

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB und integriertes Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ in Northeim



Grundlage und Begründung für die Aufnahme
in das Städtebauförderungsprogramm
„Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“



Auftraggeber:

Stadt Northeim
Der Bürgermeister
Geschäftsbereich 2, Abt. 2.1 Stadtplanung, Bauaufsicht
Scharnhorstplatz 1
37154 Northeim



Auftragnehmer und Bearbeitung durch:

Architektur und Stadtplanung
Dipl.-Ing. Dierk Grundmann
Reichsstraße 35
38100 Braunschweig

ARCHITEKTUR UND
STADTPLANUNG

Dipl.-Ing. Dierk Grundmann

Tel. 0531 – 6 17 16 04
Fax 0531 – 6 17 16 03
epost grundmann@as-grundmann.de

In Kooperation mit:

GOS
Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH
Steinbrecherstraße 31
38102 Braunschweig

GOS.

Tel. 0531 – 34 99 445
Fax 0531 – 34 99 469
epost thiele@gos-gsom.de

Bearbeitungsstand: Mai 2016

Hinweise zum Bericht:

Für alle Bilder, Grafiken und Pläne, deren Urheberschaft und Urheberrecht bei der Stadt Northeim liegt, übernehmen die bearbeitenden Büros keine Haftung.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit ist eine Beschränkung auf die maskuline Schreibweise vorgenommen worden. Gemeint sind jeweils alle Geschlechterformen.

Inhalt	Seite
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN	7
1. Aufgabenstellung, Anlass und Methodik	7
1.1 Aufgabenstellung, Anlass und Ziel der Bearbeitung.	7
1.2 Historische Entwicklung und Bedeutung im Stadtgefüge. Untersuchungsgebiet.....	9
1.3 Organisation und Methodik der Bearbeitung.	11
1.4 Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“	13
2. Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen	15
2.1 Northeim: Lage und Bedeutung in der Region.....	15
2.2 Städtische Planungen mit Relevanz zum Untersuchungsgebiet.	17
2.3 Übergeordnete Planungen.....	24
2.4 Soziodemographische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen.	25
2.5 „Fachwerk5eck“ und Rückschlüsse für das Untersuchungsgebiet.	31
2.6 Weitere gesamtstädtische Entwicklungen außerhalb des Untersuchungsgebietes.	31
2.7 Zusammenfassung und Fazit.....	32
3. Kurzcharakteristik der „Innenstadt“.....	33
3.1 Steckbrief „Innenstadt“	33
3.2 Zusammenfassende Bewertung der zurückliegenden städtebaulichen Erneuerung. ...	35
3.3 Aktuelle Entwicklungen in der „Innenstadt“	37
3.4 Städtebauliche Strukturen und räumliche Gliederung.	38
3.5 Wallanlagen und Freiräume.....	42
3.6 Straßen, Verkehr und Fußgängerzone.....	47
3.7 Stadtbild und Denkmalschutz.	54
3.8 Gebäudebestand und Leerstand.	57
3.9 Nutzung und Funktionsbereiche.	64
3.10 Einzelhandel und Dienstleistungen.....	65
3.11 Freizeitbezogene, kulturelle und soziale Infrastruktur.....	68
3.12 Einwohnerentwicklung.	70
3.13 Umwelt- und Klimaschutz.	71
4. Zusammenfassende Analyse und Bewertung der „Innenstadt“.....	74
4.1 Zusammenfassung der Defizite.	74
4.2 Städtebauliche Strukturen.....	75
4.3 Nutzungs- und Eigentümerstrukturen.	75
4.4 Gebäudebestand und Wohnen.	76
4.5 Öffentliche Freiräume und Wallanlagen.....	77
4.6 Verkehr.	78
4.7 Infrastrukturelle Einrichtungen.	79
4.8 Stadtbild und Identität der „Innenstadt“.....	80
4.9 Einzelhandelsstrukturen.....	81
4.10 Soziodemografie und Kaufkraft.....	82
4.11 Umwelt und Klimaschutz.....	83

INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT	84
5. Entwicklungskonzept und Handlungsschwerpunkte.....	84
5.1 Leitbild und Handlungsfelder der Entwicklung	84
5.2 Ziele in Stadtbild, Einzelhandel, Verkehr und öffentlicher Raum.	85
5.3 Maßnahmenempfehlungen für die städtebauliche Erneuerung.	87
5.4 Ergänzende Maßnahmen.	129
5.5 Kosten und Finanzierung.	129
6. Verfahrensrecht und Rechtsinstrumente	133
6.1 Grundsätze und Verfahrenswahl.	133
6.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes.	136
6.3 Zeitliche Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung.	137
6.4 Beteiligung von Betroffenen und TöB.	137
6.5 Sozialplan.	138
6.6 Fazit.	139
7. Planteil.....	140
8. Anlagen	141
Quellen	142

Abbildungen

Abbildung 1, Grenze Untersuchungsgebiet (schwarz gestrichelt)	11
Abbildung 2, Lage in Niedersachsen	15
Abbildung 3, Übersicht der Stadtteile von Northeim	16
Abbildung 4, Bevölkerungsprognosen im niedersächsischen Vergleich	17
Abbildung 5, Auszug Flächennutzungsplan	18
Abbildung 6, Übersicht Bebauungspläne „Innenstadt“	18
Abbildung 7, Marktgebiet der Stadt Northeim, 2007	22
Abbildung 8, mittelzentrale Erreichbarkeitsräume	22
Abbildung 9, Zentrenstruktur und –standorte (Zentrale Versorgungsbereiche)	23
Abbildung 10, Einwohnerentwicklung gesamt 2010 bis 2015	26
Abbildung 11, Entwicklung der nichtdeutschen Einwohner gesamt 2010 bis 2015	26
Abbildung 12, Entwicklung der Altersgruppen gesamt 2010 bis 2015	27
Abbildung 13, Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung	28
Abbildung 14, Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach Alter	28
Abbildung 15, Entwicklung der Erwerbslosenzahlen	29
Abbildung 16, Entwicklung der Erwerbslosenzahlen nach Alter	29
Abbildung 17, Entwicklung der Transferleistungsempfänger	30
Abbildung 18, Entwicklung der geringfügigen Beschäftigung	30
Abbildung 19, Übersicht der abgeschlossenen Sanierungs(gebiete) in der Altstadt	36
Abbildung 20, Stadtgrundriss 1620	38
Abbildung 21, Stadtgrundriss 1909	38
Abbildung 22, Stadtgrundriss 1950	38
Abbildung 23, Schwarzplan 2015	38
Abbildung 24, Klosterbereich um 1970	39
Abbildung 25, Klosterbereich um 1978	39
Abbildung 26, Bestand und Analyse Frei- und Grünräume	46
Abbildung 27, Denkmale	54
Abbildung 28, Zusammenfassung Missstände Gebäude	62
Abbildung 29, Missstände an Gebäuden	63
Abbildung 30, Nutzungs- und Funktionsbereiche	64
Abbildung 31, Verteilung des städtischen Eigentums	65
Abbildung 32, Einzelhandelsstrukturen	67
Abbildung 33, Betriebe nach Größenklassen	67
Abbildung 34, Verteilung nach Branchen	67
Abbildung 35, Bewertung der Einkaufsqualitäten	68
Abbildung 36, Einwohnerentwicklung „Innenstadt“ 2010 bis 2015	70
Abbildung 37, Einwohnerentwicklung nichtdeutsche Bewohner „Innenstadt“	71
Abbildung 38, Stadtbild und städtebauliche und funktionale Mängel	74
Abbildung 39, Skizze Straßenquerschnitte Breite Straße mit Aufteilung der Verkehrsflächen	81
Abbildung 40, Räumliches Leitbild	86
Abbildung 41, Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet Northeim „Innenstadt“	137

Planverzeichnis

Plan 00	Untersuchungsgebiet
Plan 01	Denkmalschutz
Plan 02	Stadtbild
Plan 03	Bestand öffentlicher Raum und Freiflächen
Plan 04	Nutzungen
Plan 05	Mängel Gebäude
Plan 06	Funktionsbereiche
Plan 07	Räumliches Leitbild
Plan 08	Maßnahmenplan
Plan 09	Abgrenzungsvorschlag Sanierungsgebiet

Anlagen

Dokumentation Betroffenenbeteiligung

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

1. Aufgabenstellung, Anlass und Methodik

1.1 Aufgabenstellung, Anlass und Ziel der Bearbeitung.

Die Entwicklung der Städte in Südostniedersachsen steht bereits seit mehreren Jahrzehnten vor enormen Herausforderungen. Nicht nur der demografische Wandel und seine Folgen, sondern auch der Verlust von Wahrnehmung über die Region hinaus, Identität und Image beeinflussen Anziehungskraft, Entscheidungen im kommunalen Handeln, private Investitionen und das Engagement der Bewohner. Dabei verfügen die Städte der Region, insbesondere die Mittelstädte wie Northeim, über nicht unerhebliche Potenziale. Dazu gehören nicht nur die historischen Innenstädte mit ihrer Vielfalt an Angeboten, sondern auch deren zentrale Funktionen in einem eher ländlichen Umfeld.

Northeim und vergleichbare Städte müssen sich mit der zunehmenden Dynamik der Einzelhandelsentwicklung, mit den sich ändernden Anforderungen an das Wohnen und mit neuen Ansprüchen an das Stadterlebnis auseinandersetzen. So sind die meist kleinteiligen Strukturen der Altstädte nur bedingt für die großflächigen Bedarfe des Einzelhandels geeignet; durch Verlagerung an zentrenperiphere Standorte gehen Magnetwirkung und Wechselwirkungen mit dem kleinflächigen Geschäften und Läden verloren; es folgen niedrigschwellige Verkaufsangebote und Leerstand. Der damit verbundene Verlust an Rentabilität führt zu Modernisierungstau; die Nachfrage lässt nach; es droht die Verödung von Quartieren und Straßenzügen. Das hat Auswirkungen auf die Wohnqualität und das Wohnumfeld; mittelfristig verliert das Wohnungsangebot an Qualität. Hinzu kommt, dass Stadterleben nicht mehr nur auf Einkaufen, historische Gebäude und Stadtbild reduziert wird, sondern die Stadt als „Gesamtevent“ vermarktet werden muss.

Ein nur schwer zu durchbrechender Kreislauf, der bei Erreichen struktureller und mehrere Bereiche der (inner)städtischen Entwicklung umfassende Defizite von den Städten nicht mehr allein bewältigt werden kann. Meist bedarf es dazu instrumenteller und finanzieller Impulse, um einen bereits begonnenen Abwärtstrend aufzuhalten und mittels neuer Ideen das „Gesamtevent“ Stadt an die Vorstellungen und Bedarfe der Bewohner und Besucher anzupassen.

Die Stadt Northeim steht vor dieser Aufgabe. Trotz guter Voraussetzungen nehmen u.a. Attraktivitätsverlust, Modernisierungstau und Leerstände zu.

Mit dem Stadtentwicklungskonzept 2010 sollten lokale und sektorale Handlungsschwerpunkte ermittelt und Empfehlungen für das kommunale Handeln beschrieben werden. Gemäß der damaligen Aufgabenstellung und unter Annahme perspektivisch positiver demographischer und wirtschaftlicher Prognosen wurden die Schwerpunkte in der Kernstadt gesetzt. Thematisch standen neben anderen Aspekten die Aufwertung öffentlicher Räume, die Stärkung des Wohnens, die Qualifizierung des Einzelhandels für sich abzeichnende Änderungen der Nachfrage und der Ausbau des Städtetourismus im Mittelpunkt. Einige wesentliche Annahmen sind jedoch nicht bzw. nicht in dem prognostizierten Umfang eingetreten.

Northeim hat daher zusammen mit vier weiteren Städten erfolgreich die Aufnahme in das Programm „Nationale Projekt des Stadtbaus“ beantragt. Die Förderung verfolgt jedoch (auf die Stadt Northeim bezogen) keinen integrierten Ansatz, sondern fokussiert sich auf die Bewahrung des baukulturellen Erbes der Altstadt mittels Erarbeitung eines Konzeptes für eine historische „Modellimmobilie“.

Das reicht für die Beseitigung der erkennbaren Entwicklungsdefizite und –hemmnisse nicht aus. Die Stadt Northeim beabsichtigt daher die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ für das Jahr 2017.

Grundlage und Voraussetzung für die erfolgreiche Antragstellung sind der Nachweis der Notwendigkeit der Anwendung des besonderen Städtebaurechts und des Förderbedarfs in vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB und die Ableitung von Entwicklungszielen, Handlungsfelder und Maßnahmen in einem integrierten Entwicklungskonzept.

Ab dem Jahr 1972 befanden sich Teile der Altstadt Northeims im Städtebauförderungsprogramm „Allgemeine Sanierung und Entwicklung“. Die Sanierung wurde 2005 abgeschlossen. Trotz nachweislicher und sichtbarer Erfolge konnten nicht alle baulichen, städtebaulichen und funktionalen Mängel und Missstände beseitigt werden. Von ca. 500 Hauptgebäuden in der Altstadt sind 110 saniert bzw. teilsaniert worden. Im öffentlichen Raum wurden ebenfalls nicht alle Aufwertungsnotwendigkeiten realisiert. Damit hat die abgeschlossene Sanierung in Teilbereichen die qualitativen Ziele erreicht, es jedoch nicht geschafft, die Altstadt in ihrer historischen Geschlossenheit als Gesamtensemble zu erhalten. Um dieses Ziel zu erreichen, bedarf es weiterer Maßnahmen bzw. das Erreichen eines quantitativen Sanierungszustandes, ab dem sich selbsttragende Strukturen ohne weitere Impulse die weitere Entwicklung in der Altstadt generieren.

Art und Umfang der noch bestehenden und neu hinzugekommenen städtebaulichen, funktionalen, infrastrukturellen, wirtschaftlichen und soziodemografischen Missstände Situation sollen in den vorbereitenden Untersuchungen erfasst und analysiert werden. Das Entwicklungskonzept zeigt die Erneuerungsmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet auf. Dabei sind neue Themen in der Stadtentwicklung zu berücksichtigen, wie der Klimaschutz und die Folgen des demografischen Wandels, die Einfluss auf nahezu alle städtischen Planungen, auf die Modernisierung des Gebäudebestandes und auf die städtische Energieversorgung haben werden. Darüber hinaus ist zu erwarten, dass die Stadt Northeim mit dem Projekt „Fachwerk5Eck“ mit vier benachbarten Städten der Region nicht nur Impulse für den Erhalt und Aufwertung des Stadtbildes erhalten, sondern auch dem überregionalen Tourismus eine neue Richtung geben wird.

Aus den o.g. Gründen und um der Stadt ein Planungsinstrument für weitere strategische Entscheidungen in die Hand zu geben, hat der Rat der Stadt Northeim am 21.04.2016 beschlossen, vorbereitende Untersuchungen für das Gebiet der „Innenstadt“ durchführen zu lassen.

Gemäß § 141 BauGB dient die Durchführung vorbereitender Untersuchungen insbesondere der Gewinnung von Beurteilungsunterlagen:

- über die Notwendigkeit der städtebaulichen Erneuerung in der „Innenstadt“;
- über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge;
- über die allgemeinen Ziele für das Gebiet und über die Durchführbarkeit der Sanierung.

Die vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen sollen dabei insbesondere überprüfen:

- ob städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB im Untersuchungsgebiet vorliegen;
- ob das Untersuchungsgebiet durch geeignete Maßnahmen revitalisiert und gestärkt werden kann und mit welchen Kosten zu rechnen ist;
- ob und wie die Erneuerung im Untersuchungsgebiet unter Anwendung des Besonderen Städtebaurechts durchführbar ist;

- ob die Notwendigkeit und Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes oder anderer Instrumente nach dem Besonderen Städtebaurecht besteht;
- welches Verfahren und welche Gebietsgrenzen für eine Sanierung zu wählen sind;
- ob eine Mitwirkungsbereitschaft bei den Betroffenen im Untersuchungsgebiet besteht und
- ob die Durchführbarkeit einer möglichen Sanierung insgesamt positiv beurteilt wird.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und das darauf aufbauende Erneuerungskonzept, insbesondere der Maßnahmenplan, beschreiben einen inhaltlichen und zeitlichen Rahmen für die Innenstadtentwicklung und mit welchen investiven und instrumentellen Maßnahmen auf die festgestellten Handlungsbedarfe reagiert werden kann. Die Stadt Northeim und die Bewohner der „Innenstadt“ erhalten damit ein „Handbuch“ für eigene Entscheidungen und Planungen sowie die damit verbundenen finanziellen und rechtlichen Folgen.

1.2 Historische Entwicklung und Bedeutung im Stadtgefüge. Untersuchungsgebiet.

Northeim ist ein Mittelzentrum im südlichen Niedersachsen mit ca. 28.800 Einwohnern und Sitz des Landkreises Northeim. Seit 1970 erfolgten mehrere Eingemeindungen, wodurch Northeim zur zweitgrößten Flächengemeinde in Südniedersachsen wurde. In der Kernstadt Northeim wohnen etwa 19.700 Menschen.

Nach der Ersterwähnung im Jahr 1002 wurde 1252 das Stadtrecht verliehen. Aus dieser Zeit stammt die heute nur noch fragmentarisch erhaltene Stadtmauer. Die im 15. Jahrhundert begonnenen Arbeiten zur Errichtung eines Klosters wurde durch die Reformation abgebrochen. Im Zuge des dreißigjährigen Krieges wurden die mittelalterlichen Befestigungsanlagen und Teile der Wallanlagen geschliffen. Von den gravierenden Folgen des Krieges konnte sich die Stadt erst wieder im auslaufenden 18. Jahrhundert erholen. Es entstanden zahlreiche neue Häuser, von denen viele noch heute erhalten sind, sowie die nicht mehr vorhandenen Stadttore.



Stadtansicht 1840
Quelle: Stadt Northeim



Stadtansicht 1988
Quelle: Stadt Northeim

Mit dem Anschluss an die Eisenbahn nahm der wirtschaftliche Aufschwung weiter zu und beförderte die Industrialisierung in Northeim. Mit der Sanierung der noch erhalten gebliebenen Teile der Stadtmauer und der Wallanlagen ist bereits im Dritten Reich begonnen worden, der heutige Zustand der Altstadt ist das Ergebnis der Stadterneuerung seit 1969.

Bis auf den Abbruch des Klosters zu Beginn der 70er Jahre und die Errichtung des City-Centers ist die Stadtstruktur der Altstadt weitgehend erhalten geblieben, was ein Blick auf den Stadtplan verdeutlicht. Die Blütezeit des Mittelalters hat den Stadtgrundriss bis heute geprägt.



Blick über die „Innenstadt“
Quelle: Stadt Northeim, HNA



Stadtgrundriss im Luftbild
Quelle: Stadt Northeim

Wie aus dem integrierten Entwicklungskonzept 2010 deutlich wird, ist die Altstadt (in der Kernstadt) von Northeim der funktionale Mittelpunkt der Stadt. Hier konzentrieren sich Einzelhandel, private und (teilweise) öffentliche Dienstleistungen, kulturelle, bildungs- und freizeitbezogene Angebote, ambulante medizinische Dienstleistungen und unterschiedliche Wohnformen. Die Altstadt ist der zentrale Versorgungsbereich und bedient neben der Stadt die Region um Northeim.

Gleichzeitig sind jedoch in der Altstadt auch zahlreiche städtebauliche, bauliche und funktionale Defizite vorhanden, die trotz des Stadterneuerungsprozesses bislang nicht beseitigt werden konnten. Aus diesem Grund fand 2015 ein Sondierungsgespräch zwischen der Stadt und der Programmbehörde (Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung) statt, in dem die Rahmenbedingungen für die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortszentren“ erörtert wurden. Wegen der angespannten Haushaltslage und die mit der Programmaufnahme verbundenen finanziellen Verpflichtungen der Stadt konnte die Entscheidung über den Programmaufnahmeantrag und den Beginn vorbereitender Untersuchungen erst im Frühjahr 2016 getroffen werden.

Als Untersuchungsgebiet wurde die von den Wallanlagen umschlossene Altstadt festgelegt und als „Innenstadt“ bezeichnet. Das Untersuchungsgebiet hat eine Größe von 34,3 ha. Das Gebiet wird im Norden vom Friedrich-Ebert-Wall und Kommandantenwall, im Osten vom Bleichewall und Tourlaviller Wall, im Süden vom Georg-Scharfenberg-Platz und Adolf-Hueg-Wall und im Westen von der Stadtmauer und dem Alten Friedhof eingrenzt. Das Untersuchungsgebiet umfasst damit vollständig den mittelalterlichen Stadtkern der Stadt Northeim mit einem geschlossenen Stadtbild, das im Wesentlichen durch Fachwerkgebäude geprägt ist.



Abbildung 1, Grenze Untersuchungsgebiet (schwarz gestrichelt)
Quelle: Stadt Northeim, eigene Darstellung

Damit umfasst es die in Ost-West Richtung verlaufenden Straßen Untere Straße, Mauerstraße, Neustadt, Holzhäuserstraße, Am Kloostergarten, Hinter der Kapelle, Entenmarkt, Bahnhofstraße, Am Münster, Breite Straße, Schauenstiel, Zwinger, Hagenstraße und Obere Straße. Zum Untersuchungsgebiet gehören u.a. die St. Sixti Kirche, die Markt- und St. Blasien Kapelle, das City-Center, die Stadthalle sowie die mittelalterlichen Befestigungsanlagen.

1.3 Organisation und Methodik der Bearbeitung.

Zum Nachweis von strukturellen, funktionalen und städtebaulichen Missständen und Defiziten und zur Begründung eines Förderbedarfs hat die Stadt vor der Festlegung eines Sanierungs- oder Fördergebietes die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Diese sind erforderlich, um Beurteilungsunterlagen für die Untersuchung (siehe auch 1.1):

- der sozialen, strukturellen, städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge;
- der Notwendigkeit der Sanierung;
- der anzustrebenden allgemeinen Ziele sowie
- der Art und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

In einem geringen Umfang sind bereits entsprechende allgemeine Feststellungen im ISEK 2010 enthalten, jedoch nicht in der für die gebietsbezogene Analyse erforderlichen Tiefe und Detaillierförmnis. In einer Bestandsuntersuchung sind daher Bedarfsermittlung, Zielformulierungen und Handlungsempfehlungen für das Untersuchungsgebiet zu erfassen und zu bewerten. Dabei werden je nach Wichtung des untersuchten Sektors Bezüge zu Auslastungen und Bedarfen hergestellt und umsetzbare Strategien entwickelt bzw. erreichbare Ziele zur Anpassung an die im Kapital „Aufgabenstellung“ beschriebenen Herausforderungen definiert.

Die über einen Analyseprozess und unter öffentlicher Beteiligung abgestimmten Entwicklungsziele und Schwerpunktmaßnahmen sind unter Beachtung der Programmstrategie in die vorbereitenden Untersuchungen und das darauf aufbauende Entwicklungskonzept übernommen worden. Weiterhin wurden die städtischen Festlegungen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt, soweit diese für die „Innenstadt“ von Relevanz waren.

In den vorbereitenden Untersuchungen wurden bei der Stadt verfügbare soziodemografische Daten bewertet und Schlussfolgerungen für die Entwicklung der „Innenstadt“ bezogen. Weiterhin sind die Ergebnisse paralleler und bereits vorliegender Planungen und Konzepte herangezogen worden, soweit sie für die „Innenstadt“ von Bedeutung sind, u.a.

- das Landesraumordnungsprogramm einschließlich des Änderungsentwurfs 2014
- das Südniedersachsenprogramm und das Regionale Raumordnungsprogramm
- das integrierte Stadtentwicklungskonzept Northeim 2010
- das Verzeichnis der Baudenkmale gem. § 3 NDSchG vom 21.01. 2013
- Einzelhandels- und Zentrenkonzepte 2009 bis 2015 (Fortschreibung in der Bearbeitung)
- das Klimaschutzkonzept der Stadt Northeim, target GmbH, Februar 2015
- Verkehrsentwicklungsplan Stadt Northeim, Dr. Ing. Schubert, 1997
- Flächennutzungsplan und innenstadtrelevante Bebauungspläne

Methodisch erfolgte die städtebauliche und bauliche Bestandserfassung durch örtliche Inaugenscheinnahme, fotografische Erfassung und anschließende Analyse der Missstände und Defizite, der baulichen Zustände von Gebäuden und der öffentlichen Räume und Freiflächen. Eine detaillierte technische/konstruktive Bestandsaufnahme der Gebäude war nicht Auftragsgegenstand und ist der späteren Vorbereitung konkreter Einzelmaßnahmen vorbehalten. Die Einschätzung des Leerstandes erfolgte ebenfalls durch äußere Inaugenscheinnahme nach Indikatoren wie Außen- darstellung des Gebäudes, baulicher Zustand, sowie nach aktiven/inaktiven Briefkästen und Klingeln/Wechselsprechanlagen, wobei sich die gewerblichen Leerstände in den meisten Fällen eindeutig identifizieren ließen.

Auf dieser Grundlage und unter Berücksichtigung von Sekundärerfahrungen sind im Teil Entwicklungskonzept Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen vorgeschlagen sowie deren Kosten und die entsprechenden Förder- und Finanzierungsbedarfe geschätzt worden.

Da kurz vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen das Klimaschutzkonzept abgeschlossen, zeitlich parallel das Einzelhandels- und Zentrenkonzept fortgeschrieben wird und im Rahmen des Programms „Nationale Projekte des Städtebaus“ eine Koordinierungsstelle (Fachwerkmanagement) eingerichtet ist, wurden für die Beteiligung und Information der Betroffenen bereits etablierte Akteurs- und Beteiligungsstrukturen genutzt. Die wesentlichen Ziele für die „Innenstadt“ und die für deren Umsetzung erforderlichen Maßnahmen wurden in einer Informationsveranstaltung vorgestellt.

Die Hinweise der Beteiligten und die entsprechenden Schlussfolgerungen für die städtebauliche, bauliche, funktionale und soziodemografische Entwicklung der „Innenstadt“ als wesentliche Grundlage zur Sicherung des zentralen Versorgungsbereiches, des Wohnens und der Daseinsvorsorge sind in die vorbereitenden Untersuchungen und das Entwicklungskonzept übernommen worden.

Kursive Texte mit einem grauen Hintergrund sind zusammenfassende Schlussfolgerungen zu den jeweiligen Kapiteln, soweit aus den dort beschriebenen Defiziten Handlungsbedarfe generiert werden.

1.4 Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Die „Innenstadt“ von Northeim ist das städtebauliche und funktionale Zentrum mit Effekten über die Stadtgrenzen hinaus. Sie ist die „ideelle“ Mitte der Stadt, Ort der Identifikation der Bewohner und Knotenpunkt des städtischen Lebens. Diese Bedeutung kann durch von der Stadt kaum beeinflussbare Entwicklungen gefährdet werden, wenn nicht präventiv auf bereits im Stadtbild erkennbare Zeichen wie Leerstand, Investitionsstau, Attraktivitätsverlust, Banalisierung von Sortimenten, sinkende Kaufkraft oder rückgehende Nachfrage reagiert wird. Derartige Tendenzen bedrohen nicht nur Northeim, sondern ein Vielzahl von Städten unterschiedlicher Größe und Lage.



Aktive Stadt- und Ortsteilzentren



Um dem entgegenzuwirken hat der Bund 2008 im Rahmen einer stärkeren Zielgenauigkeit der Städtebauförderung das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgelegt. Das Programm verfolgt einen integrierten Ansatz, weil alle für die Zentrumsentwicklung relevanten Bereiche berücksichtigt und zudem die Wechselwirkungen mit der Gesamtstadt und der Region betrachtet werden.

Wesentliches Ziel des Förderprogramms ist „die Erhaltung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs“¹ mit all seiner Nutzungs- und Funktionsvielfalt unter Einbeziehung der Bewohner, Betroffenen, Akteure und Interessengruppen. Um das zu erreichen, werden verschiedene Handlungsfelder vorgeschlagen:

- Stabilisierung und Sicherung der „Innenstadt“ für Einzelhandel, Nahversorgung, Dienstleistungen und Handwerk;
- bedarfs- und nutzerspezifische Aufwertung des öffentlichen Raums und die Anpassung der verkehrlichen Infrastruktur an die Bedarfe der Bewohner und Besucher;
- Sicherung des Wohnens und Anpassung des Bestandes an sich ändernde Nachfragen durch Modernisierung und Neubau;
- Anpassung der öffentlichen Infrastruktur zur Verbesserung der Anziehungskraft der „Innenstadt“ und Sicherung des sozialen und funktionalen Zusammenhalts;
- städtebauliche und gestalterische Aufwertung durch Sicherung und Modernisierung stadtbildprägender baulicher Anlagen sowie durch Verwertung von Brachen und Leerständen;
- Bewahrung des baukulturellen Erbes und Vermarktung zur Belebung der „Innenstadt“ mit Synergien in Einzelhandel und infrastrukturelle Angebote;
- Beteiligung der Bewohner und Akteure an der Vorbereitung und Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung.

¹ Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, BMU, 2009

Die Umsetzung der Ziele in den vorgenannten Handlungsfeldern wird vom Bund und vom Land Niedersachsen gefördert. Förderschwerpunkte sind:

- die Erarbeitung und Fortschreibung von integrierten Entwicklungskonzepten und weiteren für die Vorbereitung und Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme erforderlichen Planungen, Studien und Konzepten;
- die bauliche und gestalterische Aufwertung von Straßen, Plätzen und Freiräumen;
- die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden;
- Maßnahmen zur (Nach)Verwertung von brachgefallenen oder untergenutzten Grundstücken und Gebäuden;
- Maßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit bzw. –armut;
- Einrichtung eines Zentrenmanagements;
- Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligungsverfahren;
- Einrichtung eines Verfügungsfonds zur Aktivierung der Mitwirkung der Betroffenen und Akteure an der Vorbereitung und Durchführung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme;

Ohne eine Förderung wird die Stadt Northeim, der Einzelhandel, die verschiedenen Daseinsvorsorgeeinrichtungen, die öffentlichen und privaten Dienstleistungen, die soziale, bildungs- und freizeitbezogene und kulturelle Infrastruktur, Vereine und die medizinische Versorgung weder organisatorisch noch finanziell in der Lage sein, dauerhaft das heute noch ausreichende und breite Angebot aufrecht zu erhalten. Das Förderprogramm soll Northeim dabei unterstützen, die für das gesellschaftliche Leben notwendigen Strukturen in der „Innenstadt“ zu erhalten. Dadurch können sich fortsetzende negative Trends unterbrochen und irreversible Folgen vermieden werden. Im Vordergrund der Entwicklung steht nicht mehr nur quantitatives Wachstum, sondern die Sicherung von Stadt- und Lebensqualität.

Die oben aufgeführten Handlungsfelder und Förderschwerpunkte sind bei der Aufstellung der Entwicklungsziele und des Maßnahmenkonzeptes entsprechend berücksichtigt worden.

2. Gesamtstädtische Entwicklungstendenzen

2.1 Northeim: Lage und Bedeutung in der Region.

Northeim im gleichnamigen Landkreis liegt ca. 90 km südöstlich der Landeshauptstadt Hannover und jeweils ca. 20 km von Göttingen und Einbeck entfernt.



Abbildung 2, Lage in Niedersachsen
Quelle: Land Niedersachsen

Die Stadt ist über mehrere Bundesstraßen (B 3, B 241 und B 248) an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die B 3 geht in Richtung Nordwesten an die Bundesautobahn A7. Darüber hinaus ist die Stadt Northeim an das Netz der DB angebunden. Northeim ist ein Bahnknoten für den regionalen und überregionalen Schienenverkehr.

Landschaftlich wird die Stadt von den Südwestausläufern des Harzes und dem östlich gelegenen Solling geprägt. Durch Northeim fließt die Rhume, die in die Leine mündet. Die Northeimer Seenplatte ist ein Freizeit- und Erholungsgebiet von überregionaler Bedeutung.

Die Stadt setzt sich seit 1970 nach mehreren Eingemeindungen aus aktuell 15 Stadtteilen zusammen mit einer Fläche von ca. 145 km² in der 31.339 Einwohner (2015) leben.



Abbildung 3, Übersicht der Stadtteile von Northeim
Quelle: Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept, 2015

Northeim ist Mittelzentrum in einem Verflechtungsraum zum Oberzentrum Göttingen und zum benachbarten Mittelzentrum Einbeck. In dieser Funktion hält die Stadt zentrale Einrichtungen der sozialen, kulturellen und bildungsbezogenen Infrastruktur, öffentliche Dienstleistungen und Einzelhandelseinrichtungen des gehobenen Bedarfs und der Nahversorgung vor. Der überwiegende Teil dieser Einrichtungen ist in der Kernstadt Northeim gelegen, die damit auch eine wichtige Funktion für die Stadtteile wahrnimmt. Wegen der Nähe zu weiteren Mittelzentren in der Region beschränkt sich die Versorgungsfunktion auf ca. 85.000 Einwohner.

Northeim liegt in der als strukturschwach bewerteten Region Südniedersachsen. Die schwache wirtschaftliche Dynamik ist neben anderen ein Grund für den Bevölkerungsrückgang. Der Landkreis Northeim zählt zu den Abwanderungsregionen in Niedersachsen.

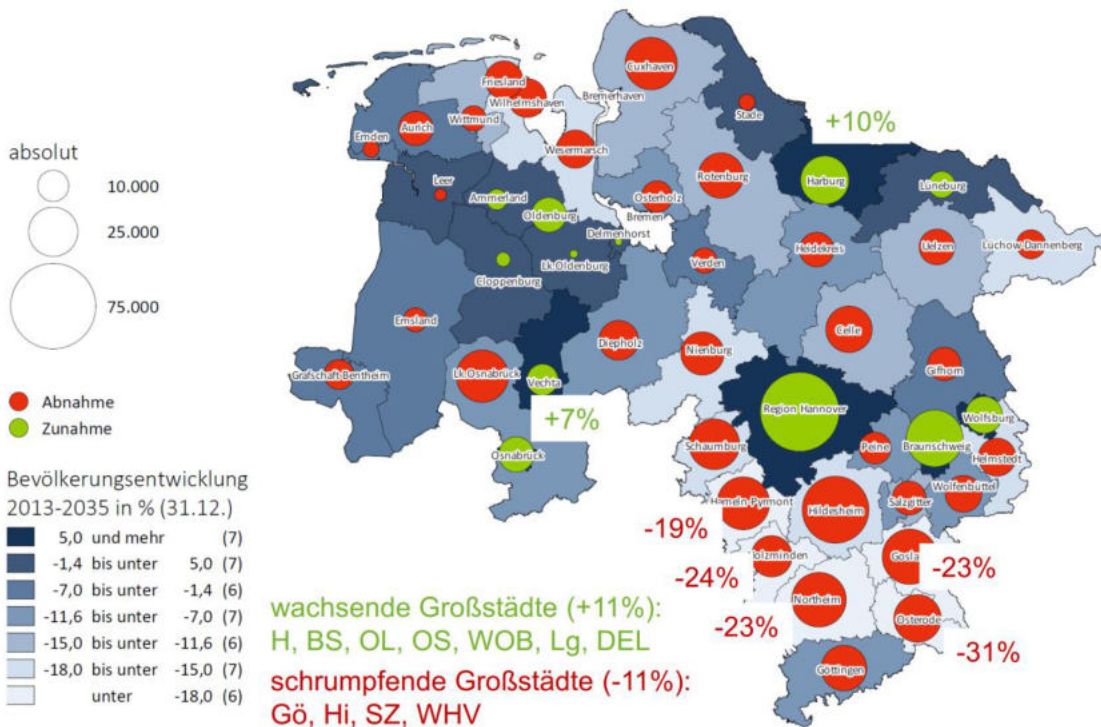


Abbildung 4, Bevölkerungsprognosen im niedersächsischen Vergleich
 Quelle: Bevölkerungsprognose 2035 Niedersachsen, NBank, 2015

Davon betroffen sind neben Northeim auch die benachbarten Landkreise Goslar, Osterode am Harz und Holzminden.

Die Altstadt von Northeim (identisch mit dem Untersuchungsgebiet „Innenstadt“) ist wegen der zahlreichen Fachwerkhäuser in einem noch gut erhaltenden mittelalterlichen Stadtgrundriss, der teilweise erhalten gebliebenen Stadtmauer und den vielen Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten Ziel von ca. 450.000 Besuchern jährlich. Kulturelle („Theater der Nacht“) und Freizeitangebote (Northeimer Seenplatte, Hallenbad) erweitern die Anziehungskraft der Stadt in der Region.

2.2 Städtische Planungen mit Relevanz zum Untersuchungsgebiet.

2.2.1 Flächennutzungsplan und Bebauungspläne

Im Flächennutzungsplan ist der zentrale Bereich um das City-Center, die Mühlenstraße, den Markt und die Fußgängerzone (Am Münster und Breite Straße) als Mischnutzung definiert, alle anderen Bereiche zu den Rändern des Untersuchungsgebietes sind Wohngebiete.

Die für die „Innenstadt“ flächendeckend vorliegenden Bebauungspläne haben das vorrangige Ziel, das Wohnen in einer ausgewogenen Mischung mit Einzelhandel und Gewerbe zu sichern.

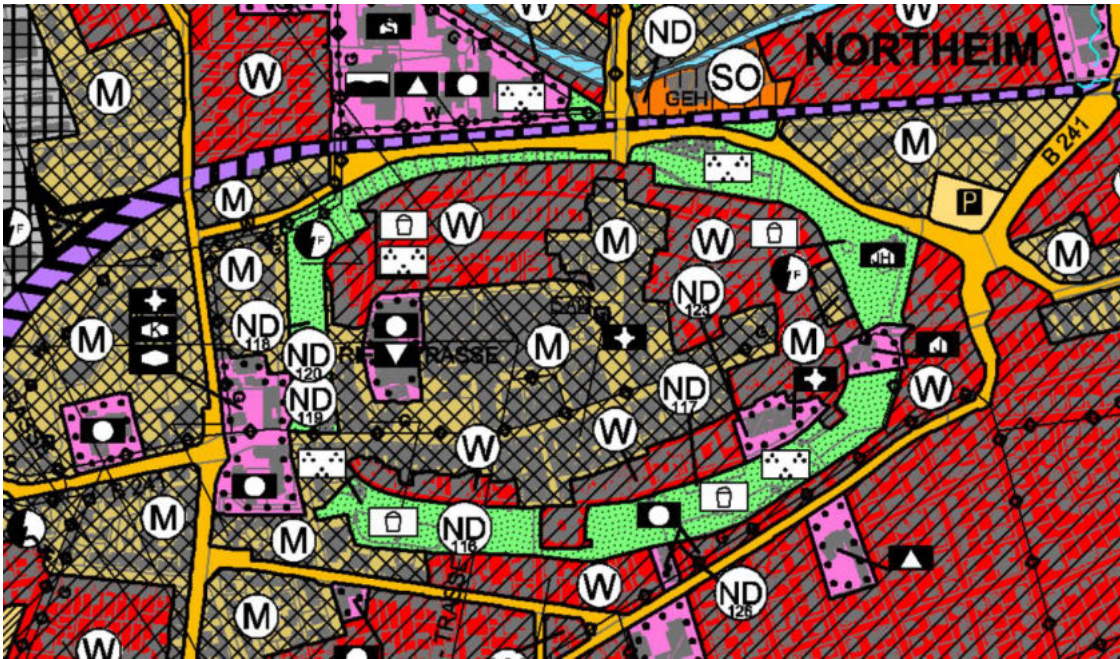


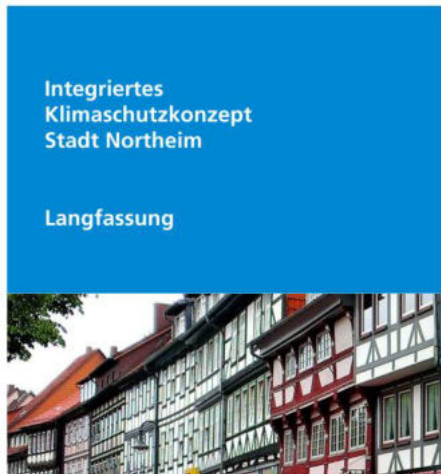
Abbildung 5, Auszug Flächennutzungsplan
Quelle: Stadt Northeim



Abbildung 6, Übersicht Bebauungspläne „Innenstadt“
Quelle: Stadt Northeim

2.2.2 Klimaschutzkonzept

In den städtischen Planungen standen Themen wie Klimaschutz, Energieeffizienz und Nutzung von erneuerbaren Energien bisher nicht an oberster Priorität. Planungen und deren Umsetzungen bezogen sich auf Projekte der Stadtwerke und die Umrüstung der Straßenbeleuchtung.



Im Jahr 2012 hat die Stadt die Aufstellung eines Klimaschutzkonzeptes beschlossen, dass im Februar 2015 (Datum Endbericht) abgeschlossen wurde. Als Bezugsjahr für die Daten und Bilanzierung wurde 2013 gewählt. Ziel des Konzeptes ist die Verankerung des Klimaschutzes in der Stadtentwicklung und in allen städtischen Planungen. Dazu wurde ein Handlungs- und Maßnahmenkonzept aufgestellt, dass Grundlage für künftige Klimaschutzprojekte ist.

Größter Energieverbraucher sind die Haushalte. Je Einwohner werden ca. 35 MWh/p.a. verbraucht, mehr als der Bundesdurchschnitt (32 MWh/p.a.). Etwa 54 % des Gesamtenergieverbrauchs werden für die Erzeugung von Wärme in Gebäuden verbraucht, auch hier überwiegend im Sektor Haushalte. Wichtigster Energieträger ist Erdgas. Nur ca. 5,3 % der Wärmeherzeugung erfolgte aus erneuerbaren Quellen, wieder deutlich unter dem Bundesdurchschnitt (9,1 %).²



In mehreren Handlungsfeldern wurden zahlreiche Maßnahmenvorschläge erarbeitet und mit Bewohnern, Fachleuten und Akteuren erörtert. Für die „Innenstadt“ relevante Maßnahmen sind die

- Etablierung einer zentralen Anlauf- und Beratungsstelle (Klimaschutzmanagement) und Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit und Information der Bewohner;
- Implementierung des Klimaschutzes in allen städtischen verbindlichen und informellen Planungen und Konzepten;
- Reduzierung der Energieverbräuche in städtischen Immobilien (hier Museum, ehemalige Brauerei, Bürgerbüro, Stadthalle und weitere);
- energetische Modernisierung des Gebäudebestandes durch geeignete Maßnahmen (in der „Innenstadt“ in Abstimmung mit den Belangen des Denkmalschutzes);
- Auswahl und Entwicklung eines Pilotprojektes,

Konkrete Maßnahmen für den überwiegend denkmalgeschützten Bestand in der „Innenstadt“ werden nicht beschrieben. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass der Denkmalschutz in der Regel kein Hindernis für bauliche Maßnahmen zur Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz darstellt.

² Integriertes Klimaschutzkonzept, target GmbH, 2015

2.2.3 Verkehrsentwicklungsplan

Ein Verkehrsentwicklungsplan wurde 1998 aufgestellt, um den gestiegenen Erfordernissen des motorisierten Individualverkehrs gerecht zu werden.

Für die „Innenstadt“ kommt das Verkehrsgutachten zu dem Ergebnis, dass einzelne Aus- und Umbauarbeiten im Straßennetz mit verkehrslenkender und entlastender Wirkung nicht ausreichen, um einen stadt- und umfeldverträglichen Verkehrsablauf zu erzielen. Der Verkehr der „Innenstadt“ muss in einem gebietsübergreifenden und gesamtstädtischen Kontexte betrachtet werden.

Bereits damals wurde die wichtige Feststellung getroffen, dass das Parkplatzangebot in der „Innenstadt“ ausreichend ist. Das haben die aktuellen Vor-Ort-Aufnahmen belegt. Ein großer Teil des verfügbaren öffentlichen und privaten Freiraums wird für das Parken und das Abstellen von Pkw genutzt, in hohem Maße vor und hinter den Gebäuden.

Probleme für Fußgänger und Radfahrer ergeben sich innerhalb der „Innenstadt“ aus der Konkurrenz der Nutzungsansprüche mit anderen Verkehrsarten, wie z. B. zu hohe Geschwindigkeiten, Parksuchverkehr oder das quantitativ und qualitativ unzureichende Angebot an Radwegen

Im Verkehrsgutachten wurden unter Berücksichtigung der Wirtschaftskraft der Stadt kurz-, mittel- und langfristige Maßnahmen vorgeschlagen, die, so die abschließende Empfehlung, nach Umsetzung der Planungsmaßnahmen und einem gewissen Zeitraum zu überprüfen und ggf. Korrekturen vorzunehmen sind.

Folgende Maßnahmen im Sinne eines umfeldverträglichen Verkehrsablaufes wurden empfohlen:

- Reduzierung der starken Autoströme in die „Innenstadt“ durch Verkehrslenkung;
- Stärkung und Verbesserung des ÖPNV (Stadtbus);
- konsequente Parkraumbewirtschaftung;
- Erhöhung der Verkehrssicherheit durch Unterbindung von Schleichverkehren;
- Anpassung der Straßenraumgestaltung an die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer;
- Stärkung und bessere Angebote für den Radverkehr, u.a. durch ein Grundnetz für verkehrssicheres Befahren mit dem Fahrrad.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die Aussagen des Verkehrsgutachtens aus dem Jahr 1997 aus städtebaulicher Sicht nach wie vor ihre Gültigkeit besitzen.

Durch neue Erkenntnisse in der Verkehrsplanung und mit der Zielsetzung der Stadt Northeim, die Attraktivität der Altstadt für Bewohner, Besucher und Einzelhandel zu stärken, erscheint eine Fortschreibung des Verkehrsgutachtens jedoch erforderlich und wird aktuell beauftragt.

2.2.4 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Zuletzt hat Northeim im Jahr 2009 das Einzelhandelskonzept fortschreiben lassen und den Änderungen der BauGB entsprechend zentrale Versorgungsbereiche abgegrenzt. Damit hat die Stadt auf eine damals bestehende Flächennachfrage und strukturelle Veränderungen des Einzelhandels reagiert. Die strukturellen Veränderungen lassen sich auf folgende Tendenzen zurückführen:³

- globalisierter Einkauf von kostengünstigen Waren und Verfall von Preisen und Margen;
- Überangebot an Waren bei abnehmender Kaufkraft;
- Dynamisierung der Änderungen im Einzelhandel, u.a. Zunahme des e-commerce;
- Verdichtung des Einzelhandels;
- Zunahme der Zielgruppenorientierung;
- Dezentralisierung auf periphere Standorte bei gleichzeitigem Verdrängungswettbewerb;
- demografischer Wandel und damit Veränderungen der Nachfrage und des Konsums;
- Vergrößerung der Einzelhandelsflächen

Der Einzelhandel bestimmt neben anderen wichtigen Faktoren wie die Wohnqualität oder das Verhalten von diversen öffentlichen Dienstleistungen maßgeblich die Anziehungskraft, damit Investitions- und Wohnortentscheidungen und die finanzielle Leistungsfähigkeit der Kommune. Für Northeim ist es daher wichtig, permanent auf Veränderungen des Einzelhandels und auf die Nachfrage von Kunden und Investoren zu reagieren. Folglich lässt die Stadt seit 2015 das Einzelhandelskonzept fortschreiben. Veranlassung waren u.a. die Stagnation der Einzelhandelsentwicklung in der „Innenstadt“ und die sich dort manifestierenden Leerstände sowie Bestrebungen für die Etablierung eines weiteren Versorgungsbereichs. Erste Ergebnisse aus zwei Facharbeitskreisen liegen bereits vor.

