumbau „Steinstraße/Holztor Ost“**

**Stadt Sarstedt**

# Werkstatt

Es gibt 4 Themen, wir bilden drei Gruppen.

An jedem Tisch arbeitet eine Gruppe an einem Thema.

Jede Gruppe wählt einen „Kapitän“ (Freiwillige vor!)

Der Kapitän bleibt am Tisch. Die übrigen Gruppen rotieren nach einer Diskussionszeit von ca. 15 Minuten, so dass jeder/ jede seinen/ ihren Beitrag preisgeben kann.

Ab Beginn der ersten Rotation weist der Kapitän die neue Gruppe ein, so dass jeweils auf den Ergebnissen aufgebaut bzw. angeknüpft werden kann.

Zum Schluss stellen die Kapitäne die Ergebnisse dem AK vor.

## Leitfaden/ Was interessiert den Planer (Auswahl)

Welcher Entwurf gefällt Ihnen am besten?

Sollen Entwurfselemente gemischt werden?

Sind Ihre Wünsche berücksichtigt?

Haben Sie neue Anregungen?

Haben Sie Bedenken?

Der Kapitän schreibt alle relevanten Äußerungen auf!

Sie dürfen auch in den Plänen malen, ändern etc.!

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

4. Sitzung des Sanierungsbeirats 25. März 2010

**Innenentwicklungskonzept:**

- Umnutzung, Revitalisierung von Brachflächen
- Blockleitbilder, Blockkonzepte, Rückbau
- Leerstands-Management

**Strukturkonzept:**

- Sicherung und Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Möglichkeiten der Strukturbelebung
- Ausbau der Nutzungsvielfalt

# Gesprächsnotiz / Aktenvermerk

Projekt / AG	831 <b>Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet Sarstedt</b> <b>„Innenstadt – Steinstraße/Holztor Ost“</b>		
Gesprächspartner	Herr Lindenzweig, (Stadt Sarstedt) Mitglieder des Sanierungsbeirates		
Tel / Fax		E-Mail	
Datum / Uhrzeit	25.03.2010 / 19,00 Uhr	Geführt von	Hajo Brudniok, Dirk Puche
Betreff	<b>Thema: Struktur- und Innenentwicklung Teil 1</b>		

telefonisch  persönlich  intern

Grundlage für die Sitzung und das Protokoll ist das Vortragsmanuskript vom 25.03.2010, das der Verwaltung digital vorliegt (831 AK 04 2010-03-25.pdf). Ziel ist es, die Möglichkeiten zu diskutieren, wie einer zunehmenden Gefährdung der Innenstadt als Wirtschaftsstandort, als Wohnstandort und als Kultur- und Freizeitstandort entgegen gewirkt werden kann. Die Diskussion wird anhand der folgenden Handlungsfelder des Stadtumbaus geführt:

- Standort- und Wirtschaftsbelebung des Stadtzentrums
- Innenentwicklung und Blocksanierungen
- Stärkung der Wohnfunktion und sozialen Infrastruktur
- Stadtbildpflege und Baukultur
- Management und Steuerung

Wegen der umfangreichen Diskussionsinhalte wird in der heutigen Sitzung zunächst nur das Handlungsfeld Standort und Wirtschaftsbelebung des Stadtzentrums behandelt. Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

## **1. Standort- und Wirtschaftsbelebung des Stadtzentrums**

- Die Abgrenzung des Kerngebietes, das vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen soll, wird wie folgt abgegrenzt: Block 1, Block 2 für den Bereich zwischen der Steinstraße und der geplanten Entlastungsstraße, Block 3 für die Anliegergrundstücke an der Steinstraße und der Straße Hahnenstein, Block 4, Block 8 für die Anliegergrundstücke der Steinstraße, Block 5, Block 6 und Block 7 südlicher Bereich.
- In der Holztorstraße soll der Schwerpunkt auf Wohnen liegen, Gewerbe soll untergeordnet sein.
- Handelsbetriebe sollen sich auf die Fußgängerzone konzentrieren.
- Grundstücke oder Gebäude südlich der Weberstraße sollen nur einbezogen werden, wenn die Nutzung von der Steinstraße bis zur Weberstraße durchgeht. Ansonsten soll die Weberstraße für die rückwärtige Andienung der Handelsbetriebe an der Steinstraße dienen.
- Eine Nutzung auf größerer Fläche sei auf den Grundstücken Steinstraße 39 und 41 denkbar. Allerdings seien die Fläche zu klein für einen Magnetbetrieb.

## Gesprächsnotiz / Aktenvermerk

- Es besteht Konsens, dass die Innenstadt dringend einen Magnetbetrieb braucht. Es wird vorgeschlagen, diesen auf dem Parkplatzbereich in Block 7 anzusiedeln.
- In diesem Zusammenhang müsse auch über die Zukunft des Freibades und der Badehalle nachgedacht werden. Vorstellbar sei die Umwandlung des Hallenbades zum Ganzjahresbad mit einem Außenbecken und einem Freibereich. Damit könnte die Badehalle insgesamt attraktiver gemacht werden. Das ohnehin stark sanierungsbedürftige und in der Unterhaltung defizitäre Freibad könne dann geschlossen werden. Dadurch ergäbe sich eine weitere Entwicklungsfläche im Innenstadtbereich. Die für die Ansiedlung des Magnetbetriebes entfallenden Parkplätze könnten dann hier mit Zuordnung zur Burgstraße integriert werden.
- Ein Parkplatz im nördlich Abschnitt der Burgstraße auf dem Gelände des Freibades werde unter Umständen wegen der großen Entfernung zur Steinstraße nicht akzeptiert.
- Für die Ansiedlung eines Magnetbetriebes sollten lediglich Rahmenbedingungen geschaffen werden. Neben dem Standort in Block 7 sind auch Standorte in den Blöcken 5 und 6 denkbar, wo großflächiger Einzelhandel allerdings nur durch die Zusammenlegung einzelner Grundstücke möglich ist. Wichtig sei nur, dass ein solcher Magnetbetrieb unmittelbar der Steinstraße zugeordnet werde.
- Die Handelsfläche im Innenstadtbereich sei nicht beliebig erweiterbar. Es sei daher sinnvoll, den Magnetbetrieb eher durch Umverteilung von Flächen anzusiedeln. Insofern wäre Block 5 der favorisierte Standort für einen Magnetbetrieb. Das Einzelhandelsgutachten der ZIMA erlaube noch 3.000 m<sup>2</sup> zusätzliche Verkaufsfläche in der Innenstadt.
- Die Stadt führe derzeit zusammen mit dem Sanierungsträger DSK eine Abfrage bei allen Eigentümern im Sanierungsgebiet durch bezüglich ihrer Verkaufsbereitschaft oder ihrer Bereitschaft, an den Objekten Veränderungen vorzunehmen.
- Das Angebot in der Innenstadt sei für ein Mittelzentrum nicht angemessen. Einige Sortimente seien gar nicht verfügbar. Es komme daher darauf an, den Einzelhandelsbesatz zu verbessern. Dafür müssten sich die Bereitschaft und das Verantwortungsbewusstsein der Kaufmannschaft erhöhen. Ein abgestimmtes Handeln in Form eines Center-Managements für die Innenstadt wäre erforderlich.
- Es gebe täglich 6.000 Einpendler in Sarstedt. Ein Versuch, die Innenstadt für dieses Klientel durch durchgehende Ladenöffnungszeiten attraktiver zu machen, sei in der Vergangenheit gescheitert.
- Wenn in der Steinstraße Wochenmarkt ist, erhöhe sich die Kundenfrequenz auch in den Geschäften.
- Der Leerstand sei u.a. eine Folge des oft sehr großen Sanierungsbedarfes der alten Gebäude.
- In der Vergangenheit sei ein Leerstandskataster geführt worden. Die Akquisition und Vermittlung von möglichen Nachnutzern sei vom Stadtmarketing übernommen worden. Das System sei schließlich aufgegeben worden, weil keine Erfolge zu verzeichnen waren.
- Es habe in der Vergangenheit Bestrebungen gegeben, sich am Projekt QIN (Quartiersinitiative Niedersachsen) zu beteiligen. Dies sei wegen mangelnder Beteiligung möglicher Akteure wieder aufgegeben worden.

## Gesprächsnotiz / Aktenvermerk

- Als Fazit wird konstatiert, dass nach den zahlreichen missglückten Profilierungsversuchen in der Vergangenheit die Innenstadtsanierung mit dem Programm Stadtumbau West die letzte Chance für eine Standort- und Wirtschaftsbelebung des Stadtzentrums darstelle. Gezielte Maßnahmen in diesem Handlungsfeld müssten einhergehen mit anderen Maßnahmen bezüglich des Verkehrskonzeptes und bezüglich der Freiraumaufwertung, wie sie in der 1. und 3. Sitzung des Sanierungsbeirates besprochen worden seien. Von ganz entscheidender Bedeutung sei aber, dass ein politischer Konsens für ein klares Bekenntnis zum Standort Innenstadt herbeigeführt werde.

### 2. Sonstiges

Aus gegebenem Anlass diskutiert der Sanierungsbeirat die jüngst ergangene politische Beschlussempfehlung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes SA 68 „Vosstraße-Glückaufstraße“. Als Nachnutzung des ehemaligen Industriegeländes seien dort großflächige Einzelhandelsbetriebe entstanden. Der bisherige Bebauungsplan lasse innenstadtrelevante Sortimente nicht zu. Nun solle aber der Bebauungsplan dahingehend geändert werden, dass zukünftig auch ein Textil-Einzelhandelsbetrieb zulässig wird.

Textilien gehörten eindeutig zum innenstadtrelevanten Sortiment. Hier entstehe aufgrund der Größe (4.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche insgesamt) und des Sortimentsbesatzes eine Agglomerationswirkung, die geeignet sei, weitere Kaufkraft aus dem Innenstadtbereich abzuziehen. Ein solcher Beschluss stelle eine Schlüsselentscheidung für eine künftige Einzelhandelsentwicklung gegen den Standort Innenstadt dar.

Der Sanierungsbeirat spricht sich einstimmig gegen die geplante Änderung des Bebauungsplanes aus und schließt sich geschlossen der Verwaltungsvorlage an.

Die nächste Sitzung des Sanierungsbeirates findet am 05.05.2010 statt. Das Thema Innen und Strukturentwicklung wird weiter geführt.

