

Entwicklungskonzept Innenstadt Stadt Gronau (Leine)



Stadt
Gronau (Leine)



Entwicklungs-
konzept
Innenstadt

Entwicklungskonzept Innenstadt

**Stadt
Gronau (Leine)**



Auftraggeber
Stadt Gronau (Leine)

Ausarbeitung

plan zwei

Stadtplanung und Architektur
Postkamp 14 a
30519 Hannover

Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieße
Dipl.-Ing. Brigitte Nieße
Dipl.-Ing. Lisa Nieße
Andre Pollok, Student, Stadt- und
Regionalplanung

Juni 2014

Inhalt

1	Ausgangssituation	5
1.1	Stadtgeschichte und Stadtentwicklung	7
1.2	Innenstadt im Wandel	10
1.3	Städtebauliche Struktur	16
1.4	Zusammengefasste Ergebnisse der städtebaulichen Bestandsanalyse	28
2	Leitbilder	29
2.1	Die Werte der Innenstadt schätzen: Qualitäten ausbauen	29
3	Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes	32
3.1	Stadtkultur & Stadtgeschichte: Vergangenheit im Hier und Jetzt	32
3.2	Wohnen: Einwohner gewinnen, Angebot gestalten	34

3.3	Öffentlicher Raum und Grünflächen: Qualitäten entdecken	39	4
3.4	Einzelhandel & Dienstleistungen: Vielfalt ausbauen und gezielt vermarkten	43	
3.5	Verkehrsorganisation: Barrierearmut und Erreichbarkeit	47	
3.6	Kommunikation: Aufenthaltsqualität für alle Generationen	53	
3.7	Strukturkonzept	61	
4.	Förderprogramme für die Programmumsetzung	63	
4.1	Aktive Stadt- und Ortsteilzentren	63	
4.2	Energetische Quartierskonzepte und Sanierungsmanagement	67	
4.3	Sanierungsmanagement: Koordination der Umsetzung	68	

1 Ausgangssituation

Seit geraumer Zeit wird in der Stadt Gronau an der Leine aus unterschiedlichen Anlässen immer wieder über die Innenstadtentwicklung diskutiert (Verkehrskonzept, Marktplatzentwicklung etc.). Im Rahmen der Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes und mit der Bildung des Arbeitskreises „Einzelhandelskonzept Gronau/Leine“ wurden erste Grundlagendaten, Bedarfsabschätzungen und strategische Planungen zusammengetragen. Eine Analyse von Stärken und Schwächen als auch von Chancen und Risiken der Innenstadtentwicklung wurden als Grundlage für eine weitere Diskussion dokumentiert.

Mit der in 2013 erfolgten Beauftragung des Entwicklungskonzeptes Innenstadt wird das Ziel verfolgt, diese Diskussionen aufzugreifen und zu einem integrierten Entwicklungskonzept für die Innenstadt zusammenzufassen, das als Richtschnur für die zukünftige Innenstadtentwicklung dienen soll.

Im Zuge der Ausarbeitung des Konzeptes wurden zahlreiche Einzelgespräche mit Akteuren der Stadt geführt und in zwei Arbeitskreissitzungen, Ausschusssitzungen und einer Bürgerversammlung über die konzeptionellen Ideen und Vorschläge zur Innenstadtentwicklung diskutiert.



Arbeitskreissitzung 12.12.2013 - Foto plan zwei



Bürgerversammlung am 12.06.2014 - Foto plan zwei

Entwicklungskonzept Innenstadt Gronau (Leine) Bürgerversammlung

Die Innenstadt von Gronau (Leine) soll attraktiver werden. Das Planungsbüro **plan zwei** hat nach umfangreicher Bestandsaufnahme und Gesprächen mit verschiedenen Akteuren ein Entwicklungskonzept für die Innenstadt erarbeitet. Auf der Bürgerversammlung wird das Konzept vorgestellt und diskutiert.

Sie sind herzlich eingeladen!

Wann: Donnerstag, 12. Juni 2014, um 18.00 Uhr
Wo: Grundschule am Wildfang, Lindenallee 2, Gronau (Leine)

Stadt Gronau (Leine), Dipl.-Ing. Anja Klein, Tel.: 05145 902-673, E-Mail: a.klein@gronau-leine.de
Planungsbüro plan zwei Architektur und Stadtplanung, Tel.: 0511 27949542, E-Mail: kontakt@plan-zwei.com

Plakat zur Bürgerversammlung am 12.06.2014 - Foto plan zwei

Entwicklungskonzept Innenstadt Stadt Gronau (Leine)



Entwicklungskonzept Innenstadt Gronau
 Auftrag: Samtgemeinde Gronau

**plan
zwei**
 Stadtplanung und Architektur

Bestand: Fotoplan
 Datum: 28.11.13
 Maßstab: o.M.
 Karte: Nr.: 2

Postkamp 14a
 30159 Hannover
 Tel.: 0511/27949542

1.1 Stadtgeschichte und Stadtentwicklung

Die Stadt wurde um das Jahr 1298 durch den Bischof Siegfried II. von Hildesheim auf einem Leinewerder als „Gronowe“ als südwestliche Befestigung des Hochstifts Hildesheim planmäßig gegründet. Der Name „Gronowe“ geht auf die grünen Auen an den beiden Armen des Flusses Leine zurück, die die Stadt mit Wasser versorgten. Zugleich bot diese Lage einen gewissen Schutz für die Bevölkerung. Die Stadt hatte die Aufgabe, vor allem hier an der Westgrenze des Hildesheimer Stiftes den Leineübergang zu sichern. Die innerhalb der Leinearme gelegene Aue wurde durch einen Wall und einen Mauerring geschützt. Diese Leine-Insel gab der Stadt auch ihren heutigen Namen. Aus „Gronowe“ wurde Gronau (Leine). Zahlreiche Fehden und Brände wirkten auf die Entwicklung Gronaus ein. Sie blieb bis ins 19. Jahrhundert Ackerbürgerstadt und -betrieb Mühlen und eine Flößerei.

Mit Gründung der Stadt siedelten sich auch Adelsfamilien mit ihren Burgmanshöfen in Gronau an. Davon sind heute noch vier, zum Teil bereits restauriert, vorhanden. Unter anderem der von Engelbrechtensche Hof. Er wurde 1590 erbaut und ist somit das älteste erhaltene Gebäude der Stadt Gronau (Leine). Darin befindet sich heute das Museum, in dem sich Besucher ständig wechselnde Ausstellungen ansehen können. Am 12. April 1427 erklärte der Rat zu Gronau seinen Beitritt zur sächsischen Tohopesate, einem spätmittelalterlichen Städtebündnis von Hansestädten und war somit in den überregionalen Handel des Mittelalters eingebunden

(s. <http://www.hanse.org/de/hansestaedte/gronau-leine.php> Zugriff am 30.5.2014)

Nach Jahrhunderte anhaltender Existenz als Ackerbürgerstadt erlebte die Stadt zu Beginn des 20. Jahrhunderts durch die Industrialisierung und den Anschluss an das preußische Eisenbahnnetz (Bahnstrecke Elze–Bodenburg) einen Aufschwung, der sich in einer steigenden Bevölkerungszahl bemerkbar machte.



erste Karte von Gronau und Umgebung

Quelle Dieter Schütte, Heimatpfleger Stadt Gronau (Leine)

Entwicklungskonzept Innenstadt Stadt Gronau (Leine)