Die Kaufkraftkennziffer in Northeim wurde 2007 mit 101,2 angegeben, aktuell nur noch mit 98,2 – sie liegt damit inzwischen unter dem Bundesdurchschnitt, obwohl sich die soziale Situation der Bewohner verbessert hat.

Die Einzelhandelsfläche ist von 2009 mit ca. 72.800 m² ⁴ auf 86.280 m² ⁵ in 2015 gestiegen und verteilt sich auf drei städtische Gebiete:

- „Innenstadt“
- Gewerbegebiet MEC
- restliches Stadtgebiet

Damit hat die Verkaufsfläche je Einwohner von 2,4 m² auf 2,93 m² zugenommen.⁶ Die Konzentration der zentrenrelevanten Sortimente in der „Innenstadt“ hat abgenommen.

Die sog. Einzelhandelszentralität wird mit 137 % ⁷ bewertet; d.h., dass der Umsatz in Northeim zu 37 % nicht aus der lokalen Nachfrage generiert wird. Das spricht für die Bedeutung des Einzelhandelsstandortes Northeim in der Region. Der durchaus positive Wert wird durch den Wettbewerb mit benachbarten Einkaufsstandorten in Göttingen und den benachbarten Mittelzentren begrenzt.

³ Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Northeim, Dr. Lademann & Partner, 2009, Seite 5

⁴ Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Northeim, Dr. Lademann & Partner, 2009

⁵ Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Stadt + Handel, 2015

⁶ Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Stadt + Handel, 2015

⁷ Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Stadt + Handel, 2015

Im Marktgebiet wurden 2008 als potenzielle Kunden ca. 91.600 Menschen angenommen, im Entwurf des LROP wird das Erreichbarkeitsgebiet für potenzielle Kunden geringer eingeschätzt.

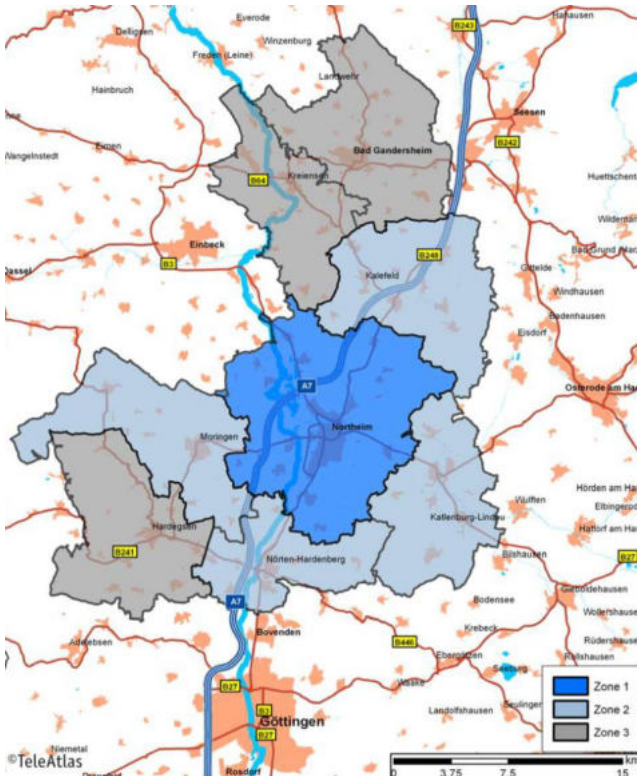


Abbildung 7, Marktgebiet der Stadt Northeim, 2007
 Quelle: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Northeim, Dr. Lademann & Partner, 2009, Seite 21

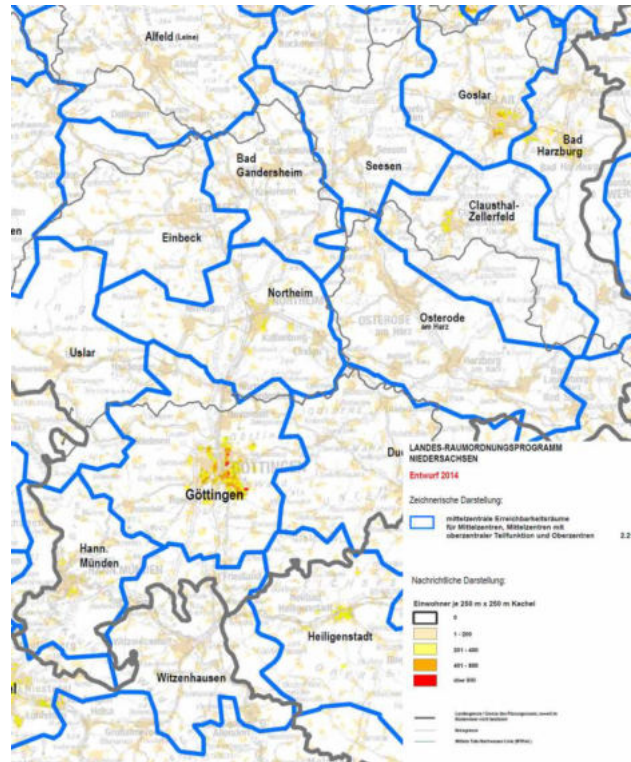


Abbildung 8, mittelzentrale Erreichbarkeitsräume
 Quelle: Entwurf LROP 2014 nach Stadt + Handel, 2015

Im Zentrenkonzept wurden vier Versorgungsbereiche und ein Sonderstandort definiert:

- „Innenstadt“
- Nahversorgungszentrum Fluth
- Nahversorgungszentrum Einbecker Landstraße
- Nahversorgungszentrum Eichstätte/Graf-Otto-Straße
- Sonderstandort MEC

In einer gesamtstädtischen Betrachtung ist das Stadtgebiet damit gut versorgt. Auf dem Gelände des ehemaligen Krankenhauses („Sturmbäume“) soll ein neuer Einkaufsstandort mit einem Vollversorger als „Magnet“ entstehen. Damit sind die südlichen Gebiete der Kernstadt leicht überversorgt, es besteht eine Konkurrenzsituation mit dem ZVB Eichstätte/Graf-Otto-Straße.⁸ Es wird daher empfohlen, zentrenergänzende Funktionen wie die Dienstleistungen im Gebiet „Sturmbäume“ anzusiedeln.

⁸ Fortschreibung Einzelhandels- und Zentrenkonzept, Stadt + Handel, 2015

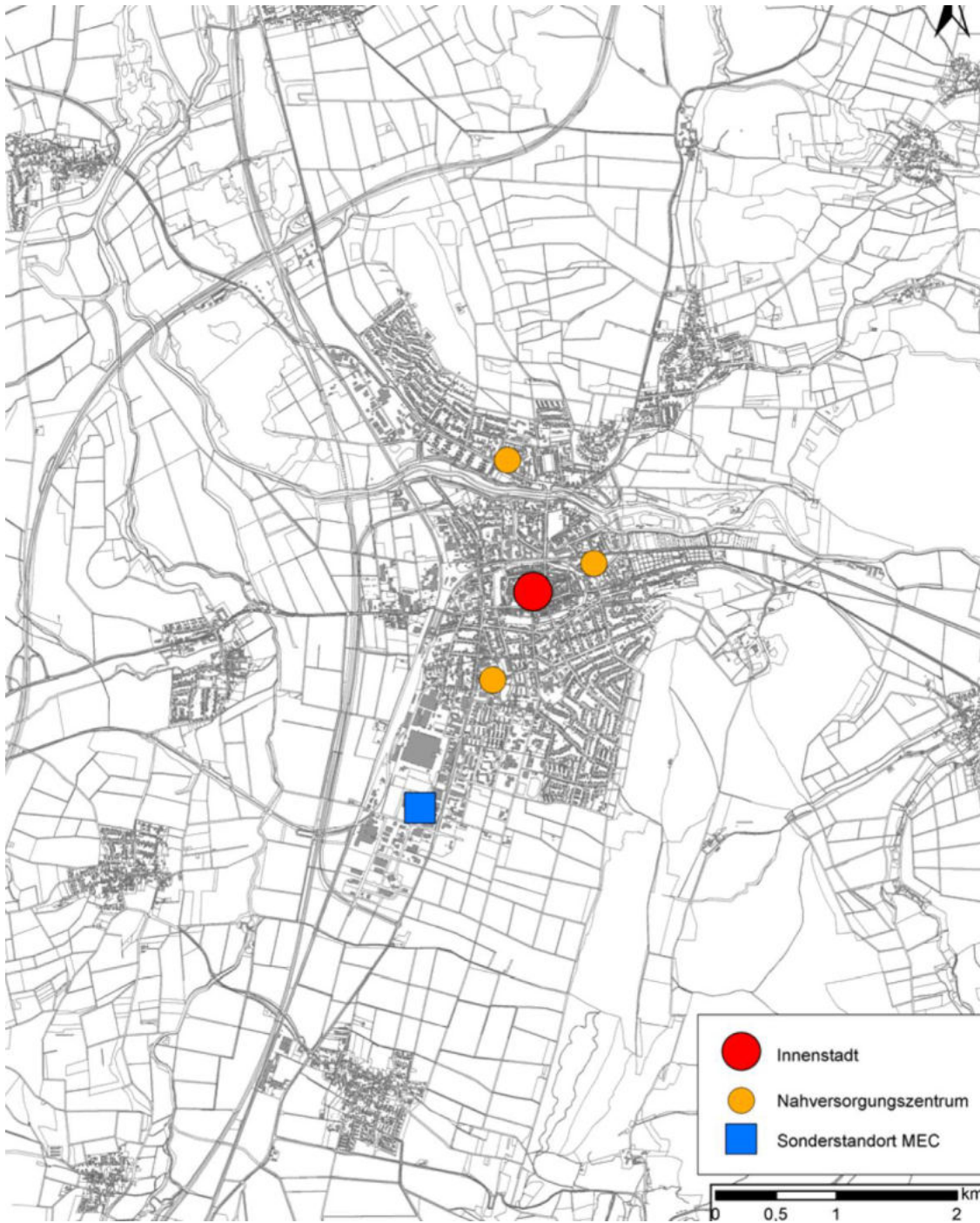


Abbildung 9, Zentrenstruktur und –standorte (Zentrale Versorgungsbereiche)

Quelle: Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Northeim, Dr. Lademann & Partner, 2009, Seite 63

2.3 Übergeordnete Planungen.

2.3.1 Landesraumordnungsprogramm (LROP)

Die Einstufung Northeims als Mittelzentrum bedeutet, dass die Stadt eine wichtige regionale Versorgungsfunktion innehat. Hier sollen Einrichtungen und Angebote zur Deckung des spezifischen gehobenen Bedarfs bereitgestellt werden:

- Handel und Dienstleistungen;
- Kultur;
- Verwaltung;
- Infrastruktur.

Im LROP 2008 hat Northeim damit auch die Aufgabe, die Funktion als Wirtschafts- und Wohnstandort zu erhalten und zu stärken. Eine weitere Festlegung bezieht sich auf den Eisenbahnverkehr im Europäischen Netz durch Darstellung als Vorranggebiet „Haupteisenbahnstrecke“. Die Bahnlinie Hannover-Alfeld-Northeim-Göttingen-Bebra ist zu sichern und bedarfsgerecht auszubauen. Weitere Festlegungen betreffen Vogelschutzgebiete.

Im LROP 2012 sind keine die Stadt Northeim betreffenden Änderungen vermerkt.

Die Änderungen im Entwurf des LROP betreffen u.a. die Definition von Erreichbarkeitsräumen (siehe auch 2.2.4). Das hat zwar nicht zwangsläufig Auswirkungen auf den Marktbereich des Einzelhandels von Northeim, kann aber Ansiedlungs- und Investitionsentscheidungen beeinflussen. Im Erreichbarkeitsraum Northeim leben abweichend vom Marktgebiet „nur“ ca. 50.000 Menschen.

2.3.2 Regionales Raumordnungsprogramm (RROP)

Das RROP hat den Stand 2006, eine Fortschreibung ist derzeit nicht geplant. Northeim hat regionale Schwerpunkt- und Entwicklungsaufgaben:

- Schwerpunktaufgabe Wohnen (Ziel: Innenstadtentwicklung vor Außenentwicklung);
- Schwerpunktaufgabe Arbeitsstätten (Kernstadt sowie im Ortsteil Berwartshausen an der A7);
- Schwerpunktaufgabe Erholung mit dem Ziel, ein Freiflächensystem mit Bezügen in die freie Landschaft zu entwickeln;
- Schwerpunktaufgabe Fremdenverkehr.

Umfangreiche Vorranggebiete für Natur und Landschaft, Freiraum und Erholung sowie Wasserschutz schließen eine bauliche Entwicklung in weiten Teilen des Stadtgebietes aus. Im Bereich der Northeimer Seenplatte, die als Standort mit der besonderen Entwicklungsaufgabe „Erholung“ ausgewiesen ist, bestehen auch Vorsorgegebiete für den Abbau von Kiessand.

Eine regional bedeutsame Golfsportanlage liegt nordöstlich von Bühle im Süden der Stadt.

Northeim liegt in einem Verflechtungsbereich der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen. Davon konnte die Stadt Northeim bisher nicht ausreichend profitieren.

Das landschaftliche Umfeld (Solling, Seenplatte, Harz), die hohe städtebaulichen- und kulturhistorische Qualität und die kulturhistorische Bedeutung der „Innenstadt“ und die sich daraus ergebenden regionalen Verflechtungen mit den Nachbarstädten bieten Potenziale, die wiederum für die Entwicklung der Mittelzentren in der Region von Bedeutung sind.

Im Rahmen des Projektes „Fachwerk5eck“ arbeiten die Städte Northeim, Osterode a. Harz, Duderstadt, Einbeck und Hannoversch-Münden an der Aufwertung der Region zusammen.

Der Einzelhandel ist gemäß den Versorgungsaufgaben des Mittelzentrums breit gefächert und reicht von den differenzierten, kleinstrukturierten Angeboten in der Altstadt über große Nahversorger hin zu den Fachmarktzentren am Stadtrand.

Neben dem Fremdenverkehr wird die lokale Wirtschaft von öffentlichen und privaten Dienstleistungen, vom Einzelhandel sowie von kleinen und mittelständischen Unternehmen im produzierenden Gewerbe bestimmt. Trotz Abnahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung ist Northeim für die Region ein wichtiger Arbeitsstandort.

In der Regionalen Handlungsstrategie Braunschweig und im Südostniedersachsenprogramm wird vorwiegend auf den Landkreis Northeim Bezug genommen und auf die strukturelle Schwäche der Region mit den entsprechenden Folgen verwiesen. Konkrete Hinweise zur Stadt Northeim sind bei den überdurchschnittlichen Übernachtungen, der schwachen kommunalen Finanzkraft und den geringen Mieten enthalten.

2.4 Soziodemographische und wirtschaftliche Rahmenbedingungen.

2.4.1 Einwohnerentwicklung und -zusammensetzung

Die Stadt Northeim hatte Ende 2015 ca. 31.339 Einwohner. Tendenziell sinken die Einwohnerzahlen, jährlich um ca. 0,8 %. Bis 2030 wird ein Rückgang von insgesamt über 11 % auf dann ca. 25.500 Menschen prognostiziert. Wesentliche Ursache dafür ist die anhaltende negative natürliche Bevölkerungsentwicklung, die 2015 einen Wert von -5,7 % erreichte. Das kann durch den ab 2014 positiven Wanderungssaldo bei weitem nicht ausgeglichen werden. Einzig wachsende Altersgruppen sind die ab 65 Jahren; alle anderen Altersgruppen nehmen ab. Nach dem Geschlecht differenziert besteht ein leichter Frauenüberschuss, überwiegend in den höheren Altersgruppen.

Der Zuzug von Migranten hat bisher nur geringen Einfluss auf die Gesamtzahl der Bewohner, wird aber künftig bei bestimmten Themen der Stadtentwicklung zu berücksichtigen sein (u.a. Auslastung von Einrichtungen der sozialen und bildungsbezogenen Infrastruktur, Wohnen, Verfügbarkeit von Arbeitsplätzen, Belastung des städtischen Haushalts durch Transferleistungen).

Für die weiteren Betrachtungen werden nur die Daten der Kernstadt herangezogen. Grund dafür sind der direkte Bezug zum Wohnen und die Auslastung der entsprechenden Angebote in der Kernstadt. Die soziodemografischen Daten in den eher ländlich geprägten Stadtteilen mit geringen Einwohnerzahlen verlaufen anders als in einem städtischen Raum mit deutlich mehr Bewohnern.

In der Kernstadt lebten Ende 2015 ca. 19.775 Einwohner. Die Zahl ist in den letzten Jahren relativ konstant geblieben, das gilt auch für das Verhältnis der Geschlechter.

Die folgende Grafik zeigt, dass der Zuzug von Migranten nicht nur angestiegen ist, sondern wesentlicher Grund für die konstanten Einwohnerzahlen ist. Tatsächlich hat die deutsche Bevölkerung deutlich abgenommen; die Flüchtlingsmigration hat eine stabilisierende Wirkung.

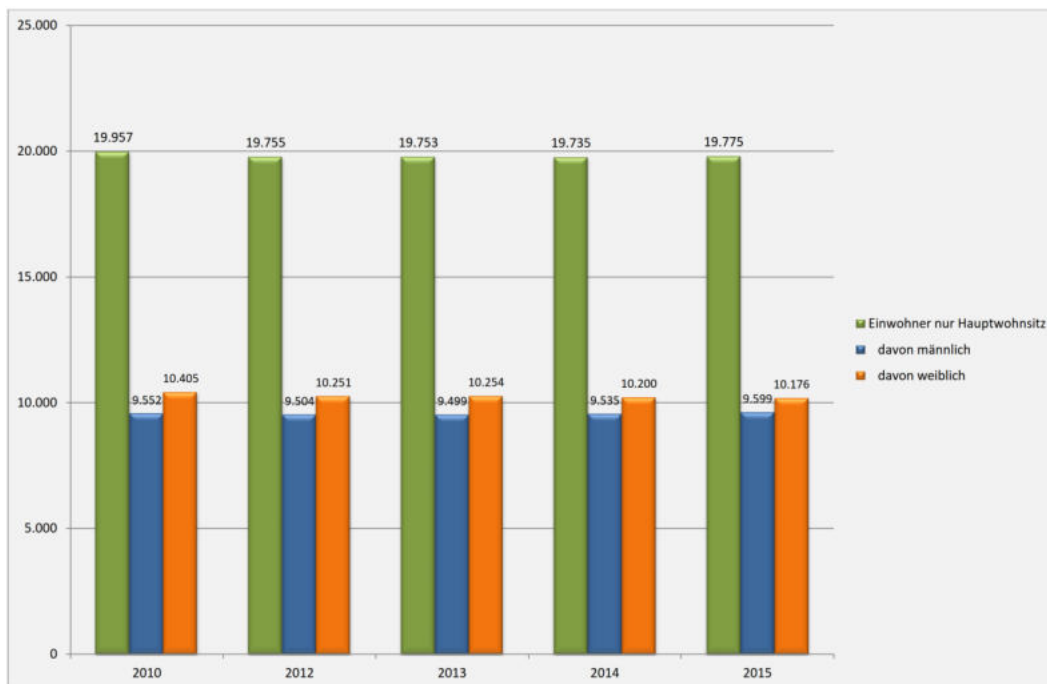


Abbildung 10, Einwohnerentwicklung gesamt 2010 bis 2015
 Quelle: Stadt Northeim, eigene Darstellung

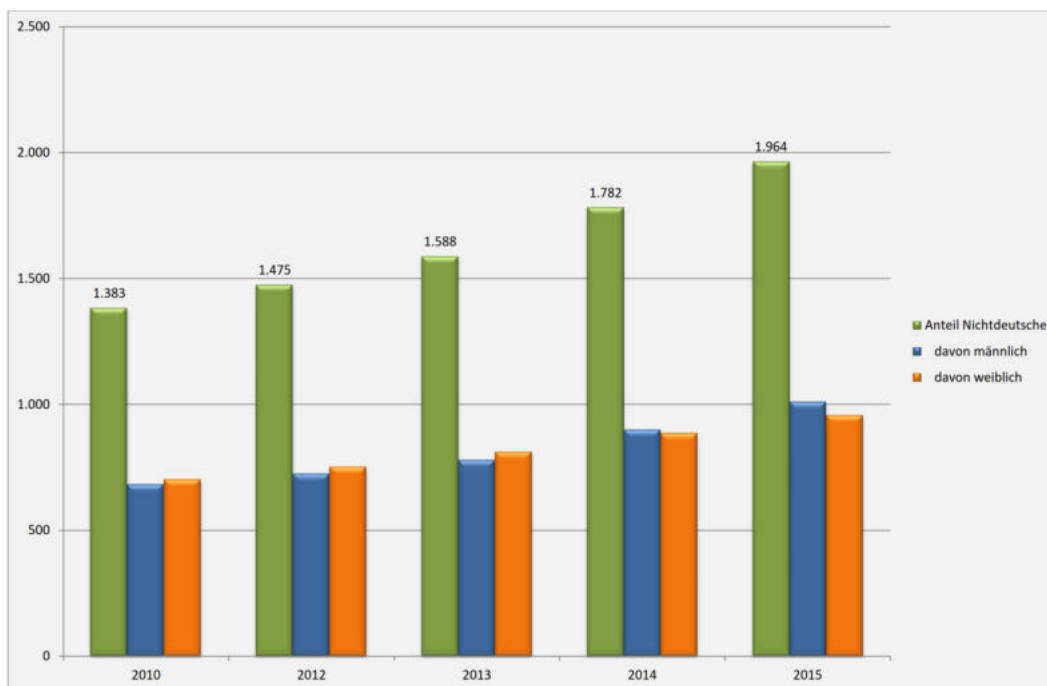


Abbildung 11, Entwicklung der nichtdeutschen Einwohner gesamt 2010 bis 2015
 Quelle: Stadt Northeim, eigene Darstellung

Den größten Bevölkerungsanteil bilden die 26- bis 66-Jährigen, die kleinste die Kinder unter 7 Jahren. Der hohe Anteil der Bewohner zwischen 26 und 65 gewährt den Konsum und die Inanspruchnahme aller Arten von Dienstleistungen und infrastrukturellen Angeboten. Außerdem ist anzunehmen, dass in dieser Gruppe zahlreiche Familien mit Kindern sind – in der Regel die konsumstärkste Bevölkerungsgruppe. Die Grafik zeigt auch, dass nur die Gruppe der über 65-jährigen ansteigt.

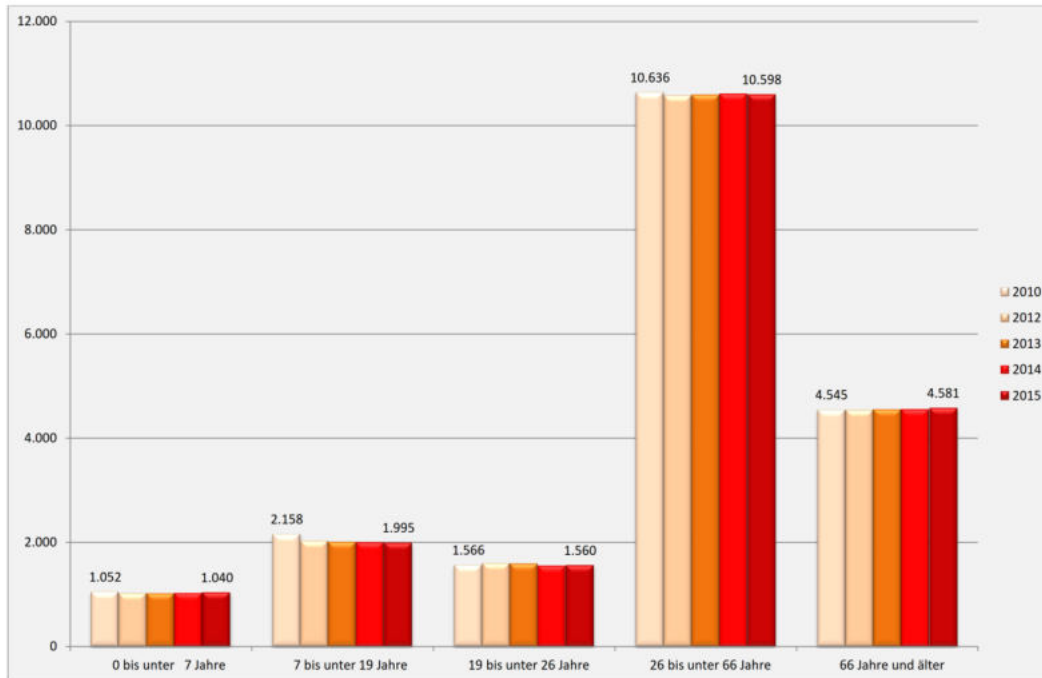


Abbildung 12, Entwicklung der Altersgruppen gesamt 2010 bis 2015
 Quelle: Stadt Northeim, eigene Darstellung

2.4.2 Sozioökonomie

Northeim ist für die Region ein wichtiger Arbeitsort in der Region, was sich u.a. im positiven Pendlersaldo widerspiegelt. Größte Arbeitgeber sind ein Fahrzeugzulieferer und das Krankenhaus. Von Bedeutung sind weiterhin ein Verpackungshersteller und die öffentlichen Dienstleistungen (u.a. Kreis- und Stadtverwaltung, Kreissparkasse).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von insgesamt 12.753⁹ verteilt sich anteilig auf folgende Sektoren:

- Dienstleistungen: 5.438 (42,5 %)
- Handel, Gewerbe und Verkehr: 2.609 (20,5 %)
- Produzierendes Gewerbe: 4.636 (36,4 %)
- Land- und Forstwirtschaft: 70 (0,6 %)

Von Relevanz für die „Innenstadt“ sind die Beschäftigten in Handel und Dienstleistungen.

Nach Wohnort differenziert beträgt die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten 10.359 (ca. 30 % der Bewohner der Stadt). Deren Zahl ist im Betrachtungszeitraum stetig gestiegen. Von dieser Entwicklung profitiert auch die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung von Frauen.

⁹ Bundesagentur für Arbeit, Arbeitsmarkt kommunal, 2015

Die Grafik zeigt, dass nicht nur in Northeim, sondern auch in der Region die Nachfrage nach Arbeitskräften zugenommen hat – die Zahl der Auspendler steigt tendenziell an.

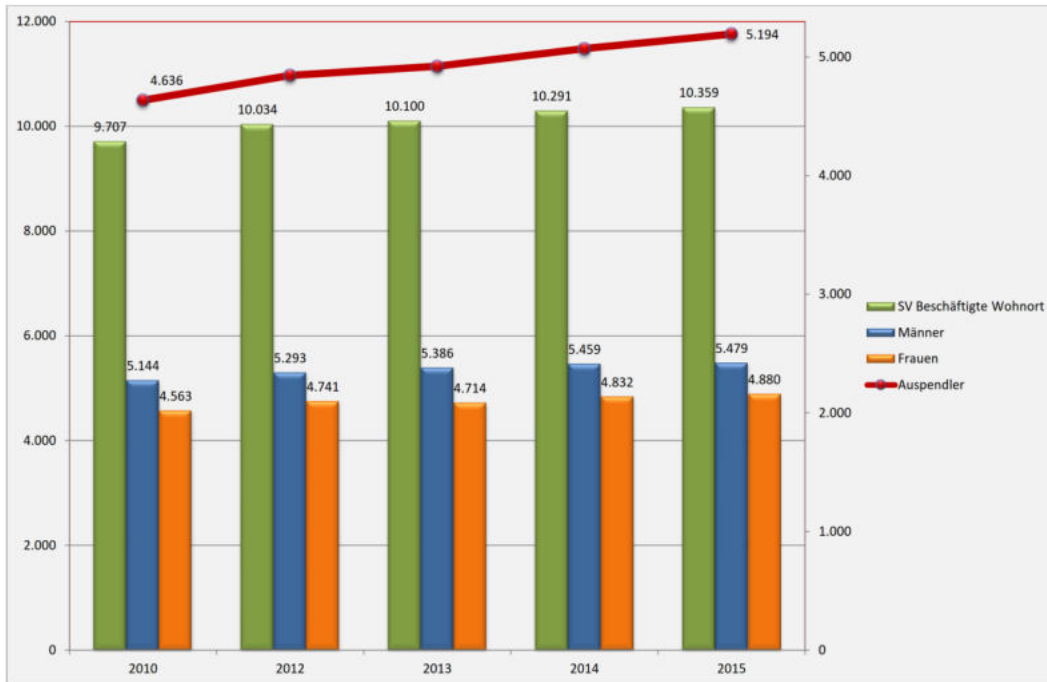


Abbildung 13, Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung
 Quelle: Bundesagentur für Arbeit über Stadt Northeim, eigene Darstellung

Weniger optimal zeigt sich die Beschäftigung der bis 25-Jährigen, vermutlich ein Grund für die Abwanderung gerade dieser Altersgruppe.

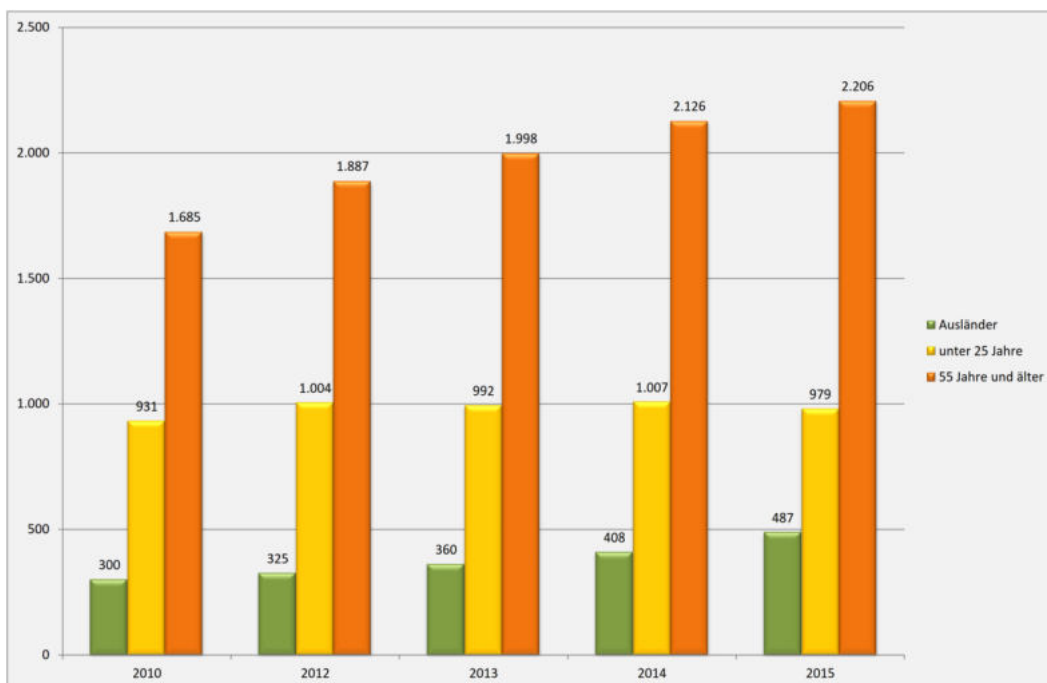


Abbildung 14, Entwicklung der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach Alter
 Quelle: Bundesagentur für Arbeit über Stadt Northeim, eigene Darstellung

Der guten Entwicklung des Arbeitsmarktes folgend, sinken seit einigen Jahren die Erwerbslosenzahlen. Hervorhebenswert ist der geringere Anteil von erwerbslosen Frauen, vermutlich eine Folge der hohen weiblichen Beschäftigung in den Sektoren Handel und Dienstleistungen.

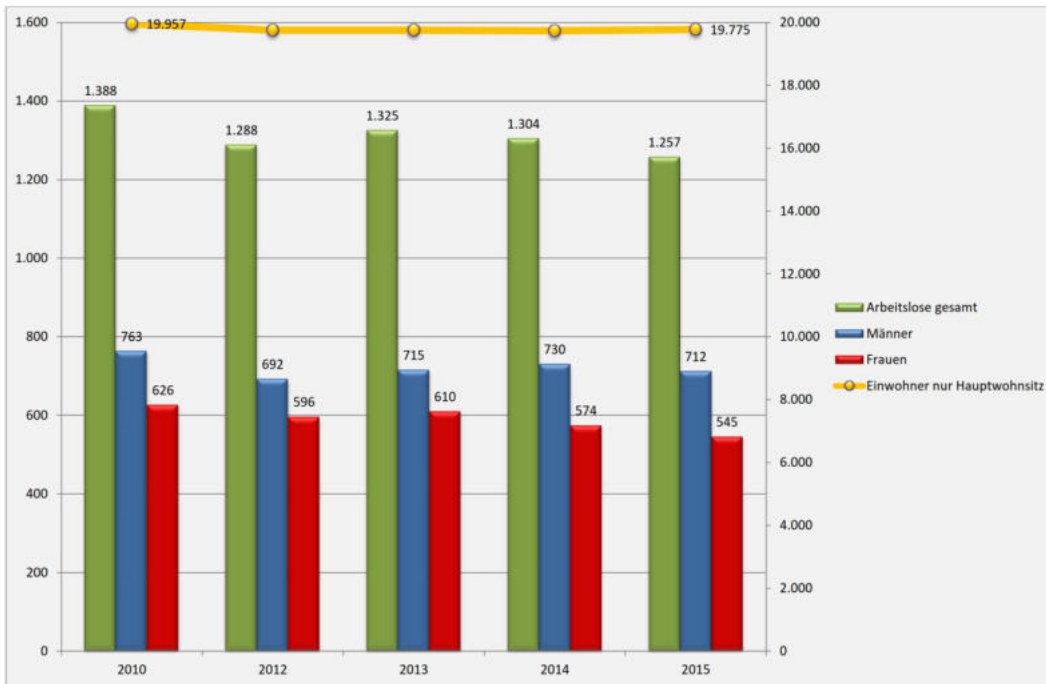


Abbildung 15, Entwicklung der Erwerbslosenzahlen
 Quelle: Bundesagentur für Arbeit über Stadt Northeim, eigene Darstellung

Tendenziell negativ ist Beschäftigung Älterer (trotz sog. Fachkräftemangels) und bei der nichtdeutschen Bevölkerung. Auf die ungünstige Situation der bis 25-Jährigen wurde bereits hingewiesen.

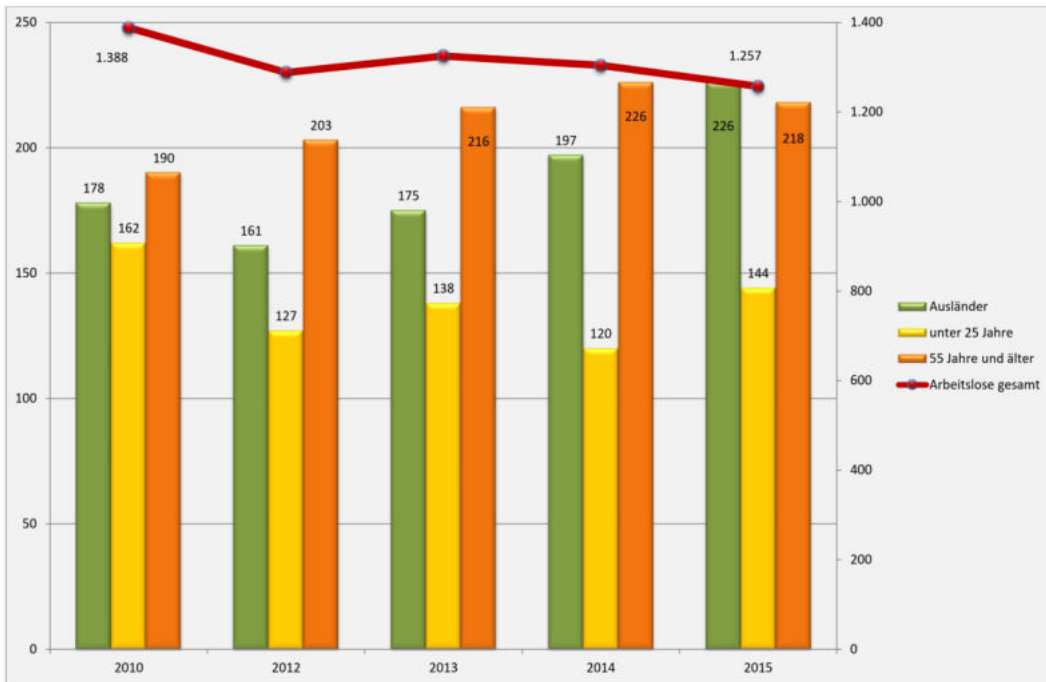


Abbildung 16, Entwicklung der Erwerbslosenzahlen nach Alter
 Quelle: Bundesagentur für Arbeit über Stadt Northeim, eigene Darstellung

Abweichend von der Abnahme der Erwerbslosigkeit beharren die Landzeitarbeitslosigkeit und die Zahlen der Bezieher von Transferleistungen seit mehreren Jahren auf einem fast gleichbleibenden Niveau. An diesen Gruppen gehen die positiven Effekte des Arbeitsmarktes vorbei.

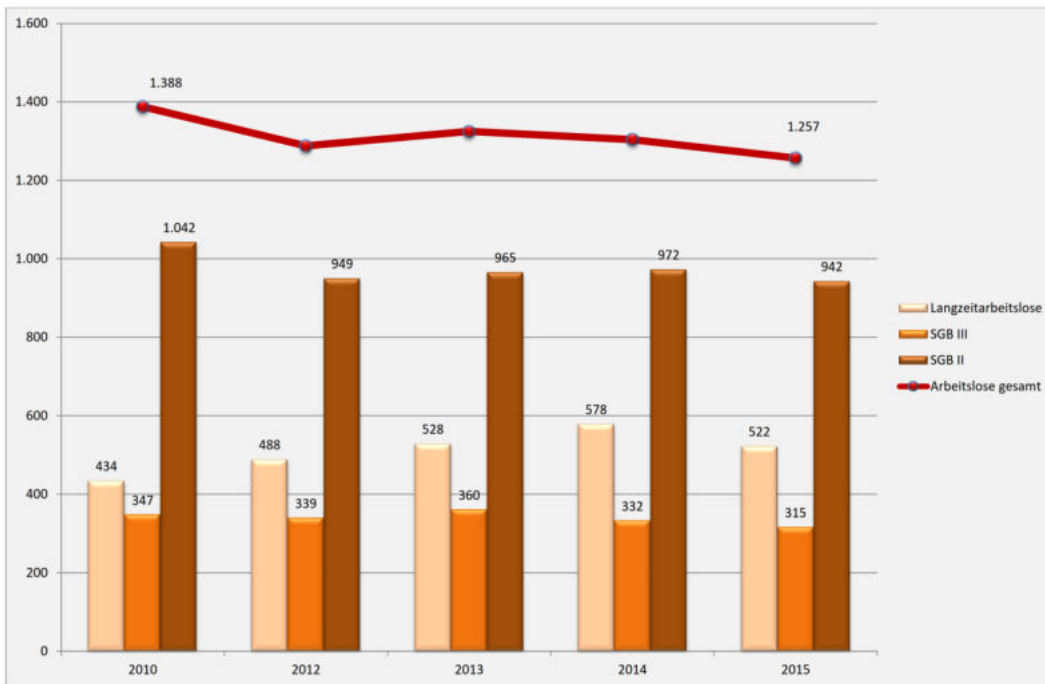


Abbildung 17, Entwicklung der Transferleistungsempfänger
 Quelle: Bundesagentur für Arbeit über Stadt Northeim, eigene Darstellung

Ähnlich verhalten sich die Zahlen bei der geringfügigen Beschäftigung, die sich seit mehreren Jahren nur wenig verändert.

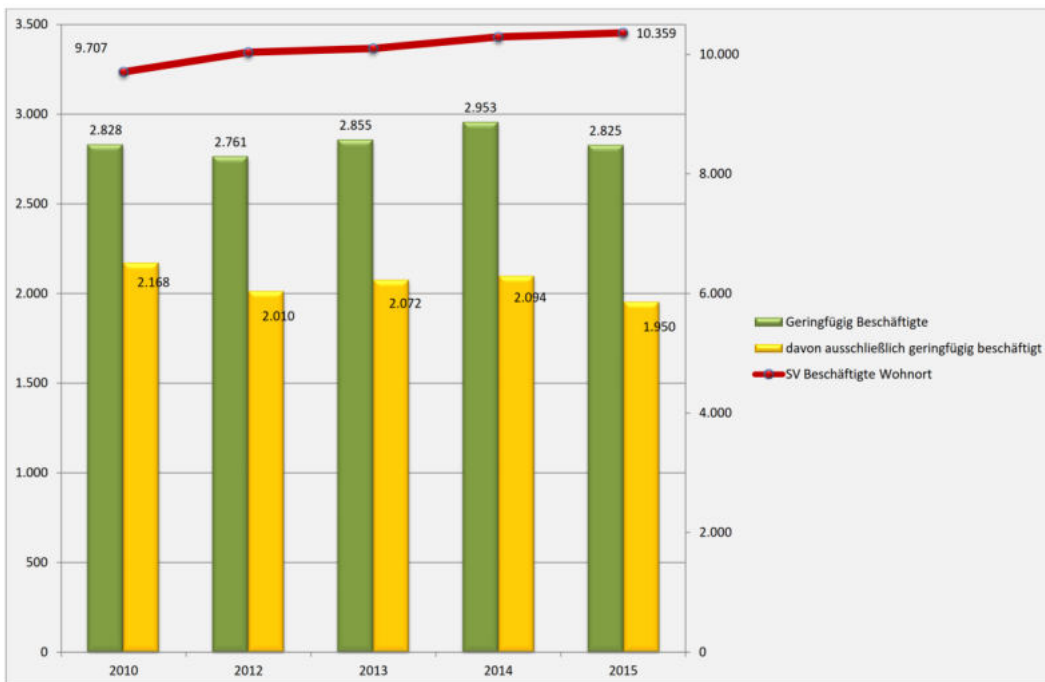


Abbildung 18, Entwicklung der geringfügigen Beschäftigung
 Quelle: Bundesagentur für Arbeit über Stadt Northeim, eigene Darstellung

2.5 „Fachwerk5eck“ und Rückschlüsse für das Untersuchungsgebiet.

Im Rahmen des Programms „Nationale Projekte des Städtebaus“ arbeiten die Städte Duderstadt, Einbeck, Hannoversch Münden, Northeim und Osterode am Harz im Projekt "Fachwerk5eck" gemeinsam daran, die Region zum Wohnen, Arbeiten und Leben für die Zukunft zu gestalten und zu einem „Magneten“ für überregionale Besucher zu machen.

Die fünf Städte im „Fachwerk5eck“ sind wichtige Mittelzentren in Südniedersachsen, die bereits vor Aufnahme in das Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“ eine enge Zusammenarbeit verband. Der hohe Anteil gut erhaltener, denkmalgeschützter Fachwerkhäuser aus sieben Jahrhunderten ist ein Alleinstellungsmerkmal dieser Region. Der einzigartige Fachwerkbestand repräsentiert die Baukunst verschiedener Stilepochen und ist ein wichtiges (bau)kulturelles Erbe, das es zu erhalten gilt. Im „Fachwerk5eck“ arbeiten die fünf Städte auf mehreren Ebenen der städtischen und regionalen Entwicklung zusammen, besonders in touristischen, wirtschaftlichen, ökologischen, sozialen und kulturellen Bereichen. Ziel ist es, die Städte modernen Ansprüchen entsprechend zu gestalten und dabei ihre besondere Identität zu erhalten und auszubauen. Zugleich soll die Bedeutung des Kulturerbes über die Grenzen hinaus getragen werden, um eine Anerkennung der (inter)nationalen Bedeutung der Region aus baukultureller Sicht zu erlangen.

Im Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ befindet sich die überwiegende Zahl der denkmalgeschützten Gebäude von Northeim. Hieraus ergibt sich die Erwartung, dass die Erhaltung und Sanierung der Gebäude und die gestalterische Aufwertung der öffentlichen Freiräume einen wesentlichen Beitrag zum Projekt „Fachwerk5eck“ beitragen werden. Die Aufgaben Northeims in diesem Projekt sind das Projektmanagement und die Entwicklung von sog. „Konzeptimmobilien“, die als Beispiel die Eigenarten des regionalen Fachwerks herausarbeiten und konzeptionell die Sanierung und Nutzung solcher Immobilien als Pilotprojekt für die anderen beteiligten Städte zeigen.

2.6 Weitere gesamtstädtische Entwicklungen außerhalb des Untersuchungsgebietes.

Von der „Innenstadt“ gehen zwar erhebliche Synergien für die gesamte Stadt, doch muss auch der Erhalt und die Weiterentwicklung anderer städtischer Gebiete beachtet werden, damit diese nicht von der gesamtstädtischen Entwicklung abfallen. Zu diesen Projekten gehören neben anderen:

- Nachnutzung des ehemaligen Krankenhausgrundstückes an der Str. Sturmbäume für Wohnungsbau (Geschosswohnungen, Einzel- u. Doppelhauser) und den Bau eines Verbrauchermarktes mit ca. 3000 qm VK.
- Vor dem neuen Krankenhaus am Sultmer wird derzeit das "Gesundheitsforum" gebaut. Hier sollen ergänzende Einrichtungen des Gesundheitswesens entstehen. Derzeit wird ein Ärztekomplex inkl. Apotheke errichtet.
- Im Stadtgebiet wird die Ansiedlung eines Fachmarktes für Reitsportartikel und Pferdesport wird angestrebt. Hierzu werden aktuell die planungsrechtlichen Grundlagen geändert.
- Für den Ortsteil Sudheim ist die Entwicklung eines Baugebietes für ca. 30 Baugrundstücke (Einfamilienhäuser) beabsichtigt.
- Das Unternehmen SABEU (Metallverarbeitung) zieht an einen neuen Standort in der Detlev-Karsten Rohwedder-Straße um.

