



FORTSCHREIBUNG IEK INNENSTADT NORTHEIM

Stand: 17. November 2020



IMPRESSUM

Auftraggeber/in:

Stadt Northeim
S2 Stabsstelle Städtebauförderung
Scharnhorstplatz 1
37154 Northeim

Auftragnehmer/in:

STADTGUUT

GUUT GmbH
Große Beckstraße 25
44787 Bochum
buero@stadtguut.de
www.stadtguut.de
0234 7962840

Prof. Yasemin Utku
Thorsten Schauz
Robert Witter
David Bodarwé

Unter Mitarbeit von:

DSK

Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Schillerstraße 29/30
30159 Hannover

Uwe Lögering
Johanna Michelmann

Stand:

November 2020

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in dieser Ausarbeitung die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

Sofern nicht anders angegeben stammen alle Darstellungen und Fotografien von den Auftragnehmern.

INHALT

1. EINFÜHRUNG	4
1.1. Anlass und Hintergrund	5
1.2. Methodik und Aufbau	6
1.3. Untersuchungsgebiet	7
1.4. Akteursstruktur	8
2. EINORDNUNG	10
2.1. Lage und Bedeutung in der Region	11
2.2. Übergeordnete Planungen, Konzepte und Vorhaben	12
2.3. Planungen mit Relevanz für das Untersuchungsgebiet	13
2.4. Soziodemografische Rahmenbedingungen	18
3. ANALYSEN	22
3.1. Umsetzungsstand der Maßnahmen des IEK 2017	23
3.2. Städtebauliche Strukturen	25
3.3. Freiräume innerhalb der Stadtmauer	28
3.4. Wallanlagen	31
3.5. Erschließung, Verkehr und ruhender Verkehr	37
3.6. Nutzungen und Funktionsbereiche	42
3.7. Kultur und Gemeinbedarf	46
3.8. Gebäudebestand	50
3.9. Umwelt- und Klimaschutz	54
4. ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG	58
4.1. Stärken-Schwächen-Profil	59
5. LEITBILD UND ENTWICKLUNGSZIELE	70
5.1. Entwicklungsräume und Leitlinien	71
5.2. Räumliches Leitbild	73
5.3. Thematische Ziele	74
6. MASSNAHMEN	76
6.1. Maßnahmenplan	77
6.2. Maßnahmenübersicht	80
7. UMSETZUNG	86
7.1. Prozessgestaltung	87
7.2. Programmgebiet	88
8. ANHANG	90

KAPITEL 1

EINFÜHRUNG

1.1 ANLASS UND HINTERGRUND

1.2 METHODIK UND AUFBAU

1.3 UNTERSUCHUNGSGEBIET

1.4 AKTEURSSTRUKTUR

1.1

ANLASS UND HINTERGRUND

Die Stadt Northeim hat im Jahr 2017 vorbereitende Untersuchungen und ein Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) „Innenstadt“ beschlossen. Damit wurde die Grundlage für ein Sanierungsgebiet „Innenstadt“ geschaffen und die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ erreicht. Ziele des IEK sind es, die Innenstadt als wirtschaftliches, kulturelles und soziales Zentrum für Northeim und das Umland zu stärken, sowie funktionale und städtebauliche Defizite abzubauen.

Im Jahr 2020 wurde die Programmstruktur der Städtebauförderung von Bund und Ländern neu aufgesetzt. Die ursprünglichen Förderformate „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“, „Kleinere Städte und Gemeinden“ und „Zukunft Stadtgrün“ wurde dabei unter dem Titel: „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ gebündelt.

Vor diesem Hintergrund müssen in Niedersachsen bestehende Entwicklungskonzepte bis 2021 an die neue Programmstruktur angepasst und gegebenenfalls ergänzt werden.

Die erweiterten Anforderungen an Integrierte Entwicklungskonzepte durch die Neuordnung der Programmstruktur der Städtebauförderung und der Beschluss der Stadt, das Sanierungsgebiet und das Programmgebiet der Städtebauförderung (u.a. um den Bereich des Walls) zu erweitern sind der Anlass für eine Fortschreibung des IEK „Innenstadt“. Die bestehenden Ziele der Sanierung sollen dahingehend angepasst werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen werden dafür unter Einbeziehung aktueller Entwicklungstendenzen und der erweiterten Gebietskulisse aktualisiert und durch weitere erforderliche Analysethemen ergänzt. Auf Grundlage der Analysen wird der strategische Rahmen der zukünftigen Innenstadtentwicklung angepasst sowie der Maßnahmenkatalog des IEK bezüglich seines Umsetzungsstandes, der Erforderlichkeit der Maßnahmen und eines möglichen Veränderungsbedarfes überprüft. Notwendige Ergänzungen erfolgen in Zusammenarbeit mit der Stadt und dem Sanierungsträger, der Deutschen Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK).

1.2 METHODIK UND AUFBAU

Der Aufbau dieser Fortschreibung orientiert sich im Wesentlichen an der Struktur der vorbereitenden Untersuchungen (VU) sowie des IEK "Innenstadt" aus dem Jahr 2017. Die Bevölkerungsprognosen und soziodemografischen Rahmenbedingungen wurden dafür anhand neuer Daten und Erkenntnisse angepasst. Ergänzend wurden die Auswirkungen städtischer und weiterer überörtlicher Planungen, die seit dem Beschluss des IEK 2017 durchgeführt wurden, ausgewertet und in die Untersuchungen einbezogen.

Die Fortschreibung des IEK fasst Kernaussagen des IEK 2017 zu einzelnen Untersuchungsthemen in farblich hervorgehobenen Textfeldern zusammen und stellt ihnen ergänzende und aktualisierte Aussagen gegenüber. Auf diese Weise wird die Fortschreibung des IEK als eigenständiges Instrument nutzbar, ohne dass Untersuchungsergebnisse und Erkenntnisse des IEK 2017 verloren gehen. Weitergehende Ergänzungen der Voruntersuchungen von 2017 wurden vor allem zu folgenden Themen erstellt:

- Zustand, Ausstattung und Aufenthaltsqualität der öffentlichen Räume und Plätze
- Aufenthaltsqualität und ökologische Funktionen der Wallbereiche
- Straßenräume und Verkehrsführung mit besonderem Fokus auf die Nutzung und Ausgestaltung der Fußgängerzone
- Substanzmängel, Leerstände und Barrierefreiheit des Gebäudebestandes
- Freizeitbezogene, soziale und kulturelle Infrastruktur sowie Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen

- Umwelt- und Klimaschutz mit Darstellung der Handlungsbedarfe im Umgang mit grüner Infrastruktur, nachhaltigen Mobilitätsstrukturen und klimagerechter Gebäudesubstanz

Alle Aussagen und Analyseergebnisse dieser Fortschreibung basieren auf Datengrundlagen der Stadt Northeim und Erhebungen, die durch Mitarbeiter der Stadt Northeim und des Büros STADTGUUT 2020 durchgeführt wurden. Fehlende Informationen wurden durch Ortsbegehungen und äußere Inaugenscheinnahme ergänzt und fotografisch dokumentiert. Die Analysen wurden zumeist in Form von Karten aufbereitet. Die Inhalte der Analysen basieren auf den dargestellten Elementen der Karte der Untersuchungsgebiete (siehe Abbildung 1). Daher werden die Inhalte in den Legenden der Analysekarten nicht erneut erwähnt.

Die in der vorbereitenden Untersuchung identifizierten städtebaulichen und funktionalen Mängel wurden anhand einer SWOT-Analyse zusammenfassend bewertet, um anschließend notwendige Handlungsbedarfe zu identifizieren. Auf dieser Grundlage wurden die Sanierungsziele und das räumliche Leitbild des IEK 2017 überarbeitet. Unter Mitwirkung der DSK als Sanierungsträger wird das Maßnahmenpaket überprüft und aktualisiert. Alle Maßnahmen werden in einem Maßnahmenplan verortet, der die räumlich-strategische „Leitplanke“ für die zukünftige Innenstadtentwicklung bildet.

Die Fortschreibung des IEK wurde von einem mehrstufigen Beteiligungsprozess kontinuierlich begleitet. Neben einem intensiven Austausch des Bearbeiterteams mit Vertretern der Verwaltung und der DSK in Form von Workshops während der Analysephase

und der Konzeptphase erfolgte die Einbeziehung des Sanierungsbeirates und politischer Vertreter zum Maßnahmenkonzept. Eine öffentliche Beteiligung erfolgte in Form einer

Präsentation der Arbeitsergebnisse auf dem öffentlichen Internetportal der Stadt Northeim zur „Städtebauförderung - Innenstadtentwicklung“.

1.3 UNTERSUCHUNGSGEBIET

Für die Umsetzung der im IEK 2017 festgelegten Maßnahmen wurde im Folgejahr eine Sanierungssatzung im vereinfachten Verfahren beschlossen, wofür nach §142 Abs.1 BauGB die Abgrenzung eines Sanierungsgebietes mit ermittelten Funktions- und Substanzmängeln erforderlich ist. Die Größe des Sanierungsgebietes und die damit verbundene Anzahl durchführbarer Maßnahmen muss in einem realistischen Verhältnis zur Höhe der verfügbaren Sanierungsmittel ste-

hen, daher wurden die Wallanlagen im 2018 beschlossenen Sanierungsgebiet nicht berücksichtigt. Entsprechend wurden in den Voruntersuchungen keine baulichen und funktionalen Missstände für diesen Stadt- raum erfasst.

Die Innenstadt der Stadt Northeim wurde 2017 in das Programm der Städtebauförderung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Da sich die Strategie die-

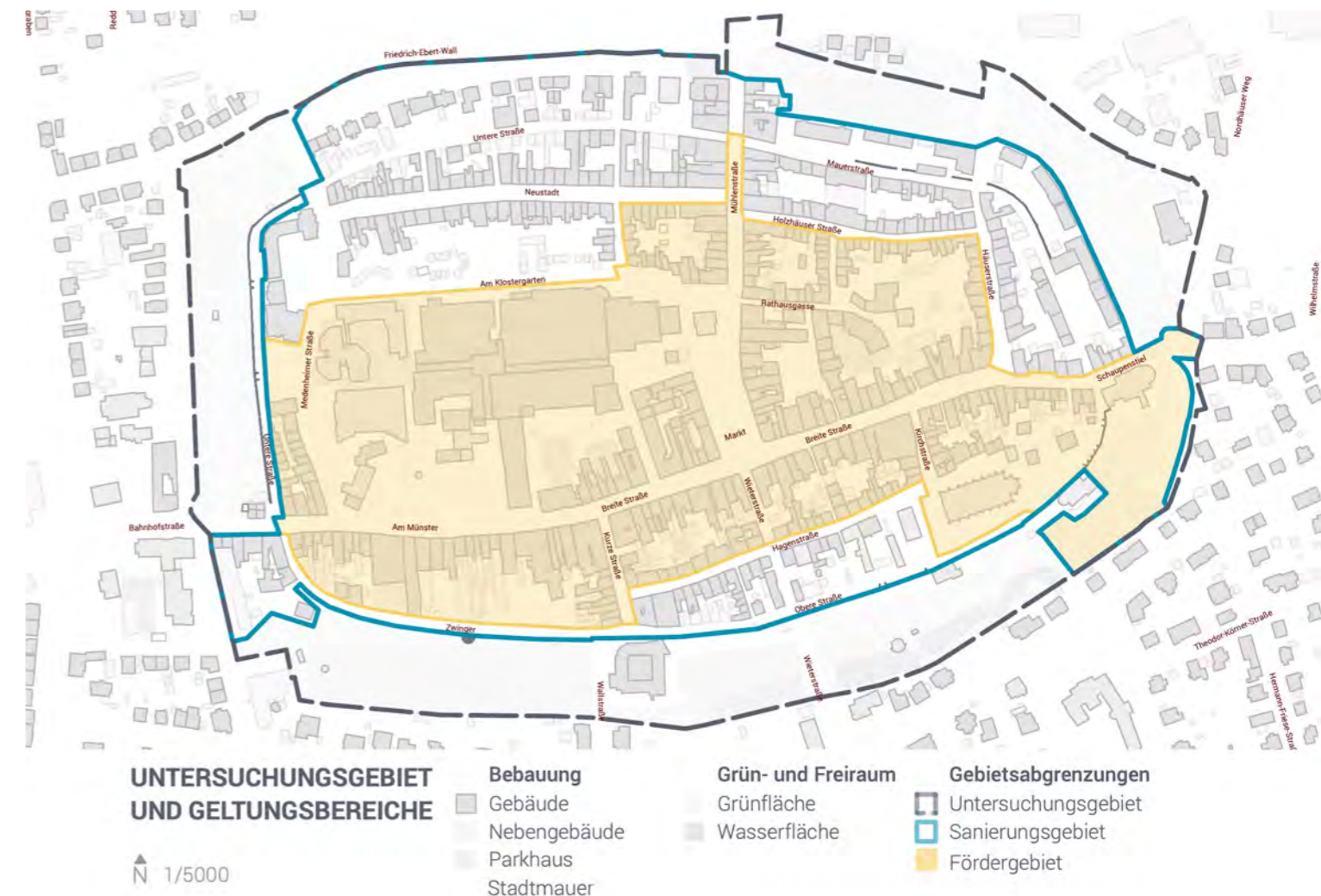


Abbildung 1: Untersuchungsgebiet und Geltungsbereiche

ses Programmes und der damit verbundene Fördermitteleinsatz nur auf die Bereiche konzentriert, die von Einzelhandel, Dienstleistungen und städtischer Infrastruktur geprägt sind, ist das Programmgebiet der Städtebauförderung im Vergleich zum Sanierungsgebiet kleiner gefasst.

Im Rahmen der Fortschreibung des IEK sollen die Umgriffe des Fördergebietes und des Sanierungsgebietes überprüft werden und Grundlagen für eine Erweiterung des Sanierungsgebietes und des Programmgebietes

1.4 AKTEURSSTRUKTUR

Die Durchführung des Sanierungsverfahrens der Northeimer Innenstadt basiert auf der Zusammenarbeit unterschiedlicher Akteure. Die lokale Stadtpolitik beschließt die vorgeschlagenen Vorhaben und wird dabei durch verschiedene Beiräte (u.a. Jugend-, Behinderten-, Seniorenbeirat, Migrationsrat) beraten. Der Sanierungsausschuss nimmt dahingehend eine besondere Rolle ein, da dessen Beschlüsse und Empfehlungen die Abstimmungen im Verwaltungsausschuss und Stadtrat vorbereiten. Für die Steuerung des gesamten Sanierungsprozesses sowie die Vorbereitung und Durchführung der beschlossenen Sanierungsmaßnahmen sind die Stadtverwaltung und der Sanierungsträger zuständig. Der Sanierungsbeirat hat die Aufgabe, die Belange verschiedener gesellschaftlicher Gruppen und Akteure der Northeimer Innenstadt einzubeziehen und fungiert beratend sowie als Empfehlungsgel-

erarbeitet werden, damit unter veränderten Förderbedingungen zukünftig auch im Bereich des Walls weitergehende Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden können.

Die Fortschreibung des IEK bezieht sich in Absprache mit der Stadt Northeim auf das im IEK 2017 definierte Untersuchungsgebiet der Innenstadt. In einzelnen Themenfeldern, die dies erforderlich machen (u.a. Klima, soziale Infrastruktur), wird über das Untersuchungsgebiet hinaus geschaut.

ber für die politischen Gremien der Stadt. Ursprünglich bestand dieser zu großen Teilen aus Anwohnern und Gewerbetreibenden der Innenstadt. Nach Überprüfung des aktuellen Verfahrens ist es geplant, die Zusammensetzung des Sanierungsbeirates zu verändern, um mehr Anwohnern, Eigentümern und lokalen Institutionen die Möglichkeit zu geben, sich in die Altstadtsanierung einzubringen. Dafür sollen vor allem gezielt lokale Vereine (z.B. Werk-Statt-Schule e.V., Heimat- und Museumsverein Northeim e.V.) und Initiativen (z.B. Bürgerinitiative Fußgängerzone, und Neustadtgemeinschaft) der Innenstadt angesprochen und für eine Mitarbeit gewonnen werden. Das gesamte Sanierungsverfahren wird durch den Sanierungsträger, die Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (DSK), fachlich begleitet.

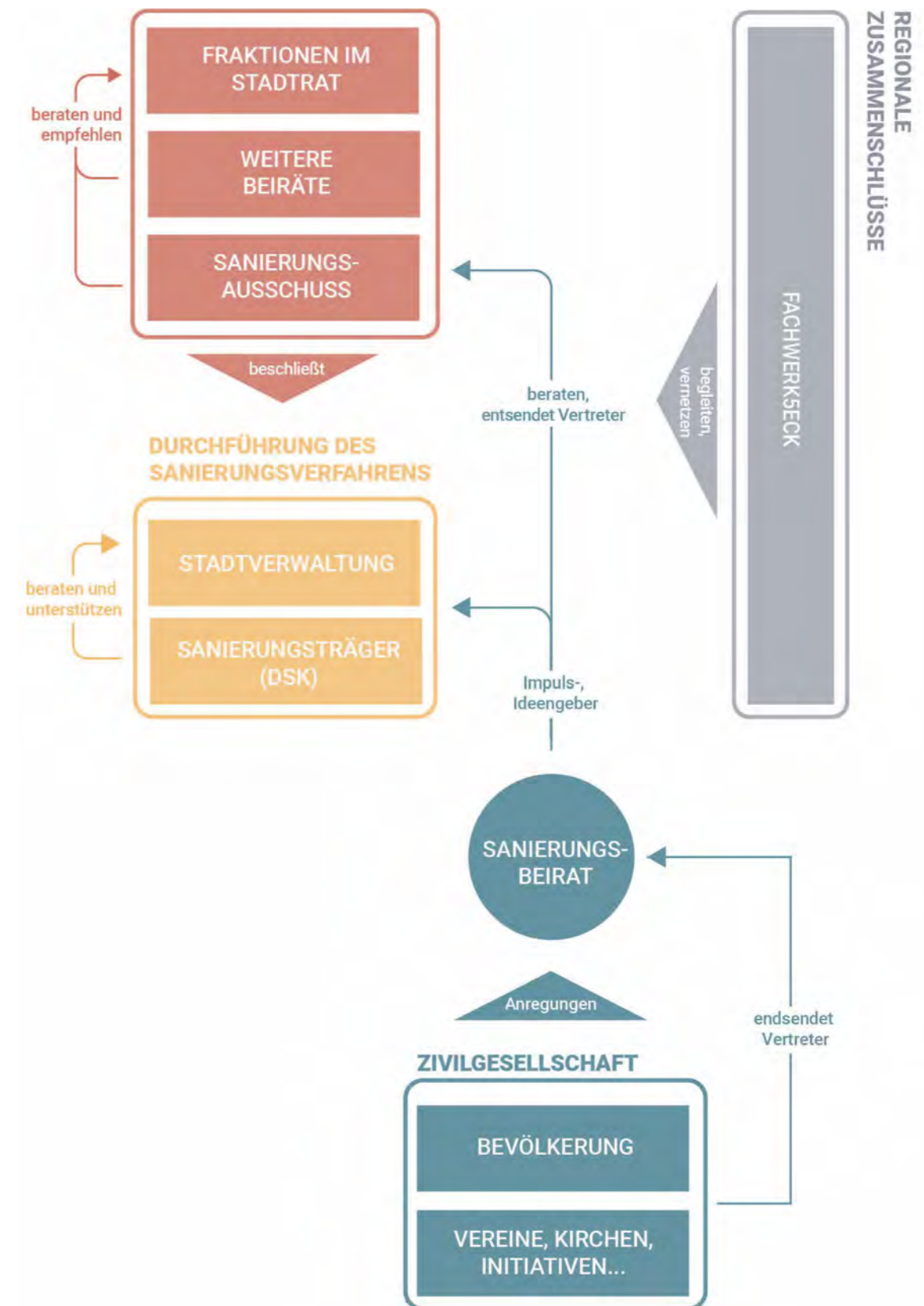


Abbildung 2: Akteure der Stadtsanierung
Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt Northeim

KAPITEL 2 EINORDNUNG

2.1 LAGE UND BEDEUTUNG IN DER REGION

2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, KONZEPTE UND VORHABEN

2.3 PLANUNGEN MIT RELEVANZ FÜR DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

2.4 SOZIODEMOGRAFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 LAGE UND BEDEUTUNG IN DER REGION

Aussagen des IEK 2017 (Kapitel 2.1):

- Die Einwohnerzahl im Jahr 2015 lag bei 28.920 Personen.
- Northeim ist Mittelzentrum im Verflechtungsraum mit dem Oberzentrum Göttingen und dem Mittelzentrum Einbeck.
- Eine schwache wirtschaftliche Dynamik von Südniedersachsen führt dazu, dass der Landkreis Northeim zu den Abwanderungsregionen

Die Kreisstadt Northeim ist ein Mittelzentrum und liegt in der Region Südniedersachsen angrenzend an die Landkreise Holzminden, Hildesheim, Goslar und Göttingen. Seit 2015 ist der Landkreis Northeim durch einen Bevölkerungsrückgang geprägt, während die Bevölkerungszahl der Kreisstadt Northeim geringfügig anstieg.

	Landkreis Northeim	Kreisstadt Northeim (jew. 31.12.)
2015	134.401	28.920
2016	134.253	28.966
2017	133.328	29.040
2018	132.906	29.107
2019	132.525	29.098

Tabelle 1: Durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung

Northeim ist im Verflechtungsraum mit dem Oberzentrum Göttingen und dem Mittelzentrum Einbeck ein Mittelzentrum mit einer Versorgungsfunktion im Einzugsgebiet für 57.666 Personen (vgl. Stadt + Handel 2019: 22). Für Niedersachsen werden weiterhin regional unterschiedliche Entwicklungen prognostiziert, wobei Südniedersachsen in Zukunft durch den demografischen Wandel und weitere Abwanderungen geprägt sein wird. Für den Landkreis Northeim sowie die angrenzenden Landkreise, mit Ausnahme weniger Gemeinden im Landkreis Göttingen, wird weiterhin eine negative Bevölkerungsentwicklung prognostiziert. Trotzdem werden einige ländliche Kreise, darunter auch der Landkreis Northeim, als Wanderungsgewinner ermittelt. Die Wanderungsbilanz der Bevölkerung hat sich dort in den vergangenen Jahren positiv entwickelt (vgl. NBank 2019).

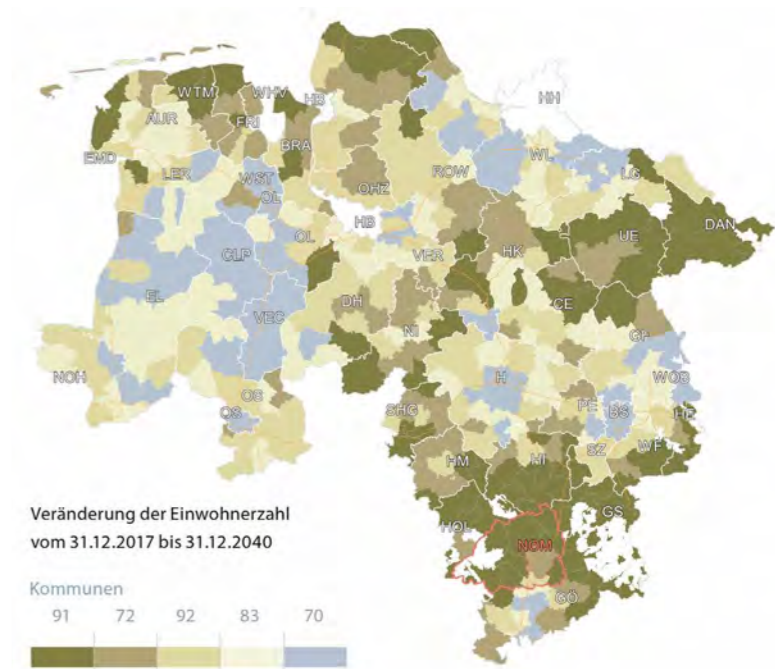


Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 2017 - 2040
Quelle: NBank 2019

2.2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN, KONZEPTE UND VORHABEN

Im Folgenden werden aktuelle Aussagen übergeordneter Planungen, Konzepte und Vorhaben mit Bezug zur Northeimer Innenstadt dargestellt, hierzu gehören das Landesraumordnungsprogramm (LROP), das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) sowie Planungen und Konzepte des Fachwerk5Eck.

RAUMORDNUNG

Aussagen des IEK 2017 (Kapitel 2.3):

- *LROP: Northeim ist Mittelzentrum mit regionalen Versorgungsfunktionen in den Sektoren „Handel und Dienstleistung“, „Kultur“, „Verwaltung“ und „Infrastruktur“*
- *RROP: Northeim übernimmt regionale Entwicklungsaufgaben in den Bereichen „Wohnen“, „Arbeitsstätten“, „Erholung“ und „Fremdenverkehr“*

Die Neubekanntmachung der Verordnung über das Landesraumordnungsprogramm (LROP) Niedersachsen aus dem Jahr 2017 definiert Northeim weiterhin als Mittelzentrum, trifft Aussagen zur Sicherung und dem bedarfsgerechten Ausbau der Eisenbahnstrecke Hannover-Alfeld-Northeim-Göttingen-Bebra, zu Vogelschutzgebieten und zu Lagerstätten von Rohstoffen. Die Aussagen zur Innenstadt Northeims im LROP haben sich nicht geändert. Für den Landkreis Northeim befindet sich das regionale Raumordnungsprogramm (RROP) nach Bekanntmachung vom 20.06.2016 im Prozess der Neuaufstellung.

FACHWERK5ECK

Aussagen des IEK 2017 (Kapitel 2.3):

- *Zusammenschluss der Städte Northeim, Osterode am Harz, Duderstadt, Einbeck und Hannoversch-Münden*
- *Vermittlung und Aufwertung der Fachwerklandschaft Südniedersachsens*

Auf regionaler Ebene ist Northeim in der gut erhaltenen Fachwerklandschaft Südniedersachsen von besonderer Bedeutung. Die interkommunale Kooperation Fachwerk5Eck der fünf Städte Northeim, Einbeck, Duderstadt, Hannoversch Münden und Osterode am Harz strebt mithilfe von Strategien zur Standort- und Wirtschaftsbelebung eine Verbesserung des Images der Altstädte mit ihren Fachwerkhäusern in der Innen- und Außenwahrnehmung an.

Das Fachwerk5Eck wurde von 2014 bis 2017 durch Mittel des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) in der Förderkulisse „Nationale Projekte des Städtebaus“ gefördert. Zentrale Ziele sind die Förderung der interkommunalen Zusammenarbeit, die Entwicklung einer regionalen Identität und die Wertschätzung der vorhandenen Baukultur. Seit 2015 befindet sich die Geschäftsstelle des Fachwerk5Eck im Northeimer Rathaus. Während der Förderphase bis 2017 sind verschiedene Veranstaltungen durchgeführt worden und Veröffentlichungen auf regionaler Ebene der fünf Mitgliedsstädte erschienen. 2017 wurde ein Tourismuskonzept erstellt, die Konferenz „Leben in der Fachwerkstadt“ und das Denkmalkunstoffestival wurde in allen fünf Städten gleichzeitig durchgeführt.

Zudem erschien die Publikation „Die historischen Stadtkerne im Fachwerk5Eck“, die die städtebaulichen Besonderheiten der fünf Städte darstellt. 2018 erschien neben einem Reiseführer für die Fachwerklandschaft und der Publikation „Die Fachwerkarchitektur im Fachwerk5Eck – Ein Führer zu den Schätzen niedersächsischer Holzbaukunst“ der Managementplan „Strategien zu interkommunaler Zusammenarbeit, Wertschätzung der Baukultur und Bildung einer regionalen Identität in der Fachwerklandschaft Südniedersachsen“, der die Zusammenarbeit für die nachfolgenden Jahre beschreibt. Der Managementplan umreißt die fünf wesentlichen Handlungsfelder „Stadt“, „Tourismus“, „Kompetenz“, und „Marketing“.

Seit dem Auslaufen der Förderung des Bundes wird die Arbeit des Fachwerk5Eck durch kommunale sowie Landesmittel finanziert. Das Fachwerk5Eck wird in dem Programm „Zukunftsräume“ durch das Niedersächsische Ministerium für Bundes- und Europaangelegenheiten und regionale Entwicklung (MB) gefördert. Eine Maßnahme des Projektes ist die Erstellung einer Online-Plattform für Hauseigentümer in der Region zur Dokumentation guter Beispiele von Sanierungen

2.3 PLANUNGEN MIT RELEVANZ FÜR DAS UNTERSUCHUNGSGEBIET

Die Fortschreibung des IEK aus dem Jahr 2017 erfordert eine Neubetrachtung des Flächennutzungsplans, der bestehenden Bebauungspläne sowie die Sichtung aktueller Konzepte und Planungen mit Relevanz für die Innenstadt, dazu gehören eine Bedarfsanalyse der Bebauungspläne von 2020, ein Wohnraumbedarfskonzept für Northeim von 2017,

gen und als Informationsschnittstelle für die Vermittlung von Ansprechpartnern und Beratungsangeboten für Sanierungen.

Die Förderung des Fachwerk5Eck durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz (MU) im Programm „Gute Nachbarschaften“ unterstützt die Arbeit der Stärkung der Quartiersentwicklung in den historischen Altstädten, wobei der Fokus auf dem Gemeinwesen und der Anhörung von Akteuren für die Stadtentwicklung liegt. In Northeim wurden dafür bereits verschiedene Gespräche mit Akteuren der Altstadt geführt. Auf diese Weise soll ein möglichst breites Bild der Bürgerwünsche generiert werden und Eingang in die zukünftige Innenstadtentwicklung finden.

Das Fachwerk5Eck ist mittlerweile ein verstetigtes Format, das die regionale Identität aufgreift und in die einzelnen Partnerstädte überträgt. Mit den derzeit laufenden Projekten wird auch weiterhin Werbung für das regionale Fachwerk betrieben und Unterstützung für Eigentümer und Bewohner der historischen Altstädte geleistet.

eine Struktur- und Potenzialanalyse für die Innenstadt (im Auftrag der Standortgemeinschaft) von 2019 sowie ein Verkehrskonzept für die Innenstadt (im Auftrag der Standortgemeinschaft). Im Jahr 2020 wurde ein Realisierungswettbewerb zur Neugestaltung des Münsterplatzes ausgeschrieben.

FLÄCHENNUTZUNGSPLANUNG

Aussagen des IEK 2017 (Kapitel 2.2):

- *Mischnutzungen im zentralen Bereich um das City-Center, an der Mühlenstraße, am Markt und an der Fußgängerzone*
- *Wohngebiete an den Rändern des Untersuchungsgebiets*

Das Untersuchungsgebiet umfasst auf Ebene der Flächennutzungsplanung neben den bereits erfassten Misch- und Wohngebieten am westlichen, südlichen und nordöstlichen Rand die Wallanlagen, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit vereinzelten Spielplatzflächen festgesetzt sind. Die Grünflächen sind im Norden durch Verkehrsflächen, im Osten durch Gemeinbedarfsflächen und im Westen durch Mischgebietsflächen unterbrochen. An der Wallstraße ist die Grünfläche aufgrund der Wohngebietsbebauung schmaler.

BEBAUUNGSPLANUNG

Aussagen des IEK 2017 (Kapitel 2.2):

- *Vorrangiges Ziel der Bebauungspläne: Sicherung des Wohnens in einer ausgewogenen Mischung mit Einzelhandel und Gewerbe*

An der Situation der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne in der Northeimer Innenstadt hat sich seit dem IEK 2017 nichts verändert.