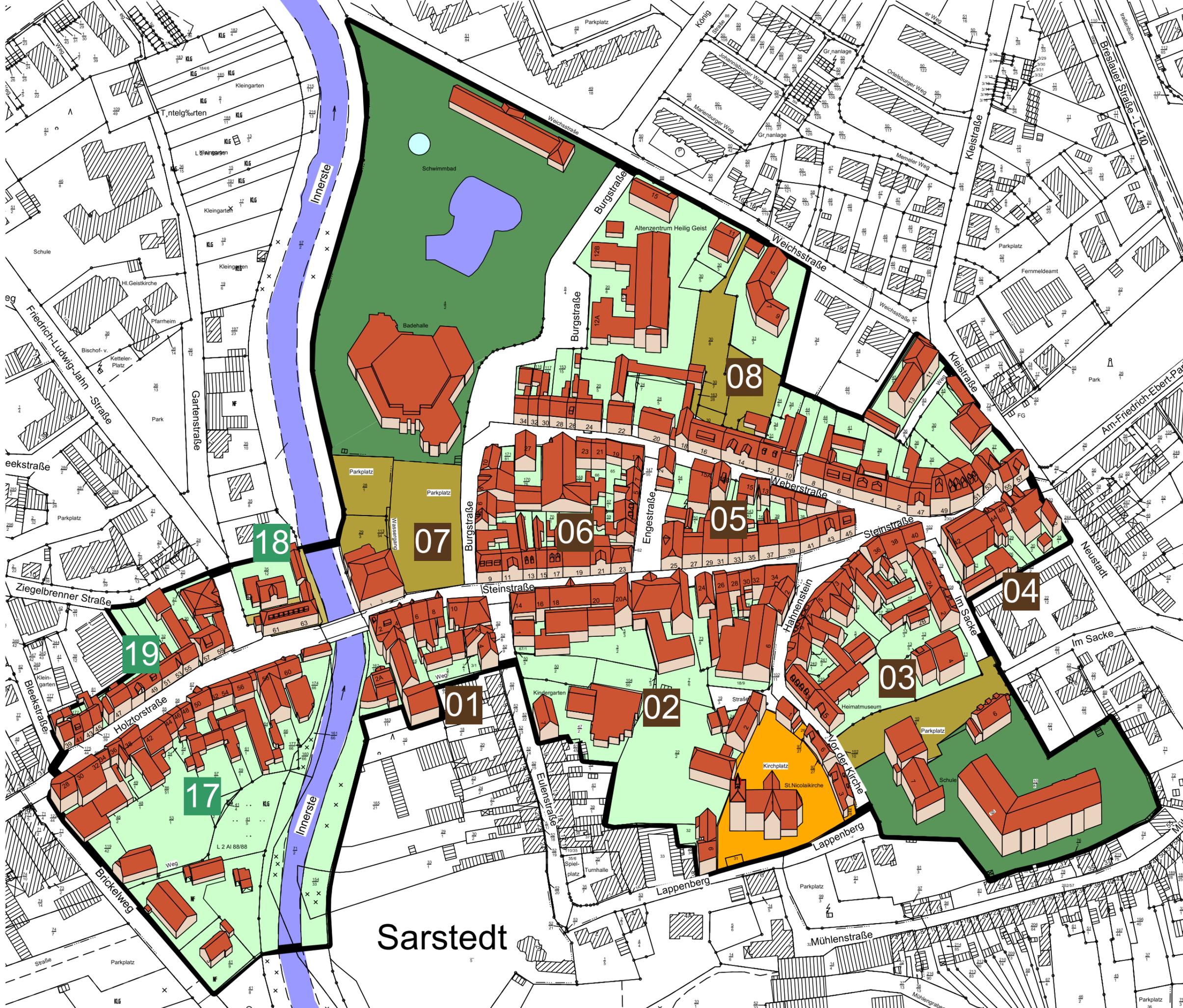
Aufgestellt: Northeim, den 29.03.2010

Dirk Puche

Anlage: Plan mit Blockstruktur der Innenstadt (Isometrie)

### Konsequenzen

Info an	Herrn Lindenzweig mit der Bitte um Weiterleitung an alle Beteiligten Herrn Oppermann
	Planer Brudniok und Horak Herrn Prigann, DSK



# Sarstedt

19

17

18

01

07

06

02

05

08

03

04

## **Inhalt der Sitzung**

- 1. Einleitung zum Thema „Strukturentwicklung“**
- 2. Handlungsfelder zum Stadtumbau und Strukturkonzept**  
**(1) Standort- und Wirtschaftsbelebung / (2) Innenentwicklung /**  
**(3) Wohnen und Soziales / (4) Stadtbildpflege und Baukultur /**  
**(5) Management**
- 3. Ausblick auf die nächste Sitzung – weiteres Vorgehen**

## **Übergeordnete Hauptpositionen und Zielsetzungen zur Innenstadtsanierung:**

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

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

**Die Vitalität  
der Innenstadt  
von Sarstedt  
ist jedoch gefährdet.**

Problemlagen / Problemfelder:

**Konkurrenzsituation**  
des Stadtzentrums mit anderen Lagen um Ansiedlungswillige

Gefährdeter  
**Wirtschaftsstandort Innenstadt**

**Wohnstandort Innenstadt**

**Kultur- und Freizeitstandort Innenstadt**

**Marketing?**

## Gegensteuern durch

<b>Handlungsfelder des Stadtumbaus</b>
<b>Standort- und Wirtschaftsbelebung des Stadtzentrums</b>
<b>Innenentwicklung und Blocksanierungen</b>
<b>Stärkung der Wohnfunktionen und sozialen Infrastruktur</b>
<b>Stadtbildpflege und Baukultur</b>
<b>Management und Steuerung</b>

Im Sinne behutsamer Stadtumbaumaßnahmen gem. § 171 a BauGB

Der Stadtumbau soll gem. BauGB insbesondere dazu beitragen, dass

1. die **Siedlungsstruktur** den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird, (z.B. *demografischer und wirtschaftlicher Wandel, Marktfähigkeit der überlieferten Stadtgefüge- und Baustrukturen, Nachfrage-Stärkung, Blocksanierungen, soziale und kulturelle Infrastruktur, Barrierefreiheit, soziale und städtebauliche Qualitäten*)

2. die **Wohn- und Arbeitsverhältnisse** sowie die **Umwelt** verbessert werden, (z.B. *Standort- und Ansiedlungsvoraussetzungen prüfen bzw. optimieren hinsichtlich der Funktionen Wohnen, Gewerbe u.a., Umfeldmaßnahmen, Klimaschutz-Energieeinsparung, altersgerechter Umbau, familiengerechtes Wohnen, Licht-Luft, Stellplätze, Durchgrünung*)

3. **innerstädtische Bereiche** gestärkt werden, (z.B. *Wachstum und Beschäftigung, Anziehungspunkte, Frequenzbringer, Impulsprojekte, Nutzungsvielfalt, Mittenwirkungen, Management*)

Im Sinne behutsamer Stadtumbaumaßnahmen gem. § 171 a BauGB

Der Stadtumbau soll gem. BauGB insbesondere dazu beitragen, dass

4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden (**Umnutzung**), Revitalisierung
5. einer anderen Nutzung nicht zufühbare bauliche Anlagen zurückgebaut werden (**Abbruch**),
6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden (**Neuordnung eines (Teil-)Bereiches**),
7. innerstädtische **Altbaubestände** erhalten werden (**Kulturerbe, Stadtbild-Identität**)

## **Rahmenbedingungen zur Verbesserung des Investitionsklima zur Städtebauförderung**

### **1 Kommunikation – Kooperation - Koordination**

Verständigung der Aufwertungsziele sowie über die Planung und Umsetzung von Projekten auf breiter Basis mit lokalen Akteuren und Bürgerschaft

- im Zuge von Sanierungsbeirat und Arbeitsgremien
- im Rahmen von Einzelgesprächen
- durch Anstöße zur grundstücksübergreifenden Zusammenarbeit
- durch Unterstützung der Eigentümer
- durch Öffentlichkeitsarbeit und Bürgerinformationen

### **2 Vertrauen in Politik und Verwaltung durch**

- ein klares Bekenntnis zum Standort Innenstadt
- politischen Konsens
- nachvollziehbare und transparente Entscheidungsprozesse
- kommunale Investitionsbereitschaft (öffentlicher Raum, Infrastruktur)
- Umsetzung von Impulsprojekten
- klare Zuständigkeiten und Ansprechpartner

### **3 Beratung privater Eigentümer und Unternehmen**

- Organisation fachlich kompetenter Beratungsangebote
- Gewinnung geeigneter Partner für finanzierungs- und immobilienwirtschaftliche Beratung
- Information und Öffentlichkeitsarbeit zu den Entwicklungszielen

#### 4 Standortaufwertung durch kommunale Aktivitäten und Investitionen

- Aufwertung des öffentlichen Raumes
- Optimierung des ruhenden und fließenden Verkehrs
- Investitionen in das Wohnumfeld (z.B. öffentliche Grün- und Freiflächen)
- Investitionen in die soziale, kulturelle und technische Infrastruktur
- Grundstücksaufbereitung und kommunaler Zwischenerwerb einzelner Grundstücke und Liegenschaften

#### 5 Förderprogramme und finanzielle Anreize

- Programme der Städtebauförderung
- Förderung integrierter städtebaulicher Konzepte
- Mitfinanzierung des Managements und des Quartierfonds
- Kommunale Förderprogramme, insbesondere Fassadenprogramme
- Im Einzelfall Förderung der Modernisierung stadtbildprägender Gebäude
- Förderung von Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und sonstige Ordnungsmaßnahmen
  
- Bündelung mit weiteren Förderprogrammen, z.B.
- Wohnraumförderung, Denkmalschutz, Altlastenbeseitigung
  
- Aktivitäten der Kreditinstitute
- Finanzierungsberatung, immobilienwirtschaftliche Prüfung und Beratung, Sonderkreditprogramme der Kreditinstitute
  
- Steuererleichterungen

*Erfahrungsbericht aus Modellprojekte in Bayern zur Städtebauförderung, Leben findet Innenstadt*

Handlungsfeld
---------------

<b>1. Standort- und Wirtschaftsbelebung des Stadtzentrums</b>
---

**Initiativen und Maßnahmen zur Stärkung der Wirtschaftsfunktion  
des Stadtkerns**

- **Was... fehlt / ist zukunftsfähig / kann sonst noch verbessert werden  
zur Stärkung der Wirtschaftsfunktion der Innenstadt ?**

<b>Handlungsfeld</b>	
<b>1. Standort- und Wirtschaftsbelebung des Stadtzentrums</b>	
<b>Pos.</b>	<b>Maßnahmen und Projekte</b>
1.1	<b>Aktivierung und Aufwertung des Stadtmittelpunktes</b> als wichtige „Visitenkarte“ der Stadt: Umgestaltung der Engestraße, Einbeziehung in den Fußgängerzonenbereich, Platzbildung mit „Markthallencharakter“ und ggf. Überdachung.
1.2	<b>Zentrale Blöcke 05 bis 07:</b> Stärkung der Geschäftszone als <b>aktives Stadtzentrum</b> durch Entwicklung und Neuordnung der Blöcke 05 bis 07 für Einzelhandel und Versorgung im Zusammenhang mit Maßnahmen 1.1 und 1.2. Ausbau bzw. Konzentration von hochwertigem Einzelhandel, Erlebnis-einkauf, Magnetbetrieb in Block 05, 06 oder als Gelenk zwischen Steinstraße und Holztorstraße im Block 07 Neubau eines Ladenkomplexes oder eines kleinen Kaufhauses als Einkaufsmagnet. Schaffung einer lebendigen Nutzungsvielfalt. Umfangreiche Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden mit Grunderwerb.
1.3	<b>Parkplatzbereich am Innerstebad</b> Umgestaltung und Aufwertung der Parkplatzanlage bzw. bei baulicher Nutzung des Areals ggf. sich ins Stadtbild einfügende Parkpalette oder Parkhaus/Tiefgarage – „Magnet Innerstebad“; Umgestaltung und ggf. Änderung der Straßenführung der Burgstraße