2.7 Zusammenfassung und Fazit.

Trotz der Lage in der strukturschwachen Region Südniedersachsen verfügt die Stadt Northeim über bisher gering oder nicht ausreichend genutzte Potenziale. Das ist zum einen die breite gewerbliche Basis mit einem hohen Anteil produzierender Unternehmen. Die kaum vorhandene Abhängigkeit von nur einem Großunternehmen gewährt ein gewisses Maß an Beschäftigungssicherheit und damit ein soziales Niveau, dass die Inanspruchnahme von Einrichtungen des Einzelhandels, von öffentlichen und privaten Dienstleistungen und diversen infrastrukturellen Angeboten langfristig sichert. Zum anderen trägt auch die historische Altstadt zur Bedeutung Northeims in der Region bei. Es gibt zahlreiche stadtbildprägende Gebäude und bauliche Anlagen, u.a. die Wallanlagen oder das Fachwerk, aber auch neuzeitliche Bauten wie das Kreishaus, das City-Center und das Theater der Nacht bestimmen das heutige Bild von Northeim nachhaltig und über die Stadtgrenzen hinaus.

Der hohe Anteil des Einzelhandels, besonders in der „Innenstadt“, kann einen wirtschaftlichen Beitrag für den Erhalt und die Nutzung der zahlreichen Fachwerkhäuser leisten. Einzelhandel und Dienstleistungen garantieren die funktionale Bedeutung der „Innenstadt“ für die Gesamtstadt und die Region.

Nicht ohne Grund ist die „Innenstadt“ im ISEK 2010 als Handlungsschwerpunkt und Investitionsvorranggebiet von hoher Bedeutung für die Gesamtstadt definiert worden. Vor allem die rückläufigen Bevölkerungszahlen werden langfristige Auswirkungen auf fast alle Bereiche des städtischen Lebens und der städtischen Entwicklung haben. Davon ist heute schon die „Innenstadt“ betroffen. Leerstand und erkennbare Zeichen für den Qualitätsverlust von Ladengeschäften und Sortimenten sind Signale, auf die Northeim umgehend reagieren muss. Es droht ansonsten eine Entwicklung, die im ungünstigen Fall irreversibel ist, mittel- und langfristig werden Einrichtungen aufgegeben und geschlossen, es droht eine Potenzierung der Probleme.

Der zu beobachtende Leerstand und die Fluktuation in den Ladengeschäften der „Innenstadt“, die unterdurchschnittliche Kaufkraft, die gestalterischen und funktionalen Defizite der Geschäfte (Auslagen, Barrierefreiheit, Größe, Ausstattung) sowie der Instandhaltungs- und Modernisierungsstau in einigen gewerblichen Nutzungseinheiten zeigen bereits seit längerer Zeit die Auswirkungen des demografischen und strukturellen Wandels. Darauf soll durch geeignete instrumentelle und investive Maßnahmen reagiert werden.

3. Kurzcharakteristik der „Innenstadt“.

3.1 Steckbrief „Innenstadt“.

Northeims historische Altstadt, identisch mit dem Untersuchungsgebiet „Innenstadt“, trägt ganz wesentlich zum Bekanntheitsgrad der Stadt bei und stellt das räumliche, substanzielle, ideelle und kulturelle Zentrum Northeims und seines regionalen Umfeldes dar. Die „Innenstadt“ zeichnet sich durch folgende ortstypische Merkmale aus:

- Die „Innenstadt“ ist das funktionale Zentrum von Northeim und der Region.
- Die Einwohnerzahlen stagnieren, was überwiegend auf den Zuzug von Migranten zurückzuführen ist. Ohne existenzsichernde Integration drohen Segregationstendenzen in der „Innenstadt“. Andererseits ist der Zuzug von Nichtdeutschen Potenzial für die Ausbildung einer zentrumsstärkenden Migrantenökonomie.
- Das Stadtbild hat bis heute überwiegend sein mittelalterliches Erscheinungsbild und seinen Grundriss bewahrt. Dabei kennzeichnen die Befestigungsanlagen mit Teilen der Stadtmauer und den Wallanlagen eindeutig die Bereiche „vor“ und „in“ der Stadt, die Zugänge zwischen Stadt und Wallanlagen sind nicht eindeutig.
- Innerhalb des historischen Stadtbildes befinden sich im westlichen Quartier Gebäude, die nicht die historische Baustruktur aufnehmen, u.a. das City-Center oder das Kreishaus. Diese neuzeitlichen Gebäude bilden mit ihrer Flächenausdehnung, der Höhe und der Nutzungsvielfalt ein eigenes Quartier in der „Innenstadt“.
- In der Altstadt befinden sich mehrere touristische Anziehungspunkte, z.B. das Theater der Nacht, das Museum Am Münster sowie die historische Altstadt mit den Befestigungsanlagen (Wall und Reste der Stadtmauer).
- Während in den Straßen Am Münster, Breiten Straße, Markt und Mühlenstraße der Einzelhandel und diverse Dienstleistungen, vor allem in den Erdgeschossen überwiegen, befinden sich in den Obergeschossen dieser Straßen und in den übrigen Quartieren vorrangig Wohnnutzungen.
- Gravierende bauliche Missstände und Mängel (ruinöse und gefährdete bauliche Anlagen) sind nur in Einzelfällen vorhanden. Auffällig sind dagegen viele Umbauten in den Erdgeschoßzonen, die der Haustypologie nicht entsprechen. Insgesamt wird der bauliche Zustand der Gebäude im Untersuchungsgebiet als gut bis mäßig und schlecht eingeschätzt. Barrierefreiheit ist höchstens in jüngeren Neu- und Umbauten vorhanden, im denkmalgeschützten Bestand kaum.
- Es gibt viele Leerstände bzw. Teilleerstände, deutlich sichtbar in den gewerblichen Nutzungen. Das weist auf Sanierungsbedarfe, aber auch auf notwendige Anpassungen an die strukturellen Änderungen des Einzelhandels hin (höhere Flächenbedarfe).
- Die Gestaltung bzw. der baulich-konstruktive Zustand einiger Straßen beeinflusst das Erscheinungsbild der historischen Altstadt teilweise negativ. Gestaltung und Funktion entsprechen in einigen Straßen bzw. –abschnitten nicht den heutigen Anforderungen an ein attraktives, historisches Umfeld zum Wohnen, Einkaufen, Verweilen. Barrierefreiheit ist nur in wenigen Teilbereichen vorhanden.
- Der ruhende Verkehr in rückwärtigen Gebäudebereichen beeinträchtigt das urbane Umfeld. Zudem sind viele Innenhöfe in einigen Quartieren durch Nebengebäude zu hoch verdichtet und überbaut.
- Im Untersuchungsgebiet gibt es mehrere Einrichtungen der sozialen, kulturellen, Freizeit- und Bildungsinfrastruktur.
- Die Nahversorgung ist nicht ausreichend verfügbar.

Zusammengefasst stellt die Norheimer Altstadt bis auf die ortsuntypischen und unmaßstäbigen Gebäude im Grafenhof und an der Medenheimer Straße ein geschlossenes und homogenes Stadtbild dar.

Dem Untersuchungsgebiet kommt eine wichtige Funktion als Wohnort, Versorgungs- und Dienstleistungszentrum zu und vermittelt durch die vielen Geschäfte und die Anziehungspunkte im öffentlichen Raum einen urbanen Gesamteindruck.



Urbanität Am Münster ...
Quelle: eigene Aufnahme



und am Markt
Quelle: eigene Aufnahme

Der offensichtliche Leerstand im gewerblichen Bereich hat seine Ursachen in den nicht mehr zeitgemäßen baulichen Gegebenheiten, aber auch in der dominierenden Wirkung des City-Centers. Hinzu kommen die Abnahme der Kaufkraft und Tendenzen der Ansiedlung zentrenrelevanter Angebote außerhalb der „Innenstadt“.



Gewerbliche Leerstände Am Münster,
Quelle: eigene Aufnahme



in der Hagenstraße
Quelle: eigene Aufnahme



und Am Markt
Quelle: eigene Aufnahme

Der Leerstand von Wohnungen und ganzer Häuser lässt vermuten, dass diese aufgrund fehlender Investitionen nicht mehr bewohnbar sind bzw. im derzeitigen Zustand nicht mehr vermarktet werden können. Um die Wohnfunktion der Altstadt zu erhalten, besteht aus städtebaulicher und innenstadtfunktionaler Sicht Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf.



Modernisierungsbedarfe Am Münster,
Quelle: eigene Aufnahme



in der Breiten Straße
Quelle: eigene Aufnahme



und in der Hagenstraße
Quelle: eigene Aufnahme

Die baulichen, städtebaulichen und funktionalen Missstände wirken nicht nur im Untersuchungsgebiet, sondern auch in Hinblick auf die negativen Effekte darüber hinaus und entsprechen nicht in jeder Hinsicht den Erwartungen an ein Mittelzentrum. Die Schwächen werden in den folgenden Kapiteln in Hinblick auf substanzielle und funktionale Missstände im Weiteren näher untersucht.

3.2 Zusammenfassende Bewertung der zurückliegenden städtebaulichen Erneuerung.

Ab dem Jahr 1972 wurden Teile der Altstadt von Northeim in das Städtebauförderungsprogramm „Allgemeine Sanierung und Entwicklung“ aufgenommen. Nach mehreren Erweiterungen wurde die Sanierung 2005 abgeschlossen.

Im Abschlussbericht über die Ergebnisse der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in der Altstadt werden die Erfolge der geleisteten Sanierungstätigkeit herausgestellt, insbesondere bei der Umgestaltung der öffentlichen Freiflächen und der Gebäudemodernisierung. Von den im aktuellen Untersuchungsgebiet befindlichen Gebäuden wurden ca. 20 % ganz oder teilweise saniert (hier in vielen Fällen die Dächer, während die „restliche“ Substanz unsaniert blieb). Zu den Schwerpunktmaßnahmen gehörte die Umwidmung der Breiten Straße von einer Ortsdurchfahrt zu einer Fußgängerzone mit einem erheblichen Attraktivitätsgewinn für die Altstadt.

Die damaligen Planungsziele konzentrierten sich v.a. auf die Verdichtung im Zentrum durch Anhebung des Maßes der baulichen Nutzung und die Beseitigung baulicher Mängel, u.a. die Verbesserung der Ausstattung und der baulichen Zustände des Wohnens. Als problematisch wurden schon damals die ungünstigen Grundstückszuschnitte und Grundrisse in den Gebäuden angesehen.

Zudem sind viele Eigentümer mit den finanziellen Belastungen einer umfassenden Modernisierung des gesamten Gebäudes überfordert gewesen. So sind die baulichen Maßnahmen vielfach auf den Umbau der Erdgeschosse zu (damals) modernen Ladengeschäften und auf die Entkernung von Innenbereichen für das Parken reduziert worden. Dagegen bestanden bzw. bestehen weder damals noch heute Einwände, wenn erst durch die höherwertige Nutzung im Erdgeschoss die Finanzierung der Modernisierung ermöglicht wird. Gleichzeitig erhoffte man sich durch die Verdichtung im Zentrum, die Einwohnerzahlen zu erhöhen und somit auch positive Auswirkungen auf die Tragfähigkeit der Altstadt als Versorgungszentrum zu erzielen.

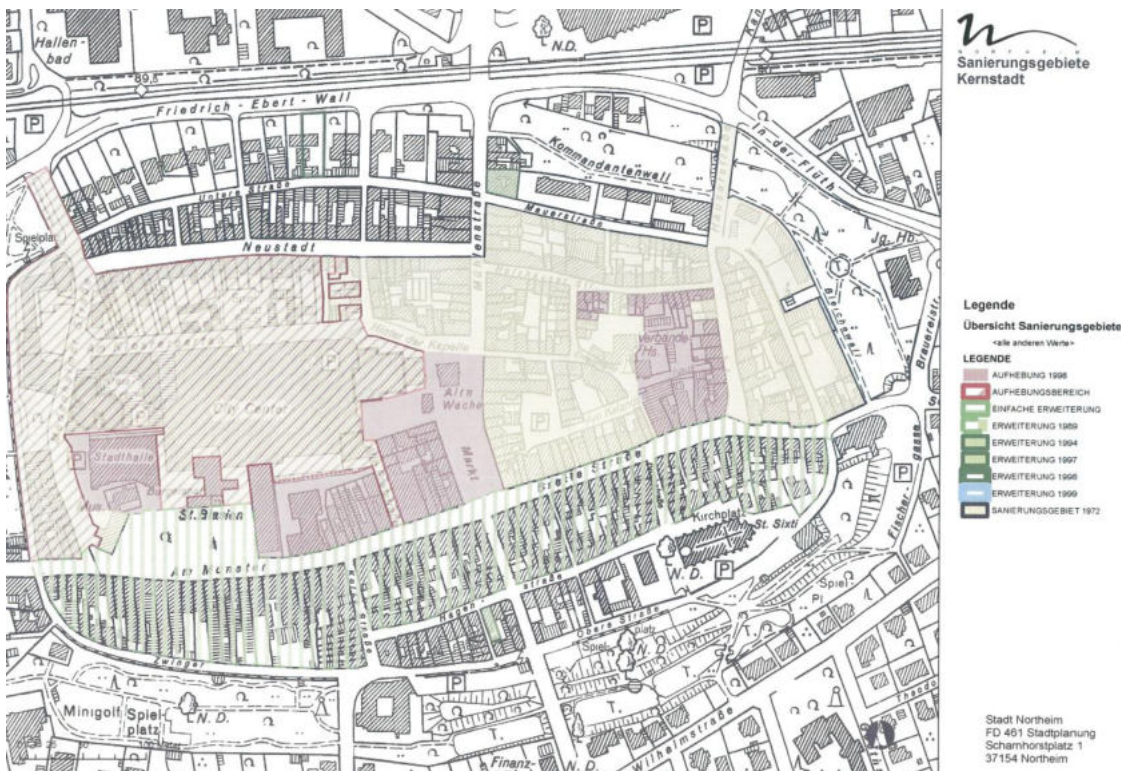


Abbildung 19, Übersicht der abgeschlossenen Sanierungs(gebiete) in der Altstadt
Quelle: Stadt Northeim

Damals nicht absehbar waren die Dynamik der strukturellen Anpassungsbedarfe im Einzelhandel sowie die aktuellen qualitativen demografischen Veränderungen, die qualitativ andere Handlungsbedarfe als in der abgeschlossenen Sanierung verursachen. Wegen der baulich nicht in jeder Hinsicht abgeschlossenen Sanierung gibt es nach wie vor bauliche, städtebauliche und funktionale Mängel und Missstände. Diese sind zu beseitigen, wenn das Stadtbild in seiner Geschlossenheit und die Zentrenfunktionen in ihrer integralen Gesamtheit erhalten werden sollen.

Ein im Süden Northeims liegendes städtisches Gebiet wurde 1999 in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen (Northeim „Südstadt“). Das Verfahren ruht.

3.3 Aktuelle Entwicklungen in der „Innenstadt“

Im Rahmen der Vor-Ort-Bestandsaufnahme wurden mehrere Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden festgestellt, die umfangreichste am Markt 2, das zu einem Fachgeschäft mit einer zeitgemäßen und marktgerechten Anforderungen entsprechenden Verkaufsfläche umgebaut wird.



Laufende Modernisierung Markt 2
Quelle: eigene Aufnahme



Projekt „Skulpturenpfad“
Quelle: hallo Northeim

Parallel zur Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, aber auch unabhängig davon, wird eine partielle Aufgabe der Fußgängerzone diskutiert. Einige Interessengruppen wie der Einzelhandel und Teile der Politik versprechen sich davon eine Belebung der „Innenstadt“, die Beseitigung des Leerstandes durch neue Ansiedlungen und eine größere Attraktivität für den fahrzeuggebundenen Besucher. Bei spontanen Kurzinterviews während der Bestandsaufnahme wurde bei den Passanten eine grundsätzliche Ablehnung dieser städtischen Planungen deutlich (die wenigen Gespräche sind weder repräsentativ noch geben sie die Meinung einer Mehrheit wider).

Das im Rahmen der Programmumsetzung „Nationale Projekte des Städtebaus“ eingesetzte Projektmanagement hat seine Arbeit begonnen und koordiniert erste Aktionen und Projekte zwischen den fünf beteiligten Städten. Als sog. „Konzeptimmobilie“ wurde das Kleinquartier Schaupenstiel 14/16/18 ausgewählt, dessen Vorderhäuser komplett leer stehen. Weiterhin wurden diverse Gutachten beauftragt, um die Besonderheiten der regionalen Fachwerkarchitektur (Dielenhäuser) herauszuarbeiten. Es gibt unter den fünf Städten Überlegungen, auf Grundlage der Ergebnisse der Programmumsetzung und der unter diesem Rahmen erstellten Konzept die Anerkennung als UNESCO Welterbe zu beantragen.

Wie in der Fußgängerzone sichtbar, spielt Kunst im öffentlichen Raum und deren Förderung in Northeim eine große Rolle. Derzeit werden in einer offenen Skulpturen-Werkstatt sechs Figuren für die „Innenstadt“ hergestellt, die neben den vorhandenen Kunstwerken Bestandteil eines Skulpturen-Pfades durch die Stadt werden sollen. Es wird in Verbindung mit den Maßnahmen zur Aufwertung der Wallanlagen empfohlen, diesen in den „Kunstpfad“ einzubinden.

3.4 Städtebauliche Strukturen und räumliche Gliederung.

Der Grundriss der „Innenstadt“ entwickelte sich im Hochmittelalter und ist bis heute weitgehend erhalten geblieben. Zu dem oval förmigen Grundriss der Altstadt gehört ein orthogonales Straßensystem, das unterschiedlich große Blöcke entstehen lässt. Die Parzellenstruktur ist überwiegend kleinteilig und führt tief in die Blöcke hinein, wie im Block zwischen „Am Münster“, „Zwinger“, „Neustadt“ oder „Am Kloostergarten“.

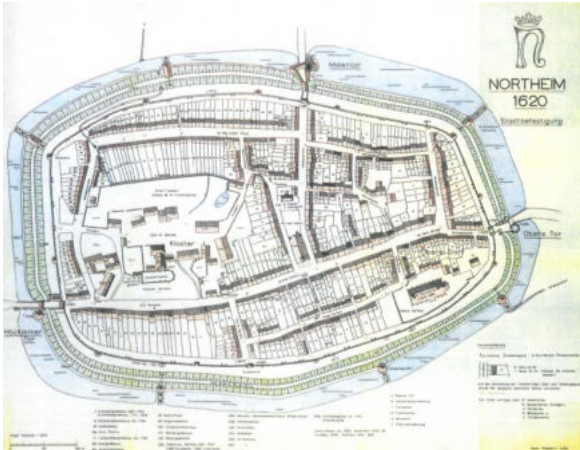


Abbildung 20, Stadtgrundriss 1620
Quelle: Stadt Northeim

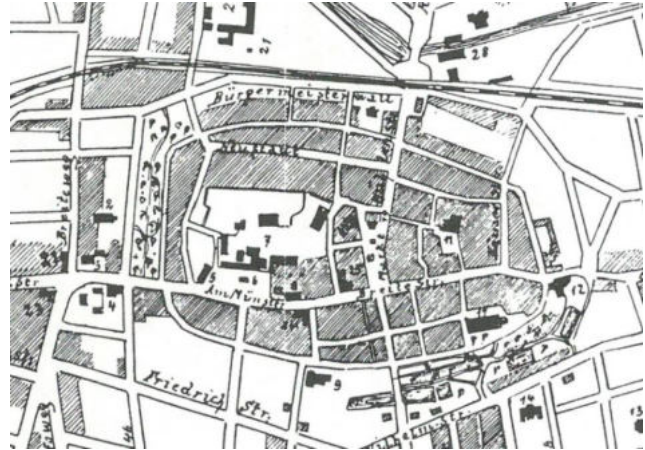


Abbildung 21, Stadtgrundriss 1909
Quelle: Stadt Northeim

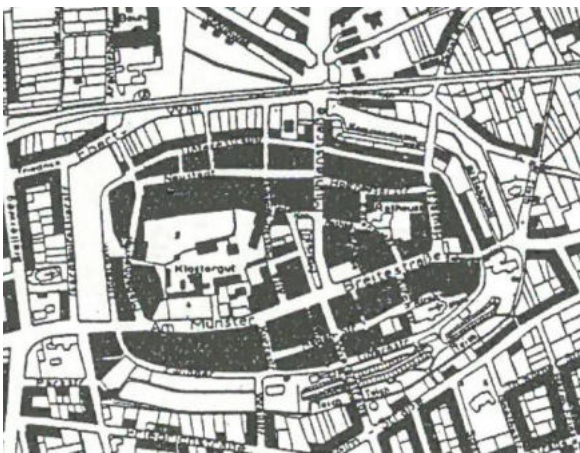


Abbildung 22, Stadtgrundriss 1950
Quelle: Stadt Northeim



Abbildung 23, Schwarzplan 2015
Quelle: Stadt Northeim, eigene Darstellung

Wie aus den vorstehenden Abbildungen deutlich wird, konnten weder Kriege noch Stadtbrände den Stadtgrundriss und das Stadtbild bis in die Neuzeit beeinflussen. Erst der Bedarf nach Modernität und einem neuen Verständnis von Zentralität zu Beginn der 70er Jahre des letzten Jahrhunderts führte zu massiven Eingriffen in die historischen städtebaulichen Strukturen und zu deren teilweiser Auflösung.

Das nicht vollendete Kloster und seine Säkularisierung im Zuge der Reformation sind vermutlich der Grund, dass sich ungewöhnlich für mittelalterliche Grundrisse keine Kirche im unmittelbaren Zentrum befindet.

Im Bereich Am Klostergarten und Medenheimer Straße zeigt sich in der Stadtstruktur ein städtebaulicher Bruch. Im Bereich des ehemaligen Klostergutes, das zwischen dem Klostergarten, Medenheimer Straße und Am Münster lag, wurden Gebäude errichtet, die sich in der Höhe und Maßstab von der historischen Bebauung unterscheiden, wie z. B. das City-Center und das Kreishaus. Diese städtebauliche Struktur steht im Gegensatz zu der ortstypischen geschlossenen, kleinteiligen Parzellenstruktur und Bauweise der Altstadt.



Ansichten Kreishaus und City-Center Am Klostergarten
Quelle: eigene Aufnahme



Ansicht Kreishaus
Quelle: eigene Aufnahme

Der Eingriff ist aus damaliger Sicht und unter dem Entwicklungsdruck für die zu dieser Zeit noch wachsende Stadt durchaus verständlich. Der Betrieb mehrerer kleiner Landwirtschaften im Zentrum einer Kreisstadt und Mittelzentrums ist weder damals noch heute innenstadtkonform. Vermutlich wäre der Eingriff heute behutsamer und unter Bewahrung zumindest von Teilen der Anlagen erfolgt. Der Bedarf großflächiger Einzelhandelseinrichtungen als wirtschaftlicher und funktionaler Bestandteil der „Innenstadt“ steht auch heute außer Frage.



Abbildung 24, Klosterbereich um 1970
Quelle: Northeim – Stadt im Wandel, Kurt Brockhausen, Northeim 1991



Abbildung 25, Klosterbereich um 1978
Quelle: Northeim – Stadt im Wandel, Kurt Brockhausen, Northeim 1991

Das Stadtbild zeigt sich überwiegend mit Fachwerkhäusern, die den öffentlichen Raum begrenzen. Jedes Haus ist Teil geschlossener Raumwände, die sich insbesondere in den östlichen Stadtquartieren und in der Breiten Straße zeigen. Im Bereich des ehemaligen Klosters, besonders in der Unteren Straße und Am Klostergarten sind die Raumkanten aufgelöst und offen.

Die Gebäude stehen überwiegend traufständig geschlossen zum Straßenraum, teils unterbrochen von schmalen Straßen, u.a. der „Feuergasse“, „Kirchstraße“ oder „Zissecken Gasse“.

Die ehemals ackerbürgerliche Nutzung einiger Gebäude spiegelt sich in den nordwestlichen Quartieren wider. Hier sind die Grundstücke größer und liegen jeweils mit Haupt- und Nebengebäuden zwischen zwei Straßen.



Offene Raumkanten Am Klostergarten
Quelle: eigene Aufnahme

Während die Hauptgebäude sich überwiegend geschlossen zu einer Straßenseite hin orientieren, zeigen die Hofseiten mit ihren Nebengebäuden und Hausgärten zur anderen Straßenseite ein offenes, heute eher ungeordnetes Straßenbild. Die bauliche Dichte ist in diesen Quartieren wesentlich geringer, als in den südlichen und östlichen Stadtquartieren.

Die Breite Straße bildet mit ihren überwiegend dreigeschossigen Gebäuden das „Rückgrat“ der „Innenstadt“. Die Anlage der Breiten Straße war für die mittelalterliche Stadt etwas Besonderes.



Am Münster
Quelle: eigene Aufnahme

Breite Straße
Quelle: eigene Aufnahme

Wie der Name schon sagt, bot der großzügige Ausbau der Straße für die angrenzenden Gebäude ein repräsentatives Umfeld. Sie ist heute zusammen mit der Straße Am Münster eine Einkaufsstraße und wird als Fußgängerzone genutzt.

Die Fußgängerzone weitet sich räumlich am Markt mit der Alten Wache und der Grünfläche vor der St. Blasius Kapelle und dem Museum auf. Der Markt ist die räumliche Mitte und Zentrum der „Innenstadt“ und wird von den Bewohnern und Besuchern auch als solche wahrgenommen.

Die historische Altstadt endet mit der Bebauung an den jeweiligen Enden der Hauptachse (Am Münster/Breite Straße) im Osten im Bereich „Schaupenstiel“ und ehemalige Brauerei und im Westen mit der Bahnhofstraße. Außerhalb dieser Grenze beginnt der Außenbereich mit der Stadtmauer und den Wallanlagen.

Der historische Stadtzugang am Schaupenstiel ist in Denkmalliste verzeichnet, ist heute jedoch gestalterisch kaum erlebbar.



Stadteingang Schaupenstiel mit ehemaliger Brauerei
Quelle: eigene Aufnahme



Schaupenstiel innenstadtauswärts
Quelle: eigene Aufnahme

Städtebauliche Dominante ist neben dem Kreishaus an der Medenheimer Straße die St. Sixti Kirche.

Die zurückliegenden Veränderungen des Stadtgrundrisses und der Stadtansichten müssen heute als gegeben hingenommen werden. Die Eingriffe können wirtschaftlich und baulich vertretbar nur eingeschränkt an die Ortstypik angepasst werden, was jedoch nicht Hauptziel der künftigen innerstädtischen Entwicklung ist. Partielle Aufwertungen wie die ungeschlossenen Raumwände Am Klostersgarten sind auf Umsetzbarkeit zu prüfen. In der weiteren Stadtentwicklung ist jedoch zu beachten, dass Fehler der Vergangenheit und weitere massive Veränderungen in den städtebaulichen Strukturen vermieden werden. Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen sind zeitgemäß und harmonisch in die Ortstypik einzufügen.

3.5 Wallanlagen und Freiräume.

Der öffentliche Raum ist von besonderer Bedeutung für die „Innenstadt“, da er von den Menschen in verschiedenen Nutzungsabsichten als Lebensraum angenommen wird und sie sich mit ihm identifizieren. Ein funktional und hochwertig gestalteter öffentlicher Raum trägt wesentlich zur Stärkung der Wirtschaftskraft und Leistungsfähigkeit der „Innenstadt“ bei. Neben den Straßen und Plätzen in der Altstadt sind das eigentliche Potenzial die Wallanlagen vor der Stadtmauer.

In der Attraktivierung des öffentlichen Raumes liegt eine der Hauptaufgaben für die „Innenstadt“. Seine soll sich nach Kriterien richten, die sowohl für den Einzelhandel, als auch für das Wohnen, das Wohnumfeld und die Investitionsbereitschaft von Bedeutung sind. Das sind:

- Attraktivität und Erlebbarkeit sowie leichte Erreichbarkeit;
- Sauberkeit und Sicherheit und
- Vermeidung von Angsträumen.
- leichte Erreichbarkeit.

Alle Kriterien sind miteinander verbunden und sind als Einheit zu berücksichtigen.

Die Wallanlagen als besonders stadtbildprägendes Element und grüner Freiraum ist im bebauten Stadtbild kaum präsent. Öffentliche Grünflächen spielen zwar in einer mittelalterlichen Altstadt traditionell keine tragende Rolle, heute jedoch ist der Bedarf an Grün im öffentlichen Raum groß und wird als positiv von den Bewohnern wahrgenommen. Einige Wälle, wie der der ehemalige Friedhof oder der Tourlaviller Wall werden intensiv von Bewohnern und Besuchern beansprucht, sie sind Aufenthalts- und Kommunikationsraum für fast alle Alters- und Bevölkerungsgruppen.

Die Gestaltung der Nahtstellen zwischen dem Innenbereich der Altstadt und dem Außenbereich der historischen Befestigungsanlage ist heute in ihrer städtebaulichen Bedeutung nicht erkennbar. Ohne räumliche Zäsur oder Differenzierung des Materials verlaufen die Erschließungsstraßen über diese Grenzen hinweg. Der verkehrsgerechte Ausbau der Flächen insbesondere in der Bahnhofstraße und Schauenpfeil lässt die Situation der historischen Befestigungsanlage nicht mehr erkennen. Weiterhin wird die Geschlossenheit der Wallanlagen durch Straßen „zerschnitten“, u.a. durch die Wierterstraße oder die Wallstraße. Ohne räumliche Zäsur oder Differenzierung des Materials verlaufen die Erschließungsstraßen über diese Grenzen hinweg. Auch parkende Autos oder Mauern und Sträucher verdecken teilweise die Zugänge zu den Wallanlagen. Die Verbindungen von der „Innenstadt“ zu einigen Wallanlagen sind unauffällig und übersehbar, deren Zugänglichkeit durch die Stadtmauer z.B. im Bereich Zwinger erschwert. In anderen Bereichen (Alter Friedhof) sind sie dagegen „offen“.



Alter Friedhof
Quelle: eigene Aufnahme



Zugang von der Unteren Straße zum Alten Friedhof
Quelle: eigene Aufnahme

Für den Erhalt der Altstadt ist die Gestaltung und Aufwertung der wenigen im Gebiet vorhandenen Freiflächen als mittelbares Umfeld für das Wohnen und den „Erlebniseinkauf“, im Gegensatz zum Einkauf auf der „Grünen Wiese“, von hoher Bedeutung. Dem entsprechen besonders die Anlagen Alter Friedhof und der Tourlaviller Wall.

Der Adolf-Hueg-Wall und die Wallanlage südlich der Oberen Straße wurden durch den Abraum der ausgehobenen Gräben und Teiche zu hohen Wällen aufgeschüttet. Diese Befestigungsanlagen sind heute noch gut erkennbar und stehen unter Denkmalschutz.

Die Anlagen Adolf-Hueg-Wall und Bleichewall entsprechen nicht ganz den o.g. Kriterien. Der Adolf-Hueg-Wall ist zwar in einem guten bis mäßigen Zustand, ist jedoch nur eingeschränkt zugänglich und aufgrund der geringen Ausstattung wenig angenommen. Er bietet kaum Aufenthalts- und Erlebnisqualität. Hinzu kommt seine abgeschlossene, teils isolierte Lage zwischen der Stadtmauer am Zwinger und der Wohnbebauung in der Friedrich-Straße. Außerdem ist dieser Teil des Walls am geringsten an die anderen Wallanlagen angebunden, die Verbindung wird durch Straßen und Bebauungen real bzw. optisch unterbrochen.



Adolf-Hueg-Wall mit nur geringer Inanspruchnahme
Quelle: eigene Aufnahme



Bleichewall mit Nutzungs- und Gestaltungsdefiziten
Quelle: eigene Aufnahme

Der Bleichewall ist in einem schlechten baulichen Zustand und in seinen Aufenthalts- und Gestaltungsqualitäten veraltet. Der hier befindliche Spielplatz wird kaum angenommen, gleiches gilt für die kleinen Aufenthaltsbereiche. Diese sind weder einladend noch für bestimmte Zielgruppen geeignet. Wegen seiner Lage zur Jugendherberge sind Potenziale für eine Neu- und Umgestaltung für jüngere Zielgruppen zu prüfen.

In einem Freiraumkonzept Wallanlagen sollen die Missstände der Wallanlagen detailliert untersucht, deren Potenziale für die „Innenstadt“ herausgearbeitet und geeignete Maßnahmen für die Aktivierung der Potenziale und Intensivierung der Nutzung der Wallanlagen vorgeschlagen werden. Dazu können inhaltlich wechselnde und gestalterisch differenzierte Informationsangebote (z.B. Infostelen zu Geschichte und Natur) zählen, weiterhin die Ausbildung kleiner, abgeschlossener Aufenthalts- und Spielbereiche (u.a. für ältere Gruppen) sowie Verbesserungen der Wahrnehmung als Rundgang um die „Innenstadt“ mit Verbindungen.

Dabei sind die Bezüge zur Stadtmauer wichtig, die nicht mehr in allen Bereichen zu den Wallanlagen vorhanden sind. Die historische Stadtmauer entstand im 13. Jahrhundert und ist heute fragmentarisch in einer Länge von insgesamt ca. 800 m erhalten geblieben. Vor den Mauern liegen u.a. der Adolf-Hueg-Wall und der Jüdische Friedhof. Die Stadtmauer gehört zwar zu den stadtbildprägenden Elementen der „Innenstadt“, ist jedoch im Wesentlichen aus dem öffentlichen Raum zu erleben und zu „begehen“.

Wegen des fragmentarischen Erhalts ist ein kompletter Rundgang nicht mehr möglich, doch die Stadtmauern im Westen und Süden sind erhalten und saniert, aber durch Parken (u.a. Zwinger) und Verkehr (u.a. in der Oberen Straße) eingeschränkt erlebbar. Das führt zur einer beeinträchtigten touristischen Wahrnehmung. Hierzu sind in dem vorgenannten Freiraumkonzept entsprechende Vorschläge zu erarbeiten.



Erlebbare Stadtmauer am Alten Friedhof (Fußweg)
Quelle: eigene Aufnahme



zugeparkte Stadtmauer und keine Fußwege im Zwinger
Quelle: eigene Aufnahme

Zum öffentlichen Raum zählen auch die Plätze und großen befestigten Freiräume in der „Innenstadt“. Das zählen:

- Marktplatz einschließlich seiner westlichen „Erweiterung“
- Kirchplatz
- Münsterplatz
- Medenheimer Platz
- Entenmarkt

In einem erweiterten Verständnis können auch die öffentlichen und intensiv von jüngeren Altersgruppen genutzten Freiräume zwischen Stadthalle und Kreishaus sowie Hinter der Kapelle gezählt werden. Weitere große Freiräume in den Innenquartieren, u.a. in der Braunschweiger Gasse werden für das Abstellen von Fahrzeugen genutzt und sind damit eher nicht mehr zum öffentlich erlebbaren Freiraum zu zählen.

Der Münsterplatz ist durch Umgestaltungsmaßnahmen in den 90er Jahren einer „allgemeinen Benutzbarkeit“ entzogen worden. Er bietet heute wenige Voraussetzungen für Urbanität, Aufenthalt und kommunikative Nutzungen durch Passanten und Bewohner. Zudem befindet er sich in einem desolaten Zustand dar.

Die Rasenflächen sind zerstört, das Tor des Pavillons ist verschlossen oder die Mauerelemente zwischen der Fußgängerzone und der Grünfläche sind eine Barriere und laden nicht zur Erlebbarkeit und zum Verweilen ein. Mit dem (grünen) Freiraum „Am Münster“ ist eine Fläche vorhanden, die für den Aufenthalt wenig einladend ist und kaum genutzt wird.

Es wird daher empfohlen, den Münsterplatz durch bauliche Maßnahmen so umzugestalten, dass er den heutigen Bedarfen entsprechend multifunktional genutzt werden kann. Dabei ist zu prüfen, ob und in welchem Umfang rekonstruktiv eine offene Beziehung zur Straße Am Münster hergestellt wird. Voraussetzung dafür ist der Erhalt der Fußgängerzone.



Münsterplatz um 1910; Quelle: Norheim – Stadt im Wandel, Kurt Brockhausen, Norheim 1991



Münsterplatz um 1991; Quelle: Norheim – Stadt im Wandel, Kurt Brockhausen, Norheim 1991



Münsterplatz: „Barriere“ zur Fußgängerzone
Quelle: eigene Aufnahme



schlechter baulicher Zustand und geringe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität; Quelle: eigene Aufnahme

Eine vergleichbare Situation besteht am Medenheimer Platz, dem „Vorraum“ zum Medienzentrum. Hier sind Gestaltung und Aufenthaltsqualität „in die Jahre gekommen“. Der Platz wird kaum als Frei- und Aufenthaltsraum wahrgenommen und genutzt. Dabei bieten die Angebote des Medienzentrums und die Wohnnutzungen gute Voraussetzungen für Synergien. Gerade für Ältere und Familien mit Kindern ist ein zielgruppenspezifisch ausgestatteter Freiraum wichtig für den vom Verkehr abgegrenzter Aufenthalt außerhalb der Wohnung.



Medenheimer Platz
 Quelle: eigene Aufnahmen



Abbildung 26, Bestand und Analyse Frei- und Grünräume
 Quelle: Stadt Northeim, eigene Darstellung

Der öffentliche Raum wird maßgeblich von den grünen Freiräumen in den Wallanlagen und der Stadtmauer bestimmt. Sie sind der Aufenthaltsraum der „Innenstadt“ und touristischer Anziehungspunkt. Sie polarisieren die „Innenstadt“ in ein belebtes Zentrum und einen ruhigen Verweilraum. Teilweise sind die Wallanlagen aber unattraktiv für den Aufenthalt bzw. in einem verbesserungswürdigen Zustand. Das betrifft den Adolf-Hueg-Wall und den Bleichewall. Insgesamt sind die Wallanlagen und die Stadtmauer erlebbarer und zugänglicher aufzuwerten und die Abschnitte untereinander besser zu vernetzen. Das muss nicht zwingend durch bauliche Maßnahmen erfolgen (was überwiegend gar nicht mehr möglich ist), sondern mittels thematischer Attraktivierung. Es wird empfohlen, für die Ideen- und Lösungsfindung eine Freiraumkonzept für die Wallanlagen einschließlich Stadtmauer erarbeiten zu lassen, dass neben den städtebaulichen und gestalterischen auch die tourismuswirksamen Effekte in Betracht nimmt.

Der Markt bestimmt das Zentrum der „Innenstadt“. Er soll in seiner Funktion unbedingt erhalten und autofrei bleiben. Markt und der Münsterplatz sind zwei „Pole“, die durch die Fußgängerzone miteinander verbunden werden. Neben dem Markt bedürfen der Medenheimer Platz einer baulichen und gestalterischen Erneuerung und der Münsterplatz einer an Multifunktionalität orientierten Nutzbarkeit. Hier ergeben sich Synergien zum Museum, zum Bürgerzentrum und zur Fußgängerzone.

3.6 Straßen, Verkehr und Fußgängerzone.

Auch die Straßen mit ihren differenzierten Funktionen und Ausstattungen gehören zum öffentlichen Raum. Sie sind die in der Regel am intensivsten genutzten Räume in der „Innenstadt“. Besondere Beachtung ist hier der Funktionalität, der Maßstäblichkeit, den Materialien, der Beleuchtung, der Straßenausstattung und der Werbung zu geben. Wichtiger Aspekt in der heutigen Stadtplanung ist das Thema Barrierefreiheit. In der weiteren Planung und Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung sind alle die Maßnahmen zu berücksichtigen, die den Kontext zwischen dem historischen Stadtgefüge und –bild und dem gebauten Bestand respektieren und die Auswirkungen des Verkehrs mit den übrigen Verkehrsteilnehmern in Einklang bringen.

Dem baukulturellen Erbe und dem Erhalt des Stadtbildes geschuldet sind einige Straßen, besonders in den städtebaulich und stadtstrukturell gut erhaltenen östlichen Quartieren, nicht den heutigen Anforderungen an Verkehr, Aufteilung der Funktionsbereiche, Barrierefreiheit und Sicherheit anzupassen. Hier müssen Einschränkungen teilweise hingenommen werden.



Historische Holzhäuserstraße
Quelle: eigene Aufnahme



Denkmalgeschützte Hagenstraße
Quelle: eigene Aufnahme

Andere Straßen weisen unabhängig von ihrer Bedeutung einen hohen Erneuerungsbedarf auf, da die aus unterschiedlichen Zeitphasen stammenden Fahrbahn- und Gehwegbeläge häufig wechseln, zudem trotz laufender Unterhaltung verschlissen sind und ein einheitliches Gestaltungsprinzip nicht zu erkennen ist. Hier ist eine Anpassung unter Berücksichtigung der Verwendung von ortstypischen Materialien erforderlich.

Das Aufeinandertreffen unterschiedlichster Materialien beeinträchtigt in diesen Straßen das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes negativ und schränkt aufgrund des schlechten Zustandes die Nutzbarkeit ein.



Schäden und Nutzungseinschränkungen: Mauerstraße
Quelle: eigene Aufnahme



Gestaltungsdefizite: Untere Straße (nur nördlicher Teil)
Quelle: eigene Aufnahme

Belange wie Fußgängerfreundlichkeit und Barrierefreiheit konnten hier bisher nicht umgesetzt werden. Das ist gerade in den Straßen von Bedeutung, die vom fließenden Verkehr nur wenig frequentiert werden und Fußgänger daher wegen nicht oder kaum begehbarer Fußwege die Fahrbahn nutzen.

Beispielhaft kann hier die Obere Straße benannt werden. Im westlichen Teil wurde ein Mittelstreifen mit einem glatten Belag gepflastert, es fehlen jedoch Regelungen für die unterschiedlichen Verkehrsteilnehmer, da ein Vorrang für den Autoverkehr angenommen wird und Fußgänger in die weniger begehbaren Bereiche ausweichen müssen. In den Mittelteilen ist die Obere Straße in einem schlechten Zustand.



Mittelstreifen in der Oberen Straße
Quelle: eigene Aufnahme



Schlechter Zustand mittlerer Teile der oberen Straße
Quelle: eigene Aufnahme

Verbesserungen der Fußgängerfreundlichkeit unter Berücksichtigung künftig stärker in den Fokus der Straßen- und Verkehrsplanung rückenden Belange der Barrierefreiheit und der einfachen Querung von Fahrbahnen betreffen auch den Entenmarkt und Häuserstraße.



Eingeschränkte Begehbarkeit am Entenmarkt
Quelle: eigene Aufnahme



Defizite in Barrierefreiheit und Querbarkeit der Häuserstraße; Quelle: eigene Aufnahme

Ein erheblicher Teil des ruhenden Verkehrs wird in den Straßenräumen untergebracht. Dadurch wird nicht nur die Straßenraumgestaltung und Benutzung für die Fußgänger und Radfahrer beeinträchtigt, sondern z.B. auch die Benutzung des städtischen Raumes insbesondere für ältere Menschen, das familienfreundliche Einkaufen oder die Erlebnisqualität der städtischen Historie für Besucher und Touristen durch parkende Autos erschwert.

Öffentliche Parkmöglichkeiten gibt es am Jugendzentrum, in diversen Innenbereichen und straßenrandbegleitend in fast allen Straßen der „Innenstadt“. Das Parken ist bewirtschaftet und/oder zeitlich befristet. Im City-Center gibt es eine Tiefgarage. Grundsätzlich konnten keine quantitativen Defizite im ruhenden Verkehr der „Innenstadt“ festgestellt werden. Es ist natürlich, dass Kunden so dicht wie möglich an ihrem Einkaufsziel parken möchten. Das ist jedoch in kaum einer Stadt möglich. Das führt dazu, dass kostenfreie Parkplätze am Tourlaviller Wall nicht ausgelastet sind, die kostenpflichtigen Plätze am Zwinger und in anderen Straßen teilweise überlastet sind.



Unternutzung und in die Straße ragende Parkplätze in der Oberen Straße; Quelle: eigene Aufnahme



Zugeparkter Zwinger
Quelle: eigene Aufnahme

Da die Stadtplanung, Betroffene und Interessengruppen wie der Einzelhandel teils kontroverse Auffassungen über die Zumutbarkeit der Wege zwischen Parken und Einkaufen vertreten, müssen die damit verbundenen Themen in einem breiten Konsens mit allen Beteiligten erörtert werden. Ein Scheitern ist nicht auszuschließen. Unter Berücksichtigung der Defizite in der Wahrnehmung der Freiräume und Wallanlagen wird eine Neubetrachtung des Parkens (u.a. Zwinger und Obere Straße) empfohlen, gegebenenfalls im Rahmen der Fortschreibung des Verkehrsgutachtens. Hierbei sind Potenziale für das Parken außerhalb des Walls zu prüfen.

Die „Innenstadt“ ist frei von Durchgangsverkehren des motorisierten Durchgangsverkehrs. Bereiche außerhalb der Fußgängerzone werden lediglich durch verkehrliche Schleifen erschlossen. Immissionsbelastungen treten vorrangig im Bereich Bahnhofstraße, Medenheimer Straße sowie in den Einfahrten in die „Innenstadt“ Häuserstraße und Mühlenstraße auf.



„Einfahrt“ über die Häuserstraße
Quelle: eigene Aufnahme



Verkehrlich stark beanspruchte Bahnhofstraße
Quelle: eigene Aufnahme

Einige Kreuzungsbereiche zwischen Straßen unterschiedlicher Bedeutung sind für die Verkehrsteilnehmer unübersichtlich und uneindeutig ausgeführt. Hier muss mit geringinvasiven Maßnahmen Abhilfe geschaffen werden, damit besonders Fußgänger und Radfahrer die ihnen zugeordneten Bereiche erkennen und nutzen können. Weiterhin dient eine klare Verkehrsführung der Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer.



Uneindeutige Verkehrskreuzungen Mühlenstraße
Quelle: eigene Aufnahme



und Schauenpenstiel
Quelle: eigene Aufnahme

Der zentral am Markt gelegene „Busbahnhof“ sichert nicht nur die Erschließung der „Innenstadt“, sondern dient gleichzeitig als zentraler Umsteigeplatz zwischen den verschiedenen ÖPNV- Buslinien. Die hohe Busfrequenz führt aber auch zu Immissionsbelastungen und Nutzungskonflikten, insbesondere mit Fußgängern und den umliegenden Wohnnutzungen. Die Bushaltestelle am Markt ist trotz ihrer hohen Frequentierung nicht überdacht. Hier besteht Handlungsbedarf.



Bushaltestelle Hinter der Kapelle
Quelle: eigene Aufnahme



und auf dem Markt
Quelle: eigene Aufnahme

In der Fußgängerzone Markt, Alte Poststraße, Grafenhof, Breite Straße und Am Münster liegt der Schwerpunkt des Einzelhandels und der Dienstleistungen. Sie ist der das Zentrum beherrschende Stadtraum und das funktionale „Rückgrat“ der „Innenstadt“. An ihr liegen das fußgängerfrequentierte City-Center, viele inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte und diverse Dienstleistungsunternehmen.