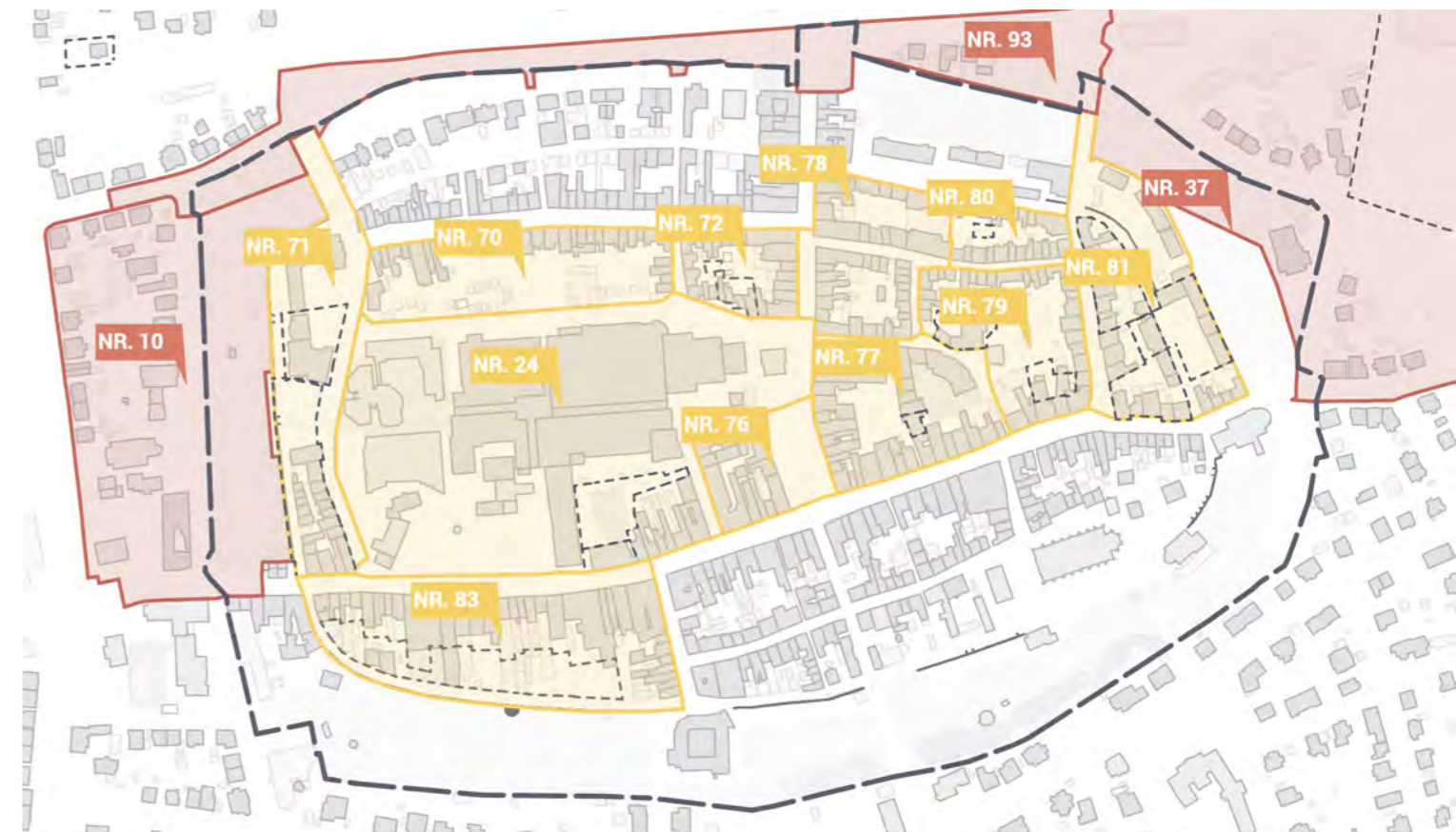
Außerhalb des Sanierungsgebietes „Northeim Innenstadt“ und innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich drei weitere Bebauungspläne, die Teilbereiche der Wallanlage abdecken. Der Bebauungsplan Nr. 10 aus dem Jahr 1997 sowie die Bebauungspläne Nr. 37 und Nr. 93 aus dem Jahr 1984 befinden sich teilweise im Untersu-

chungsgebiet. Ihnen ist gemein, dass sie innerhalb des Untersuchungsgebiets allesamt Grünflächen – Parkanlagen, Grünflächen, Spielplatzflächen, Straßenbegleitgrün – in der Fläche festsetzen. Zudem sind für die Stadteingänge Mühlenstraße, Häuserstraße und Schauenstiel Sichtdreiecksflächen festgesetzt, mithilfe derer die Einsehbarkeit der Eingangssituationen sichergestellt werden soll.

BEDARFSANALYSE BEBAUUNGSPLÄNE

Mit der von der Stadtverwaltung erstellten Bedarfsanalyse „Bebauungspläne im Sanierungsgebiet „Northeim Innenstadt“ – Abschätzung des Handlungsbedarfs in Hinblick auf zukünftige Entwicklungsziele in der Northeimer Innenstadt“ aus dem Jahr 2020 werden die Bebauungspläne im Sanierungsgebiet auf mögliche Anpassungen hin untersucht und Empfehlungen für den Umgang mit Bebauungsplänen im Innenstadtbereich gegeben. Die Bedarfsanalyse untersucht die bestehenden Bebauungspläne innerhalb des Sanierungsgebietes sowie die nicht durch Bebauungspläne abgedeckten Bereiche anhand der übergeordneten Ziele des Sanierungsgebietes und stellt Potenziale und Defizite in den Handlungsfeldern „Baukultur“, „Sanierungsbedarf und Wohnen“, „Einzelhandel“, „Tourismus und Kultur“, „Umwelt- und Aufenthaltsqualität“ und „Zukunftsfähige Mobilität“ zusammen.

Ein Bedarf am Erhalt von Wohnnutzungen wird in fast allen Bebauungsplangebieten festgestellt. Im südwestlichen sowie im östlichen Bereich der Altstadt wird zudem empfohlen, die Wohnnutzungen im vorhandenen Mix mit Dienstleistungen und Einzelhandel zu erhalten. Stärkungs- sowie Anpassungsbedarf von Wohnnutzungen insbesondere in den Obergeschossen besteht entlang der Ost-West-Achse durch die Altstadt. Modernisierungsbedarfe sowie besondere barrierefreie Anpassungen der Wohnbebauung werden in den Wohngebieten Neustadt (Bebauungsplan 70), Am Münster (Bebauungsplan 83) und Häuserstraße/Holzhäuserstraße (Bebauungspläne 78, 80, 81) gesehen.



BEBAUUNGSPLÄNE

- Bebauungsplan im Sanierungsgebiet
- Bebauungsplan außerhalb Sanierungsgebiet

1/5000

Abbildung 4: Bebauungspläne

Eine Nutzung von Leerständen durch ergänzende Wohnnutzungen sind vorwiegend im östlichen Bereich der Altstadt zu prüfen. Bauliche Maßnahmen zur Schließung von Baulücken werden in der Straße am Zwinger (Bebauungsplan 70) und Am Kloostergarten (Bebauungsplan 83) gesehen.

Der Bedarf zum Erhalt und zur Stärkung kultureller, touristischer und sozialer Einrichtungen wird im südwestlichen (Bebauungsplan 83) und im östlichen Teil (Bebauungsplan 81) der Altstadt gesehen. Gleichzeitig weist der unbeplante südöstliche Bereich der Innenstadt hohes touristisches und kulturelles Potenzial auf. Grundsätzlich wird an der Verortung des Einzelhandels kein Anpassungsbedarf gesehen, hier geht es vielmehr um Erhalt der Einzelhandelsstrukturen. Handlungsbedarf hinsichtlich der Gestaltung von Erdgeschosszonen wird an den Enden der Ost-West-Achse durch die Altstadt sowie entlang der Mühlenstraße (Bebauungsplan 78) gesehen. In den Bebauungsplänen 76 und 83

wird vor allem die Stärkung der Gastronomie als Handlungserfordernis bezeichnet.

Hinsichtlich der Umfeld- und Aufenthaltsqualität wird in den Bebauungsplänen 72, 80 und 83 Anpassungsbedarf im Straßenraum gesehen (Querungshilfen, barrierefreie Ausgestaltung, Leitsysteme, Sitzmöglichkeiten, Fahrradabstellmöglichkeiten, Stärkung und Gestaltung der Eingangssituationen in die Altstadt). Wohnumfeldverbesserungen, wie eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Gestaltung, Begrünung in Blockinnenbereichen, Minderung der Dominanz des ruhenden Verkehrs und barrierefreie Erschließung der Wohnungen, werden schwerpunktmäßig in den Wohngebieten im beplanten nördlichen Bereich der Altstadt sowie auch den unbeplanten Bereichen gesehen. Hinsichtlich des Zieles einer zukunftsfähigen Mobilität wird die Bedeutung von Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung, einer Anpassung der Verkehrsflächen sowie die Steuerung des bestehenden Busverkehrs betont.

Damit verbundene Handlungserfordernisse werden schwerpunktmäßig entlang der Medenheimer Straße (Bebauungsplan 71), der Mühlenstraße (Bebauungsplan 78) sowie der Straße Hinter der Kapelle (Bebauungsplan 70) identifiziert.

WOHNRAUMBEDARFSKONZEPT

Das im Jahr 2017 aufgestellte Wohnraumbedarfskonzept stellt Ziele und Handlungsempfehlungen für den Northeimer Wohnungsmarkt auf. Im Rahmen von Arbeitskreisen wurden Handlungsfelder und Ziele mit lokalen Marktexperten diskutiert und rückgekoppelt. Getragen von den lokalen Wohnungsmarktakteuren sollen sie zukünftig als Leitlinien der Northeimer Wohnungspolitik dienen. Im Handlungsfeld „Leerstand und Sanierungsstau“ sollen gemeinsam mit Eigentümern Leerstände abgebaut und der Bestand für attraktives Wohnen qualifiziert werden. Das Handlungsfeld „Qualitativer Baubedarf“ bezeichnet die Abdeckung von Wohnungsbedarfen im bestehenden Siedlungsraum mittels aktivem Grundstücks- und Bestandsmanagement. Das Handlungsfeld „Zielgruppenansprache“ strebt die zielgruppengerechte Gestaltung von Wohnraum und Wohnumfeld in den Ortsteilen der Kernstadt an.

STRUKTUR- UND POTENZIALANALYSE

Aussagen des IEK 2017 (Kapitel 2.2.4):

- Kaufkraftkennziffer von 98,2 im Jahr 2015, womit sich Northeim unter dem Bundesdurchschnitt befindet.
- Erhöhung der Einzelhandelsfläche zwischen 2009 und 2015 um 19% auf 86.280 m². Die Verkaufsfläche je Einwohner ist auf 2,93 m² angewachsen.
- Die Einzelhandelszentralität liegt bei 137%.

Die Struktur- und Potenzialanalyse im Auftrag der Standortgemeinschaft für die Northeimer Innenstadt stellt in Ergänzung zum

Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine fokussierte Betrachtung der Innenstadt dar. Anhand eines Wettbewerbs-Checks, eines Markenkonzepts, einer Quartiersprofilierung und eines Potenzialfinders stellt die Analyse Entwicklungsziele für die Innenstadt auf. Die Ziele betreffen die Etablierung von Magnetbetrieben, Profilierung von Platzanlagen, Stärkung der positiven Wahrnehmbarkeit, Prüfung von Optionen von verkehrsberuhigter Befahrbarkeit, Aktivierung von Schlüsselimmobilien, Implementierung weiterer zentrenergänzender Nutzungen, Schaffung von Kopplungsbeziehungen, Förderung ladenähnlicher Dienstleistungen sowie Schaffung von innenstadtnahem Wohnen.

VERKEHRSKONZEPT

Aussagen des IEK 2017 (Kapitel 2.2.3):

- Fortschreibung des Verkehrsentwicklungsplanes erforderlich
- Untersuchung der Wechselwirkungen der Innenstadt mit gesamtstädtischem Verkehrsgeschehen

Die Standortgemeinschaft beauftragte im Jahr 2019 ein Verkehrskonzept für die Innenstadt Northeims. Ziel des Verkehrskonzepts ist die Verbesserung der Erreichbarkeit von Ladengeschäften und Wohnungen für Kunden und Bewohner und somit eine mögliche Attraktivitätssteigerung der Innenstadt. Kern des Konzepts ist die Öffnung der Fußgängerzone für den MIV an zwei Stellen (Bahnhofstraße und Breite Straße bis Wieterstraße).

Nach Stellungnahme der Stadtverwaltung zu dem Verkehrskonzept wurde im Juli 2020 eine stellenweise Öffnung der Fußgängerzone als verkehrsberuhigter Bereich im Einrichtungsverkehr über die Straßen Wieterstraße und Breite Straße als Kompromiss zwischen den Vorstellungen beschlossen. In diesem Zuge wird auch eine Durchquerung der Altstadt für den Fahrradverkehr in Nord-Süd-Richtung ohne zeitliche Einschränkungen



WETTBEWERB MÜNSTERPLATZ

1/2500

Abbildung 5: Wettbewerb Münsterplatz

- Realisierungsbereich
- Betrachtungsbereich

erlaubt. Zur Unterbindung weiterer Durchfahrten der Fußgängerzone und zur zeitweisen Absperrung werden versenkbare Poller installiert.

REALISIERUNGSWETTBEWERB MÜNSTERPLATZ

Im Mai 2020 wurde ein nichtoffener freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb gem. RPW 2013 für den Münsterplatz ausgelobt. Mit dem Wettbewerb wird das Ziel verfolgt, vor dem Hintergrund der touristischen Entwicklung und zur langfristigen Stärkung und Entwicklung der Fußgängerzone als zentraler Versorgungsbereich der Innenstadt die Qualität des Münsterplatzes hinsichtlich Nutzung, Funktionalität, Aufenthaltsqualität und denkmalgerechten Gesichtspunkten zu entwickeln. Der Wettbewerb soll Gestaltungsvorschläge hervorbringen, die den Münsterplatz als zentralen Platzbereich der Altstadt weitergehend nachhaltig qualifizieren und entwickeln.

2.4 SOZIODEMOGRAFISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden soziodemografische Rahmenbedingungen für das Untersuchungsgebiet im Vergleich mit der Gesamtstadt für den Zeitraum zwischen 2015 und 2019 dargestellt. Während Einwohnermeldedaten für beide räumlichen Ebenen vorliegen, können Daten der Bundesagentur für Arbeit nur auf Ebene der Gesamtstadt abgebildet werden.

EINWOHNERENTWICKLUNG UND -STRUKTUR

Aussagen des IEK 2017 (Kapitel 2.2.4):

- Bis 2030 wird ein Rückgang der Bevölkerung auf 25.000 Einwohner prognostiziert
- Der Zuzug von Migranten hat zugenommen und stabilisiert die Bevölkerungsentwicklung
- Demografisch wird ein Anstieg der Altersklasse über 65 Jahren sowie ein weiblicher Überschuss in höheren Altersklassen erwartet

Die Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet der Innenstadt bewegte sich im Zeitraum zwischen 2015 und 2019 mit minimalen Schwankungen auf einem stabilen Niveau. Im Vergleich zu 2015 hat sich die Einwohnerzahl 2019 um 83 auf 2.056 erhöht. In der gesamtstädtischen Einwohnerentwicklung zeichnet sich ein ähnliches Bild ab. Die Einwohnerzahl Northeims betrug 2019 29.098.

Die Entwicklung der Wanderungs- und Geburtensaldi zeichnen für das Untersuchungsgebiet Innenstadt ein überwiegend leicht negatives Geburtensaldo in Kombination mit

einem zunächst angestiegenen und erneut abfallenden Wanderungssaldo. Das Bevölkerungssaldo spiegelt diese Entwicklung und verdeutlicht, dass die Einwohnerzahl im Untersuchungsgebiet hauptsächlich durch Zu- und Fortzüge beeinflusst wurde. In der Gesamtstadt macht sich in diesem Zeitraum eine ausgleichende Entwicklung von Wanderungs- und Geburtensaldo bemerkbar. Mit leichten Schwankungen bis 2018 lag das Bevölkerungssaldo 2019 bei -13.

Die Einwohnerstruktur des Untersuchungsgebiets der Innenstadt hebt sich bezogen auf das Geschlecht im Vergleich zur Gesamtstadt über den gesamten Zeitraum durch einen leicht höheren Anteil männlicher Bewohner ab. In 2019 lebten 51,1% männliche und 48,9% weibliche Bewohnerinnen im Untersuchungsgebiet. Im Untersuchungsgebiet sowie der Gesamtstadt stieg die Anzahl und der Anteil der Ausländer weitestgehend beständig an. In der Innenstadt bewegt sich der Anteil der Ausländer auf einem höheren Niveau als in der Gesamtstadt. Der Anteil der Ausländerinnen unter den weiblichen Bewohnern ist vergleichbar gewachsen. Unter den männlichen Bewohnern stieg der Anteil der Ausländer im Untersuchungsgebiet stärker an, als in der Gesamtstadt. Der vergleichsweise hohe Anteil ausländischer Bewohner in der Innenstadt beschreibt die zunehmende Bedeutung unterschiedlicher Kulturen im Untersuchungsgebiet.

Anhand der Altersklassen ist die Entwicklung der Einwohnerzusammensetzung innerhalb der beiden räumlichen Ebenen zwischen 2015 und 2019 überwiegend stabil. Minimale Tendenzen machen sich im Untersuchungsgebiet durch eine leichte Abnahme des Anteils der 7 bis 18 Jährigen und eine leichte Zunahme des Anteils der zwischen

EINWOHNERZAHLEN UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS IM VERGLEICH ZUR GESAMTSTADT

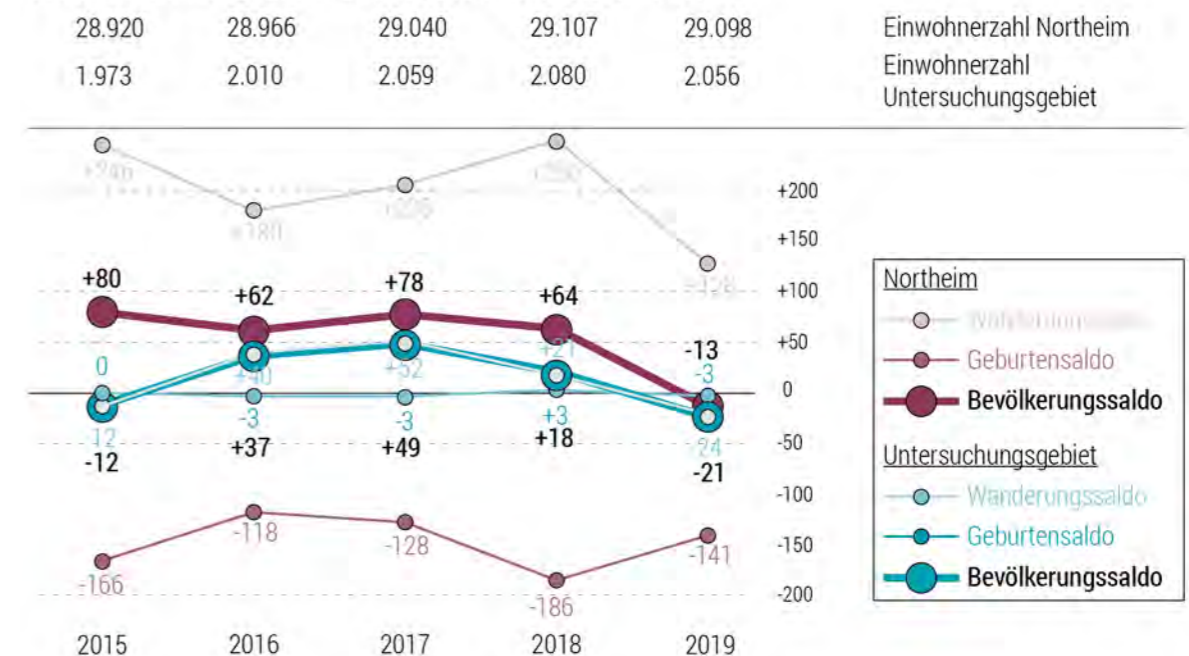


Abbildung 6: Einwohnerentwicklung und Bevölkerungssaldo

Quelle: Eigene Darstellung nach Landesamt für Statistik Niedersachsen und Stadt Northeim

EINWOHNERZUSAMMENSETZUNG NACH GESCHLECHT UND HERKUNFT DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS IM VERGLEICH ZUR GESAMTSTADT

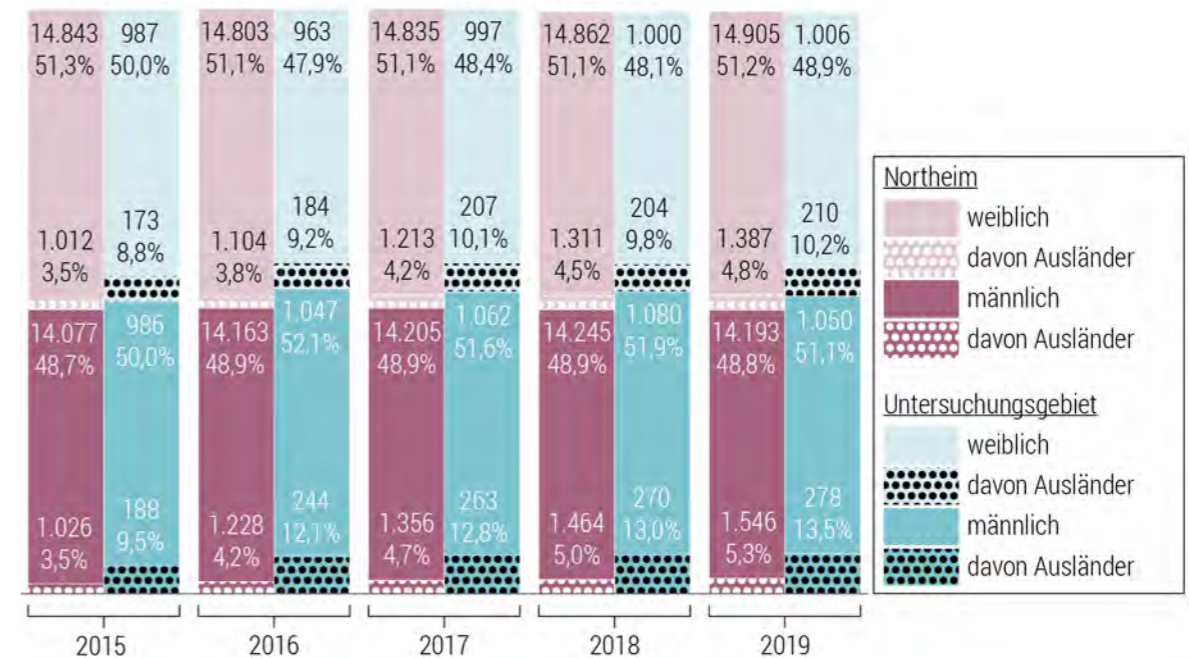


Abbildung 7: Einwohnerzusammensetzung nach Geschlecht und Herkunft

Quelle: Eigene Darstellung nach Landesamt für Statistik Niedersachsen und Stadt Northeim

ALTERSSTRUKTUR DES UNTERSUCHUNGSGBIETS IM VERGLEICH ZUR GESAMTSTADT

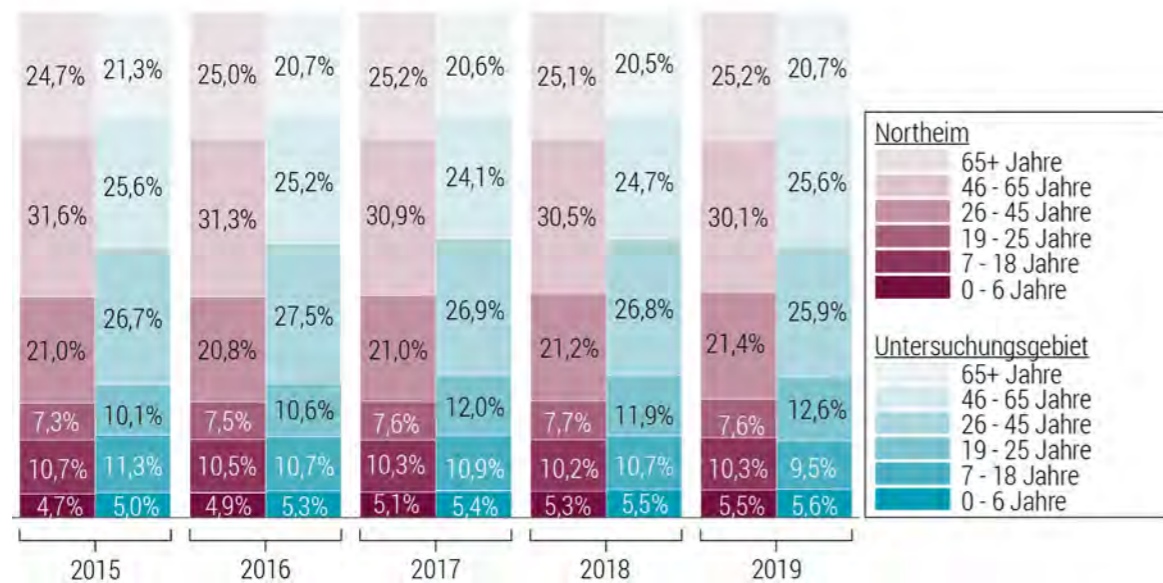


Abbildung 8: Altersstruktur
Quelle: Eigene Darstellung nach Landesamt für Statistik Niedersachsen und Stadt Northeim

19 und 25 Jährigen bemerkbar. Im gesamtstädtischen Vergleich wird deutlich, dass jüngere Altersklassen in der Innenstadt anteilmäßig stärker und ältere weniger vertreten sind.

BESCHÄFTIGUNG UND ARBEITSLOSIGKEIT

Aussagen des IEK 2017 (Kapitel 2.2.4):

- Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte verteilen sich im Wesentlichen auf die Bereiche „Dienstleistung“, „Handel, Gewerbe und Verkehr“ und „produzierendes Gewerbe“. Schwerpunkt in der Innenstadt sind Beschäftigte in Handel und Dienstleistungen.
- In der Stadt Northeim sowie in der Region hat die Nachfrage nach Arbeitskraft zugenommen. Die Zahl der Auspendler steigt tendenziell an.

Auf der Ebene der Gesamtstadt Northeim ist zwischen 2015 und 2019 die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am

Wohnort und derer am Arbeitsort innerhalb aller betrachteten Branchen angestiegen. Zunehmende Beschäftigtenzahlen zwischen 2015 und 2019 spiegeln sich auch in zunehmenden Ein- und Auspendlerzahlen wider.

Die Gesamtanzahl der Arbeitslosen ist in Northeim zwischen 2015 und 2019 leicht zurückgegangen. Die Arbeitslosenquote lag 2015 bei 8,3 %, sank jedes Jahr und lag 2019 bei 6,9 %. Dabei ist die Verteilung der Arbeitslosigkeit unter Männern und Frauen konstant bei einem Überschuss von männlichen Arbeitslosen geblieben. Der Anteil der Ausländer unter den Arbeitslosen ist in diesem Zeitraum um 9% angestiegen und liegt in 2019 bei 27%. Die Arbeitslosigkeit in den Altersklassen unter 25 sowie über 55 Jahren unterliegt in diesem Zeitraum geringfügigen Schwankungen bei weitestgehend gleichbleibenden Anteilen. Der Anteil der Arbeitslosen mit SGB II-Bezug ist seit 2015 nach einem Anstieg in 2016 auf 76,4% bis 2019 auf 70,8% gesunken.

BESCHÄFTIGUNG IN NORTHEIM



Abbildung 9: Beschäftigung
Quelle: Eigene Darstellung nach Bundesagentur für Arbeit

PENDELBEWEGUNGEN NACH UND AUS NORTHEIM



Abbildung 10: Pendelbewegungen
Quelle: Eigene Darstellung nach Bundesagentur für Arbeit

ARBEITSLOSIGKEIT IN NORTHEIM

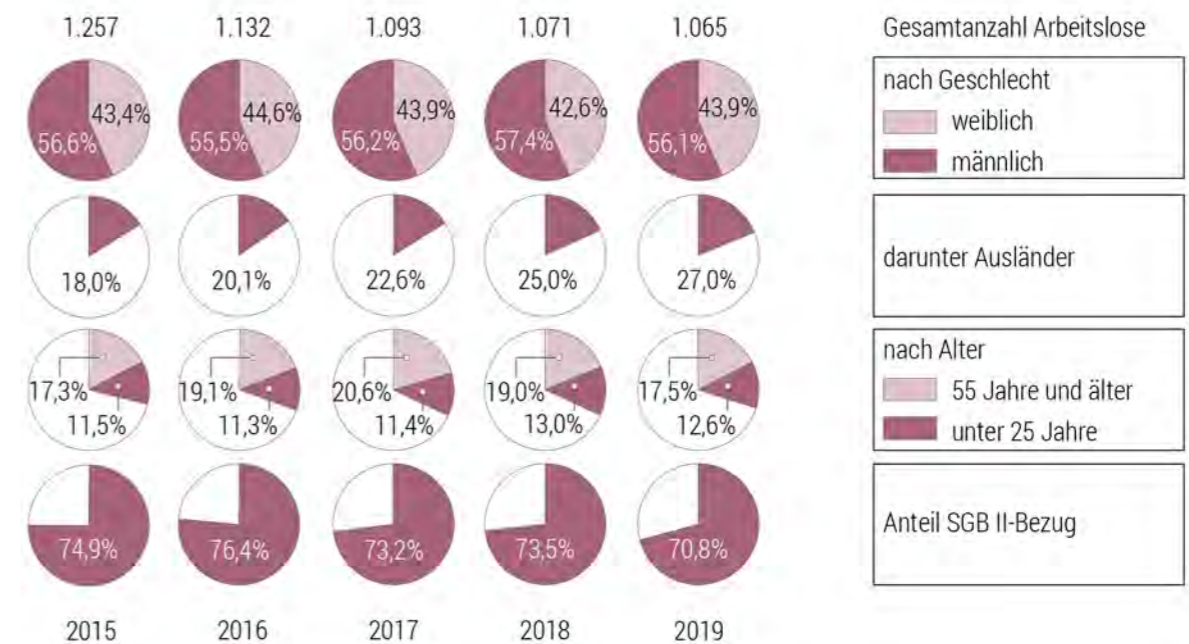


Abbildung 11: Arbeitslosigkeit
Quelle: Eigene Darstellung nach Bundesagentur für Arbeit

KAPITEL 3 ANALYSEN

3.1 UMSETZUNGSSTAND DER MASSNAHMEN DES IEK 2017

3.2 STÄDTEBAULICHE STRUKTUREN

3.3 FREIRÄUME INNERHALB DER STADTMAUER

3.4 WALLANLAGEN

3.5 ERSCHLIESSUNG, VERKEHR UND RUHENDER VERKEHR

3.6 NUTZUNGEN UND FUNKTIONSBEREICHE

3.7 KULTUR UND GEMEINBEDARF

3.8 GEBÄUDEBESTAND

3.9 UMWELT- UND KLIMASCHUTZ

3.1

UMSETZUNGSSTAND DER MASSNAHMEN DES IEK 2017

Seit dem Beschluss des Integrierten Entwicklungskonzeptes Innenstadt und der Aufnahme in das Programm der Städtebauförderung im Jahr 2017 konnten bereits erste Maßnahmen begonnen bzw. umgesetzt werden.

BETEILIGUNGSMASSNAHMEN

Im Zusammenhang mit der Innenstadtentwicklung wurde die Einführung unterschiedlicher Beteiligungs- und Informationsformate beschlossen. Eine erste Erprobung erfolgte mit dem Onlineportal für die Öffentlichkeitsbeteiligung zum Wettbewerbsverfahren „Münsterplatz“. Diese Art der verstärkten und zielgerichteten Öffentlichkeitsarbeit wird als erfolgreich bewertet und soll fortgesetzt werden.

BERATUNGSLEISTUNGEN

Unterschiedliche Beratungsleistungen im Zusammenhang mit der Innenstadterneuerung und insbesondere die Sanierungsberatung wurden von den Eigentümern gut angenommen und sollen zukünftig gezielt durch Klimaschutzaspekte erweitert werden.

SANIERUNGSBEIRAT

Durch die Umstrukturierung des Sanierungsbeirates werden Bewohner und lokale Akteure stärker in den Sanierungsprozess mit eingebunden. Dadurch werden sie an der Identifizierung, Auswahl und Implementierung geeigneter Projekte und der Verwaltung des geplanten Verfügungsfonds beteiligt.

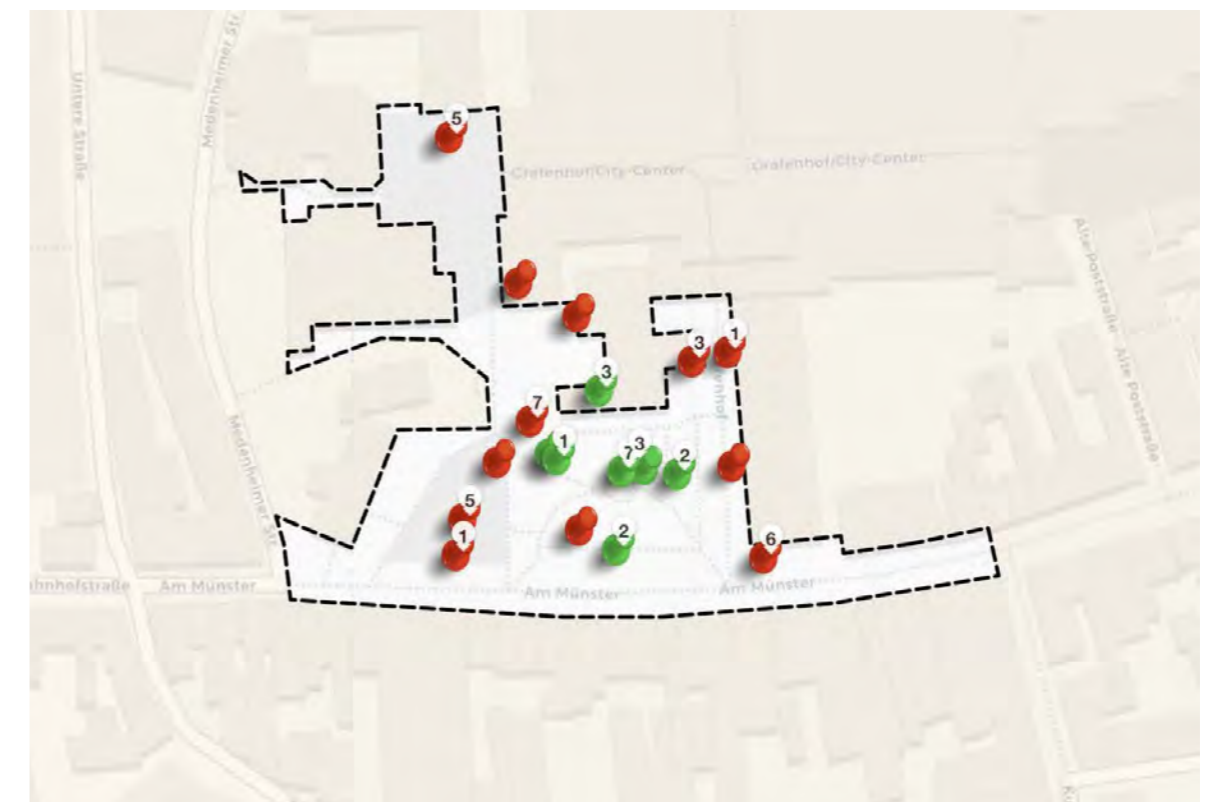


Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Online Portal zur Bürgerbeteiligung
Quelle: Karte für Potentiale und Herausforderungen. Abgerufen von: <https://beteiligungsportal.northeim.de>

QUARTIERSMANAGEMENT

Zur Vorbereitung und Umsetzung von Zwischennutzungen sowie zur Vermarktung von Leerständen wurde zu Beginn der Förderperiode ein Quartiersmanager als Koordinator und Ansprechpartner eingesetzt. Aufgrund von Hemmnissen und geringen Umsetzungserfolgen wird diese Maßnahme derzeit hinsichtlich ihrer Wirksamkeit und Notwendigkeit überprüft.