## Handlungsfeld

### 1. Standort- und Wirtschaftsbelebung des Stadtzentrums

1.4	<b>Block 08:</b> Wichtige Erhaltungs- und Gestaltungsmaßnahmen an diversen stadtbildprägenden Gebäuden entlang der Weberstraße. Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden Gebäuden im östlichen Blockteil, dort ggf. auch Schaffung eines Parkhauses.
1.5	<b>Parkplatzanlage nördlich der Weberstraße</b> Verbesserung der Ein- und Ausfahrtssituationen
1.6	<b>Umgestaltung Brückenbereich mit Fußwegeanbindung an Innerste</b> Umgestaltung Brückensituation, Anbindung an die Flusslandschaft (Steg u.a.), Fußwegeanbindung herstellen nach Süden entlang der Innerste bzw. verbessern nach Norden: Fußwegequerverbindung Bereich Giesener Straße über Innerste zur Innenstadt
1.7	Definition einer Kerngebietszone
1.8	Revitalisierungskonzept von Leerständen
1.9	s. ergänzend Pos. 5 „Management“



Stadtbau Sarstedt, Sitzungen Sanierungsbeirat am 25.03.2010 und 05.05.2010, Thema: Struktur- und Innenentwicklung  
 831 AK 04 Struktur Vorlage 2010-03-25.doc planungsgruppe lange puche gmbh Northeim, Planungsbüro Brudniok Göttingen

## Aufbau und Pflege des Leerstandskatasters

- Entwicklung von Nutzungskonzepten für Immobilien
- Akquisition und Vermittlung neuer Einzelhändler und Gewerbetreibende in die bestehenden Leerstände
- Kontaktvermittlung zwischen Mietern/Nutzern und Vermietern/Immobilien Eigentümern
- Kontaktpflege zu bestehenden Betrieben und zu Vermietern; Verwaltern; Immobilien-eigentümern, Maklern und zur Verwaltung.
- Gegebenenfalls kreative Leerstands-Überbrückung mit den beteiligten Akteuren organisieren



Belebung der Innenstädte – Quartiersinitiative Niedersachsen

### Die Idee

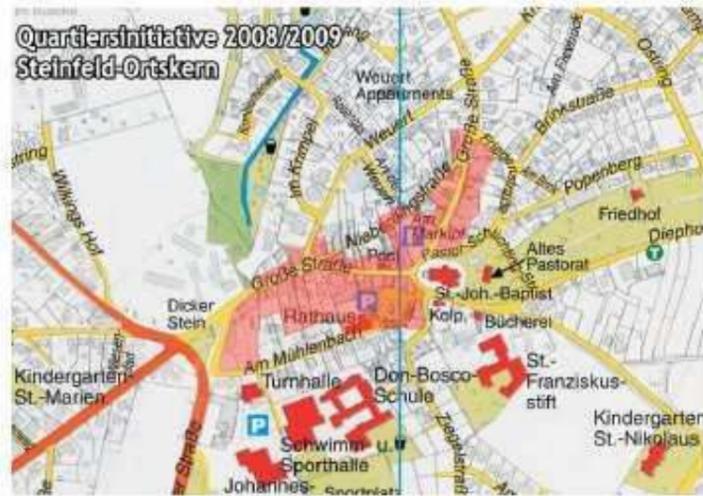
Ob kleine, ländliche Gemeinde oder große Stadt – ein lebendiger Ortskern ist für Einwohner wie Besucher von großer Wichtigkeit. Er steigert nicht nur die Lebensqualität und wirkt identitätsstiftend. Lebendige Ortskerne bieten ein attraktives kulturelles Angebot, schöne Plätze, an denen Menschen zusammenkommen können, und einen bunten, ausgewogenen Mix von Läden, Geschäften, Dienstleistungsunternehmen und Handwerksbetrieben. Leider sieht die Realität in vielen deutschen Gemeinden und Städten anders aus: Leerstände, Filialisierung und Uniformierung beherrschen vielerorts das innerstädtische Bild. Es droht eine regelrechte Verödung.

Das Niedersächsische Ministerium für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit hat deshalb im Jahr 2007 das Modellförderprogramm „Belebung der Innenstädte – Quartiersinitiative Niedersachsen“, kurz „QiN“, ins Leben gerufen. Die finanziellen Mittel dafür – 1 Mio. € – hatte der Niedersächsische Landtag bereitgestellt.

Ziel von QiN ist, landesweit Modellprojekte zu initiieren, die auf einem modifizierten Konzept der in Nordamerika ausgesprochen erfolgreichen „Business Improvement Districts“ (BID) beruhen. Dabei handelt es sich um strategische Partnerschaften zwischen Kommune, Grund- und Immobilieneigentümern und Standortbetreibern eines definierten innerstädtischen Gebiets. Ziel ist, das Engagement privater Immobilienbesitzer und Gewerbetreibender für Belange der Stadtentwicklung zu forcieren. Als primäre Handlungsebenen kommen neben Städtebau und Architektur vor allem Handel, Dienstleistung und Gastronomie in Betracht.

Weitere Beispiele QIN

## Steinfelder Miteinander – Mittendrin



### Modellprojekt: Steinfeld

Stand: März 2009

Zentralörtliche  
Einordnung: Grundzent  
Landkreis: Vechta  
Einwohnerzahl: 9.900

Gebietsgröße: 2,1 ha  
Bewohner: 271  
Gewerbe: 60  
Eigentümer: 86  
Leerstände: 9

### Projektbeschreibung

Trotz einer umfangreichen Ortskernsanierung hat Steinfeld durch die Verlagerung vieler Frequenzbringer an die Ortsperipherie das Ausbluten des Ortskerns hinnehmen müssen. Gerade in den vergangenen Jahren ist durch Geschäftsaufgaben sowie fehlende Nachfrage bei familienbetrieblichen Einzelhandelsgeschäften eine deutliche Veränderung im Quartier festzustellen.

Bereits in vorangegangenen Aktionen konnten durch ein Leerstandsmanagement zahlreiche Um- und Neuanordnungen vorgenommen werden. Ziel der aktuellen Quartiersinitiative ist eine Bündelung der vorhandenen Kräfte hin zu einer Standortgemeinschaft, die mit Handel, Gastronomie, Dienstleistung, Bewohnern und weiteren Akteuren die Grundversorgung im Quartier sichert und ausbaut. Dazu wird ein ebenso nachhaltiges wie professionelles Quartiersmanagement angestrebt. Eine Steigerung von Lebensqualität, Attraktivität und Aufenthaltsqualität versprechen dabei die Professionalisierung und Neuorganisation bereits bestehender Aktivitäten. Hierdurch können auch das Flair im Quartier und dessen Vielfalt neu belebt und zusätzliche Anziehungspunkte geschaffen werden.

Die Profilierung als familienfreundliches Quartier mit serviceorientiertem Einzelhandel sowie einer entsprechenden Leitbildentwicklung ist Ziel der moderierten Arbeitskreise.

### Akteure

Die Umsetzung des Projekts „Steinfelder Miteinander-Mittendrin“ erfolgt zum einen durch die unmittelbar betroffenen Immobilieneigentümer sowie die Gewerbetreibenden. Zum anderen engagieren sich ehrenamtliche Kräfte aus der Bürgerschaft, die ortsansässigen Banken sowie die Industriebetriebe. Initiator und Antragsteller des Projektes ist die Gemeinde Steinfeld.

### Charakteristik de Quartiers

Das Quartier „Große Straße“ als gewachsener Ortskern im nördlichen Zentrum für Handel und Leistung dar. Es weist einen hohen Besatz mit Geschäftshäusern verfügt über eine geschlossene Umgebung und mit dem Rathausplatz Markt und der Grünanlage „Stein“ zudem über ansprechende Plätze. Die Abgrenzung des Quartiers vom Dicken Stein in der Friedenstraße entspricht der prägnanten Prägung der Großen Straße. Einkaufsstraße. Als begleitende Flächen mit weiterer Einzelhandelsansiedlung sind der Markt und der Rathausplatz im rückwärtigen Bereich Bestandteil der Quartiersentwicklung. Das Quartier wird durch eine große Vielfalt von Dienstleistungen bestimmt.



### Vorgehensweise

Die Quartiersinitiative wird in Form von Arbeitsgruppen geführt, die sich aus den betroffenen Akteuren (Hausbesitzer, Geschäftsinhaber, Anwohner), aber auch engagierten Einzelpersonen, dem Unternehmerforum sowie der Gemeindeverwaltung zusammensetzt.



Nach dem Erfolg im Wettbewerb wurde eine erste Informationsveranstaltung sowohl der Festlegung der weiteren Aufgabenverteilung als auch dem Gewinn zusätzlicher Akteure und Mittel. Weitere Veranstaltungen wie beispielsweise das Festival der Kulturen rund um das Kulturzentrum „Lohgerberei“ machten die Initiative zusätzlich publik. Eine gemeinsame Pflanzaktion im Ortskern, bei der 20.000 Frühlingsblüher im Bereich des Dicken Steins, dem Rathausplatz und den angrenzenden Grünflächen gesetzt wurden, band weitere Vereine und die Bevölkerung ein. Ein Service-Sonntag des Handels inklusive eines Schaufensterwettbewerbes unter dem Motto „Frühlingserwacher“ war im April mit dem Fokus auf Familien angelegt.



Unter der Zielsetzung, sowohl ein familien- und serviceorientiertes Quartier zu etablieren als auch die Aufenthaltsqualität zu steigern, wird die Aufstellung weiterer Stadtmöblierung (Ruhebänke und Sitzgelegenheiten) angestrebt. Ein Erlebnisspielplatz mitten im Quartier rundet den Anspruch auf ein familienfreundliches Quartier bis zum Sommer ab.

Zudem gilt es, das Quartier auch für Jugendliche attraktiver zu gestalten. Großen Zuspruch erhielt die Ausbildung von Jugendgästeführern, die mit der Qualifizierung zugleich für das Quartier sensibilisiert wurden. Die Einrichtung eines Jugendcafés im bestehenden Jugendtreff ist darüber hinaus zeitweilig zu einem Teilprojekt der Jugendlichen selbst geworden. In Planung ist weiterhin die Einrichtung eines literarischen Wanderwegs, der als zusätzlicher Anziehungspunkt für Gäste dienen wird.

### Rechtsform der Quartiersinitiative

Da die Quartiersinitiative in Form von Arbeitsgruppen gut funktioniert, hat sich die Initiative keine besondere Rechtsform gegeben. Abrechnung und Geschäftsführung erfolgt durch die Gemeindeverwaltung.

### Finanzierung

Gesamtkosten des Projekts:	82.170 €
Gemeinde:	31.370 €
Private:	20.800 €
Land:	30.000 €

### Kontakt

Gemeinde Steinfeld (Oldb)  
info@steinfeld.de

## Handlungsfeld

### 2. Innenentwicklung, Blocksanierungen

#### Initiativen und Maßnahmen zur Verbesserung der Standortbedingungen und Ansiedlungsvoraussetzungen

#### Was... ist zu verbessern im Zuge der Blocksanierungen ?

2.1	Block/Bereich mit eher einzelfallbezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener Neuordnungsmöglichkeit mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen.
2.2	Block/Bereich mit eher großflächigem Umstrukturierungs- bzw. Neuordnungsbedarf
2.3	Prägnante Leerstände/Unternutzungen: Grundsätzlich Umnutzungs-/ Revitalisierungsmöglichkeiten prüfen bzw. bei stadtbildprägenden Baustrukturen anstreben (ergänzend zu 1.8)
2.4	Baulücken?