Fußgängerzone Am Münster
Quelle: eigene Aufnahme



und in der Breiten Straße
Quelle: eigene Aufnahme

Der Zustand der Beläge in der Fußgängerzone ist einheitlich und weist nur wenige Schäden auf. Er ist mit Einschränkungen als barrierearm zu bewerten. Gestalterisch und funktional beeinträchtigend ist die Vielzahl unterschiedlicher Gestaltungselemente, der Straßenmöblierung sowie Objekte wie Kundenstopper, Pflanzkästen oder Einfriedungen vor den Cafés das Erscheinungsbild.



Zurückhaltende und zu geringe Ausstattung Breite Straße
 Quelle: eigene Aufnahme



Gestaltungsdefizite Am Münster
 Quelle: eigene Aufnahme

Positiv heben sich dagegen „Kunst im öffentlichen Raum“, die Natursteinstehlen zur Markierung der Fußgängerzonen von weniger gelungenen Elementen wie die Blumenbeete ab.



Kunst im öffentlichen Raum (Breite Straße; Quelle: eigene Aufnahme



Eingang in die Fußgängerzone
 Quelle: eigene Aufnahme



„Blumenbeete“ Am Münster
 Quelle: eigene Aufnahme

Die „Innenstadt“ ist wenig verkehrlich belastet. Wesentlichen Anteil daran hat die Fußgängerzone, die wegen ihrer Unbefahrbarkeit die Verkehrsströme maßgeblich bestimmt. Wiederholte Überlegungen, die Fußgängerzone teilweise aufzuheben, bedürfen einer auf Langfristigkeit und einer an mehrheitlichen Interessen orientierten Planung und Beteiligung. Wegen der Bedeutung dieser Entscheidungen soll das Thema Fußgängerzone unabhängig von der geplanten Fortschreibung des Verkehrskonzeptes untersucht und bewertet werden.

Der öffentliche Raum wird nicht nur von seiner Funktion, sondern auch von seiner Gestaltung beeinflusst. Die oben beschriebene Gestaltungs- und funktionalen Defizite betreffen nahezu alle Straßen im Untersuchungsgebiet. Aus Gründen der Attraktivität und die Bewahrung bzw. die Wiederherstellung des Stadtbildes unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen soll eine Harmonisierung des Straßenbildes mit seinen Belägen, Ausstattungen und Beleuchtung angestrebt werden. Dazu wird die Erarbeitung eines Gestaltungskanons empfohlen, der Grundlage für alle künftigen Erneuerungs- und Instandhaltungsarbeiten an den Straßen der „Innenstadt“ werden soll. Insbesondere in der Fußgängerzone bestehen Defizite in der Qualität und Quantität der Ausstattung. Im westlichen Bereich der Breiten Straße ist kaum noch Stadtmöblierung vorhanden, Am Münster sind einige Objekte im Straßenraum suboptimal. In dem Gestaltungsleitfadens sollen daher Empfehlungen zur Vereinheitlichung der Möblierung und für die Außenraumnutzung von Geschäften und Gastronomie erarbeitet werden.

In der „Innenstadt“ von Northeim sind in den vergangenen Jahren mehrere Kunstobjekte unterschiedlicher Art und Form aufgestellt worden. Diese als positiv zu bewertende Tendenz soll fortgesetzt werden. Es wird daher empfohlen, einen Wettbewerb über Kunst im öffentlichen Raum auszuloben, der auf die gesamte „Innenstadt“ ausgeweitet werden soll. Anfänge sind bereits in der Vorbereitung, u.a. die Idee eines „Skulpturenpfades“ durch die Stadt. Die Einbindung der Wallanlagen in das Thema Kunst kann sich positiv auf die Erlebbarkeit für die Bewohner und die touristische Anziehung auswirken.

In einigen Straßen sind erhebliche bauliche und funktionale Schäden vorgefunden worden. In den stadtbildprägenden Straßenzügen muss mit den funktionalen Defiziten durch Anpassung der Nutzer umgegangen werden. In allen anderen Straßen sind die Mängel durch bauliche Maßnahmen zu beseitigen. Dazu gehört auch eine Neuordnung des Parkens, soweit dazu ein Konsens erreicht werden kann.

Die Themen Barrierefreiheit und Fußgängerfreundlichkeit sollen flächendeckend in der Stadt- und Verkehrsplanung berücksichtigt werden, auch unabhängig von den Maßnahmen der geplanten städtebaulichen Erneuerung. Es wird daher empfohlen, parallel zur Fortschreibung des Verkehrskonzeptes (das in der Regel diese Themen nur „am Rand“ berücksichtigt) eine Untersuchung zu beauftragen, ob und wie in der „Innenstadt“ die Straßen und Freiräume so optimiert werden können, dass sie barrierefrei oder mindestens barrierearm und fußgängerfreundliche sind. Vor dem Hintergrund der gerade in Northeim stark alternden Bevölkerung gewinnt dieses Thema an Bedeutung.

3.7 Stadtbild und Denkmalschutz.

Im historischen Stadtgrundriss sind viele Gebäude und Gebäudeensemble erhalten geblieben. Von 509 Gebäuden stehen ca. 320 Gebäude (nur Hauptgebäude) unter Denkmalschutz, weiterhin die „Reste“ der Stadtmauer, die Wallanlagen sowie Hagenstraße und Schauenpiel.



Abbildung 27, Denkmale
 Quelle: Stadt Northeim, eigene Darstellung

Die ortstypische, überwiegend in Fachwerkbauweise errichtete Architektur spiegelt sich im Stadtbild bis in die Nebenstraßen und Nebengebäude wider. Bis auf einige Ausnahmen sind die Häuser zurückhaltend gestaltet (Ackerbürgerstadt), das Stadtbild ist in den meisten Straßenzügen harmonisch und nur durch wenige ortsuntypische Um- und Neubauten unterbrochen.



Wassergasse
 Quelle: eigene Aufnahme



Neubau in der Hagenstraße
 Quelle: eigene Aufnahme



Fachwerk in der Braunschweiger Gasse; Quelle: eigene Aufnahme

In der Fußgängerzone sind durch bauliche Überformungen Veränderungen eingetreten, die das Stadtbild beeinträchtigen. Das sind u.a. untypische Umbauten von gewerblich genutzten Erdgeschossen, die die ansonsten harmonische bauliche Gestaltung der Gebäude zumindest teilweise stören: es gibt aber auch viele verträgliche Lösungen, bei denen der Gesamteindruck des Gebäudes unter Beachtung der modernen Nutzungsanforderungen bewahrt wurde.



„aufgelöste“ Erdgeschosse
 Quelle: eigene Aufnahme



in der Fußgängerzone
 Quelle: eigene Aufnahme



Anpassung an Gliederung der Fassade
 Quelle: eigene Aufnahme

Außer im Quartier Grafenhof werden die Sichtachsen nur durch die mittelalterliche Straßenführung unterbrochen; Endpunkte bestehen nur bei den Straßen in den zentralen Bereichen (z.B. Hagenstraße). Es gibt in der „Innenstadt“ zahlreiche stadtbildprägende Gebäude, die an dieser Stelle nicht alle aufgezählt werden sollen. Dazu werden auch ortsuntypische Gebäude gezählt, die allein wegen ihrer baulichen Dominanz im Stadtbild wirken (u.a. City-Center und Kreishaus).



Am Münster 06 (Reddersen-Haus)
 Quelle: eigene Aufnahme



Breite Straße 22-25
 Quelle: eigene Aufnahme



Am Münster 30
 Quelle: eigene Aufnahme



Breite Straße 37
 Quelle: eigene Aufnahme



Theater der Nacht und Grafenhof
 Quelle: eigene Aufnahme

Speziell für das City-Center sollte ein Konzept erarbeitet werden, das nach Lösungen sucht, das die Fassaden und Ansichten kleingliedriger und harmonischer im Stadtbild zu gestalten (z.B. durch Änderungen der Fassadengestaltung und Farbigkeit). Die Dominanz wird bleiben.

Durch den Abbruch des Klosters sind jedoch nicht nur die städtebaulichen Dominanten im Grafenhof oder in der Medenheimer Straße entstanden, es wurden auch die „Innenbereiche“ der Höfe Am Klostersgarten sichtbar, die mit ortsuntypischen Nebengebäuden bebaut wurden. Diese Bereiche sind daher nicht nur durch nicht vorhandene Raumkanten, sondern auch von Unternutzung der Flächen gekennzeichnet. Eine vergleichbare Entwicklung haben die Grundstücke am Zwinger genommen, deren Höfe vorwiegend zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt werden, ohne dabei das „Innen“ gestalterisch oder bauliche vom „Außen“ (d.h. dem öffentlichen Raum) abzugrenzen. Dadurch wird die Wohnqualität gestört und das Wohnumfeld als Rückzugsraum einsehbar.



Auflösung der Raumkante Zwinger,
 Quelle: eigene Aufnahme



Untere Straße und
 Quelle: eigene Aufnahme



Am Klostersgarten
 Quelle: eigene Aufnahme

Da Lösungen für die Beseitigung dieser Defizite nicht einfach sind, sollen in einem Gutachten Vorschläge erarbeitet und mit den betroffenen Eigentümern und anderen Verfahrensbeteiligten erör-

tert werden. Für die Sicherung des Wohnens sollen die privaten Bereiche eindeutig von den öffentlichen getrennt werden.

Das Stadtbild der „Innenstadt“ ist abgesehen von der nunmehr fast „historischen Störung“ durch die Errichtung des City-Centers und das Kreishaus gut erhalten. Es gab in der Vergangenheit zahlreiche Umbauten an Gebäuden, besonders in der Fußgängerzone, die nicht immer dem Stadtbild zuträglich waren. Sie waren jedoch den damaligen Erfordernissen und Umgang mit erhaltenswerter Bausubstanz geschuldet. Umfangreiche Rückbauten sind nicht Gegenstand der geplanten städtebaulichen Erneuerung, wohl jedoch Anpassungen und Rekonstruktionen im Rahmen ohnehin erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen.

Die Gestaltung der offenen Raumkanten in einigen Straßen soll in einem Konzept erarbeitet werden. Die Umsetzung verträglicher und wirtschaftlich tragbarer Lösungen kann zur Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen. Für die untergenutzten Flächen Am Kloostergarten muss eine bauliche Verwertung, z.B. die Wohnnutzungen, geprüft werden.

Für das dominierende City-Center muss eine einfache Lösung gefunden werden, um die Wirkung im Stadtbild zu harmonisieren (oder auch den Kontrast zur historischen Ortstypik noch deutlicher hervorheben).

3.8 Gebäudebestand und Leerstand.

Die Bebauung vollzog sich über mehrere Jahrhunderte bis heute. Im Gebiet befinden sich ca. 509 Gebäude (überwiegend Hauptgebäude) in weitgehend homogenen Bebauungsstrukturen. Die Häuser sind meist zwei- bis dreigeschossig und traufständig errichtet. Vorwiegende Bauweise ist Sichtfachwerk mit geschlemmten Gefachen und Holzständerwerk in einer Kontrastfarbe. Alle Bauweisen, die Materialgerechtigkeit, die Werkgerechtigkeit und die Formgerechtigkeit sind anerkannte Entscheidungsmaßstäbe für fast alle historischen Gebäude in der „Innenstadt“.



Bauweisen in der „Innenstadt“
Quelle: eigene Aufnahmen

Davon abweichend finden sich neuzeitliche Gebäude unterschiedlicher Bauweisen. Die Neubauten und Veränderungen der bauzeitlichen Architektur in den Erdgeschossen und Abweichungen von historischen Bauweisen haben sich Stadtbild und Ortstypik verändert, teilweise negativ.



Neuzeitliche Bauweise
Quelle: eigene Aufnahmen

Ebenso haben die Bauten der 70er und 80er Jahre die Wohndichte in der „Innenstadt“ beeinflusst. Positiv sind hier die Effekte auf die Stärkung der Wohnfunktion, die kurzen Wege zu Einkauf und Dienstleistungen, Freizeit und Kultur zu bewerten. Höchste Gebäude sind das Kreishaus und die St.-Sixti-Kirche.

Die Bebauung ist überwiegend geschlossen. Freistehende Gebäude sind die Ausnahme und haben eine repräsentative Funktion wie z.B. das historische Zollhaus auf dem Markt, das ehemalige Rathaus die St. Blasien Kapelle oder das Theater der Nacht in den Wallanlagen. Aber auch die Bauten der jüngeren Vergangenheit wie z. B. das Kreishaus oder die Stadthalle sind Solitäre.

Einige Grundstücke verfügen über Gärten, u.a. an der Unteren Straße und in der Mauerstraße. Durch Abbruch entstandene Baulücken wurden wieder bebaut, wie z.B. an der Mauerstraße, am Entenmarkt und insbesondere im Bereich der ehemaligen Klosteranlage, wo sich heute das Einkaufszentrum, die Stadthalle und das Kreishaus befinden.

Während der Stadtsanierung seit den 70er Jahren wurden ca.110 Bestandsgebäude saniert. Der überwiegende Anteil der Gebäude in der „Innenstadt“ ist teilsaniert und entspricht nicht in jeder Hinsicht den Anforderungen an das heutige Wohnen. Das betrifft insbesondere das Wohnen für ältere Menschen, deren Wohnungen dem Alter und Beeinträchtigungen der Mobilität angepasst werden müssen. Weiterhin ist davon auszugehen, dass ein flächendeckender Bedarf an Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz besteht.

Für alle Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet wurde anhand bestimmter Merkmale und Kriterien eine Bewertung ihres von außen erkennbaren baulichen Zustandes durchgeführt. Nebengebäude wurden aufgrund ihrer eher geringen Relevanz für mögliche Handlungsbedarfe nicht bewertet. Eine Bewertung des baulichen Zustands der Gebäude von Innen wurde nicht durchgeführt.

Es wurden vier Bewertungskategorien unterschieden:

- guter baulicher Zustand: kein Handlungsbedarf
- mittlerer bis mäßiger baulicher Zustand: Teil- bzw. bauteilbezogene Maßnahmen erforderlich
- schlechter baulicher Zustand: umfassendere Modernisierungsmaßnahmen erforderlich
- sehr schlechter bis ruinöser Zustand: Vollmodernisierung erforderlich

Um die Gebäude einer Kategorie zuordnen zu können, wurden Gebäudeteile von außen in Augenschein genommen und insbesondere der Zustand der Fassaden, der Dächer und Dachaufbauten und die Fenster und Türen bewertet. Aus diesen Einzelbewertungen konnten die baulichen Anlagen einer der oben genannten Kategorien zugeordnet werden.

Guter baulicher Zustand:

- Fassade: Mauerwerk, Putz, Anstrich ohne Schäden.
- Dach: Dacheindeckung ohne Schäden.
- Fenster/Türen: Fenster und Türen intakt, Verglasung, Rahmen, Dichtungen intakt und ohne Schäden, Fenster neuerer Bauart und Dämmung.
- Leerstand: in der Regel keine Leerstände

Mittlerer und mäßiger baulicher Zustand:

- Fassade: Mangelhafter/verwitterter Anstrich, leichte Putzschäden und -risse, leichte Patinierung/Rissbildung im Mauerwerk, fehlende Verkleidungen, leichte Feuchtigkeitsschäden.
- Dach: Mangelhafte/verwitterte Dacheindeckung, leichte Schäden.
- Fenster/Türen: Fenster und Türen technisch in Ordnung, aber veralteter Dämmstandard, Verglasung und Rahmen mit leichten Schäden, Dichtungen schadhaft.
- Leerstand: partieller Leerstand aufgrund Modernisierungsrückstand.

In diese Kategorie fallen auch alle energetischen Defizite wie unzureichende Dämmung der Außenhülle, nicht mehr zeitgemäße Erzeugung von Wärme und Warmwasser und die kaum vorhandene Nutzung regenerativer Energieträger.

Schlechter baulicher Zustand:

- Fassade: abgängige Anstriche und Verkleidungen, starke und großflächige Putz- und Mauerwerksschäden, starke Feuchtigkeitsschäden,
- Dach: hoher Verwitterungsgrad der Dacheindeckung mit Fehlstellen, mangelhafte Verblechung von Kehlen, schadhafte Entwässerung.
- Fenster/Türen: Abgängige und schadhafte Fenster und Türen, Verglasung und Rahmen schadhaft, Fehlstellen an Wasserschenkeln, Dichtungen schadhaft.
- Leerstand: partieller und kompletter Leerstand wegen Modernisierungsrückstand.

Sehr schlechter baulicher Zustand:

- Fassade: großflächige Verfallserscheinungen, irreparable konstruktive Schäden am Tragwerk und Fassadenbauteilen
- Dach: Fehlstellen in der Dacheindeckung, extreme Verformungen des Dachtragwerks, nicht mehr vorhandene Entwässerung
- Fenster/Türen: irreparable Fenster und Türen bzw. nicht mehr vorhanden
- Leerstand: kompletter Leerstand wegen Unbewohnbarkeit
- Einsturzgefahr

Aus Fazit ergibt sich folgendes Ergebnis:

- 175 Gebäude (34 %) befinden sich in einem guten baulichen Zustand;



Gebäudebeispiele guter Zustand (Mauerstraße, Häuserstraße, Fr.-Ebert-Wall)
Quelle: eigene Aufnahmen

- 249 Gebäude (49 %) befinden sich in einem mittleren bis mäßigen baulichen Zustand;



Gebäudebeispiele mäßiger Zustand (Hagenstraße, Breite Straße, Wieterstraße)
Quelle: eigene Aufnahmen

- 72 Gebäude (14 %) befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand und



Gebäudebeispiele schlechter Zustand (Am Münster, Wierterstraße, Kurze Straße)
Quelle: eigene Aufnahmen

- 10 Gebäude (2 %) weisen einen sehr schlechten baulichen Zustand auf.



Gebäudebeispiele sehr schlechter Zustand (Obere Straße, Kirchplatz, Hinter der Kapelle)
Quelle: eigene Aufnahmen

Über den sichtbaren baulichen Zustand hinaus kann aus den Erfahrungen der städtischen Stellen und der Denkmalschutzbehörden sowie aus spontanen Befragungen der Bewohner davon ausgegangen werden, dass auch im Inneren der Gebäude Modernisierungsbedarf besteht. Dieser bezieht sich vor allem auf die Erneuerung der haustechnischen Anlagen und die Anpassung von Grundrissen und Wohnungsgrößen an die heutigen Bedarfe und Nachfragen.

Die Handlungsbedarfe sind in der nachfolgenden Übersicht zusammengefasst.

Straße	Gebäude Zahl	Denkmal	WE Schätzung	Leerstand Schätzung	Gewerbe Schätzung	Gewerbe Leerstand	Modernisierungsbedarf			
							kein	gering	mittel	hoch
Alte Poststraße	4	4	4		8	1	2	2		
Am Kalandshaus	1	4	4					1		
Am Bleicherwall	7		23		2		5	2		
Am Münster	36	28	65	17	45	10	5	21	8	2
An der Ahltucht	1		1					1		
Bahnhofstraße	8	3	10		8			6	2	
Brauereistraße	1			1			1			
Braunschweiger Gasse	4	3	11		5		4			
Breite Straße	62	50	179	45	78	15	14	32	16	
Entenmarkt	17	11	32	3	18	1	7	10		
Fr.-Ebert-Wall	15	7	32	2	4		6	7	2	
Grafenhof	6		40	11	1					
Hagenstraße	38	32	82	14	16	2	16	13	8	1
Häuserstraße	24	14	94	7	6		8	14	2	
Hinter der Kapelle	5	5	21	8	5	1	1	3		1
Holzhäuserstraße	34	26	61	3	5	1	19	15		
Kirchplatz	10	8	17	5	3		6	1	2	1
Kirchstraße	10	5	9	2	3		5	4	1	
Kurze Straße	11	4	15	2	10	1	3	5	1	2
Markt	20	14	89	10	32	7	6	10	4	
Mauerstraße	24	4	95	3	5		13	10	1	
Medenheimer Straße	13		27	1	6		2	10	1	
Mühlenstraße	30	26	87	8	37	4	9	13	8	
Neustadt	69	55	153	17	36	11	26	39	7	
Obere Straße	1				1		1			
Rathausgasse	7	2	21	2	2		1	6		
Schaupenstiel	18	14	46	12	7	2	7	4	7	
Stubenstraße	7		7	1	1			6		1
Untere Straße	15		70	10	6	2	4	9	1	1
Wieterstraße	6	1	9	3	4		2	2	1	1
Zissekengasse										
Zwinger	5		30		2		2	3		
Summe	509	320	1334	187	356	58	175	249	72	10

Abbildung 28, Zusammenfassung Missstände Gebäude
Quelle: eigene Darstellung

Die Mängel der Kategorien 2 bis 4 sind durch geeignete Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zu beseitigen. Konkrete Ermittlungen sind Modernisierungsgutachten vorbehalten.



Abbildung 29, Misstände an Gebäuden
 Quelle: Stadt Northeim, eigene Darstellung

Für die Sicherung und Weiterentwicklung des Wohnens in der „Innenstadt“ sind weitere Maßnahmen erforderlich. Dies betrifft im Besonderen die Aufwertung des unmittelbaren Wohnumfeldes. Die Innenbereiche sind hoch verdichtet, versiegelt und von den Bewohnern kaum nutzbar. Gerade für den Aufenthalt außerhalb der Wohnung hat das wohnungsnahе Wohnumfeld eine enorme Bedeutung. Außerdem ermöglicht es den Rückzug ins „Private“. Daher sind bei den Gebäudemoderisierungsmaßnahmen auch immer die Potenziale im Wohnumfeld zu prüfen und gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen wie Entkernung, Hofgestaltung und Begründung zu ergänzen. Dabei soll das Abstellen von Pkw nicht im Vordergrund der planerischen Überlegungen stehen.



Beispiele aktuelles Wohnumfeld
 Quelle: eigene Aufnahmen

Der Zustand des überwiegenden Teils der Gebäude wird als gut bis mäßig eingeschätzt. Diese können mit einem relativ geringen finanziellen und baulichen Aufwand saniert werden. Dringend notwendig sind investive Maßnahmen an den Gebäuden der Kategorie drei und vier, deren Zahl jedoch gering ist. Dazu gehört auch die in die Zukunft weisende Einbeziehung des Wohnumfeldes mit Entkernung von Innenbereichen

3.9 Nutzung und Funktionsbereiche.

Lange Zeit waren die Innenstädte der Ort, an dem das städtische Leben zusammenlief und von der Bevölkerung sowohl als funktionale als auch soziale und gesellschaftspolitische Mitte begriffen wurde. Bis in die 70er Jahre des 20. Jahrhunderts war auch die „Innenstadt“ Northeims das konkurrenzlose Zentrum im Umland. Hier konzentrieren sich der hochwertige Einzelhandel und die Dienstleistungen. In den 70er Jahren veränderten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und flächendeckende Sanierungsmaßnahmen führten zur Aufgaben des landwirtschaftlich genutzten Kloostergutes und zur Errichtung eines Einkaufszentrums.

Diese Art der Stadtplanung wurde eingestellt und mit der Stadtsanierung in den 70er Jahren wurde die kleinteilige historische Stadtstruktur mit der Sicherung der Wohnnutzung für die „Innenstadt“ als Planungsziel erkannt und umgesetzt. Der Wohnungsbestand wurde teilweise erneuert sowie durch Neubauten z. B. an der Häuserstraße und am Entenmarkt ergänzt.

Die „Innenstadt“ von Northeim zeigt heute eine Vielfalt von Nutzungen wie Wohnen, Einkaufen und Arbeiten. Innerhalb des Untersuchungsgebietes zeichnen sich mehrere Nutzungs- bzw. Funktionsbereiche ab:

- Wohnen und Wohnumfeld
- Einkaufen und Dienstleistungen
- Kultur und Freizeit

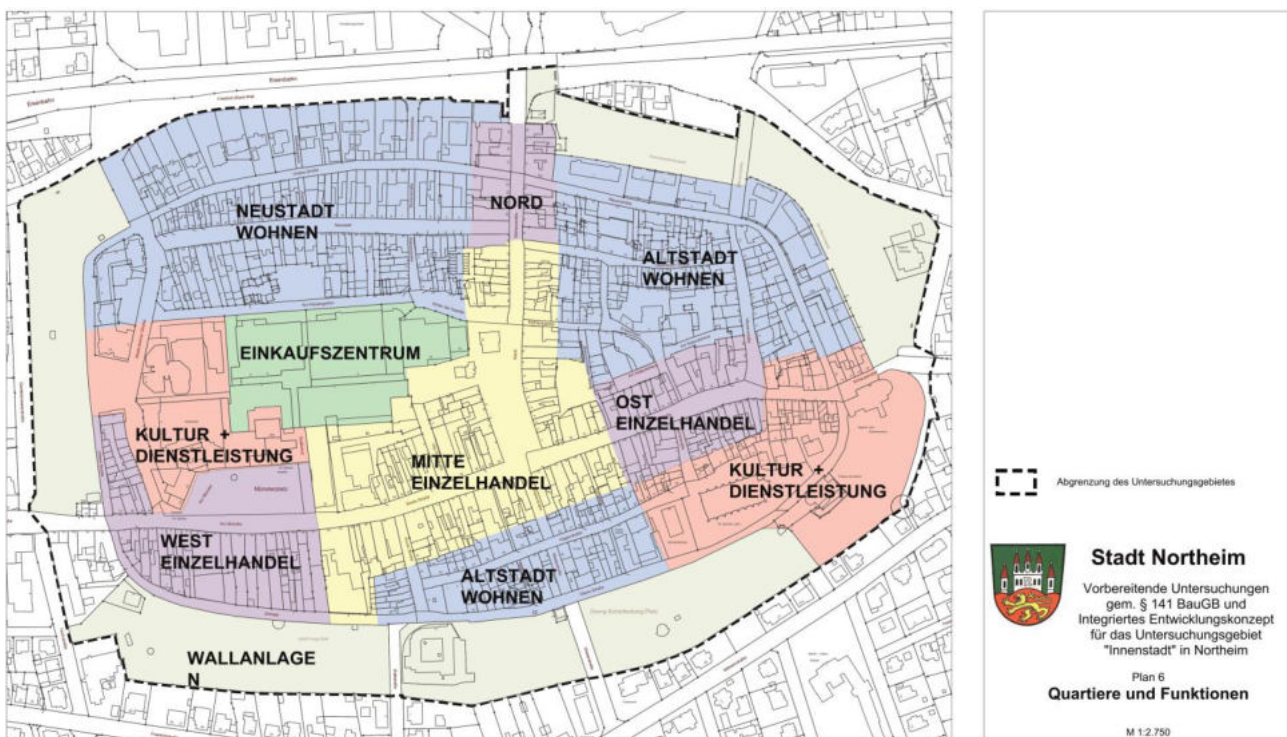


Abbildung 30, Nutzungs- und Funktionsbereiche
Quelle: Stadt Northeim, eigene Darstellung

Die reine Wohnnutzung überwiegt in den östlichen und nördlichen Quartieren der „Innenstadt“. In den zentralen Bereichen dominiert Einkaufen und Dienstleistungen. Die Funktionen Kultur und Freizeit konzentrieren sich auf zwei getrennte Bereiche im Westen mit der Stadthalle, Museum und dem Medienzentrum sowie im Osten mit dem Jugendzentrum und dem Theater der Nacht.

Die „Innenstadt“ hat einen ausgeprägten Bestand an öffentlichen Gebäuden. Besonders zu nennen sind das Gebäude der Kreisverwaltung am Medenheimer Platz, das ehemalige Rathaus am Entenmarkt mit Verbandshaus oder der Kreishandwerkerschaft am Schaupenstiel.

Die Eigentümerstrukturen sind heterogen verteilt. Größter Flächeneigentümer ist die Stadt Northeim, bedingt durch das Eigentum an den Anlagen im öffentlichen Raum.



Abbildung 31, Verteilung des städtischen Eigentums
Quelle: Stadt Northeim, eigene Darstellung

3.10 Einzelhandel und Dienstleistungen.

In den ca. 509 Gebäuden der „Innenstadt“ sind etwa 356 Nutzungen für Einzelhandel, Dienstleistungen, Gewerbe, Vereine usw. vorhanden. Der größte Teil davon ist zentrenrelevant. Von diesen stehen ca. 58 Einrichtungen erkennbar leer.¹⁰ Der Leerstand konzentriert sich in der Sonnenpassage und im westlichen Bereich der Fußgängerzone Am Münster.

Der größte Anteil des Warenangebotes liegt in der „Innenstadt“ beim „mittelfristigen Bedarf“ mit 65%, gefolgt vom „langfristigen Bedarf“ (15%). Bei 7% liegt das Angebot für Nahrungs- und Genussmittel und wird als lückenhaft bewertet. Der Anteil des „sonstigen kurzfristigen Bedarfs“ liegt bei 13%.

In der „Innenstadt“ befinden sich 133 Gewerbebetriebe mit 21.200 m² Verkaufsfläche und weitere 163 Einzelhandelsgeschäfte mit zentrenergänzenden Funktionen.

¹⁰ Abweichungen von der Erfassung Stadt + Handel sind mit der Bewertung aller gewerblichen Nutzungen begründbar.



Leerstände Einzelhandel
Quelle: eigene Aufnahmen

in der Fußgängerzone

Die Bipolarität zwischen City-Center und historischem Umfeld wird positiv bewertet.



Kleinstrukturierter Einzelhandel
Quelle: eigene Aufnahmen

in der Fußgängerzone

und im City-Center

Auffallend ist der Filialisierungsgrad im Center gegenüber der inhabergeführten Einzelhandelsstruktur in der übrigen Altstadt. Die Anteile der Verkaufsflächen liegen mit 51% (historische Altstadt) und 49% (City-Center) nahezu gleich.

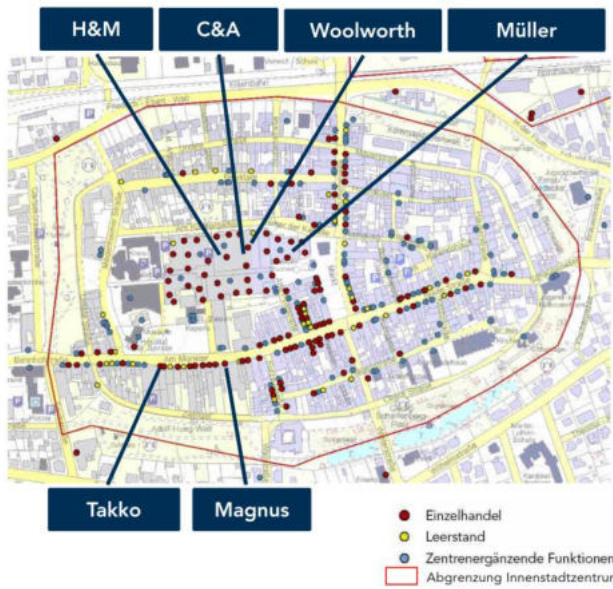


Abbildung 32, Einzelhandelsstrukturen
 Quelle: Stadt + Handel, 2016

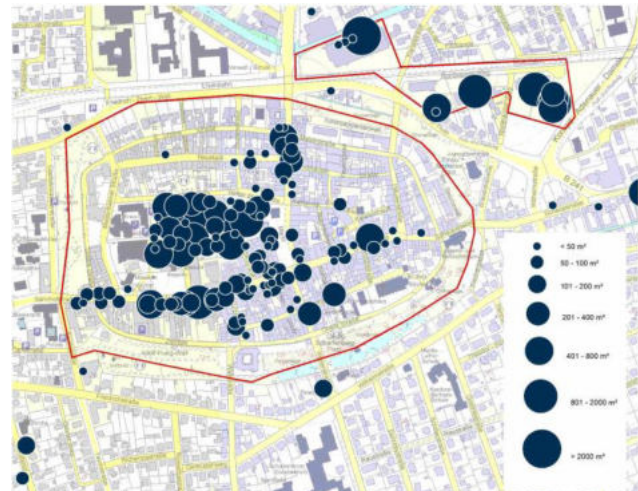


Abbildung 33, Betriebe nach Größenklassen
 Quelle: Stadt + Handel, 2016

Der Hauptanteil des Warenangebotes wird in der „Innenstadt“ mit „sonstigen Sortimenten“ (36%) abgedeckt, während im City-Center das Warenangebot der Bekleidung mit 66% deutlich über den übrigen Angeboten liegt.

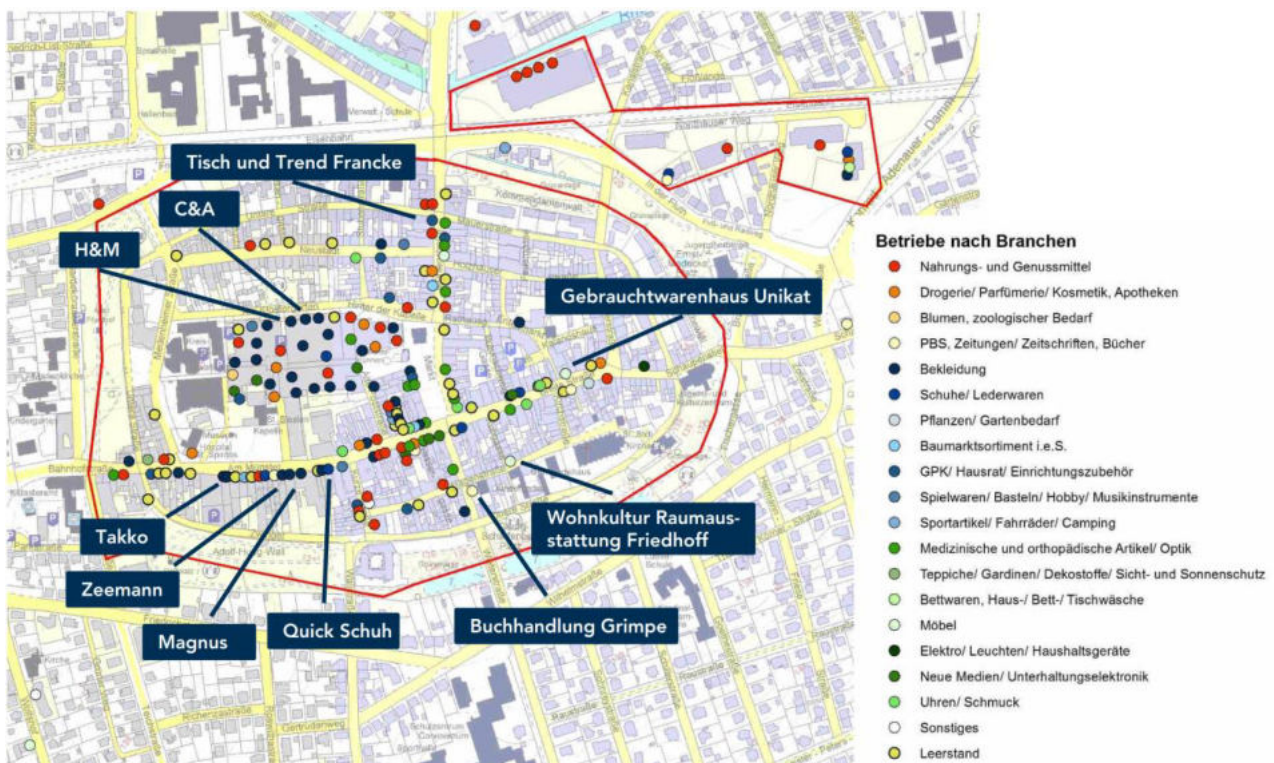


Abbildung 34, Verteilung nach Branchen
 Quelle: Stadt + Handel, 2016

Aus Befragungen wird deutlich, dass die Qualität des Einkaufens durchschnittlich bewertet wird. Schlechteste Noten erhielten Sauberkeit und Verweilqualität. was durch die Bestandsaufnahme der vorbereitenden Untersuchungen nicht bestätigt werden kann.



Abbildung 35, Bewertung der Einkaufsqualitäten
Quelle: Stadt + Handel, 2016

Der Einzelhandel ist die wirtschaftliche Säule der „Innenstadt“. Daher hat deren Bestandssicherung und qualitative Entwicklung Vorrang. Es ist wahrscheinlich, dass nicht alle Leerstände wieder aktiviert werden können. Es ist daher beabsichtigt, mit einem Leerstandsmanagement nach alternativen Zwischen- oder Dauernutzungen zu suchen. Im Bedarfsfall können dauerhaft leer stehende Ladengeschäfte zu Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen umgebaut werden.

3.11 Freizeitbezogene, kulturelle und soziale Infrastruktur.

Im Rahmen der Bestandserfassung wurden neben den bekannten kulturellen und Freizeiteinrichtungen:

- Museum
- Theater der Nacht
- Stadthalle
- Medienzentrum

Als weitere Einrichtungen der städtischen Infrastruktur wurden Kinderbetreuungseinrichtungen, Einrichtungen der Kirchen, Gebäude von Vereinen und soziale Einrichtungen (u.a. ein Sozialkaufhaus und mehrere Betreuungsangebote), öffentliche Verwaltung und ein differenziertes Angebot der gesundheitsbezogenen Infrastruktur (u.a. Ärzte, Apotheken, Therapien) erfasst. Außer dem Medienzentrum sind keine weiteren bildungsbezogenen Angebote in der „Innenstadt“ vorhanden, Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet.



Stadthalle
Quelle: eigene Aufnahmen



Bürgerbüro Am Münster 30



Museum am Münsterplatz



Kita in der Hagenstraße
Quelle: eigene Aufnahmen



Soziale Einrichtung am Kirchplatz

Handlungsbedarfe bestehen auf Grundlage der Bestandsaufnahmen bei zwei Objekten:

- Medenheimer Straße 15 (derzeit Medienzentrum)
- Nachverwertung und Umbau Gewölbe Brauereikeller

Das gesamte Gebäude, in dem auch das Medienzentrum untergebracht ist, bedarf einer umfassenden Modernisierung. Der bauliche Zustand ist mäßig bis schlecht.



Medenheimer Straße 15 (Medienzentrum)
Quelle: eigene Aufnahme



Eingang Gewölbe ehemaliger Brauereikeller
Quelle: eigene Aufnahme

Der Gewölbekeller bietet Potenziale für eine kulturelle und/oder freizeitbezogene Nutzung – nach entsprechendem Umbau. Die funktionale Einbeziehung in den östlichen Funktionsbereich Freizeit und Kultur kann das Gebiet erheblich aufwerten, möglicherweise sogar ein überregionales Alleinstellungsmerkmal werden. Das Gewölbe kann für besondere kulturelle Veranstaltungen, gastronomische Events und als Ausstellungsraum genutzt werden, möglichst multifunktional.

3.12 Einwohnerentwicklung.

Die Trends der Einwohnerentwicklung und –zusammensetzung folgen im Wesentlichen den gesamtstädtischen. So blieb die Zahl der Bewohner relativ konstant, konnte in den letzten zwei Jahren leicht zunehmen. Abweichend von den gesamtstädtischen Daten ist der Geschlechterverhältnis in der „Innenstadt“ von den männlichen Bewohnern bestimmt.

Der tendenzielle Anstieg der nichtdeutschen Bevölkerung kann nicht allein auf den Zuzug von Migranten seit 2015 zurückzuführen sein, da die Zahlen bereits seit 2012 stetig steigen. Bei der Geschlechterverteilung dominieren die männlichen Migranten. Das kann auch die zur Gesamtstadt umgekehrte Verteilung der Geschlechter für die Gesamtzahl der Innenstadtbewohner erklären.

Eine Bewertung der sozialen Situation der Gebietsbevölkerung liegt nicht vor, jedoch kann aus Sekundärerfahrungen aus vergleichbaren Städten eingeschätzt werden, dass der Anteil der Transferleistungsempfänger bei der nichtdeutschen Bevölkerung höher als bei der deutschen ist. Das muss durch Integration in existenzsichernde Beschäftigung abgestellt werden, weil andernfalls negative Tendenzen in der „Innenstadt“ drohen, wie Abfall des Mietniveaus und damit der Verlust der Finanzierbarkeit von Modernisierung und Unterhaltung. Das würde den derzeitigen Bestrebungen der Stadt im Rahmen der städtebaulichen Erneuerung entgegenwirken.

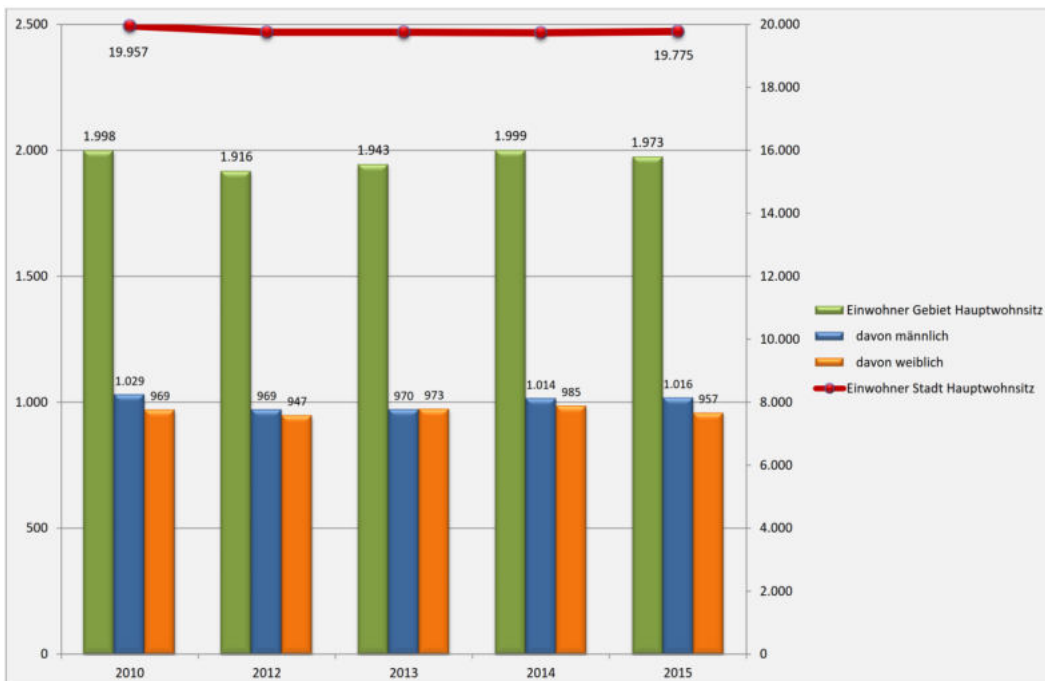


Abbildung 36, Einwohnerentwicklung „Innenstadt“ 2010 bis 2015

Quelle: Stadt Northeim, eigene Darstellung

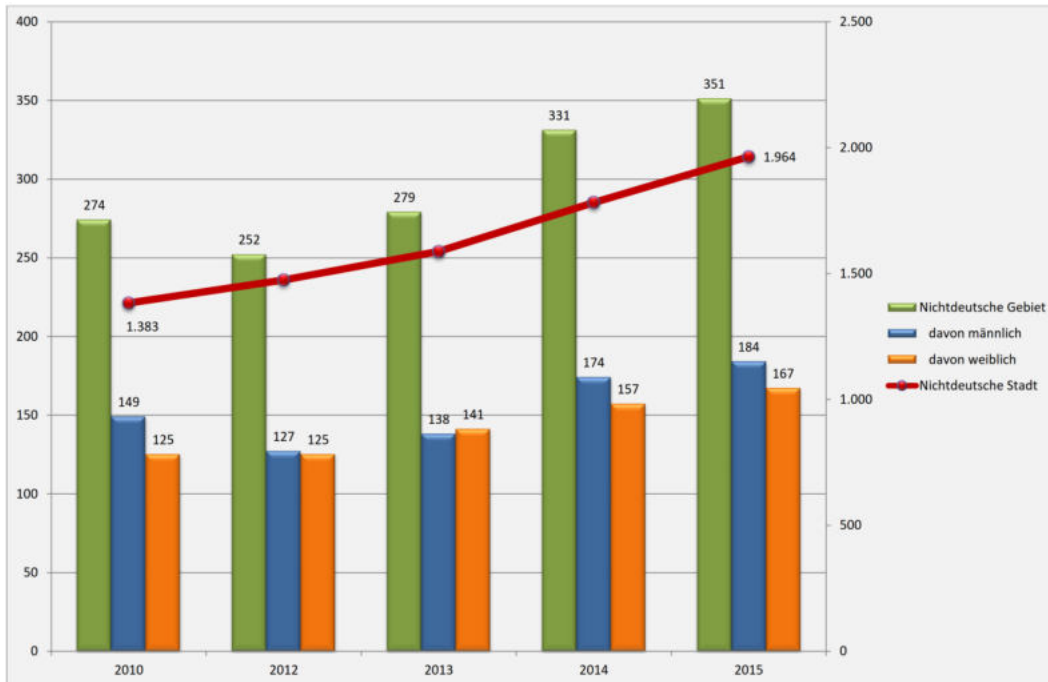


Abbildung 37, Einwohnerentwicklung nichtdeutsche Bewohner „Innenstadt“
Quelle: Stadt Northeim, eigene Darstellung

3.13 Umwelt- und Klimaschutz.

Hauptenergieträger für die Erzeugung von Wärme und Warmwasser ist Erdgas in unterschiedlichen Verbrennungstechnologien. Deutlich geringer ist die Anwendung von Heizöl und fester Brennstoffe. Ein Wärmenetz ist in der Altstadt nicht verlegt. Wegen der mittelfristig ohnehin erforderlichen Instandsetzung vieler Straßen wird empfohlen, die Verlegung eines Wärmenetzes in die Altstadt auf Wirtschaftlichkeit und technische Umsetzbarkeit zu prüfen.

Die Umweltbelastungen im Untersuchungsgebiet werden insbesondere durch den Verkehr in den Straßen Bahnhofstraße, Medenheimerstraße, Neustadt und Mühlenstraße bestimmt. Dieser Verkehr (u.a. Zufahrt in die Altstadt, An-, Ablieferungen, Anwohnerverkehr, Einkaufs- und Besucher-verkehr) hat Einfluss auf die Immissionsbelastungen im Untersuchungsgebiet und somit auch auf die Attraktivität der Altstadt als Wohnstandort. Genauere Untersuchungen über Lärmemissionen und Feinstaubbelastungen lagen für die vorbereitenden Untersuchungen nicht vor.

In innerstädtischen Altstadtlagen sind für die Gebietsentwicklung relevante Belastungen im Boden oder in Gewässern (Teichanlagen) eher unüblich, weil schadstoffemittierende Unternehmen selten in solchen Gebieten siedeln.

Da diese Flächen teilweise fürs Wohnen, bzw. Erholen genutzt werden, sind akute Gefährdungspotenziale für die Bewohner nicht anzunehmen.