KLIMASCHUTZKONZEPT

Zur Aktualisierung und Überarbeitung des Klimaschutzkonzeptes wurde eine Klimaschutzmanagerin eingestellt, die bereits mit der Bearbeitung begonnen hat.

NEUGESTALTUNG ÖFFENTLICHER RÄUME

2020 wird das Wettbewerbsverfahren zur Neugestaltung des Münsterplatzes durchgeführt. Eine Umsetzung der Neugestaltung ist für Ende 2021 geplant und gilt als Startpunkt für weitere Maßnahmen zur gestalterischen Aufwertung der öffentlichen Räume.

GEBÄUDESANIERUNG

Zur Aufwertung des Stadtbildes sollen Gebäude modernisiert und instand gesetzt werden. Dieser Prozess befindet sich aktuell in der Anlaufphase, daher wurden nur kleinere Instandsetzungsmaßnahmen wie Fassadenanstriche oder Fensterausbesserungen umgesetzt. Unabhängig vom Sanierungsverfahren konnten vereinzelte private Modernisierungen von historischer Bausubstanz initiiert werden. Dazu zählt unter anderem das Geschäftshaus „Breite Straße 12“. Zur Herstellung eines barrierefreien Zuganges für das Kino „Schauburg“ wurde mit dem Bau einer Rampe begonnen. Die Sanierung des St. Blasien Komplexes wird mit dem Ziel einer Mischnutzung aus Verwaltung und Räumen des Gemeinbedarfs verfolgt.



Abbildung 13: Saniertes Wohn- und Geschäftshaus Breite Straße 12

3.2 STÄDTEBAULICHE STRUKTUREN

ENTWICKLUNG DER STADTSTRUKTUR

Die wesentlichen Merkmale der städtebaulichen Struktur von Northeim lassen sich auf die historische Entwicklung der Stadt zurückführen. Die zwei Keimzellen der Siedlungsentwicklung sind die heute noch teilweise erhaltene Klosteranlage im Westen und die ursprüngliche Siedlung am heutigen Standort der St. Sixti-Kirche im Osten. Die zunehmende Ansiedlung von Handwerkern und Händlern führte zum Zusammenwachsen dieser Siedlungsbereiche. Durch die Anbindung an einen nördlichen Fernhandelsweg bildete sich zudem am Schnittpunkt der Hauptwegeverbindungen der heutige Markt als Mittelpunkt der Altstadt. Im 13. Jahrhundert wurde die Stadtmauer inklusive dreier Tore errichtet. Ein Teil dieser Befestigung ist in abgeschwächter Höhe heute noch erhalten. Im 15. Jahrhundert wurde die Mauer nach außen hin um eine Wallanlage und ergänzende Wassergräben erweitert. Der dadurch entstandene „grüne Gürtel“ ist heute noch als größter innerstädtischer Freiraum erhalten, wurde aber in einzelnen Bereichen überbaut. Im Zuge der Sanierungsbestrebungen der 1970er Jahre wurden Großteile der Klosteranlage durch das Einkaufszentrum „City-Center“, mehrgeschossige Wohnbauung, die Stadthalle und das Kreishaus ersetzt. Der Maßstabssprung durch die Größe der Baukörper bildet im gesamten Stadtbild einen sichtbaren Kontrast zur vorherrschenden kleinteiligen Fachwerkbauung.

DENKMALSCHUTZ

Ein Großteil der historisch gewachsenen Bebauung in Northeim ist heute noch in der Grundstruktur erhalten und wird dementsprechend auch denkmalrechtlich erfasst. Dabei sind viele der Gebäude nicht als Einzeldenkmale, sondern als Teile einer baulichen Gruppe festgesetzt. In einzelnen Fällen

Aussagen des IEK 2017 (Kapitel 3.4):

- *Ca. 320 der Hauptgebäude stehen unter Denkmalschutz. Diese sind meist zwei bis dreigeschossig, traufständig und vorwiegend mit Sichtfachwerk, geschlemmten Gefachen und Holzständerwerk ausgeführt.*
- *Darüber hinaus sind die Wallanlagen, die Stadtmauer, Hagenstraße und die Brücke am Schaupenstiel geschützt.*
- *In der Fußgängerzone finden sich zahlreiche Beispiele baulicher Überformungen durch Ladenumbauten*

wurde die Denkmalwürdigkeit wegen neuerzeitlicher Umbauten und Überformungen in den Erdgeschossbereichen aberkannt.

Neben dem Gebäudebestand sind auch große Teile der ursprünglichen Befestigungsanlage aufgrund ihrer Zugehörigkeit zum historischen Altstadtkern geschützt. Dazu zählen die bestehenden Mauerteile und die Wallanlagen im gesamten südlichen und nordöstlichen Bereich. In einzelnen Abschnitten sind die historischen Mauern stark bewachsen, sodass eine denkmalgerechte Instandsetzung aktuell nicht möglich ist. Von den mindestens vier Kanonenbollwerken ist nur noch das sogenannte Roden-Bollwerk im südlichen Wallbereich als Pavillon mit Zeltdach sichtbar. Die Überreste weiterer Bollwerke könnten durch Ausgrabungen freigelegt und erlebbar gemacht werden. Im Westen des „grünen Gürtels“ liegt der „Alte Friedhof“ als Teil der ehemaligen Wallanlage mit einem denkmalgeschützten Mausoleum als Mittelpunkt. Die vier Teichanlagen innerhalb des



DENKMALGESCHÜTZTE OBJEKTE

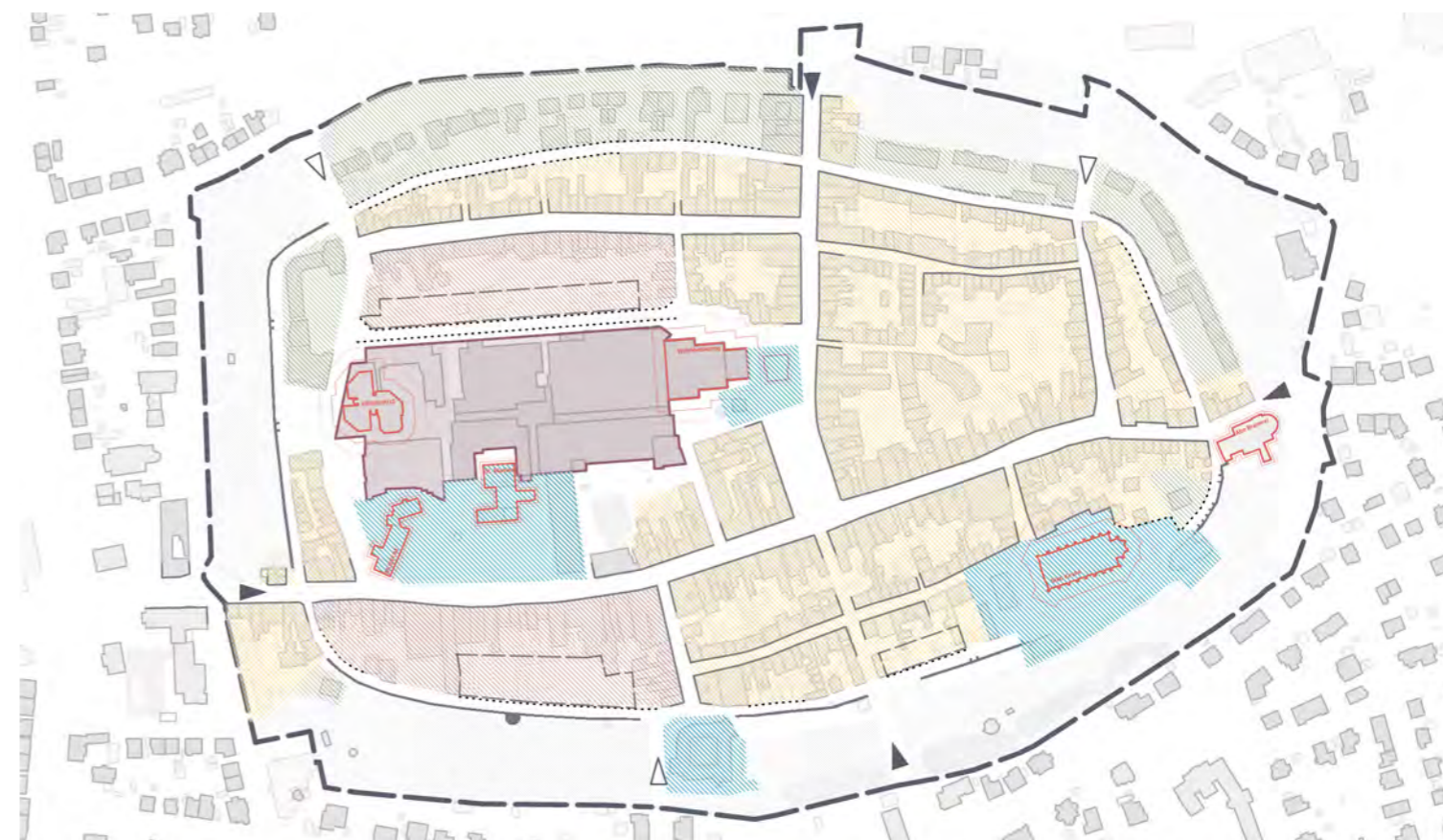
1/5000

Denkmalschutz

- Denkmalgeschützte Gebäude
- Denkmäler im Anhörungsverfahren
- Denkmalgeschützte Wallanlagen

Abbildung 14: Denkmalgeschützte Objekte

Quelle: Denkmalliste Stadt Northeim



STADTSTRUKTURELLE MERKMALE

1/5000

- #### Stadteingänge
- ▲ gefasst
 - △ ungefasst

- #### Raumkanten
- gefasst
 - ungefasst
 - Nachverdichtungspotenzial

- #### Parzellenstruktur
- kleinteilig
 - kleinteilig, tief
 - groß
 - Solitär

- Großstruktur
- Städtebauliche Dominanten

Abbildung 15: Stadtstrukturelle Merkmale

südlichen Wallgrabens sind ebenfalls als Teil der baulichen Gruppe denkmalrechtlich geschützt. Als Überreste der Stauteiche sind sie ein besonderes Zeugnis der Siedlungsgeschichte. Insgesamt wird der gesamte Bereich der historischen Altstadt als Bodendenkmalverdachtsfläche eingeordnet.

STADTSTRUKTURELLE MERKMALE

Ausgehend von der historischen Entwicklung lassen sich unterschiedliche stadtstrukturelle Merkmale im Stadtkern erkennen: Ein Großteil der Flächen ist zurückgehend auf die mittelalterliche Bebauung von kleinteiligen und schmalen Parzellen geprägt. Die Straßenzüge der Haupteinkaufsstraße aber auch der kleineren Nebenstraßen werden von den geschlossenen Raumkanten der Fachwerkbauung definiert. Im äußeren Bereich entlang der Wallstraßen öffnen sich diese Kanten aufgrund der rückseitigen Bauungsstruktur. Der öffentliche Raum ist hier weniger gefasst und wird von der ver-

Aussagen des IEK 2017 (Kapitel 3.4):

- *Der ovalförmige Grundriss aus dem Hochmittelalter ist erhalten geblieben.*
- *Überwiegend kleinteilige und tiefe Parzellen.*
- *Die Fachwerkhäuser stehen traufständig zur Straße und bilden geschlossene Raumkanten.*
- *Ackerbürgerliche Nutzung im nordwestlichen Bereich zeigt sich anhand größerer Parzellenstrukturen, geringerer Bebauungsdichte und offener Baukanten.*
- *Die Breite Straße ist das Rückgrat der Innenstadt mit repräsentativer, dreigeschossiger Bebauung.*
- *Städtebauliche Dominante ist neben dem Kreishaus im westlichen Teil die St. Sixti Kirche im östlichen Bereich.*

springenden Bebauung der Nebenanlagen und Garagen bestimmt. Die Grundstücke mit tiefen Parzellen sind hier zweiseitig erschlossen, wodurch die verbauten, rückseitigen Bereiche besonders auffallen. Hier ist eindeutiger Handlungsbedarf hinsichtlich Umgestaltung und -nutzung zu sehen und in Teilen auch ein mögliches Nachverdichtungspotenzial zu prüfen. An der Straße „Am Klostersgarten“ treffen entsprechende offene Rückseiten mit der Fassade des City-Centers aufeinander, wodurch ein ungefasster Straßenzug ohne Bezug zur angrenzenden Nutzung entsteht. Besonders außerhalb der Stadtmauer sind im letzten Jahrhundert neue Grundstücke entstanden, die durch die solitäre Stellung der Bebauung und größere Gartenflächen geprägt sind.

Neben dem Kreishaus und der Wohnbebauung auf dem City-Center ist auch die St. Sixti Kirche aufgrund ihrer Höhe eine städtebau-

liche Dominante. Mehrere der historischen Gebäude sind darüber hinaus aufgrund ihrer Gestaltungsmerkmale als stadtbildprägend einzuordnen. Der St. Blasienkomplex oder die „Alte Wache“ prägen das Stadtbild in besonderer Weise aufgrund ihrer solitären Gebäudestellung und der Ausrichtung auf den öffentlichen Raum. Die „Alte Brauerei“ am Schuppenstiel betont durch ihre solitäre Stellung einen Eingang in die Altstadt. Die weiteren Stadteinfahrten im nördlichen Bereich entlang der Häuserstraße und der Medenheimerstraße werden hinsichtlich ihrer Eingangsfunktion nicht baulich angedeutet.

3.3 FREIRÄUME INNERHALB DER STADTMAUER

Die Freiraumstruktur innerhalb der historischen Stadtmauer der Northeimer Innenstadt ist durch die Bebauung und den größtenteils erhaltenen Straßengrundriss geprägt. Sie besteht aus wenigen Plätzen (Marktplatz, Münsterplatz, Medenheimer Platz, Kirchplatz), den Hauptstraßen (Bahnhofstraße, Am Münster, Breite Straße, Mühlenstraße), die an ihrem Schnittpunkt den Markt bilden, Nebenstraßen und Gassen. Öffentliche grüne Freiräume innerhalb der Stadtmauer gibt es außer dem Spielplatz an der Straße Am Kloostergarten nicht. Zentrale Freiräume der Innenstadt sind die als Fußgängerzone ausgebildeten Straßen Am Münster und Breite Straße, der Markt und der Münsterplatz.

MATERIAL UND ZUSTAND DER OBERFLÄCHEN

Aussagen des IEK 2017 (Kapitel 3.6):

- *Viele Straßen weisen gestalterische und funktionale Defizite auf: Wechselnde Fahrbahn- und Gehwegbeläge, kein einheitliches Gestaltungsprinzip, hoher Erneuerungsbedarf.*
- *Die Fußgängerzone hat einheitliche Beläge mit wenigen Schäden. Mängel hinsichtlich Quantität und Qualität der Ausstattung.*
- *Barrierefreiheit ist im öffentlichen Raum kaum gegeben.*

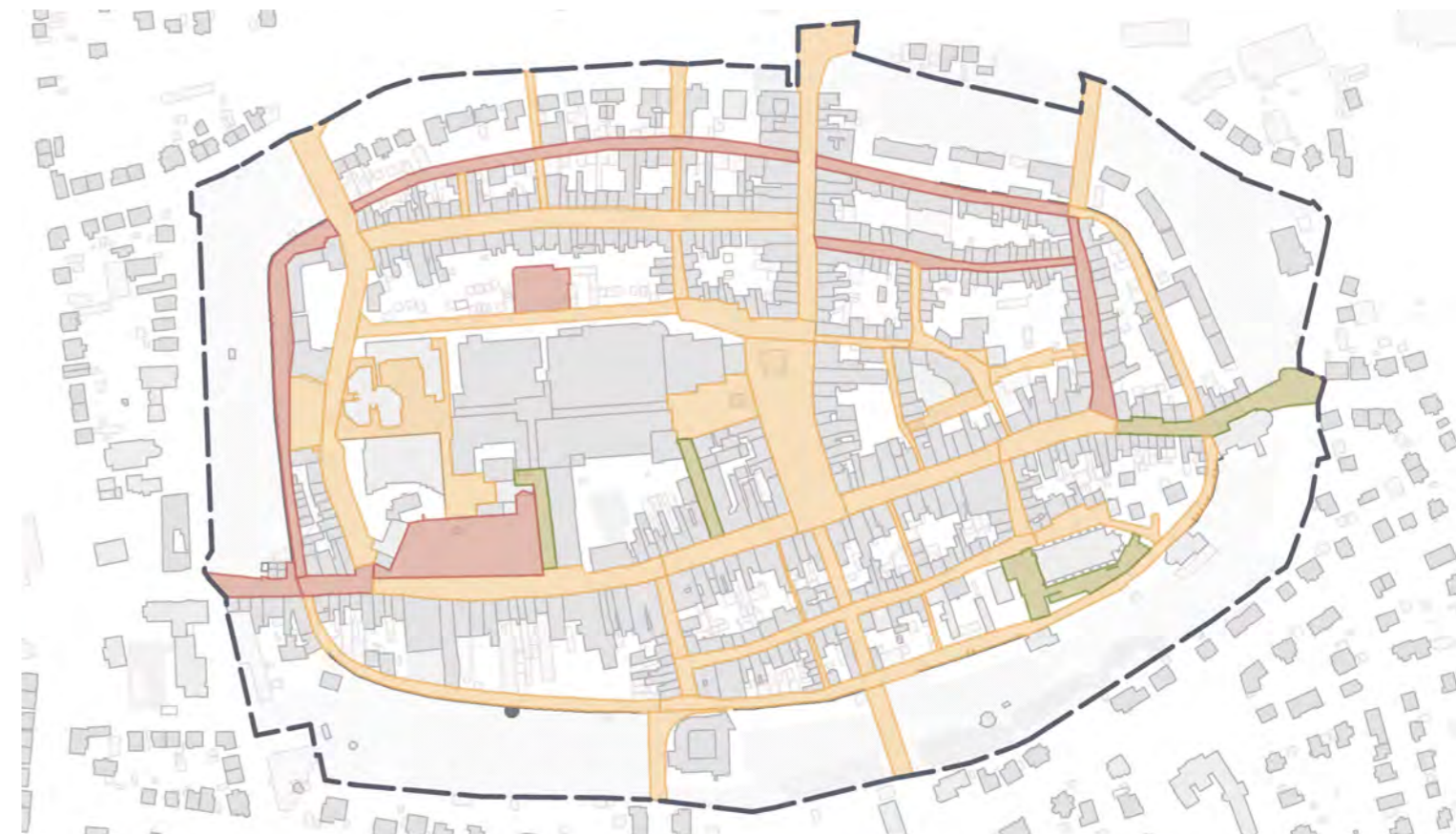
Die öffentlichen Freiräume der Innenstadt weisen hinsichtlich ihrer Oberflächenmaterialien und deren Erhaltungszustände ein sehr heterogenes Bild auf. Zur Bewertung des Erhaltungszustandes der einzelnen Straßen

und Plätze und für eine Einschätzung des Handlungsbedarfes werden die Kategorien „gut“, „befriedigend“ und „erneuerungsbedürftig“ verwendet.

- **Gut:**
Neuer oder gut erhaltener Oberflächenbelag: kein Handlungsbedarf
- **Befriedigend:**
Oberflächenbelag stellenweise uneben, beschädigt, ausgebessert: partieller Handlungsbedarf
- **Erneuerungsbedürftig:**
Oberflächenbelag großflächig uneben, beschädigt: großflächiger Handlungsbedarf

Die Oberflächen der öffentlichen Freiräume in der Northeimer Altstadt befinden sich zum überwiegenden Teil in einem befriedigenden Zustand. Dazu zählen unter anderem auch die zentralen Bereiche der Fußgängerzone und der Markt. Einen guten Erhaltungszustand weist der Stadteingang am Schuppenstiel und der Vorplatz der St. Sixti-Kirche auf. Der Markt und Teile der Fußgängerzone fallen durch ihre einheitliche Gestaltung auf, die in Naturstein- und Betonsteinpflaster gehalten ist. Der Stadteingang Schuppenstiel und der Vorplatz der St. Sixti-Kirche ist durch eine gut erhaltene asphaltierte Oberfläche gekennzeichnet. Die als befriedigend beurteilten öffentlichen Freiräume fallen durch uneinheitliche Materialverwendungen, vereinzelte Pflasterunebenheiten oder Bewuchs in der Straßen- bzw. Platzoberfläche auf.

Negativ bezogen auf den Erhaltungszustand der Oberflächen fallen die Straßenräume der Erschließungsstraßen in den Randbereichen der Innenstadt auf. Die Untere Straße



ZUSTAND DER OBERFLÄCHENBELÄGE

1/5000

Abbildung 16: Zustand der Oberflächenbeläge

Bewertungskategorien

- gut
- befriedigend
- erneuerungsbedürftig

sowie der Stadteingang an der Straße Am Münster sind geprägt durch sehr stark beschädigte und mehrfach ausgebesserte, asphaltierte Oberflächen. Im westlichen Teil der Mauerstraße sowie in der Häuserstraße und der Holzhäuserstraße weist der Oberflächenbelag aus Natursteinpflaster in großen Abschnitten starke Unebenheiten auf und ist durch Schlaglöcher beschädigt. Der Spielplatz an der Straße Am Kloostergarten ist durch eine großflächige Klinkeroberfläche eingefasst, die sich in einem schlechten Erhaltungszustand befindet.

AUFENTHALTSQUALITÄT DER ÖFFENTLICHEN FREIRÄUME

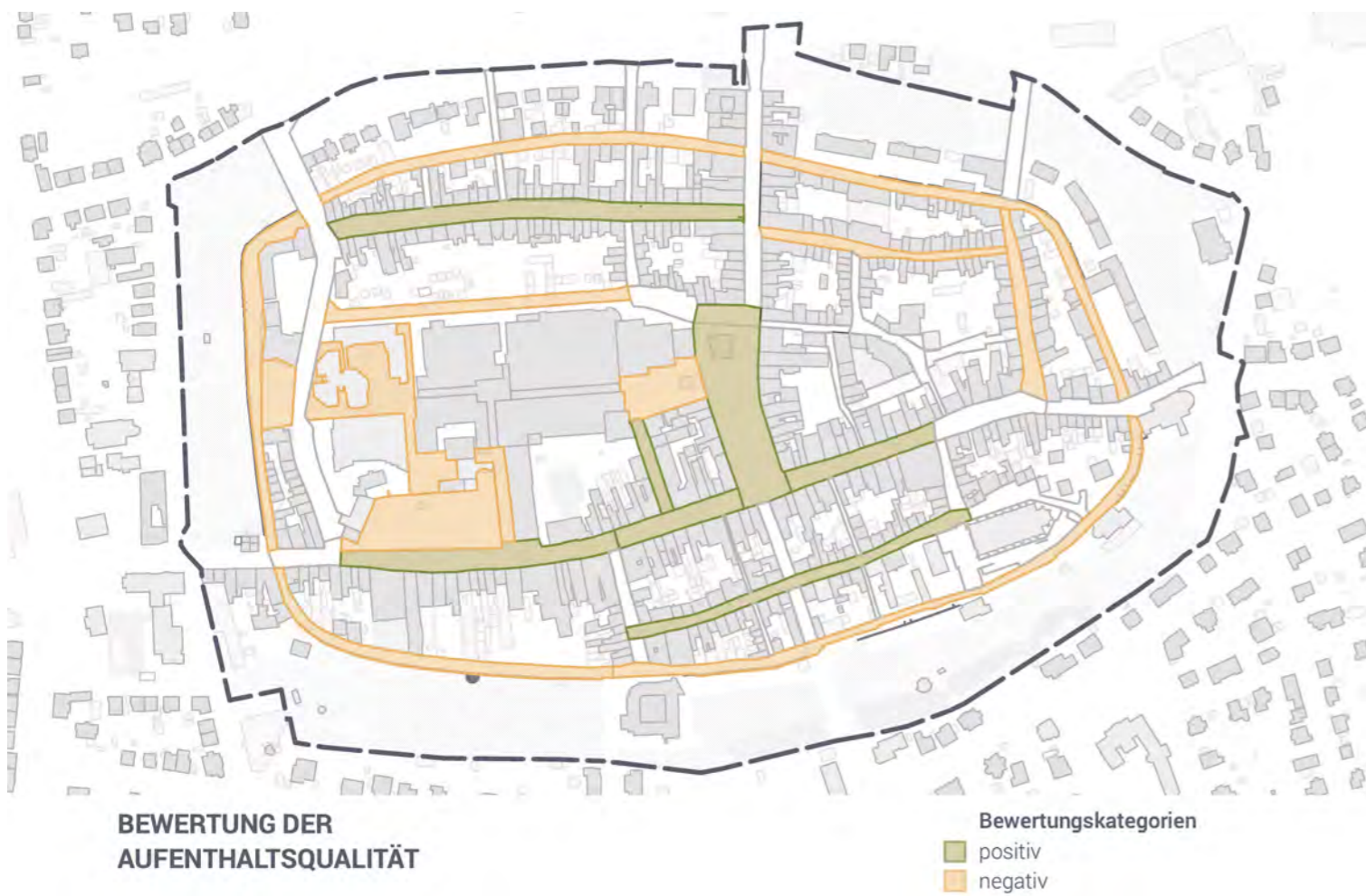
Die Aufenthaltsqualität der öffentlichen Freiräume in der Northeimer Innenstadt wird hinsichtlich folgender Kriterien beurteilt.

- **Funktion und Zonierung**
Angemessene Zonierung hinsichtlich der verschiedenen Nutzungen

Aussagen des IEK 2017 (Kapitel 3.6):

- *Der Markt soll in seiner Funktion unbedingt erhalten und autofrei bleiben.*
- *Der Medenheimer Platz bedarf einer baulichen und gestalterischen Erneuerung.*
- *Die Aufenthaltsqualität in der Innenstadt wird durch den ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum beeinträchtigt.*

- **Komfort und Sicherheit**
Aufenthaltsmöglichkeiten, Barrierefreiheit, Beleuchtung, Beeinträchtigungen (ruhender Verkehr)
- **Atmosphäre**
Größenverhältnisse, Blickbeziehungen, Zustand Bodenbeläge, Zustand Möblierung, Vegetation, Erscheinungsbild, Beeinträchtigungen (ruhender Verkehr)



BEWERTUNG DER AUFENTHALTSQUALITÄT

1/5000

Abbildung 17: Bewertung der Aufenthaltsqualität

Bezogen auf ihre Aufenthaltsqualität werden der Markt und die Fußgängerzone positiv bewertet, was sich u.a. durch eine weitestgehend einheitliche Gestaltung und vielfältige Blickbeziehungen begründen lässt. Ebenfalls positiv werden die Straßen Neustadt und Hagenstraße bewertet, da sie über eine einheitliche Oberflächengestaltung verfügen, den ruhenden Verkehr verträglich integrieren, Vegetationselemente aufweisen sowie eine Zonierung besitzen, die dem Fußgängerverkehr ausreichend Raum gibt.

Handlungsbedarf wird beim Münsterplatz (Barrierewirkung zur Fußgängerzone), beim Medenheimer Platz (Beeinträchtigung durch den fließenden Verkehr, Ausstattungdefizite) und beim Vorplatz des Kreishauses (uneinheitliche Gestaltung, keine Ausstattungsmerkmale) gesehen. Zahlreiche Straßenräume der Innenstadt erfüllen überwiegend eine Erschließungsfunktion. Sie sind vom fließenden und ruhenden motorisierten Verkehr dominiert und erfüllen nur wenige

Kriterien, die zu einer positiven Aufenthaltsqualität beitragen. Besonders negativ fallen hierbei die Straßen Untere Straße, Mauerstraße, Am Zwinger, Häuserstraße, Holzhäuserstraße und Am Kloostergarten auf.

BESCHILDERUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS

Die Northeimer Innenstadt verfügt derzeit nicht über ein einheitliches Beschilderungssystem der öffentlichen Räume. Im Rahmen des vom Fachwerk5Eck beauftragten Tourismuskonzepts wurde ein Beschilderungskonzept für die Innenstadt von Northeim erstellt. Es legt für die Northeimer Innenstadt unterschiedliche Prioritäten der Wegweisung fest. Das Konzept wurde noch nicht umgesetzt.

3.4 WALLANLAGEN

Aussagen des IEK 2017 (Kapitel 3.6):

- Die Wallanlagen sind Aufenthalts- und Verweilraum und touristischer Anziehungspunkt.
- Tourlaviller Wall und der ehemalige Friedhof werden intensiv von Bewohnern und Besuchern aller Altersgruppen genutzt.
- Adolf-Hueg-Wall und Bleichewall sind für den Aufenthalt unattraktiv und in einem verbesserungswürdigen Zustand.
- Die Verbindungen der Wallanlagen zur Innenstadt sind teils in ihrer städtebaulichen Bedeutung nicht erkennbar. Die Geschlossenheit der Wallanlage wird durch Straßen zerschnitten. Zugänge zur Wallanlage sind stellenweise wenig ersichtlich.
- Insgesamt besteht das Handlungserfordernis, die Wallanlage erlebbarer und zugänglicher zu gestalten und die Abschnitte untereinander besser zu vernetzen.

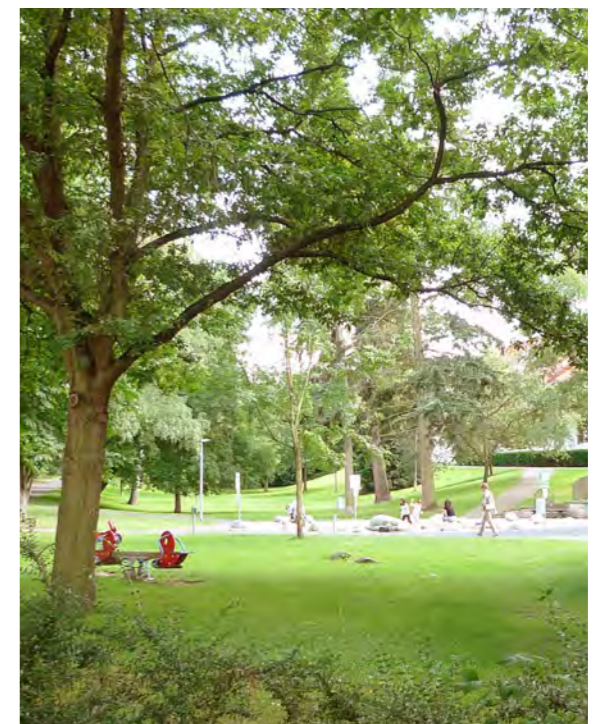
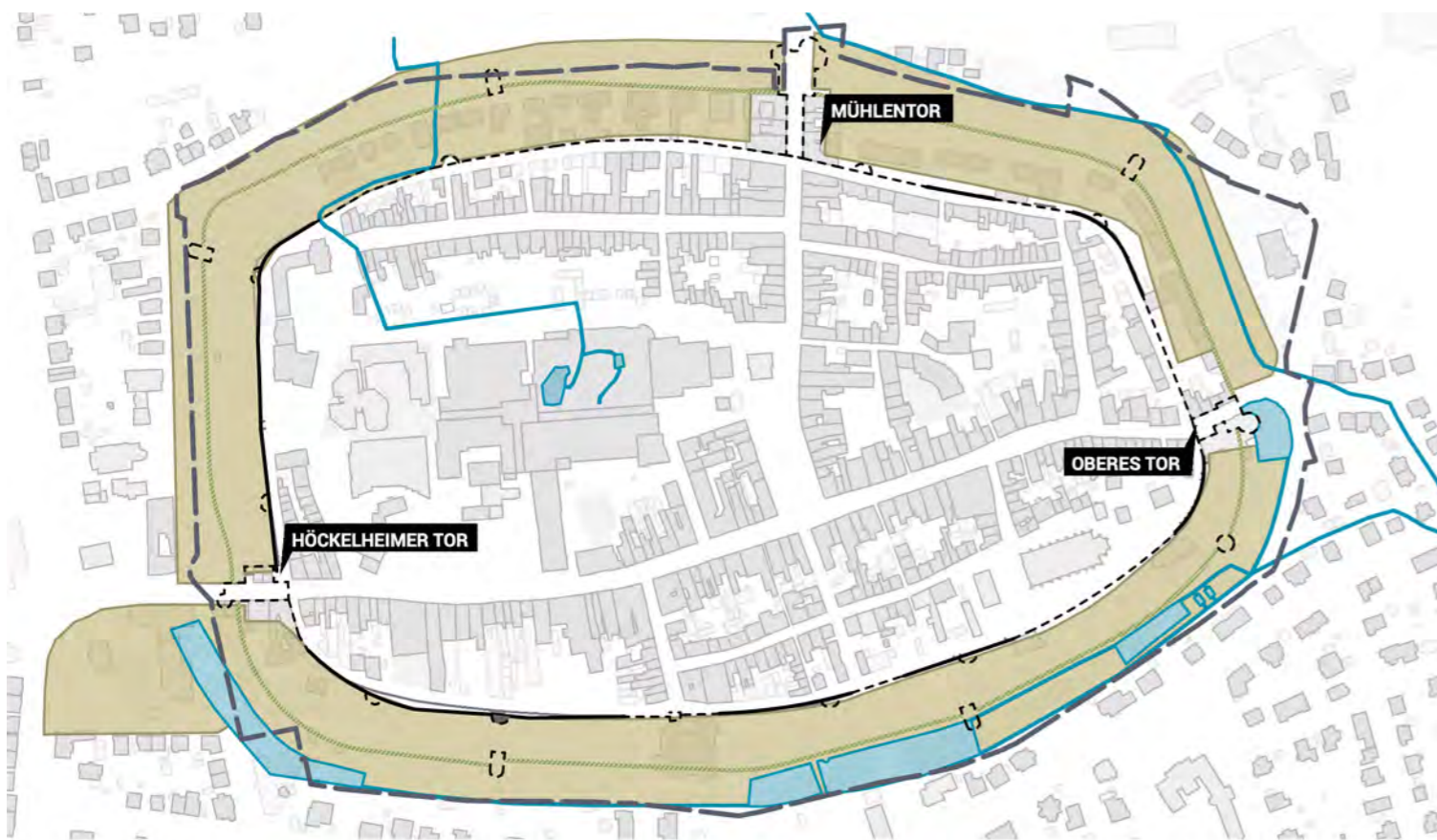


Abbildung 18: Impressionen des Wallbereichs

Die Wallanlage bildet die "Grüne Klammer" der Northeimer Innenstadt. Als ursprüngliche Stadtbefestigung geht sie auf das 15. Jahrhundert zurück, ist heute weitestgehend als parkartiger Freiraum gestaltet, wird vielseitig genutzt und weist in den einzelnen Abschnitten unterschiedliche Ausstattungs- und Gestaltungsmerkmale auf.