## Handlungsfeld

### 3. Wohnen und Soziales

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

- **Was... fehlt / ist zukunftsfähig / kann sonst noch verbessert werden zur Stärkung der Wohnfunktion der Innenstadt ?**

Stichworte:

- Soziale Infrastruktur
- Öffentliche Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen
  - Familienfreundlichkeit
  - Wohnen im Alter
- Vereine und Gemeinschaften
  - Soziales Engagement
- Angebote für Jugend bis Senioren
- Freizeit-, Kultur- und Bildungsangebote
- Mobilität, Verkehr, ÖPNV, Rad- und Fußwege
- Attraktive Wohnangebote und Wohnformen
  - Mehrgenerationenwohnen
  - Wohnumfeld

<b>Handlungsfeld</b>	
<b>3. Wohnen und Soziales</b>	
<b>a.</b>	<b>Aufwertung der öffentlichen Räume und Wohnumfeldbedingungen</b>
3.1	Sanierung und Umgestaltung mit Verkehrsberuhigung der Weberstraße Sanierung und Umgestaltung der Straßenzüge Hahnenstein und Vor der Kirche
3.2	Sanierung und Umgestaltung Kirchplatz St. Nikolaikirche als „stiller“ Treffpunkt
3.3	Schaffung einer Verbindungsachse quer durch den Block von der Eulenstraße, zwischen Rathaus und Kindergarten zur Straße „Vor der Kirche“. Schaffung einer Fußwegverbindung von der Steinstraße (zwischen Rathaus und Steinstraße 24) in den Blockinnenbereich.

<b>Handlungsfeld</b>	
<b>3. Wohnen und Soziales</b>	
<b>b.</b>	<b>Initiativen und Maßnahmen zur Stärkung der Wohnfunktion im Stadtkern durch Ausbau der Infrastruktur</b>
3.3	<b>Block 17:</b> Umfassende Neuordnung des südlichen Blockes, Ansiedlung von Mehrgenerationen-Wohnformen, altengerechte Wohnungen, ggf. mit angeschlossenem Betreuungsangebot, Wohnbereichen für neue soziale Ansprüche (Mehrgenerationenhäuser, Gemeinschaftswohnen, ökologische Bauweisen in historischen Gebäuden etc).
3.3	Sanierung und Modernisierung von öffentlichen teils denkmalgeschützten Gebäuden als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie als sozio-kulturelle Einrichtungen Vor der Kirche 5 - Heimatmuseum Im Sacke 6 - Elterninitiative Kinderladen Kirchplatz 2 - Stadtbücherei Steinstraße 13 - Altenbegegnungsstätte Steinstraße 4 - Jugendwerkstätten
<b>c.</b>	<b>Zeitgemäßer Umbau, Modernisierung und Sanierung des Altbaubestandes</b>

Zeitgemäßer Umbau, Modernisierung und Sanierung des Altbaubestandes

**Erforderlich ist ein Umbau der historischen Anwesen für**

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

# Das Servicehaus - generationsgemischtes Wohnen in Helbra

## Ein Projekt der Modellregion Südharz - Kyffhäuser

### Ansprechpartner

**Gemeinde Helbra**, An der Hütte 01 in 06311 Helbra  
 Bürgermeister: Herr Alfred Böttge  
 Tel.: 034772 27709  
 Email: Alfred.Boettge@t-online.de

Projektbearbeiterin: Frau Petra Werner  
 Tel.: 034772 50208  
 Email: p.werner@verwaltungsamt-helbra.de

Sanierungsträger: **DSK** DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH  
 Herr Fred Stöhr  
 Tel.: 0345 225590  
 E-Mail: fred.stoehr@dsk-gmbh.de



### Ziele



- Modellprojekt erschließt neue Wohnformen - Jung und Alt unter einem Dach miteinander leben und voneinander lernen, weitere Wohnformen werden initiiert
- Vernetzung mit Dienstleistungseinrichtungen, Vereinen und anderen Beteiligten
- Herstellung von Akzeptanz bei Anwohnern des Ortes und den künftigen Bewohnern des Objektes
- Projekt wird beispielhaft zeigen, dass ein gemeinsames Wohnen/Leben unter dem Vorzeichen des demografischen Wandels hin zu einer älter werdenden Gesellschaft erforderlich ist
- Beseitigung eines jahrelangen städtebaulichen Missstandes in der Ortsmitte
- Nachhaltige Entwicklung des innerörtlichen Quartiers, Steigerung der Attraktivität des Standortes auch für Zuzug/Dableiben der jüngeren Generation

### Vorgehen

- Entwicklung einer Nutzungskonzeption für das Servicehaus
- Objektplanung und Realisierung der Baumaßnahme
- parallel dazu Suche geeigneter Betreiber für die Serviceeinrichtung und nach Netzwerkpartnern
- Einbindung und Aktivierung der künftigen Bewohner, Bürgervereine und anderer Akteure
- feierlicher Einzug für Oktober 2009 geplant



### Ergebnisse



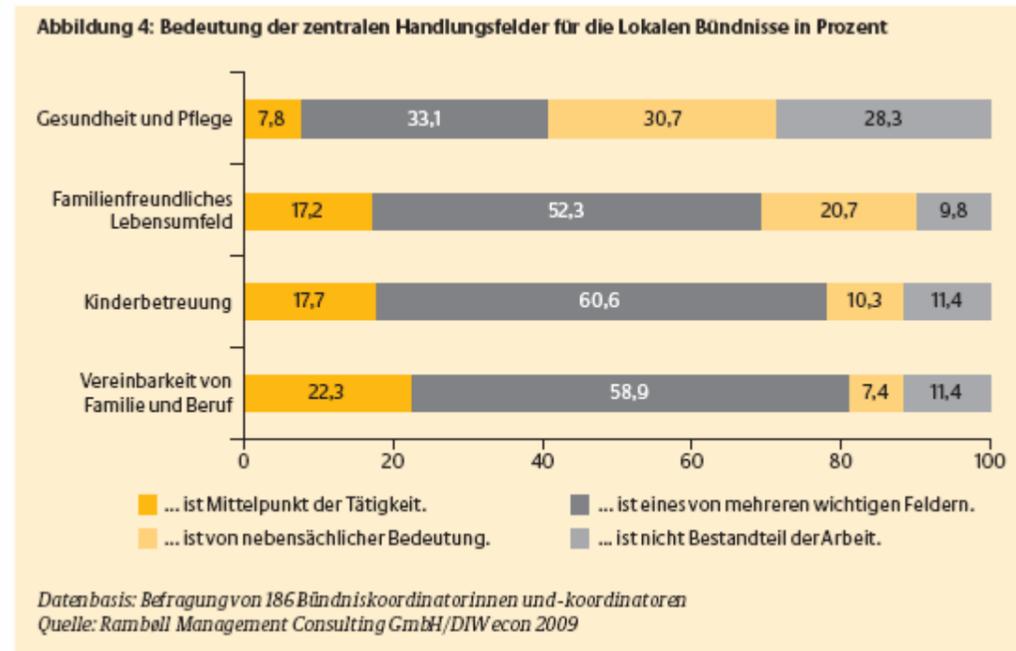
- 24. April 2008**
  - Besuch des Bundesbauministers, Herrn Wolfgang Tiefensee
  - Informationsveranstaltung zur Projektdarstellung der in der Region Südharz-Kyffhäuser initiierten Modellprojekte in Helbra
  - Die Presse berichtete ausführlich, Information in ARD-Themenwoche „Mehr Zeit zu Leben“
- 27.10. 2009**
  - offizieller Baubeginn
- 30.04.2009**
  - feierliches und öffentliches Richtfest
- Juli 2009**
  - Tag der offenen Baustelle geplant



1.2 Projektbausteine ExWoSt

Baustein 1 "Konzeption des Servicehauses"

Konzeptionelle Darstellung u.a. der künftigen Nutzung wie Gemeinschaftsräume, Treffpunkte, Servicebüro, Garten, Werkstatt, Hofgestaltung, Fahrstuhl, Standards zur alten- und behinderten gerechten Ausstattung, Zuwegung usw. insbesondere auch als Vorgabe bzw. Aufgabenstellung für die bauliche Planung.



Titel des Modellvorhabens:

„Das Servicehaus – generationsgemischtes Wohnen“

Themenschwerpunkt:

„Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“

Projekträger:

Gemeinde Helbra



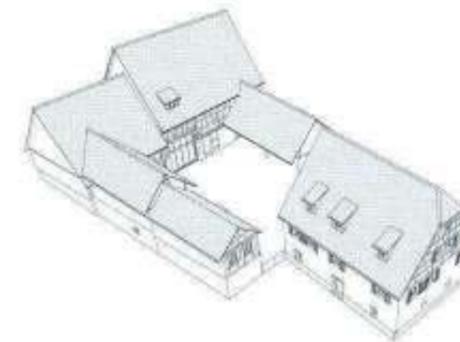
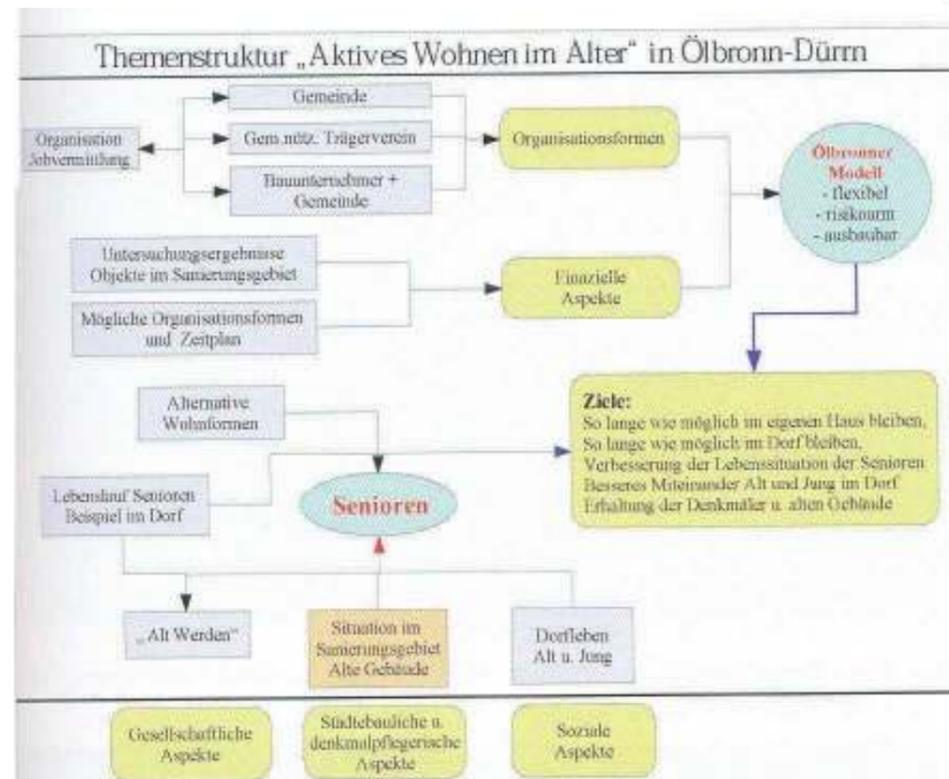
Berichtsart: 2. Zwischenbericht und 5. Sachbericht

Autor/Autorin: Frau Petra Werner, Herr Fred Stöhr, Gemeinde Helbra, DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Datum: 29.05.2009



Forschungsfeld: "Demografischer Wandel – Region schafft Zukunft"



### Für innovatives Wohnen in der Mitte der Gemeinde

Gutes Leben und gutes Wohnen gehören untrennbar zusammen. Wohnen bedeutet ein Zuhause zu haben, ist Lebensraum und gelebte Beziehung mit Angehörigen, Nachbarn und Freunden. Die allermeisten Menschen wünschen sich ein Leben nah an ihrer Familie, bei ihren Enkeln und dort, wo sie sich ehrenamtlich engagieren können. Eigenes Engagement legen Ältere zunehmend auch beim Wohnen an den Tag: bei selbst organisierten Wohnprojekten, oft im Zusammenwirken mit Jüngeren.