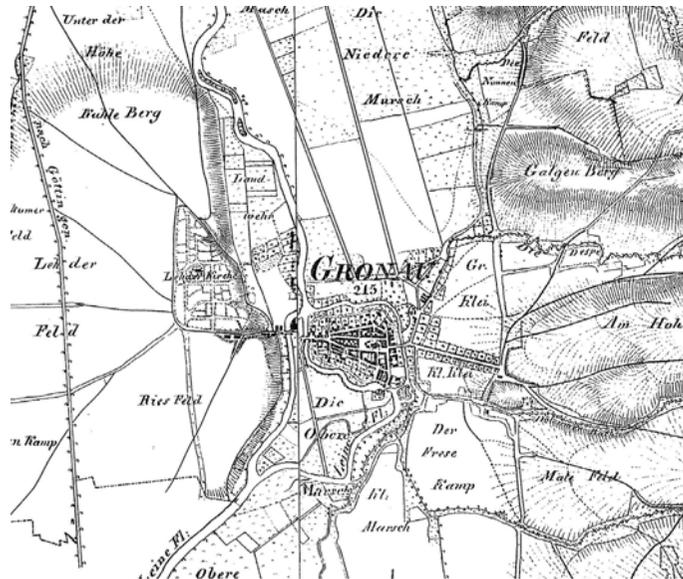


Abb. 1: Zustand 1827

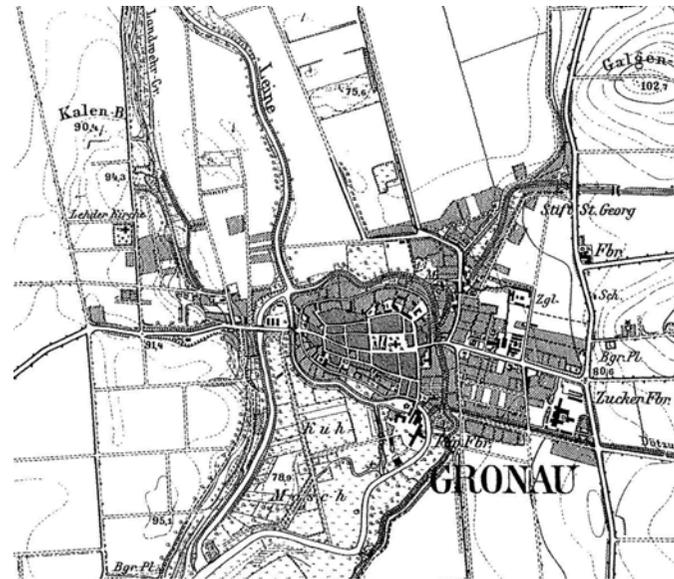


Abb. 2: Zustand 1898



Abb. 3: Zustand 1924

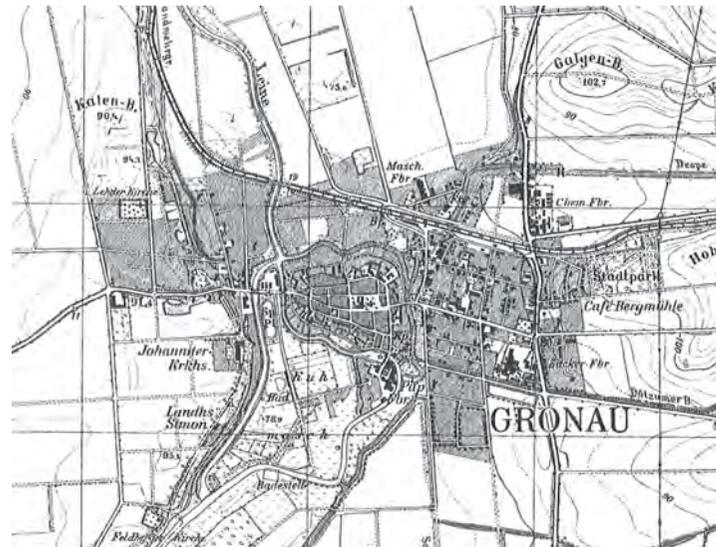


Abb. 4: Zustand 1954

Historische Karten

Abb. 1: Gaußsche Landesaufnahme

Abb. 2: Preußische Landesaufnahme

Abb. 3: TK 25 des LGN

Abb. 4: TK 25 des LGN

Entwicklungskonzept Innenstadt Gronau

Auftrag: Stadt Gronau (Leine)

Bestand: Historische Karten

Datum: 09.12.2013

Maßstab: o.M.

Karte: Nr. 10

Stadtplanung und Architektur

**plan
zwei**

Postkamp 14a
30159 Hannover
Tel.: 0511/27949542



Entwicklungskonzept Innenstadt Stadt Gronau (Leine)

In den 1980er und 1990er Jahren hat die Wirtschaft einen erheblichen Strukturwandel erlebt. Traditionelle Unternehmen der Industrie haben Arbeitsplätze in großem Maße abgebaut (Metallindustrie, Chemieindustrie) oder sind zum Teil ganz aufgegeben, bzw. verlagert (Zuckerfabrik, Papierherstellung). Nach wie vor ist Gronau aber ein starker Industriestandort (Metall, Chemie, Papier). Durch Ausweisung des neuen Industriegebiets Gronau-West mit seiner guten Verkehrsanbindung hat sich seit 2008 die gewerbliche Entwicklung (an der Peripherie) an der B 3 nach Hannover fortgesetzt. Dabei ist Gronau (Leine) auch Wohnort vieler Berufspendler in die benachbarten Städte und Großstädte wie Hildesheim und Hannover.

In diesem historischen Wandel hat die Innenstadt ihren Stadtgrundriss - ihre Morphologie – mit vielen historischen Fachwerkhäusern erhalten können, so dass die Altstadt Gronau einen attraktiven Mittelpunkt der Stadt Gronau darstellt, für dessen Erhalt und Anpassung an neuzeitliche Standards gleichwohl erhebliches Engagement erforderlich ist.

2011 hat die Stadt Gronau 5.246 Einwohner.



Kurhannoversche Landesaufnahme 1786

Quelle Dieter Schütte, Heimatpfleger Stadt Gronau (Leine)



1.2 Innenstadt im Wandel

1.2.1 Wirtschaftliche Bedeutung der Innenstadt

Die Innenstadt Gronaus entspricht der Struktur von Kleinstädten, wie sie im 13. Jahrhundert in großer Zahl in südniedersächsischen Städten angelegt wurde. Neben den Hofanlagen sind sie geprägt von kleinparzellierter Grundstücksstruktur, die auf Kleinhandwerker und Ackerbürger als Bauherren hinweist. Die dichtgedrängten Bürger- und Handwerkerhäuser mit ihrer für die Region typischen Fachwerkbauweise waren damals die Ursache für zahlreiche Stadtbrände, so dass das Baualter der Bebauung im Wesentlichen auf die Zeit nach 1703 - dem letzten großen Stadtbrand- begründet. Für die Bauweise war typisch, dass die Grundstücke durchgängig durch die Baublöcke reichen. Die Wohngebäude sind an die Hauptstraßen (Haupt- und Blanke Straße) orientiert und die Nebengebäude an Nordstraße bzw. Südstraße ausgerichtet. Die kleinteilige Parzellierung und Bauweise hat sich bis heute erhalten.