HISTORISCHE WALLANLAGE

1/5000

Merkmale des historischen Stadtgrundrisses von 1780
Grünfläche
Wasserfläche

Historische Befestigungsanlage
— erhaltene Mauerteile
- - nicht mehr erhaltene Befestigungsteile
■ ehemalige Wallanlage

Abbildung 19: Die historische Wallanlage

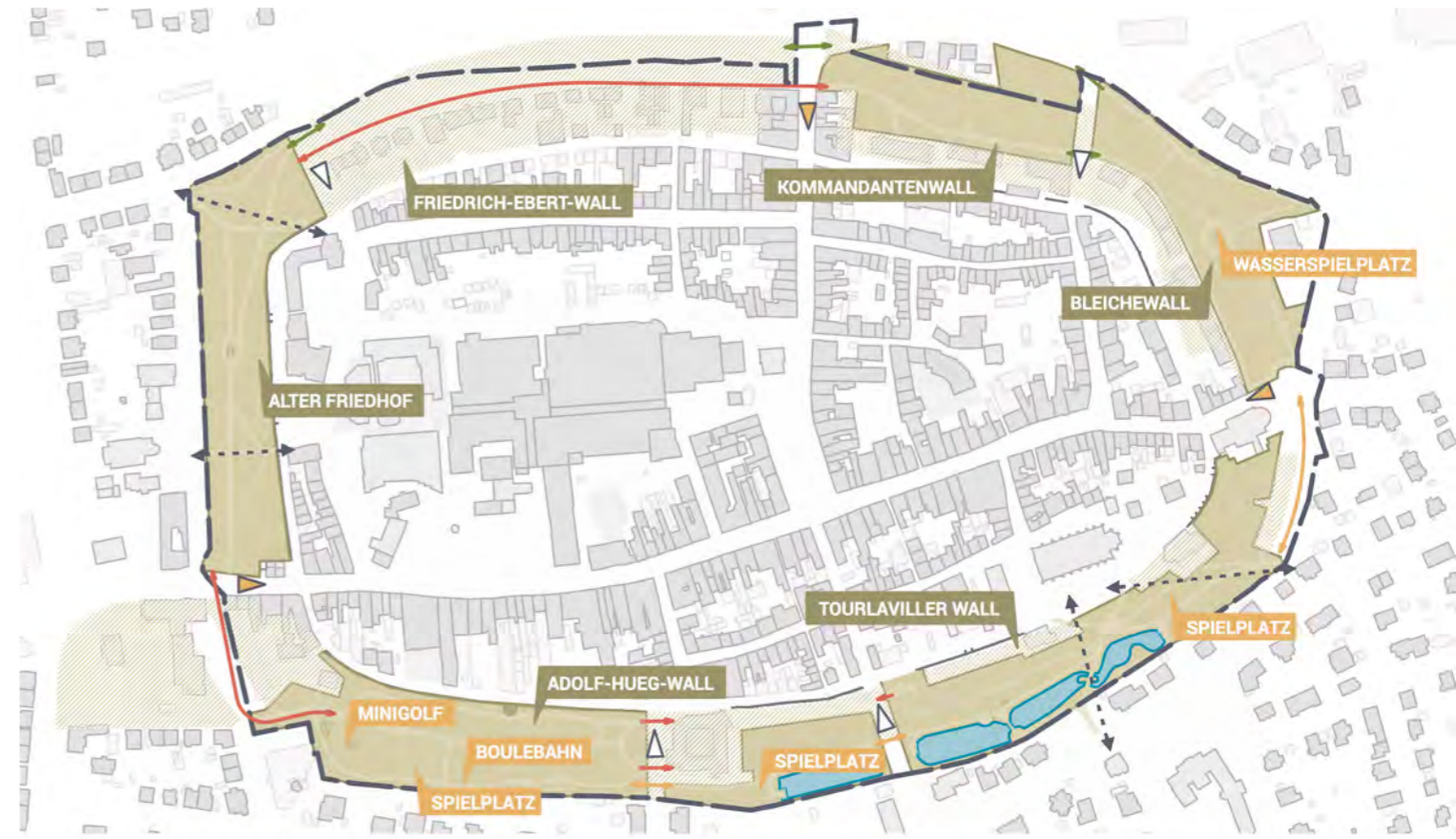
DIE HISTORISCHE WALLANLAGE

Northeim bekam im Jahr 1252 Rechte des Herzogs von Braunschweig-Lüneburg verliehen, darunter auch das Befestigungsrecht. In der zweiten Hälfte des 13. Jahrhunderts, zwischen 1252 und 1305, wurde die Stadtmauer errichtet. Damals existierten drei Stadtzugänge: Das Höckelheimer Tor im Westen, das Obere Tor im Osten und das Mühlen-Tor im Norden. Aufgrund der Topografie (Südhang des Wieters) befand sich im Süden ursprünglich kein Tor. Im 15. Jahrhundert wurde die Stadtbefestigung um die Wallanlage, Gräben und massive Rundbastionen erweitert (vgl. Fachwerk5Eck 2017: 42ff),

Von diesen Bestandteilen sind heute Bereiche der Wallanlage, Mauerteile, Teile des Bollwerks am Oberen Tor, sowie das Roden-Bollwerk (eines von mindestens vier Kanonenbollwerken) und die aufgestauten Teiche im südlichen Wallbereich erhalten. Abschnittsweise sind die Wallanlagen sowie

die Teichanlagen im südlichen Bereich denkmalgeschützt. Im 18. Jahrhundert wurde der Wall teilweise abgetragen und die inneren Gräben aufgefüllt. 1773/74 wurden die Stadttore abgerissen und 1788 wurde ein erster Bereich der Wallanlage umgenutzt. Im westlichen Teil der Wallanlage entstand eine Friedhofsanlage, die anschließend 1885 aufgelassen und in eine Grünanlage umgewandelt wurde. 1874/76 wurde der nördliche Bereich der Wallanlage am heutigen Friedrich-Ebert-Wall bebaut. Zunehmend wurden mehr und mehr Bereiche der historischen Wallanlage zu Freizeitanlagen umgenutzt (vgl. Niedersächsisches Amt für Denkmalpflege 2002: 257ff).

In der Überlagerung der heutigen Stadtstruktur mit der Wallanlage aus dem Jahr 1780 ist zu erkennen, dass die Wallanlage ursprünglich aus größeren zusammenhängenden Abschnitten bestand.



WALLANLAGE HEUTE

1/5000

Grün- und Wasserfläche
■ Grünfläche heute
■ Wasserfläche heute
■ überbaute Flächen

Wegeflächen
■ Fußwege

Wegeverbindungen
— gut
— beeinträchtigt
— unklar
— Durchquerung

Stadteingänge
▶ historisch
▶ nicht historisch

Abbildung 20: Die Wallanlage heute

DIE WALLANLAGE HEUTE

Die ursprünglich größtenteils zusammenhängende Wallanlage besteht heutzutage aus mehreren Abschnitten. Sowohl größere Bereiche als auch kleinere Segmente der Grünanlage sind durch Bebauung umgenutzt, sodass die historische Ausdehnung der Wallanlage als Grünbereich nicht in seiner Gänze erhalten und aufgrund fehlender oder unübersichtlicher Übergänge eingeschränkt erlebbar ist. In einigen Abschnitten ist eine Durchquerbarkeit mittels Fußgängerwegen gegeben (Alter Friedhof und Tourlaviller Wall). Der Kommandantenwall und der Bleichewall dienen zudem der rückseitigen Erschließung der angrenzenden innerstädtischen Bebauung. Übergangssituationen zwischen den einzelnen Abschnitten sind teilweise aufgrund von langen Wegebeziehungen nicht ersichtlich (zwischen Adolf-Hueg-Wall und Alter Friedhof, zwischen Alter Friedhof und Kommandantenwall und zwischen Bleichewall und Tourlaviller Wall). Ab-

schnittsweise sind die Übergänge zwischen den Wallbereichen durch fließenden sowie ruhenden Verkehr und durch unklare Wegebeziehungen beeinträchtigt (zwischen Tourlaviller Wall und Adolf-Hueg-Wall sowie im Tourlaviller Wall). Die einzelnen Abschnitte sind unterschiedlich für den Verkehr ausgelegt. So ist nur der Friedrich-Ebert-Wall, der Kommandantenwall und der Bleichewall für den Fahrradverkehr zugelassen, wobei die Führungsformen variieren.

Die einzelnen Abschnitte der Wallanlage sind unterschiedlich gestaltet, weisen unterschiedliche Nutzungen auf und haben ihre jeweiligen Qualitäten und Defizite. Dabei besteht das generelle Ziel unattraktive öffentliche Räume durch eine Verbesserung der Beleuchtung, stärkere Frequentierung sowie gestalterische Aufwertung zu vermeiden. Die Übersicht über die einzelnen Abschnitte verdeutlicht bestehende Handlungserfordernisse.







Wallabschnitt	ALTER FRIEDHOF	FRIEDRICH-EBERT-WALL	KOMMANDANTENWALL	BLEICHEWALL	TOURLAVILLERWALL	ADOLF-HUEG-WALL
						
Nutzung(en)	- Aufenthalt - Durchquerung	- Wohngebiet - Private Gärten - Private Parkplätze	- Erschließung - Aufenthalt	- Erschließung - Aufenthalt - Spiel	- Aufenthalt, Spiel - Parkplatz (künftig auch Wohnmobilparkplatz), Theater, Kita, Ärztehaus	- Aufenthalt - Spiel - Sport - Minigolf
Wegestruktur	- Gut ausgebaut in mehrere Richtungen	- Entlang der Straße Friedrich-Ebert-Wall	- angemessen ausgebaut	- Gut ausgebaut entlang Straße In der Fluth sowie durch die Wallanlage	- In Wallanlage sowie Querung durch die Wallanlage vorhanden	- Entlang der Wallanlage
Ausstattung	- Sitzbänke, Mülleimer, Lampen - Alte Grabsteine	- Abstandsgrün im Straßenraum	- Sitzbänke, Lampen, Mülleimer	- Sitzbänke, Lampen, Mülleimer - Spielgeräte /Wasserspielplatz	- Sitzbänke, Lampen, Mülleimer, - Teichanlagen	- Sitzbänke, Lampen, Mülleimer
Übergänge	- Wege zu den Grünräumen Adolf-Hueg-Wall und zum Kommandantenwall nicht ersichtlich und nicht ausgeschildert - Übergang zum bebauten Friedrich-Ebert-Wall durch LSA abgesichert	- Übergänge zu Grünbereichen Alter Friedhof und Kommandantenwall durch LSA abgesichert - Zugang zum Kommandantenwall liegt versteckt	- Zum Bleichewall gut ersichtlich	- Zum Kommandantenwall und Tourlaviller Wall gut ersichtlich	- Zum Bleichewall aufgrund von Parkplatz abgetrennt und nicht gut ersichtlich - Zum Adolf-Hueg-Wall vorhanden, aber durch Verkehr auf Wallstraße beeinträchtigt	- Zum Tourlaviller Wall durch Verkehr beeinträchtigt - Zum Alten Friedhof aufgrund langer Wegeverbindung nicht ersichtlich
Qualitäten	- Stadtmauer gut sichtbar - Vielfältige Baumpflanzungen - Gepflegte Wiesenfläche - Gute Durchwegung in mehrere Richtungen - Nähe zum Busbahnhof	- Gestaltung privater Gärten - Abstandsgrün und Baumpflanzungen entlang der Straße Friedrich-Ebert-Wall	- Alte Steinbrücke macht auf Bachlauf aufmerksam - Grünbereich ist Potenzial für rückseitig erschlossene Gebäude	- Einheitlich gestaltete Eingangssituationen - Neuer Wasserspielplatz - Große Grünbereiche mit hoher Vegetation und auffälliger Topografie der Wallanlage - Aufenthaltsbereich an Straße Schuppenstiel	- Teichanlagen - Elemente der Befestigungsanlage erhalten bzw. rekonstruiert - Topografie der Wallanlage gut erkenntlich	- Neue Sportgeräte - Stadtmauer ersichtlich
Defizite	- Zugangssituation an Bahnstraße nicht direkt ersichtlich - Spielplatzanlage im nördlichen Bereich nicht erkennbar	- Zusammenhängende Bebauung unterbricht Wallanlage - Abschnitt der Wallanlage als solcher nicht ablesbar	- Bachlauf von Vegetation zugewachsen - Wenig attraktiv gestaltete Aufenthaltsbereiche - Erneuerungsbedürftiger Zustand der Oberflächen	- Spielgeräte teilweise in schlechtem Erhaltungszustand	- Spielgeräte teilweise in schlechtem Erhaltungszustand - Defizite in der Gestaltung der Wege und Aufenthaltsbereiche - Stadtmauer nur von Obere Straße ersichtlich und teilweise großflächig bewachsen - Öffentliche Toilettenanlage geschlossen	- Spielgeräte teilweise in schlechtem Erhaltungszustand - Stadtmauer teilweise großflächig bewachsen
Handlungserfordernis	- Gestaltung und Beschilderung der Übergangssituationen - Gestaltung von Eingangssituationen	- Gestaltung und Beschilderung der Übergangssituationen	- Gestaltung der Aufenthaltsbereiche - Grünpflege des Bachlaufs - Gestaltung und Beschilderung der Übergangssituation	- Erneuerung der Spielgeräte - Beschilderung der Übergangssituationen	- Beschilderung der Übergangssituationen - Erneuerung der Spielgeräte - Verbesserung der Wasser- und Aufenthaltsqualität der Teichanlagen hinsichtlich Biodiversität und Mikroklima	- Gestaltung und Beschilderung der Übergangssituationen - Erneuerung der Spielgeräte - Grünpflege der Stadtmauer

Tabelle 2: Vergleich der einzelnen Wallabschnitte

Die einzelnen Abschnitte der Wallanlage sind zumeist öffentlich zugänglich und als parkartige Freiräume mit verschiedenen Nutzungen angelegt. In den einzelnen Abschnitten sind die Ausstattungselemente überwiegend einheitlich gehalten, in der gesamten Wallanlage ist allerdings kein einheitliches Gestaltungskonzept ablesbar. Die Übergänge zwischen den einzelnen Wallabschnitten sind zumeist wenig übersichtlich und eindeutig ablesbar.

Viele Oberflächen der Wege und Aufenthaltsbereiche - insbesondere im Bereich Kommandantenwall und Tourlaviller Wall - weisen Mängel auf. Die Ausstattungselemente sind in einzelnen Abschnitten des Walls in die Jahre gekommen, unvollständig und in Teilen erneuerungsbedürftig.

Ein einheitliches Gestaltungsmotiv des Walls stellen die denkmalgeschützten Bereiche der aufgeschütteten Wallanlage, die Stadtmauer sowie die Teiche dar, sie prägen die topografische Situation. Die Stadtmauer weist einen deutlichen Sanierungsbedarf auf, sie ist in vielen Bereichen stark bewachsen und daher an vielen Stellen nicht erlebbar. Darüber hinaus zeichnen sich am Mauerwerk an mehreren Stellen sichtbare Substanzmängel ab.

STADTEINGÄNGE

Die Northeimer Altstadt wird von drei historischen Stadteingängen im Osten, Westen und Norden erschlossen, wodurch die Altstadt auf der Ost-West-Achse sowie aus Norden erschlossen wird. Vier weitere Stadteingänge jüngerer Ursprungs prägen neben den historischen die heutige Situation.

Stadteingang	Qualitäten	Defizite	Handlungserfordernis
Bahnhofstr. / Am Münster	- Historischer Stadteingang - Blickbeziehung zur St. Sixti Kirche - Baulich gefasst	- Oberflächenbelag in schlechtem Erhaltungszustand - Präsenz des ruhenden Verkehrs	- Erneuerung der Oberflächen - Bezug zum Busbahnhof herstellen - Prüfung einer Reduktion des ruhenden Verkehrs
Medenheimerstr.		- Baulich nicht gefasst „Rückseitensituation“ - Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Wall problematisch	- Bauliche Fassung - Vereinfachung Verkehrsführung Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Wall
Zissekengasse und Stubenstr.	- Baulich gefasst	- Präsenz des ruhenden Verkehrs	- Prüfung einer Reduktion des ruhenden Verkehrs am Stadteingang
Mühlenstr.	- Historischer Stadteingang - Blickbezug zur Kapelle - Baulich gefasst	- Verkehrsführung Fußgängerverkehr und Fahrradverkehr unübersichtlich	- Verkehrsführung am Friedrich-Ebert-Wall vereinfachen
Häuserstr.	- Beidseitig von begrünter Wallanlage gefasst		- Betonung als Erschließung
Schaupenstiel	- Blickbezug zur alten Brauerei - Historischer Stadteingang	- Ruhender Verkehr dominiert Gesamteindruck	- Reduktion des ruhenden Verkehrs am Stadteingang
Wieterstr. und Wallstr.	- Beidseitig von begrünter Wallanlage gefasst - Stadtmauer sichtbar	- Präsenz des ruhenden Verkehrs	- Prüfung einer Reduktion des ruhenden Verkehrs am Stadteingang

Tabelle 3: Qualitäten und Defizite der Stadteingänge

3.5 ERSCHLIESSUNG, VERKEHR UND RUHENDER VERKEHR

Die Verkehrsinfrastruktur für die Northeimer Innenstadt umfasst den motorisierten Individualverkehr (MIV), den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), den Fußgängerverkehr und den Fahrradverkehr. Zum MIV gehört auch der ruhende Verkehr.

MIV

Die für den MIV ausgelegte Infrastruktur ist in Haupt- und Nebenerschließungsstraßen gegliedert, die in einigen Bereichen im Einrichtungsverkehr organisiert sind. Die Haupterschließung in die Altstadt für den MIV ist von Westen über die Bahnhofstraße/Am Münster sowie von Norden über die Medenheimer

Straße und die Mühlenstraße möglich. Die Haupterschließung über die Mühlenstraße/Hinter der Kapelle/Am Kloostergarten ist für den MIV im Einrichtungsverkehr ausgelegt, sodass die Hauptverkehrsbelastung auf den Haupterschließungsstraßen im westlichen Teil der Altstadt zu verzeichnen sind. Die Nebenerschließungsstraßen entlang der Stadtmauer sind komplett im Einrichtungsverkehr organisiert, was eine Umfahrung des Altstadt-kerns ohne Gegenverkehr ermöglicht. Eine Hierarchie zwischen Haupterschließung und Nebenerschließungen in den Wohnbereichen ist ablesbar.

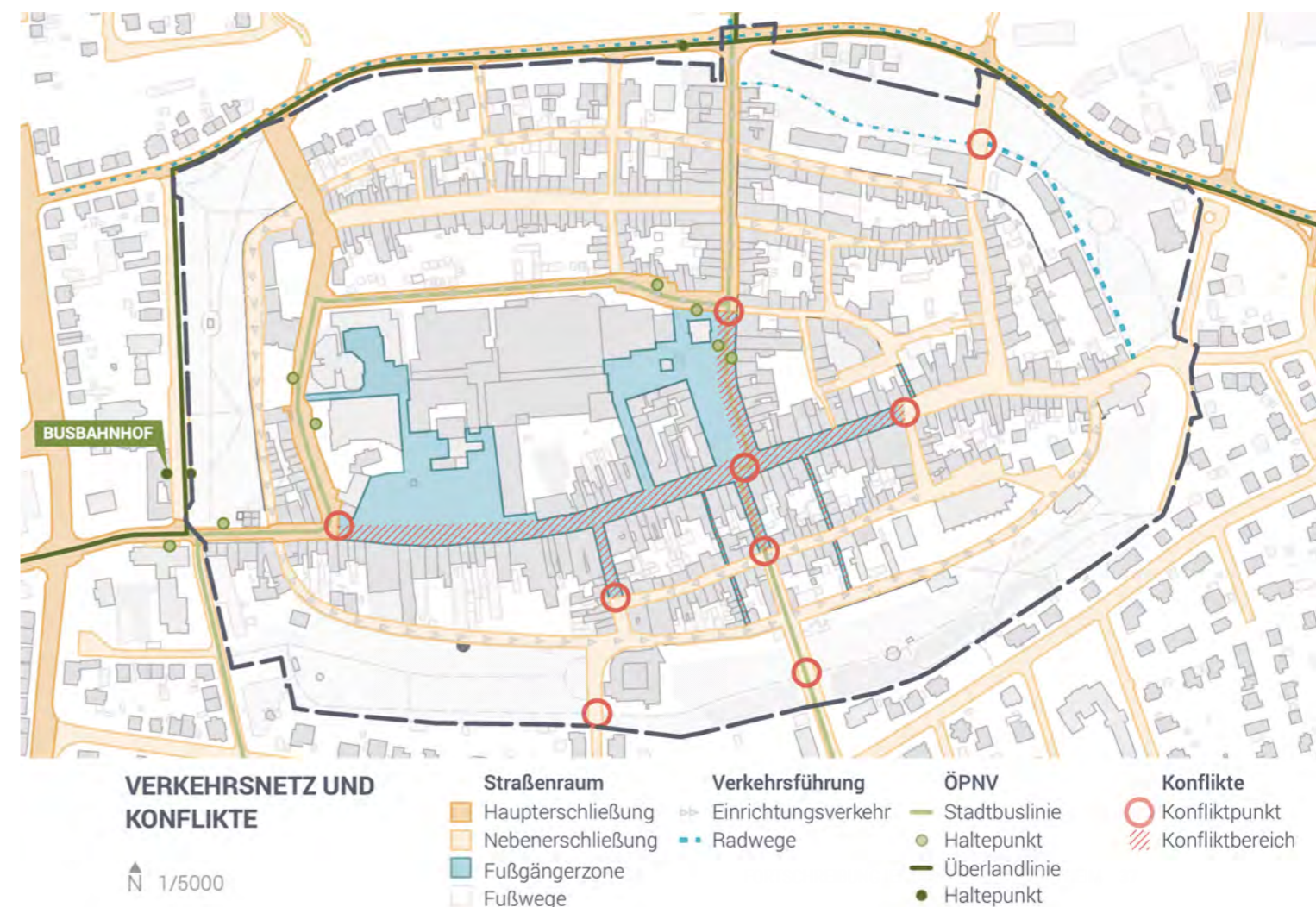


Abbildung 21: Verkehrsnetz und Konflikte

ÖPNV

Aussagen des IEK 2017 (Kapitel 3.6):

- *Busbahnhof am Markt ist der zentrale Umsteigeplatz zwischen verschiedenen Buslinien.*
- *Dadurch Immissionsbelastungen und Nutzungskonflikte*

Die Northeimer Innenstadt wird von Buslinien im Stadtverkehr sowie von Überlandbuslinien gut erschlossen. Alle städtischen Buslinien passieren den zentralen Haltepunkt Markt, der sich in die Haltepunkte Markt-Ost und Markt-West aufteilt und ihn zu einem zentralen Umsteigepunkt zwischen den Buslinien und Hauptknoten der Innenstadterschließung macht. Ein Teil der Buslinien quert die Altstadt in beide Richtungen in der Nord-Süd-Achse und verläuft über die Mühlenstraße, durch die Fußgängerzone am Markt und in die Wieterstraße. Diese Buslinien beeinträchtigen die ansonsten verkehrsfreie Fußgängerzone. Die anderen Buslinien erschließen die Altstadt aus Norden und Westen und haben ihren Linienverlauf in beide Richtungen über die Mühlenstraße, Hinter der Kapelle, Am Kloostergarten, Medenheimer Straße, Am Münster und Bahnhofstraße. Alle städtischen Buslinien sind von der Einrichtungsverkehrsregelung in der Altstadt ausgenommen.

Die Überlandbuslinien umfahren die Altstadt und tangieren sie am westlichen und am nördlichen Rand des Untersuchungsgebiets mit den Haltepunkten Gerdakürassierstraße, Friedrich-Ebert-Wall und Jugendgästehaus. Der Busbahnhof an der Gerdakürassierstraße ist ein wesentlicher Haltepunkt vieler Überlandbuslinien und ermöglicht das Umsteigen in andere städtische Buslinien.

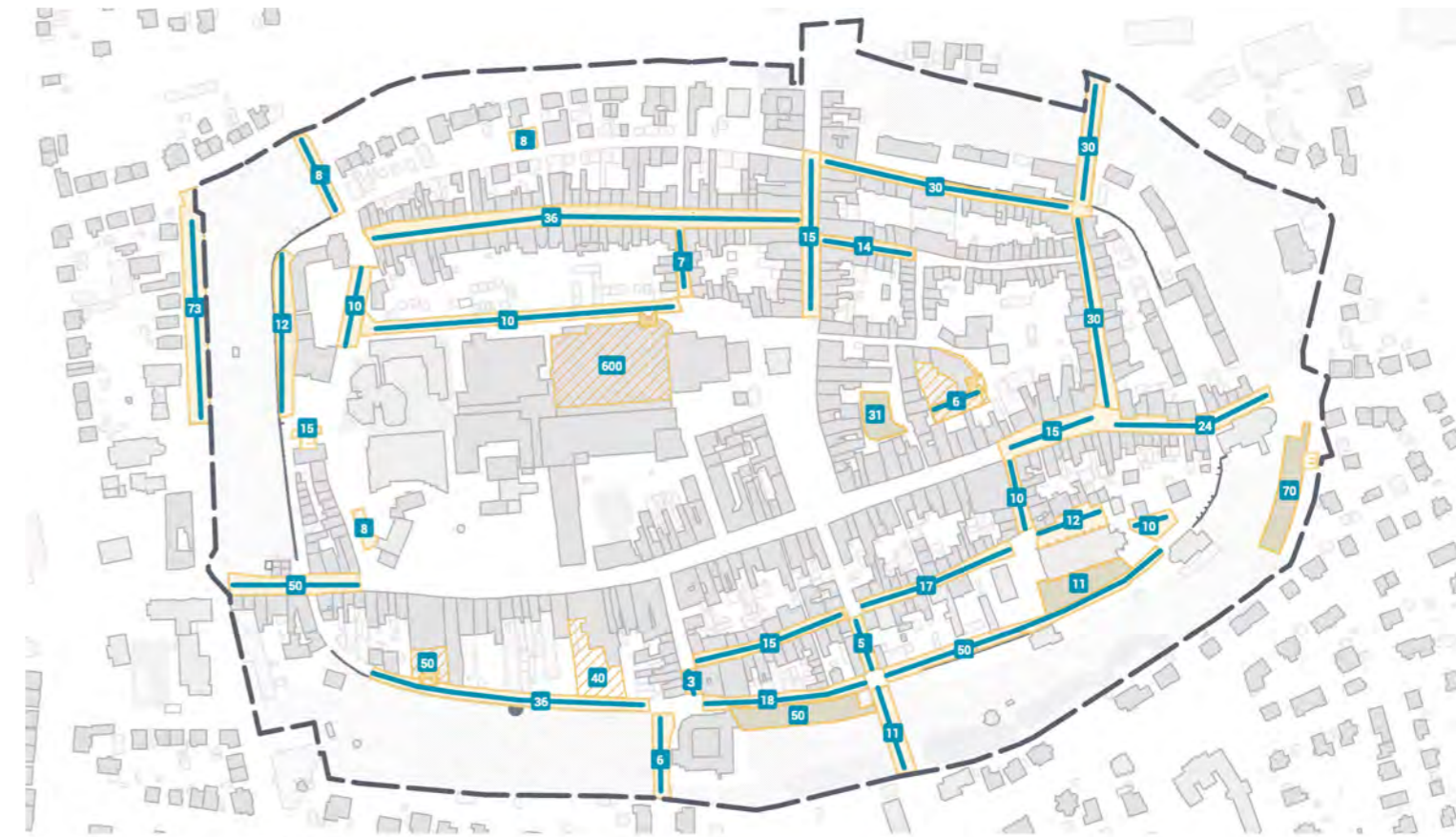
FUSSGÄNGERVERKEHR

Die Fußgängerzone ist zentrales Element des Fußgängerverkehrs in der Altstadt und ermöglicht ein weitestgehend ungestörtes Fortbewegen abseits der Erschließungs-

straßen. Sie ist lediglich für den zeitweisen Zulieferverkehr und Anlieger, die Anfahrt der Hotels, den zeitweisen Radverkehr sowie den abschnittswisen Busverkehr geöffnet, wodurch sich Konfliktpotenziale verschiedener Verkehrsteilnehmer in der Fußgängerzone ergeben. Hemmnisse für ein konfliktfreies Queren der Fußgängerzone in der Nord-Süd- oder Ost-West-Richtung ergeben sich durch die gestalterisch kaum hervorgehobenen Anfangs- bzw. Endbereiche der Fußgängerzone sowie durch den Kreuzungspunkt des Busverkehrs in der Fußgängerzone. Die Wallanlagen sind durchgängig für den Fußgängerverkehr ausgelegt. Mit Ausnahme fehlender Querungshilfen in den südlichen Abschnitten ist die Fortbewegung in den Wallanlagen nahezu konfliktfrei möglich. In den Erschließungsstraßen wird der Fußgängerverkehr zumeist auf Fußgängerwegen organisiert, diese werden abschnittsweise nur einseitig geführt und sind häufig sehr schmal (1 Meter und weniger).

FAHRRADVERKEHR

Der Fahrradverkehr ist in der Innenstadt weitestgehend zugelassen. Abschnittsweise, zum Beispiel in der Fußgängerzone (zwischen 11:00 und 18:30 Uhr Durchfahrungsverbot), ist das Fahrradfahren mit Einschränkungen gestattet. Darüber hinaus verfügt die Northeimer Altstadt nur über eine geringfügig ausgebaute Fahrradinfrastruktur. Gekennzeichnete Radfahrspuren befinden sich nur angrenzend an das Untersuchungsgebiet auf der Straße Friedrich-Ebert-Wall und In der Fluth. Die stellenweise schadhafte Oberflächenbeläge beeinträchtigen das sichere Fahrradfahren. Fahrradabstellanlagen befinden sich vereinzelt und in nicht ausreichendem Umfang im Straßenraum und in der Fußgängerzone. An der Stadthalle befindet sich eine E-Bike Ladestation. Entlang der Erschließungsstraßen sowie in der Fußgängerzone sind die Hauptorte der Umgebung ausgeschildert. Die umfangreiche Beschilderung steht in einem unausgewogenen Verhältnis zur vorhandenen Fahrradwegeninfrastruktur.



RUHENDER VERKEHR

Stellplatzverortung

- Straßenraum
- Parkplatzanlage
- Parkhaus oder Hinterhof

- Einfahrt Parkhaus
- Ladestation

Stellplatzzahlen

- 30 Stellplatzanzahl
- Ausdehnung im Straßenraum

1/5000

Abbildung 22: Ruhender Verkehr.

RUHENDER VERKEHR

Aussagen des IEK 2017 (Kapitel 3.6):

- *Ein erheblicher Teil des ruhenden Verkehrs wird in den Straßenräumen untergebracht.*

Der ruhende Verkehr in der Northeimer Altstadt wird in Parkhäusern, auf Parkplatzanlagen und im öffentlichen Straßenraum dezentral organisiert. Zahlenmäßig bieten die Parkhäuser, insbesondere das Parkhaus des City-Centers, die größte Anzahl der in der Altstadt verfügbaren Plätze und decken damit bereits einen Großteil des Stellplatzbedarfes für die Innenstadt ab. Größere Parkplatzanlagen befinden sich an der Oberen Straße sowie in der Wallanlage am Schaupenstiel. Mit wenigen Ausnahmen ist in allen Straßenräumen der Erschließungsstraßen ruhender Verkehr organisiert, der zusammen mit der Beschilderung des Parkraummanagements

das Straßenbild beeinträchtigt. Das Fehlen eines abgestimmten Parkleitsystems verstärkt die Dezentralisierung des ruhenden Verkehrs. Darüber hinaus ist keine Kategorisierung der Stellplatzflächen, zum Beispiel nach Bewohnern, Tagesbesuchern und langfristigen Besuchern ersichtlich.