#### Beispiele:

- | Wohnen Plus – Alte, Alleinerziehende und Kinder der Genossenschaft Anderswohnen in Nürnberg
- | Senioren- und Nachbarschaftszentrum der Diakonie in Kassel-Unterneustadt



Team, Anderswohnen Nürnberg

#### Beispiele:

- | Integrative Begegnungsstätte „Haus Sonnenhöhe“ der Lebenshilfe in Pottum
- | Gemeinsames Leben und Wohnen alter und junger Menschen mit Behinderung: Am Kiekeberg in Wennerstorf



Wohnheim Wennerstorf

## Bauen und Wohnen für ältere Menschen



– Programme und Fördermöglichkeiten –

Die Stadt für alle –  
barrierefreie Gestaltung in  
der städtebaulichen  
Sanierung und Erneuerung

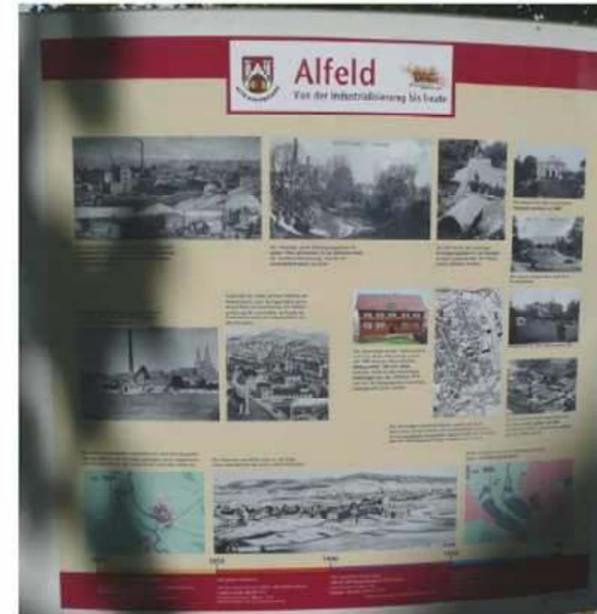
<b>Handlungsfeld</b>
<b>4. Stadtbildpflege und Baukultur</b>

**Initiativen und Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtbildes  
und zur Pflege der Baukultur**

**Was... ist zu tun ?**

<b>Handlungsfeld</b>
<b>4. Stadtbildpflege und Baukultur</b>

Pos.	Maßnahmen und Projekte
4.1	Erhaltung und Gestaltung stadtbildprägender Gebäude gemäß Rahmenplan (s. Architekturteil), unterstützt durch Örtliche Bauvorschriften?
4.2	Gestaltung der Stadteingänge, Schaffung von Stadt-„Toren“, Rekonstruktion bzw. Nachempfinden historischer Elemente
4.3	Ausbau des Stadtgeschichtspfades, Infotafeln
4.4	Kunst und Kultur im öffentlichen Raum, kleine Anziehungspunkte schaffen
4.5	Sonstige Ideen ...



**Handlungsfeld**

**5. Management**

**Initiativen und Maßnahmen zur Steuerung des  
Innenstadt-Entwicklungsprozesses**

**Was... ist zu tun ?**

<b>Handlungsfeld</b>
<b>5. Management</b>

Pos.	Maßnahmen und Projekte
5.1	Beibehaltung des Sanierungsbeirates, Beteiligung der Bürgerschaft, Verstärkung der Öffentlichkeitsarbeit
5.2	Definition des Managements Stadtmarketing
5.3	Beratung von Bauwilligen

## Management - Stadtmarketing

### Ziel:

die Attraktivität und das Image / Profil der Stadt sowohl als Arbeits-, Wirtschafts- und Lebensraum für die Bewohner und Unternehmen als auch als Ziel für Besucher zu verbessern. Positive Botschaften und Aktionen.

## Mögliche Aufgaben des Managements - Stadtmarketing

- Aufbau einer Anlauf- und Kontaktstelle, Bündelung, Moderation der lokalen Akteure, Koordination der Interessen, Bindeglied zwischen Verwaltung - Politik - Vereinen - Institutionen – Bürgerschaft
- Zusammenführung von Beteiligung von Nutzungsberechtigten sowie Immobilien- und Standortgemeinschaften
- Initiieren von Teilnahme an Programmen wie „Ab in die Mitte“, QIN
- Behebung struktureller Probleme, Gebäude- und Flächenmanagement, Leerstandsmanagement
- Gezielte Anwerbung neuer Betriebe - Magnetbetriebe sowie andere Betriebe mit Erweiterungsbedarf ausfindig zu machen (Investorensuche)

## Mögliche Aufgaben des Managements - Stadtmarketing

- Innen- und Außenmarketing stärken
- Pressearbeit begleiten
- Fördermittelberatung, Fördermittelakquisition und –bündelung
- Einrichtung eines Stadtentwicklungsfonds
- Initiierung gemeinsamer Aktionen, Weiterbildungsmaßnahmen und Kurse, gemeinsamer Werbeauftritte
- Ausbau der interkommunalen Kooperation
- Durchführung von Veranstaltungen und Maßnahmen zur Steigerung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität, Organisation von Aktionen und Festen

## Entwicklung eines Logos oder Stadtmottos

Wa  
Innerste  
Werte zählen

Strategische Entwicklungszielrichtungen:

- **Kräftebündelung in der Innenstadt**
- Wohnstandort für spezifische Nutzergruppen
- In-Wert-Setzung der Flusslandschaft,  
Sarstedt – Stadt am Wasser

## Anforderungen Stadtmotto

Bürger/Innen der Stadt „nach innen“ motivieren und Stolz wecken  
**Innenmotivation / Identifikation**

andere Menschen beim Blick „von außen“ neugierig machen  
**Außenwirkung**

Leit- und Entwicklungsziele der Stadtentwicklung (ISEK) umfassen  
**Attraktivität / lokale Wirtschaft / Bürgerengagement**

Örtliches hervorheben, nicht zu allgemein und beliebig  
**lokale Besonderheiten**

kurz und sprachrhythmisch gut zu sprechen  
**einprägsam**

### **3. Ausblick auf die nächste Sitzung – weiteres Vorgehen**

# Gesprächsnotiz / Aktenvermerk

Projekt / AG	831 <b>Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet Sarstedt</b> <b>„Innenstadt – Steinstraße/Holztor Ost“</b>		
Gesprächspartner	Herr Lindenzweig, (Stadt Sarstedt) Mitglieder des Sanierungsbeirates		
Tel / Fax		E-Mail	
Datum / Uhrzeit	05.05.2010 / 19,00 Uhr	Geführt von	Hajo Brudniok, Dirk Puche
Betreff	<b>Thema: Struktur- und Innenentwicklung Teil 2</b>		

telefonisch  persönlich  intern

Grundlage für die Sitzung und das Protokoll ist das Vortragsmanuskript vom 25.03.2010, das der Verwaltung digital vorliegt (831 AK 04 2010-03-25.pdf). Ziel ist es, die Möglichkeiten zu diskutieren, wie einer zunehmenden Gefährdung der Innenstadt als Wirtschaftsstandort, als Wohnstandort und als Kultur- und Freizeitstandort entgegen gewirkt werden kann. Die Diskussion wird anhand der folgenden Handlungsfelder des Stadtumbaus geführt:

1. Standort- und Wirtschaftsbelebung des Stadtzentrums
2. Innenentwicklung und Blocksanierungen
3. Stärkung der Wohnfunktion und sozialen Infrastruktur
4. Stadtbildpflege und Baukultur
5. Management und Steuerung

In der 4. Sitzung des Sanierungsbeirates ist das Handlungsfeld Standort und Wirtschaftsbelebung des Stadtzentrums behandelt worden. In der heutigen Sitzung werden die Handlungsfelder 2 bis 4 diskutiert. Folgende Ergebnisse sind festzuhalten:

## **2. Innenentwicklung und Blocksanierungen**

### **Block 17**

- Möglicherweise wollten Investoren im östlichen Bereich ein Fachmarktzentrum errichten. Näheres sei nicht bekannt, eine Neuordnung wäre erforderlich, ein Fördermitteleinsatz wäre hilfreich.
- Die Möglichkeiten der Förderung Privater durch ein eigenes Programm der Stadt werden erläutert. Die Anreizwirkung für Investoren durch Förderung von Abrisskosten wird erläutert. Es handele sich dabei immer um Einzelfallentscheidungen.
- Ggf. trage die Errichtung eines solchen Fachmarktzentrums zur weiteren Erosion an der Fußgängerzone bei. Dies sei aber als geringeres Übel hinzunehmen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass ein Bezug zu der früheren Idee des Sanierungsbeirates zu sehen sei, im westlichen Bereich an der Innerste eine Markthalle zu installieren.
- Dem Investor sollte als möglicher Alternativstandort Block 7 angeboten werden.
- Die Verkaufsbereitschaft in Block 17 sei relativ hoch, was einer Projektumsetzung entgegen komme.
- Als städtebauliches Ziel soll auch bei einem Neubau die Raumkante entlang der Holztorstraße geschlossen bleiben.

- Die Höhen baulicher Anlagen seien im Bebauungsplan zu definieren. Als städtebaulich optimal werde eine 3-geschossige Bebauung angesehen. In diesem Zusammenhang wird auf eine Faustformel hingewiesen, wonach in Stadträumen ein Wohlfühleffekt eintrete, wenn das Verhältnis Fläche zu Wand 1:1 betrage. Dies sei beispielsweise in der historischen Altstadt von Siena (Toskana Italien) der Fall.

### **Block 1**

- Es gebe sehr schöne Gebäude an der Steinstraße.
- Das Eckgebäude Steinstraße / Eulenstraße weise Gestaltungsbedarf auf. Der Eigentümer sei aufgeschlossen und handlungsbereit.
- Weitere Bedarf für Innenentwicklung oder Blocksanierung werde nicht gesehen.

### **Block 2**

- Das Eckgebäude Steinstraße / Eulenstraße sei erneuerungsbedürftig ggf. auch abgängig.
- Über den angedachten Fußweg zwischen der Steinstraße und der geplanten Entlastungsstraße westlich des Rathauses könne ggf. der rückwärtige Bereich Hahnenstein Nr. 6 („Ihme-Zentrum“ von Sarstedt) attraktiver für eine Geschäftsnutzung gemacht werden. Wenn in diesem Objekt Leerstände zu verzeichnen wären und keine Renditeaussichten mehr bestünden, könnte ein Abriss in Erwägung gezogen werden.
- Im Block wird Erneuerungsbedarf nur punktuell gesehen.
- Die Gebäude Vor der Kirche werden als „Schatzkästlein“ von Sarstedt bezeichnet.