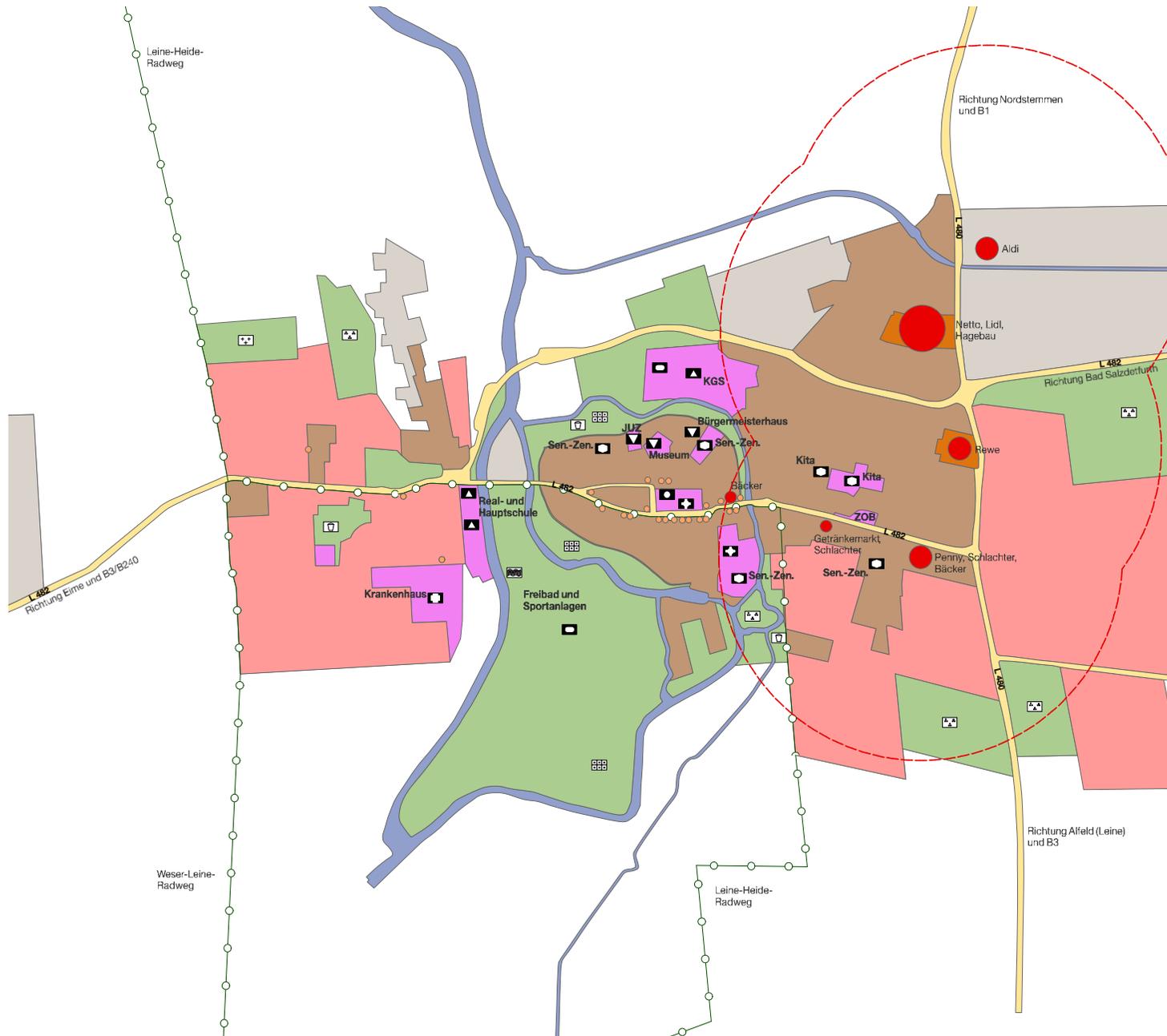
Die Innenstadt hat bis heute ihren Charakter als Wohnort einerseits und als Standort für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen andererseits erhalten. Wenn 1980 ca. 1100 Einwohner gezählt wurden, hat sich die Einwohnerzahl mit 800 Einwohnern in 2014 um 27 % reduziert. Auch wenn der Ladenbesatz ebenfalls abnimmt, wird dem Handel und den Geschäftsbereichen der Innenstadt eine hohe Bedeutung für Gronau und darüber hinaus beigemessen.

Die Verflechtung der Innenstadt mit den angrenzenden Stadtgebieten macht noch einmal deutlich, wie die Innenstadt in das Stadtgebiet eingebunden ist. Die östliche Stadtentwicklung mit ihren Angeboten für die Nahversorgung macht einem Teil des innerstädtischen Handels Konkurrenz. Für die westlichen Stadtteile und das Zentrum selbst bleibt die Innenstadt der zentrale Einzelhandelsstandort.



Marktplatz in den 20er Jahren - Quelle Dieter Schütte, Heimatpfleger Stadt Gronau (Leine)

Entwicklungskonzept Innenstadt Stadt Gronau (Leine)



Verflechtungen

- Grünflächen
- Gewässer
- Landesstraßen
- Fußwegeverbindungen
- Radwanderwege
- Wohnen
- Mischgebiet
- Gemeinbedarf
- Gewerbe
- Einzelhandel
- periodischer Bedarf
- aperiodischer Bedarf
- Versorgungsradius Lebensmittel-einzelhandel (500 m)

Einrichtungen des Gemeinbedarfs

- Soziale Zwecke
- Sportliche Zwecke
- Gesundheitliche Zwecke
- Kulturelle Zwecke
- Öffentliche Verwaltung
- Kirche
- Schule

Grünflächen

- Parkanlage
- Friedhof
- Spielplatz
- Dauerkleingärten
- Badeplatz

Entwicklungskonzept Innenstadt Gronau

Auftrag: Samtgemeinde Gronau
 Bestand: Verflechtungen
 Datum: 27.11.2013
 Maßstab: o.M.
 Karte: Nr. 5

Stadtplanung und Architektur
 Morgensternweg 17a
 30419 Hannover
 Tel.: 0511/2794953



Entwicklungskonzept Innenstadt Stadt Gronau (Leine)

Der Entwurf zum Gutachten des Einzelhandelskonzept der Samtgemeinde Gronau vom 6.9.2012 konstatiert: „Die Innenstadt ist das städtische Versorgungszentrum. Die zentrale Lage innerhalb der Stadt sowie die gute Erreichbarkeit aus allen Richtungen in der Kombination mit einem guten Parkplatzangebot machen die Innenstadt Gronaus zum Mittelpunkt der Stadt. Die unmittelbare Nähe zu den behördlichen (Stadtverwaltung) und öffentlichen (Krankenkassen, Pfarramt etc.) Einrichtungen verstärken die Synergieeffekte zusätzlich. Insgesamt verfügt die Innenstadt über eine gute städtebauliche Qualität, mit einigen, verbesserungswürdigen Einzelobjekten. Insbesondere an Freitagen (Wochenmarkt) ist eine starke zum Teil auch regionale Kundenfrequenz zu beobachten, die an normalen Werktagen und insbesondere nach Geschäftsschluss deutlich niedriger ist. Die Ausstrahlung geht über alle Zonen des Einzugsbereiches. In der Innenstadt finden sich auch zentrentragende Dienstleister (Reisebüros, Banken, Ärzte etc.) sowie wichtige kulturelle Einrichtungen (Museum, Bürgermeisterhaus). „ (s. Manuskript MUSB GmbH, Gronau 2012).