KONFLIKTE IM VERKEHRSNETZ

Aussagen des IEK 2017 (Kapitel 3.6):

- *Die unterschiedlichen Hierarchien für die Verkehrsteilnehmer sind an einigen Kreuzungsbereichen nicht eindeutig erkennbar.*

Aus der Untersuchung des Verkehrsnetzes und insbesondere der Knotenpunkte unterschiedlicher Verkehrsmittel ergeben sich folgende Konflikte:

- Erschließungsstraßen des MIV tangieren die Fußgängerzone an den Kreuzungen Am Münster/Medenheimer Straße, Mühlenstraße/Hinter der Kapelle, Breite Straße/Kirchstraße und Hagenstraße/Wieterstraße
- Busverkehr quert die Fußgängerzone
- Lieferverkehr in der Fußgängerzone
- Unebenes Natursteinpflaster in der Fußgängerzone und in einigen Seitenstraßen erschwert die barrierefreie Fortbewegung
- Fehlende Querungshilfen entlang der Wallanlage an querenden Straßen
- Ruhender Verkehr dominiert den öffentlichen Straßenraum
- Beschilderung des Parkraummanagements beeinträchtigt Straßenbild

AKTUELLE VERKEHRSREGELUNG IN DER INNENSTADT

Am 09.07.2020 wurde im Stadtrat auf Grundlage der Stellungnahme der Verwaltung zum Verkehrsgutachten der Standortgemeinschaft eine teilweise Öffnung der Fußgängerzone für den MIV beschlossen (Beschlussvorlage 00921/2016-2021). Der Beschluss umfasst folgende Punkte:

MIV

- Umwidmung der Fußgängerzone im östlichen Bereich (Breite Straße bis Wieterstraße) ganztägig zum verkehrsberuhigten Bereich
- Errichtung versenkbarer Poller
- Ein Konzept für Lieferverkehr soll zur Beschlussfassung vorgelegt werden
- Eine mögliche Öffnung der Fußgängerzone im Teilbereich Am Münster soll im Zuge des Wettbewerbs Münsterplatz geklärt werden

Ruhender Verkehr

- Schaffung und Markierung von Kurzzeitparkplätzen, soweit es Flächen und Fahrbahnmaße zulassen

ÖPNV

- Beauftragung zur Prüfung der Verlegung der Bushaltestelle Medenheimer Straße zum Medenheimer Platz

Fahrradverkehr

- Ein Konzept für Fahrradabstellmöglichkeiten soll zur Beschlussfassung vorgelegt werden

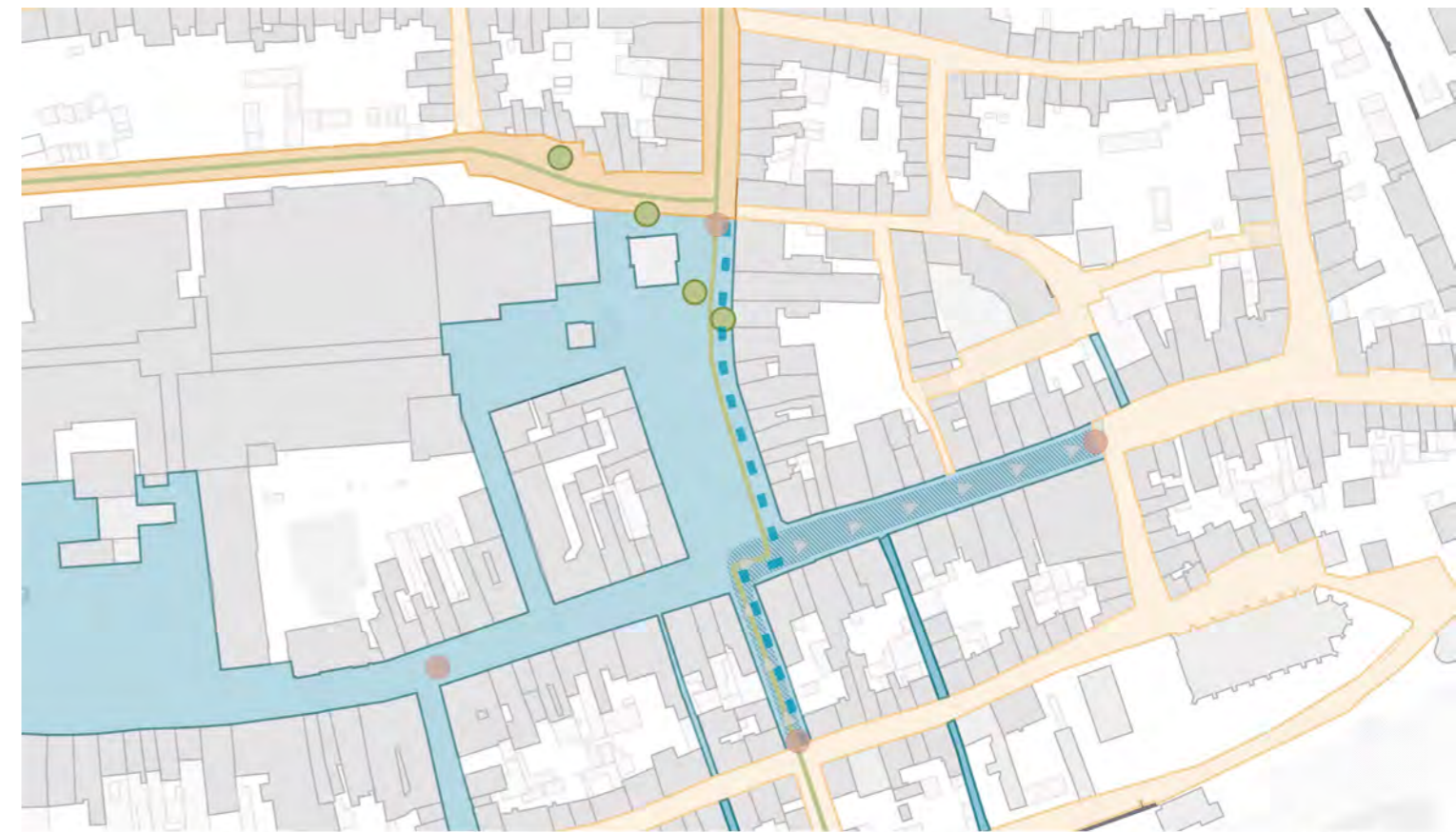
BEWERTUNG DER TEILÖFFNUNG DER FUSSGÄNGERZONE AUS STÄDTEBAULICHER SICHT

Im Laufe des Jahres 2020 tritt eine neue Verkehrsregelung für die Innenstadt in Kraft, die Auswirkungen auf die Erreichbarkeit der gewerblich genutzten Flächen und Wohnungen im östlichen Bereich der Breite Straße, den Verkehr und den Stadtraum haben wird. Die Gegenüberstellung (vgl. Tabelle 4) verdeutlicht Vor- und Nachteile einer Öffnung der östlichen Breite Straße für den MIV aus städtebaulicher Sicht.

Unter Einbeziehung des Wettbewerbsergebnisses zum Münsterplatz und den darin formulierten Empfehlungen zur Verkehrsführung der Straße Am Münster ist eine abgestimmte Verkehrsregelung für den gesamten Innenstadtbereich in Abwägung verkehrlicher, funktionaler, städtebaulicher, atmosphärisch-gestalterischer und klimatischer Faktoren zu entwickeln.

Aus städtebaulicher Sicht werden die Perspektiven und Erfolgsfaktoren der Innenstadt in einer breiten Angebotsmischung (Einzelhandel, Dienstleistungen, sozio-kulturelle Angebote, besondere Wohnformen), einer hohen Aufenthaltsqualität und einem Erlebniswert gesehen und weniger in einer direkten Anfahrbarkeit durch den MIV und einem Parkplatzangebot vor den Angeboten des Einzelhandels.

Es wird die Erstellung eines integrierten Verkehrs- und Parkraumkonzeptes für die gesamte Innenstadt empfohlen.



AKTUELLE VERKEHRSFÜHRUNG

1/2500

Straßenraum

- Fußgängerzone
- verkehrsberuhigt
- Haupterschließung
- Nebenerschließung

Verkehrsführung

- ⇨ Einrichtungsverkehr
- ⇨ Durchfahrtsmöglichkeit für Radverkehr

- versenkbarer Poller

ÖPNV

- Stadtbuslinie
- Haltepunkt

Abbildung 23: Aktuelle Verkehrsführung in der Innenstadt (laut Beschluss vom Juli 2020)

VORTEILE

- Erreichbarkeit der östlichen Breite Straße durch den MIV
- Parkplatzangebot in der Breite Straße vor Geschäftslokalen / Gewerbeeinheiten
- Installation versenkbarer Poller für zeitweise Sperrungen
- Möglichkeit zur baulichen Gestaltung und Ablesbarkeit des Übergangs zwischen Fußgängerzone und verkehrsberuhigtem Bereich
- Öffnung für den Radverkehr zur Querung der Fußgängerzone

NACHTEILE

- Höhere Verkehrs-, Lärm- und Luftbelastung auf der Breite Straße, Wieterstraße, Hagenstraße, Obere Straße und Kirchplatz
- Nur geringfügige Zugewinne im Parkplatzangebot im Straßenraum
- Beeinträchtigung des Straßenraums und der Aufenthaltsqualität durch ruhenden Verkehr
- Zunahme von Konflikten zwischen den Verkehrsteilnehmenden (MIV, Bus, Fahrrad, Fußgänger) an Kreuzungssituationen

Tabelle 4: Vor- und Nachteile einer Teilöffnung der Fußgängerzone

3.6 NUTZUNGEN UND FUNKTIONSBEREICHE

Aussagen des IEK 2017 (Kapitel 3.10):

- Einzelhandelsfunktionen liegen hauptsächlich um die Haupteinkaufsstraße. Reine Wohnnutzung in den östlichen und nördlichen Quartieren; Zwei getrennte Bereiche für Kultur und Freizeit
- Heterogene Eigentümerstrukturen
- Ausgeprägter Bestand an öffentlichen Gebäuden: Kreisverwaltung, Verbandshaus, Kreishandwerkerschaft

Anhand der Nutzungen in den Erdgeschossbereichen lassen sich unterschiedliche Nutzungsschwerpunkte in der Innenstadt identifizieren. Die vorwiegend gewerblichen Nutzungen beschränken sich auf das City-Center und die Haupteinkaufsstraßen (Am Münster, Breite Straße, Mühlenstraße, Markt). In Richtung des Stadteingangs am Schauenstiel löst sich diese Prägung durch Wohnnutzungen und Dienstleistungen in den Erdgeschosszonen auf. Die umliegende Bebauung, vor allem entlang der Neustadt, um die Häuser- und Holzhäuserstraße und entlang der Hagenstraße ist vorwiegend von Wohnbebauung geprägt. In einzelnen Objekten werden die Erdgeschosse für Dienstleistungen genutzt.

Nach Erhebungen der Stadt standen im Frühjahr 2020 54 Objekte im Geltungsbereich leer. Ein Rückschluss auf Entwicklungstendenzen im Abgleich mit dem Einzelhandelskonzept lassen sich aufgrund unterschiedlicher Datengrundlagen nicht ziehen. Die Leerstände sind räumlich zu größten Teilen im zentralen Versorgungsbereich zu verorten. Aktuelle Problemberei-

che mit besonders hohen Leerstandquoten lassen sich an der südlichen Bebauung des Münsterplatzes, in den Ladenlokalen der Sonnenpassage und am Marktplatz identifizieren. Im Vergleich zur Wohnbebauung überwiegen deutlich die Leerstände in gewerblich genutzten Erdgeschossbereichen, was auf strukturelle Probleme im Einzelhandelssektor zurückzuführen ist. Leerstände in den Obergeschossen lassen sich in den meisten Fällen auf Immobilien in einem sehr schlechten baulichen Zustand zurückführen, die auf allen Etagen ungenutzt sind. Für eine Revitalisierung sind in diesen Fällen umfassende Sanierungsmaßnahmen notwendig

EINZELHANDEL

Aussagen des IEK 2017 (Kapitel 3.11):

- 133 Gewerbebetriebe mit 21.200 m² Verkaufsfläche. Weitere 163 Einzelhandelsgeschäfte mit zentrenergänzenden Funktionen.
- Ungefähr gleiche Verteilung der Verkaufsflächen auf historische Altstadt (51%) und City-Center (49%).
- Warenangebot im City-Center vorwiegend durch Filialisten im Bekleidungs-sortiment (66%). In der restlichen Innenstadt vor allem „sonstige Sortimente“ (36%).

Northeim nimmt in der Region die Funktion eines Mittelzentrums ein. Dabei ist die Innenstadt durch die hohe Versorgungsfunktion und die Nutzungsmischung der zentrale Versorgungsbereich der Stadt. Im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes wurde dafür die Haupteinkaufzone in eine Hauptla-



Abbildung 24: Nutzungen im Erdgeschoss



Abbildung 25: Nutzungen in den Obergeschossen

Erhebungen: Stadt Northeim, ergänzt um Erhebungen durch STADTGUUT

ge und Nebenlagen unterteilt. Auffallend ist, dass die Gesamtverkaufsfläche im Innenstadtzentrum im Vergleich zu ähnlichen Städten überdurchschnittlich hoch ist (vgl. Stadt + Handel 2019: 23). Diese verteilt sich zur Hälfte auf das City-Center, welches mit Bekleidungsfilialisten die größten Magnetbetriebe aufweist. Im restlichen Bereich der Innenstadt überwiegen aufgrund der kleinteiligen Struktur inhabergeführte Fachgeschäfte mit einem breiten Sortimentmix. Bereits im Einzelhandelskonzept wurde die fehlende Vernetzung des Angebotes des City-Centers und der restlichen Einzelhandelsbereiche als ein zentrales Problem benannt und auch aktuell von Vertretern der Stadtverwaltung bestätigt (vgl. Stadt + Handel 2017: 78). Die Anzahl an gastronomischen Angeboten ist im Vergleich zu ähnlichen Mittelstädten eher als gering zu bezeichnen. Es fehlen vor allem gastronomische Angebote in den Abendstunden. Neben dem Einzelhandelsangebot ist die Anzahl zentrenergänzender Funktionen im Vergleich zu ähnlich Städten ebenfalls sehr gering (vgl. Stadt + Handel 2019: 27).

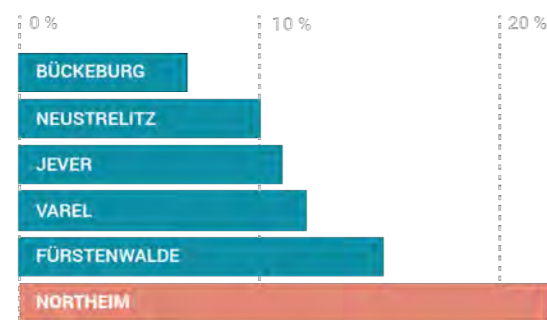


Abbildung 26: Leerstandsquoten in Innenstadtzentren
Quelle: Eigene Darstellung nach Stadt + Handel: Strukturpotentialanalyse 2019: 26

Die Leerstandsquote in der Northeimer Innenstadt in den gewerblich genutzten Erdgeschosszonen ist höher als in anderen vergleichbaren Innenstadtzentren. Insgesamt standen im Jahr 2019 innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches (siehe Abbildung 28) 38 Ladenlokale leer, was ungefähr 22% der gesamten Objektzahl entspricht (vgl. Stadt + Handel 2019: 28). Im Gegensatz zur

restlichen Innenstadt weist das City-Center aktuell nur einen Leerstand (ehem. Gutkauf) auf. Die Leerstandssituation in den Gewerbeflächen der Innenstadt lässt sich zum Teil auf strukturelle Entwicklungen im Einzelhandelssektor zurückführen und wird sich voraussichtlich in den folgenden Jahren weiter verschärfen. Die Leerstände lassen sich in einigen Objekten auch auf bauliche und funktionale Unzulänglichkeiten zurückführen. Ein Großteil der kleinteiligen Fachwerkbauwerke entspricht nicht den heutigen Anforderungen des Einzelhandels an Verkaufsfläche, Ausstattung und Barrierefreiheit. Hier sollte die Sanierung des baulichen Bestandes und gegebenenfalls eine Zusammenlegung mehrerer Objekte unter Beibehaltung der historischen Fassaden geprüft werden.

Vor dem Hintergrund des großen Verkaufsflächenanteils in der Innenstadt, der hohen Leerstandsquote und den genannten baulich-funktionalen Mängeln sind Alternativen zu Einzelhandelsnutzungen in Teilbereichen der Haupteinkaufsstraßen zu prüfen.

WOHNEN

Die Innenstadt von Northeim ist neben ihrer Zentrumsfunktion auch ein wichtiger Wohnstandort. Gerade im Hinblick aktueller gesellschaftlicher Entwicklungsprozesse und der strukturellen Defizite im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich kommt der innerstädtischen Wohnfunktion eine wichtige Rolle zu.

In der Wohnraumbedarfsanalyse wird ein zunehmender Rückgang des Wohnungsbedarfs in Northeim um acht Prozent bis 2035 prognostiziert (vgl. InWIS 2018: 37). Dies entspricht dem regionalen Trend in weiten Teilen des südöstlichen Niedersachsens. Aufgrund des leichten Wohnraumüberschusses ergeben sich besondere qualitative Anforderungen an den Wohnraum. Diese sind vor allem zielgruppenspezifisch zu betrachten: In Northeim werden vorwiegend kleine Wohnflächen für Single-Haushalte bis 60m² und familiengerechte Wohnungen zwischen 85m² und 95m² nachgefragt. Hinsichtlich



ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH

1/5000

Lagekategorien
 Hauptlage
 Nebenlage

Abbildung 27: Zentraler Versorgungsbereich

der Ausgestaltung der Wohnungen fehlt in Northeim vor allem ein ausreichendes Angebot an altersgerechten Wohnformen unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit und geeigneter Ausstattung. Die Innenstadt mit ihrer infrastrukturell günstigen Lage und mit den bestehenden sozialen Angeboten für Senioren (Begegnungsstätte „Alte Wache“, Senioren heute e.V., Seniorenrat der Stadt Northeim, u.a.) bietet hierfür eine Möglichkeit. Da im Erhebungszeitraum 22 Prozent der Haushalte als einkommensschwach einzuordnen waren, besteht zudem eine hohe Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum (ebd. 43).

Die Innenstadt Northeims bietet aktuell Wohnraum für ca. 2.000 Einwohner, was 10 Prozent der Gesamtbevölkerung entspricht (ebd. 82). Das Wohnungsangebot wird von mittleren Wohnungsgrößen dominiert, was der zunehmenden Nachfrage nach Singlewohnungen und familiengerechten Wohnformen entgegensteht. Insgesamt befindet sich 21 Prozent des bezahlbaren

Wohnraums in der Innenstadt, weswegen dieser Bereich ein besonderes Potential für einkommensschwächere Haushalte bietet (ebd. 54). In Zukunft bietet sich die Möglichkeit durch eine geeignete Anpassung des Wohnungsbestandes auch weitere Zielgruppen – wie beispielsweise Schüler im zweiten Bildungsweg, Auszubildende und Studierende – anzusprechen. Besonders in den fachwerkgeprägten Wohnquartieren um die Haupteinkaufszone zeigen sich bereits positive Beispiele sanierter Wohnungsbestände, hochwertig gestalteter Straßen- und Hofbereiche und gut funktionierender Wohnmilieus. Das trotzdem eher negative Image der Innenstadt als Wohnstandort lässt sich hauptsächlich auf qualitative Defizite im öffentlichen Raum, sanierungsbedürftige Bausubstanz sowie veraltete Wohnungsgrundrisse und die fehlende Barrierefreiheit zurückführen. Das Fehlen eines fußläufig gut erreichbaren Nahversorgungsangebotes in der Innenstadt verstärkt diesen Effekt.

3.7 KULTUR UND GEMEINBEDARF

Aussagen des IEK 2017 (Kapitel 3.12):

- Bekannte kulturelle Einrichtungen sind das Museum, Theater der Nacht, die Stadthalle und das Medienzentrum
- Weitere bildungsbezogene Angebote sind in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet

Neben Einzelhandel und Gastronomie weist die Innenstadt von Northeim auch weitere zentrenergänzende Funktionen wie beispielsweise Verwaltungseinrichtungen, Gesundheitsinfrastruktur und weitere Dienstleistungen auf. Dabei ist der Anteil entsprechender Nutzungen im Vergleich zu anderen Mittelzentren deutlich geringer (Stadt + Handel 2019: 27). Das Kreishaus mit den Außenstellen der Kreisverwaltung ist ein zentraler Faktor für die Belebung der Innenstadt. Außer dem Bürgerbüro, dem Standesamt und dem Katasteramt sind keine städtischen Verwaltungseinrichtungen mehr in der Altstadt oder in direkter Umgebung untergebracht. Darüber hinaus zeichnet sich Northeim durch ein breites Angebot kultureller Nutzungen und weiterer Räume für Gemeinbedarf aus. Neben den städtischen Akteuren bieten hier vor allem verschiedene Vereine soziale Angebote an. Dabei lassen sich in der Innenstadt drei Schwerpunktbereiche definieren, die unterschiedliche Arten von Angeboten bündeln:

SCHWERPUNKTBEREICH 1:

Der St. Blasien-Komplex stellt als einzig erhaltener Teil der ehemaligen Klosteranlage einen Nukleus der Stadtentwicklung und der Historie Northeims dar. Hier befindet sich auch die Grablage des Stadtgründers Graf Otto. Die gegenwärtige Mischnutzung (Standesamt, Trauzimmer, Kapelle, Bürgersaal, Vereinsnutzung, Wohnungen und Gastronomie) bildet insbesondere in Verbindung mit dem Heimatmuseum, der Stadthalle, dem Kreishaus und dem Medienzentrum einen großen und vielfältigen sozio-kulturellen Schwerpunkt in der westlichen Innenstadt. Für einen langfristigen Erhalt des Gebäudes und der Nutzungsfunktionen ist eine Sanierung der Bausubstanz notwendig. Dafür sollten die Belange der Energieeffizienz, Ressourcenschonung und Barrierefreiheit mit den Anforderungen des Denkmalschutzes und der Wirtschaftlichkeit in ein angemessenes Verhältnis gesetzt werden.

Um den Schwerpunktbereich im Westen der Innenstadt weiter zu stärken ist die Instandsetzung und Umnutzung des Gebäudes „Am Münster 31-33“ geplant. Das ehemalige Herrenhaus innerhalb der Klosterfreiheit mit Ausrichtung zum Münsterplatz, ist ein zweigeschossiger Fachwerkbau aus dem Ende des 18. Jahrhunderts. Das Gebäude ist ein Einzelbaudenkmal und beherbergte zuletzt Arztpraxen und eine Wohnung, steht heute jedoch leer. Ein Zwischenbau des 20. Jahrhunderts verbindet das Gebäude mit dem Heimatmuseum. Die zukünftige Nutzungskonzeption sieht für das Gebäude als Erweiterung und Ergänzung des angrenzenden Heimatmuseums mehrere Funktionen vor. Es sollen für das Museum dringend benötigte Magazin- und Archivkapazitäten sowie Werkstatt-, Vortrags- und Seminarräume geschaffen werden. Zusätzlich könnten auch

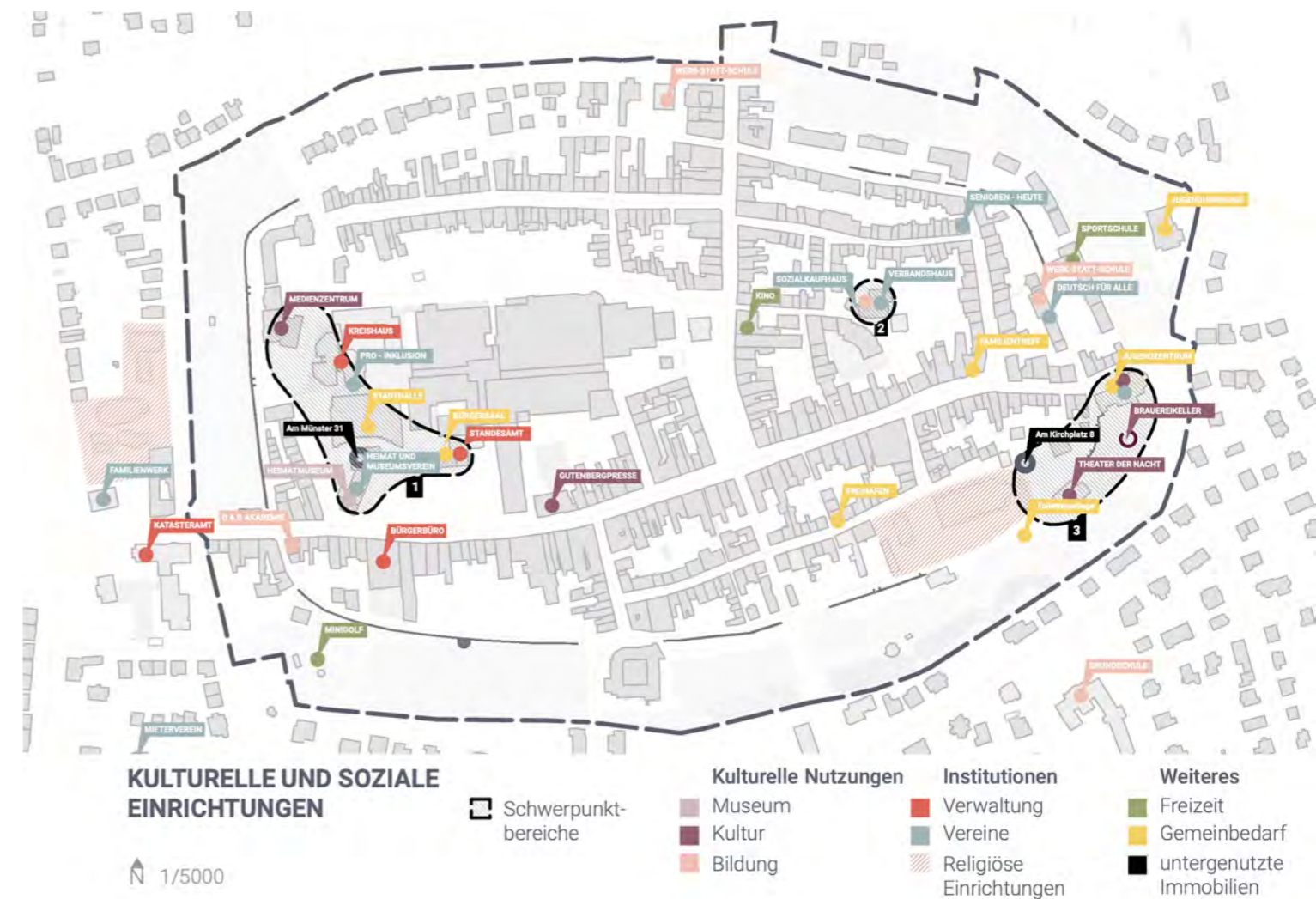


Abbildung 28: kulturelle und soziale Einrichtungen

Räume durch Vereine oder andere Kulturträger genutzt werden. Zielsetzung ist dabei die Profilierung der Innenstadt als wirtschaftliches, kulturelles und soziales Zentrum für Northeim und das Umland. Die Außengastronomienutzungen des St. Blasienkomplexes beleben bereits den Münsterplatz. Zur Steigerung der Aufenthaltsqualität ist eine qualitätsvolle Umgestaltung der Freiräume im Schwerpunktbereich erforderlich. In diesem Rahmen sollten auch die räumlichen Verbindungen und Zugänge von St. Blasien Stift, Heimatmuseum, Stadthalle, Kreishaus und Medienzentrum verbessert werden.

SCHWERPUNKTBEREICH 2:

Das sogenannte „Verbändehaus“ wurde 1768-70 als Fachwerkkonstruktion unter Einbeziehung von Teilen älterer Bauten errichtet und hat im Laufe seiner Geschichte unterschiedliche Nutzungen erfahren. Fast 120 Jahre lang diente es als Rathaus der Stadt.

Aktuell beherbergt es verschiedene soziale Einrichtungen, Verbände und Vereine sowie eine Anwaltskanzlei. Darüber hinaus bietet es Gruppenräume für kulturelle Angebote. Das Gebäude hat für das Sanierungsgebiet eine wichtige Funktion als Anlaufstelle für verschiedenste Beratungen und stellt somit einen wichtigen Bestandteil der Daseinsvorsorge und Nutzungsvielfalt der Innenstadt dar. Zukünftig ist geplant, den Nutzungsschwerpunkt durch soziale Träger zu erhalten und weiter auszubauen. Das Gebäude weist erhebliche bauliche und funktionale Defizite auf. Für den langfristigen Erhalt des Gebäudes sowie den Ausbau der Nutzungsfunktion als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung sind daher umfangreiche bauliche Maßnahmen erforderlich. Ergänzend dazu bestehen auch in diesem Bereich Handlungsbedarfe im öffentlichen Raum im Umfeld der Immobilie.

SCHWERPUNKTBEREICH 3:

Im Bereich der östlichen Innenstadt zentrieren sich mehrere kulturelle Nutzungen. Das regional bekannte „Theater der Nacht“ fungiert hier als Magnet. Das Jugendzentrum „Alte Brauerei“ bietet mit der Jugendkneipe „Turm 2.0“ vor allem Angebote für die jüngere Bevölkerung. Der dazu gehörende Brauereikeller im nördlichen Bereich des Tourlaviller Walls wurde bereits für vereinzelte Veranstaltungen genutzt. Aufgrund der hervorragenden Akustik wird eine zukünftige kulturelle Nutzung für Lesungen, Konzerte und Events angestrebt. Zielgruppe sollen hier speziell Kinder, Jugendliche und Senioren sein. Auch sollen die Gewölbe im Rahmen von Stadtführungen öffentlich zugänglich sein. Mit der St. Sixti Kirche und den zusätzlichen Räumlichkeiten des Gemeindehauses ist ein ergänzender sozio-kultureller Standort ansässig.

Das denkmalgeschützte und stadtbildprägende Fachwerkgebäude „Kirchplatz 8“ soll einer Nutzung als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung zur Verbesserung der Attraktivität und Lebensqualität der Innenstadt zugeführt werden. Bei dem in Südniedersachsen einzigartigen Baudenkmal aus dem Jahr 1510 handelt es sich um ein spätgotisches Dielenhaus mit hoher bauhistorischer Bedeutung. Aufgrund einer fehlenden Nutzung in den letzten Jahren ist hinsichtlich der Gebäudesubstanz ein dringender und umfassender Sanierungsbedarf entstanden. Das Dach, tragende Balken und ein Großteil des Fachwerks sind größtenteils gut erhalten und bieten somit gute Voraussetzung für das Ziel der Modernisierung und Instandsetzung nach den ursprünglichen Baustandards aus der Bauzeit. Das Gebäude soll als Haus der lebendigen Geschichte das „Wohnen und Leben“ im Mittelalter des 16. Jahrhunderts erlebbar machen. Dafür wird es im Rahmen von historischen Stadtführungen, aber auch durch kulturelle Veranstaltungen wie Lesungen, Ausstellungen und Workshops für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Weiterhin soll das Baudenkmal als Anschauungsobjekt, erlebbarer Bildungsort bzw. Freilichtmuseum für verschiedenste

Bildungseinrichtungen dienen (z.B. Universitäten, Meisterschulen). Insgesamt wird mit dem Vorhaben ein überregionales touristisches Alleinstellungsmerkmal für die Stadt Northeim geschaffen. Darüber hinaus wird die Einrichtung im Rahmen der kulturellen Bildung einen Beitrag zur Integration von Menschen neuer Kulturen leisten. Das Ziel besteht darin, das Denkmal räumlich und funktional mit den umliegenden kulturellen und touristischen Einrichtungen zu verzahnen. Dahingehend sind umfangreiche Kooperationen z.B. als Probestühne und Bibliothek/Archiv der Internationalen Vereinigung der Puppentheater geplant. Für die langfristige Nutzung und Unterhaltung wird der derzeit in Gründung befindliche Verein „Leben am Northeimer Kirchplatz anno 1510“ federführend verantwortlich sein.

Durch den Ausbau des Brauereigewölbes und des Fachwerkgebäudes „Kirchplatz 8“ wird das funktionale Zentrum im Osten des Sanierungsgebiets als kultureller, sozialer und freizeitbezogener Schwerpunktbereich gestärkt. Um diesen besser touristisch zu erschließen sind weitere Übernachtungsmöglichkeiten für Besucher der Altstadt zu etablieren. In Ergänzung zu der fußläufig erreichbaren Jugendherberge ist dahingehend die Öffnung des untergenutzten Parkplatzes am Schuppenstiel für Wohnmobile zu prüfen.

ÖFFENTLICHE TOILETTENANLAGEN

Im zukünftigen Sanierungsgebiet befinden sich drei öffentliche Toilettenanlagen, von denen jedoch zwei aufgrund von Mängeln derzeit nicht nutzbar sind. Keine der vorhandenen Anlagen ist zudem vollständig barrierefrei bzw. behindertengerecht. Das Angebot ist somit nicht ausreichend. Die Versorgung mit öffentlichen Toilettenanlagen ist ein wesentliches Element der Infrastruktur für den Gemeinbedarf, weswegen eine Sanierung bzw. Neubau dringend erforderlich ist



Abbildung 29: Münsterplatz mit St. Blasien-Komplex und Heimatmuseum



Abbildung 30: Verbändehaus „Entenmarkt 3-4“
Quelle: Bestandserhebung Hoegg



Abbildung 31: Theater der Nacht

3.8 GEBÄUDEBESTAND

GEBÄUBESUBSTANZ UND BARRIEREFREIHEIT

Aussagen des IEK 2017 (Kapitel 3.8):

- Im Stadtkern gibt es ca. 509 Gebäude in weitgehend homogener Bebauungsstruktur
- Vereinzelt neuzzeitliche Bebauungen wurden ergänzt, Überformungen sind überwiegend in Erdgeschossbereichen erfolgt
- Im Zuge mehrerer Stadtsanierungsphasen wurden seit den 1970er Jahren ca. 110 Gebäude saniert
- Ein Großteil der Wohnungen entspricht nicht aktuellen Wohnanforderungen hinsichtlich Grundriss, Ausstattung und Barrierefreiheit
- Aus der Erhebung der Bausubstanz ergibt sich folgendes Bild: 34% der Gebäude sind im guten Zustand, 49% der Gebäuden sind in einem mittleren bis mäßigen baulichen Zustand, 14% befinden sich im schlechten baulichen Zustand und 2% der Gebäude sind in sehr schlechtem baulichen Zustand
- Nach Erfahrungsberichten von Bevölkerung und Denkmalschutzbehörden ergibt sich auch ein Modernisierungsbedarf im Inneren der Gebäude

Seit dem Jahr 1969 konnte im Rahmen eines Sanierungsverfahrens ein Teil der historischen Bausubstanz in Northeim instandgesetzt werden. Die verwendeten Fördermittel wurden dabei besonders in den Wohnbereichen um die Fußgängerzone eingesetzt, wobei der Geltungsbereich zweimal erweitert wurde. Besonders sichtbar wird

dies in Straßenzügen wie der Neustadt und der Holzhäuserstraße bei denen sich durch die umfassende Modernisierung ein besonders attraktives Wohnumfeld ausgebildet hat. Da die Sanierung bei einigen Objekten schon wieder bis zu 40 Jahre zurück liegt ist ein erneuter Modernisierungsbedarf auch dort nicht auszuschließen.