### **Block 3**

- Die Kleinteiligkeit wird als angenehme städtebauliche Situation empfunden.
- Die Gebäudesubstanz entlang der Straße (Vor der Kirche, Hahnenstein, Steinstraße) sollte möglichst so belassen werden.

### **Block 4**

- Kein Handlungsbedarf

### **Block 5 + 6**

- Es sollten großflächige Eingriffe möglich sein.
- Je größer ein flächenhafter Eingriff stattfindet, umso stärker müsse der Gestaltungsanspruch für die Neubebauung sein.
- Bei einer Neubebauung sollte die Fassadengestaltung weiter kleinteilig sein, ggf. wäre hier das Studium alter Fotos sinnvoll. In jedem Fall sollte eine Gleichförmigkeit vermieden werden.
- Auch eine Flächensanierung sei vorstellbar, wobei nur punktuell alte Fassaden in einen Neubaukomplex einbezogen würden. Insbesondere in der Weberstraße gebe es keine erhaltungswerten Gebäude. Der Vorschlag einer Flächensanierung ist umstritten. Die Alternativposition verweist auf die Erhaltung des kleinstädtischen Flairs. Am Beispiel des Neubaus der Sparkasse in der Steinstraße wird das Für und Wider von Neubau und Altbausanieerung nochmals kontrovers diskutiert.

## **Block 7**

- Eine vollständige Überbauung des Parkplatzes sei nicht vorstellbar.
- Einigkeit wird darüber erzielt, dass es sinnvoll wäre, die Raumkante entlang von Steinstraße und Burgstraße zu schließen. Es habe dafür bereits Entwurfsskizzen von Herrn Kiefer gegeben. Der rückwärtige Bereich könne weiterhin als Parkplatz genutzt werden.

## **Block 8**

- Für die Eckbebauung Kleiststraße/Steinstraße setze der Bebauungsplan eine zurückgesetzte Baugrenze fest, sodass bei einem Abriss und Neubau die räumliche Situation insbesondere in Bezug auf den Verkehr verbessert werden könne.

## **3. Wohnen und Soziales**

### **Wohnen im Alter**

- Zukunftsweisend wären solche Konzepte, die das Wohnen im Alter nicht am Stadtrand sondern im Zentrum platzieren.
- Block 17 wäre dafür prädestiniert. Er sei stadtnah, barrierefreie Konzepte seien hier möglich.
- Anfragen nach qualitativ hochwertigem Wohnraum könnten derzeit in Sarstedt nicht befriedigt werden.
- Die Möglichkeiten altengerechtes Wohnen in alten Gebäuden zu etablieren, werden als eher beschränkt angesehen.

### **Versorgung**

- Es fehle derzeit an Versorgungseinrichtungen für den allgemeinen täglichen Grundbedarf im Zentrum.
- Es müsse über neue Angebotsformen, z.B. als Genossenschaft für einen großen „Tante Emma Laden“, nachgedacht werden.

### **Wohnstandort**

- Sarstedt könne von der Erosion des ländlichen Raumes profitieren. Derzeit werde für Sarstedt noch Zuwachs prognostiziert.
- Sarstedt sei als Wohnstandort aufgrund der verkehrsmäßigen Infrastruktur (Anschluss an Stadtbahn Hannover) sehr attraktiv.
- Auch die Wohnfolgeeinrichtungen trügen zur Attraktivität bei. So seien alle Schulstandorte vor Ort. Selbst die Universität Hannover habe hier im technischen und tiermedizinischen Bereich Außenstellen. Das Angebot an Freizeiteinrichtungen sei bedeutend. Einen großen Anteil daran trügen die Sportvereine. Die Fahrradinfrastruktur sei attraktiv.
- Nachdem in der Eulenstraße der Spielplatz aufgegeben werden solle, bestehe ein Spielplatzdefizit im Zentrum. In diesem Zusammenhang wird auf die Idee des Sanierungsbeirates verwiesen, im rückwärtigen Bereich von Block 17 an der Innerste einen Wasserspielplatz anzulegen.

## Gesprächsnotiz / Aktenvermerk

### 4. Stadtbildpflege und Baukultur

- Es wird vorgeschlagen, an historischen Gebäuden Infotafeln aufzuhängen.
- Der Radweg der Skulpturen wird als besondere Attraktion hervorgehoben.
- Die Rekonstruktion bzw. das Nachempfinden historischer Elemente wird seitens des Sanierungsbeirates abgelehnt. Das bedeutet aber nicht, dass beispielsweise auf eine zeitgemäße Art und Weise auf die Lage der Stadttore hingewiesen werden könnte.
- Um die Attraktivität der Innenstadt zu erhöhen, wird auf die vom Sanierungsbeirat entwickelten Planungen der Straßen und Plätze und insbesondere auf den angedachten Pferdebrunnen im Bereich Hahnenstein hingewiesen.

Die nächste Sitzung des Sanierungsbeirates findet am 30.06.2010 um 18:30 Uhr statt. Das Thema Innen- und Strukturentwicklung wird zu Ende geführt. Außerdem soll eine Zusammenfassung der bisherigen Ergebnisse präsentiert werden.

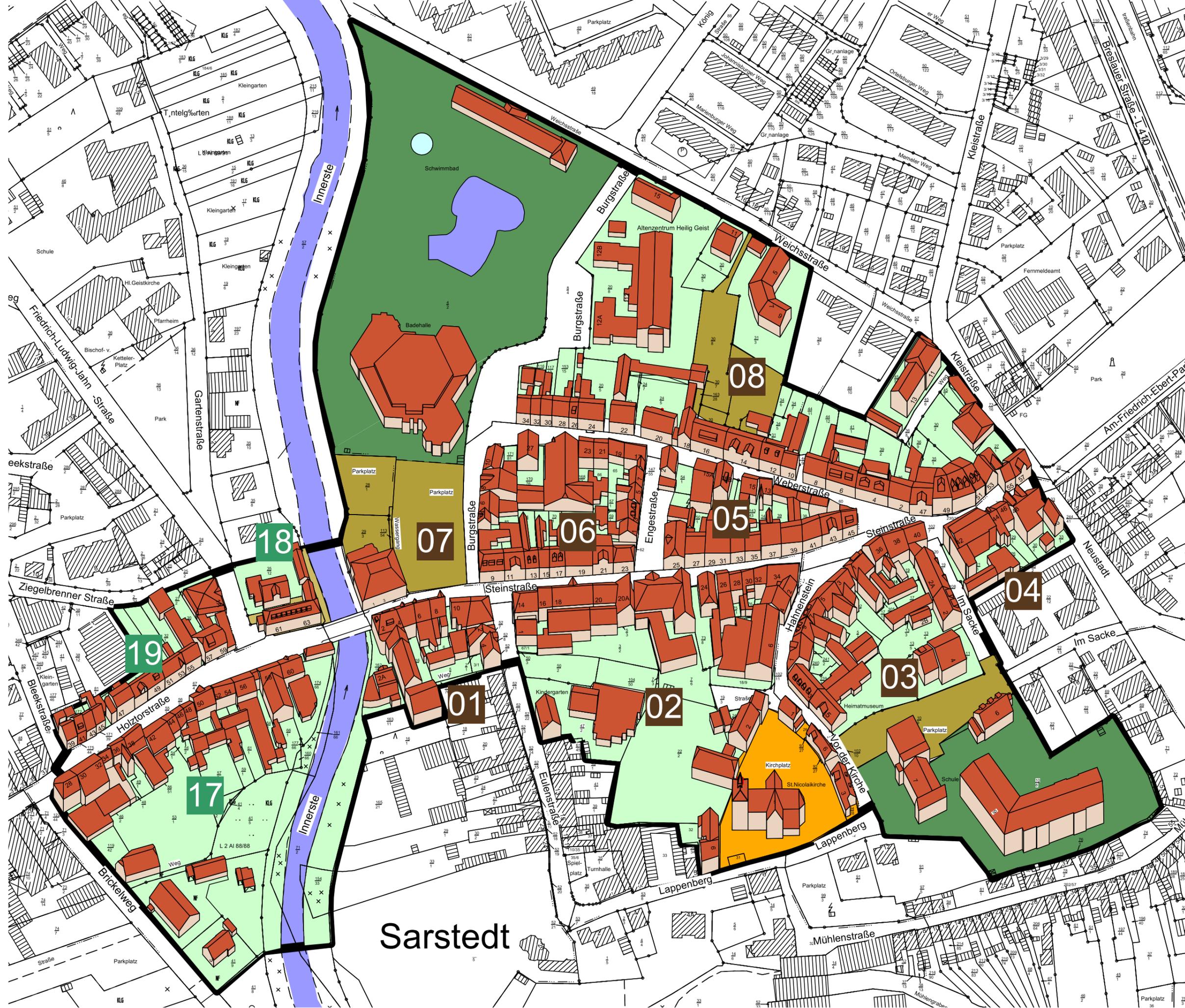
Aufgestellt: Northeim, den 09.06.2010

Dirk Puche

Anlage: Plan mit Blockstruktur der Innenstadt (Isometrie)

### Konsequenzen

Info an	Herrn Lindenzweig mit der Bitte um Weiterleitung an alle Beteiligten Herrn Oppermann
	Planer Brudniok und Horak Herr Gunkel, DSK



# Sarstedt

19

17

18

07

01

06

02

05

08

03

04

# Gesprächsnotiz / Aktenvermerk

Projekt / AG	831 <b>Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet Sarstedt</b> <b>„Innenstadt – Steinstraße/Holztor Ost“</b>		
Gesprächspartner	Herr Lindenzweig, (Stadt Sarstedt) Mitglieder des Sanierungsbeirates		
Tel / Fax		E-Mail	
Datum / Uhrzeit	30.06.2010 / 18.30 Uhr	Geführt von	Hajo Brudniok, Dirk Puche
Betreff	<b>Thema: Ergebnisse</b>		

telefonisch  persönlich  intern

Grundlage für die Sitzung und das Protokoll ist das Vortragsmanuskript vom 30.06.2010, das der Verwaltung digital vorliegt (831 AK 06 2010-06-30.pdf). Ziel ist es, zusammenfassend die Konzepte und Maßnahmen vorzustellen, die der Sanierungsbeirat bisher erarbeitet hat. Des Weiteren wird über Prioritäten für die Umsetzung diskutiert.