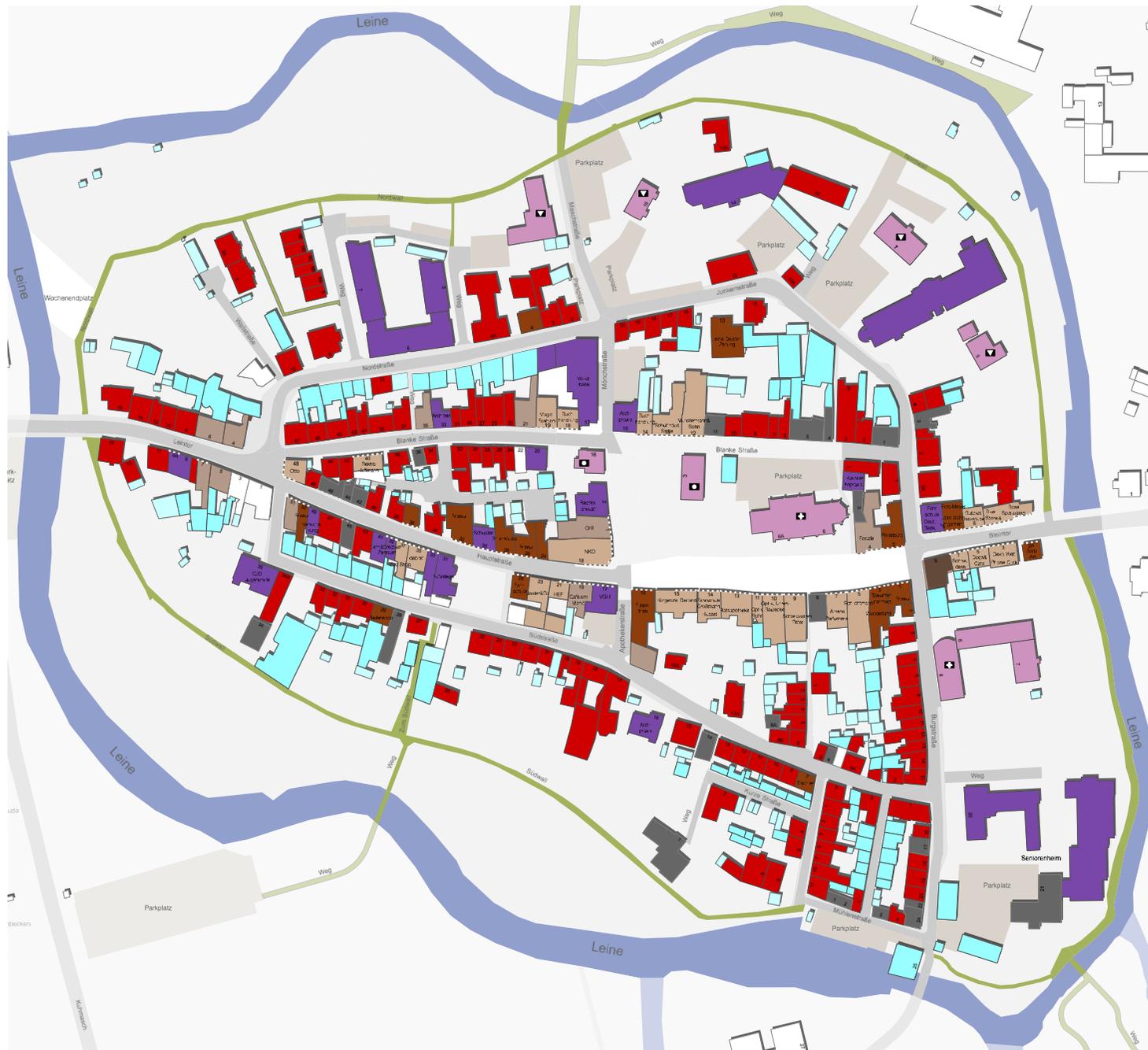


Luftbildausschnitt Stadt Gronau (Leine) Quelle google



Wochenmarkt auf Parkplatz vor dem alten Rathaus - Foto plan zwei

Entwicklungskonzept Innenstadt Stadt Gronau (Leine)



Erdgeschoss-Nutzungen

- Wohnen
- Gewerbe
- Gastronomie
- Einzelhandel
- öffentliche Infrastruktur
- private Infrastruktur
- Nebengebäude
- Garage
- Leerstand
- Schaufensterfassade

- Gewässer
- Verkehrsfläche
- Parkplatz
- Fußweg
- Fußwegeverbindung

Einrichtungen des Gemeinbedarfs

- öffentliche Verwaltung
- + Kirchen
- ▼ kulturelle Zwecke

Entwicklungskonzept Innenstadt Gronau

Auftrag: Samtgemeinde Gronau

Bestand: Erdgeschoss-Nutzungen

Datum: 19.11.2013

Maßstab: 1:1000

Karte: Nr. 4

Stadtplanung und Architektur

**plan
zwei**

Postkamp 14a
30159 Hannover
Tel.: 0511/27949542



Auch wenn die Gutachter dem Zentrum eine gute Ausgangssituation bescheinigen, so hält die Diskussion um die Verbesserung der Qualität des Stadtzentrums an. Die Schwächen wurden in den Arbeitskreisen 2012 und 2014 zusammengefasst:

- fehlender Nahversorger im Zentrum
- ergänzungsbedürftiges Einzelhandelsangebot (Drogeriemarkt, Reformhaus, Weinhandel, Feinkost etc.)
- zu kleinteiliges Geschäftsflächenangebot
- hohe Verkehrsbelastung der Durchgangsstraße (L 482) trotz gemeindlicher Umgehungsstraße
- fehlende Außengastronomie
- erneuerungsbedürftige Bausubstanz
- keine koordinierten Öffnungszeiten im Einzelhandel
- Umgestaltungsbedarf für den Bereich Marktplatz und Ratskellerplatz
- Verbesserung der Erreichbarkeit des Zentrums für Fahrräder und Fußgänger (Barrierefreiheit)
- Professionelles Stadtmarketing

1.2.2 Bevölkerung und Wohnen

Die Innenstadt hat also einerseits eine hohe Bedeutung für Handel und Gastronomie, sowie Dienstleistungen privater und öffentlicher Akteure. Dabei ist es gelungen, auch das Wohnen in der Innenstadt zu erhalten. Die Analyse der Bevölkerung zum Ende des Jahres 2013 macht deutlich, dass ca. 800 Einwohner mit erstem Wohnsitz in der Innenstadt wohnen. Dazu trägt sicherlich bei, dass es gelungen ist, Träger der Alteneinrichtungen auf der Leininsel anzusiedeln, die andernorts nicht selten ihre Standortentscheidung in die Randbereiche der Städte treffen. Mit den drei Einrichtungen in unterschiedlicher Trägerschaft ist eine Basiswohnbevölkerung erhalten, die den gesellschaftlichen Trends der alternden Gesellschaft sehr wohl entspricht.



Burgmannshaus in der Junkernstraße - Foto plan zwei



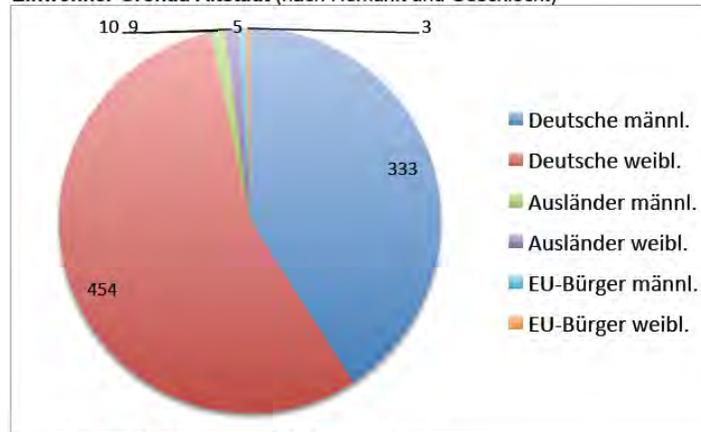
Leerstehendes Geschäftshaus in der Hauptstraße - Foto plan zwei

Entwicklungskonzept Innenstadt Stadt Gronau (Leine)

In den Wohngebäuden der historischen Innenstadt ist eine andere Ausgangssituation zu beobachten. Die Häuser werden von immer weniger Personen belegt. In den 230 Wohngebäuden sind 15, % nur von einer Person, 22% von „zwei Personen, und 52 % von 2 - 4 Personen. Das Wohnraumangebot erlaubt grundsätzlich eine höhere durchschnittliche Belegung, wie es die Vergleichszahlen von 1980 andeuten. Voraussetzung ist dazu ein Wohnungsangebot, das dem Standard der Wohnungssuchenden von heute entspricht. Die Wohngebäude weisen in der Regel Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf aus und die Wohnungsbelegung wird entsprechend geprägt von Haushalten, die sich mit diesem Ausgangszustand arrangieren bzw. in Folge des demographischen Wandels als ältere Generation dort verblieben sind.

Um den Erhalt der historischen Bausubstanz auf längere Sicht abzusichern, sind erhebliche Investitionen in den Bestand erforderlich, der somit von neuen Eigentümern oder Einkommensgruppen mit höherem Einkommen abgesichert werden muß. Ein Instandsetzungs- und Modernisierungsschub ist für den langfristigen Erhalt der attraktiven Altstadt erforderlich.