Durch Erhebungen der Stadtverwaltung 2020 sowie durch ergänzende Erhebungen von STADTGUUT konnte für einen Teil der Bebauung der Innenstadt die Bewertung der von außen sichtbaren Bausubstanz aktualisiert werden. Dabei wurde der Bewertungsmaßstab des IEK "Innenstadt" angewendet (siehe IEK 2017: 59-60).

Guter baulicher Zustand (kein Handlungsbedarf)

- Fassade ohne Schäden
- Dacheindeckung ohne Schäden
- Fenster und Türen intakt, Fenster neuerer Bauart und Dämmung
- In der Regel kein Leerstand

Mittlerer baulicher Zustand (Bauteilbezogene Maßnahmen)

- Verwitterter Anstrich, leichte Putzschäden, fehlende Verkleidungen
- Mangelhafte Dacheindeckung
- Fenster und Türen technisch in Ordnung, leichte Schäden, Dichtungen schadhaft
- Partieller Leerstand



MODERNISIERUNGSMASSNAHMEN IM SANIERUNGSVERFAHREN

Maßnahmen seit 1970
 ■ Sanierung
 ■ Teilsanierung
 ■ Neubau

1/5000

Abbildung 32: Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsverfahren

Quelle: Stadt Northeim



GEBÄUZUSTAND UND BARRIEREFREIHEIT

— Barrierefrei
 — Stufe
 — Treppe
 ■ Guter baulicher Zustand
 ■ Mittlerer baulicher Zustand
 ■ Schlechter baulicher Zustand
 ■ Sehr schlechter baulicher Zustand

1/5000

Abbildung 33: Gebäudesubstanz und Barrierefreiheit

Quelle: Stadt Northeim, ergänzt um Erhebungen durch STADTGUUT

Schlechter baulicher Zustand (umfassende Sanierungsmaßnahmen)

- Abgängige Anstriche und Verkleidungen, Putz und Mauerwerksschäden, starke Feuchtigkeitsschäden
- Hoher Verwitterungsgrad der Dacheindeckung
- Abgängige und schadhafte Fenster und Türen
- Partiieller oder kompletter Leerstand

Sehr schlechter baulicher Zustand (Kernsanierung)

- Irreparable konstruktive Schäden am Tragwerk und Fassadenbauteilen
- Fehlstellen in der Dacheindeckung, extreme Verformungen des Dachtragwerks
- Irreparable Fenster und Türen
- Leerstand wegen Unbewohnbarkeit

In der Karte zum Gebäudezustand (siehe Abbildung 33) lässt sich ablesen, dass einzelne Immobilien aufgrund ihres schlechten bis ruinösen Zustands aktuell noch sanierungsbedürftig sind. In großen Teilen decken sich die identifizierten Missstände an Gebäuden mit der Erhebung aus dem Jahr 2016. Prägnante räumliche Situationen, wie beispielsweise der Stadteingang an der Bahnhofstraße oder die südliche Bebauung des Marktplatzes, leiden unter der sichtbar sanierungsbedürftigen Bausubstanz. Insbesondere bei sanierungsbedürftigen Gebäuden in den Bereichen entlang der Fußgängerzone ist eine Instandsetzung der Gebäudesubstanz zu empfehlen und kann dazu beitragen, Leerstände zu minimieren und den Standort aufzuwerten.

Für den zentralen Versorgungsbereich (Am Münster, Breite Straße, Am Markt, Mühlenstraße) wurde zusätzlich die Barrierefreiheit der Zugänge von gewerblich genutzten Erdgeschosszonen erhoben. Aufgrund der historischen Bebauungsstruktur sind eine Vielzahl der Ladenlokale nur über mindestens eine Stufe zu erreichen. Rampen oder

weitere Vorrichtungen für die Verbesserung der Barrierefreiheit lassen sich nur vereinzelt feststellen. Auffallend ist, dass bei einzelnen Objekten die Erdgeschosszonen aufgrund erneuerter Ladenlokale barrierefrei gestaltet sind, aber die Eingänge für Wohnnutzungen in den Obergeschossen oft nur über Treppen erreichbar sind. In den umliegenden von Wohnen geprägten Bereichen ist ähnliches festzustellen. Prägende öffentliche Einrichtungen wie zum Beispiel das Heimatmuseum oder das Bürgerbüro sind bereits barrierefrei gestaltet.

INNENHÖFE UND WOHNUMFELD

Im Zuge der Instandsetzung sanierungs-

Aussagen des IEK 2017 (Kapitel 3.8):

- *Die Innenbereiche sind hoch verdichtet, versiegelt und von den Bewohnern kaum nutzbar.*
- *Bei Gebäudemodernisierungen sind Maßnahmen wie Entkernung, Hofgestaltung und Begrünung zu ergänzen.*

bedürftiger Bausubstanz kommt der Aufwertung des Wohnumfeldes eine besondere Bedeutung zu. Dabei lassen sich unterschiedliche Ausprägungen und Qualitäten in der Gestaltung und Nutzung der Innenhofbereiche in Northeim feststellen.

Für die Erhebung und Bewertung der unterschiedlichen Wohnumfeldqualitäten werden für die Northeimer Innenstadt drei Innenhof-typen gebildet und diese in einer Übersichtskarte dargestellt.



WOHNUMFELD UND INNENHÖFE

1/5000

Abbildung 34: Wohnumfeld und Innenhöfe

- Innenhof-typen**
- grüne Innenhöfe
 - Innenhöfe mit Grünanteil
 - versiegelte Innenhöfe und Rückseiten

INNENHOFTYP 1: "grüne Innenhöfe":

Die Innenhöfe des Typs 1 sind räumlich von den homogenen historischen Bebauungsstrukturen geprägt. An den Rückseiten der Bebauung lassen sich die historischen Fachwerkfassaden ablesen. Der notwendige Parkraum für die Anwohner ist begrünt und grenzt direkt an private Gärten oder begrünete Gemeinschaftsflächen an. Trotz der privaten Flächen ist eine öffentliche Durchwegung möglich.

INNENHOFTYP 2: "Innenhöfe mit Grünanteil"

Die Innenhöfe des Typs 2 werden überwiegend von ihrer Parkraumfunktion dominiert. Es gibt nur vereinzelt begrünete Bereiche. Die Innenhöfe des Typs 2 bieten Potenziale die Wohnumfeldqualitäten und das Mikroklima durch Gestaltungs- und Entsiegelungsmaßnahmen zu verbessern. In einigen Fällen, wie beispielsweise an der Obere Straße 2, ist eine Neuordnung der rückwärtigen Grundstücke zu prüfen, um eine bessere Erschließung der angrenzenden Objekte zu ermöglichen

INNENHOFTYP 3 "versiegelte Innenhöfe und Rückseiten"

Die Innenhöfe des Typs 3 sind komplett versiegelt und durch kleinteilige Nebengebäude und Garagen verbaut. Wo keine Höfe ausgebildet werden, sind die Rückseiten der prägenden Bebauung samt Grundstücken und Nebenanlagen einsehbar. Die Rückseiten der Bebauung verfügen in Teilen über eine schlechte bauliche Qualität. Das Wohnumfeld übernimmt überwiegend Parkfunktionen und ist eindeutig den angrenzenden gewerblichen Nutzungen zugewiesen. In den Bereichen des Typs 3 besteht großer Handlungsbedarf. Durch eine Zonierung und Abgrenzung der unterschiedlichen Funktionsbereiche, Entsiegelungs- und Umgestaltungsmaßnahmen, sowie eine Begrünung kann das Erscheinungsbild, die Attraktivität und die Wohnqualität in den Bereichen des Typs 3 deutlich gesteigert werden.

3.9 UMWELT- UND KLIMASCHUTZ

Aussagen des IEK 2017 (Kapitel 3.14):

- Hauptenergieträger für die Erzeugung von Wärme ist Erdgas. Ein Wärmenetz ist in der Altstadt nicht verlegt.
- Das Klimaschutzkonzept enthält keine spezifischen Aussagen für die Innenstadt.
- Im Untersuchungsgebiet entstehen hohe Umweltbelastungen durch unterschiedliche Emissionen des Verkehrs.
- Die Straßenbeleuchtung ist im Stadtgebiet auf stromsparende LED-Leuchtmittel umgestellt; in der Innenstadt fehlt dies noch.
- Es besteht ein flächendeckender Bedarf zur energetischen Ertüchtigung hinsichtlich des baulichen Wärmeschutzes

Der Umwelt- und Klimaschutz ist ein wichtiger Aspekt der Innenstadtentwicklung und -erneuerung, der als Querschnittsthema alle wichtigen bereits aufgerufenen Themen der Stadterneuerung (Mobilität, Bebauungsstruktur, Freiräume, Nutzungsstruktur) durchdringt und mit diesem Kapitel seiner Bedeutung entsprechend ausgeführt wird.

Für die Stadt Northeim wurde im Jahr 2013 ein Klimaschutzkonzept aufgestellt, in dem die gesamtstädtische Energiebilanz und der Anteil erneuerbarer Energien detailliert betrachtet wurden. Konkrete Aussagen und Maßnahmen für die Innenstadt wurden in diesem Konzept nicht formuliert.

GESAMTSTÄDTISCHE FREIRÄUME UND DIE BEDEUTUNG DER WALLANLAGEN

In der gesamtstädtischen Betrachtung der Grünstrukturen und -räume lässt sich ein eindeutiges Bild feststellen: Die Kernstadt von Northeim wird im östlichen Bereich durch das Waldgebiet „Wieter“ und im westlichen Bereich durch die Northeimer Seenplatte – mehrere Baggerseen, welche auch für Freizeitnutzungen zur Verfügung stehen – begrenzt. Die Rhume und der umgebende natürlich belassene Uferbereich verbinden diese beiden Grünräume und stellt dabei ein Biotop mit besonderer ökologischer Bedeutung dar. Der Freiraum der Wallanlage ist für die Altstadt aber auch für die Gesamtstadt die größte und nahezu einzige innerstädtische Naherholungsfläche und nimmt als „Grüner Gürtel“ der Altstadt bedeutende ökologische Funktionen ein. Durch den großen Baumbestand, mit einem hohen Anteil älterer Bäume, kann der Grünbereich einen Großteil des emittierten CO₂ binden und speichern. Ergänzend trägt er zur Minderung von Luftschadstoffen und zur Absorbierung von Lärm bei, was gerade im Hinblick auf die Emissionen der angrenzenden Straßen eine zentrale Rolle spielt. Im Zuge der großflächigen Versiegelung im städtischen Raum befördert der Wallbereich zudem den Frischluftaustausch, hilft Wärmeinseln in der Stadt zu vermeiden und dient als zentraler Retentionsbereich für Regenwasser.

Hinsichtlich der Erlebbarkeit von Grün und Natur für die Anwohner und unter Berücksichtigung der vorhandenen Biodiversität weist der Wallbereich ein wesentliches Verbesserungspotenzial auf. Ein Großteil des Bereiches wird durch Rasenflächen geprägt, die aus ökologischen Gesichtspunkten perspektivisch ergänzende Bepflanzungen erfordern. Für die Auswahl der Grünelemente sollten Kriterien wie Artenvielfalt, Insekten-



Abbildung 35: Grünstrukturen der Gesamtstadt

Kartengrundlage: OpenStreetMap-Mitwirkende

freundlichkeit und Klimaresistenz ausschlaggebend sein. Konflikte können dabei – wie beispielsweise hinsichtlich der Begrünung der historischen Stadtmauer – mit dem Denkmalschutz entstehen. Die historischen Teiche sind die einzigen Wasserelemente in der Kernstadt, die für die Bevölkerung erlebbar sind. Hier zeichnen sich, aufgrund mangelnder Zirkulation, ökologische Probleme im Hinblick auf die Wasserqualität ab.

GRÜNE INFRASTRUKTUREN IN DER STADT

Im Gegensatz zum grünen Wallbereich wird ein Großteil der Altstadt durch versiegelte Oberflächen geprägt. Auch viele der öffentlichen Räume, wie beispielsweise der Medienheimerplatz oder der Vorplatz des Kreishauses, sind im Hinblick auf die Biodiversität ihrer Grünelemente nicht angemessen gestaltet. Darunter leidet die Aufenthaltsqualität für die Bewohner. Gleichzeitig können sich mikroklimatische Effekte, die durch urbanes Stadtgrün ermöglicht werden, nicht voll entfalten. Die geplante Umgestaltung der innerstädtischen Freifläche des Münsterplatzes auf Grundlage eines Freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs sollte im Hinblick auf ökologische und klimatische Aspekte geprüft und ggf. um geeignete Maßnahmen in den o.g. Themenfeldern sinnvoll ergänzt bzw. angepasst werden.

Wie bereits in den vorherigen Kapiteln identifiziert wurde, zeigt die überdurchschnittliche Verfügbarkeit von versiegelten Flächen für den ruhenden Verkehr das Potenzial, Teilbereiche zu entsiegeln und durch stadtbegrünende Elemente aufzuwerten. Dies gilt auch für eine Vielzahl der privat genutzten Innenhöfe und rückwärtigen Grundstücksbereiche (vgl. Kap. 3.7). Begrünungen von privaten Bauwerksflächen, wie beispielsweise Dach- oder Fassadenbegrünungen sind im Innenstadtbereich eher selten. Hier besteht ebenfalls Potenzial zur Schaffung weiterer Grünstrukturen, die jedoch mit den Belangen des Denkmalschutzes zu vereinbaren sind.

Aktuell lassen sich keine Formen von „Urban Gardening“ im Stadtraum erkennen, welche auch Altstadtbewohnern ohne Garten die Möglichkeit geben würden, landwirtschaftlich aktiv zu werden. Als Komponenten der biologischen Vielfalt tragen diese ebenfalls zum nachbarschaftlichen Zusammenleben bei und können die Wertschätzung für Lebensmittel erhöhen.

Hinsichtlich einer stromsparenden Umgestaltung der Straßenbeleuchtung in der Innenstadt haben sich noch keine Veränderungen im Vergleich zum Stand 2017 abgezeichnet.

KLIMAFREUNDLICHE MOBILITÄT

Der Förderung umweltverträglicher Verkehrsmittel und der Vernetzung der unterschiedlichen Mobilitätsformen kommt hinsichtlich des Klimaschutzes eine besondere Bedeutung zu. Die Altstadt von Northeim liegt in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof und wird ergänzend über eine Busverbindung erschlossen. Durch die zentral am Marktplatz gelegene Busstation „Markt“ ist die Altstadt gut mit dem ÖPNV zu erreichen. Obwohl sich die Größe der Kernstadt von Northeim sehr gut für die Verwendung des Fahrrads eignet und eine entsprechende Ausstattung in Teilen vorhanden ist, ist diese unter einigen Gesichtspunkten für Radfahrende nicht attraktiv (vgl. Kapitel 3.5). Dies liegt unter anderem daran, dass es keine Möglichkeiten für Radfahrende gibt, den Altstadtkern konfliktfrei und in direkter Weise zu queren. Durch die im Juli 2020 beschlossene geänderte Verkehrsführung wird eine Querung der Innenstadt in der Nord-Süd-Achse ermöglicht. Die Einbahnstraßen entlang der historischen Mauer als Umfahrungsmöglichkeit der Fußgängerzone in Ost-Westrichtung sind aufgrund des sanierungsbedürftigen Bodenbelags für Fahrradverkehr wenig geeignet. In gesamtstädtischer Betrachtung entsteht dadurch eine auffällige Lücke im Radverkehrsnetz (siehe Abbildung 34). Bezüglich des Fahrradverkehrs besteht in der Northeimer Innenstadt ein deutlicher Optimierungsbedarf bezogen auf den Ausbau von Fahrradwe-

gen bzw. einer fahrradtauglichen Verkehrsinfrastruktur, ein lückenloses Leitsystem für den Fahrradverkehr sowie ausreichende zentrale Fahrradabstellmöglichkeiten.

Zur Förderung verträglicher Mobilitätsformen bestehen in Norheim bereits zwei Ladesäulen für Elektroautos. Diese befinden sich einmal am Kreishaus und am östlichen Parkplatz am Schuppenstiel. Weitere Infrastruktur, wie beispielsweise zentral gelegene Stellplätze nur für Elektroautos, sind nicht vorhanden. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass die vorhandene Infrastruktur für klimafreundliche Fortbewegungsmittel in der Innenstadt, wie Bushaltestellen, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Ladestationen für Elektroautos, nicht räumlich gebündelt sind, was intermodale Mobilitätsformen unattraktiv macht. Die gute Erreichbarkeit mit dem MIV und das überdurchschnittliche Parkraumangebot führen dazu, dass für Wege in die Altstadt noch oft der private PKW benutzt wird.

Die Zulieferung der gewerblichen Einheiten ist neben dem Besucher- und Anwohnerverkehr eine zentrale Ursache für das Verkehrsaufkommen in der Innenstadt. In den meisten Fällen wird diese über die Fußgängerzone abgewickelt, wodurch Konflikte mit den Passanten entstehen und das Stadtbild negativ beeinflusst wird. Auch unter ökologischen Gesichtspunkten sollten alternative Logistikkonzepte für die Anlieferung der Northeimer Innenstadt geprüft und erprobt werden.

ENERGIEVERSORGUNG

Hinsichtlich der Energieversorgung in der Innenstadt ist seit dem Jahr 2017 keine Aktualisierung der Daten erfolgt. Den größten Anteil am Endenergieverbrauch hat Erdgas in verschiedenen Verbrennungstechnologien. Insgesamt 8,8% des gesamten Stromverbrauchs in der Stadt Norheim sind im Jahr 2013 auf regenerative Energieträger zurückzuführen. Beim Wärmeverbrauch fällt der Anteil mit 5,3% noch niedriger aus und liegt deutlich unter dem deutschen Durch-

schnittswert von 9,1% (vgl. target GmbH 2015: 10 f.).

Eine Möglichkeit zur regenerativen Strom- und Wärmeerzeugung sind Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen. Im Jahr 2018 befand sich der aktuelle Ausbaustand von Photovoltaikanlagen in Norheim bei 5% des gesamten Flächenpotentials (vgl. Solardachkataster Südniedersachsen). Dies entspricht ungefähr dem Wert anderer Stadtkerne im regionalen Vergleich. Nach Betrachtung der Eignungsflächen im Altstadtkern fällt insbesondere die ungenutzte Dachfläche des City-Centers auf, die aufgrund ihrer großen, ebenen Fläche ein besonders großes Potenzial für die regenerative Energiegewinnung darstellt. Hier sind in Kooperation mit den Eigentümern entsprechende Konzepte zu entwickeln. Da ein Großteil der restlichen geeigneten Bebauung denkmalgeschützt ist, ist eine solare Dachnutzung aus gestalterischen Gesichtspunkten nur eingeschränkt möglich. Eine solare Dachnutzung von Denkmälern auf straßenabgewandten Dachseiten ist zu prüfen.

ENERGETISCHER GEBÄUDEZUSTAND

Da in den vergangenen Jahren bei den meisten Objekten der Innenstadt keine Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, besteht auch weiterhin ein flächendeckender Bedarf, die Bausubstanz energetisch zu sanieren. Dies bezieht sich überwiegend auf Dämmmaßnahmen der Fassaden und Dachflächen, was in Abstimmung mit den historischen Gestaltungsmerkmalen der Bausubstanz zu erfolgen hat und bei Denkmälern mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt werden muss. Darüber hinaus können Gebäude über die Heiztechnik und die Dämmung weniger stadtbildwirksamer Flächen (Kellerdecken, Rückseiten) energetisch optimiert werden. Ein entsprechendes Beratungsangebot und die Information über Förderzugänge können hier Anreize für private Eigentümer schaffen.

KAPITEL 4

ZUSAMMENFASSENDE BEWERTUNG

4.1 STÄRKEN-SCHWÄCHEN-PROFIL

4.1 STÄRKEN-SCHWÄCHEN-PROFIL

Im Weiteren werden die Ergebnisse der Analysen des Untersuchungsgebietes einer Bewertung in folgenden Kategorien unterzogen:

- Stärken und Potenziale
- Schwächen und Entwicklungshemmnisse
- Handlungs- und Maßnahmenanforderungen

Dabei wird die Systematik der Darstellung des IEK von 2017 übernommen. Die zusammenfassende Bewertung orientiert sich im wesentlichen an der Struktur der Analysen in Kapitel 3. Nur das Thema Wohnen wird noch einmal gesondert betrachtet und bewertet. Es ergibt sich folgende Gliederung:

- Städtebauliche Strukturen
- Freiräume innerhalb der Stadtmauer
- Wallanlagen
- Erschließung, Verkehr und ruhender Verkehr
- Nutzungen und Funktionsbereiche
- Wohnen
- Kultur und Gemeinbedarf
- Gebäudebestand
- Umwelt- und Klimaschutz

Die Aussagen des IEK von 2017 hinsichtlich der Stärken, Schwächen und Handlungserfordernisse im Untersuchungsgebiet wurden auf Aktualität und Richtigkeit überprüft und ergänzt.

Als Hauptstärken der Innenstadt lassen sich folgende Aspekte nennen:

- gut erhaltener historischer Stadtkern mit großem Bestand an prägender Fachwerkbauweise
- gute Erreichbarkeit der Innenstadt mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln
- gut erhaltene Wallanlagen als Ort der Identifikation und Freiraumpotenzial für die Innen- und Gesamtstadt

Die Hauptschwächen der Innenstadt lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Leerstände und Funktionsverluste im zentralen Geschäftsbereich
- erneuerungsbedürftiger Zustand einiger Straßen, Plätze und Freianlagen
- Gebäude mit Funktions- und Substanzmängeln
- Konfliktpunkte in der Organisation von Öffentlichem Nahverkehr, motorisiertem Verkehr, Fußgänger- und Fahrradverkehr

Entsprechend ergeben sich folgende wichtige Handlungserfordernisse:

- Ergänzung der zentralen Einkaufslage durch zentrumsrelevante Nutzungen jenseits des Einzelhandels
- Aufwertung ausgewählter öffentlicher Räume innerhalb und außerhalb der Stadtmauer
- Aufwertung der Gebäudesubstanz
- Stärkung der Innenstadt als Wohnstandort
- Optimierung der Erschließungsstruktur der Innenstadt für unterschiedliche Verkehre

STÄDTEBAULICHE STRUKTUREN

STÄRKEN / POTENZIALE

- gewachsene und ablesbare mittelalterliche Stadtstruktur mit Wallanlagen
- zahlreiche ortsbildprägende Gebäude und Baudenkmäler
- Plätze als identitätsstiftende Orte
- erhaltene Stadtmauer
- Bebauungs- und Verdichtungspotenziale: Am Klostergarten, Obere Straße, Am Zwinger
- zahlreiche Blickbeziehungen zu stadtbildprägenden Gebäuden (u.a. St. Sixti Kirche, City-Center, Alte Wache, Marktkapelle, Bastion am Schauptenstiel)
- Wahrnehmung der „Innenstadt“ als ideelle und funktionale Mitte der Stadt

SCHWÄCHEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE

- städtebauliche Zäsur im Bereich des City-Centers
- ungenutzte Stadträume in den Bereichen Klostergarten, Obere Straße, Zwinger, Untere Straße
- untergenutzte Flächen am Klostergarten
- stark verdichtete, teilweise durch Nebenanlagen verbaute Innenquartiere und -höfe
- baulich unzureichend gestaltete Innenstadteingänge im Bereich Bahnhofstraße, Medenheimer Straße und Häuserstraße

HANDLUNGS- UND MASSNAHMENERFORDERNISSE:

- Stärkung und Vermittlung des besonderen baukulturellen Erbes der Innenstadt
- Inszenierung und Verbesserung der Erlebbarkeit der denkmalgeschützten Bebauung
- Neuordnung Am Klostergarten und Nutzung der Nachverdichtungspotenziale
- gestalterische Aufwertung City-Center
- Qualifizierung der Zugänge zum City-Center
- Aufwertung und Gestaltung der Raumkanten Am Klostergarten, Obere Straße, Zwinger, Untere Straße
- bauliche Aufwertung der Innenstadteingänge Bahnhofstraße, Medenheimerstraße, Häuserstraße
- Entkernung und bauliche Aufwertung von Innenquartieren und -höfen

FREIRÄUME INNERHALB DER STADTMAUER

STÄRKEN / POTENZIALE

- Markt als zentraler Aufenthalts- und Kommunikationsraum mit guter Qualität
- Fußgängerzone als verkehrsfreier Stadtraum mit Atmosphäre
- erfahrbares System von Freiräumen in der Innenstadt

SCHWÄCHEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE

- geringer Anteil von Grünflächen und Freiräumen im privaten Bereich und im Zentrum der Innenstadt
- nur ein Spielplatz innerhalb der Stadtmauern (Klostergarten)
- teilweise veraltete Anlagen mit geringer Aufenthaltsqualität
- Münsterplatz und Medenheimerplatz erneuerungsbedürftig
- kaum Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- starke Frequentierung des Marktes mit ÖPNV
- teils nicht überdachte Haltestellen
- fließender und ruhender Verkehr dominiert Straßen / Stadtraum
- erneuerungsbedürftige Straßen: Bahnhofstraße, Untere Straße, Holzhäuserstraße und Häuserstraße
- Beschilderung uneinheitlich und lückenhaft

HANDLUNGS- UND MASSNAHMENERFORDERNISSE:

- Entsiegelung innerstädtischer Bereiche
- Sanierung und Aufwertung von Straßen (u.a. Bahnhofstraße, Untere Straße, Holzhäuserstraße, Breite Straße und Häuserstraße)
- Vereinheitlichung der Straßengestaltung und -möblierung
- Schaffung von Barrierefreiheit im öffentlichen Freiraum
- Erneuerung Medenheimer Platz, Münsterplatz und Marktplatz (inkl. kleiner Markt)
- Etablierung eines Leitsystems, einheitliche Beschilderung
- Aufwertung der Stadteingänge Bahnhofstraße, Medenheimerstraße, Häuserstraße

WALLANLAGEN

STÄRKEN / POTENZIALE

- Wallanlagen mit Stadtmauern und Teichen als Erlebnisraum der Stadtgeschichte
- klimatisch und ökologisch wertvoller Raum der Innenstadt
- Wall als Identifikationsraum
- Wall als parkähnlicher Raum für unterschiedliche Nutzungsangebote wie beispielsweise Bewegung, Spiel, Freizeit und Erholung

SCHWÄCHEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE

- Wall ist nicht als ein zusammenhängender Raum wahrnehmbar
- Verbindungen zwischen den Teilabschnitten des Walls z.T. unattraktiv oder nicht vorhanden
- keine einheitliche Gestaltung (Wege, Möblierung, Beleuchtung, Beschilderung)
- Wege, Möblierung und Ausstattung z.T. erneuerungsbedürftig (u.a. geschlossene öffentliche WC-Anlagen)
- Barrierefreiheit in Teilen nicht gegeben
- Spielplätze teils in einem schlechten bzw. nicht mehr zeitgemäßen Zustand und mit schwacher Frequentierung
- eingeschränkte Zugangsmöglichkeiten

HANDLUNGS- UND MASSNAHMENERFORDERNISSE:

- Gestaltungskonzept für den Wall (Nutzungen, klimagerechte Bepflanzungen, Wege, Möblierung, Beleuchtung, Beschilderung, Denkmalschutz)
- funktionale und gestalterische Aufwertung der Wallanlagen (Bleichewall, Adolf-Hueg-Wall)
- Verbesserung der Zugänge und Verbindungen zwischen den einzelnen Abschnitten des Walls
- Aufwertung der Spielplätze in den Wallanlagen
- Einrichtung / Öffnung / Sanierung öffentlicher WC-Anlagen
- Herstellung von multifunktionalen Aufenthalts- und Freizeitbereichen für unterschiedliche Nutzergruppen (Wallanlagen, Bereich Kirchplatz 8, St. Sixti-Kirche)
- barrierefreie Gestaltung von Wegen und Verbindungen
- Sanierung der Stadtmauer
- touristische Erschließung der Wallanlagen durch Erlebbarmachung der historischen Merkmale (bspw. Bollwerke) und durch Bereitstellung von Wohnmobilstellplätzen

ERSCHLIESSUNG, VERKEHR UND RUHENDER VERKEHR

STÄRKEN / POTENZIALE

- gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr
- gute Verfügbarkeit und Erreichbarkeit des ÖPNV
- innerörtliches Straßennetz mit eindeutigen Hierarchien
- Fußgängerzone mit geringen Störungen durch fließenden und ruhenden Verkehr
- gute Erschließung des Gebietes und der Grundstücke
- ausreichendes Angebot an Park- und Stellplätzen

SCHWÄCHEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE

- in vereinzelten Bereichen schlechter Zustand der Straßen und Fußwege
- zu Hauptgeschäftszeiten hohe Verkehrsdichte in Hauptstraßen und in den Eingängen in die Innenstadt
- kaum barrierefreie Verkehrsanlagen, wenig Querungshilfen
- kaum attraktiv ausgestaltete Wege für Radfahrer
- teilweise nicht vorhandene bzw. nutzbare Fußwege (aufgrund zu geringer Dimensionierung)
- Dominanz von ruhendem Verkehr im Straßenraum
- Nutzung vieler wohnungsnaher Freiräume für das Abstellen von PKW

HANDLUNGS- UND MASSNAHMENERFORDERNISSE:

- Klärung des Status der Fußgängerzone: Festlegung einer verbindlichen Verkehrsführung nach der Erprobung einer Teilöffnung der Fußgängerzone und Umgestaltung Münsterplatz
- Verbesserung der Fahrradinfrastruktur (u.a. Ausweisung von Radfahrstreifen / Fahrradwegen, Prüfung einer Öffnung der Einbahnstraßen für Fahrradverkehr, Ausbau der Stellplatzanlagen)
- Verbesserung der Wegeverbindungen für Fußgänger und Herstellung von Barrierefreiheit in den verkehrlichen Anlagen (Bordabsenkungen u.ä.)
- Überprüfung von Parkplätzen im Straßenraum (ggf. Rücknahme von öffentlichen Parkplätzen im Straßenraum) und Etablierung eines effizienten Parkleitsystems
- Prüfung alternativer Logistikkonzepte für die Innenstadt (z.B. mit Parkhaus City-Center als zentralem Lagerstandort und Verteilung in der Innenstadt durch Lastenräder, Elektrofahrzeuge ö.ä.)