3.13.1 Energieversorgung.

Die „Innenstadt“ ist an sämtliche Ver- und Entsorgungsmedien angeschlossen. Wichtigster Energieträger für die Wärmeversorgung in den Gebäuden ist Erdgas. Ob und in welchem Umfang regenerative Energieträger für die Wärmeversorgung eingesetzt werden, konnte im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nicht ermittelt werden. Das Klimaschutzkonzept trifft für die „Innenstadt“ keine speziellen Aussagen.

Bei der Aufnahme sichtbar war in Einzelfällen der parallele oder monovalente Einsatz von Biomasse (Holz) für die Erzeugung von Wärme und Warmwasser eingesetzt. Weitere regenerative Anlagen waren im Rahmen der Bestandsaufnahme im Gebiet nicht erkennbar.

3.13.2 Entwässerung.

Die Entwässerung der Haushaltsabwässer erfolgt zentral über ein Entwässerungssystem und Aufbereitung in einer Kläranlage. Häusliche Kleinkläranlagen sind in der „Innenstadt“ nicht vorhanden. Das von Grundstücken anfallende Regenwasser wird überwiegend zentral abgeleitet, in Einzelfällen kann es auf den Grundstücken versickert werden.

3.13.3 Straßenbeleuchtung.

Im Stadtgebiet wird bereits seit einigen Jahren die Straßenbeleuchtung auf stromeinsparende LED-Leuchtmittel umgestellt. In der „Innenstadt“ sind entsprechende Maßnahmen noch nicht umgesetzt. Neben den Energieverbräuchen in den städtischen Gebäuden ist die Straßenbeleuchtung der größte Verbraucher. Mit der Umstellung auf LED wird so nicht nur ein Beitrag zur Reduzierung von schädlichen Emissionen geleistet, sondern auch die finanziellen Aufwendungen für die Energiekosten verringert.

3.13.4 Gebäudeenergieeffizienz.

Die Untersuchung des Gebäudebestandes kommt zu dem Ergebnis, dass in der „Innenstadt“ ein flächendeckender Bedarf an einer energetischen Ertüchtigung besteht. Das betrifft besonders Verbesserungen des baulichen Wärmeschutzes. Der Erneuerungsbedarf von Wärmeerzeugungsanlagen wird rechtlich vorgegeben und durch die Schornsteinfeger überwacht.

Es wird empfohlen, die erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der üblichen Modernisierungszyklen der Gebäude zu realisieren. Als gesonderter Fördergegenstand der Städtebauförderung wird die Verbesserung der Gebäudeenergieeffizienz nicht ausgewiesen. Dafür besteht eine hinreichende Förderkulisse bei der KfW.

3.13.5 Immissionen und Emissionen.

Die „Innenstadt“ ist von den Belastungen von Durchfahrtsstraßen sowie von den Zu- und Abfahrten auf die A7 nicht mittelbar betroffen. Eine Lärmkartierung liegt nicht vor, die wahrnehmbaren Emissionen scheinen denen eines urbanen Stadtzentrums zu entsprechen. Lärmwerte für das Wohnen dürfen gemäß der 16. BImSchV tagsüber bei 64 dB nicht überschreiten, nachts liegen die Grenzwerte bei 54 dB.

3.13.6 Altlasten.

Altlasten- bzw. Altlastenverdachtsflächen sind in der „Innenstadt“ nicht vorhanden. Verursachende historische und aktuelle Industrieansiedlungen sind nicht bekannt. Eine Überprüfung hat im Bedarfsfall bei der Vorbereitung von Einzelmaßnahmen stattzufinden.

Das Klimaschutzkonzept gibt der Stadt zahlreiche Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen, die jedoch die gesamte Stadt betreffen. Im Rahmen weiterer Fortschreibungen sind die besonderen Verhältnisse der „Innenstadt“ separat zu betrachten.

Nachholbedarf besteht bei der energetischen Modernisierung des Gebäudebestandes und beim Einsatz von regenerativen Energieträgern für die Erzeugung von Wärme und Warmwasser. Bei den im Rahmen der Gesamtmaßnahme geplanten Modernisierungsmaßnahmen können energetische Aspekte berücksichtigt werden, als gesonderter Fördergegenstand der Städtebauförderung werden sie nicht ausgewiesen.

Bei den gemeindlichen Investitionen, u.a. bei der Umsetzung der „Konzeptimmobilie“ Schaupenstiel 14/16/18 kann als Pilotprojekt aufgezeigt werden, wie in historischen Gebäuden durch Bauweise, Materialeinsatz, moderne Gebäudetechnik Energie und Kosten eingespart werden können.

Im Untersuchungsgebiet gibt es mehrere Grünflächen, teilweise mit Großbaumbestand, die nicht nur dem Aufenthalt und der Freizeit dienen, sondern wichtige regulierende Aufgaben für den Wasserhaushalt und den Luftaustausch haben und weiterhin Biotope für zahlreiche Kleintierarten sind. Dazu zählen auch das Straßenbegleitgrün und der Baumbestand im Altstadtgebiet.

4. Zusammenfassende Analyse und Bewertung der „Innenstadt“.

4.1 Zusammenfassung der Defizite.

Übergeordnetes Ziel der städtebaulichen Erneuerung in der „Innenstadt“ ist die Behebung von städtebaulichen und baulichen Missständen sowie von funktionalen Defiziten. Die städtebauliche und funktionale Erneuerung im Untersuchungsgebiet ist sowohl für dieses selbst, wie auch für die gesamte Stadt Northeim von Bedeutung. Die in der Bestandsaufnahme und -analyse festgestellten Mängel, städtebaulichen Missstände und Defizite gemäß § 136 BauGB sind in den Plänen „Bauliche Mängel“ und „städtebauliche Missstände“ zusammengefasst. Die Darstellung der Defizite umfasst auch solche, die im Rahmen der Bestandsuntersuchung festgestellt, aber

- nicht mit Städtebauförderungsmitteln, sondern mit anderen Finanzierungsmitteln und/oder Rechtsinstrumenten beseitigt (u.a. städtebauliche Verträge) und
- die aus objektiven Gründen nicht im vorgesehen Zeitraum der städtebaulichen Gesamtmaßnahme behoben werden können.

Neben den städtebaulichen und baulichen Defiziten sind im Untersuchungsgebiet außerdem Funktionsmängel festgestellt worden. Schwerpunkte sind die unzureichenden Vernetzungen zwischen den Wallanlagen und der „Innenstadt“, die hohe Dichte in einigen Innenquartieren, der Leerstand besonders in der Fußgängerzone. Für die Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sind jedoch hinreichend Potenziale im Untersuchungsgebiet vorhanden, um mit den finanziellen, rechtlichen und instrumentellen Möglichkeiten der Städtebauförderung und des Städtebaurechts eine sich nach wenigen Jahren selbsttragende Stabilisierung und qualitative Entwicklung in Gang zu setzen.

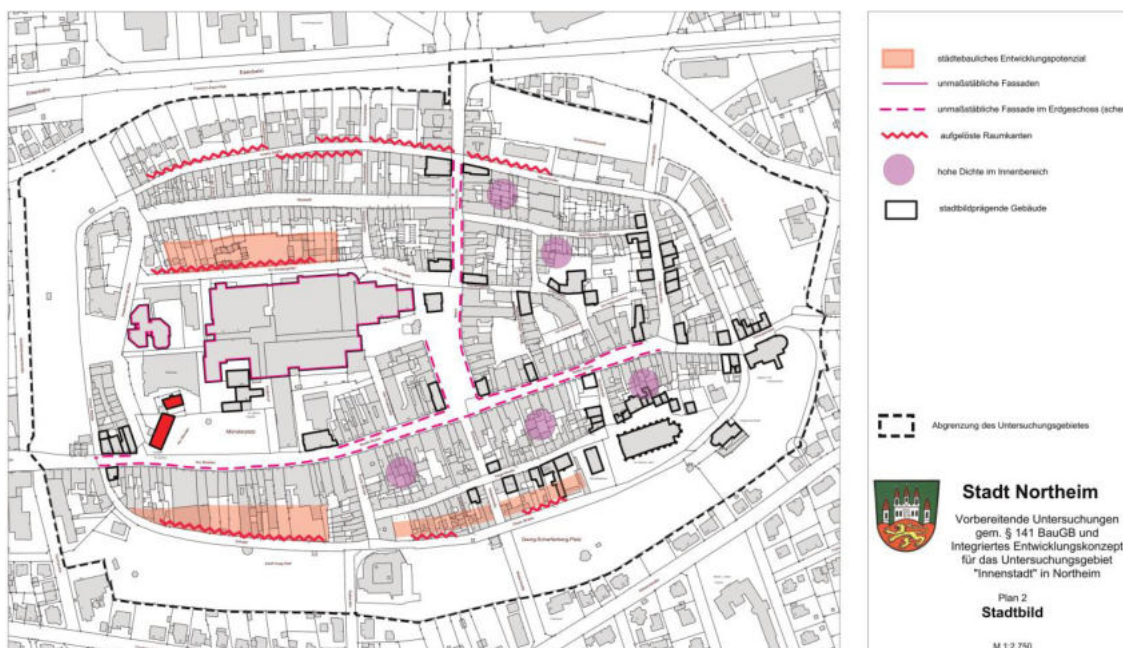


Abbildung 38, Stadtbild und städtebauliche und funktionale Mängel
Quelle: Stadt Northeim, eigene Darstellung

Der integrierte Ansatz hat zur Folge, dass Handlungs- und Maßnahmenempfehlungen als Querschnittsaufgaben über mehrere Aspekte der Entwicklung in der „Innenstadt“ zu verstehen sind. Die Synergien zwischen den jeweiligen Handlungsfeldern und –themen sind programmspezifisch gewollt.

4.2 Städtebauliche Strukturen.

Schwerwiegende Defizite sind bis auf die Verdichtungen im Grafenhof und seinem Umfeld nicht vorhanden. Die teilweise ortsuntypisch gestalteten Fassaden, die Stadtmöblierung sowie die uneinheitlichen Baufluchten Am Kloostergarten oder in der Unteren Straße sind Missstände im öffentlichen Erscheinungsbild.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ■ gewachsene Strukturen mit geringen städtebaulichen und gestalterischen Störungen ■ zahlreiche ortsbildprägende Gebäude ■ alle zentrenrelevanten Einrichtungen für Einzelhandel, Dienstleistungen und Infrastruktur konzentrieren sich in der „Innenstadt“ ■ harmonische gestalterische Beziehungen zwischen Bebauung und öffentlichem Raum ■ Wallanlagen als anspruchsvoller öffentlicher Freiraum ■ Bebauungs- und Verdichtungspotenziale Am Kloostergarten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ städtebauliche Störung im Bereich des City-Centers ■ ungeordnete Gemengelage Am Kloostergarten ■ untergenutzte Flächen Am Kloostergarten ■ verdichtete Innenquartiere und –höfe ■ unzureichend gestaltete Innenstadteingänge über die Bahnhofstraße und Schaupenstiel
Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse: <ul style="list-style-type: none"> ■ Neuordnung Am Kloostergarten und Nutzung Neubaupotenziale Am Kloostergarten ■ Neuordnung Innenquartier durch Entkernung und Entsiegelung ■ Abbruch nicht mehr erhaltenswerter Gebäude ■ Aufwertung des Wohnumfeldes ■ gestalterische Aufwertung City-Center 	

4.3 Nutzungs- und Eigentümerstrukturen.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ■ geringe Nutzungskonflikte im Gebiet ■ relativ eindeutige Definition von Nutzungsbereichen ■ Angebotsstruktur von Einzelhandel und Dienstleistungen entspricht der eines Mittelzentrums ■ heterogene Eigentümerstruktur mit hoher Eigentumsbindung ■ heterogene Eigentümerstruktur 	<ul style="list-style-type: none"> ■ kaum Nahversorgungsangebote ■ mäßige Investitionskraft der Eigentümer ■ Leerstand in gewerblichen Nutzungen ■ geringer Anteil städtischen Eigentums, daher geringe Steuerungsmöglichkeiten ■ Nutzungskonflikte am Markt: Handel, Wohnen, ÖPNV
Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse: <ul style="list-style-type: none"> ■ Aktivierung von Leerständen, gegebenenfalls Zwischennutzungen einrichten 	

4.4 Gebäudebestand und Wohnen.

Die Qualität und der Charakter der „Innenstadt“ werden wesentlich durch die gemischte Nutzung gewährleistet. In diesem Kontext ist neben dem Einzelhandel das Wohnen im historischen Gebäudebestand an die heutigen Wohnwünsche, insbesondere auch an den Bedarf älterer Bewohner, anzupassen. Gerade für diese Zielgruppen ist das Wohnen im Zentrum von hoher Bedeutung (kurze Wege zu Dienstleistungen, Einkaufen, Erlebnis ...). Durch entsprechende Angebote kann die Nachfrage nach barrierefreien Wohnformen im Untersuchungsgebiet verbessert werden.

Der Handlungsbedarf bei der Modernisierung und Instandsetzung wird auf ca. 65% aller untersuchten Gebäude geschätzt.

Von hoher Bedeutung ist die Anpassung des Wohnumfeldes, u.a. in den baulich verdichteten Innenhöfen.

Es besteht im gesamten Gebiet der Bedarf für die energetische Modernisierung der Gebäude und die Herstellung von Barrierefreiheit.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ■ gut erhaltende Fachwerkarchitektur ■ ca. 35 % der Gebäude ohne Handlungsbedarf ■ relativ ruhige Wohnlagen ■ Nähe zum Freiraum Wallanlagen ■ moderater Leerstand im Sektor Wohnen ■ breite Mischung der Wohnformen ■ moderate Immobilienpreise und Mieten ■ in den nördlichen Quartieren verfügen die Grundstücke über Gärten 	<ul style="list-style-type: none"> ■ ca. 65 % der Gebäude mit baulichen und/oder gestalterischen Mängeln unterschiedlichen Schweregrades ■ kaum barrierefreie Wohnungen vorhanden ■ nicht ausreichende Wohnangebote für Nachfrage ältere Gruppen in „Innenstadt“ ■ kaum bzw. nicht erkennbare energetische Modernisierungen ■ geringes Angebot privater Freiflächen ■ Kleinteiligkeit der Quartiere und Parzellen sowie der Gebäudegrundrisse können eine bedarfsgerechte Anpassung des Wohnbestandes und des Wohnumfeldes erschweren ■ Nutzung vieler wohnungsnaher Freiräume für das Abstellen von Pkw
<p>Handlungs- und Maßnahmenanforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes ■ Aufwertung des Wohnumfeldes ■ Verbesserungen des zielgruppenspezifischen Angebotes (Ältere, Familien mit Kindern) durch Anpassungen der Wohnungszuschnitte und –ausstattungen sowie des Wohnumfeldes ■ Herstellung von Barrierefreiheit ■ Verbesserung der Wohnangebote für ältere nachfragende Gruppen durch Neubau in den Potenzialflächen 	

4.5 Öffentliche Freiräume und Wallanlagen.

Aufenthalts- und Kommunikationsbereiche sind in der „Innenstadt“ zwar vorhanden, es bestehen jedoch teilweise qualitative Defizite. Einige Bereichen werden kaum angenommen und nur wenig genutzt. Der Adolf-Hueg-Wall, der Medenheimer Platz und der Bleichewall sind zudem in einem schlechten Zustand und ungeordnet. Der Aufbau eines attraktiven Fußrundwanderweges zur Erkundung und Verdeutlichung der historischen Altstadt im Bereich der Wallanlagen kann deren Nutzung und Inanspruchnahme verbessern. Dazu gehört auch eine bessere Vernetzung mit der „Innenstadt“.

Die Spielplätze in den Wallanlagen sind teilweise veraltet und kaum genutzt.

Insgesamt ist der öffentliche Raum kaum barrierefrei und bietet nur eingeschränkte Möglichkeiten für Verweilen und Kommunikation.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ■ parkähnliche Freiräume in den Wallanlagen mit Spielplätzen und Wasser ■ Markt als Aufenthalts- und Kommunikationsraum mit guter Qualität ■ mehrere wohnungsnahe Spielplätze im Gebiet vorhanden 	<ul style="list-style-type: none"> ■ geringer Anteil von Grünflächen und Freiräume im privaten Bereich und im Zentrum der „Innenstadt“ ■ teilweise veraltete Anlagen ohne Aufenthaltsqualität ■ Spielplätze teils in einem schlechten bzw. nicht mehr zeitgemäßen Zustand und mit schwacher Frequentierung ■ geringe Akzeptanz des Münsterplatzes ■ fehlende Beziehungen zwischen Wohnen und Freiräume in den Wallanlagen ■ Abgrenzung der Nutzungsbereiche Wohnen zu Wallanlagen, eingeschränkte Zugangsmöglichkeiten ■ kaum Barrierefreiheit im öffentlichen Raum vorhanden ■ nur geringe Ausstattung in der Wallanlagen für Erlebnis und Information ■ starke Frequentierung des Marktes mit ÖPNV ■ teils nicht überdachte Haltestellen
<p>Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ funktionale und gestalterische Aufwertung der Wallanlagen (Bleichewall, Adolf-Hueg-Wall) ■ Aufwertung der Spielplätze in den Wallanlagen ■ Herstellung von kleinen Aufenthalts- und Freizeitbereiche in den Wallanlagen für unterschiedliche Nutzergruppen ■ Herstellung von Aufenthaltsbereichen für Jugendliche ■ Erhöhung des Anteils privater Grünflächen durch Wohnumfeldmaßnahmen in den Innenquartieren ■ Barrierefreiheit im öffentlichen Freiraum ■ Verbesserung der Zugänge zu den Wallanlagen 	

4.6 Verkehr.

Northeim ist gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz (Straße und Bahn) und an den ÖPNV angebunden. Die Fußgängerzone „regelt“ die Verkehrsströme um die „Innenstadt“, daher gibt es relativ ruhige Wohnlagen (die verkehrlichen Belastungen sind gering).

Eine Optimierung des ruhenden Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung der Parkraumangebote für den Einkaufsverkehr wie für die Wohnungen sind zur Steigerung der Einkaufsqualität erforderlich. Dazu gehören einerseits die Aufwertung bzw. Neuordnung stadtbildstörender Stellplatzanlagen oder gegebenenfalls eine „Verlagerung“ in stadtbildverträgliche Anlagen in fußläufiger Entfernung (außerhalb der „Innenstadt“).

Die Straßen im Gebiet sind vorwiegend in einem guten bis mäßigen Zustand, sie werden bis auf wenige Ausnahmen ihren Funktionen gerecht. Es besteht aber Erneuerungsbedarf in einigen Straßen mit defekten Belägen und uneindeutigen Zuordnungen der Verkehrsflächen für die Verkehrsteilnehmer. In den historischen Straßen sind Gehwege teilweise nicht vorhanden bzw. kaum nutzbar.

Es besteht kein innerstädtisches Radwegenetz.

Das Angebot an Park- und Stellplätzen ist ausreichend, bei Auslastung jedoch nicht immer zielnah verfügbar.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ■ gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Verkehr ■ gute Verfügbarkeit und Erreichbarkeit des ÖPNV ■ verzweigtes innerörtliches Straßennetz mit eindeutigen Hierarchien ■ Fußgängerzone für Erlebnis- und Bummelinkauf ohne Störungen aus dem fließenden und ruhenden Verkehr ■ gute Erschließung des Gebietes und der Grundstücke ■ ausreichendes Angebot an Park- und Stellplätzen ■ „Kunst im Raum“ in der Fußgängerzone 	<ul style="list-style-type: none"> ■ in wenigen Bereichen schlechter Zustand der Straßen und Fußwege ■ in Hauptgeschäftszeiten hohe Verkehrsdichte in Hauptstraßen und in den Eingängen in die „Innenstadt“ ■ kaum barrierefreie Verkehrsanlagen, zu wenige Querungshilfen ■ keine ausgewiesenen Bereiche für Radfahrer ■ kaum Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Motorräder ■ teilweise nicht vorhandene bzw. nutzbare Fußwege ■ uneinheitliche und teils überfrachtete Möblierung in der Fußgängerzone, in Teilbereichen zu wenig Bänke
<p>Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Sanierung und Aufwertung von Straßen ■ Klärung des Status der Fußgängerzone ■ Vereinheitlichung der Straßengestaltung und –möblierung ■ Herstellung von Barrierefreiheit in den verkehrlichen Anlagen (Bordabsenkungen u.ä.) 	

4.7 Infrastrukturelle Einrichtungen.

Die „Innenstadt“ ist sehr gut mit den für das Mittelzentrum üblichen infrastrukturellen Einrichtungen ausgestattet. Unterversorgungen sind nicht erkennbar, außer im Bereich der Nahversorgung. Es kommt daher primär darauf an, die Qualität der Versorgung und Einrichtungen zu sichern, auch bei zu erwartenden quantitativen Verlusten.

Die Stadt verfügt über differenzierte Vereinsstrukturen und ehrenamtliche Aktivitäten.

Für das bürgerliche Engagement sind in der „Innenstadt“ verfügbare räumliche Kapazitäten bereitzustellen, die zudem multifunktional nutzbar sind (z.B. im Medienzentrum). Die in der „Innenstadt“ vorhandenen städtischen Einrichtungen sind bis auf das Medienzentrum und das Reddersen-Haus in einem guten baulichen Zustand. Das Medienzentrum soll wegen der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit für verschiedene Angebote für die Bewohner geprüft werden.

Wegen der unterschiedlichen Interessen und Bedürfnisse bestimmter Altersgruppen besteht die Notwendigkeit einer teilweise räumlichen Trennung (u.a. Ältere und Jugendliche). Für Jugendliche ist das Jugendzentrum vorhanden, für Ältere fehlt ein Adäquat.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ■ ausreichende infrastrukturelle Angebote ■ breites und differenziertes Vereinsleben ■ gute Erreichbarkeit der Angebote ■ Raumpotenziale in städtischen Gebäuden vorhanden ■ Theater der Nacht und Museum mit über-regionaler Wirkung ■ Gewölbekeller der Brauerei mit Potenzialen für neue Nutzungen Freizeit/Kultur 	<ul style="list-style-type: none"> ■ zu wenige Angebote für Ältere ■ schlechter baulicher Zustand der Bücherei mit geringer Mehrfachnutzung ■ trotz jährlich hoher Besucherzahlen Verbesserungspotenziale in der touristischen Infrastruktur (z.B. Beziehungen zur Northeimer Seenplatte, zum Harz, Solling, zu den Nachbarstädten ■ Vermarktungsdefizite
<p>Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Umbau und Modernisierung, gegebenenfalls Umnutzung des Medienzentrums für Mehrfachnutzungen im sozialen und Bildungsbereich einschließlich Gestaltung und Nutzbar-machung der Außenflächen ■ Bereitstellung von Räumlichkeiten/Treffs für Ältere/Senioren ■ Verstetigung des Projektmanagements „Fachwerk5eck“ ■ Verbesserung der Vermarktung der „Innenstadt“ 	

4.8 Stadtbild und Identität der „Innenstadt“.

Die hohe historische Qualität der „Innenstadt“ ist ein Alleinstellungsmerkmal in der Nahregion. Die gestalterische Aufwertung bestimmter Bereiche, wie z.B. der Münsterplatz oder der Bleichewall sowie eine Bereinigung und Vereinheitlichung des Stadtmobiliars lassen eine Attraktivitätssteigerung erwarten. Die ortstypischen Gestaltungsmerkmale und baulichen Denkmale sollen erhalten und weiter entwickelt, Störungen und Überfrachtungen beseitigt werden. Die historische Baustruktur muss gesichert, Baudenkmale mit baulichen und Gestaltungsdefiziten restauriert werden.

Die Wallanlagen im Bereich Adolf-Hueg-Wall und Bleichewall sollten mit besonderer Sensibilität attraktiviert und die Stadtzugänge u.a. am Schuppenstiel und Bahnhofstraße vom ruhenden Verkehr frei gehalten und gestalterisch aufgewertet werden. Spielbereiche für Kinder und Jugendliche sollen aufgewertet und neu integriert werden.

Die Straßenzüge Am Kloostergarten und Untere Straße sollten räumlich gefasst werden. Ein städtebauliches Planungskonzept des Blocks zwischen Neustadt und Am Kloostergarten soll die Möglichkeit einer baulichen Verdichtung und Aufwertung überprüfen. Auch eine bauliche Aufwertung der städtebaulich hochwertigen Lage am Zwinger und Obere Straße soll überprüft werden.

Leerstände sollten für die Wohnnutzung und Kultureinrichtungen reaktiviert werden.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ■ gut erhaltende mittelalterliche Stadtanlage mit Wallanlagen ■ hoher Anteil stadtbildprägenden Gebäude, teils auch mit ortsuntypischer Wirkung ■ Wahrnehmung der „Innenstadt“ als ideelle und funktionale Mitte der Stadt ■ sämtliche Angebote in Einzelhandel, Dienstleistungen und Infrastruktur sind in der „Innenstadt“ konzentriert 	<ul style="list-style-type: none"> ■ die Zunahme älterer Einwohnergruppen darf nicht zu einer Stigmatisierung der „Innenstadt“ führen (Angebote müssen alle Zielgruppen ansprechen) ■ Verbesserungen der touristische Attraktivität erforderlich ■ negative Wirkung gewerblicher Leerstände ■ offene und unattraktive Raumkanten Am Kloostergarten und Zwinger („Hinterhöfe) ■ Abbruch der städtebaulichen Qualitäten in der westlichen Altstadt
<p>Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Aufwertung und Gestaltung der Raumkanten ■ Aufwertung der Innenstadteingänge ■ Leerstands-beseitigung ■ Verstetigung des Projektmanagements „Fachwerk5eck“ ■ Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung der Betroffenen 	

4.9 Einzelhandelsstrukturen.

Der Erhalt von Vielfalt und Kleinteiligkeit des Einzelhandels ist das vorrangige Ziel. Neben anderen sollen gestalterische Maßnahmen im öffentlichen Raum und Leerstands-beseitigung dazu beitragen. Das City-Center soll gestalterisch und funktional neuen Anforderungen angepasst und mit der Fußgängerzone besser integriert werden. Funktionale Synergien sind besser zu nutzen. Die Fußgängerzone soll als zentraler Einkaufsbereich weiter attraktiviert und gefördert werden. Die technische Machbarkeit einer teilweisen Aufhebung der Fußgängerzone muss im Konsens mit allen Beteiligten und Betroffenen objektiv und frei von Einzelinteressen kommuniziert werden.

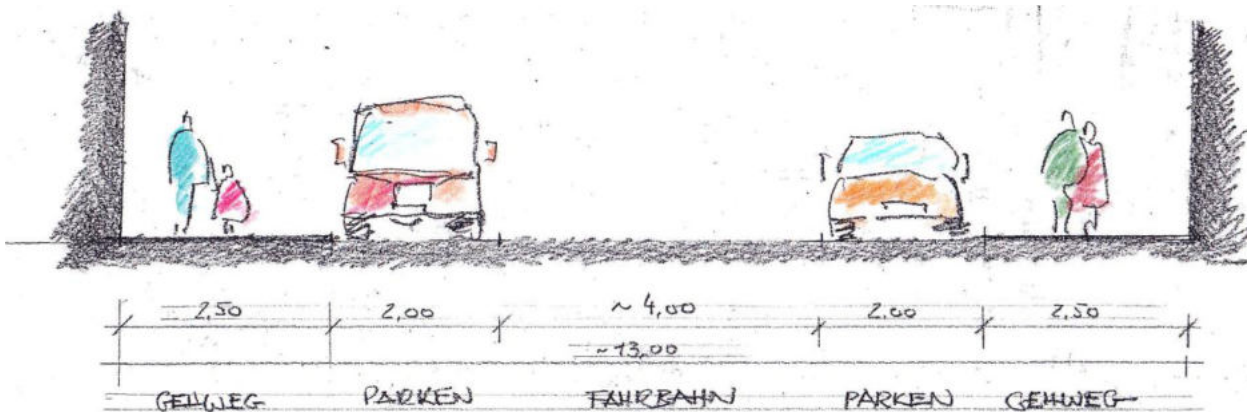


Abbildung 39, Skizze Straßenquerschnitte Breite Straße mit Aufteilung der Verkehrsflächen
Quelle: eigene Darstellung

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ■ differenzierte inhabergeführte Geschäfte ■ großflächiges Einzelhandelszentrum ■ hochwertige Platz- und Straßenräume einschließlich einer Fußgängerzone ■ Nachnutzung der Leerstände für neue Geschäftsideen (u.a. Gastronomie) ■ gute Erreichbarkeit der Geschäfte ■ ausreichende Zahl an Parkplätzen ■ Zentralität der „Innenstadt“ im Stadtgebiet ■ Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung stärkt die Kaufkraft ■ Einzelhandel und Dienstleistungen bieten Potenziale für die Beschäftigung von Frauen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ beginnende Funktionsverluste durch Leerstände und geringe Nachfrage ■ zu geringe Synergien aus City-Center ■ geringer Einfluss der Stadt auf Entwicklungen im Einzelhandel ■ trotz hohem Ausländeranteil nur geringe Migrantenökonomie ■ keine Barrierefreiheit in vielen Geschäften ■ geringes Nahversorgungsangebot ■ außer City-Center keine Frequenzbringer ■ partielle Abhängigkeit von einem großen Einzelhandelsangebot ■ Anpassungsbedarf der Sortimente des Einzelhandels und der Dienstleistungen an die demografischen Änderungen ■ inhabergeführte Geschäfte bergen die Gefahr der Geschäftsaufgabe
<p>Handlungs- und Maßnahmenanforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Zentren- und Leerstandsmanagement und Leerstands-beseitigung ■ Anreize für neue Geschäftsideen in der „Innenstadt“ ■ Verbesserung der Vermarktung der „Innenstadt“, Verbindung Einzelhandel-Tourismus“ 	

4.10 Soziodemografie und Kaufkraft.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ■ weitgehend stabile Einwohnerentwicklung ■ breite soziale Mischung der Bewohner in der „Innenstadt“ ■ hoher Anteil der Altersgruppen zwischen 26 und 65 mit hohem Konsum ■ Wanderungsgewinne durch Zuzug von Nichtdeutschen ■ Zunahme der kulturellen Vielfalt durch Flüchtlinge mit neuen Angeboten in der gemeindlichen Infrastruktur ■ steigende Zahl der Haushalte aufgrund der Alterung fördert die Nachfrage mit Impulsen für den Wohnungsmarkt und die Aufwertung des Bestandes ■ Anstieg der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung und tendenzieller Rückgang der Erwerbslosen und Transferleistungsempfänger mit Potenzialen für eine Stärkung der Kaufkraft ■ Gemeinschaftssinn der Bewohner 	<ul style="list-style-type: none"> ■ bisher geringe Effekte aus der moderaten Einwohnerentwicklung auf den Wohnungsmarkt und die Leerstands-beseitigung ■ Abnahme aller Altersgruppen unter 66 Jahre und sich potenzierende demografische Zukunftseffekte wegen der abnehmenden jüngeren Altersgruppen ■ tendenziell einseitiger Anstieg der nicht-deutschen Bevölkerung ■ abnehmende jüngere Altersgruppen gefährden den Bestand von Vereinen und des Ehrenamtes ■ nicht ganz ausgewogene Geschlechterproportionen (mehr Männer als Frauen) ■ derzeit geringe Einkommen schränken Mieterhöhungspotenziale ein ■ künftig ansteigende ältere Altersgruppen bergen die Gefahr der Altersarmut ■ geringe Steuerungsmöglichkeiten auf den Zuzug und damit auf Änderungen der Einwohnerzusammensetzung
<p>Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Anpassung aller infrastrukturellen Angebote und Einrichtungen an bereits eingetretene und künftige qualitative Änderungen der Einwohnerzusammensetzung ■ Wohnangebote für jüngere Altersgruppen (Familien mit Kindern) bereitstellen ■ nachfragegerechte Wohnangebote für Ältere ■ Maßnahmen zur Bindung jüngerer Altersgruppen an die „Innenstadt“ ■ Verbesserung der Vermarktung der „Innenstadt“ als Wohnstandort 	

4.11 Umwelt und Klimaschutz.

Stärken/Potenziale	Schwächen/Entwicklungshemmnisse
<ul style="list-style-type: none"> ■ hoher Anteil von Grünräumen um die „Innenstadt“ ■ relativ geringe Emissionen ■ begonnene Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED-Leuchtmittel in der „Innenstadt“ fortsetzen ■ Anschluss der „Innenstadt“ an den ÖPNV (Verringerung des MIV) ■ kurze Wege in der „Innenstadt“ zwischen Wohnen, Einkaufen und Freizeit 	<ul style="list-style-type: none"> ■ hoher Versiegelungsgrad ■ bisher kaum erkennbare energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes ■ kaum Nutzung regenerativer Energieträger für die Gebäudeheizung und Warmwassererzeugung erkennbar
<p>Handlungs- und Maßnahmenanforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ energetische Modernisierung des Gebäudebestandes (Pilotprojekt Rathaus/Bücherei) ■ Fortsetzung der Umrüstung der Straßenbeleuchtung auf LED 	

INTEGRIERTES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5. Entwicklungskonzept und Handlungsschwerpunkte

5.1 Leitbild und Handlungsfelder der Entwicklung.

Die innerhalb der mittelalterlichen Stadtbefestigungsanlagen gewachsene „Innenstadt“ ist durch ihr tragendes stadträumliches Gefüge mit überwiegend mittelalterlichen geschlossenen Räumen und einer kleinteiligen Baustruktur, vorwiegend aus Fachwerk, mit zentralen öffentlichen Einrichtungen und Gebäuden öffentlicher Ausstrahlung Hauptidentitätsträger für die gesamte Stadt und ihr Umfeld. Diese Struktur, Bauweise und Funktion ist zu erhalten. Gerade die Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen, Kultur und Freizeit bürgt für die Nachhaltigkeit der bisherigen und künftigen Entwicklungen und die Identität der „Innenstadt“ als Lebensort.

Hauptziele sind nicht nur der Erhalt des Status quo der „Innenstadt“, sondern eine auf dem in den letzten Jahrzehnten Erreichten aufbauende qualitative Weiterentwicklung. Es ist nicht beabsichtigt, das Zentrum von Northeim neu zu definieren. Vielmehr müssen die Potenziale, die sich aus dem Einzelhandel, aus der Wohnqualität, aus dem Stadtbild mit seinen Freiräumen, aus den kulturellen und freizeitbezogenen Einrichtungen ergeben, erkannt und aktiviert werden. Die in den vorbereitenden Untersuchungen ermittelten Defizite sind zu beseitigen bzw. in ihrer negativen Wirkung auf die „Innenstadt“ zu mildern. Das Zentrum von Northeim hat trotz der festgestellten Mängel und Missstände die Potenziale und die Kraft, mit den städtebaulichen Störungen der letzten Jahrzehnte umzugehen. Die Bauten der 70er Jahren gehören inzwischen nicht nur zur „Innenstadt“, sie sind trotz ihrer ortsuntypischen Wirkung als stadtbildprägend zu bewerten.

Die Altstadt *ist* ein Ort zum (Er)Leben, doch negative strukturelle, d.h. von der Stadt kaum zu beeinflussende Entwicklungen, Tendenzen bedrohen bei einer Manifestierung bereits heute sichtbarer Probleme diesen Ort.

Es wird kaum möglich sein, auf alle externen Einflüsse zeitnah und mit den entsprechenden instrumentellen und investiven Maßnahmen zu reagieren. Vorrangiges Ziel muss sein, irreversible Schäden zu vermeiden und eine einfache, verständliche und von den Bewohnern akzeptierte Idee für die „Innenstadt“ zu haben. Das Vorhandene ist qualitativ aufzuwerten, das in einem angemessenen Zeitraum Erreichbare zügig zu planen und in die Umsetzung zu bringen. Damit lassen sich die Ziele für die „Innenstadt“ kurz zusammenfassen.

- Sicherung der Funktionen des Zentralen Versorgungsbereichs und Erhalt der Nutzungsmischung und -vielfalt
- Bewahrung der stadtbildprägenden städtebaulichen Strukturen
- Verbesserung der Wohnqualität und Anpassung an die sich qualitativ ändernde Zusammensetzung der Gebietsbevölkerung
- Aufwertung des öffentlichen Raums einschließlich der Wallanlagen unter dem Gesichtspunkt der Nutzbarkeit durch Bewohner und Besucher der Stadt
- Beseitigung der Leerstände in Gewerbe und Wohnen
- Stärkung der kulturellen und freizeitbezogenen Funktionen der „Innenstadt“

Die Umsetzung dieser Ziele lässt sich den programmspezifischen Handlungsfeldern zuordnen (siehe folgende Kapitel). Ein Teil der für die Beseitigung der festgestellten Defizite erforderlichen Maßnahmen wird nicht nur aus der Städtebauförderung finanziert werden können. Das bedeutet, dass die Städtebauförderung (nur) einen Anteil der Umsetzung der Ziele leisten kann und die Stadt mit ihren Aktiven darüber hinausgehende Maßnahmen vorbereiten und umsetzen muss.

5.2 Ziele in Stadtbild, Einzelhandel, Verkehr und öffentlicher Raum.

Übergeordnetes Ziel ist die Behebung von vorhandenen städtebaulichen und baulichen Missständen sowie von funktionalen Entwicklungsdefiziten in der „Innenstadt“.

Aus der Bestandsuntersuchung hat sich gezeigt, dass dafür noch ausreichende Potenziale und Ressourcen vorhanden sind, um den Erhalt der innerstädtischen Funktionen zu sichern bzw. qualitative Verbesserungen erreichen zu können.

Die Entwicklungsziele konzentrieren sich auf einige wenige Handlungsfelder, für die zahlreiche Maßnahmen zur Umsetzung der Ziele vorgeschlagen werden. Die daraus abgeleiteten Maßnahmen waren Gegenstand mehrerer Beteiligungsverfahren. Vorschläge der Beteiligten und Betroffenen wurden in die Ziele und Maßnahmen aufgenommen.

Für den zweckbestimmten und zielführenden Einsatz der Städtebauförderungsmittel sind die Förderschwerpunkte und Programmziele „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ maßgeblich. Ziel ist es, das Mittelzentrum Northeim in einem ländlich geprägten Umland als funktionales und gesellschaftliches Zentrum an künftige und sich verändernde Rahmenbedingungen anzupassen. Dazu sind für die mittel- und langfristige Tragfähigkeit des Einzelhandels, des Wohnens, von öffentlichen und privaten Dienstleistungsangeboten sowie der Infrastruktur notwendige Anpassungen mithilfe von gezielten Maßnahmen vorzunehmen.

- Profilierung und funktionale Stärkung der „Innenstadt“ als wirtschaftliches, kulturelles und soziales Zentrum für Northeim und das Umland. Die „Innenstadt“ ist als zentraler Einzelhandelsstandort zu fördern. Vielfalt und Kleinteiligkeit des Einzelhandels werden gesichert. Ergänzt wird dieses Angebot durch hochwertige Adressen im Gastronomie- und Freizeitbereich. Der Verkauf innenstadtrelevanter Warensortimente bleibt vorrangig auf den Bereich „Innenstadt“ beschränkt. Eine bessere Vernetzung der Lauflagen zwischen City-Center und Fußgängerzone/Markt ist anzustreben.
- Der kleinteilige Einzelhandel ist ein leistungsstarkes Gegengewicht zum zentral geführten Einkaufszentrum. Die Synergien und Wechselwirkungen zwischen beiden Verkaufsformen sind zu erhalten und zu fördern.
- Nutzungskonflikte mit dem Wohnen werden vermieden. Stärkung des Wohnens in der „Innenstadt“ durch Modernisierung und teilweise Neubau auf verfügbaren Flächenpotenzialen im Gebiet. Bereiche des Baublocks an der Straße Am Klostergarten und Zwinger werden in Hinblick auf Machbarkeit für eine kleinteilige und funktional gemischte Bebauung untersucht. Dabei sind die Anforderungen an das Wohnungsangebot (barrierefrei bzw. barrierearm) und spezieller nachfragender Gruppen (Ältere und Familien mit Kindern) zu berücksichtigen. Nachhaltige Vermarktbarkeit der Gebäude (Wohnungen und Geschäfte) durch deren bauliche und funktionale Anpassung und Modernisierung (einschließlich barrierearmer/-freier Umbau für Ältere).
- Baudenkmale mit Gestaltungsdefiziten werden restauriert und dauerhaft gepflegt. Strukturelemente im Stadtbild wie z.B. die Stadtzugänge werden räumlich wieder hergestellt. Untergenutzte Bauflächen werden in Hinblick auf eine kleinteilige und funktional gemischte Bebauung untersucht und ggf. realisiert.

- Sicherung und Verbesserung der öffentlichen Räume durch gestalterische Aufwertung und Funktionserweiterung von Plätzen und Freiräumen, die Optimierung verkehrlicher Übergänge oder der Schaffung von Aneignungsräumen für Jung und Alt. Schwerpunkte sind die Wallanlagen sowie der Münster- und der Medenheimer Platz.
- Strukturelemente wie z.B. die Wallanlagen werden weiter attraktiviert und mit der „Innenstadt“ besser vernetzt. Die hohe Aufenthaltsqualität stellt ein besonderes Markenzeichen der „Innenstadt“ dar. Eine Verbesserung der Verbindungsqualität insbesondere zwischen den Wallanlagen wie auch der Aufbau attraktiver und einfach lesbarer Rundläufe innerhalb der historischen Altstadt sind anzustreben. Spielbereiche für Kinder und Jugendliche werden aufgewertet.
- Die gestalterische Aufwertung des Münsterplatzes sowie dessen Vernetzung mit der Straße Am Münster und einer einheitlichen Stadtmöblierung werden angestrebt.
- Barrierearme Sanierung und Aufwertung von Verkehrsräumen. Verbesserung der Erschließungsqualität der „Innenstadt“ für ältere Menschen.
- Stadtverträgliche Abwicklung des ÖPNV im Bereich des Marktes, bei Gewährleistung der jetzigen Erschließungsqualität.
- Optimierung des ruhenden Verkehrs unter besonderer Berücksichtigung der Parkraumangebote für den Einkaufsverkehr wie für die Wohngebiete. Gestalterische Aufwertung von Stellplatzanlagen
- Erhalt einer sicheren, weitgehend selbsttragenden, kosteneffizienten und sozialverträglichen Infrastruktur durch Bereitstellung und Modernisierung geeigneter und langfristig verfügbarer Gebäude- und Raumangebote. Multifunktionale Modernisierung des Medienzentrums.

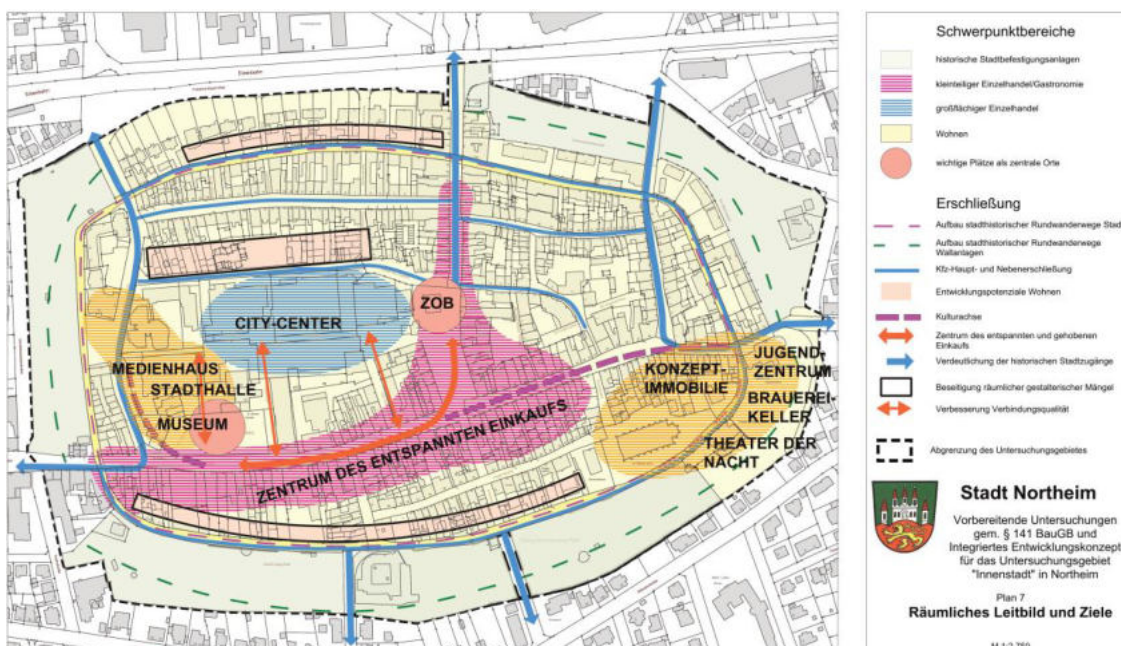


Abbildung 40, Räumliches Leitbild
Quelle: eigene Darstellung

Die im nachfolgenden Text dargelegten Maßnahmen dienen der Beseitigung der festgestellten städtebaulichen Defizite im Untersuchungsgebiet. Sie beziehen sich auf die identifizierten Mängel und Potenziale der vorbereitenden Untersuchungen sowie den Ergebnissen der Analyse.

5.3 Maßnahmenempfehlungen für die städtebauliche Erneuerung.

Zur Realisierung der in den vorherigen Kapiteln beschriebenen Entwicklungsziele bedarf es eines geeigneten Maßnahmenpaketes, das sowohl den programmatischen Anforderungen der Städtebauförderung entspricht als auch auf die Bedarfe und Notwendigkeiten für die nachhaltige Sicherung der Funktionen der „Innenstadt“ reagiert.

Die Maßnahmen teilen sich in *investive* gemäß den Handlungsfeldern der Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und *nichtinvestive*, die den Erhaltungs- und Erneuerungsprozess begleiten und lenken. Die skizzierten Maßnahmen sind dazu geeignet, nicht nur neue Impulse für die Stärkung der „Innenstadt“ zu geben, sondern positive Effekte über das Untersuchungsgebiet hinaus und Synergien mit gesamtstädtischen Projekten zu generieren. Unter anderem wird dadurch zu einer Imageaufwertung im zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ beigetragen.

Dabei ist im Interesse von Wirksamkeit und Nachhaltigkeit bedeutend, dass die Maßnahmen nicht einzeln, sondern als komplementäre Aufgabenfelder einer Gesamtmaßnahme vorbereitet und umgesetzt werden. Das schließt ein, dass einzelne Vorhaben mehreren Handlungsfeldern zugeordnet werden können.