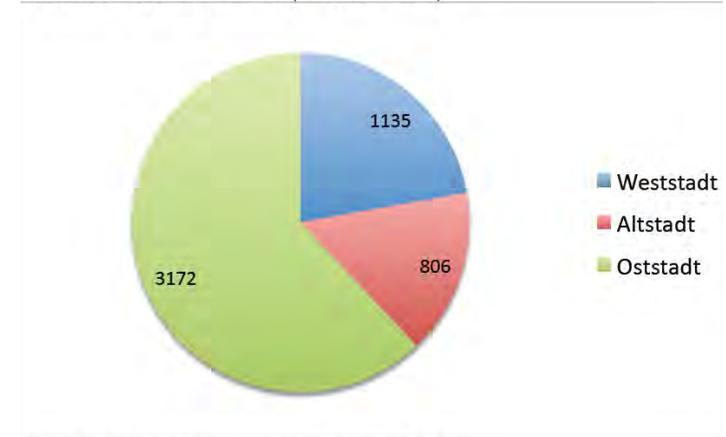
Einwohner Gronau Altstadt (nach Herkunft und Geschlecht)



Stand: 26.11.2013 EW Gesamt: 806

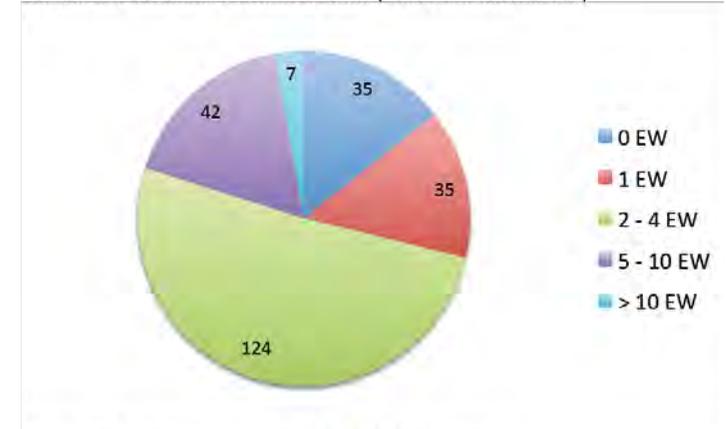
Einwohnerdaten Quelle Stadt Gronau (Leine)

Einwohner Gronau Gesamt (nach Ortsteilen)



Stand: 26.11.2013 EW Gesamt: 5113

Anzahl der Gebäude Gronau Altstadt (nach Bewohneranzahl)



Stand: 26.11.2013 Gebäude Gesamt: 243

1.3 Städtebauliche Struktur

1.3.1 Nutzungsstruktur

Die Nutzungsstruktur der Innenstadt weist drei grundsätzliche Typologien auf:

- Einerseits wird sie bestimmt durch das Wohnen im südlichen Bereich um die Petersilienstraße und im westlichen Bereich an Südstraße, Nordstraße sowie entlang der Hauptstraße und der Blanke Straße.
- Andererseits stellt sich die Mischnutzung mit Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen im Kernbereich des Zentrums (Gronauer Viereck) und am westlichen Kreuzungspunkt von Hauptstraße und Blankestraße, sowie im Steintor dar. Hier sind die Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss dominierend, nicht selten mit Leerstand in den Obergeschossen. Einzelne gewerbliche Nutzungen befinden sich im Bereich Junkerstraße und Südstraße.
- Zum Dritten sind es die öffentlichen und privaten Dienstleistungen vom Rathaus bis zu den Ärzten und anderen privaten Angeboten (Hotels etc.).

Die Ausnahme bildet der letzte landwirtschaftliche Betrieb an der Junkernstraße.

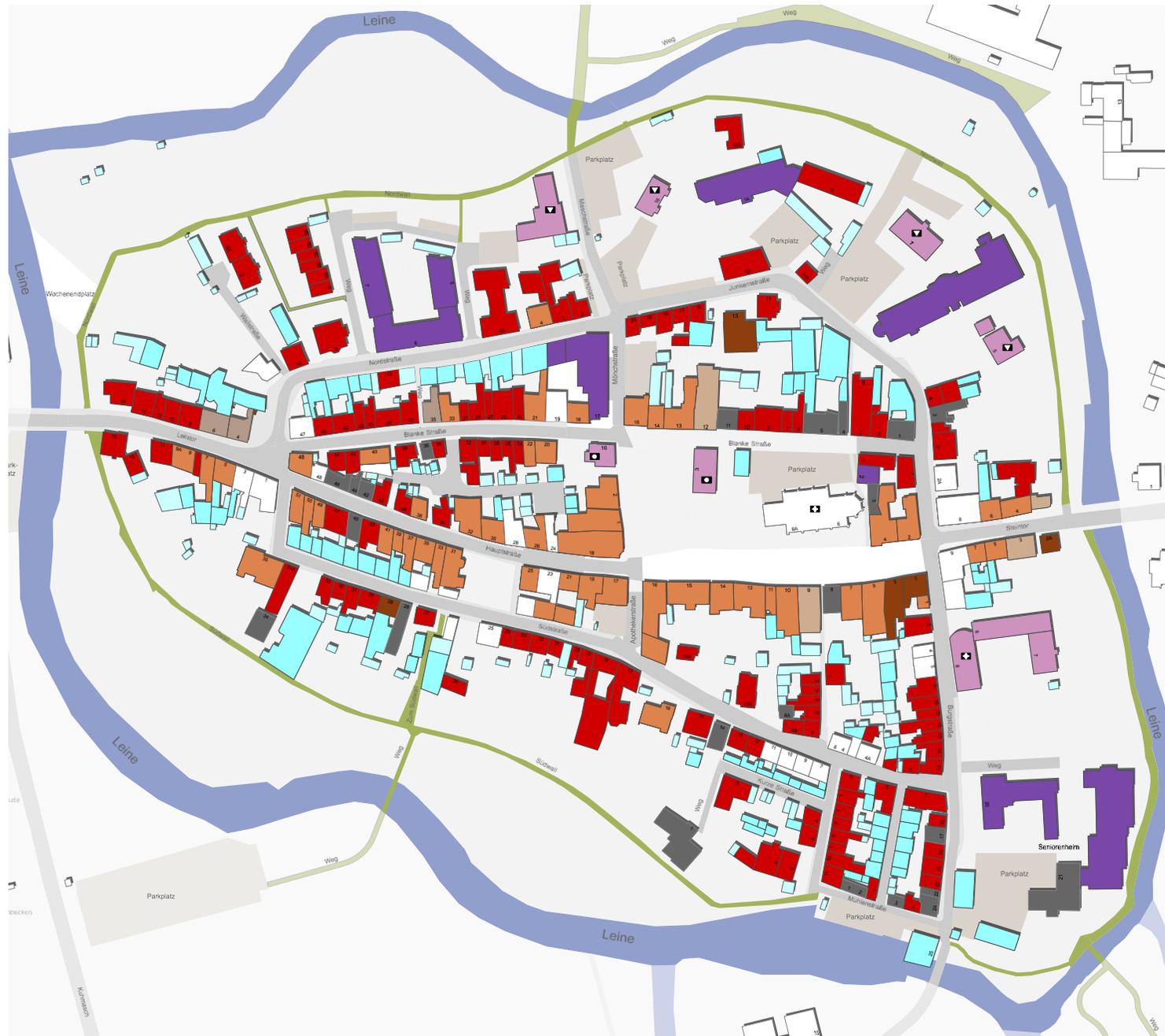
Viele Nutzungen befinden sich im Wandel, einiges wurde schon aufgegeben und die untergenutzten und z.T. leer stehenden Wohnungen und Wohngebäude aber auch leer stehende Erdgeschossläden und sich abzeichnender weiterer Nutzungswandel weisen darauf hin, dass Handlungsbedarf zur Absicherung der zukünftigen Funktionsfähigkeit der Innenstadt besteht.

Dienstleistung, Handel und Wohnen garantieren den Mischnutzungscharakter der historischen Altstadt. Diese Nutzungen sollten vorrangig im Bestand entwickelt werden, um weitere Leerstände zu unterbinden. Die zukünftige Absicherung und Entwicklung dieser Nutzungen stellt die Basis des Entwicklungskonzeptes dar.