Folgende Dokumente werden vorgestellt:

- Block- und Innenentwicklungskonzept
- Struktur- und Nutzungskonzept
- Konzept öffentliche Räume
- Maßnahmenübersicht

### **1. Block- und Innenentwicklungskonzept**

Es werden keine Änderungen vorgeschlagen. Das Block- und Innenentwicklungskonzept ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

### **2. Struktur- und Nutzungskonzept**

Die zukünftige Abgrenzung des Kerngebietes soll Entwicklungsoptionen für die Innenstadt auch im Hinblick auf großflächige Nutzungen geben. Sie sollte daher nicht zu eng gefasst werden. Der Sanierungsbeirat einigt sich darauf, dass sich die Abgrenzung im Prinzip an dem im Konzept für die öffentlichen Räume dargestellten Altstadtring orientieren soll. Demzufolge sollen die Blöcke 5 + 6 komplett in das Kerngebiet einbezogen werden. Einzige Ausnahme bildet der Block 3, wo die Abgrenzung so wie vorgeschlagen bleiben soll. Das entsprechend geänderte Struktur- und Nutzungskonzept ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

### **3. Konzept öffentliche Räume**

Es werden keine Änderungen vorgeschlagen. Das Konzept öffentliche Räume ist dem Protokoll als Anlage beigefügt.

#### 4. Maßnahmenübersicht

Es wird vorgeschlagen, die Auflistung der Maßnahmen nicht blockbezogen sondern sachbezogen durchzuführen.

Es sei derzeit noch nicht möglich, eine klare Prioritätenliste mit Aufzählung jeder einzelnen Maßnahme durchzuführen, da für nahezu je Maßnahme zunächst äußere Einflussfaktoren bestehen, die in Wechselwirkung zur Maßnahme stehen oder gar Voraussetzung für die Durchführung der Maßnahmen sind. Als Beispiel wird die Umgestaltung der Holztorstraße genannt. Hier müsse zunächst geklärt werden, wie das Konzept des Mehrgenerationenwohnens in Block 17 aussieht, bevor über die Gestaltung des Straßenraums entschieden werden könne. Nach ausführlicher Diskussion einigt sich der Sanierungsbeirat darauf, Maßnahmen zu bestimmten Themenpaketen zu bündeln und diese dann mit Prioritäten zu versehen. Folgende Ergebnisse sind in der Reihenfolge ihrer Priorität festzuhalten.

1. Blockentwicklung in den Blöcken 05 und 06.
2. Umsetzung des Altstadtrings mit der Priorität der Südspange, weil hier ein entsprechender Planungsvorlauf erforderlich wird. Zeitgleich mit der Umsetzung des Altstadtrings wäre auch die Sammelstraße, bestehend aus Holztorstraße und Burgstraße, umzusetzen. Während bei der Holztorstraße eine Neugestaltung des Straßenraumes erforderlich wird, ist für die Burgstraße auch eine Neutrassierung angedacht. Diese Maßnahmen sollen bei anstehender Überarbeitung des Verkehrsentwicklungsplanes berücksichtigt und überprüft werden.
3. Umsetzung der vier Platzkonzepte, dem Entwicklungsverlauf folgend. Gemeint ist, dass die Priorität der Umsetzung im Wesentlichen dadurch bestimmt wird, inwieweit die Entwicklung der angrenzenden Blöcke vorangeschritten ist. So wären zuerst Marktplatz und Stadtplatz umzusetzen, wenn die Blockentwicklung in den Blöcken 05 und 06 dies zulässt. Wenn zuerst das Mehrgenerationenwohnen in Block 17 umgesetzt wird, wäre der Wasserplatz als erstes anzugehen.
4. Verbesserung der Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer im Plangebiet durch Umsetzung der angedachten Wegeverbindungen.

Die Neuordnung und Neuanlegung von Parkplätzen soll im Zusammenhang mit der jeweiligen Sanierung der einzelnen Straßenabschnitte erfolgen. Für die Umsetzung einzelner Maßnahmen soll grundsätzlich geprüft werden, ob sich Wettbewerbe in Form von Ideen, Realisierungs- oder Investorenwettbewerbe eignen.

Anhand der Liste aus dem Kosten- und Finanzierungsplan der vorbereitenden Untersuchungen wird der Sanierungsbedarf bei den öffentlichen Gebäuden abgefragt. Mit folgenden Ergebnissen:

- Heimatmuseum (Vor der Kirche 5): Es besteht Sanierungsbedarf, die Maßnahme soll mit hoher Priorität durchgeführt werden.
- Stadtbücherei (Kirchplatz 2): Es sind bereits Fenster erneuert worden. Möglicherweise besteht Erneuerungsbedarf für weitere Bauteile.

## Gesprächsnotiz / Aktenvermerk

- Jugendwerkstätten (Steinstraße 4): Das Gebäude ist nur gepachtet. Sanierungsbedarf ist derzeit nicht erkennbar.
- Altenbegegnungsstätte (Steinstraße 13): Ob hier ein Investitionsbedarf entsteht, hängt mit der Umsetzung des Blockkonzeptes in Block 06 zusammen.
- Toilettengebäude (Holztorstraße): Der Sanierungsbedarf muss im Zusammenhang mit der Umsetzung des Konzeptes Wasserplatz gesehen werden.

Der städtebauliche Rahmenplan soll bis zum Ende der Sommerferien fertig gestellt werden. Danach wird die Stadtverwaltung einen Termin festlegen, wo eine offizielle Übergabe des städtebaulichen Rahmenplanes vom Sanierungsbeirat an die Politik erfolgt. Darüber hinaus ist auch eine Vorstellung des städtebaulichen Rahmenplanes in der Bevölkerung angedacht.

Aufgestellt: Northeim, den 01.07.2010

Dirk Puche

Anlagen

### Konsequenzen

Info an	Herrn Lindenzweig mit der Bitte um Weiterleitung an alle Beteiligten Herrn Oppermann
	Planer Brudniok und Horak Herr Gunkel, DSK



**Grenze des Sanierungsgebietes**

**Ausbau der zentralen Blöcke 05 bis 07 zu einer nachhaltigen Kerngebietszone**  
 Zur Umsetzung der Ziele in den Blöcken 05 bis 07: Möglicher großflächiger Umstrukturierungs- bzw. Neuordnungsbedarf mittels Grundstückszusammenlegungen bis hin zu (Teil-)Flächensanierungen zur Ansiedlung frequenzbringender standort- und wirtschaftsbelebender Kerngebietsnutzungen in den Blöcken 05, alternativ 06 oder 07. Konzentration und Definition eines Kerngebietsbereiches im Sinne des § 7 BauNVO - s. Plan "Struktur- und Nutzungskonzept"

**Aktivierung und Aufwertung des Stadtmittelpunktes** als wichtige „Visitenkarte“ der Stadt: Umgestaltung der Engestraße, Einbeziehung in den Fußgängerzonenbereich, Platzbildung mit „Markthallencharakter“ und ggf. Überdachung.

**Block 08: Umgestaltung Parkplatz Weberstraße** mit Parkplatzerweiterung und Anbindung zur Weichstraße (s. Freiraumteil)

Block 08: Bei Abbruch der Eckbebauung Kleiststraße/Steinstraße mögliche Auflösung der beengten Eingangssituation zur verbesserten Verkehrsführung (Bauungsplan sieht ein Zurücksetzen der Baukörper bei Wiederbebauung vor).

Beibehaltung Durchgang über Anwesen Weberstraße 2

Im Block 07: Umgestaltung und Aufwertung der Parkplatzanlage mit sich ins Stadtbild einfügender Parkpalette oder einem Parkhaus/ einer Tiefgarage bzw. in Kombination mit der Ansiedlung eines Geschäftshauses o.ä. Ggf. Umwandlung des Hallenbades zum Ganzjahresbad mit einem Außenbecken und einem Freibereich. Aufgabe des bisherigen Freibadbereiches, dadurch mögliche Ausweisung einer weiteren Entwicklungsfläche im Innenstadtbereich.

Block 07: Schließen der Raumkante entlang von Steinstraße und Burgstraße

Block 01 und 02: Eckgebäude Steinstraße / Eulenstraße mit hohem Umgestaltungsbedarf.

Block 17: Anlage eines Wasserspielplatzes.

Block 02: Bau einer Entlastungsstraße Eulenstraße-Hahnenstein

**Block 17: Umfassende Neuordnung des Blockes** - Ansiedlung von Mehrgenerationen-Wohnformen, altgerechte Wohnungen, ggf. mit geschlossenem Betreuungsangebot, Wohnbereichen für neue soziale Ansprüche (Mehrgenerationenhäuser, Gemeinschafts-wohnen u.a), ggf. kombiniert mit Dienstleistungs-einrichtungen, Büros u.a.

Rahmengebende städtebauliche Vorgaben für eine Neubebauung nach Flächensanierung: Beibehaltung der Raumkante und Bauflucht mit geschlossener Bauweise entlang der Holztorstraße, maximal dreigeschossige Bauweise, abweichende bis offene Bauweise im rückwärtigen Bereich

**A. Standort- und Wirtschaftsbelebung des Stadtzentrums im Zuge der Innenentwicklung und Blocksanierungen**

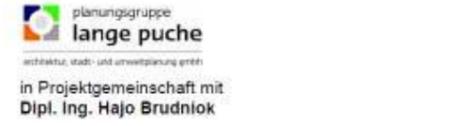
-  Block 05, 06, 07 und Areal Innerstebad mit möglichem großflächigem Umstrukturierungs- bzw. Neuordnungsbedarf
-  Block 17 mit großflächigem Umstrukturierungs- bzw. Neuordnungsbedarf
-  Block 02 und 03 mit einzelfallbezogener bzw. einzelgrundstücksbezogener punktueller Neuordnungsmöglichkeit mit Entkernung und Abbruch städtebaulich verzichtbarer Bausubstanzen. Block 02 mit Bau einer Entlastungsstraße (s. Freiraumkonzept)
-  Block 08: Parkplatzkonzeption mit Erweiterung und Teilneuordnung des rückwärtigen Bereichs
- Andere Blöcke ohne Umstrukturierungs- bzw. Neuordnungsbedarf

**B. Wohnen und Soziales, Initiativen und Maßnahmen zur Stärkung der Wohnfunktion im Stadtkern**

- Schaffung einer Versorgungseinrichtung für den allgemeinen täglichen Grundbedarf.
- Block 03: Vor der Kirche 5 Heimatmuseum > Sanierung, Ausbau und Umfeldaufwertung als sozialer und kultureller Treffpunkt.
- Block 17: Umfassende Neuordnung des südlichen Blockes, „Wohnen am Wasser“, Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum. Zeitgemäßer Umbau, Modernisierung und Sanierung des Altbaubestandes, Verbesserung der Marktfähigkeit durch Struktur- und Grundrissveränderungen im Altbaubestand.
- Umsetzung der Maßnahmen im Freiraumteil zur Verbesserung der Wohnumfeldbedingungen (s. Kapitel "Freiraum").
-  Prägnante Leerstände/Unternutzungen\*: Grundsätzlich Umnutzungs-/ Revitalisierungsmöglichkeiten prüfen
- \* Angaben Initiative Innenstadt Sarstedt 12/2009

**Stadt Sarstedt**  
**Städtebauliche Rahmenplanung**  
**Sanierungsgebiet**  
**"Steinstraße/Holztor Ost"**

**Plan:**  
**Block- und Innenentwicklungs-**  
**Konzept**



Sarstedt

**(Überwiegend) Flächen für den Gemeinbedarf oder Sondergebiets-Abgrenzung**

**Block 02 (Südteil):**  
Überwiegend von sozialen, kulturellen und kirchlichen Nutzungen geprägter Bereich, Wohngebäude entlang der Straße „Vor der Kirche“ und weitere vereinzelte Wohngebäude im Block.  
Geplante Entlastungsstraße - s. Freiraumteil.