Die Maßnahmen sind in zwei Prioritäten gegliedert. Die Priorität 1 umfasst alle Projekte und vorbereitenden Maßnahmen, die für die Umsetzung der Entwicklungsziele unabdingbar sind. Die Planungen und Konzepte sowie die Aktivierung von Eigentümern und Akteuren sind für diese Maßnahmengruppe vorrangig und zügig zu beginnen. In der Priorität 2 sind solche Vorhaben erfasst, die flankierend und unterstützend für die Maßnahmen der Priorität 1 notwendig sind. Darunter fallen auch die Vorhaben, die vorerst zeitlich zurückgestellt werden können bzw. müssen, weil deren planerische und finanzielle Vorbereitung aufwendiger wird und daher zeitlich eher in der zweiten Hälfte der Gesamtmaßnahme umgesetzt werden.

Die Kosten für die Einzelmaßnahmen sind auf der Grundlage der Bestandsaufnahme, nach Kostenkennwerten und Erfahrungswerten grob geschätzt worden. Detaillierte Ermittlungen, z.B. für bauliche Maßnahmen an Gebäuden und im öffentlichen Raum sind erst im Rahmen der Modernisierungsuntersuchungen und konkreter Objektplanungen möglich.

5.3.1 Maßnahmen in den instrumentellen Handlungsfeldern.

Hierzu gehören insbesondere die für die Gesamtmaßnahme erforderlichen Planungen, Konzepte und Gutachten. Teilweise betrachten diese Konzepte wegen der Wechselwirkungen in und mit der Gesamtstadt einen Untersuchungsraum über die „Innenstadt“ hinaus. Das ist beabsichtigt und notwendig, da die „Innenstadt“ zentraler Ort für Einkaufen, Dienstleistungen, Kultur und Freizeit ist, aber diese Angebote nicht nur für die Bewohner des Stadtzentrums, sondern für die gesamte Stadt und die Region ist.

Unter diesem Handlungsfeld werden weiterhin die Maßnahmen zur Steuerung und Abwicklung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme nach erfolgreicher Programmaufnahme zusammengefasst.

1.3	Fortschreibung Einzelhandelskonzept
Kurzbeschreibung	<p>Der Einzelhandel ist permanenten und schnellen Änderungen unterworfen, die die Stadt nur eingeschränkt beeinflussen kann. Es ist daher für den Einzelhandelsstandort „Innenstadt“ von hoher Bedeutung, auf sich abzeichnende Tendenzen zügig mit neuen Ideen und Konzepten zu reagieren. Die Fortschreibung des Konzeptes (zuletzt 2009 und 2014) wurde erforderlich, weil zunehmende Geschäftsleerstände die Attraktivität der „Innenstadt“ als Einkaufsstandort gefährden. Neben der Festigung der Definition als zentraler Versorgungsbereich sollen Lösungen für die Konzentration von zentrumsrelevanten Nutzungen und Sortimenten in der „Innenstadt“ sowie praxisnahe Vorschläge erarbeitet werden, wie und mit welchen Instrumenten und Verfahren die Mischung aus Kleinteiligkeit und großflächigem Einzelhandel, Filialen und inhabergeführten Geschäften erhalten und gleichzeitig mit neuen differenzierten Angeboten auf die sich ändernde Nachfrage wegen des demografischen Wandels reagiert werden kann. Ein Wettbewerb zwischen Zentrum und der Peripherie ist zu vermeiden.</p> <p>Schwerpunkt der Bearbeitung ist das Stadtzentrum einschließlich des Untersuchungsgebietes „Innenstadt“. Das Konzept ist bereits beauftragt; zu den Ergebnissen der Bestandserfassung und den sich daraus ergebenden Aufgaben hat ein städtischer Arbeitskreis Einzelhandel beraten.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	17.430 €
Förderung	keine, Finanzierung durch die Stadt Northeim

1.4	Verkehrskonzept
Kurzbeschreibung	<p>Der städtische Verkehr kann nicht ausschließlich auf die „Innenstadt“ bezogen betrachtet werden; er bedarf grundsätzlich einer gesamtstädtischen Untersuchung. Die „Innenstadt“ unterliegt jedoch wegen ihrer zentralen Funktionen einem besonders hohen Druck: „Einpendler“ für Einkaufen und Dienstleistungen, Vorhalten von ausreichenden Parkmöglichkeiten für Besucher und Bewohner, gute Erschließung und Erreichbarkeit aller Nutzungen im Zentrum, hierarchische Ordnung unterschiedlicher Verkehre usw. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, welche Voraussetzungen geschaffen werden müssen, um gerade die Erreichbarkeit der Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote im unmittelbaren Zentrum zu optimieren.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	20.000 €
Förderung	keine, Finanzierung durch die Stadt Northeim



1.5 Gestaltungslaufaden öffentlicher Raum	
Kurzbildschreibung	<p>Insbesondere in der Fußgängerzone gibt es erhebliche Unterschiede in Gestaltung und Qualität der Auslagen der Geschäfte, der Inanspruchnahme des öffentlichen Raums für Gastronomie und bei der Stadtmöblierung.</p> <p>In einem Gestaltungslaufaden sollen gemeinsam mit Inhabern und Betreibern sowie mit der Stadt ortstypische Ideen entwickelt werden, an welchen Standorten, wie und mit welchen Materialien der öffentliche Raum durch Geschäfte, Gastronomie und Stadt genutzt werden kann. Das bedeutet keineswegs Uniformität, sondern ein Rahmen für den künftigen Gestaltungskanon. Lokale Handlungsschwerpunkte sind die Fußgängerzone (Breite Straße und Am Münster) und der Markt.</p> <p>In diesem Rahmen soll weiterhin untersucht werden, ob und wo Defizite in der Stadtmöblierung bestehen. In der Bestandsuntersuchung wurde festgestellt, dass Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten in der Fußgängerzone nach Osten deutlich abnehmen. Für die Belebung des öffentlichen Raums, die Inanspruchnahme durch Passanten und Besucher sind kleine Sitzbereiche unerlässlich. Beabsichtigter Nebeneffekt sind Ruhebereiche für ältere Passanten, die die Stadtmöblierung für notwendige Pausen oder als Kommunikationsraum nutzen.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	15.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung

1.6	Konzept Barrierefreiheit
Kurzbeschreibung	<p>Die Belange behinderter und beeinträchtigter Menschen sind ein wichtiges Anliegen der Programmstrategie und ausdrückliches Förderziel.</p> <p>Querungen über Straßen und viele Gebäudeeingänge sind in der „Innenstadt“ nicht barrierefrei. Akustische Meldungen für Sehbehinderte sind nicht vorhanden. Unter Berücksichtigung der bekannten demografischen Veränderungen sollen in dem Konzept die Belange von Menschen mit Behinderung vertieft untersucht und wenn Vorschläge und Handlungsempfehlungen für konkrete Maßnahmen erarbeitet werden. Das schließt auch Maßnahmen in der Fußgängerzone und weiteren stark frequentierten Bereichen mit ein.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	10.000 €
Förderung	10.000 € Städtebauförderung

1.7	Klimaschutzkonzept
Kurzbeschreibung	<p>Das Klimaschutzkonzept für die Stadt Northeim ist bearbeitet und vom Rat als Handlungsgrundlage beschlossen. Die Ziele des Konzeptes sowie die für deren Umsetzung erforderliche Maßnahmen sollen in allen städtischen Planungen berücksichtigt werden.</p> <p>Der Maßnahmenkatalog des Klimaschutzkonzeptes betrifft nur mittelbar den gebauten Bestand der „Innenstadt“. Eine überwiegend Zahl der Maßnahmen hat beratende und steuernde Inhalte bzw. sind darauf ausgerichtet, den Energieverbrauch der städtischen Immobilien zu optimieren. Die Rolle der städtischen Betriebe bei der Umsetzung des Konzeptes soll gestärkt werden.</p> <p>Trotz der zahlreichen Denkmale im Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ sollen die Ziele des Klimaschutzkonzeptes soweit möglich berücksichtigt und umgesetzt werden. Die Vereinbarkeit von Klimaschutz und Denkmalschutz soll Grundlage jeder Gebäudeuntersuchung und –planung werden.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	31.987 €
Förderung	Klimaschutzinitiative des Bundes (PTJ) und Haushaltsmittel der Stadt Northeim

1.8 Wettbewerb Kunst/Gestaltung im öffentlichen Raum	
Kurzbeschreibung	<p>Die Aufwertung zentraler Bereiche der „Innenstadt“ mit Kunst und Gestaltungselementen trägt wesentlich zu deren Attraktivität bei. Diese Entwicklung soll fortgesetzt werden, jedoch mit deutlich näheren Bezügen zur „Innenstadt“, Geschichte und aktuellen Stadtentwicklung. Vorstellbar sind mittels Gestaltungselementen geführte Altstadtrundgänge, wodurch Erleben und Einkaufen miteinander verbunden werden können („Skulpturenpfad“. Die Bearbeitung kann als städtebaulicher Wettbewerb oder als Gutachterverfahren ausgelobt werden.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	20.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung

1.9 Informationssysteme	
Kurzbeschreibung	<p>Hier handelt es sich einerseits um Informationsplattformen für bestimmte Themen der Innenstadtentwicklung und der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Derzeit sind lediglich Arbeitstitel wie „Kulturachse“, „Achse der Baukultur“ oder „Innenhöfe“ bekannt; diese müssen im Verlauf der Gesamtmaßnahme inhaltlich und konzeptionell konkretisiert werden. Andererseits sollen die Informationssysteme für den Aufbau und die Verstetigung von Kommunikations- und Beteiligungsformen genutzt werden, auch über den Zeitraum der Gesamtmaßnahme hinaus, z.B. Hinweis auf den „Mittelwald“.</p> <p>Art und Form dieses Systems müssen noch entwickelt werden; denkbar sind Ausstellungen, Events, Informationsstelen in den Wallanlagen u.w.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	50.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung und Mittel Privater/Dritter

1.10 Öffentlichkeitsarbeit (Veröffentlichungen)	
	 
Kurzbeschreibung	<p>Die Öffentlichkeitsarbeit dient überwiegend der Information der Bewohner und der Betroffenen im Gebiet. Darüber hinaus soll sie aber auch Informationsdefiziten nach außen entgegenwirken und dem Image der „Innenstadt“ nutzen.</p> <p>Die im Rahmen des Projektes „Fachwerk5eck“ aufgebauten und etablierten Kommunikationsstrukturen können an die Städtebauförderung angepasst fortgeführt und verstetigt werden. Dazu zählen neben anderen die Ausgaben der „Fünfeck.Spuren“, in der über die weitere Vorbereitung und Durchführung der Gesamtmaßnahme berichtet werden kann.</p> <p>Neben den Printmedien kommen die digitalen Kommunikationsformen zum Tragen, so die Website der Stadt http://www.northeim.de/wirtschaft-bauen/innenstadtentwicklung.html.</p>
Träger der Maßnahme	Sanierungsträger und Fachwerkmanagement
Kosten	30.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung und Fachwerkmanagement

1.11	Beteiligung der Bewohner und Betroffenen
<p>Kurzbeschreibung</p>	<p>Die Beteiligung der Bewohner, der Interessenvertreter des Einzelhandels, von Kultur und den infrastrukturellen Einrichtungen gehört zu den strategischen Maßnahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Ohne direkte Beteiligung wird es weder Akzeptanz noch ausreichende Mitwirkung an der Umsetzung der Sanierung geben. Hierzu zählt insbesondere die Beteiligung und Einbindung der Bewohner bei der Erarbeitung von Planungskonzepten und bei der Vorbereitung von investiven öffentlichen Maßnahmen. Übliche Beteiligungsformate sind Informationsveranstaltungen auf Quartiersebene und für die gesamte „Innenstadt“ sowie Planungs- und Mitmachwerkstätten.</p> <p>In der „Innenstadt“ wohnen fast 2.000 Menschen. Aus Praxiserfahrungen ist bekannt, dass bei diesen Größenordnungen und den sehr differenzierten Interessenlagen nicht alle Bewohner erreicht werden können. Daher hat die sogenannte aufsuchende Beteiligung eine besondere Bedeutung, z.B. die Befragung von Passanten, Geschäftsinhabern und –betreibern. Gegebenenfalls können dazu vorhandene Netzwerke und Interessenvereinigungen genutzt werden.</p> <p>Eine besondere Zielgruppe sind junge Konsumenten, die in klein- und mittelstädtischen Einzelhandelsstrukturen ihre Sortimente und Sortimentsbreite nicht in ausreichendem Umfang vorfinden. Im Rahmen gezielter Beteiligung müssen deren Bedarfe und Vorstellungen zur Entwicklung der „Innenstadt“ ermittelt werden. Das kann u.a. über die Schulen, oder auch über soziale Netzwerke erfolgen.</p> <p>Wegen der unterschiedlichen Akteure und deren durchaus differenzierten Interesse an einer Fortentwicklung in der „Innenstadt“ ist es sinnvoll, wenn sich die Gruppen regelmäßig über Projektsachstände und über die Beteiligungsformate austauschen. Dadurch können Doppel- und Parallelstrukturen und dadurch mögliche Missverständnisse und Fehlinterpretationen vermieden werden.</p> <p>Für die Konzepte, Gutachten und Studien von 1.3 bis 1.7 und 1.9 bis 1.14 sind die Beteiligungsformate auf Inhalt und Umfang der Konzepte sowie die beabsichtigten Ergebnisse abzustimmen. In Einzelfällen ist die getrennte Ansprache der betroffenen Zielgruppen zu empfehlen. Die aufwendige Vorbereitung und Durchführung von Bürgerbeteiligungswerkstätten soll den Projekten mit einem hohen Betroffenheitsgrad der Bewohner vorbehalten bleiben.</p> <p>Wichtig bei allen Beteiligungsformen wird es sein, dass die Vorstellungen und Hinweise der Bewohner ernst genommen werden und keine „Alibifunktion“ erfüllen.</p>
<p>Träger der Maßnahme</p>	<p>Stadt Northeim</p>
<p>Kosten</p>	<p>20.000 €</p>
<p>Finanzierung</p>	<p>Städtebauförderung</p>

1.12	Verfügungsfonds
Kurzbeschreibung	<p>Der Verfügungsfonds ist seit der R-StBauF 2015 ein förderfähiges Instrument für die Aktivierung und Beteiligung der Bewohner und Betroffenen mittels Finanzierung von niedrighschwelligen Kleinprojekten, Öffentlichkeitsarbeit, Events und Aktionen einzelner Interessengruppen. Dazu zählen auch Veranstaltungen und die Informationsverbreitung, Projekte der Bewohner, Ideen zur Existenzgründung oder Kulturprojekte.</p> <p>Die jeweiligen Projektträger und Akteure müssen einen 50%-igen Eigenanteil aufbringen; ersatzweise kann die Stadt diesen Eigenanteil leisten, falls der Träger die Finanzierung nicht darstellen kann und das Kleinprojekt von Interessen für die gesamte „Innenstadt“ ist. Die Vergabe der Mittel aus dem Verfügungsfonds sind über eine Richtlinie zu regeln. Für die Stärkung der (finanziellen) Eigenverantwortung der Bewohner und Träger wird empfohlen, die Entscheidung über die Projektförderung und Vergabe in einem Gremium zu treffen, dass sich aus Bewohnern des Gebietes und Vertretern der Akteure/Interessengruppen und gegebenenfalls dem Zentrenmanagement zusammensetzt. Die finanzielle Abwicklung obliegt dem Sanierungsträger bzw. der Stadt.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	200.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung und Dritte

1.13	Zentren- und Leerstandsmanagement
Kurzbeschreibung	<p>Neben der Einrichtung und Betreuung von Akteursnetzwerken soll das Zentrenmanagement die Grundlagen für sich langfristig selbst tragende Strukturen im Einzelhandel und innerstädtischen Gewerbe erarbeiten. Ziel ist die Aktivierung der „Innenstadt“ als Ort für Einkaufs- und Aufenthaltserlebnis mit wiederkehrenden Events mit hohem Identifikationswert. Zusammen mit den lokalen Akteuren sind Lösungen für die Konzentration der zentrumsrelevanten Nutzungen und Sortimente in der „Innenstadt“ sowie praxisnahe Vorschläge zu erarbeiten, wie und mit welchen Mitteln und Akteuren der Nutzungs- und Branchenmix erhalten und weiter entwickelt werden kann. Ziel ist unter anderem die Vermeidung bzw. Ausweitung von zentrumsrelevanten Angeboten im großflächigen Einzelhandel an der städtischen Peripherie. Das beim Zentrenmanager angesiedelte Leerstandsmanagements soll zügig auf sich abzeichnende Leerstände reagieren und die Vermarktung bzw. eine Zwischennutzung unterstützen.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	60.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung und Dritte

Exkurs Leerstandsmanagement (als Aufgabenfeld des Zentrenmanagements)

Die Northeimer „Innenstadt“ ist von mehreren gewerblichen Leerständen gekennzeichnet, die insbesondere in Bereichen der Berliner Straße und Am Münster negativ wahrgenommen werden. Die Einzelhandelskonzentration im City-Center vermag offensichtlich keine ausreichenden Synergien für die Aktivierung dieser Leerstände zu erzeugen. Vor dem Hintergrund einer mittel- und langfristig stagnierenden bzw. sinkenden Bevölkerung und deren Änderung in der Zusammensetzung besteht die nicht zu ignorierende Gefahr, dass aus den akuten und zeitweisen Leerständen strukturelle Unternutzungen und Leerstände werden.

Ein interaktives Leerstandsmanagement soll daher zu einem dauerhaften Instrument der Steuerung und des Controllings der Northeimer Innenstadtentwicklung werden.

Die Aufgaben des Leerstandsmanagements gehen deutlich über die bloße Erfassung und Verwaltung des Leerstandes hinaus. In enger inhaltlicher Kooperation mit dem Zentrenmanagement und den Interessenvertretungen der Einzelhändler sind Ideen und Konzepte zu entwickeln, wie der drohende *strukturelle* Leerstand verhindert und befristete Leerstände beseitigt oder mindestens „kaschiert“ werden können. Inhalt und Ziel dieser Konzepte können die Unterstützung kleiner Existenzgründungen, auch und besonders im Bereich innovativer und „riskanter“ Nutzungen (z.B. vernetzte Nutzungen aus Gastronomie-Erleben-Verkauf-Kunst), die Vermittlung von „Testnutzungen“ oder von temporären Nutzungen sein. Darüber hinaus soll das Leerstandsmanagement auf die Entwicklung der gewerblichen Mieten Einfluss nehmen, um gerade neue Nutzungen zu fördern.

Nicht zuletzt ist das Leerstandsmanagement die Überwachung für den Erfolg der städtebaulichen Erneuerung mit dem Ziel, die „Innenstadt“ als Versorgungszentrum zu sichern. Unter diesem Gesichtspunkt muss es auch möglich sein, nicht mehr aktivierbare Leerstände durch Umnutzung oder wo sinnvoll durch Abbruch zu beseitigen und damit Voraussetzungen für Neues zu schaffen.

1.14	Sanierungsberatung
Kurzbeschreibung	<p>Für die Vorbereitung und Verfahrenssteuerung, die rechtliche und finanzielle Abwicklung der Gesamtmaßnahme sowie die laufende Beratung der Stadt und der Akteure setzt die Stadt einen Sanierungsberater ein. Inhalt und Umfang der Beratung hängen von der Aufgabenstellung ab und von den Leistungen, die mit den personellen und finanziellen Ressourcen der Stadt selbst erbracht werden können.</p> <p>Für die Umsetzung der Entwicklungsziele bedarf es eines Projektmanagements, das die Interessen aller Akteure, der Bewohner, der Stadt und der Besucher unter einem gesamtstrategischen Ansatz bündelt und aufeinander abstimmt.</p> <p>Neben der Mitwirkung an der konzeptionellen Vorbereitung der Gesamtmaßnahme und von Investitionen ist die Sanierungsberatung zusammen mit der Stadtverwaltung das wichtigste Steuerungs- und Koordinierungsinstrument. Zum Aufgabenumfang gehören unter anderem:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Projektsteuerung der Gesamtmaßnahme. ■ Beratung der Stadt in rechtlichen, finanziellen, planerischen und Förderfragen. ■ Begleitung von Fachplanungen und Konzepten. ■ Fortschreibung des Maßnahmenplans. ■ Förderrechtliche Abwicklung der Gesamtmaßnahme. ■ Beratung von Eigentümern und Investoren. ■ Verträge und Vereinbarungen. ■ Öffentlichkeitsarbeit und Kommunikation. ■ Initiierung, Organisation und Begleitung von Beteiligung und Mitwirkung der Bewohner. ■ Einwerbung von Komplementärfinanzierungen und –förderungen für soziale Projekte ■ Verwaltung des Verfügungsfonds <p>Die Höhe der Vergütung wird gemäß der R-StBauF auf 6 % der zuwendungsfähigen Ausgaben gekappt.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	800.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung

5.3.2 Maßnahmen im Handlungsfeld Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerk

Hier handelt es sich um einen der Schwerpunkte der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Der Einzelhandel und zentrenrelevante private und öffentliche Dienstleistungen prägen die „Innenstadt“ und deren Funktion für die gesamte Stadt mehr als andere tertiäre Bereiche der Wirtschaft oder das Wohnen.

Da der Einzelhandel permanenten Veränderungen unterliegt, muss die Stadt nicht nur optimale Voraussetzungen für den Bestand und die fortlaufende Anpassung des Einzelhandels an wechselnde Nachfragen und Kundenwünsche schaffen, sondern die Weiterentwicklung des Einzelhandels aktiv steuern - auch wenn vielfach die Rahmenbedingungen von außerhalb der Stadt bestimmt werden und diese nur eingeschränkt beeinflussbar sind. Die strukturell bedingten Trends im Einzelhandel erfordern von der Stadt eine Konzentration auf wichtige Sortimente und Standorte, ohne dabei aber Vielfalt zu vernachlässigen. Andernfalls drohen die Abwanderung von Kunden und Kaufkraft.

Die Maßnahmen in den zentralen Bereichen der „Innenstadt“ wie die Fußgängerzone und das City-Center sollen Synergien in den unmittelbar angrenzenden Bereichen Markt, Mühlenstraße in der Neustadt generieren. In peripheren Bereichen der Untersuchungsgebietes sind die überwiegenden Wohnnutzungen in ihrem Bestand zu unterstützen, partiell vorhandene Leerstände dagegen im Interesse der Konzentration auf die zentralen Bereiche gegebenenfalls durch Umnutzung zu beseitigen.

2.1	Zwischennutzungen, Kaschierung und temporäre Nutzung von Leerständen
Kurzbeschreibung	<p>Insbesondere in den Hauptgeschäftsbereichen können kurzzeitige und bereits länger andauernde gewerbliche Leerstände durch Zwischennutzungen, mittelfristig durch neue Nachnutzungen sowie Umbau und Modernisierung beseitigt bzw. in der negativen Wahrnehmung relativiert werden.</p> <p>Konkrete Vorschläge muss das Zentrenmanagement in Zusammenarbeit mit den Interessenverbänden und den jeweiligen Eigentümern erarbeiten. Bewährte Ideen sind Ausstellungen, die Überlassung an Existenzgründer „zur Probe“ oder kleine Begegnungsstätten für die Bürgermitwirkung. Erfahrungen aus der Umsetzung des Programms „Nationale Projekte des Städtebaus“ in den Nachbarstädten sind auf Übernahmefähigkeit in Northeim zu prüfen (u.a. „Schlaufenster“).</p> <p>Die vorgesehenen Maßnahmen und Kosten sind auf die Nutzbarmachung der betroffenen Immobilien reduziert und sollen möglichst nicht als „verlorener“ Aufwand entstehen. Daher ist zu empfehlen, für die Leerstände zeitnah Nutzungs- und Modernisierungskonzepte zu erarbeiten.</p>
Träger der Maßnahme	Zentrenmanagement
Kosten	150.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung und Mittel Privater/Dritter

2.2 a Gutachten zur städtebaulichen und funktionalen Aufwertung des City-Centers	
Kurzbeschreibung	Äußere Gestaltung, Funktionsabläufe und Zugänge im und um die Gebäude des City-Centers entsprechen teilweise nicht mehr den aktuellen und künftigen Anforderungen. Präventiv sollen Maßnahmen zur Sicherung des Centers in seiner Multifunktionalität mit gleichzeitig gestalterischer Aufwertung (Fassaden), funktionaler Ordnung („Hinterhof“ Am Klostergarten) und Aktivierung untergenutzter Bereiche erarbeitet und mit dem Eigentümer abgestimmt werden.
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	15.000 €
Förderung	15.000 € Städtebauförderung

2.2 b Städtebauliche und funktionale Aufwertung des City-Centers	
	 
Kurzbeschreibung	<p>Die monotone, wenig ansprechende und nicht mehr zeitgemäße Architektur der Gebäude des City-Centers sollen durch geeignete Maßnahmen an der Fassade aufgewertet (z.B. farbige Gestaltung, entsprechende „Parzellierung“ der einzelnen Gebäude oder Nutzungen) werden. Grundlage dafür ist das Konzept nach 2.2 a. Dadurch soll die Wahrnehmung der massiven und ortsuntypischen Baukörper positiv an das Stadtbild angepasst und die Attraktivität für potenzielle Mieter (Gewerbe und Wohnen) verbessert werden.</p> <p>Besonders wichtig ist die Umgestaltung der momentanen Hinterhofsituation zum Klostergarten und zum Innenbereich. Der Bestand wird zwar wesentlich von seiner Funktion als Einfahrten in Garagen, Lager usw. bestimmt, doch sind mittels geeigneter baulicher Maßnahmen die Ansichten gestalterisch zu verbessern. Weiterhin sollen Modernisierungsmaßnahmen in und am Gebäude gefördert werden, die die gewerblichen und wohnlichen Nutzungen nachhaltig sichern helfen sollen.</p>
Träger der Maßnahme	Eigentümer
Kosten	1.750.000 €
Förderung	300.000 € Städtebauförderung

2.3 Bauliche und funktionale Aufwertung der „Sonnenpassage“	
Kurzbeschreibung	<p>Die „Sonnenpassage“ durchläuft das Quartier zwischen Breiter Straße, Markt und Alter Postgasse. Ursprünglich waren hier mehrere Ladengeschäfte, Dienstleister und gastronomische Einrichtungen eingemietet. Bereits seit längerer Zeit sind mehrere Ladengeschäfte leer stehend. Ursache dafür dürften die relativ kleinen Flächen, der Wettbewerb mit Geschäften in der Fußgängerzone und möglicherweise die isolierte Lage mitten im Zentrum sein.</p> <p>Auf Grundlage der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens und der Arbeit des Zentren- und Leerstandsmanagements sollen Ideen für bauliche und vermarktbare Anpassungen (z.B. durch Zusammenlegung) und eine stärkere funktionale Orientierung nach außen (die nach außen gelegenen Geschäfte sind weitgehend vermietet). Alternativ können im Innenhof Dienstleistungen angesiedelt werden.</p> <p>Gefördert werden sollen vorwiegend die Anpassungen an den Fassaden und bei den Funktionsabläufen.</p>
Träger der Maßnahme	Eigentümer
Kosten	250.000 €
Förderung	120.000 € Städtebauförderung

2.4 Leerstands-beseitigung von Ladengeschäften durch Modernisierung	
Kurzbeschreibung	<p>Der überwiegende Teil der Leerstände ist durch nicht mehr zeitgemäße Flächen und mangelnde bauliche Ausstattungen verursacht, aber auch durch eine gewissen Übersättigung mit bestimmten Sortimenten. In Randlagen im Untersuchungsgebiet bestehen weitere „historische“ Leerstände, die vermutlich aus einem nicht mehr existenten handwerklichen Betrieb stammen. Die Leerstände sind unauffällig, weil sie von den Eigentümern „kaschiert“ werden.</p> <p>Lokale Schwerpunkte der Leerstands-beseitigung sind Am Münster, die Breite Straße, der Markt und die Mühlenstraße. Für den Leerstand in der Medenheimer Straße muss vermutlich eine alternative Nutzung zum Einzelhandel gefunden werden.</p> <p>Die Leerstände sollen überwiegend durch Modernisierung und Instandsetzung sowie Anpassung der baulichen Ausstattung an heutige Anforderungen bzw. die der potenziellen Mieter angepasst werden.</p> <p>Leerstände in Randlagen zum Zentrum können gegebenenfalls in Wohnungen oder Büros für Dienstleistungen umgebaut werden.</p>
Träger der Maßnahme	Eigentümer
Kosten	1.340.000 €
Förderung	670.000 € Städtebauförderung

5.3.3 Maßnahmen im Handlungsfeld Wohnen und Wohnumfeld.

Wie der Einzelhandel unterliegt auch die wohnungswirtschaftliche Entwicklung eines historisch gewachsenen städtischen Gebietes Veränderungen, die durch die Stadt nur bedingt beeinflusst werden können. Aufgrund der unmittelbaren Wechselwirkungen zwischen Wohnen, Konsum und der Nutzung von Einrichtungen der kommunalen Infrastruktur wird dem Thema Wohnen in der „Innenstadt“ *nach* dem Einzelhandel eine hohe Bedeutung beigemessen. Nahezu alle Quartiere sind nicht oder von nur geringen Emissionen aus Verkehr. Einzelhandel und Gewerbe betroffen. Für die Sicherung des Wohnbestandes, die Aktivierung von Leerständen und Flächenbrachen sind keine städtebaulichen Entwicklungshemmnisse erkennbar.

In der Bestandsaufnahme wurde allerdings festgestellt, dass die gesamtstädtischen soziodemografischen Veränderungen, die teilweise Suburbanisierung des Wohnens in andere städtische Gebiete und ein durch Leerstand und bauliche Vernachlässigung zu beobachtender Abwärtstrend in wenigen Teilbereichen des Untersuchungsgebietes einen Anteil an sichtbaren Defiziten an Gebäuden und deren Wohnfunktion haben. Themen wie Barrierefreiheit (Wohnen im Alter), familien-gerechte Grundrisse und ein nutzbares Wohnumfeld müssen flächendeckend verfolgt werden. In der Vergangenheit sind in einigen Quartieren (u.a. am Entenmarkt und Am Kalandshaus) erfolgreich moderne Bauweisen und Wohnformen errichtet worden, die sich harmonisch in das denkmalgeschützte Umfeld einfügen und gut vermarktet sind. In anderen Bereichen wie in der Hagenstraße oder Schauenstiel sind die baulichen Missstände sowie der daraus folgende Leerstand und Verfall deutlich sichtbar. Am Klostergarten gibt es untergenutzte Flächen, die im Zusammenhang mit der ohnehin erforderlichen städtebaulichen und gestalterischen Aufwertung des Bereiches für wohnbauliche oder Mischnutzungen verwertet werden können. Zielgruppenspezifische Angebote sind ein wichtiger Ansatz für die Wohnentwicklung im unmittelbaren Stadtzentrum.

Für eine demografisch und sozial breite Mischung muss das Wohnen in der „Innenstadt“ aber für alle Bevölkerungsgruppen attraktiv bleiben und werden. Hier sind besonders Familien mit Kindern und junge Menschen angesprochen, da aus diesen Gruppen die höchste Auslastung der städtischen Infrastruktur, der höchste Konsum und die stärkste Bindung an die Stadt generiert werden.

Die Beseitigung der in der Bestandsaufnahme festgestellten Defizite können durch finanzielle und (förderungs)rechtliche Anreize beseitigt werden. Die Anreize sind Katalysatoren für die Aktivierung von Eigen- und Fremdkapital der Eigentümer und Investoren und sollen zügig eine sich selbsttragende Entwicklung anstoßen. Die Stabilisierung und Entwicklung des Wohnstandortes „Innenstadt“ muss den tendenziell sinkenden Einwohnerzahlen entgegenwirken und auf die sich ändernde Alterszusammensetzung reagieren, vor allem bei der Ausstattung der Wohnungen, des Wohnumfeldes und des öffentlichen Raums. Weiterhin muss vermieden werden, dass durch die Zunahme von nichtdeutschen Bewohnern eine Stigmatisierung der „Innenstadt“ und ein Imageverlust eintritt. Gerade Zuwanderer sind in der Regel der Motor für eine gebietsbezogene Ökonomie, vor allem im Einzelhandel und in der Gastronomie. Die Vorteile für das Wohnen in der Altstadt wie die kurze Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur, der öffentlichen und privaten Dienstleistungsangebote, der Nahversorgung usw. sind deutlich herauszustellen und aktiv zu bewerben.

3.1 und 3.2 Modellprojekt Wohnen und Wohnumfeld Schaupenstiel 14/16/18	
	 
Kurzbeschreibung	<p>Die Idee für das Modellprojekt wurde im Rahmen der Abwicklung des Förderprogramms „Nationale Projekte des Städtebaus“ erarbeitet. Die sogenannte „Konzeptimmobilie“ soll beispielhaft die konzeptionelle und planerische Vorbereitung sowie die Finanzierung und bauliche Umsetzung einer Problemimmobilie zeigen, die zudem eine überdurchschnittliche städtebauliche und denkmalpflegerische Wertigkeit hat. Das Projekt soll weiterhin Anreiz für die Beseitigung von Gebäudeleerständen sein.</p> <p>Bei dem Kleinquartier handelt es sich um die Randlage zum Tourlaviller Wall zwischen Oberer Straße-Schaupenstiel-Kirchplatz. Die Nr. 14 befindet sich im Innenbereich und wird vom Schaupenstiel mittels einer Zufahrt erschlossen. In das Konzept einbezogen werden kann das leer stehende und schwer geschädigte Gebäude Kirchplatz 8.</p> <p>Ebenso wichtig wie die Modernisierung und Wiedernutzung aller Gebäude ist die nutzungsbezogene Ordnung und Gestaltung des Wohnumfeldes. Lagebedingt am Rand der „Innenstadt“ ist Wohnen die aussichtsreichste Nutzung. Es soll jedoch versucht werden, eine Mischnutzung mit Dienstleistungen, z.B. in den Bereichen Freizeit und Kultur, zu erreichen. Vorstellbar ist die Investition durch eine (Wohn)Gruppe, die sich als Bauherrengemeinschaft zusammenschließen.</p> <p>Soweit mit den Anforderungen an den Denkmalschutz vereinbar, sollen Gebäude und Wohnumfeld barrierefrei erreichbar sein. Gleiches gilt für die Belange der Energieeffizienz und der Ressourcenschonung.</p> <p>Derzeit werden im Rahmen eines Gutachtens der Bestand aufgenommen und ein Nutzungs- und Umbaukonzept entwickelt. Es ist aber bereits jetzt erkennbar, dass die Umsetzung ohne öffentliche Mittel nicht finanzierbar sein wird.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim und Eigentümer/Käufer
Kosten	1.880.000 € und 140.000 €
Förderung	820.000 € Städtebauförderung und weitere Förderungen (z.B. Wohnungsbau)

3.3 und 3.4 Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes	
Kurzbeschreibung	<p>Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden (auch solche mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen) unter Beachtung folgender Grundsätze:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Erhalt der Nutzungsmischung von Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen ■ Nachverwertung von Gebäudebrachen für neue Wohnformen; gezielte Ansprache von zuziehenden Gruppen bzw. von Nachfragen aus der Stadt ■ Anpassung von Grundrissen an die sich ändernde Nachfrage ■ Leerstands-beseitigung durch Modernisierung und Instandsetzung. Herstellung von nachfrage- und bedarfsgerechten Wohnungsangeboten, mittelfristig unter Berücksichtigung der prognostizierten demografischen Entwicklung ■ Berücksichtigung von Klimaschutz und Energieeffizienz; dadurch können Wohnungsangebote mit geringen Betriebskosten vermarktet werden, die sich von denen anderer städtischer Gebiete unterscheiden <p>Die Maßnahmen berücksichtigen alle festgestellten Schadenskategorien ohne Wichtung der Bedeutung. Vorrang sollen die Maßnahmen zur Beseitigung von Leerständen haben. Zur Modernisierung zählen auch Teilmaßnahmen an Fassaden, zur Rekonstruktion von baulichen Überformungen, zur Herstellung von Barrierefreiheit und zur Reduzierung des Energieverbrauchs. Teilmaßnahmen sollen auf Grundlage einer städtischen Richtlinie gefördert werden.</p>
Träger der Maßnahme	Eigentümer
Kosten	12.740.000 €
Förderung	3.125.000 € Städtebauförderung und weitere Förderungen (z.B. Wohnungsbau)

3.5	Quartierskonzepte Innenhöfe/Wohnumfeld
<p>Kurzbeschreibung</p>	<p>Insbesondere in den östlichen Quartieren der „Innenstadt“ sind die eng bebauten mittelalterlichen Strukturen teils noch intakt, teils jedoch baulich überformt und weiter verdichtet worden. In anderen Bereichen, z.B. in der Braunschweiger Gasse, wurden die inneren Strukturen zugunsten von Parkplätzen komplett aufgelöst. Die dichte Bebauung und dadurch kaum verfügbare Freiräume verhindern ein zeitgemäßes Wohnumfeld und die Nutzung der Innenhöfe durch die Bewohner. Die Vermarktung der „Innenstadt“ als Wohnstandort für alle Zielgruppen kann dadurch negativ beeinträchtigt werden, besonders für Familien mit Kindern und für Ältere (Barrierefreiheit), weil deren besondere Anforderungen an das Wohnumfeld in den verdichteten und kaum nutzbaren Innenhöfen nicht erfüllt werden können.</p> <p>Ziel der Konzepte, die auf eine Initiative aus der Programmumsetzung „Nationale Projekte des Städtebaus“ zurückgehen, ist die Erarbeitung von städtebaulichen und funktionalen Lösungen, die Innenquartiere für das Wohnen in der Altstadt zu attraktivieren. Im Einvernehmen mit der Denkmalschutzbehörde muss geprüft werden, wie weit die Höfe entkernt oder erhaltenswerte Nebengebäude in das Wohnumfeld einbezogen werden können. Wesentliche Aspekte der Bearbeitung sind die Erschließung der Innenbereiche, die Vermeidung einer Übernutzung für das Abstellen von Fahrzeugen, die Herstellung von Spiel- und Aufenthaltsbereichen und wo möglich die Anlage von kleinen Gärten. Modellhaft soll das Quartier Schuppenstiel 14/16/18 als „Vorlage“ für das Verfahren, die Beteiligung und die Lösungsansätze bearbeitet werden.</p>
<p>Träger der Maßnahme</p>	<p>Stadt Northeim</p>
<p>Kosten</p>	<p>30.000 €</p>
<p>Finanzierung</p>	<p>Städtebauförderung</p>

3.6 bis 3.8 Aufwertung des Wohnumfeldes. Neuordnung von Innenbereichen	
Kurzbeschreibung	<p>Auf der Grundlage der Ergebnisse des Konzeptes gemäß Maßnahme 3.5 sollen ungeordnete, verdichtete und bisher kaum nutzbare Innenhöfe als Wohnumfeld qualifiziert werden. Ziel ist die Herstellung von wohnungsbezogenen Aufenthalts- und Rückzugsräumen. In der Regel geht der Umgestaltung der Abbruch von störenden und nicht verwertbaren (Neben)Gebäuden voraus. Hinweise der Denkmalschutzbehörden sind zu beachten.</p> <p>Es wird erwartet, dass dadurch der Leerstand verringert und die „Innenstadt“ für neue Bewohner attraktiv wird durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Übersichtlichkeit der Innenbereiche ■ Aufenthaltsmöglichkeiten für den Aufenthalt außerhalb der Wohnungen (wichtig für Familien mit Kindern) ■ Aneignung von Kleinstflächen für die Bewohner (z.B. Gemüsebeet, Grillplatz) ■ Begrünung in den Innenbereichen (Stadtgrün ist in den dicht bebauten mittelalterlichen Quartieren kaum vorhanden) ■ Förderung der Kommunikation zwischen den Bewohnern <p>Vorrang haben neben den Aufenthaltsbereichen Abstellmöglichkeiten für Fahrräder oder Kinderwagen, aber auch Gehhilfen für Ältere. Das Abstellen von Pkw ist nachrangig bei diesem Projekt.</p>
Träger der Maßnahme	Eigentümer
Kosten	1.350.000 €
Förderung	590.000 € Städtebauförderung

3.9	Sozialplan/Härteausgleich
Kurzbeschreibung	<p>Notwendige Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden können zu einem sanierungsbedingten Umzug der Bewohner führen. In Einzelfällen entstehen den Mietern dadurch Kosten, die diese nicht allein tragen können.</p> <p>In diesen Ausnahmefällen kann der Mieter eine Ausgleichszahlung erhalten, die soziale Härten und Verzögerungen beim Freizug der zu sanierenden Wohnungen vermeiden (Härteausgleich).</p> <p>Die Voraussetzungen und die Höhe des Härteausgleichs sollen in einer städtischen Richtlinie geregelt werden, um Gleichbehandlung zu gewähren bzw. Zahlungen an Nichtbedürftige zu vermeiden. Der Härteausgleich soll vorrangig für die Unterstützung der Kosten des Umzuges und die Herstellung der Ersatzwohnung verwendet werden.</p> <p>Der Härteausgleich kann an Mieter von Wohnungen und gewerblichen Einheiten gezahlt werden.</p> <p>Derzeit sind konkrete Bedarfe nicht bekannt, bei den Kosten handelt es sich demnach um eine Annahme auf der Grundlage von Erfahrungswerten. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Finanzbedarf für diese Maßnahme angepasst werden muss.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	50.000 €
Förderung	50.000 € Städtebauförderung

5.3.4 Maßnahmen im Handlungsfeld öffentlicher Raum, Baukultur und Stadtgestalt.

Wie in fast allen anderen Programmkomponenten der Städtebauförderung haben Stadtbildgestaltung und deren Wahrnehmung durch Bewohner und Besucher eine entscheidende Bedeutung für die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Erneuerung. Die Aufwertung von Straßen und Plätzen, die Verbesserung der Erlebbarkeit der Wallanlagen und der Erhalt des Fachwerks in der „Innenstadt“ stehen in einem engen Zusammenhang mit den Maßnahmen im Handlungsfeld Einzelhandel. Der Markt, Am Münster einschließlich Platz und die Breite Straße, aber auch Am Kloostergarten oder die Mühlenstraße sind nicht einfach nur Verkehrsanlagen und strukturbildende Bestandteile der städtischen Quartiere, sondern wichtige Räume für Aufenthalt, Kommunikation und Begegnung. Für den Einzelhandel und dessen Kunden sind sie weiterhin Repräsentationsräume mit Signal- und Wahrnehmungseffekten. Eine hohe funktionale und gestalterische Qualität des öffentlichen Raums sowie ein attraktives Stadtbild mit prägenden Gebäuden sind der Katalysator für den Einzelhandel und tragen wesentlich zur Identitätsbildung und zum Wiedererkennungswert der „Innenstadt“ als Einkaufsstandort bei. Das spiegelt sich in den Ergebnissen der Beratungen im Facharbeitskreis Einzelhandel sowie in den öffentlich geführten Überlegungen zum Erhalt oder zur teilweisen Aufhebung der Fußgängerzone wider.

Der anspruchsvoll gestaltete öffentliche Raum hat darüber hinaus einen hohen Wert für das Wohnumfeld und wird maßgeblich den Erhalt und die Weiterentwicklung des Wohnens in der Altstadt von Northeim beeinflussen. Synergien und Überschneidungen mit Maßnahmen im Handlungsfeld Verkehr und Mobilität sind beabsichtigt; die gute Erreichbarkeit der „Innenstadt“ ist sowohl für die Bewohner als auch für die Kunden wichtig. Das Vorhandensein ausreichender Parkmöglichkeiten für das Wohnen ist in der dicht bebauten „Innenstadt“ ein wichtiges Vermarktungskriterium.

Die im Verlauf der Bestandserfassung mit Passanten geführten Gespräche machten weiterhin deutlich, dass die mittlerweile sichtbaren Leerstände in zentralen Bereichen der „Innenstadt“ und die dadurch verursachte negative Wirkung im Ortsbild in der Wahrnehmung der Öffentlichkeit angekommen sind. Vielfach wird ein Imageverlust befürchtet, mit entsprechenden Wirkungen auf den verbliebenen Einzelhandel und dessen Sortimente. Ein attraktives Stadtbild und ein hochwertiger öffentlicher Raum können aber allein diese beginnenden strukturellen Defizite nicht beheben. Identitätsstiftende Modernisierungen mit neuen Nutzungen oder auch Neubauten als Ersatz für nicht mehr entwickelbare Bestandsgebäude verändern nicht nur das gewohnte Stadtbild, sondern sind wichtige „Anker“ mit Potenzial für Synergien und Wirkungen auf weitere städtische Quartiere.

Das Bauen, die Ansprüche an die Nutzung und Wahrnehmung der baulichen Gestaltung durch die Öffentlichkeit sind permanenten Veränderungen unterworfen. Die Notwendigkeiten, Gebäude, Raumstrukturen und die Architektur an die jeweils zeitlichen Anforderungen anzupassen sind daher nicht zu kritisieren. So ist die Aufgabe des ehemaligen Klosterbereichs durchaus als schwerer und negativer Eingriff in die gewachsene Stadtstruktur zu bewerten. Aber ohne die Errichtung des City-Centers als „Magnet“ hätte die „Innenstadt“ vermutlich nie die heutige Bedeutung als regionaler Einkaufsstandort erreicht und zahlreiche Gebäude wären ohne die geschäftlichen Nutzungen und die dadurch erzielbaren Einnahmen wirtschaftlich nicht zu halten gewesen. Heute können die teils erheblichen Eingriffe und Veränderungen anders bewertet werden, weil die Bewahrung von Baukultur und historischer Architektur in der Öffentlichkeit einen neuen Stellenwert hat.