Landwirtschaftliche Hofstelle in der Junkernstraße - Foto plan zwei

Entwicklungskonzept Innenstadt Stadt Gronau (Leine)



Nutzungen

- Wohnen
- Mischnutzung (Wohnen im Obergeschoss)
- Gewerbe
- Gastronomie
- Einzelhandel
- öffentliche Infrastruktur
- private Infrastruktur
- Nebengebäude
- Garage
- Leerstand

- Gewässer
- Verkehrsfläche
- Parkplatz
- Fußweg
- Fußwegeverbindung

Einrichtungen des Gemeinbedarfs

- öffentliche Verwaltung
- ✝ Kirchen
- ▼ kulturelle Zwecke

Entwicklungskonzept Innenstadt Gronau

Auftrag: Samtgemeinde Gronau

Bestand: Nutzungen

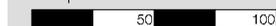
Datum: 19.11.2013

Maßstab: 1:1000

Karte: Nr. 3

plan
zwei
Stadtplanung und Architektur

Postkamp 14a
30159 Hannover
Tel.: 0511/27949542



Entwicklungskonzept Innenstadt Stadt Gronau (Leine)

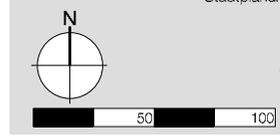


Geschossigkeit

- I
- I 1/2
- II
- II 1/2
- III
- III 1/2
- IV
- > IV

- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- private versiegelte Flächen
- öffentliche Plätze
- Parkplätze
- Gewässer
- Verkehrsflächen
- Fußwege
- Fußwegeverbindungen

Entwicklungskonzept Innenstadt Gronau
 Auftrag: Samtgemeinde Gronau
 Bestand: Geschossigkeit
 Datum: 19.11.2013
 Maßstab: 1:1000
 Karte: Nr. 6



plan zwei
 Stadtplanung und Architektur
 Postkamp 14 a
 30159 Hannover
 Tel.: 0511/27949542

1.3.2 Baustruktur

Die Baustruktur der Innenstadt ist vom historischen Stadtgrundriss der Handwerker und Ackerbürgerstadt im Zentrum geprägt. Auch wenn in den 1970er Jahren die Erreichbarkeit der Nebengebäude „Auf dem Schild“ durch eine Erschließungsstraße verbessert wurde, blieb insgesamt der Stadtgrundriss erhalten. Zahlreiche Gebäude sind unter Denkmalschutz gestellt.

Das Entwicklungskonzept Innenstadt muss sich dem Widerspruch zwischen der erhaltenen Aufgabe des Denkmalschutzes und den Anpassungserfordernissen der Baustruktur zum Erhalt der Bedeutung der Innenstadt für den Handel, Dienstleistungen und das Wohnen stellen.



Fachwerkhäuser in der Südstraße - Foto plan zwei



Nebengebäude entlang der Junkernstraße - Foto plan zwei



Blockinnenbereich Auf dem Schild - Foto plan zwei



Geschäfte an der Hauptstraße - Foto plan zwei

Entwicklungskonzept Innenstadt Stadt Gronau (Leine)



Fachwerkgebäude und Baudenkmale

- Fachwerkgebäude
- Baudenmal Gebäude (D)
- Baudenmal Hofanlage (D)
- Stadtmauer

- Gebäude
- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- private versiegelte Flächen
- öffentliche Plätze
- Parkplätze
- Gewässer
- Verkehrsflächen
- Fußwege
- Fußwegeverbindungen

Entwicklungskonzept Innenstadt Gronau

Auftrag: Samtgemeinde Gronau

Bestand: Fachwerkgebäude und Baudenkmale

Datum: 19.11.2013

Maßstab: 1:1000

Karte: Nr. 7

plan
zwei
Stadtplanung und Architektur

Postkamp 14a
30159 Hannover
Tel.: 0511/27949542



1.3.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist durch den historischen Stadtgrundriss weitgehend vorgegeben. Dabei war bei der Bestandsaufnahme erheblich, dass die Landesstraße L 482 die Gronauer Innenstadt durchquert und immer noch eine erhebliche Verkehrsbelastung mit einer hohen Durchfahrgeschwindigkeit darstellt, obwohl die Gemeinde eine nördliche Umgehungsstraße errichtet hat, die zur Entlastung des Innenstadtverkehrs beitragen soll. Auch heute beobachten die Geschäftsleute der Innenstadt, dass lediglich ca. 10 % des Durchgangsverkehrs tatsächlich zum Kunden wird. Aufgrund der für Landesstraßen erforderlichen Regelquerschnitte und den vorhandenen Straßenbreiten der Verkehrsflächen der Innenstadt ergeben sich auch im bestehenden Netz erhebliche Flächeneinsparpotentiale, wenn Regelquerschnitte für Erschließungsstraßen angewendet werden. Diese Potentiale können für mehr Aufenthaltsqualität zugunsten des Handels, der Senioren und der Kinder im öffentlichen Raum genutzt werden.

Die Entlastung der Innenstadt von der hohen Durchfahrgeschwindigkeit und von einem nicht innenstadtverträglichen Durchgangsverkehr (Schwerlastverkehr) wird damit zu einer Aufgabe des Innenstadtentwicklungskonzeptes.



Innenstadteingang Steintor - Foto plan zwei



Fahrbahnregelung Blankestraße am Leintor - Foto Plan zwei

Entwicklungskonzept Innenstadt Stadt Gronau (Leine)



Verkehrsinfrastruktur

- Straßen
- Mischflächen
- Landesstraße 482
- Fußwege
- Fußwegeverbindungen
- Einbahnstraßen
- Parkplätze
- Stellplatzanzahl
- Fußgängerüberwege
- Fahrradwege

ÖPNV

- Buslinie 66 (höchste Taktung)
- Buslinie 51
- Buslinie 67
- Buslinie 641
- Buslinie 661
- Bushaltestellen
- Erreichbarkeitsradius Bushaltestelle (300m)

- Gebäude
- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- private versiegelte Flächen
- öffentliche Plätze
- Gewässer

Entwicklungskonzept Innenstadt Gronau

Auftrag: Stadt Gronau (Leine)

Bestand: Verkehrsinfrastruktur

Datum: 21.11.2013

Maßstab: 1:1000

Karte: Nr. 9

Stadtplanung und Architektur
**plan
zwei**

Postkamp 14a
30159 Hannover
Tel.: 0511/27949542



1.3.4 Ruhender Verkehr

Die Innenstadt Gronaus weist im Grundsatz ein hohes Parkplatzangebot auf, da mit dem nördlich entstandenen Schulzentrum und auf den Parkplätzen des Sportzentrums - in unmittelbarer Nähe zum Zentrum (fußläufig 3 - 5 Minuten) an der Kuhmasch viele Stellplätze zur Verfügung stehen. Die Alltagsbeobachtung aber zeigt, dass die Kunden zunächst in die Innenstadt hineinfahren und versuchen dort einen Parkplatz zu finden. Ein Teil des Verkehrs begründet sich so als Stellplatzsuchverkehr, es werden ein paar Runden um den zentralen Bereich der Innenstadt gedreht bis schließlich ein Parkplatz gefunden ist. Die Stadt Gronau hat auf den zentralen Stellplätzen bereits die Parkzeit beschränkt (Parkscheibe), um das Dauerparken zu unterbinden. Im engeren Bereich des Gronauer Zentrums stehen um die Kirche herum, auf dem Marktplatz und auf dem Ratskellerplatz heute 95 Parkplätze zur Verfügung.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr dominieren das Stadtzentrum. Die Garantie von Kurzzeitparkplätzen im Zentrum einerseits und die Sicherung sowie das Erkennen der Dauerparkangebote in den an die Innenstadt angrenzenden Flächen am Schulzentrum und in der Kuhmasch andererseits sollte das Entwicklungskonzept berücksichtigen.