ZENTRUMSRELEVANTE NUTZUNGEN UND FUNKTIONSBEREICHE

STÄRKEN / POTENZIALE

- geringe Nutzungskonflikte im Gebiet
- relativ eindeutige Definition von Nutzungsbereichen
- viele zentrenrelevante Angebote für Einzelhandel, Dienstleistungen und soziokulturelle Infrastrukturen konzentrieren sich in der Innenstadt
- Angebotsstruktur von Einzelhandel und Dienstleistungen entspricht der eines Mittelzentrums
- heterogene Eigentümerstruktur mit hoher Eigentumsbindung
- differenzierte inhabergeführte Geschäfte
- großflächiges Einzelhandelszentrum mit Magnetbetrieben
- Potenzial zur Nachnutzung von Leerständen für neue Nutzungsideen (u.a. Gastronomie)
- gute Erreichbarkeit der Geschäfte
- Zentralität der „Innenstadt“ im Stadtgebiet

SCHWÄCHEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE

- Funktionsverluste durch Leerstände und geringe Nachfrage
- nur geringe Synergien aus City-Center für die Innenstadt
- kaum Nahversorgungsangebote in der Innenstadt
- neben dem City-Center keine Frequenzbringer
- Nutzungskonflikte am Markt: Handel, Wohnen, ÖPNV
- mäßige Investitionskraft der Eigentümer
- geringer Anteil städtischen Eigentums, daher geringe Steuermöglichkeiten
- trotz hohen Ausländeranteils nur geringe Migrantenökonomie
- inhabergeführte Geschäfte bergen das Risiko einer Geschäftsaufgabe bei Generationenwechsel

HANDLUNGS- UND MASSNAHMENERFORDERNISSE:

- Aktivierung von Leerständen, u.a. durch Zwischennutzungen
- Ansiedlung neuer Nutzungen in der Innenstadt jenseits des Einzelhandels (Gastronomie, Dienstleistungen, sozio-kulturelle Einrichtungen, Kleinhandwerk,...)
- Vermarktung von Leerständen durch ein Zentren- und Leerstandsmanagement
- Anpassungsbedarf der Sortimente des Einzelhandels und der Dienstleistungen an den demografischen Wandel
- Erhalt und Verbesserung der Nutzungsvoraussetzungen für die bestehenden Einrichtungen (Bibliothek, Am Münster 21, St. Blasien-Komplex, Entenmarkt 3/4)
- Verbesserung der Barrierefreiheit
- Schaffung von Anreizen für Investitionen in den zentralen Innenstadtbereich

WOHNEN

STÄRKEN / POTENZIALE

- relativ ruhige Wohnlagen
- Nähe der Wohnquartiere zum Freiraum der Wallanlagen
- moderater Leerstand im Sektor Wohnen
- moderate Immobilienpreise und Mieten
- in den nördlichen Quartieren verfügen die Grundstücke über Gärten
- hoher Anteil von gefördertem Wohnraum in der Innenstadt
- einzelne Beispiele von hochwertig sanierter Bausubstanz und gepflegtem Wohnumfeld
- Zuzug von Personen mit Migrationshintergrund befördert die soziale Mischung
- steigende Zahl der Haushalte (u.a. aufgrund zunehmender Alterung) fördert die Nachfrage mit Impulsen für den Wohnungsmarkt und die Aufwertungsmöglichkeiten des Bestandes

SCHWÄCHEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE

- bisher geringe Effekte aus der moderat steigenden Einwohnerentwicklung auf den Wohnungsmarkt und die Leerstands-beseitigung
- derzeit geringes Einkommensniveau schränkt Mieterhöhungspotenziale ein
- geringe Steuerungsmöglichkeiten auf den Zuzug und damit auf Änderungen der Einwohnerzusammensetzung
- Wohnraumangebot entspricht nicht der Nachfrage nach Singlehaushalten und familiengerechten Wohnungen
- fehlendes Angebot altersgerechter Wohnformen mit entsprechender barrierefreier Ausstattung
- teilweise unzureichend gestaltetes Wohnumfeld und Innenhöfe (Versiegelung, Nebenanlagen, Nutzung für den ruhenden Verkehr)

HANDLUNGS- UND MASSNAHMENERFORDERNISSE:

- Verbesserungen des zielgruppenspezifischen Angebotes (Ältere, Familien mit Kindern, junge Menschen in der Ausbildung) durch Anpassungen der Wohnungszuschnitte und -ausstattung
- Verbesserung der Wohnangebote für spezifische Zielgruppen (u.a. für Senioren, Familien, junge Menschen in der Ausbildung) durch Neubau in den Potenzialflächen und Modernisierung, Instandsetzung und Neustrukturierung bestehender Flächen)
- Verbesserung der zielgruppenspezifischen Vermarktung der „Innenstadt“ als Wohnstandort
- Aufwertung des Wohnumfeldes (z.B. Erhöhung des Anteils privater Grünflächen durch Wohnumfeldmaßnahmen in den Innenquartieren)

KULTUR UND GEMEINBEDARF

STÄRKEN / POTENZIALE

- Theater der Nacht und Heimatmuseum mit überregionaler Wirkung
- Gewölbekeller der Brauerei mit Potenzialen für neue Nutzungen
- breites und differenziertes Vereinsleben
- räumliche Konzentrationen von sozio-kulturellen Einrichtungen (Münsterplatz, Kirchplatz, Entenmarkt)
- Potenziale für zusätzliche sozio-kulturelle Gemeinbedarfsangebote in der Innenstadt
- gute Erreichbarkeit der Angebote
- Potenzial für Zunahme der kulturellen Vielfalt mit neuen Angeboten in der gemeindlichen und kulturellen Infrastruktur

SCHWÄCHEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE

- geringer Anteil zentrenergänzender Funktionen in der Innenstadt
- fehlende räumliche und programmatische Vernetzung der einzelnen Angebote
- geringe Nutzung und Aktivierung des "Fachwerkerbes" für Bildung, Kultur, Gemeinwesen und Freizeit
- geringe Nutzung der Wälle für sozio-kulturelle Angebote und Veranstaltungen im öffentlichen Raum
- trotz jährlich hoher Besucherzahlen Verbesserungspotenziale in der touristischen Infrastruktur (z.B. Beziehungen zur Northeimer Seenplatte, zum Harz, Solling, zu den Nachbarstädten)

HANDLUNGS- UND MASSNAHMENERFORDERNISSE:

- Sanierung und Nutzung von leerstehenden Objekten und ggf. historischen Fachwerkgebäuden für Nutzungen der Bildung, Kultur und des Gemeinbedarfs
- Ansiedlung weiterer Einrichtungen der Kultur und des Gemeinbedarfs in der Innenstadt
- Bereitstellung von leerstehenden Ladenlokalen für temporäre nachbarschaftliche Aktivitäten
- Bereitstellung von Räumlichkeiten / Treffs für die Gemeinschaft (u.a. Vereine, Initiativen, Jugendliche, Senioren) mit besonderer Rücksicht auf vielfältige Angebote
- Verstetigung des Projektmanagements Fachwerk5Eck
- Sanierung bzw. Neuschaffung kommunaler Infrastruktur und Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Heimatmuseum, Maßnahmen zur Barrierefreiheit in öffentlichen Gebäuden, etc.)

GEBÄUDEBESTAND

STÄRKEN / POTENZIALE

- historischen Fachwerkgebäude teilweise im guten Erhaltungszustand
- ca. 34 % der Gebäude ohne Handlungsbedarf
- einzelne Beispiele fachgerecht sanierter Fachwerkhäuser

SCHWÄCHEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE

- ca. 66 % der Gebäude mit baulichen und / oder gestalterischen Mängeln unterschiedlichen Schweregrades
- City-Center mit Gestaltungs- und Funktionsmängeln (Fassadengestaltung, Zugänglichkeit, direktes Umfeld, Aufenthaltsqualität)
- Kreishaus mit Sanierungsbedarf (u.a. Fassaden, Fenster, Brandschutz, Sanitäreinrichtungen, Barrierefreiheit)
- geringe Sanierungstätigkeit in der Innenstadt
- kaum barrierefreie Ladenlokale und Wohnungen vorhanden
- kaum bzw. nicht erkennbare energetische Modernisierungen
- Kleinteiligkeit der Parzellen und Gebäudegrundrisse können eine bedarfsgerechte Anpassung des Wohnbestandes und des Wohnumfeldes erschweren

HANDLUNGS- UND MASSNAHMENERFORDERNISSE:

- Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestands
- Anreize für die fachgerechte Sanierung von historischen Gebäuden
- Herstellung von Barrierefreiheit in Gewerbeeinheiten und Wohnobjekten
- Beratungsangebote für (energetische) Sanierungsmaßnahmen

UMWELT- UND KLIMASCHUTZ

STÄRKEN / POTENZIALE

- hoher Anteil von Grünräumen außerhalb des Stadtgebietes
- Wall als grüner Gürtel um die Innenstadt und Potenzialraum für Umwelt- und Klimaschutz
- guter Anschluss der Innenstadt an den ÖPNV
- gute Eignung der Innenstadt (kurze Wege, Kompaktheit, Topografie) für Nahmobilität (Fahrrad- und Fußgängerverkehr)
- Eignung des City-Center für solare Dachnutzungen
- einzelne Ausstattungsangebote für Elektromobilität: Ausbaupotenzial

SCHWÄCHEN / ENTWICKLUNGSHEMMNISSE

- hoher Versiegelungsgrad in der Innenstadt
- bisher kaum erkennbare energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes
- kaum Nutzung regenerativer Energieträger für die Gebäudeheizung und Warmwassererzeugung erkennbar (u.a. solare Dachnutzungen)
- unzureichende Gestaltung der Wallanlagen hinsichtlich der Biodiversität
- fehlende Bündelung unterschiedlicher Mobilitätsformen (intermodale Mobilität)

HANDLUNGS- UND MASSNAHMENERFORDERNISSE:

- (Teil-) Entsiegelung innerstädtischer Bereiche und Plätze
- ökologische Aufwertung der Wallbereiche und innerstädtischer Grünanlagen hinsichtlich der Biodiversität
- Etablierung von Angeboten zum „Urban Gardening“
- energetische Modernisierung des Gebäudebestandes
- Beratungsangebote für energetische Gebäudemodernisierungen
- zusätzliche Anreize (Förderangebote) für energetische Gebäudemodernisierungen
- Stärkung der Nahmobilität durch Verbesserung der Infrastruktur (barrierefreie Fußgänger- und Fahrradwege), zusätzliche Angebote (z.B. Fahrradstationen, Mobilitätsstationen) und Informationen (Wegeleitsystem)
- Umrüstung der Straßenbeleuchtung und Beleuchtung auf LED-Leuchtmittel

KAPITEL 5

LEITBILD UND ENTWICKLUNGSZIELE

5.1 ENTWICKLUNGSRÄUME UND LEITLINIEN

5.2 RÄUMLICHES LEITBILD

5.3 THEMATISCHE ZIELE

5.1 ENTWICKLUNGSRÄUME UND LEITLINIEN

Auf Grundlage des Stärken-Schwächen-Profiles zeigt das IEK Entwicklungsrichtungen für den Stadtkern Northeims mit einer Perspektive von 15 bis 20 Jahren auf. Dafür werden fünf Entwicklungsräume definiert, für die Leitlinien eine beabsichtigte Entwicklungsrichtung skizzieren. Anhand der Leitlinien werden vorhandene Qualitäten und Stärken betont und Mängel behoben, beziehungsweise in Stärken gewandelt.

DER ERLEBBARE WALLRING

Die historisch gewachsene Stadtstruktur ist das identitätsstiftende Element der Innenstadt von Norheim. Die Wallanlage schließt sich wie ein „Grüner Gürtel“ um die Altstadt, sie ist Alleinstellungsmerkmal Northeims, zentrale Naherholungsfläche und erfüllt wichtige klimatische Funktionen. Leider wird der Wall derzeit nicht entsprechend genutzt. Dies liegt an Gestaltungsdefiziten und einer in Teilen mangelnden Zugänglichkeit. Das große Potenzial des Wallrings gilt es zukünftig für die Entwicklung der Innenstadt besser zu nutzen.

DER VERBINDUNGSRING

Die in großen Teilen erhaltene Stadtmauer stellt für den Innenstadtbereich einen bedeutenden baukulturellen und Identität stiftenden Wert dar. Leider sind die innerstädtischen Straßen entlang der Stadtmauer in die Jahre gekommen, sie besitzen eine reine Erschließungsfunktion und werden zumeist von Rückseiten geprägt. Als Verbindungsring können diese Straßen zukünftig ihren Beitrag für eine verträgliche innerstädtische Mobilität leisten und die Stadtmauer wieder in das Stadtbild und das Bewusstsein der Besucher und Bewohner rücken.

DER KERN DES HANDELNS

Der Kern der Northeimer Innenstadt wird geprägt von markanten öffentlichen Räumen (Münsterplatz, Markt, Am Münster, Breite Straße), der Großform des City-Centers und der kleinteiligen historischen Fachwerkbauung. Seine Hauptfunktionen sind der Einzelhandel, Dienstleistungen und soziokulturelle Angebote. Zunehmend prägen Leerstände diesen zentralen Raum. Für einen zukunftsfähigen Innenstadtkern müssen die räumlichen und funktionalen Verknüpfungen zwischen City-Center und kleinteiliger Altstadt verbessert und die Nutzungsvielfalt erweitert werden.

DIE ACHSEN DES WANDELS

Der Strukturwandel im Einzelhandel und die Folgen der Coronapandemie werden die Innenstadt deutlich verändern. Perspektivisch wird insbesondere an den äußeren Bereichen der vier Hauptachsen des zentralen Versorgungsbereiches ein Nutzungswandel eintreten müssen, um weitere Leerstände und damit einhergehende Abwertungsprozesse abzuwenden.

DIE ORTE DES GEMEINWOHLS

Die Innenstadt Northeims verfügt bereits über ein gutes aber noch ausbaufähiges Angebot soziokultureller Angebote, die sich an drei Standorten konzentrieren. Zur Förderung der Nutzungsvielfalt im Sinne eines lebendigen Zentrums sollten diese Standorte qualifiziert und um weitere zentrumsrelevante und gemeinwohlorientierte Nutzungen zugunsten einer Attraktivitätssteigerung ergänzt werden.

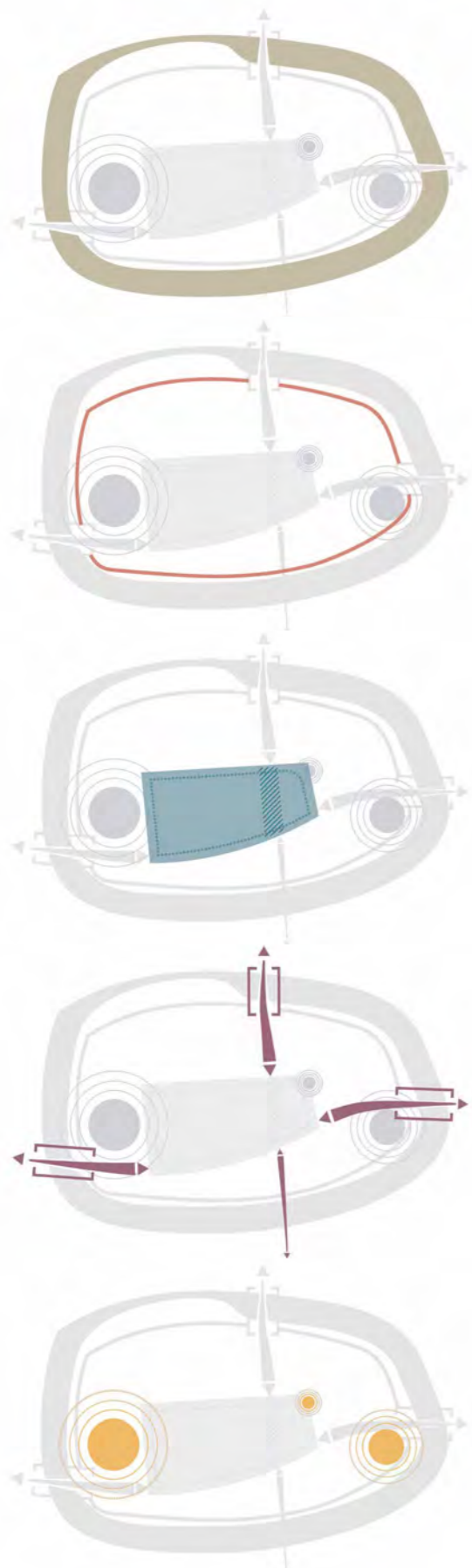


Abbildung 36: Entwicklungsräume

DER ERLEBBARE WALLRING

Leitlinie: Erhalt und Stärkung der besonderen Qualität und Erfahrbarkeit der Wallanlagen als zusammenhängender identitätsprägender und historischer Freiraum

DER VERBINDUNGSRING

Leitlinie: Schaffung eines verbindenden Rings entlang der Stadtmauer zur Verknüpfung unterschiedlicher Angebote, für eine konfliktfreie Alltagsmobilität und zur Erlebarmachung der Stadthistorie

DER KERN DES HANDELNS

Leitlinie: Konzentration des Einzelhandels und zentraler Funktionen auf die Hauptlagen der Innenstadt und Stärkung einer räumlichen und funktionalen Vernetzung mit dem City-Center

DIE AchSEN DES WANDELS

Leitlinie: Initiierung eines Funktionswandels an den Innenstadtachsen durch Umnutzung des Bestandes mit zentrumsrelevanten Nutzungen, Angeboten des Gemeinbedarfs und Wohnraum

DIE ORTE DES GEMEINWOHLS

Leitlinie: Stärkung und räumliche Verknüpfung der kulturellen, sozialen und freizeitbezogenen Nutzungen in den zentralen Schwerpunktbereichen

5.1

RÄUMLICHES LEITBILD

Das räumliche Leitbild stellt die Leitplanken der räumlichen Innenstadtentwicklung mit einer Perspektive von 15 bis 20 Jahren dar.

Der **Wallring** als prägender Freiraum und historisch gewachsener Stadtraum wird gestärkt und erlebbar gemacht. In Verbindung mit der erhaltenen Maueranlage und den angrenzenden Straßen entlang des Walls, geht es darum, die kreisförmige Stadtstruktur und die historischen Stadteingänge zu inszenieren.

Die Erschließung entlang der Mauer stellt einen **Verbindungsring** dar, der die verschiedenen Teilbereiche der Altstadt verknüpft.

Die verfügbaren Einzelhandelsnutzungen werden im **Kern des Handelns** räumlich

konzentriert und mit den Angeboten des City-Centers vernetzt.

Entlang der historischen Innenstadtachsen werden zwischen den historischen Stadteingängen und dem Stadtkern neue Angebote etabliert. Mit Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur, Gemeinbedarfseinrichtungen und Wohnnutzungen wird ein neues Nutzungsprofil entlang dieser **Achsen des Wandels** geschaffen.

Als **Orte des Gemeinwohls** werden die bestehenden kulturellen Schwerpunktbereiche durch ergänzende Angebote gestärkt und über qualifizierte öffentliche Räume miteinander vernetzt.

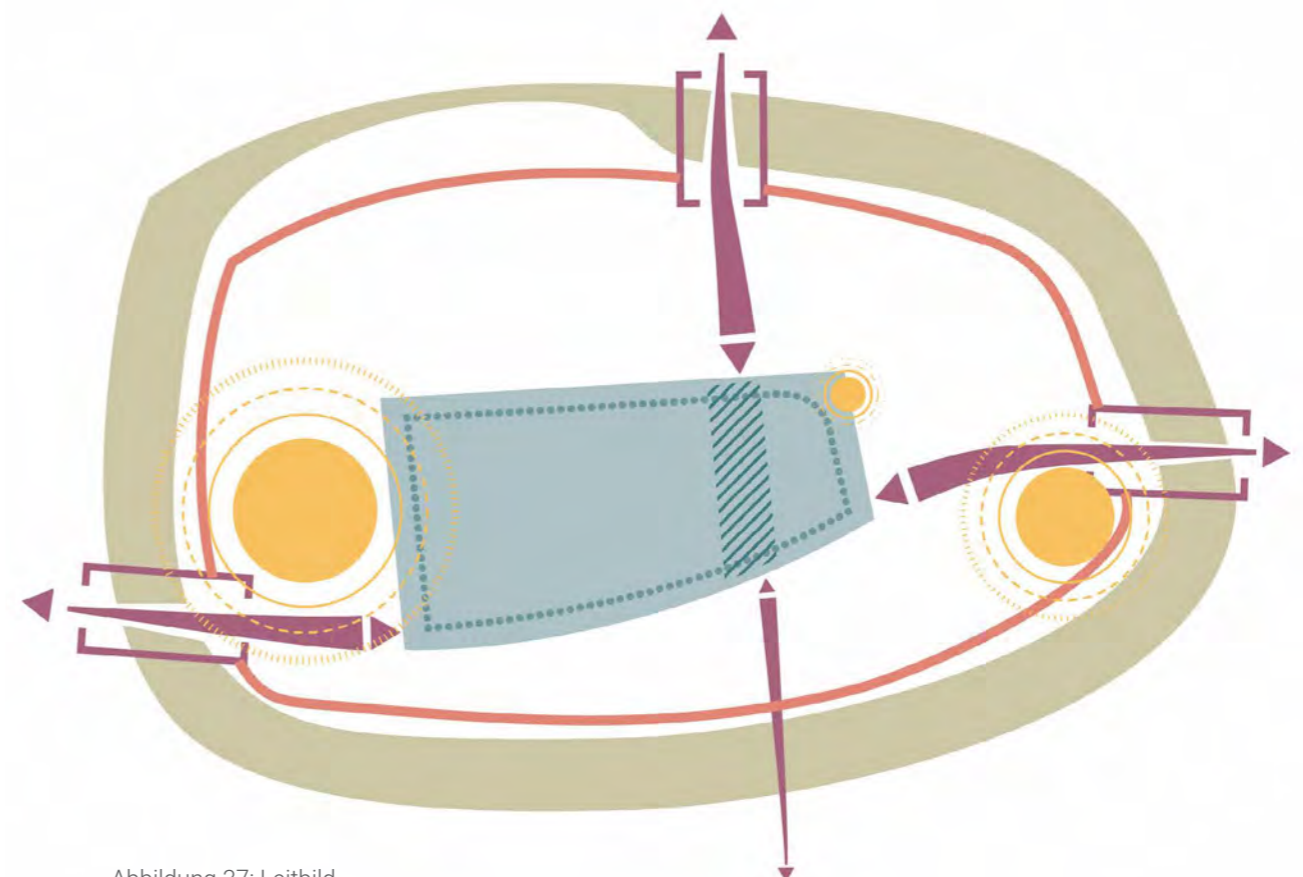


Abbildung 37: Leitbild

5.3 THEMATISCHE ZIELE

Das Leitbild mit den Entwicklungsräumen gibt eine strategische Entwicklungsrichtung für die Northeimer Innenstadt vor. Thematisch differenzierte Ziele dienen dazu, die vorgeschlagene Entwicklungsrichtung zu untermauern und inhaltlich zu konkretisieren. Für die Zielerarbeitung wurden Ziele aus dem Integrierten Entwicklungskonzept

von 2017, dem Einzelhandelskonzept und dem Wohnraumbedarfskonzept in Abstimmung mit der Stadtverwaltung und der Politik überprüft, abgeglichen und ergänzt. Die folgenden, in sieben Themenbereiche gegliederten, Ziele sind das Ergebnis dieses Abstimmungsprozesses:

STÄDTEBAU, BAUKULTUR UND STADTGESTALT

- Bewahrung der stadtbildprägenden städtebaulichen Strukturen und Vermittlung des besonderen baukulturellen Wertes der zusammenhängenden historischen Altstadt.
- Instandsetzung und kontinuierliche Pflege von Baudenkmalern und historischen Gebäuden mit Gestaltungsdefiziten.
- Aufwertung von prägenden Strukturelementen wie z.B. der Stadtzugänge, der Hauptplätze, der Stadtmauer und der Straßen entlang der Stadtmauer.
- Stärkung der städtebaulichen, funktionalen und visuellen Verbindung des City-Centers und der Hauptlage des Geschäftsbereiches.
- Aufwertung von Blockinnenbereichen und rückwärtigen Bereichen der Bebauung.
- Nachverdichtung untergenutzter Bauflächen.

FREIRÄUME INNERHALB DER STADTMAUER

- Sicherung und Qualifizierung öffentlicher Räume durch gestalterische Aufwertung und Funktionserweiterung von Plätzen und Freiräumen.
- Schaffung von Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum und Spielmöglichkeiten für Kinder.
- Sanierung und Aufwertung einzelner Straßenräume mit besonderer Rücksicht auf eine barrierefreie Erschließung und die historischen Gestaltungselemente.
- Gestalterische Aufwertung von gewerblichen Auslagen und gastronomischen Außenflächen.

WALLANLAGEN

- Verbesserung der Erlebbarkeit und der Aufenthaltsqualität durch eine funktionale und gestalterische Aufwertung, klimagerechte Bepflanzung und Etablierung eines einfach ablesbaren Rundlaufs.
- Wiederherstellung und Erlebbarmachung historischer Elemente wie der erhaltenen Mauerreste und der Befestigungsanlagen.
- Verbesserung der Übergänge zur Innenstadt und zum umgebenden Stadtgebiet.

NUTZUNGSMISCHUNG UND ERDGESCHOSSNUTZUNG IM ZENTRUM

- Sicherung und Konzentration der bestehenden Angebote in den Hauptlagen, sowie Stärkung der Nutzungsmischung und Branchenvielfalt in den Hauptachsen (Breite Straße, Am Münster, Mühlenstraße).
- Förderung der räumlichen und funktionalen Verbindung zwischen dem Einkaufszentrum und den kleinteiligen Gewerbeeinheiten der Altstadt hinsichtlich gegenseitiger Synergien.
- Beseitigung der Leerstände in Gewerbeeinheiten durch Instandsetzung und unter Einbindung kultureller, sozialer und gastronomischer Nutzungen.
- Verbesserung der barrierefreien Erreichbarkeit der Erdgeschosslagen.

WOHNEN

- Beseitigung der Leerstände in Wohnungen.
- Stärkung des Wohnens in der „Innenstadt“ durch die Modernisierung des bestehenden Wohnraumes und einer Verbesserung der zielgruppenspezifischen Ausstattung (z.B. Barrierefreiheit).
- Prüfung von Neubaumöglichkeiten auf verfügbaren Flächenpotenzialen zur Bereitstellung von besonderen und barrierefreien Wohnangeboten.
- Qualitative Verbesserung des Wohnumfeldes durch gemeinschaftliche Nutzungsmöglichkeiten und eine ökologische Umgestaltung.
- Verbesserung der barrierefreien Erreichbarkeit des Wohnraumes.

MOBILITÄT UND VERKEHR

- Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen durch attraktive Angebote und eine angepasste Infrastruktur.
- Verbesserung der Erreichbarkeit und Querbarkeit der Innenstadt für den Fahrrad- und Fußgängerverkehr.
- Optimierung des ruhenden Verkehrs durch Zusammenlegung und gestalterische Aufwertung bestehender Stellplatzanlagen.
- Stärkung der Fußgängerzone als konfliktfreier und barrierefreier Raum für Fußgänger und Fahrradfahrer.
- Verbesserung der Sicherheit von Straßenübergängen und Kreuzungsbereichen.
- Etablierung alternativer Anlieferungs- und Logistikkonzepte innerhalb der Altstadt.

UMWELT- UND KLIMASCHUTZ

- Vernetzung der Wallanlagen mit gesamtstädtischen Grünflächen.
- Ökologische Aufwertung innerstädtischer Grün- und Platzanlagen sowie der Wallbereiche.
- Ökologische Aufwertung von Gebäuden, privaten Freiräumen und Hofbereichen.
- Kontinuierliche energetische Modernisierung des historischen Gebäudebestandes.

KAPITEL 6

MASSNAHMEN

6.1 MASSNAHMENPLAN

6.2 MASSNAHMENÜBERSICHT

6.1 MASSNAHMENPLAN

Der Maßnahmenplan stellt die einzelnen räumlich wirksamen und verortbaren Maßnahmen für die Innenstadt von Northeim in ihrem räumlichen Zusammenhang dar. Er konkretisiert und operationalisiert somit das Leitbild, die Handlungsräume und Leitlinien, sowie die Ziele für die Northeimer Innenstadt.

Im Maßnahmenplan werden alle verortbaren Maßnahmen den Entwicklungsräumen zugeordnet. Einzelne Maßnahmen sind dabei auch in mehreren Handlungsräumen wirksam und werden dementsprechend mehrfach aufgezählt.

DER ERLEBBARE WALLRING

Für die Wallanlagen besteht das zentrale Ziel, abgestimmte Nutzungs- und Gestaltungsperspektiven zu entwickeln, die die historische Bedeutung des Raumes vermitteln und gleichzeitig die Aufenthaltsqualität und den ökologischen Wert verbessern. Ein städtebaulicher Wettbewerb für die gesamten Wallanlage und die historischen Stadteingänge bietet hierfür die erforderliche Qualitätsgrundlage.

DER VERBINDUNGSRING

Für die Umsetzung des Verbindungsringes muss der sanierungsbedürftige Straßenraum entlang der Stadtmauer instandgesetzt sowie einheitlich und barrierefrei gestaltet werden. Darüber hinaus gilt es die angrenzenden rückwärtigen Bereiche zu entkernen und gestalterisch aufzuwerten. Die Reste der historischen Stadtmauer können stärker inszeniert werden, indem sie von Bewuchs befreit und denkmalgerecht saniert werden.

DER KERN DES HANDELNS

Perspektivisch sollen im Kern der Innenstadt die Einzelhandelsfunktionen über ein angepasstes Zentren- und Leerstandsmanagement in den Hauptlagen konzentriert werden. Darüber hinaus soll der öffentliche Raum aufgewertet werden und ein einheitlicheres Erscheinungsbild erhalten. Es gilt das City-Center mit den umliegenden Nutzungsangeboten der Innenstadt besser zu vernetzen.

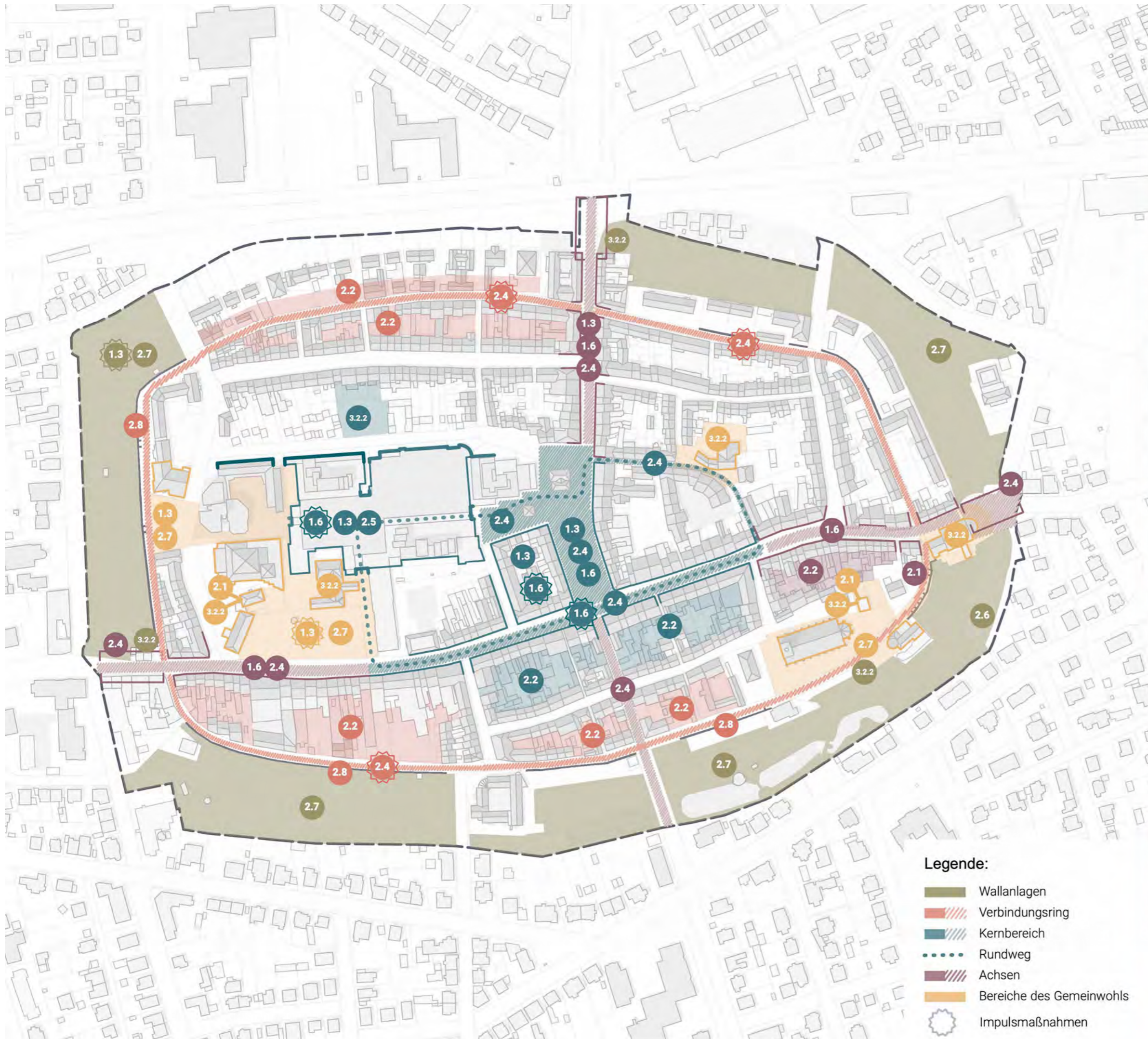
DIE ACHSEN DES WANDELS

Entlang der vier innerstädtischen Achsen sollen leer stehende Ladenlokale durch ein Zentrenmanagement an Nutzer vermittelt werden, die in den Randbereichen der Innenstadt zentrumsrelevante Funktionen jenseits des Einzelhandels, darunter auch gemeinwohlorientierte Nutzungen und Wohnnutzungen, etablieren.

DIE ORTE DES GEMEINWOHLS

Zur Stärkung der kulturellen Schwerpunktbereiche der Innenstadt sollen ergänzende Projekte mit besonderer kultureller oder gemeinschaftlicher Ausrichtung etabliert werden. Über eine geeignete Umgestaltung sind diese über den öffentlichen Raum zu vernetzen.

Darüber hinaus gilt es in der gesamten Innenstadt innerhalb der Wallanlagen die prägende Fachwerkbauweise als baukulturelles Erbe der Northeimer Innenstadt zu erhalten und erlebbar zu machen.



DER ERLEBBARE WALLRING

- 1.3 Städtebaulicher Wettbewerb: Wallanlagen, historische Stadteingänge
- 2.6 Schaffung Wohnmobilstellplätze
- 2.7 Grünanlagen / Multifunktionsflächen: Umgestaltung, Entsiegelung
- 3.2.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen: Öffentliche Toilettenanlagen

DER VERBINDUNGSRING

- 2.2 Freilegung von Grundstücken; Entkernung Innenhöfe
- 2.4 Erschließung / Straßenausbau: Untere Straße, Zwinger, Mauerstraße
- 2.8 Sanierung historische Stadtmauer

DER KERN DES HANDELNS

- 1.3 Städtebauliche Wettbewerbe: City Center, Sonnenpassage, Marktplatz
- 1.6 Zentren- und Leerstandsmanagement: City Center, Sonnenpassage, Breite Straße, Markt
- 2.2 Freilegung von Grundstücken; Entkernung Innenhöfe
- 2.4 Erschließung Straßenausbau: Breite Straße, Markt, Rathausgasse, Kleiner Marktplatz
- 2.5 Aufwertung City-Center: Wegeverbindung, Fassaden, Raumkanten, Eingangsbereiche
- 3.2.2 Grünanlagen / Multifunktionsflächen: Spielplatz am Klostergarten

DIE AXEN DES WANDELS

- 1.3 Städtebaulicher Wettbewerb: Mühlenstraße
- 1.6 Zentren- und Leerstandsmanagement
- 2.1 Erwerb von Grundstücken; Bodenordnung: Obere Straße 2
- 2.2 Freilegung von Grundstücken; Entkernung Innenhöfe
- 2.4 Erschließung Straßenausbau: Am Münster, Wierterstraße, Schauenstiel, Bahnhofstraße, Mühlenstraße

DIE ORTE DES GEMEINWOHLS

- 1.3 Städtebauliche Wettbewerbe: Münsterplatz, Medenheimerplatz, Stadthalle
- 2.1 Erwerb von Grundstücken; Bodenordnung: Kirchplatz 8
- 2.7 Grünanlagen / Multifunktionsflächen: Medenheimerplatz, Münsterplatz
- 2.7 Multifunktionale Spiel- und Freizeitflächen: Kirchplatz, St. Sixti-Kirche, Theater der Nacht
- 3.2.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen


Legende:

- Wallanlagen
- Verbindungsring
- Kernbereich
- Rundweg
- Achsen
- Bereiche des Gemeinwohls
- Impulsmaßnahmen

Abbildung 38: Maßnahmenplan

6.2 MASSNAHMENÜBERSICHT

Die folgende Übersicht stellt alle Maßnahmen des Entwicklungskonzepts mit einer kurzen Beschreibung dar und ordnet sie den fünf Entwicklungsräumen zu. Maßnahmen, die sich nicht auf konkrete Räume oder Objekte beziehen, beziehungsweise organisatorisch oder qualifizierend wirken, werden im Maßnahmenplan nicht abgebildet und daher in die Kategorie "Übergeordnete Maßnahmen" eingeordnet.