4.1 Rekonstruktion von stadtbildprägenden Gebäuden	
Kurzbeschreibung	<p>Die obige Aufnahme zeigt links an einem (zufällig ausgewählten) Beispiel die vollständige „Auflösung“ der Gliederung der Erdgeschossfassade durch moderne und für sich genommen ansprechende Gestaltung. Ein gestalterischer Bezug zum sanierten Fachwerk im Obergeschoss ist nicht mehr erkennbar, obwohl mit relativ einfachen baulichen Mitteln mindestens die Übernahme der Gliederung möglich gewesen wäre.</p> <p>Das ebenfalls zufällige Beispiel rechts zeigt, dass gewerbliche Nutzungen in den Erdgeschossen unter Bewahrung einheitlicher baulicher Gestaltung mit vermutlich nur wenig höheren Kosten möglich sind. In vielen Fällen dürften der Erhalt der Fassadengliederung einen geringeren Eingriff in die Konstruktion und damit auch weniger Kosten zur Folge haben. Das Beispiel zeigt weiterhin, dass Baukultur und Geschäfte/Dienstleistungen mit Schaufenstern und Möglichkeiten der Warenpräsentation (hier befindet sich ein Büro im Erdgeschoss) vereinbar sind.</p> <p>Maßnahmen dieser Gruppe beschränken sich auf Pilotprojekte und auf ohnehin erforderliche Sanierungs- und Leerstands-beseitigungsmaßnahmen. In jedem Einzelfall sind baulicher und finanzieller Aufwand gegen die erreichbaren Effekte abzuwägen. Es ist nicht Ziel, sämtliche Ladenumbauten der vergangenen Jahrzehnte rückgängig zu machen. Diese sind Teil der baulichen Entwicklung und gehören mittlerweile zur „Innenstadt“.</p>
Träger der Maßnahme	Eigentümer
Kosten	1.000.000 €
Förderung	300.000 € Städtebauförderung

4.2 und 4.3 Umgestaltung von Plätzen	
Kurzbeschreibung	<p>Die „Innenstadt“ verfügt über die beiden historischen Plätze Markt und Münsterplatz (Bild links) sowie zusätzlich den im Rahmen der Neubebauung entstandenen Medenheimer Platz (Bild rechts).</p> <p>Der Münsterplatz in seiner eher repräsentativen Funktion kommt dieser derzeit nicht nach (nicht nur wegen der starken Abnutzungserscheinungen). Der Platz ist nicht erlebbar, er verfügt in seiner Mitte über keine Aufenthalts- und Verweilqualitäten. Die angelegten und „wilden“ Wegebeziehungen zeugen eher von „Abkürzungen“ zum Bürgerbüro, zur Sparkasse oder zum City-Center. Die geplanten Maßnahmen sollen dazu dienen, den Platz so umzugestalten und aufzuwerten, dass eine multifunktionale Nutzung für diverse Veranstaltungen, aber auch für Freizeit und Aufenthalt möglich ist. Für diese Mehrfachnutzung ist der Platz derzeit nicht ausgelegt.</p> <p>Die gestalterischen Qualitäten des Medenheimer Platzes sind für die im Umfeld befindlichen Nutzungen bedingt geeignet (u.a. Vorplatz für das Medienzentrum), haben aber keine Aufenthaltsqualität, was von diesem Platz erwartet wird. Dagegen ist der „Alte Friedhof“ als Teil der Wallanlagen gut frequentiert. Es soll daher angestrebt werden, den Medenheimer Platz mindestens teilweise als funktionale und gestalterische „Kommunikation“ zwischen Wallanlagen und Grün sowie neuen Bauweisen und öffentlichen Nutzungen (Stadthalle) herzurichten.</p> <p>Die Defizite beider Plätze sind funktional (u.a. tragen sie nur wenig zum Stadtleben bei); die bauliche Ausstattung ist zwar veraltet und entspricht kaum noch den heutigen Anforderungen der Bewohner und Passanten – ist aber überwiegend intakt. Die Maßnahmen werden daher der 2. Priorität zugeordnet.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	745.000 €
Förderung	745.000 € Städtebauförderung

4.4	Raumkantenkonzepte
Kurzbeschreibung	<p>Die nach hinten offenen Grundstücke u.a. in der Unteren Straße, Am Kloostergarten und am Zwinger sind wegen ihrer ehemaligen Nutzung als Gärten und Kleinacker (Ackerbürger) historisch belegt. Die späteren massiven Eingriffe in die historischen städtebaulichen Strukturen, aber auch die sich geänderten Nutzungsansprüche der Eigentümer lassen die offenen Raumkanten nach heutigen Maßstäben als Missstand bewerten. Die teils aufwendig gestalteten Innenhöfe bieten keinen Rückzugsraum für die Bewohner und lassen einen ungehinderten Blick in deren Privatsphäre zu. Am Kloostergarten wirken die Fassaden des City-Centers wie eine Sichtbarriere, die wegen der nicht mehr zeitgemäßen Architektur und Gestaltung wenig ansprechend ist. Die nördliche Raumkante am Zwinger wird überwiegend von Parkflächen für Bewohner und Besucher der Gebäude Am Münster und in der Breiten Straße dominiert.</p> <p>In dem städtebaulichen Konzept sollen zusammen mit den betroffenen Eigentümern Vorschläge erarbeitet werden, wie die Grundstücksgrenzen ortstypisch so gestaltet werden können, dass sie das Stadt- und Straßenbild aufwerten, trotz Abgrenzung offen wirken (z.B. bepflanzte Stahlfachwerke) und den Anforderungen an ein modernes Wohnumfeld entsprechen.</p>
so Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	30.000 €
Förderung	30.000 € Städtebauförderung

4.5 bis 4.7 Herstellung und Aufwertung von Quartiersrändern und Raumkanten	
Kurzbeschreibung	<p>In den westlich des Marktes gelegenen Bereichen war das ehemalige Kloster ein eigenes Quartier mit einem harmonischen Übergang in die nördlich und südlich gelegenen Straßen. Die Errichtung des City-Centers hat diese „weichen“ funktionalen und gestalterischen Übergänge aufgelöst. Hinzu kommen geänderte Ansprüche an die Nutzung der vielen Nebengebäude, die hohen finanziellen und baulichen Aufwendungen für den Erhalt von meist unwirtschaftlichen Nebengelassen. Das alles führte zu einer „Erosion“ der geschlossenen Raumkanten und Straßenbilder. Am deutlichsten wird das Am Klostergarten, der mitten im Zentrum der Stadt wie ein „Hinterhof“ wirkt. Hier ist im Einvernehmen mit den Eigentümern und der Stadt (als Flächeneigentümer) zu prüfen, wie eine gestalterische Trennung des privaten vom öffentlichen Raum erfolgen kann (siehe auch Projekt 4.4) und ob die Flächen nicht wirtschaftlich effektiver genutzt werden könnten (Entwicklung für innerstädtisches Wohnen oder Mischnutzungen mit dem City-Center als Magnet).</p> <p>Eine funktional vergleichbare Defizitsituation besteht am Zwinger, auch wenn hier die „Auflösung“ der Raumkanten zum Teil andere Ursachen hatte. Der wegen der Stadtmauer, der Wallanlagen und vor allem der Parkmöglichkeiten stark frequentierte Bereich polarisiert zwischen gebauter Stadtgeschichte und einer mehr oder weniger gar nicht geordneten Struktur in den rückwärtigen Bereichen der Straße Am Münster und der Breiten Straße. Die Notwendigkeit von Stellplätzen für Kunden und Anwohner der Vorderhäuser wird nicht in Frage gestellt, sollte jedoch dem historischen Umfeld gestalterisch gerecht werden.</p> <p>Wird Stadtentwicklung nicht nur auf Einkaufen und Parken reduziert, sondern verfolgt den integrierten Ansatz, auch für Besucher/Touristen und natürlich für eigene Bewohner ein attraktiver Ort für Erleben, Freizeit, Aufenthalt in einem als schön und (er)lebenswert wahrnehmbaren Umfeld usw. zu sein, gehört die Aufwertung der „Hinterhöfe“ zu den vordringlichen Aufgaben. In Einzelfällen sind Impulse für kleine Cafés und vergleichbares Gewerbe möglich.</p>
Träger der Maßnahme	Eigentümer und Stadt Northeim
Kosten	990.000 €
Förderung	690.000 € Städtebauförderung

4.8	Freiraumkonzepte Wallanlagen
Kurzbeschreibung	<p>Die Wallanlagen gehören zu den Zeugnissen der mittelalterlichen Stadtgründung. Sie befinden sich überwiegend in einem guten Zustand, sind aber wie der Adolf-Hueg-Wall suboptimal an die „Innenstadt“ angebunden. Darüber hinaus fehlt es teils an Erlebnis- und Aufenthaltsqualität (außer am Tourlaviller Wall). Ein geschlossener Rundgang ist durch bauliche Veränderungen verwehrt, die Erlebbarkeit der Stadtmauer gerade in den östlichen Wallanlagen nicht gegeben.</p> <p>Das Konzept soll Möglichkeiten einer denkmalvereinbaren funktionalen Aufwertung der Wallanlagen prüfen und vorschlagen. Wichtig ist eine strukturelle Gesamtbetrachtung aller Wälle und der Beziehungen zur „Innenstadt“.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	20.000 €
Förderung	20.000 € Städtebauförderung

4.8 bis 4.11 Aufwertung der Wallanlagen, Verbesserung der Wahrnehmung der Stadtmauer	
	 
Kurzbeschreibung	<p>Die Wallanlagen prägen die mittelalterliche Stadtstruktur von Northeim maßgeblich, auch wenn sich Nutzung und Gestaltung in der Vergangenheit verändert haben. Die Anlagen sind heute nicht nur Grünflächen und bodenarchäologische Besonderheit, sondern wichtiger Aufenthaltsraum für Bewohner, die in der ansonsten dicht bebauten „Innenstadt“ nur wenige Alternativen außerhalb der Wohnung haben. Bietet der Tourlaviller Wall eine hohe Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität, trifft das auf den nördlich anschließenden Bleichewall nicht zu. Gleiches gilt für den Adolf-Hueg-Wall. In beiden Anlagen sind Maßnahmen zur Aufwertung der Bedingungen für Aufenthalt, Kommunikation, niedrigschwellige Freizeitgestaltung und Information beabsichtigt. Dadurch kann die Wahrnehmung und die Annahme der weitgehend erhaltenen Geschlossenheit der Wallanlagen durch Bewohner und Besucher der „Innenstadt“ verbessert werden. Geeignete Informationsangebote (z.B. Verbindung von Kunstprojekt und Information) können über die historische Entwicklung aufklären, aber auch Wissen über Projekte außerhalb der „Innenstadt“ vermitteln (z.B. „Fachwerk5Eck“, „Mittelwald“, Baukultur), um so die gebietsübergreifende Bedeutung der Altstadt zu betonen.</p> <p>Auch wenn ein geschlossener Rundweg durch alle Wallanlagen nicht möglich sind, ist anzustreben die Wallanlagen für Besucher und Touristen in ihrem Gesamtzusammenhang erlebbar zu machen. Darin sollen die Fragmente der Stadtmauer sowie deren mögliche moderne Fortsetzung (siehe Maßnahme 4.4) einbezogen werden.</p> <p>Die „Innenstadt“ gewinnt dadurch an Attraktivität und Frequentierung, was für den Einzelhandel und die gastronomischen Dienstleistungen von Nutzen ist.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	895.000 €
Förderung	895.000 € Städtebauförderung (wenn verfügbar weitere Fördermittel)





4.12	Sanierungsbedingter Grunderwerb
Kurzbeschreibung	<p>Vorbehaltlich der Detail- und Objektplanungen müssen für einige Maßnahmen im öffentlichen Raum (u.a. Raumkantengestaltung) in geringem Umfang Grundstücke erworben werden.</p> <p>Vorsorglich sind daher entsprechende Kosten vorgesehen. Dabei handelt es sich um sanierungsbedingten Grunderwerb, da die Flächen für die Umsetzung von Zielen und Maßnahmen der Sanierung benötigt werden.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	200.000 €
Förderung	200.000 € Städtebauförderung

5.3.5 Maßnahmen im Handlungsfeld städtische Infrastruktur und öffentliche Dienstleistungen.

Eine intakte breit gefächerte Infrastruktur ist wichtige Voraussetzung für das Funktionieren eines Stadtzentrums. In der Regel gehören öffentliche Verwaltungen wegen des hohen Kundenverkehrs zu starken Frequenzbringern und generieren damit Synergien für Einzelhandel und andere im Zentrum angesiedelte Dienstleistungen. Auch wenn die Stadtverwaltung unüblicherweise nicht im Stadtzentrum ansässig ist, gibt es mehrere städtische Gebäude und Anlagen, die über Potenziale für soziale, kulturelle, freizeit- und bildungsbezogene Nutzungen bzw. Verwertungen verfügen. Die Realisierung dieser Potenziale wird Einfluss auf Kundenströme und –frequenzen in der „Innenstadt“ haben. Außerdem können bisher verteilte Nutzungen konzentriert bzw. vorhandene sinnvoll erweitert werden. Dadurch wird wiederum deren Effizienz und Wirtschaftlichkeit verbessert. Hinzu kommt, dass die Nachnutzung von Leerstand oder Unternutzung im Bestand unnötige Neubauten vermeidet, auch wenn das bei ausschließlicher Betrachtung von Baukosten teurer erscheint. Daher sollen in Gutachten und objektbezogenen Untersuchungen die baulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen vorher, auch in einem gesamtstädtischen Zusammenhang geklärt werden. Bei öffentlichen Nutzungen ist es sinnvoll, sie in das Konzept einzubinden, um Entscheidungen über Prioritäten des Mitteleinsatzes für städtische Maßnahmen transparent zu kommunizieren. Gegebenenfalls können auf diese Weise alternative Projektträger gefunden werden, denen Umsetzung und Betrieb übertragen werden können. Zu diesem Handlungsfeld gehören auch die Maßnahmen zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur. So soll die überregionale Bedeutung der „Innenstadt“ besser vermarktet werden.


5.1 a	Machbarkeitsuntersuchung Wallanlage/Gewölbe
Kurzbeschreibung	<p>Im nördlichen Bereich des Tourlaviller Walls befindet sich ein gemauertes Gewölbe, das zur ehemaligen Brauerei gehörte. Es ist beabsichtigt, das Gewölbe für kulturelle und freizeitbezogene Zwecke zu erhalten und baulich zu ertüchtigen. Wegen der bodenarchäologischen und denkmalpflegerischen Anforderungen sollen vor einer Objektplanung die Rahmenbedingungen für das Projekt untersucht werden. Dabei sind weiterhin die baulichen und technischen Voraussetzungen für die angestrebte Nutzung und der Kostenrahmen zu betrachten. Die Studie umfasst die bodenarchäologischen und baudenkmalpflegerischen Untersuchungen.</p> <p>Das Konzept kann als Grundlage für weitergehende Lösungen zur Betreuung, Bewirtschaftung und Vermarktung des Gewölbes herangezogen werden.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	20.000 €
Finanzierung	Städtebauförderung

5.1 b	Rekonstruktion und Umbau Gewölbe (ehemaliger Brauereikeller)
<p>Kurzbeschreibung</p>	<p>Der Gebiet vom Kirchplatz bis zur Jugendherberge, dazwischen das Theater der Nacht und das Jugendzentrum (ehemalige Brauerei), ist einer von zwei Funktionsbereichen des sozialen, kulturellen und freizeitbezogenen Gemeinwesens in der „Innenstadt“. Die unterschiedlichen Dienstleistungsangebote haben großen Einfluss auf das (Er)Leben in der Stadt mit Synergien auf andere Dienstleistungen und Angebote im Zentrum.</p> <p>Für die „Innenstadt“ ist die Verstetigung und der Ausbau dieser Angebote sowie die Entwicklung von Wechselwirkungen mit dem zweiten Funktionsbereich in der Medenheimer Straße („Kulturachse“) von erheblicher Bedeutung. Sie gewähren hohe Besucherfrequenzen, die Inanspruchnahme weiterer Angebote und einen Imagegewinn für die „Innenstadt“.</p> <p>Aufgrund von langjährigen Erfahrungen mit der Sanierung und Umnutzung von Gewölben in einem (boden)archäologischen Denkmal sind in den bisher am unteren Ende angesetzten Kosten mehr als nur die Instandsetzung des Mauerwerks berücksichtigt. Neben den notwendigen archäologischen Begleitungen kommen umfangreiche Erarbeiten, dauerhafte Abdichtungen, Sicherheitsmaßnahmen und zahlreiche besondere Ausstattungen und die Umfeldgestaltung hinzu. Im Rahmen des Gutachtens 1.11 sollen die baulichen und technischen Rahmenbedingungen untersucht und mit den Denkmalbehörden auf ihre Umsetzbarkeit geprüft werden. Das ist dann die Aufgabenstellung für die konkreten Objektplanungen.</p> <p>Das Vorhaben hat für die Gesamtmaßnahme obere Priorität, um die Funktionen der „Innenstadt“ zu festigen und auszubauen.</p>
<p>Träger der Maßnahme</p>	<p>Stadt Northeim</p>
<p>Kosten</p>	<p>900.000 €</p>
<p>Förderung</p>	<p>720.000 € Städtebauförderung und Mittel der Stadt/andere Träger</p>

5.2 Modernisierung und Umnutzung Kirchenplatz 8	
	 
Kurzbeschreibung	<p>Das unmittelbar am Kirchplatz befindliche Gebäude ist in einem ruinösen Zustand, aber aufgrund seiner exponierten Lage in einem stadtbildprägenden Ensemble und wegen seiner Bauweise in den vorhandenen Maßstäben zu erhalten.</p> <p>Das Gebäude soll zu einer Einrichtung für Kinder oder vergleichbar umgebaut werden. Es ergänzt die Maßnahmen im „Modellquartier Schauenstiel 14/16/18“ und ist daher von prioritärer Bedeutung für die Gesamtmaßnahme. Es wird empfohlen, im Rahmen der Projektvorbereitung und Planung für das Quartier Schauenstiel 14/16/18 Nutzungsoptionen des Gebäudes, die Gestaltung des Umfeldes und gegebenenfalls die funktionale Einbindung in das Modellquartier zu untersuchen.</p> <p>Außerdem wertet es den östlichen Funktionsbereich Kultur und Freizeit auf und trägt so zu einer Belebung in diesem Teil des Untersuchungsraums bei.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	680.000 €
Förderung	578.000 € Städtebauförderung und Mittel der Stadt/andere Träger

5.3 Medienzentrum	
<p>Kurzbeschreibung</p>	<p>Der zweite besondere Funktionsbereich für das öffentliche Leben ist die Medenheimer Straße. Die hier vorhandenen Einrichtungen wie das Medienzentrum, die Stadthalle, das Museum und die Kreisverwaltung liegen konzentriert am westlichen Ende der „Innenstadt“.</p> <p>Die Stadthalle wurde vor Jahren nach einem Brand in ihrer heutigen Gestaltung und Funktion neu gebaut. Das Kreishaus bietet mit seiner Architektur der 70er Jahre Potenziale für eine gestalterische Aufwertung; allein schon wegen der Höhe der Gebäude sind diese eine „Landmarke“ in der Stadt. Bei diesen Gebäuden wird jedoch kein akuter Handlungsbedarf gesehen.</p> <p>Die Medenheimer Straße 15 bedarf in seiner Gesamtheit einer Modernisierung und Aufwertung. Die städtische Einrichtung ist nicht einfach nur eine Stadtbücherei, sondern für Kinder, Jugendliche und deren Eltern eine bildungspädagogische Einrichtung mit einem breiten Angebot. Es muss geprüft werden, ob Lage und Raumangebot den künftigen Bedürfnissen gerecht werden. In diesem Zusammenhang sind Überlegungen einer Zusammenlegung mit anderen städtischen Einrichtungen sinnvoll. Abhängig von diesen Untersuchungen und den entsprechenden Entscheidungen der Stadt kann das Gebäude nach einer umfassenden Modernisierung einer multifunktionalen Nutzung zugeführt werden, u.a. für bestimmte Zielgruppen (u.a. Senioren) oder auch Vereine. Der Handlungsbedarf besteht unabhängig vom Verbleib der städtischen Bücherei in der Medenheimer Straße 15.</p> <p>In der „Achse“ Medenheimer Straße-Innenstadt-Theater der Nacht kann die Stadt Northeim ein kulturelles, freizeit- und bildungsbezogenes Dienstleistungsangebot vorhalten, das für eine Mittelstadt erhebliche Impulse für die weitere Entwicklung generieren kann.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	1.600.000 €
Förderung	1.100.000 € Städtebauförderung und Mittel der Stadt/andere Finanzierungen

5.4	Am Münster 30 (Bürgerinformation)
<p>Kurzbeschreibung</p>	<p>Hier handelt es sich um das sogenannte St. Blasien Gebäude, das zu den hochwertigen und stadtbildprägenden Denkmälern in der „Innenstadt“ und in der Stadt zählt. Das Ensemble besteht aus mehreren Gebäuden bzw. Gebäudeteilen. Das „Hinterhaus“, die Nr. 30 a beherbergt Büros der Kreativwirtschaft; in den Häusern zum Platz am Münster sind eine Gastronomie sowie verschiedenen Nutzungen der Stadt, unter anderem das Bürgerbüro, untergebracht.</p> <p>Das Haus Nr. 30a ist einem guten Zustand, es besteht kein Handlungsbedarf. An den anderen Gebäuden sind zum Teil gestalterische Defizite und Mängel durch Alterung vorgefunden worden. Zur Sicherung des Bestandes, der Bedeutung des Gebäudes an diesem zentralen Platz der „Innenstadt“ und für den Erhalt der Funktion als Anlaufstelle der Stadtverwaltung für deren stark von Bürgern frequentierten Dienstleistungen sind bauliche Maßnahmen erforderlich. Die Maßnahmen sollen dazu beitragen, den südlichen Eingangsbereich des City Centers aufzuwerten.</p> <p>Soweit sinnvoll und möglich, sind die Dienstleistungsangebote der Stadtverwaltung an diesem Standort zu erweitern (die eigentliche Stadtverwaltung liegt dezentral außerhalb der „Innenstadt“). Das können die Zusammenlegung mit der Stadtinformation sein (das teilsanierte „Reddersen-Haus kann dann einer alternativen Nutzung im Sinne des zentralen Versorgungsbereichs zugeführt werden), die Einrichtung eines Fachwerkinfozentrums oder Sitz des Zentrenmanagements usw.</p> <p>Die Maßnahmen sind mit der Freiraumgestaltung für den Platz Am Münster abzustimmen.</p>
<p>Träger der Maßnahme</p>	<p>Stadt Northeim</p>
<p>Kosten</p>	<p>250.000 €</p>
<p>Förderung</p>	<p>220.000 € Städtebauförderung und Mittel der Stadt/andere Finanzierungen</p>

5.5 Entenmarkt 3-4 („Verbändehaus“)	
	 
Kurzbeschreibung	<p>Das stadtbildprägende Gebäude stammt aus dem Jahr 1768, diente 117 Jahre lang als Rathaus und wird seit 1959 für verschiedene öffentliche Einrichtungen genutzt – seit vielen Jahren von mehreren Vereinen und Trägern der Sozialarbeit.</p> <p>Das Haupthaus und der Anbau (1912) wurden vor ca. 25 Jahren von außen instandgesetzt, im Innern zeigen sich bauliche und funktionale Defizite, die die Nutzung beeinträchtigen.</p> <p>Die diversen Nutzungen haben für die „Innenstadt“ und darüber hinaus eine wichtige Funktion. Sie bieten nicht nur Beratung, sondern sind Anlaufstelle und Akuthilfe für Problemfälle in Familien, für junge Frauen und andere Menschen in besonderen Lebenskrisen sowie Sozialkaufhaus. Die dezentrale Lage am Entenmarkt gewährt eine gewisse Anonymität der Beratungssuchenden.</p> <p>Es ist ausdrückliches Ziel der Stadt, diese Einrichtung zu erhalten und am Standort zu verstetigen. Sie ist wichtiger Bestandteil der innerstädtischen Nutzungsvielfalt und der gesamtstädtischen Daseinsvorsorge. Zudem bietet die Konzentration der verschiedenen sozialen Träger Vorteile wie Synergien der Beratungsangebote, und Kosteneinsparungen durch die multifunktionale Nutzung von Räumen.</p> <p>Dafür sind umfangreiche bauliche Maßnahmen erforderlich, die nur mit Unterstützung öffentlicher Mittel finanziert werden können. Es soll versucht werden, neben der Städtebauförderung weitere Finanzierungsmittel einzuwerben. Die Kosten sind am unteren Ende der Preisskala geschätzt, Änderungen sind nach Detailuntersuchungen der baulichen Mängel möglich.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	1.580.000 €
Förderung	1.480.000 € Städtebauförderung, zusätzliche Mitte der Stadt und Dritte

5.3.6 Maßnahmen im Handlungsfeld Mobilität und Verkehr.

Eine gute Erreichbarkeit der „Innenstadt“ ist grundlegende Voraussetzung für die zentrumsrelevanten Nutzungen wie Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen. Bei den Detailplanungen sind daher die Zunahme des MIV und die Nachfrage von Bewohnern, Geschäftsinhabern und Kunden nach ausreichenden Parkplatzangeboten und insbesondere die kurze und unmittelbare Erreichbarkeit von Geschäften zu berücksichtigen.

Durch die historische Stadtstruktur bestehen Grenzen für eine Erweiterung und Differenzierung des Verkehrsnetzes und von Stellplätzen. Sinnvoll sind daher bessere räumliche Vernetzungen zwischen Parken und Einkaufen, aber auch zwischen den unterschiedlichen Mobilitätsformen. Das schließt Radfahrer und vor allem Fußgänger ein. Für Letztere sind einige Straßen wegen deren schlechten Zustandes nur noch eingeschränkt nutzbar. Hinzu kommen die Einschränkungen wegen der historischen Querschnitte in einigen Straßen.

Aus der Bestandsaufnahme wird eingeschätzt, dass in und um die zentralen Bereiche der „Innenstadt“ ausreichend Stellplätze verfügbar sind, wobei die nah gelegenen gut ausgelastet sind. Es ist verständlich, dass der Einzelhandel den Kunden möglichst kurze bzw. gar keine Wege zumuten möchte. Die langjährige Praxis zeigt jedoch, dass vorrangig Qualität, Art und Vielfalt der Sortimente ausschlaggebend für den Kunden sind, das Parken „vor der Ladentür“ kommt als Kriterium erst danach.

Wegen der hochfrequentierten „Innenstadt“ und der auch in Northeim zu erwartenden Folgen des demografischen Wandels sind bei *allen* Umgestaltungen im öffentlichen Raum Aspekte der Barrierefreiheit bzw. –armut und Benutzungsfreundlichkeit zu beachten. In Detailfragen sind Vereinbarungen mit den Denkmalschutzbehörden erforderlich.

6.1	Machbarkeitsstudie Fußgängerzone
Kurzbeschreibung	<p>Die Fußgängerzone in der Breiten Straße und Am Münster mit Erweiterungen über dem Markt und die Alte Poststraße ist der zentrale Einkaufsort des Zentrums mit direktem Anschluss an das City-Center. Eine Fußgängerzone wertet das Einkaufen im unmittelbaren Zentrum der Stadt auf. Erlebniseinkaufen, Bummeln, Aufenthalt und Verweilen im öffentlichen Raum (z.B. in Straßencafes) ist nur ohne die Beeinträchtigungen von fließendem Verkehr möglich.</p> <p>Bereits seit einiger Zeit wird von unterschiedlichen Interessengruppen der Status der Fußgängerzone in Frage gestellt und eine Neubewertung der Vor- und Nachteile angeregt. Im Zusammenhang mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes sowie der Erörterungen im Facharbeitskreis Einzelhandel wurde das Thema vorerst zurückgestellt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass mit der Fortschreibung des Verkehrskonzeptes, der Untersuchung der Ströme aller Verkehrsteilnehmer, der Betrachtungen zu Erreichbarkeit der „Innenstadt“ und zum Parken eine zumindest teilweise Öffnung der Fußgängerzone einer fachlich objektiven Bewertung bedarf. Dabei müssen die offensichtlichen Vorzüge den vermutlich wirtschaftlichen Nachteilen der Fußgängerzone gegeneinander abgewogen und im Interesse der „Innenstadt“ und Gesamtstadt abgewogen werden. Das nach einer breiten Beteiligung der Bewohner, Geschäftsinhaber und –betreiber, der Politik und von Experten erzielt Ergebnis, auch wenn es den Erhalt der verkehrsfreien Zone bedeutet, muss dann von allen Betroffenen und Interessenlagen akzeptiert werden.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	30.000 €
Förderung	30.000 € Städtebauförderung

6.2 und 6.5	Aufwertung von Kreuzungsbereichen (Markt/Mühlenstraße, Schauenpenstiel, Wallstraße/Obere Straße)
Kurzbeschreibung	<p>Einige Kreuzungssituationen, insbesondere mit den in die „Innenstadt“ führenden Straßen, sind unübersichtlich und ordnen den Verkehr nur unzureichend. Hier besteht Handlungsbedarf, um Gefährdungen für alle Verkehrsteilnehmer zu vermeiden und die hierarchische Ordnung des Verkehrs erkennbar zu gestalten. Hinzu kommt die Beseitigung von baulichen und verkehrlichen Mängeln. Die Maßnahmen sind um solche zur Herstellung von Barrierefreiheit bzw. –armut zu ergänzen.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	250.000 €
Förderung	250.000 € Städtebauförderung

6.3 und 6.5	Umbau und Sanierung von Straßen (Mauerstraße, Untere Straße)
Kurzbeschreibung	<p>Bei den Maßnahmen handelt es sich um Grundsaniierungen der gesamten Straße einschließlich Nebenanlagen und Herstellung von Barrierefreiheit/-armut.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	1.130.000 €
Förderung	1.130.000 € Städtebauförderung

6.4	Verbesserung Fußgängerfreundlichkeit (u.a. Ober Straße, Holzhäuserstraße, Mauerstraße, Entenmarkt)
Kurzbeschreibung	<p>Einige Straße können aufgrund ihres historischen Querschnitts die Nutzungsbereiche für die jeweiligen Verkehrsteilnehmer nicht eindeutig trennen. So müssen Fußgänger jeden Alters (mit Kinderwagen, Gehilfen und Krankenfahrstühle) auf die Fahrbahn ausweichen. Im Interesse des Erhalts des historischen Stadtbildes soll in diese Strukturen nicht wesentlich eingegriffen werden. Es ist jedoch notwendig, die Fahrbahnen so aufzuwerten, dass sie von allen Bewohnern der „Innenstadt“ auch genutzt werden können. Vor dem Hintergrund der älter werdenden Bewohner und dem Ziel, die „Innenstadt“ wegen der kurzen Wege gerade für Ältere attraktiv zu halten, sind solche Maßnahmen wichtig.</p> <p>Andern falls drohen mittelfristig die „Abwanderung“ dieser Altersgruppen in andere besser erschlossene Wohngebiete der Stadt, der Verlust der sozialen und Altersmischung der Bewohner und nicht zuletzt der Leerstand von Wohnungen.</p> <p>Art- und Umfang der jeweiligen Maßnahmen müssen im Detail noch ermittelt und mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt werden.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	400.000 €
Förderung	400.000 € Städtebauförderung

6.5	Maßnahmen Barrierefreiheit und für Menschen mit Einschränkungen (u.a. in der Breiten Straße, Am Münster und anderen). Querungshilfen
Kurzbeschreibung	<p>Neben den begleitenden Maßnahmen in den Projekten nach 6.1 bis 6.3 sind weitere Maßnahmen für Menschen mit Einschränkungen (z.B. Gehen, Sehen) vorgesehen. Das betrifft insbesondere die beiden die Fußgängerzone bildenden Breite Straße und Straße Am Münster.</p> <p>So sind z.B. die im Straßenraum ablesbaren Fußwege häufig (und gewünscht) für Werbung, Auslagen, Stadtmöblierung und Außengastronomie genutzt. Damit sind diese Bereiche nur eingeschränkt für Passanten mit Gehhilfe oder ähnlich geeignet. Sie müssen auf die Mitte ausweichen, die wiederum wegen der historischen Beläge Nachteile aufweisen. Fehlende Borde schränken die Nutzung für Menschen mit Sehbehinderungen ebenfalls ein.</p> <p>Unter dieses Projekt fallen auch geringinvasive Maßnahmen in bestehende Straßen, die relativ stark vom Verkehr frequentiert sind. Geeignete Maßnahmen sollen die Querung für Ältere und Menschen mit Beeinträchtigungen erleichtern. Dazu können die Herstellung von Fußgängerüberwegen, kleine Verkehrsinseln (die gleichzeitig die Geschwindigkeit des Verkehrs drosseln) und gegebenenfalls LSA.</p> <p>Daher wird empfohlen, die im Konzept nach 1.7 ermittelten baulichen Maßnahmen mit geringstmöglichen Eingriffen umzusetzen.</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	200.000 €
Förderung	200.000 € Städtebauförderung

6.6 Aufwertung und Umgestaltung von Bushaltestellen (Marktbereich)	
Kurzbeschreibung	<p>Die Bereiche Markt und Hinter der Kapelle sind die zentralen Haltestellen in der „Innenstadt“. Die Haltestellen Hinter der Kapelle (Bild rechts) sind bereits mit Überdachungen ausgestattet, die im Bereich Markt (Bild links) fehlen.</p> <p>Um im weiteren Sinn den ÖPNV zu fördern und in der „Innenstadt“ den MIV zu reduzieren wird empfohlen, die Haltestellen auf dem Markt vergleichbar wie Hinter der Kapelle auszurüsten.</p> <p>Für die Finanzierung sind weitere Finanzierungs- bzw. Fördermittel zu akquirieren (z.B. GVFG).</p>
Träger der Maßnahme	Stadt Northeim
Kosten	40.000 €
Förderung	20.000 € Städtebauförderung und weitere Finanzierungs-/Fördermittel)

6.7	Ordnung der Parkräume in der Oberen Straße
<p>Kurzbeschreibung</p>	<p>Im westlichen Bereich der Oberen Straße sowie im Tourlaviller Wall sind ausreichend Stellplätze verfügbar; diese sind jedoch nicht ausgelastet. Dagegen sind die näher des Zentrums gelegenen Stellplätze überlastet.</p> <p>Wie auf den beiden beispielhaften Bildern sichtbar, findet das Parken relativ ungeordnet statt. Teilweise wird der Durchgangsverkehr behindert.</p> <p>Im Verkehrskonzept nach Projekt 1.4 müssen daher Vorschläge erarbeitet werden, wie das Parken in der Oberen Straße so geordnet werden kann, dass eine Überlastung und „Fehlparken“ verhindert wird. Allein der Verzicht auf Gebühren wird nicht reichen.</p> <p>Eine Finanzierung aus Städtebauförderungsmitteln ist nur möglich, wenn die Parkplätze nach Neuordnung nicht bewirtschaftet werden.</p>
<p>Träger der Maßnahme</p>	<p>Stadt Northeim</p>
<p>Kosten</p>	<p>50.000 €</p>
<p>Förderung</p>	<p>50.000 € Städtebauförderung</p>

5.4 Ergänzende Maßnahmen.

Bis 2017 erhält Northeim zusammen mit vier weiteren Städten Mittel aus dem Programm „Nationale Projekte des Städtebaus“. Der Stadt Northeim sind im Rahmen der Programmumsetzung das Projektmanagement (Fachwerkmanagement) und die Entwicklung einer Konzeptimmobilie zugeordnet. Es wird davon ausgegangen, dass aus dem auslaufenden Förderverfahren Akteurs- und Kommunikationsstrukturen entstanden sind, die in die städtebauliche Gesamtmaßnahme zumindest teilweise übernommen werden können.

Parallel wird die Stadt die Aktualisierung des Verkehrskonzeptes beauftragen. Es wird empfohlen, in die Aufgabenstellung die Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes zu übernehmen und im Detail den künftigen Status der Fußgängerzone zu prüfen.

Den Fachplan Einzelhandel mit Fortschreibung des Zentrenkonzeptes und das Klimaschutzkonzept hat die Stadt bereits beauftragt bzw. abgeschlossen.

5.5 Kosten und Finanzierung.

Die Umsetzung des Förderprogramms setzt den Einsatz von zusätzlichen städtischen Mitteln und den Einsatz von Mitteln Dritter voraus. Dazu zählen die Beteiligungen Privater (Schwerpunkt hier Modernisierung und Instandsetzung) und die Einwerbung komplementärer Fördermittel. Die Städtebauförderung ist eine Anreizfinanzierung und soll als Katalysator für weitere Finanzierungsmittel und Maßnahmen verstanden werden.

Die Einzelmaßnahmen werden nach zwei Prioritäten gegliedert. Die Aufteilung bedeutet keine Wichtung nach Bedeutung, sondern berücksichtigt die zeitliche Umsetzbarkeit.

- Die Priorität 1 umfasst alle Projekte und vorbereitenden Maßnahmen, die zügig vorbereitet und umgesetzt werden können. Dazu gehören u.a. Maßnahmen der instrumentellen Handlungsfelder.
- In der Priorität 2 sind die Vorhaben zusammengefasst, für deren Umsetzung eine höherer Vorbereitungs-, Planungs- und gegebenenfalls Beteiligungsaufwand benötigt wird.

Eine Neubewertung der Prioritäten ist im Verlauf der Umsetzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme möglich.

Die Einzelmaßnahmen sind den jeweiligen Handlungsfeldern zugeordnet. Die Förderungsfähigkeit wurde gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Niedersachsen geprüft und zugeordnet. Bei öffentlichen Maßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass ein überwiegender Gebietsbezug besteht; Effekte über das Gebiet hinaus sind möglich und erwünscht.



Lfd. Nr.	Maßnahmen Northeim "Innenstadt": 2017-2026	Gesamtkosten	davon Finanzierung		Städtebauförderung (incl. EA Stadt)		Städtischer Anteil gesamt
			Private und Dritte	davon Stadt (keine Förderung)	1. Priorität	2. Priorität	
1	Vorbereitende Planungen, Beteiligung und Management. Sicherung des Ortskerns als zentralen Versorgungsbereich.	1.325.417 €	142.189 €	73.228 €	1.070.000 €	40.000 €	443.228 €
	<i>Integrierte Gesamtplanung / Handlungskonzept</i>						
1.1	Vorbereitende Untersuchungen und integriertes Entwicklungskonzept	31.000 €		31.000 €			31.000 €
1.2	Fortschreibung des Entwicklungskonzeptes	20.000 €				20.000 €	6.667 €
	<i>Konzepte und Fachplanungen</i>						
1.3	Fortschreibung Einzelhandelskonzept	17.430 €		17.430 €			17.430 €
1.4	Fortschreibung Verkehrskonzept	20.000 €		20.000 €			20.000 €
1.5	Gestaltungsleitfaden öffentlicher Raum (u.a. Nutzung, Möblierung, Warenauslagen)	15.000 €			15.000 €		5.000 €
1.6	Konzept Barrierefreiheit	10.000 €			10.000 €		3.333 €
1.7	Klimaschutzkonzept	31.987 €	27.189 €	4.798 €			4.798 €
	<i>Wettbewerbe</i>						
1.8	Wettbewerb Kunst/Gestaltung im öffentlichen Raum	20.000 €				20.000 €	6.667 €
	<i>Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung</i>						
1.9	Informationssysteme (u.a. Baukultur, Kulturachse)	50.000 €	10.000 €		40.000 €		13.333 €
1.10	Veröffentlichungen (u.a. Koordinierung mit dem Fachwerkmanagement)	30.000 €	5.000 €		25.000 €		8.333 €
1.11	Beteiligung Bewohner und lokaler Akteure/Planungswerkstätten/Tag der Städtebauförderung	20.000 €			20.000 €		6.667 €
1.12	Verfügungsfonds	200.000 €	100.000 €		100.000 €		33.333 €
	<i>Management der Gesamtmaßnahme</i>						
1.13	Zentren- und Leerstandsmanagement	60.000 €			60.000 €		20.000 €
1.14	Sanierungsberatung	800.000 €			800.000 €		266.667 €
2	Handlungsfeld Einzelhandel, Dienstleistungen und Handwerk.	3.505.000 €	1.655.000 €	0 €	880.000 €	300.000 €	393.333 €
2.1	Zwischennutzungen, Kaschierung und temporäre Nutzung von Leerstände	150.000 €	75.000 €		75.000 €		25.000 €
2.2 a	Gutachten städtebauliche und funktionale Aufwertung City-Center	15.000 €			15.000 €		5.000 €
2.2 b	Städtebauliche und funktionale Aufwertung des City-Centers	1.750.000 €	1.450.000 €			300.000 €	100.000 €
2.3	Bauliche und funktionale Aufwertung der Sonnenpassage/Leerstands-beseitigung	250.000 €	130.000 €		120.000 €		40.000 €
2.4	Leerstands-beseitigung von Ladengeschäften durch Modernisierung und Umnutzung	1.340.000 €			670.000 €		223.333 €



Lfd. Nr.	Maßnahmen Northeim "Innenstadt": 2017-2026	Gesamtkosten	davon Finanzierung Private und Dritte	davon Stadt (keine Förderung)	Städtebauförderung (incl. EA Stadt)		Städtischer Anteil gesamt
					1. Priorität	2. Priorität	
3	Handlungsfeld Wohnen. Bedarfs- und zielgruppengerechter Umbau des Wohnbestandes. Qualifizierung des Wohnumfeldes.	16.190.000 €	12.263.000 €	0 €	4.575.000 €	4.575.000 €	1.541.667 €
	<i>Modellprojekte Fachwerkküfnack (Konzeptimmobilie)</i>						
3.1	Umnutzung/Modernisierung/Instandsetzung Gebäude Schauenstiel 14,16,18/Obere Straße 2	1.880.000 €	1.128.000 €		750.000 €		250.000 €
3.2	Innenquartiersneuordnung und -gestaltung Modellquartier Schauenstiel	140.000 €	70.000 €		70.000 €		23.333 €
	<i>Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes</i>						
3.3	Beseitigung geringer bis mittlerer Schäden an Gebäuden	9.740.000 €	8.055.000 €		2.385.000 €		795.000 €
3.4	Beseitigung schwerer Schäden an Gebäuden	3.000.000 €	2.250.000 €		750.000 €		250.000 €
	<i>Aufwertung des Wohnumfeldes, Neuordnung/Gestaltung von Innenhöfen/-bereichen</i>						
3.5	Quartierskonzepte Innenhöfe/Wohnumfeld	30.000 €			30.000 €		10.000 €
3.6	Ordnungsmaßnahmen (Abbruch störender baulicher Anlagen)	250.000 €	50.000 €		200.000 €		66.667 €
3.7	Herstellung Wohnumfeld (einschließlich wohnungsbezogener Aufenthaltsbereiche)	800.000 €	560.000 €		240.000 €		80.000 €
3.8	Herstellung Barrierefreiheit (u.a. Eingänge, Innenbereiche)	300.000 €	150.000 €		150.000 €		50.000 €
	<i>Sozialplanung</i>						
3.9	Härteausgleich / Umzugskostenhilfen	50.000 €				50.000 €	16.667 €
4	Handlungsfeld öffentlicher Raum, Baukultur und Stadtgestalt.	3.880.000 €	1.000.000 €	0 €	1.645.000 €	1.235.000 €	860.000 €
	<i>Wiederherstellung Stadtbild</i>						0 €
4.1	Rekonstruktion von stadtbildprägenden Gebäuden	1.000.000 €	700.000 €		300.000 €		
	<i>Umgestaltung Plätze (Verbesserung der Nutzung und Erlebbarkeit)</i>						0 €
4.2	Multifunktionale Umgestaltung Münsterplatz	495.000 €				495.000 €	165.000 €
4.3	Medenheimer Platz	250.000 €				250.000 €	83.333 €
	<i>Herstellung und Aufwertung von Raumkanten</i>						0 €
4.4	Raumkantenkonzepte (u.a. Am Klostergarten, Untere Straße, Zwinger)	30.000 €			30.000 €		10.000 €
4.5	Untere Straße	290.000 €	90.000 €		200.000 €		66.667 €
4.6	Zwinger	270.000 €	80.000 €		190.000 €		63.333 €
4.7	Am Klostergarten	430.000 €	130.000 €		300.000 €		100.000 €
	<i>Aufwertung der Wallanlagen und der Stadtmauer (Aufenthaltsbereiche, Erlebnisqualität)</i>						0 €
4.8	Freiraumkonzept Wallanlagen (u.a. Anbindung an Innenstadt, Rundweg, Stadtmauer)	20.000 €			20.000 €		6.667 €
4.9	Aufwertung der Wallanlagen (u.a. Adolf-Hueg-Wall, Bleichewall)	655.000 €			405.000 €	250.000 €	218.333 €
4.10	Rundgang durch die Wallanlagen (u.a. Aufenthaltsbereich, Informationsstelen u.ä.)	120.000 €				120.000 €	40.000 €
4.11	Verbesserung der Wahrnehmung und Erlebbarkeit der Stadtmauer	120.000 €				120.000 €	40.000 €
	<i>Grunderwerb</i>						0 €
4.12	sanierungsbedingter Grunderwerb	200.000 €			200.000 €		66.667 €



Lfd. Nr.	Maßnahmen Northeim "Innenstadt": 2017-2026	Gesamtkosten	davon Finanzierung		Städtebauförderung (incl. EA Stadt)		Städtischer Anteil gesamt
			Private und Dritte	davon Stadt (keine Förderung)	1. Priorität	2. Priorität	
5	Handlungsfeld Infrastruktur und öffentliche Dienstleistungen	5.030.000 €	680.000 €	232.000 €	3.898.000 €	220.000 €	1.604.667 €
	<i>Umnutzungen für kulturelle, freizeitbezogene oder öffentliche Zwecke</i>						
5.1 a	Untersuchung/Machbarkeitsstudie Wallanlagen/Gewölbe	20.000 €			20.000 €		6.667 €
5.1 b	Rekonstruktion und Umbau der Gewölbe (Kulturachse TdN - Jugendzentrum)	900.000 €	180.000 €		720.000 €		240.000 €
5.2	Umnutzung Kirchenplatz 8 für soziale Zwecke (u.a. Kindertagesstätte)	680.000 €		102.000 €	578.000 €		294.667 €
5.3	Medienzentrum	1.600.000 €	400.000 €	100.000 €	1.100.000 €		466.667 €
5.4	Bürgerinfo (Am Münster 30)	250.000 €		30.000 €		220.000 €	103.333 €
5.5	Entenmarkt 3-4 ("Verbändehaus")	1.580.000 €	100.000 €		1.480.000 €		493.333 €
6	Handlungsfeld Mobilität und Verkehr	2.100.000 €	20.000 €	0 €	1.710.000 €	370.000 €	693.333 €
	<i>Voruntersuchungen</i>						
6.1	Machbarkeitsstudie Fußgängerzone einschließlich Beteiligung	30.000 €			30.000 €		10.000 €
	<i>Umbau und Aufwertung von Straßenräumen</i>						
6.2	Aufwertung von Kreuzungsbereichen (u.a. Mühlenstraße, Wallstraße, Schauenpestiel)	250.000 €				250.000 €	83.333 €
6.3	Umbau und Aufwertung von Straßen (u.a. Untere Straße, Mauerstraße)	1.130.000 €			1.130.000 €		376.667 €
6.4	Verbesserung Fußgängerfreundlichkeit (u.a. Obere Straße, Entenmarkt, Häuserstraße)	400.000 €			400.000 €		133.333 €
6.5	Herstellung von Barrierefreiheit/-armut (u.a. Breite Straße/Am Münster) und Querungshilfen	200.000 €			150.000 €	50.000 €	66.667 €
	<i>Aufenthaltsbereiche</i>						
6.6	Bushaltestelle Markt	40.000 €	20.000 €			20.000 €	6.667 €
	<i>Ordnung von Parkräumen (ruhender Verkehr)</i>						
6.7	Obere Straße	50.000 €				50.000 €	16.667 €
	Summe (über alle Handlungsfelder)	32.030.417 €	15.760.189 €	305.228 €	13.778.000 €	6.740.000 €	5.536.228 €
				Finanzierung:	Städtebauförderung (brutto incl. EA)	20.518.000 €	
					davon: Ausgleichsbeträge	800.000 €	Schätzung
					davon: Grundstückserlöse	120.000 €	Schätzung
					Städtebauförderung (netto incl. EA)	19.598.000 €	
					davon: Finanzhilfen	13.065.333 €	
					davon: Eigenanteil Stadt	6.532.667 €	

6. Verfahrensrecht und Rechtsinstrumente

6.1 Grundsätze und Verfahrenswahl.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände i.S.v. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB wesentlich verbessert oder umgestaltet werden soll. Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung müssen im öffentlichen Interesse liegen. Durch die einheitliche Vorbereitung lassen sich mit Hilfe der städtebaulichen Planung die verschiedenen Einzelmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes auf ein gemeinsames Ziel ausrichten, aufeinander abstimmen und miteinander verbinden.