Parkplatz am alten Rathaus - Foto plan zwei



Parkplatz am alten Rathaus - Foto plan zwei



Parken im Straßenraum Blanke Straße - Foto plan zwei

Entwicklungskonzept Innenstadt Stadt Gronau (Leine)



Luftbild „Gronauer Viereck“ (Google Foto)

Entwicklungskonzept Innenstadt Stadt Gronau (Leine)



Detailplan Marktplatz

-  Gebäude (Dachansicht)
-  private Grünflächen
-  öffentliche Grünflächen
-  versiegelte Flächen
-  Parkplätze
-  Bushaltestellen
-  Straßen
-  Fußwege
-  Radwege
-  Mauern
-  Bäume
-  D Denkmal Gebäude/Hofanlage
-  ||| Geschossigkeit

Entwicklungskonzept Innenstadt Gronau

Auftrag: Samtgemeinde Gronau

Bestand: Detailplan Marktplatz

Datum: 02.12.2013

Maßstab: 1:500

Karte: Nr. 13

**plan
zwei**

Stadtplanung und Architektur
Postkamp 14 b
30159 Hannover
Tel.: 0511/2794953



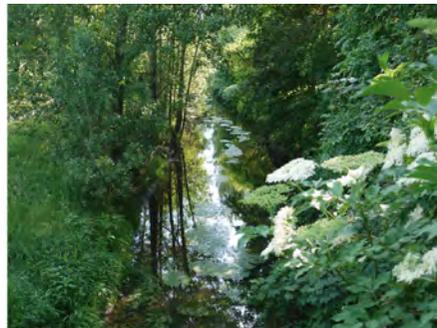
Abb. 9: Karte Bestand Gronauer Viereck mit Fotos

1.3.5 Öffentlicher Raum und Grünflächen

Die Innenstadt von Gronau ist aufgrund ihrer historischen Stadtanlage von Leinearman umgeben. Die historisch bedeutsame Insellage führt heute dazu, dass immer noch weite Teile der Innenstadt, sowie die Wallanlagen im Überschwemmungsbereichen der Leine liegen. Insbesondere nach Süden erreicht die derzeitig definierte Grenze des Überschwemmungsgebietes die südlichen Teile der Innenstadt. Die Insellage führt aber auch dazu, dass die Innenstadt in einen attraktiven Grünraum eingebunden ist, der noch heute von den Stadtbewohnern aufgrund fehlender hausnaher Gärten als Hausgärten genutzt wird. Entlang des Wallringes erschließt sich zentrumsnah ein vielfältiger Naturraum, der allerdings für Stadtbesucher/Stadtgäste kaum auffindbar und wenig attraktiv gestaltet ist.

Innerhalb der bebauten Stadt befinden sich nur wenige Grünräume und Gärten. Der öffentliche Raum um Markt und Kirche wird zwar von großvolumigen Bäumen geprägt. Dieser öffentliche Raum aber wird vom Parken dominiert. Freie Flächen für Angebote im öffentlichen Raum können nur genutzt werden, wenn zeitgleich das Stellplatzangebot eingeschränkt wird (Wochenmarkt, Flohmarkt etc.). Öffentliche und barrierearm ausgestaltete Aufenthaltsflächen für alle Generationen und für besondere Veranstaltungen im Zentrum (Marktplatz und Ratskellerplatz) fehlen.

Im Entwicklungskonzept ist ein besonderer Wert zu legen auf die Entwicklung der Qualität des öffentlichen Raumes, die besonders von der im demografischen Wandel immer bedeutendere Barrierearmut geprägt sein sollte.



Leinelauf am Kuhmasch - Foto plan zwei



Wallweg - Foto plan zwei



Eingang Wallweg - Foto plan zwei



Gasse zur Hauptstrasse - Foto plan zwei



Kleingärten am Wallweg - Foto plan zwei



Fußweg an der Kirche - Foto plan zwei

Entwicklungskonzept Innenstadt Stadt Gronau (Leine)



Freiflächen

- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- Kleingärten
- private versiegelte Flächen
- öffentliche Plätze
- Parkplätze
- Gewässer
- Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀
- Verkehrsflächen
- Fußwege
- Fußwegeverbindungen
- Gebäude
- markante Mauern
- Radwanderweg
- Spielplätze
- Sportflächen
- Bäume

Entwicklungskonzept Innenstadt Gronau

Auftrag: Samtgemeinde Gronau

Bestand: Freiflächen

Datum: 19.11.2013

Maßstab: 1:1000

Karte: Nr. 8

plan
zwei
Stadtplanung und Architektur

Postkamp 14 a
30159 Hannover
Tel.: 0511/27949542



1.4 Zusammengefasste Ergebnisse der städtebaulichen Bestandsanalyse

Die Innenstadt Gronau an der Leine weist eine sehr robuste Grundstruktur auf. Angesichts sich abzeichnender Entwicklungstrends sind allerdings Anpassungen an die sich wandelnden Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner aber auch von Tourismus, Handel, Gewerbe und Dienstleistungen erforderlich.

Die städtebaulichen Funktionsschwächen der Innenstadt liegen in:

- ergänzungsbedürftiges Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot (Drogeriemarkt, Reformhaus, Weinhandel, Feinkost, Nahversorger, Ärzte, Außengastronomie etc.)
- geringe Voraussetzungen für Ansiedlung und Ausweitung des Einzelhandelsangebotes (geringe Größe des Ladenflächenangebotes, wenig Erweiterungsmöglichkeiten etc. keine barrierefreien Zugänge)
- Leerstände und hoher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf der Wohn- und Geschäftshäuser, fehlende neuzeitliche, barrierearme Wohnungszuschnitte, energetische Erneuerungen
- hohe Verkehrsbelastung der Durchgangsstraße (L 482) trotz gemeindlicher Umgehungsstraße
- von ruhendem Verkehr dominierter öffentlicher Raum
- kaum Freiräume für alle Generationen in der Innenstadt und daraus erfolgt ein hoher Umgestaltungsbedarf für den Bereich Marktplatz und Ratskellerplatz
- fehlende zeitgemäße Wohnumfeldgestaltung
- Verbesserung der Erreichbarkeit des Zentrums für Fahrräder und Fußgänger (Barrierefreiheit)

2 Leitbilder

Für die Ausarbeitung und Hinweise des Entwicklungskonzeptes wurden die Ergebnisse der Arbeitskreissitzungen, die Ergebnisse der zahlreichen Gespräche mit den lokalen Akteuren und Initiativen und die stadtplanerische städtebauliche Bestandsaufnahme zusammengefasst und aus ihnen Leitvorstellungen für die Entwicklung der Innenstadt abgeleitet.

2.1 Die Werte der Innenstadt schätzen: Qualitäten ausbauen

Die Innenstadt Gronaus ist schützenswert. Nicht nur ist die Lage zwischen den Leinearmen malerisch und der Stadtgrundriss intakt, sondern auch die beteiligten Akteurinnen und Akteure aus Gronau machen deutlich, dass die Innenstadt sehr geschätzt und positiv bewertet wird. Auch wer außerhalb wohnt, kommt gerne zu den Festen und Aktivitäten, kauft gerne hier ein und wünscht sich den Erhalt des Zentrums der Stadt. Alle befragten Akteurinnen und Akteure haben auch Wünsche und Hoffnungen für eine Verschönerung der Stadt und für eine hohe Funktionalität. Der zentrale Bereich (zwischen Blanke Straße, Am Markt, Hauptstraße, Junkernstraße – im folgenden „zentraler Platz“ oder auch „Gronauer Viereck“) ist das Kernstück der Innenstadt. Die Funktionalität der Innenstadt ist abhängig von vielseitigen Faktoren:

- Nutzungsmischung und Nutzungsvielfalt sind für die Innenstädte lebensnotwendig, weil sie Lebendigkeit und Attraktivität der Innenstadt sichern.
- Erreichbarkeit und Einbindung in die Gesamtstadt sind grundlegende Voraussetzungen für eine funktionstüchtige Innenstadt. Es muss ein ausgewogenes Maß zwischen Erreichbarkeit mit dem PKW und Attraktivität der Aufenthaltsqualität für alle Generationen gefunden werden.