Mit dem Sternsymbol  werden Maßnahmen markiert, die besondere Impulse für die zukünftige Entwicklung der Innenstadt geben und daher prioritär zu behandeln sind. Die Nummerierung der Einzelmaßnahmen korrespondiert mit ihrer Position in der Kosten- und Finanzierungsübersicht, die im Anhang zu finden ist.

DER ERLEBBARE WALLRING



- 1.3 Städtebaulicher Wettbewerb: Wallanlagen**
Qualitätssicherndes Verfahren für eine Umgestaltung und Attraktivitätssteigerung des Freiraums der Wallanlagen unter besonderer Berücksichtigung vielseitiger Nutzungsangebote, der Barrierefreiheit, einer klimagerechten Gestaltung und denkmalpflegerischer Belange.
- 2.6 Schaffung von Wohnmobilstellplätzen: Schuppenstiel**
Umgestaltung der bestehenden Stellplatzflächen im Tourlaviller Wall für Wohnmobile durch die Bereitstellung entsprechender Infrastrukturen.
- 2.7 Grünanlagen / Multifunktionsflächen: Wallanlagen**
Qualitätsvolle Umgestaltung der Wallanlagen auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse. Ausgestaltung unterschiedlicher Nutzungsbereiche und Verbesserung der Verbindungen und Eingangssituationen. Aufwertung und Neubau von multifunktionalen Spiel- und Freizeitflächen. Etablierung eines einheitlichen Gestaltungskonzeptes und einer abgestimmten Stadtmöblierung.
- 3.2.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen: öffentliche Toilettenanlagen in den Wallbereichen**
Sanierung oder ggf. Neubau der bestehenden Toilettenanlagen in den Wallanlagen mit besonderer Rücksicht auf eine barrierefreie Erschließung.

DER VERBINDUNGSRING

- 2.2 Entkernung und Neuordnung der Innenhöfe: Obere Straße, Am Zwinger, Am Münster**
Aufwertung des Wohnumfeldes durch eine Entsiegelung, Begrünung und ggf. Umnutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche.
-  **2.4 Sanierung der Straßenfläche: Straßenring innerhalb der Stadtmauer**
Erneuerung des Bodenbelags, um eine barriere- und konfliktfreie Begehung und Befahrung - insbesondere für Menschen mit Beeinträchtigungen und Fahrräder - zu ermöglichen. Materialverwendung und Straßengestaltung entsprechend des Gestaltungskonzeptes.
- 2.8 Sanierung der historischen Stadtmauer**
Befreiung der historischen Stadtmauer von starkem Bewuchs. Sanierung maroder Substanz entsprechend der denkmalpflegerischen Anforderungen. Ggf. Freilegung und Inszenierung derzeit nicht freigelegter Mauerteile, wie beispielsweise der Bollwerke "Am Friedhof" oder im "Adolf-Hueg-Wall".

DER KERN DES HANDELNS

- 1.3 Städtebaulicher Wettbewerb Innenstadt: City Center / Stadthalle**
Qualitätssicherndes Verfahren um eine qualitätsvolle Gestaltung der Eingänge, Fassaden und inneren Wegeverbindungen des City-Centers zu ermöglichen. Dabei Prüfung von alternativen Nutzungskonzepten.
- 1.3 Städtebaulicher Wettbewerb Innenstadt: Breite Straße**
Qualitätssicherndes Verfahren für eine Umgestaltung der zentralen Fußgängerzone. Ziel ist es eine einheitliche Gestaltung und Möblierung der Innenstadt zu entwickeln und das City-Center über den Freiraum mit den kleinteiligen Einzelhandelsangeboten zu vernetzen.
- 1.3 Städtebaulicher Wettbewerb Innenstadt: Platz "Markt", Kleiner Marktplatz**
Qualitätssicherndes Verfahren zur Steigerung der Gestalt- & Aufenthaltsqualität auf den innerstädtischen Platzanlagen.
-  **1.6 Zentren- und Leerstandsmanagement: City-Center, Sonnenpassage**
Aufgabenschwerpunkt: Vermarktung leer stehender Objekte und Ladenlokale entsprechend definierter Nutzungsschwerpunkte, Flächenmanagement, Etablierung zentrenergänzender Nutzungen.
- 2.2 Entkernung und Neuordnung der Innenhöfe: rückwärtig Breite Straße (südl. Straßenseite), Am Kloostergarten**
Aufwertung des Wohnumfeldes durch eine Entsiegelung, Begrünung und ggf. Umnutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche.

- 2.4 Sanierung der Fußgängerzone:
Breite Straße, Am Münster, Markt (Straße), Platz "Markt", Kleiner Marktplatz**
Umgestaltung der Fußgängerzone auf Basis der Wettbewerbsergebnisse. Besonderer Fokus auf unterschiedliche Nutzungsbereiche und eine einheitliche Gestaltung / Möblierung.
- 2.4 Sanierung historischer Straßenbelag: Rathausgasse**
Sanierung des historischen Kopfsteinpflasters. Dabei Entwicklung einer übertragbaren Lösung für eine barrierefreie Begeh-/ Befahrbarkeit in Abstimmung mit dem besonderen baukulturellen Wert.
- 2.5 Aufwertung des City-Centers / Raumkante Am Klostersgarten**
Aufwertung der Fassade, der Eingangssituationen und der inneren Wegeführung des City-Centers. Dabei besondere Rücksicht auf die Gestaltung des räumlichen Umfeldes. Prüfung und Abstimmung einer möglichen Nutzung der Dachfläche für Photovoltaik.
- 3.2.2 Aufwertung des Spielplatzes am Klostersgarten**
Gestalterische Aufwertung und des Spielplatzes am Klostersgarten.

DIE ACHSEN DES WANDELS

- 1.3 Städtebaulicher Wettbewerb: Mühlenstraße**
Qualitätssicherndes Verfahren für eine Umgestaltung des Straßenraumes in enger Abstimmung mit den entwickelten Gestaltungselementen der Fußgängerzone.
- 2.1 Erwerb von Grundstücken: Obere Straße 2**
Erwerb und anschließender Abriss des stark sanierungsbedürftigen Gebäudes, um eine einfachere Erschließung der angrenzenden Grundstücke mit geplanter Wohnnutzung (Schaupenstiel 17, 18) zu ermöglichen.
- 2.2 Entkernung und Neuordnung der Innenhöfe:
rückwärtig Breite Straße (südl. Straßenseite)**
Aufwertung des Wohnumfeldes durch eine Entsiegelung, Begrünung und ggf. Umnutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche.
- 2.4 Sanierung der Straßenbereiche:
Bahnhofstraße, Mühlenstraße, Schaupenstiel, Wieterstraße**
Neugestaltung des Straßenraumes und Inszenierung der historischen Stadteingänge über eine angepasste Gestaltung des Freiraums.

DIE ORTE DES GEMEINWOHLS

-  **1.3 Städtebaulicher Wettbewerb:
Münsterplatz (in der Umsetzung), Medenheimerplatz**
Qualitätssichernde Verfahren zur Umgestaltung und Attraktivitätssteigerung der zentralen Platzflächen.
- 2.1 Erwerb von Grundstücken: Am Münster 31-33**
Erwerb des Grundstücks / Objektes, um eine weitere Entwicklung als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung zu ermöglichen.
- 2.1 Erwerb von Grundstücken: Am Kirchplatz 8**
Erwerb des Grundstücks / Objektes, um eine weitere Entwicklung als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung zu ermöglichen.
- 2.7 Grünanlagen / Multifunktionsflächen: Münsterplatz, Medenheimerplatz**
Umgestaltung der zentralen Platzflächen auf Grundlage der Wettbewerbsergebnisse.
- 2.7 Schaffung von multifunktionalen Spiel- und Freizeitflächen:
Kirchplatz, St. Sixti-Kirche, Theater der Nacht**
Sanierung bzw. Neubau von multifunktionalen Spiel- und Freizeitflächen im Rahmen einer Aufwertung des öffentlichen Raumes.
- 3.2.2 Etablierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen: Am Münster 31-33**
Modernisierung und Instandsetzung des ehemaligen Herrenhauses als Erweiterung des bestehenden Heimatmuseums. Schaffung von Magazin- und Archivkapazitäten sowie Werkstatt-, Vortrags- und Seminarräumen.
- 3.2.2 Etablierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen: St. Blasienkomplex**
Sanierung der Bausubstanz im Hinblick auf Barrierefreiheit, Energieeffizienz und Ressourcenschonung. Ziel ist die Etablierung und der langfristige Erhalt einer Mischnutzung mit Angeboten des Gemeinbedarfs
- 3.2.2 Etablierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen: Entenmarkt 3-4**
Sanierung der Bausubstanz und Stärkung der Funktion als Verbändehaus und als soziale Beratungsstelle in der Innenstadt. Umgestaltung des umliegenden Freiraumes - aktuell als Stellplatzfläche genutzt - und Bereitstellung für die Nutzer.
- 3.2.2 Etablierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen: Kirchplatz 8**
Sanierung der historischen Bausubstanz (Rückführung in den Baustandard der Entstehung) zur Etablierung eines "Freilichtmuseums". Nutzungsansatz: Museum, Veranstaltungen, Stadtführungen.
- 3.2.2 Etablierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen: ehem. Brauerei**
Sicherung und Stärkung des Standortes als Jugendtreff. Sanierung des Gewölbes im nördlichen Teil des Tourlaviller Walls für kulturelle Veranstaltungen.

ÜBERGEORDNETE MASSNAHMEN

1.1 Aktualisierung des IEK

Monitoring des Sanierungsverfahrens und der umgesetzten Maßnahmen, Fortschreibung des Entwicklungskonzepts.

1.2 Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit

Einbindung der Öffentlichkeit in das Sanierungsverfahren über eine digitale Plattform und in Form von Beteiligungsworkshops bei größeren Maßnahmen.

1.3 Städtebaulicher Wettbewerb: Sonnenpassage

Qualitätssicherndes Verfahren zur Aufwertung und Umnutzung der leerstehenden Bausubstanz in Verbindung mit einem alternativen Nutzungskonzept.

1.4 Bauleitplanung nach Bedarf

Anwendung von Instrumenten der Bauleitplanung zur Umsetzung der aufgeführten Ziele und Maßnahmen.

★ 1.5 Fachplanung nach Bedarf

Entwicklung von verschiedenen Fachkonzepten. Prioritär sind ein abgestimmtes innerstädtisches Verkehrs- und Parkraumkonzept sowie die Fortschreibung des Klimaschutzkonzeptes zu erarbeiten. Ergänzend sollten ein Konzept zur Barrierefreiheit und ein Beleuchtungskonzept erstellt werden.

★ 1.6 Zentren- und Leerstandsmanagement

Aufgabenschwerpunkt: Vermarktung leer stehender Objekte und Ladenlokale entsprechend definierter Nutzungsschwerpunkte, Flächenmanagement, Etablierung zentrenergänzender Nutzungen.

1.7 Kosten der Abwicklung

Sicherung des Verfahrenskosten.

1.8 Treuhänderischer Sanierungsträger

Beratung und Koordination des Sanierungsverfahrens durch einen externen Sanierungsträger.

1.9 Städtebauliche Beratung

Fachliche Beratungsleistungen durch Experten zur Umsetzung des IEK.

1.10 Verfügungsfonds

Aktivierung privaten Engagements und privater Finanzressourcen für die Entwicklung der Innenstadt.

2.3 Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern

Ermöglichung von umfassenden Sanierungs- und Neuordnungsmaßnahmen.

2.5 Schaffung kurzer Wege im Stadtgebiet

Vernetzung der unterschiedlichen Nutzungen durch ein angepasstes Flächenmanagement.

2.6 Schaffung von Fahrradstellplätzen und E-Bike-Ladestationen

Etablierung einer flächendeckend qualitativ hochwertigen Fahrradinfrastruktur.

2.7 Entsiegelung von Stellplätzen / innerstädtischer Bereiche / Schaffung Stadtgrün

Entsiegelung und Begrünung innerstädtischer Flächen im Zuge einer Konzentration der Stellplatzanlagen. Prüfung von Dach- und Fassadenbegrünung.

2.8 Etablierung eines Parkleitsystems

Umgestaltung des ruhenden Verkehrs in der Altstadt durch eine Konzentration der Stellplatzanlagen und durch die Etablierung eines Parkleitsystems mit einer einheitlichen Beschilderung.

2.8 Herstellung von Barrierefreiheit und Fußgängerfreundlichkeit

Herstellung eines barrierefreien und hochwertigen öffentlichen Raums. Ggf. Anpassung der Oberflächenbeschaffenheit unter Berücksichtigung der bestehenden historischen Materialien.

2.8 Etablierung eines Wegeleit- und Informationssystems

Vereinheitlichung der Beschilderung und Ermöglichung eines stummen / virtuellen Stadtrungangs mit Fokus auf die prägenden Gestaltungselemente der historischen Altstadt

3 Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes nach Bedarf

Modernisierung und Instandsetzung von sanierungsbedürftiger Bausubstanz mit besonderer Rücksicht auf die Gestaltungsvorgaben für die Bebauung der Innenstadt (Gestaltungskonzept), die umliegende Bebauung und die Denkmaleigenschaft.

KAPITEL 7

UMSETZUNG

7.1 PROZESSGESTALTUNG

7.2 PROGRAMMGEBIET

7.1 PROZESSGESTALTUNG

Das integrierte Entwicklungskonzept formuliert langfristig angelegte Perspektiven für die Entwicklung der Innenstadt von Northeim und bedarf daher der dauerhaften Begleitung und Evaluation durch die steuernden Akteure. Die Zusammenarbeit der Stadtverwaltung mit dem Sanierungsträger hat sich im bisherigen Sanierungsverfahren als erfolgreich erwiesen und sollte im weiteren Prozess der Altstadtsanierung weitergeführt werden. Die Umstrukturierung des Sanierungsbeirates durch die breitere Einbindung lokaler Institutionen, Vereine und Initiativen der Innenstadt wird als zielführend angesehen.

Darüber hinaus besteht das generelle Ziel, Anwohner, Eigentümer, Gewerbetreibende und Interessierte im Rahmen von regelmäßigen Informations- und Beteiligungsverfahren am Planungs- und Umsetzungsprozess teilhaben zu lassen. Eine digitale Informations- und Beteiligungsplattform, wie sie bereits beim Wettbewerb Münsterplatz angewendet wurde, ist ein wichtiger Baustein, aktuelle Informationen zum Umsetzungsstand unterschiedlicher Maßnahmen anzubieten. Entsprechende Plattformen sollen der Bevölkerung die Möglichkeit bieten Hinweise, Meinungen und Anmerkungen auf einfacher Weise in das Sanierungsverfahren mit einbringen zu können.

Neben der Umsetzung der im Entwicklungskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen besteht die Herausforderung, das Vorgehen während des Verfahrens regelmäßig mit dem räumlichen Leitbild und den festgelegten Zielen abzugleichen. Ein umfassendes Monitoring zum Stand des Sanierungsverfahrens wurde bisher noch nicht durchgeführt. Für das weitere Vorgehen wird empfohlen, den Umsetzungsstand der Maßnahmen in regelmäßigen Zeitintervallen zu evaluieren. Hier-

für müssen zunächst Datengrundlagen und entsprechende Bewertungsindikatoren des aktuellen Zustandes identifiziert und zusammengestellt werden. Quantitative, aber auch qualitative Daten, wie beispielsweise öffentliche Meinungsbilder, können in die Betrachtung einbezogen werden.

Für die Auswertung der Daten sollte der Umsetzungsstand des gesamten Verfahrens und einzelner Maßnahmen mit den Zielen des fortgeschriebenen IEK abgeglichen werden. Dabei stellen sich folgende Leitfragen:

- Welche Maßnahmen wurden bereits umgesetzt und welche Effekte haben diese bewirkt?
- Inwiefern haben sich die festgelegten sozioökonomischen Werte oder weitere qualitative Indikatoren verändert?
- Wie lief der Umsetzungsprozess und die Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure?
- Inwiefern wurden die formulierten Ziele und die Aussagen des Leitbilds erreicht? Welche Ziele verbleiben?

Für eine aussagekräftige Schlussfolgerung sollten die Ebenen Maßnahme, Prozess, Zusammenarbeit und Zielabgleich in Form einer Selbstevaluation betrachtet werden. Auf dieser Grundlage können Problembereiche identifiziert, die Priorisierung der Maßnahmen nachjustiert oder auch mögliche Steuerungsdefizite ausgeglichen werden.

7.2 PROGRAMMGEBIET

Im Rahmen der Fortschreibung des IEK wurden die Abgrenzungen des Fördergebietes und des Sanierungsgebietes überprüft und auf die Erforderlichkeit einer Erweiterung untersucht.

Das aktuell bestehende Fördergebiet basiert auf den formalen Anforderungen des Förderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren und ist daher im Wesentlichen auf die Bereiche mit starker funktionaler Prägung durch Einzelhandelsnutzungen zugeschnitten. Es berücksichtigt nicht die Wallanlagen und die Wohnnutzungen innerhalb der Innenstadt, da diese nicht prioritär im Fokus der Programmstrategie stehen.

Die Änderung der Programmstruktur der Städtebauförderung ab dem Jahr 2020 formuliert den Anspruch integrierte und themenübergreifende Perspektiven für die Stadt- und Ortskerne zu entwickeln. In der Konsequenz wurden die unterschiedlichen Programme „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“, „Städtebaulicher Denkmalschutz“, „Kleine Städte und Gemeinden“ und „Zukunft Stadtgrün“ unter dem Titel „Lebendige Zentren“ zusammengefasst. Der Einsatz von Städtebaufördermitteln muss daher in Northeim zukünftig auf Grundlage der identifizierten Missstände im Zusammenspiel mit den entwickelten Zielen, dem Leitbild und den Entwicklungsthemen im gesamten Stadtkern ermöglicht werden.

Das aktuelle Sanierungsgebiet geht über das bestehende Fördergebiet hinaus, umfasst weite Teile der Innenstadt, berücksichtigt jedoch ebenfalls nicht die Wallanlagen.

Die Innenstadt von Northeim ist ein historisch gewachsenes Gefüge mit besonderem baukulturellem Wert. Die Wallanlage und die historische Stadtmauer markieren die Abgrenzung der mittelalterlichen Stadt und sind somit ein zentraler Bestandteil dieses Gefüges. Darüber hinaus ist die Wallanlage der größte Freiraum innerhalb der Gesamtstadt, bietet flexible Möglichkeiten als Naherholungsfläche und erfüllt zentrale bioklimatische Funktionen. Die Sicherung und Weiterentwicklung dieses Stadtraumes kann nur ganzheitlich im Rahmen einer integrierten und abgestimmten Innenstadtentwicklung erfolgen.

Neben den herausgestellten Qualitäten konnten zahlreiche funktionale und bauliche Missstände in den Wallanlagen und den angrenzenden Randbereichen der Altstadt festgestellt werden, die im Zuge der Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollten.

Auf Grundlage der Analysen, der formulierten Ziele und Entwicklungsthemen des vorliegenden Integrierten Entwicklungskonzeptes wird eine Erweiterung des Fördergebietes sowie des Sanierungsgebietes auf die äußere Begrenzung der Wallanlagen und damit auf die Begrenzung des Untersuchungsgebietes dringend empfohlen (vgl. Abb. 39).

Als Begründung wird auf den integrierten Ansatz der Städtebauförderung, die besondere Rolle der Wallanlagen für die Innenstadtentwicklung sowie auf die identifizierten funktionalen und baulichen Mängel in diesem Stadtraum verwiesen.

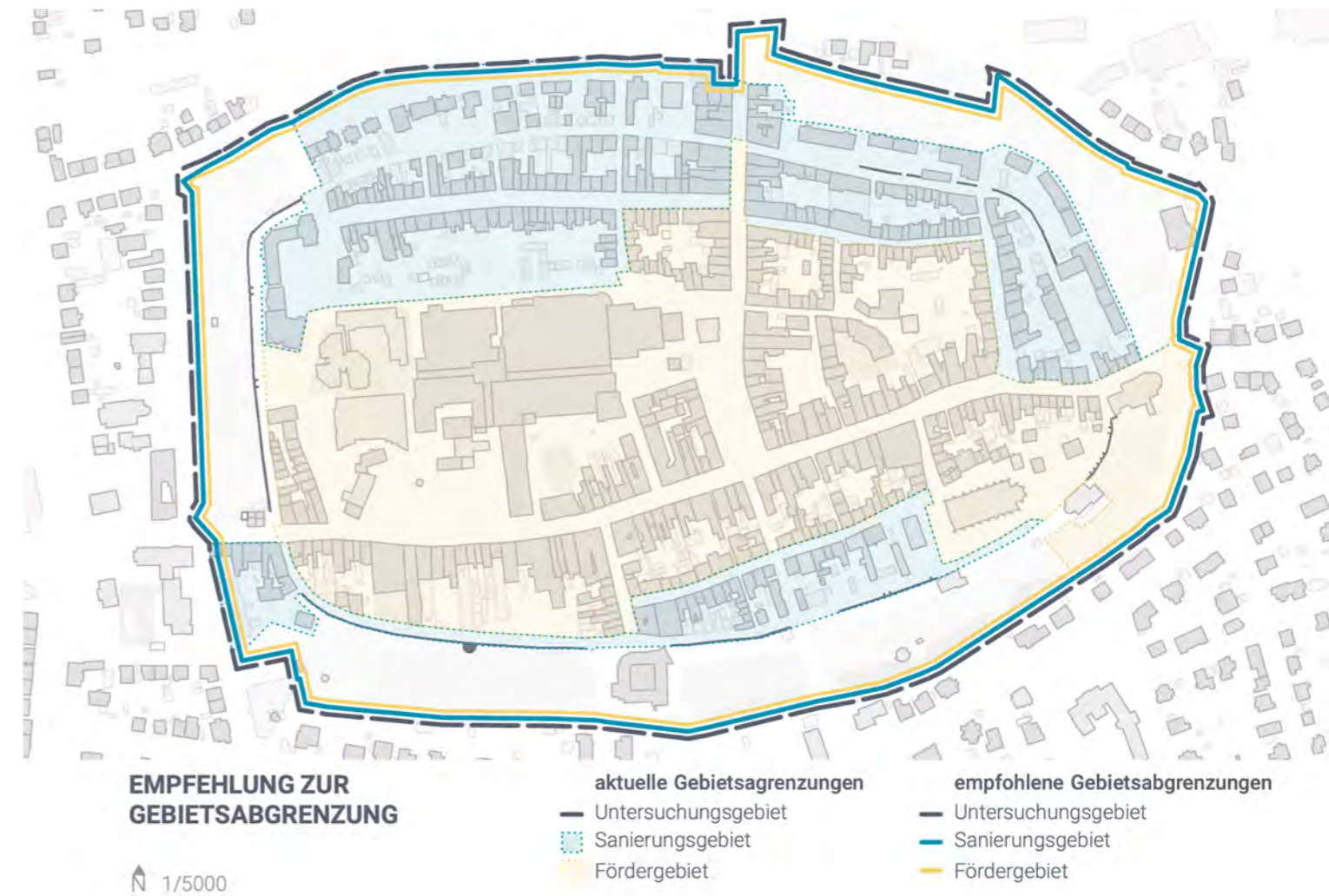


Abbildung 39: Empfehlung zur Gebietsabgrenzung

KAPITEL 8

ANHANG

KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

TABELLENVERZEICHNIS

LITERATUR

INTERNETQUELLEN

Sanierungsgebiet Northeim "Innenstadt" / Erweiterung "Wallanlagen"
Kosten- und Finanzierungsübersicht Städtebauförderung (Stand Nov. 2020)

KOSTEN- UND FINANZIERUNGSÜBERSICHT

Maßnahmen	Kosten	Kommentar
1. Weitere Vorbereitung 1.1 Aktualisierung IEK/Rahmenplan 1.2 Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit 1.3 Städtebauliche Wettbewerbe - Münsterplatz - Marktplatz/ Kleiner Marktplatz - Medenheimer Platz - Breite Straße / Mühlenstraße - City Center / Stadthalle - Wallanlagen - Sonnenpassage 1.4 Bauleitplanung nach Bedarf 1.5 Fachplanung nach Bedarf - Konzept Barrierefreiheit - Klimaschutzkonzept - Beleuchtungskonzept - Verkehrs-/Parkraumkonzept 1.6 Zentren- und Leerstandsmanagement / City-Manager 1.7 Kosten der Abwicklung 1.8 Treuhänderischer Sanierungsträger 1.9 Städtebauliche Beratung 1.10 Verfügungsfonds	150.000,00 € 100.000,00 € 300.000,00 € 50.000,00 € 90.000,00 € 250.000,00 € 40.000,00 € 500.000,00 € 20.000,00 € 100.000,00 €	z.B. Webbasiert Klimaschutz Klimaschutz
2. Ordnungsmaßnahmen	11.835.000,00 €	
2.1 Erwerb von Grundstücken; Bodenordnung - u.a.Kirchplatz 8 - Obere Straße 2 - Am Münster 31-33	490.000,00 €	

Kosten- und Finanzierungsübersicht
Städtebauförderung

Maßnahmen	Kosten	Kommentar
2.2 Freilegung von Grundstücken/Neuordnung - Entkernung Innenhöfe Obere Straße / Am Zwinger, Aufwertung Raumkante - Entkernung Innenhöfe rückwärtig Breite Straße (südl. Straßenseite), Am Klostergarten - Am Münster	500.000,00 €	Klimaschutz Klimaschutz
2.3 Umzug von Bewohnerinnen und Bewohnern		
2.4 Erschließung Straßenausbau ca. 29.775 m² - Straßensystem innerhalb Stadtmauer/ Wallanlagen (Untere Straße, Am Zwinger, Mauerstraße, Obere Straße, ca. 13.000 m²) - Stadteingang Schaupensiel, ca. 700 m² - Stadteingang Bahnhofstraße, ca. 500 m² - Breite Straße, ca. 3.000 m² - Mühlenstraße, ca. 2.000 m² - Markt (Straße), ca. 1.100 m² - Wietterstraße, c. 1.150 m² - Rathausgasse, ca. 325m² - Am Münster, ca. 3.000 m² - Kleiner Marktplatz, ca. 1.600 m² - Platz "Markt", ca. 3.400 m²	2.050.000,00 €	Gesamtfächen x 230,00 € /qm abzgl. Der anfallenden Kosten gedeckt durch Einnahmen aus KAG-Beiträgen
2.5 Herstellung u. Verbesserung von fußläufigen Wegeverbindungen - Aufwertung Wegeverbindung/Raumkante/Eingangsbereiche City-Center-"Am Klostergarten" - Schaffung kurzer Wege im Stadtgebiet	300.000,00 €	Klimaschutz

**Kosten- und Finanzierungsübersicht
Städtebauförderung**

Maßnahmen	Kosten	Kommentar
2.6 Ruhender Verkehr/ Stellplatzanlagen -Schaffung Wohnmobilstellplätze -Fahrradstellplätze / E-Bike-Ladestation	50.000,00 €	Klimaschutz
2.7 Grünanlagen/ Multifunktionsflächen - Umgestaltung Münsterplatz, ca. 8.460 m² - Umgestaltung Medienheimer Platz - Entsigelung Stellplätze / innerstädtischer Bereiche / Schaffung Stadtgrün - Wallanlagen / Grünanlagen Wallbereiche - Multifunktionale Spiel- und Freizeiflächen Bereich Kirchplatz / Wallanlagen / St. Sixti-Kirche /Theather der Nacht	4.945.000,00 €	NKAG? NKAG? Klimaschutz Klimaschutz Klimaschutz
2.8 Sonstige Ordnungsmaßnahmen - Parkleitsystem - Herstellung von Barrierefreiheit und Fußgängergefreundlichkeit - Wegeleit- Informationssystem / stummer virtueller Stadtrundgang - Sanierung historische Stadtmauer	3.500.000,00 €	
3. Baumaßnahmen Modernisierung und Instandsetzung Gebäudebestand nach Bedarf	2.500.000,00 €	

**Kosten- und Finanzierungsübersicht
Städtebauförderung**

Maßnahmen	Kosten	Kommentar
3.2.2 Gemeinbedarfs- u. Folgeeinrichtung - Kichplatz 8 "Leben anno 1510" - St. Blasien Komplex (Mischnutzung) - Entenmarkt 3-4 (Verbändehaus, soziale Einrichtung) - Sanierung und Erweiterung Heimatmuseum, Am Münster 31-33 - ehem. Brauerei (Jugendtreff) - Öffentliche Toilettenanlagen div. Standorte - Aufwertung des Spielplatzes am Klostergarten	2.500.000,00 €	Klimaschutz
Summe der Kosten:	18.435.000,00 €	

Finanzierung Städtebauförderungsmittel

1. Sanierungsbedingte Einnahmen
2. Eigenmittel der Gemeinde
3. Städtebauförderungsmittel des Landes

0,00 €
6.145.000,00 €
12.290.000,00 €

Summe der Einnahmen:

18.435.000,00 €

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1: Untersuchungsgebiet und Geltungsbereiche	7
Abbildung 2: Akteure der Stadtsanierung	9
Abbildung 3: Bevölkerungsentwicklung 2017 - 2040	11
Abbildung 4: Bebauungspläne	15
Abbildung 5: Wettbewerb Münsterplatz	17
Abbildung 6: Einwohnerentwicklung und Bevölkerungssaldo	19
Abbildung 7: Einwohnerzusammensetzung nach Geschlecht und Herkunft	19
Abbildung 8: Altersstruktur	20
Abbildung 9: Beschäftigung	21
Abbildung 10: Pendelbewegungen	21
Abbildung 11: Arbeitslosigkeit	21
Abbildung 12: Ausschnitt aus dem Online Portal zur Bürgerbeteiligung	23
Abbildung 13: Saniertes Wohn- und Geschäftshaus Breite Straße 12	24
Abbildung 14: Denkmalgeschützte Objekte	26
Abbildung 15: Stadtstrukturelle Merkmale	27
Abbildung 16: Zustand der Oberflächenbeläge	29
Abbildung 17: Bewertung der Aufenthaltsqualität	30
Abbildung 18: Impressionen des Wallbereichs	31
Abbildung 19: Die historische Wallanlage	32
Abbildung 20: Die Wallanlage heute	33
Abbildung 21: Verkehrsnetz und Konflikte	37
Abbildung 22: Ruhender Verkehr.	39
Abbildung 23: Aktuelle Verkehrsführung in der Innenstadt	41
Abbildung 24: Nutzungen im Erdgeschoss	43
Abbildung 25: Nutzungen in den Obergeschossen	43
Abbildung 26: Leerstandsquoten in Innenstadtzentren	44
Abbildung 27: Zentraler Versorgungsbereich	45
Abbildung 28: kulturelle und soziale Einrichtungen	47
Abbildung 29: Münsterplatz mit St. Blasien-Komplex und Heimatmuseum	49
Abbildung 30: Verbändehaus „Entenmarkt 3-4“	49
Abbildung 31: Theater der Nacht	49
Abbildung 32: Modernisierungsmaßnahmen im Sanierungsverfahren	51
Abbildung 33: Gebäudesubstanz und Barrierefreiheit	51
Abbildung 34: Wohnumfeld und Innenhöfe	53
Abbildung 35: Grünstrukturen der Gesamtstadt	55
Abbildung 36: Entwicklungsräume	72
Abbildung 37: Leitbild	73
Abbildung 38: Maßnahmenplan	79
Abbildung 39: Empfehlung zur Gebietsabgrenzung	89

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1: Durchschnittliche Bevölkerungsentwicklung	11
Tabelle 2: Vergleich der einzelnen Wallabschnitte	34
Tabelle 3: Qualitäten und Defizite der Stadteingänge	36
Tabelle 4: Bewertung der Teilöffnung aus städtebaulicher Sicht	41

LITERATUR

- Fachwerk5Eck (Hg.) 2017: Die historischen Stadtkerne im Fachwerk5Eck. Städtebauliche Entwicklung und Stadtgestalt im Wandel der Jahrhunderte
- InWIS Forschung & Beratung GmbH 2018: Wohnraumbedarfskonzept Stadt Northeim. Endbericht. Im Auftrag von: Stadt Northeim
- Niedersächsisches Amt für Denkmalpflege (Hg.) 2002: Baudenkmale in Niedersachsen. Landkreis Northeim. Teil 1. In: Denkmaltopographie Bundesrepublik Deutschland. Baudenkmale in Niedersachsen Band 7.1.
- Stadt + Handel 2019: Potenzialanalyse. Struktur- und Potenzialanalyse für die Northeimer Innenstadt. Endbericht
- target GmbH 2015: Integriertes Klimaschutzkonzept Stadt Northeim. Kurzfassung. Im Auftrag von: Stadt Northeim

INTERNETQUELLEN

- Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG: Karte für Potentiale und Herausforderungen. Abgerufen von: <https://beteiligungsportal.northeim.de> (zuletzt abgerufen am 19.08.2020)
- Solardachkataster Südniedersachsen. Abgerufen von: <http://solardachkataster-suedniedersachsen.de/> (zuletzt abgerufen am 19.08.2020)