Sofern die materiell rechtlichen Festlegungsvoraussetzungen vorliegen, muss das Fördergebiet per Satzung förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt werden. Dabei ist der Umfang der genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge festzulegen und das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass die Gesamtmaßnahme zweckmäßig und zügig durchgeführt werden kann. Eine weitere Voraussetzung ist die Finanzierbarkeit der Sanierungsmaßnahme und somit die Sicherung der Zügigkeit der Durchführung. Gemäß den Bestimmungen des Besonderen Städtebaurechts im BauGB sind für die Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ die Voraussetzungen für die Festlegung als Fördergebiet nicht gegeben.

Wie im Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen beschrieben, weist das Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ Defizite und Entwicklungshemmnisse auf. Diese sind gemäß BauGB in Funktions- und Substanzschwächen zu differenzieren.

Funktionsschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt wird. Dabei sind zu u.a. berücksichtigen:

- die Notwendigkeit der Sicherung und Anpassung der städtebaulichen und baulichen Strukturen wegen der bereits eingetretenen und absehbaren Folgen des strukturellen und demografischen Wandels in der „Innenstadt“;
- die nicht den Anforderungen an eine mittelzentrale Altstadt und den Vorstellungen der Bewohner entsprechende Gestaltung, Funktion und Ausstattung öffentlicher Räume;
- untergenutzte, brachliegende bzw. nicht ausreichend erschlossene Flächen, die für die Umsetzung der Entwicklungsziele aktiviert werden können (u.a. Am Klostergarten, Innenbereiche und –höfe, Gewölbekeller am Tourlaviller Wall);
- zunehmender und sich manifestierender Leerstand in den zentralen Bereichen der „Innenstadt“
- fehlende gestalterischen, bauliche und funktionale Vernetzungen zwischen den Funktionsbereichen Einzelhandel/Dienstleistungen/Fußgängerzone und zwischen den beiden Bereichen Kultur/Freizeit

Eine wesentliche Funktionsschwäche im Untersuchungsgebiet besteht darin, dass aufgrund des Strukturwandels und den damit einhergehenden signifikanten Änderungen im Einzelhandel die Versorgungsfunktionen der „Innenstadt“ gefährdet ist und damit möglicherweise seine mittelzentrale Funktion nicht mehr ausreichend erfüllt werden kann. Bereits jetzt sind länger anhaltende Leerstände in ehemaligen Ladengeschäften vorhanden, deren Aktivierung an bauliche Grenzen und/oder erreichte Marktsättigung stößt. Das betrifft auch die Wohnangebote, die nicht ausreichend für die sich abzeichnenden Änderungen der Nachfrage wegen Alterung, Verkleinerung der Haushaltsgößen und Zunahme der Haushaltszahlen sowie nicht ausreichend für die Zielgruppe Familie (mit und ohne Kinder) ausgerichtet sind.

Weitere Funktionsschwächen bestehen u.a. in den fehlenden Aufenthalts- und Verweilqualitäten in Teilbereichen sowie fehlende Barrierefreiheit im gesamten Untersuchungsgebiet.

Substanzschwächen liegen nach § 136 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht. Dabei sind zu berücksichtigen:

- der bauliche Zustand vieler Gebäude ist schlecht und bedarf einer Modernisierung;
- die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
- es besteht ein flächenhafter Bedarf für die energetische Ertüchtigung des Gebäudebestandes;
- der Zustand und die Ausstattung vieler Gebäude und Wohnungen entspricht nicht der veränderten Nachfrage und künftigen Bedarfen;
- der bauliche und funktionale Zustand öffentlicher Gebäude (Medenheimer Straße 15, Am Münster 30) ist mäßig bis schlecht und nicht in jeder Hinsicht auf künftige Bedarfe ausgerichtet;
- viele Gebäude (unterschiedlicher Nutzungen) und Wohnungen sind nicht barrierefrei erreichbar; das trifft auch für weite Teile des öffentlichen Raums zu;
- bebaute und unbebaute Flächen sind nach Art, Maß und Zustand entweder zu hoch verdichtet und bieten kaum Raum für eine wohnungsnahes Umfeld bzw. sind nicht ausreichend genutzt (u.a. Am Klostersgarten);
- es bestehen Defizite im Zustand, Ausbau und in der Gestaltung vorhandene Erschließungsanlagen und Freiräume;

Aus den festgestellten Funktions- und Substanzschwächen ergibt sich ein besonderer städtebaulicher Handlungsbedarf, zu dessen Umsetzung unterschiedliche Instrumente zu prüfen und zu bewerten sind. Die Stadt hat dabei das „Übermaßverbot“ zu beachten. Deshalb ist zunächst zu überprüfen, ob das Instrument der Sanierungsmaßnahme tatsächlich angewendet werden muss, um die Entwicklungsziele in ihrer Gesamtheit zu erreichen. Dabei ist vom Grundsatz der Verhältnismäßigkeit auszugehen, da die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nur dann gerechtfertigt ist, wenn kein milderes Mittel des Planungsrechtes zur Verfügung steht, um die städtebauliche Zielsetzung zu erreichen.

Im Ergebnis dieser Abwägung wird festgestellt, dass die in den vorbereitenden Untersuchungen erfassten Missstände und Mängel nicht durch die Anwendung des normalen Planungsrechts beseitigt werden können. Das Gebiet ist flächendeckend mit verbindlichen Bauleitplänen überplant, trotzdem konnten damit nicht alle Potenziale aktiviert werden. Das betrifft u.a. erforderliche Neuordnungsmaßnahmen in den Innenbereichen, Handlungsbedarfe im Freiraum und bei der verkehrlichen Infrastruktur und besonders die Beseitigung der Leerstände sowie die Aktivierung der Gebäudepotenziale für das Wohnen und neue Geschäftsideen. Daher ist die Anwendung des Besonderen Städtebaurechts erforderlich. Es wird erwartet, dass durch die Maßnahmen in diesen Bereichen Bodenwertsteigerungen aufgrund der Qualitätsverbesserungen eintreten. Bereits bei Annahme von Bodenwertsteigerungen muss die Stadt Northeim die Sanierung im umfassenden Verfahren durchführen; es gibt keinen Ermessensspielraum. Ob die Bodenwertsteigerungen tatsächliche eintreten, wird sich erst im Verlauf der Durchführung zeigen. Ein Wechsel des Sanierungsverfahrens ist unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

In begründeten Fällen und nach einer differenzierten Betrachtung der Probleme im Untersuchungsgebiet kann das Besondere Städtebaurecht unterschiedlich angewendet werden. So kann für Teilbereiche die Festlegung eines Sanierungsgebietes im umfassenden Verfahren, in anderen Bereichen im vereinfachten Verfahren erfolgen. Aufgrund der Verteilung der Defizite und Missstände über das Untersuchungsgebiet wird nach derzeitigen Erkenntnissen angenommen, dass das umfassende Verfahren im gesamten Gebiet zur Anwendung kommen muss. Zusammengefasst wird daher eine räumliche Abgrenzung im umfassenden Verfahren empfohlen. Es erscheint zweckmäßig, die Gesamtmaßnahme auf diese Weise durchzuführen und die beschriebenen Mängel und Missstände mit einem angemessenen instrumentellen, rechtlichen, finanziellen und organisatorischen Aufwand zu beheben.

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 Abs. 1 BauGB trifft auch eine Entscheidung über die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 144 ff. BauGB bzw. der bodenrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB. Mit dem umfassenden Sanierungsverfahren sind folgende Vorschriften verbunden:

- die Nichtberücksichtigung (gebäude)sanierungsbedingter Grundstückswerterhöhungen bei der Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen (§ 153 Abs.1 BauGB);
- die Kaufpreisprüfung, die dazu führt, dass ein Kaufpreis über dem sanierungsunbeeinflussten Anfangswert nicht genehmigt werden kann;
- der Ankauf eines Grundstücks nur zum „sanierungsunbeeinflussten“ Anfangswert erfolgen darf (§ 153 Abs. 3 BauGB);
- der Verkauf eines Grundstückes nur zum Neuordnungswert zulässig ist (§ 153 Abs. 4 BauGB); (Abschläge für die Wartezeit bis zur rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Gebietes sind zulässig);
- die Erhebung von Ausgleichsbeträgen (§ 154 ff. BauGB) anstelle der Beitragsverpflichtung nach § 127 BauGB (Erschließungsbeitrag);
- die Verteilung von Überschüssen aus der Sanierungsmaßnahme auf die Eigentümer der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke (§ 156a BauGB).

Neben den vorher beschriebenen verfahrensabhängigen Vorschriften kommen im „umfassenden Verfahren“ folgende sanierungsrechtliche Vorschriften des BauGB zur Anwendung:

- § 24 Abs. 1 Nr. 3 über das allgemeine Vorkaufsrecht beim Kauf von Grundstücken im Sanierungsgebiet;
- § 88 Satz 2 über die Enteignung aus städtebaulichen Gründen;
- §§ 144 und 145 über die Genehmigung von Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgängen;
- §§ 180 und 181 über den Sozialplan und den Härteausgleich,
- §§ 182 bis 186 über die Aufhebung bzw. Verlängerung von Miet- oder Pachtverhältnissen.

Die Begrenzung der Bodenpreise im umfassenden Verfahren kann wesentlich dazu beitragen, durch moderate Preisbildung den Verkauf von Grundstücken zu aktivieren, Kaufanreize zu generieren und damit den Leerstand in der „Innenstadt“ zu beseitigen. Dagegen kann ein spekulativer und unkontrollierter Grundstücksmarkt den Leerstand manifestieren, negative Effekte auf die Investitionsbereitschaft zur Folge haben, den Zuzug mittlerer Einkommensgruppen behindern und damit den von der Stadt geplanten städtebaulichen Erneuerungsprozess erschweren.

Der Verzicht auf die Erhebung von Ausbaubeiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (stattdessen werden die in der Regel niedrigeren Ausgleichsbeträge erhoben) die Finanzierung von privaten Modernisierungsmaßnahmen und die Eigentumsbildung unterstützen.

Bei dem vereinfachten Verfahren ist die Finanzierung von Erschließungsmaßnahmen und Maßnahmen im öffentlichen Raum aus der Städtebauförderung in den meisten Fällen nicht möglich, weil primär die Eigentümer über Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz zur Finanzierung der vorgenannten Vorhaben herangezogen werden können.

Durch die Anwendung der Genehmigungsvorbehalte nach den §§ 144 ff. BauGB hat die Stadt Northeim nicht nur steuernden Einfluss auf den Grundstücksmarkt, sondern zudem die Möglichkeit der Einflussnahme auf bauliche Maßnahmen und Nutzungen.

Es ist festzustellen, dass die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften für die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung nicht ausgeschlossen werden können.

Die Beseitigung der strukturellen und funktionalen Defizite sowie der städtebaulichen und baulichen Missstände zur Sicherung und teilweisen Wiederherstellung der Funktionskraft der „Innenstadt“ als kulturelles, soziales und wirtschaftliches Zentrum liegt im öffentlichen Interesse und dient dem Wohl der Allgemeinheit.

6.2 Abgrenzung des Sanierungsgebietes.

Bei der Abgrenzung des Sanierungsgebietes hat die Stadt Northeim einen Ermessensspielraum, der sich vorrangig an den im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festgestellten städtebaulichen Missstände, deren Beseitigung Anlass und Ziel der geplanten Sanierungsmaßnahme ist, orientiert. Dabei muss gewährleistet sein, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Größe des Sanierungsgebietes und die damit verbundene Anzahl durchführbarer Maßnahmen muss in einem vernünftigen Verhältnis zur Höhe der verfügbaren Sanierungsmittel stehen und in einem angemessenen Zeitrahmen umsetzbar sein.

Bei der Festlegung der Sanierungsgebietsgrenze muss die Stadt die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen und der Betroffenenbeteiligung sorgfältig abwägen und nur solche Grundstücke in das künftige Sanierungsgebiet aufnehmen, die für die Durchführung der Sanierung zwingend benötigt werden. Eine mangelhafte Abwägung kann den Beginn und die Durchführung der Gesamtmaßnahme durch die daraus folgenden negativen Rechtsfolgen wesentlich erschweren und zeitlich behindern.

Aus sanierungsrechtlichen Gründen wird eine klare, eindeutige Grenzföhrung vorgeschlagen, die sich u.a. an Liegenschaftsgrenzen oder sichtbaren topografischen Merkmalen orientiert. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes hängt grundsätzlich von Zweckmäßigkeitserwägungen ab. Maßgebend sind die von der Stadt festgelegten Ziele und Zwecke der Sanierung. Vor dem Hintergrund der beschriebenen funktionalen Defizite und städtebaulichen Missstände sowie der übergeordneten Zielsetzung, die „Innenstadt“ städtebaulich, baulich und funktional in ihrem Bestand zu sichern und zu stärken und zu entwickeln, ergibt sich der folgende Abgrenzungsvorschlag.

Das empfohlene Sanierungsgebiet „entlässt“ einige Bereiche aus dem Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen, in denen keine wesentlichen Missstände und Defizite identifiziert wurden bzw. die für die Umsetzung der Sanierungsziele nicht erforderlich sind. Dies betrifft im Wesentlichen die Wallanlagen, in denen keine baulichen und funktionalen Missstände und Mängel vorgefunden wurden (Alter Friedhof, Kommandantenwall, Graf-Scharfenberg-Platz).

Damit konzentriert sich der Fördermitteleinsatz auf den tatsächlichen Bedarf. Es wird davon ausgegangen, dass der vorgeschlagene Gebietsumriss zweckmäßig ist und die Umsetzung der Maßnahmen zur Behebung der festgestellten Missstände und Defizite sichert. Das vorgeschlagene Fördergebiet bildet eine funktionale Einheit. Die Größe wird auf 28,4 ha geschätzt. Ein größer gefasstes Fördergebiet ist für die die Entwicklungsziele und die Sicherung der Daseinsvorsorge nicht erforderlich.



Abbildung 41, Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet Northeim „Innenstadt“
Quelle: Stadt Northeim, eigene Darstellung

6.3 Zeitliche Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung.

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird von einem Zeitraum von voraussichtlich 12 Jahren für die Durchführung der Fördermaßnahme ausgegangen. Sollte absehbar sein, dass die wesentlichen Sanierungsziele in diesem Zeitraum nicht umgesetzt werden können, kann die Dauer in Abstimmung mit der Programmbehörde und nach Beschluss des Rates der Stadt Northeim angemessen verlängert werden.

6.4 Beteiligung von Betroffenen und TöB.

Die Realisierung und der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme hängen in großem Maße von der Akzeptanz und der aktiven Mitarbeit der Betroffenen ab, in der beantragten Förderkulisse der Städtebauförderung in besonderem Maße vom Einzelhandel und privaten Gebäudeeigentümern.

Nach § 137 BauGB ist eine frühzeitige Erörterung der Sanierung mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen durchzuführen. Gleichzeitig soll die Erörterung dazu dienen, die Mitwirkungsbereitschaft aller Sanierungsbetroffenen anzuregen und sie für die städtebaulichen und stadtökonomischen Vorstellungen und Ziele zu gewinnen sowie die privaten Belange als Grundlage einer gerechten Abwägung mit den öffentlichen Belange zu ermitteln. Durch die Erörterung erhält die Stadt Northeim Material und Hinweise für die Abwägung bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierung gem. § 136 Abs. 4 BauGB.

Die Beteiligung der Betroffenen und Interessierten wurde in einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt. Hier wurden die festgestellten Defizite und Missstände, die erforderlichen Maßnahmen zu deren Beseitigung, die Maßnahmenschwerpunkte, die allgemeinen Entwicklungsziele, das geplante vereinfachte Sanierungsverfahren und der weitere inhaltliche und zeitliche Fortgang der Sanierung erörtert. Die Hinweise und Anregungen der Beteiligten sind im vorliegenden Bericht eingearbeitet und spiegeln sich in den Entwicklungszielen und Maßnahmen wider.

Es wird empfohlen, die Beteiligung im Verlauf der Gesamtmaßnahme fortzusetzen, insbesondere bei der Vorbereitung von öffentlichen Baumaßnahmen bzw. solchen Vorhaben mit einer breiten Wirkung auf die „Innenstadt“ (u.a. Entscheidungen über den künftigen Status der Fußgängerzone).

Gemäß § 139 Absatz 2 i.V. m. § 4 Absatz 2 und § 4a Absatz 1 bis 4 Baugesetzbuch sind die Träger öffentlicher Belange (TöB) an den vorbereitenden Untersuchungen zu beteiligen. Sie sollen sich im Rahmen ihrer Stellungnahmen auf ihre Aufgabenbereiche beschränken und Aufschluss über die von Ihnen beabsichtigten Planungen und deren zeitliche Abwicklung geben, die für die städtebauliche Erneuerung des Gebietes von Bedeutung sind und berücksichtigt werden müssen. Die Träger öffentlicher Belange haben die Stadt Northeim auch über etwaige Änderungen ihrer Absichten zu unterrichten.

Die Ergebnisse der Stellungnahmen der TöB sind in der Anlage dokumentiert.

6.5 Sozialplan.

Wirken sich städtebauliche Sanierungsmaßnahmen voraussichtlich nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen aus, so hat die Stadt gemäß § 180 BauGB Vorstellungen zu entwickeln und mit den Betroffenen zu erörtern, wie nachteilige Auswirkungen möglichst vermieden oder gemildert werden können. Die Stadt hat den Betroffenen bei ihren eigenen Bemühungen, nachteilige Auswirkungen zu vermeiden oder zu mildern, zu helfen, insbesondere beim Wohnungs- und Arbeitsplatzwechsel sowie beim Umzug von Betrieben. Soweit öffentliche Leistungen in Betracht kommen können, soll die Stadt hierauf hinweisen. Sind Betroffene nach ihren persönlichen Lebensumständen nicht in der Lage, Empfehlungen und anderen Hinweisen der Stadt zur Vermeidung von Nachteilen zu folgen oder Hilfen zu nutzen, oder sind aus anderen Gründen weitere Maßnahmen der Stadt erforderlich, hat die Stadt geeignete Maßnahmen zu prüfen. Im Ergebnis dieser Erörterungen ist ein Sozialplan zu erstellen.

Die sozialen Folgen der Sanierung sind gegenwärtig weder konkret feststellbar noch in Kosten bezifferbar. Möglich sind der Umzug von Wohnungsmietern und/oder Nutzern von Ladengeschäften bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden. Diesbezügliche Erfordernisse wurden im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen nicht im Einzelnen geprüft. Insgesamt werden derzeit keine nachteiligen Auswirkungen bzw. unzumutbaren materiellen Nachteile durch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes auf die Betroffenen erwartet. Ein Sozialplan nach § 180 BauGB ist daher zurzeit nicht erforderlich.

Die vorgeschlagenen Baumaßnahmen sollen im Regelfall ohne einen Wohnplatzwechsel erfolgen. Erfordern die Maßnahmen jedoch einen Auszug, ist jedoch davon auszugehen, dass diese unter Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Kündigungsfristen für Mietverhältnisse durchführbar sind bzw. ein ggf. notwendiger zeitweiser Auszug erfolgen kann, ohne dass das Mietverhältnis gekündigt oder aufgehoben werden muss.


Sollten sich dennoch für Grundeigentümer, Wohnungsmieter und Mieter von gewerblichen Objekten sanierungsbedingte Nachteile ergeben, so wird die Stadt entsprechende Beratungsangebote unterbreiten und Vorstellungen zur Vermeidung oder Milderung dieser Auswirkungen entwickeln.

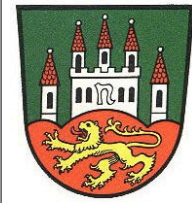
6.6 Fazit.

Im für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Northeim „Innenstadt“ vorgesehenen abgegrenzten Bereich bestehen deutliche Missstände im Sinne von § 136 BauGB. Ziel ist es, diese städtebaulichen Missstände durch wesentliche Verbesserungen und Umgestaltungen zu beheben. Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände sowie der wirtschaftsstrukturellen Defizite in diesem zentralen innerstädtischen Bereich mit seiner historischen und städtebaulichen Bedeutung und den Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt und das Umland - insbesondere in den Sektoren Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur, Freizeit, Daseinsvorsorge - und nicht zuletzt auch als Wohnstandort liegt dabei im besonderen öffentlichen Interesse. Angesichts der Komplexität und des Umfangs der festgestellten Missstände ist es erforderlich, eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach § 136 ff. BauGB durchzuführen. Die Gesamtmaßnahme besteht aus einer Vielzahl baulicher und sonstiger Einzelmaßnahmen, die erst in ihrem Zusammenwirken die gewünschten Effekte erreichen. Die Maßnahmen sind aufeinander abgestimmt und unter Verantwortung und Steuerung durch die Stadt Northeim sowie unter Einsatz öffentlicher Mittel zügig durchzuführen. Die Durchführung der Gesamtmaßnahme zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände mit ihren Einzelvorhaben erfolgt von der Vorbereitung bis zum erfolgreichen Abschluss in einer wirtschaftlichen und rechtlichen Einheit.

7. Planteil



 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Stadt Northeim

Vorbereitende Untersuchungen
gem. § 141 BauGB und
Integriertes Entwicklungskonzept
für das Untersuchungsgebiet
"Innenstadt" in Northeim

Plan 0
Untersuchungsgebiet

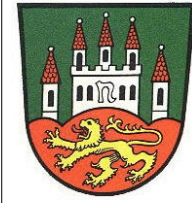
M 1:2.750



- Einzeldenkmal gem. NDSchUG (derzeitiger Stand, NLD)
- Denkmalgeschützter Freibereich
- historisches Straßenpflaster

Hinweis!
 Die Kartengrundlage ermöglicht keine gebäudescharfe Abtrennung zwischen Haupt- und Nebengebäude. Abweichungen zum Verzeichnis der Baudenkmale sind möglich.

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

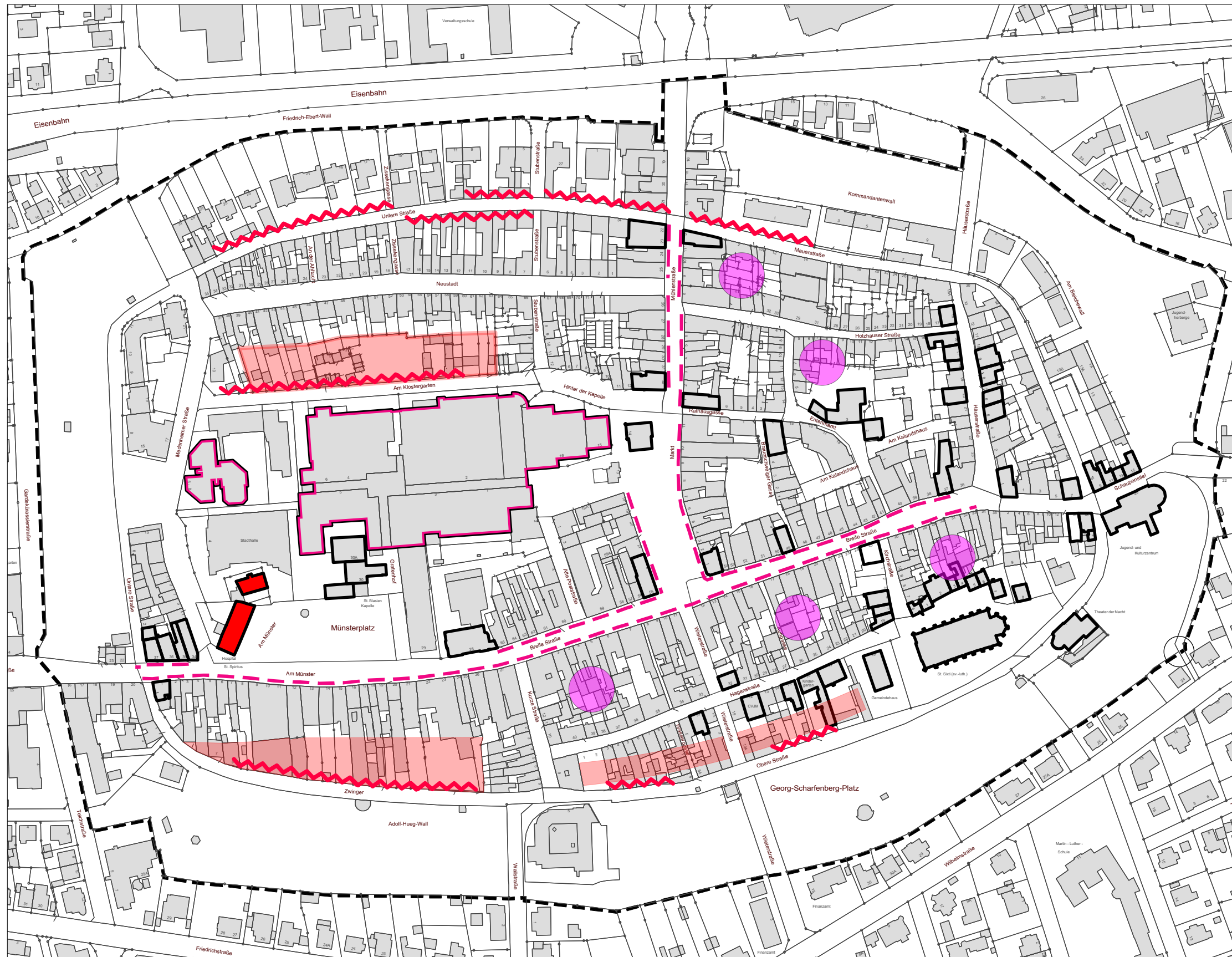








Stadt Northeim


Vorbereitende Untersuchungen
 gem. § 141 BauGB und
 Integriertes Entwicklungskonzept
 für das Untersuchungsgebiet
 "Innenstadt" in Northeim


Plan 1 Denkmalpflege

M 1:2.750



-  städtebauliches Entwicklungspotenzial
-  unmaßstäbliche Fassaden
-  unmaßstäbliche Fassade im Erdgeschoss (schem.)
-  aufgelöste Raumkanten
-  hohe Dichte im Innenbereich
-  stadtbildprägende Gebäude

 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

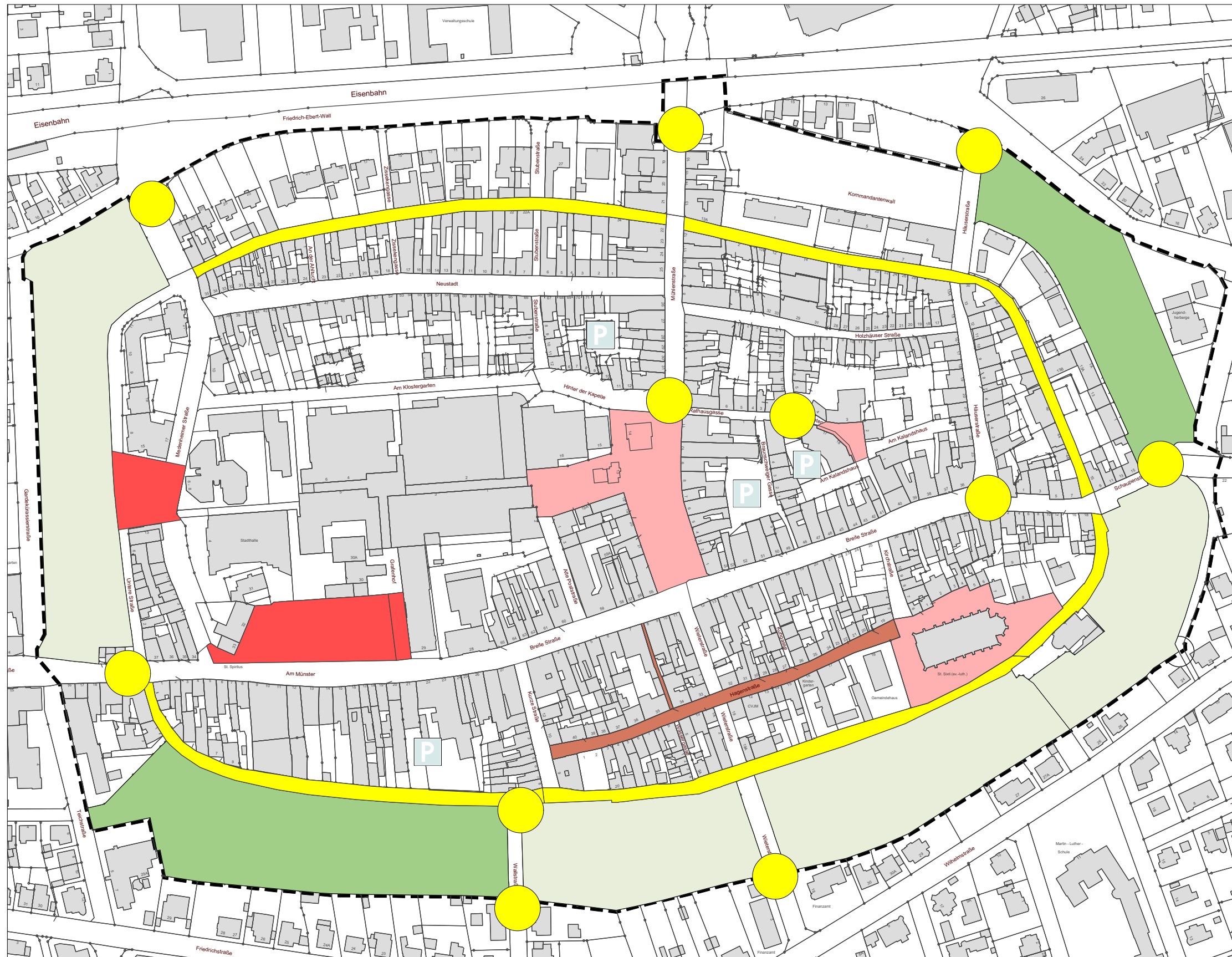


Stadt Northeim

Vorbereitende Untersuchungen
gem. § 141 BauGB und
Integriertes Entwicklungskonzept
für das Untersuchungsgebiet
"Innenstadt" in Northeim


Plan 2
Stadtbild

M 1:2.750



Freiflächen

-  Grünflächen mit Potenzial für Attraktivität
-  Grünflächen mit Aufenthaltsqualität
-  Straßenraum mit baulichen und Gestaltungsdefiziten
-  denkmalgeschützter Straßenraum
-  Stadtzugänge und Kreuzungen mit Gestaltungsdefiziten
-  Großparkplätze
-  Platz-Freiflächen mit Aufenthaltsqualität
-  Platz mit Aufwertungspotenzial

 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Stadt Northeim

Vorbereitende Untersuchungen
gem. § 141 BauGB und
Integriertes Entwicklungskonzept
für das Untersuchungsgebiet
"Innenstadt" in Northeim

Plan 3

Bestand und Analyse Freiflächen

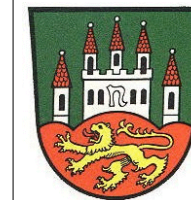
M 1:2.750



Nutzung

- Wohnen
- Einzelhandel/Dienstleistung
- gemischte Nutzung
- öffentliche Nutzung
- Schwerpunkt / Dienstleistung und Einzelhandel
- kulturelle Einrichtungen
- Leerstand
- Teilleerstand

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Stadt Northeim

Vorbereitende Untersuchungen
gem. § 141 BauGB und
Integriertes Entwicklungskonzept
für das Untersuchungsgebiet
"Innenstadt" in Northeim

Plan 4

Bestand und Analyse

Nutzung

M 1:2.750



- geringe Mängel
- mittlere Mängel
- schwere Mängel

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

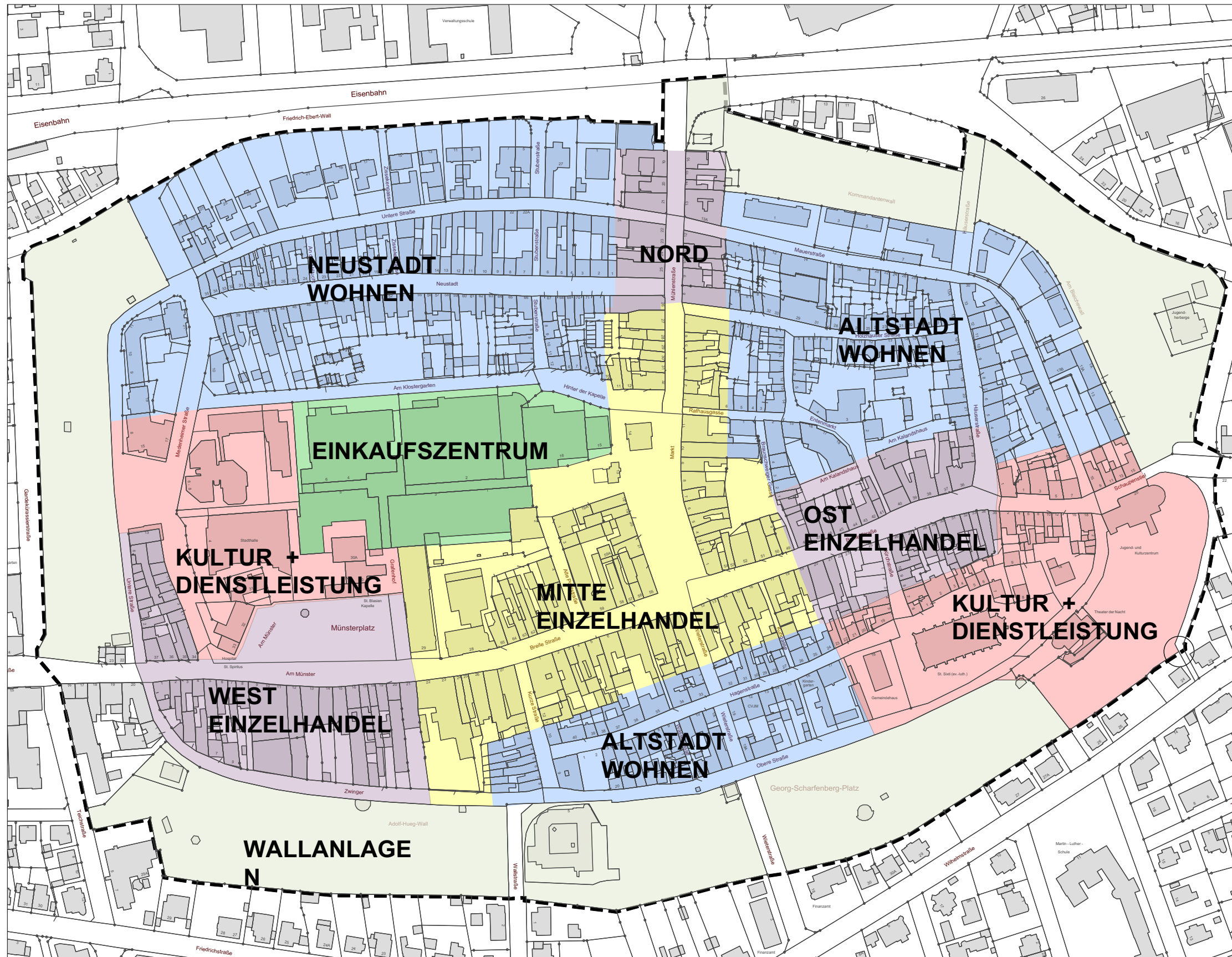


Stadt Northeim

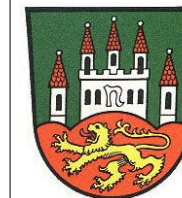
Vorbereitende Untersuchungen
gem. § 141 BauGB und
Integriertes Entwicklungskonzept
für das Untersuchungsgebiet
"Innenstadt" in Northeim

Plan 5
Bauliche Mängel

M 1:2.750



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

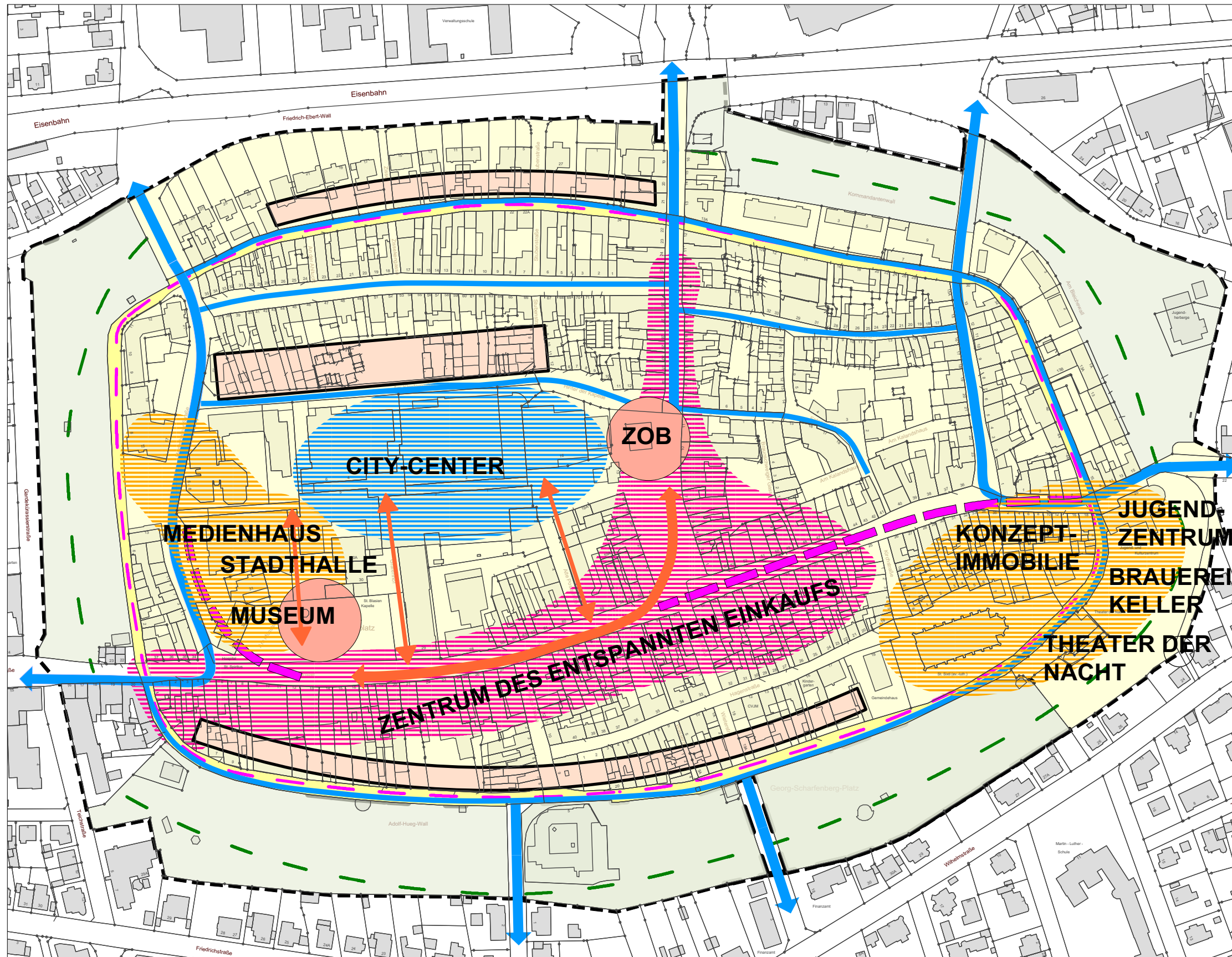


Stadt Northeim

Vorbereitende Untersuchungen
gem. § 141 BauGB und
Integriertes Entwicklungskonzept
für das Untersuchungsgebiet
"Innenstadt" in Northeim

Plan 6
Quartiere und Funktionen

M 1:2.750




Schwerpunktbereiche

- historische Stadtbefestigungsanlagen
- kleinteiliger Einzelhandel/Gastronomie
- großflächiger Einzelhandel
- Wohnen
- wichtige Plätze als zentrale Orte

Erschließung

- Aufbau stadthistorischer Rundwanderwege Stadt
- Aufbau stadthistorischer Rundwanderwege Wallanlagen
- Kfz-Haupt- und Nebenerschließung
- Entwicklungsprozente Wohnen
- Kulturachse
- Zentrum des entspannten und gehobenen Einkaufs
- Verdeutlichung der historischen Stadtzugänge
- Beseitigung räumlicher gestalterischer Mängel
- Verbesserung Verbindungsqualität
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Stadt Northeim

Vorbereitende Untersuchungen
gem. § 141 BauGB und
Integriertes Entwicklungskonzept
für das Untersuchungsgebiet
"Innenstadt" in Northeim


Plan 7


Räumliches Leitbild und Ziele

M 1:2.750



Maßnahmen

-  Einzelhandel/Dienstleistung/Handwerk
-  Wohnen/Wohnumfeld
-  Baukultur/Stadtgestalt
-  Infrastruktur/öffentliche Dienstleistung
-  Mobilität und Verkehr

 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

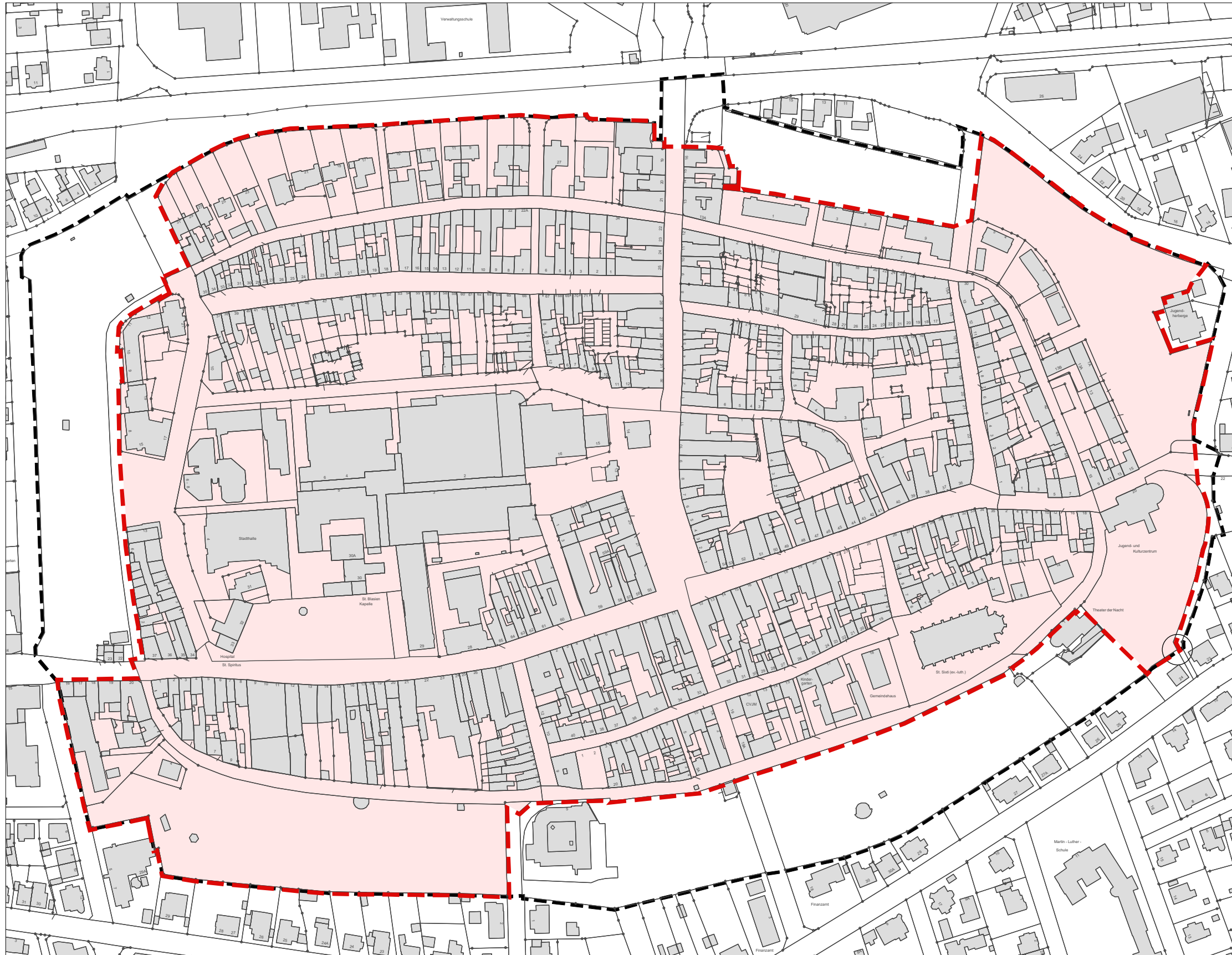


Stadt Northeim

Vorbereitende Untersuchungen
gem. § 141 BauGB und
Integriertes Entwicklungskonzept
für das Untersuchungsgebiet
"Innenstadt" in Northeim

Plan 8
Maßnahmen

M 1:2.750



Abgrenzung des Sanierungsgebietes
 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes



Stadt Northeim

Vorbereitende Untersuchungen
 gem. § 141 BauGB und
 Integriertes Entwicklungskonzept
 für das Untersuchungsgebiet
 "Innenstadt" in Northeim

Plan 9
Sanierungsgebiet

M 1:2.750

8. Anlagen

Quellen

Northeim im 20. Jahrhundert, Heimat- und Museumsverein für Northeim und Umgebung e.V., Northeim 2002

Northeim – Stadt im Wandel, Kurt Brockhausen, Northeim 1991

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Das Zentrenprogramm der Städtebauförderung, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin, 2009

Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – drei Jahre Praxis, Erster Statusbericht zum Zentrenprogramm der Städtebauförderung, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Berlin, 2011

Baugesetzbuch, zuletzt geändert am 20.10.2015

Diverse Unterlagen, Daten, Pläne der Stadt Northeim

Diverse Publikationen von Landesbehörden (u.a. NBank, Landesregierung)

Städtebauförderungsrichtlinien des Niedersachsen, 2015

Statistik Bundesagentur für Arbeit