**Block 09:** Bereich Schule, Kindergarten

**Block 03:** Bereich Museum

**Bereich 30:** Innerstebad - ggf. Neustrukturierung des nördlichen Bereiches.  
Vorstellbar ist die Umwandlung des Hallenbades zum Ganzjahresbad mit einem Außenbecken und einem Freibereich. Damit könnte die Badehalle insgesamt attraktiver gemacht werden. Das Freibad könnte dann geschlossen werden. Dadurch ergäbe sich eine weitere Entwicklungsfläche im Innenstadtbereich.

**Struktur- und Nutzungskonzept des Sanierungsgebietes**

**Kerngebiet** im Sinne des § 7 Baunutzungsverordnung (BaunVO), das vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur dienen soll:

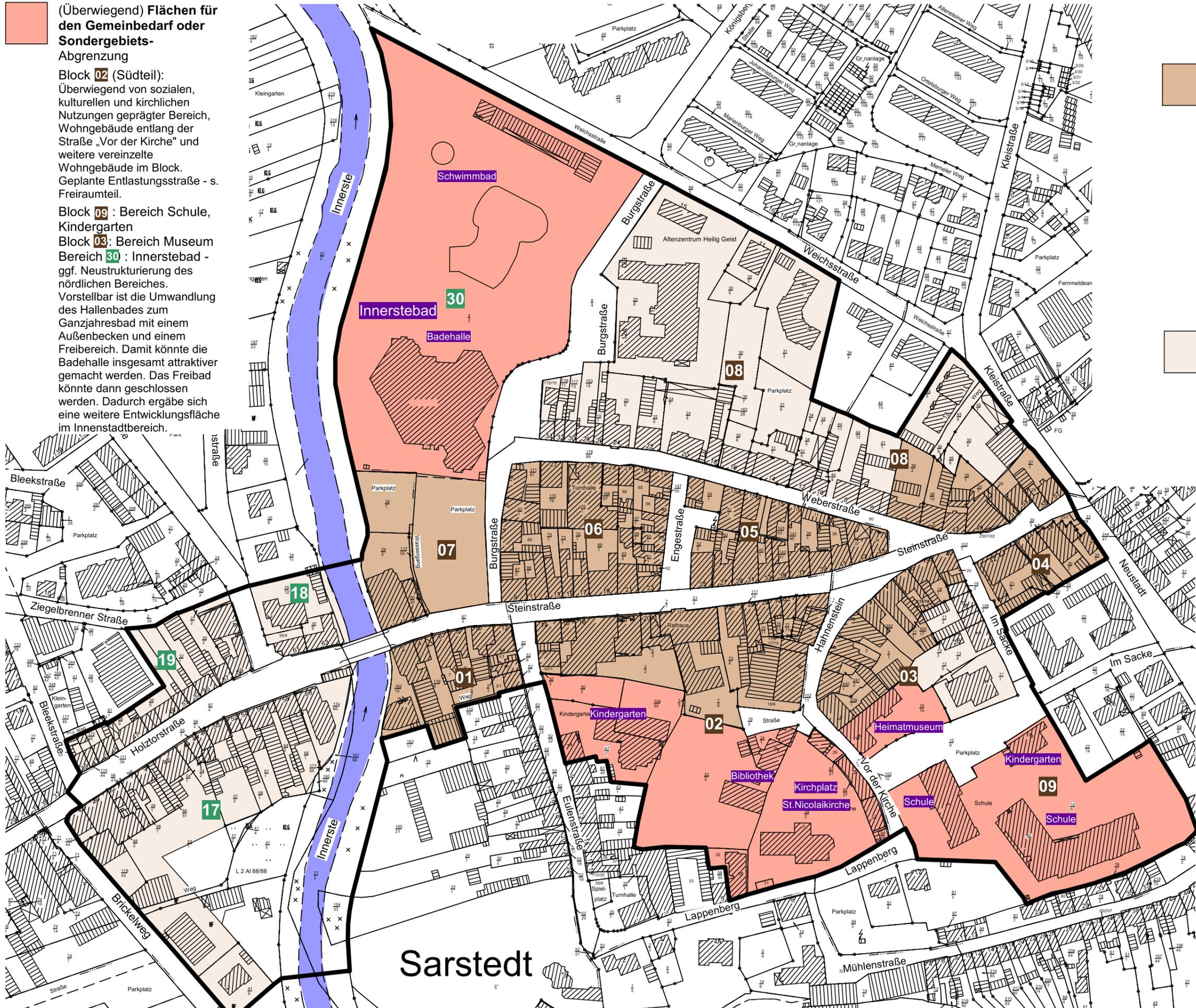
Block 01, Block 02 (Nordteil), Block 03 (Nordteil), Block 04, Block 05 und 06 (Grundstücke oder Gebäude südlich der Weberstraße sollen nur einbezogen werden, wenn die Nutzung von der Steinstraße bis zur Weberstraße durchgeht - ansonsten soll die Weberstraße für die rückwärtige Andienung der Handelsbetriebe an der Steinstraße dienen), sowie Block 07

**Mischgebiet** im Sinne des § 6 Baunutzungsverordnung (BaunVO), das dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben dient, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Alternativ oder partiell Nutzungen im Sinne des § 4 a Baunutzungsverordnung (BaunVO) als besonderes Wohngebiet:

Block 03 (Südostteil), Block 08 (bis auf den Teil zur Steinstraße) und Blöcke 17 bis 19 (Berücksichtigung der Hochwasserschutzbereiche sind im Detail im Block 17 und 18 zu beachten)

Feindifferenzierung ist auf Bebauungsplanebene vorzunehmen.

 **Grenze des Sanierungsgebietes**



**Sarstedt**

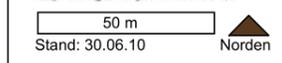
**Stadt Sarstedt  
Städtebauliche Rahmenplanung  
Sanierungsgebiet  
"Steinstraße/Holztor Ost"**

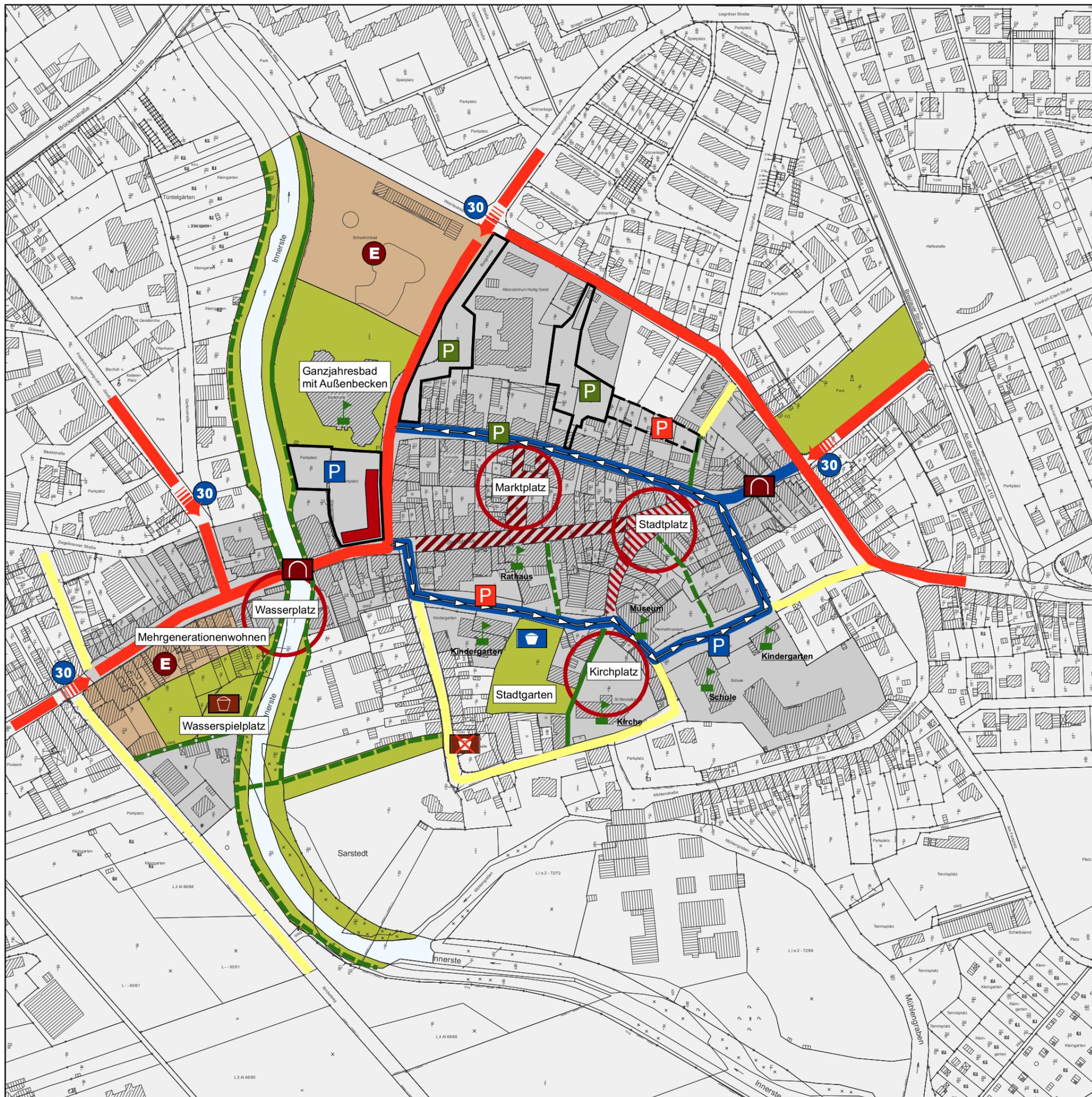
**Plan:  
Struktur- und  
Nutzungskonzept**



in Projektgemeinschaft mit

Dipl. Ing. Hajo Brudniok





## Legende

### Straßenhierarchie/Ausbauprinzip

- Sammelstraße
- Anliegerstraße
- Anliegerweg
- Fußweg vorhanden
- - - Neuanlegung Fußweg

### Verkehrslenkung/-beruhigung

- Einbahnstraße
- Zufahrt Altstadt
- 30 Tempo reduzierte Zone
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerzone

### Ruhender Verkehr

- P Neuanlage Stellplätze
- P Neuordnung Stellplätze
- P Erhaltung Stellplätze

### Stadtgestaltung

- Aufwertung/Schaffung Stadträume
- Stadtplatz Stadträumlicher Nutzungszweck
- Berücksichtigung vorhandener Besonderheiten
- Betonung Stadeingänge
- E Entwicklungsflächen
- Raumkante schließen (optional)

### Grünflächen

- Flusslandschaft erlebbar machen
- Gestaltung Grünflächen/-achsen
- Erhaltung Spielplatz
- Neuanlage Spielplatz
- Aufgabe Spielplatz

## Stadt Sarstedt

Sanierungsgebiet Steinstraße / Holztor Ost  
Städtebauliche Rahmenplanung

Plan: Maßnahmenkonzept öffentlicher Raum

planungsgruppe  
lange puche  
architektur, stadt- und umweltsplanung gmbh

in Projektgemeinschaft mit:  
**Dipl.-Ing. Hajo Brudniok**

Stand: 29.06.2010 100m

im Original Maßstab: 1:3.000

Norden