- Um die Innenstadtqualität zu erhalten braucht es Strategien der räumlichen Konzentration von Handel und Kaufkraft. Das sogenannte „Kaufhaus Innenstadt“ drückt aus, welches Angebotsspektrum ein attraktives Zentrum enthalten sollte.
- Die Innenstadt ist aber auch eine Bühne für stadtgemeinschaftliche und verantwortliche Akteure der Stadtgesellschaft. Die Innenstadt wird zu einem Wohnzimmer der Stadt, wenn sie eine attraktive baulich-räumliche und gestalterische Qualität aufweist.
- Prägend für eine Innenstadt ist die Kommunikation der Stadtgemeinschaft. Die Begegnung auf dem Wochenmarkt ist ein Markenzeichen für Gronau, das es zu pflegen und stärken gilt.
- Das Bespielen der Innenstadt durch kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte und Theaterveranstaltungen, durch Märkte und auch „public viewing“ sind Elemente, die Qualitäten von Innenstädten nachhaltig bestärken.
- Innenstadtentwicklung ist aber nicht nur eine ausschließlich kommunale Aufgabe. Die Kooperation zwischen Stadtverwaltung und der organisierten privaten Wirtschaft, des Handels und des Gewerbes in einem gemeinschaftlichen Stadtmarketing wird immer mehr eine Voraussetzung zur kooperativen Innenstadtentwicklung.
- Dafür bedarf es der Etablierung von Kooperationen und strategischen Allianzen in einer öffentlich-privaten Partnerschaft, die freiwillig Zusammenarbeit organisiert aber auch in die Lage versetzt wird, durch Dialogbereitschaft ein hohes Maß an Vertrauens- und Streitkultur zu bewältigen.

Ein in diesem Kontext formulierter integrierter Ansatz macht die Problemlagen deutlich und zeigt Lösungswege auf. Dafür sind verschiedene Aspekte zu betrachten, die weit über die Begutachtung der stadträumlichen Situation hinausgehen. Für das Entwicklungskonzept

Innenstadt Gronau wurden 6 Themenfelder herausgearbeitet:

- Stadtkultur & Geschichte: Die Vergangenheit im Hier und Jetzt!
- Wohnen: Einwohner gewinnen, Angebot gestalten!
- Einzelhandel & Dienstleistungen: Vielfalt ausbauen und gezielt vermarkten!
- Verkehrsorganisation: Barrierearmut und Erreichbarkeit!
- Freiraum: Qualitäten entdecken!
- Kommunikation: Aufenthaltsqualität für alle Generationen!

3 Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes

Die nachfolgenden Maßnahmen konkretisieren jeweils eines der im Leitbild formulierten Entwicklungsziele mittels konkreter Planungen für Teilräume, die als optionale Planungen für den Raum zu verstehen sind oder untermauern das Potential durch Referenzbeispiele aus anderen Innenstädten, um die potentielle Umsetzbarkeit des Entwicklungszieles zu unterlegen.

3.1 Stadtkultur & Stadtgeschichte: Vergangenheit im Hier und Jetzt

Im historischen Wandel hat die Innenstadt ihren Stadtgrundriss erhalten können, so dass die Altstadt einen attraktiven Mittelpunkt der Stadt Gronau an der Leine darstellt, für dessen Erhalt und Anpassung an neuzeitliche Standards des Wohnens und des Handels gleichwohl erhebliches Engagement erforderlich ist. Der zukunftsfähige Erhalt der Gebäude, ihre Pflege und die Organisation ihrer sinnfälligen Nutzung hat hohe Priorität für das Entwicklungskonzept. Der zentrale Platz als Kernstück der Innenstadt ist zusätzlich von der historischen baukulturellen wertvollen Situation geprägt. Die besondere Identifikation der Gronauer Bürgerinnen und Bürger mit ihrer Stadt beginnt mit ihrer Identifikation mit dem Stadtzentrum und damit ihrer Stadtgeschichte. Diese sollte in der Stadt erlebbar werden. Dabei entsteht ein doppelter Wert, da auch die Besucherinnen und Besucher der Stadt die Chance bekommen, die Stadtgeschichte bei einem Besuch und Rundgang zu erfahren.

3.1.1 Beschilderung historischer Daten und Informationen

Um die Wahrnehmbarkeit der geschichtlichen Bedeutung zu erhöhen, können Haustafeln oder Plaketten an den Gebäuden (Baujahr, Bauherr, Hintergründe) angebracht werden. So kann die Geschichte des Ortes beim Stadtrundgang nachvollzogen werden.

<http://www.geschichte-ahnatal.de/html/hausschilder.html>



Haustafeln Ahnatal - Foto Stadt Ahnatal

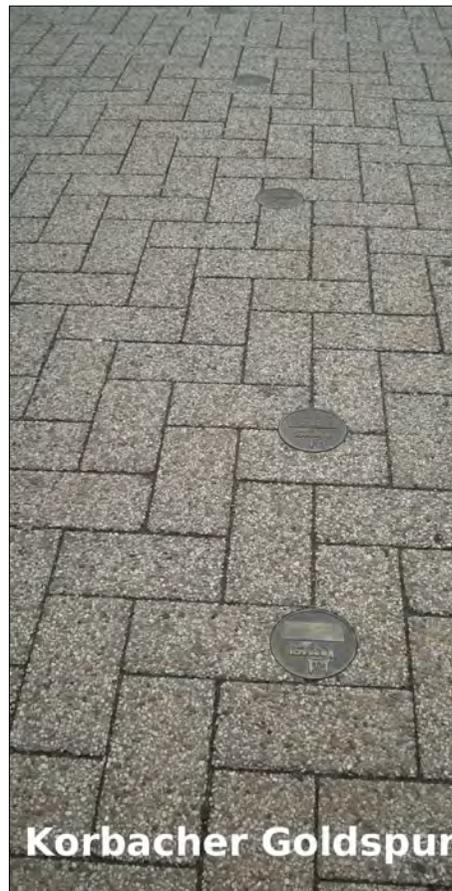
3.1.2 Stadtgeschichtsrouten einrichten

Stadtgeschichtliche Routen durch die Innenstadt, die auf eigene Faust erlebt werden können, sind interessant für die lokalen Schulen und ihre Ausbildung aber auch bei den Tagesgästen. Entsprechend aufgemachte Routen können für Radtouristen ausgearbeitet werden, die auf ihrer Radwanderung Gronau intensiver erkunden können.

<http://www.hildesheim.de/staticsite/staticsite.php?menuid=1518&topmenu=4>



Rosenroute Hildesheim - Foto Stadt Hildesheim



Korbacher Goldspur - Foto Stadt Korbach



Historischer Stadtgrundriß Stadt Sassnberg Bodenplatte im Gehweg Foto plan zwei

3.2 Wohnen: Einwohner gewinnen, Angebot gestalten

Das Wohnen hat für die Innenstadt immer noch eine sehr hohe Bedeutung. Aufgrund der alternden Bausubstanz ist der Erhalt der Wohnnutzung und der Nutzungsmischung auf lange Sicht gefährdet. Schon heute deuten die Leerstände an, dass eine Vermarktung der innerstädtischen Wohngebäude an Grenzen stößt. Für die Innenstadtentwicklung ist es von zentraler Bedeutung, dass auch in Zukunft im Zentrum gewohnt wird. Die Wohnenden sind die ersten Kunden des Handels- und Dienstleistungsangebotes. Ein intaktes Nutzungsgeflecht der Innenstadt stärkt auch die Geschäftsfähigkeit des Handels und des Immobilienmarktes.

3.2.1 Leerstandsmanagement Wohngebäude

Die schon bestehenden Leerstände von Gebäuden lassen sich im Entwicklungskonzept der Stadt unterschiedlich bewerten.

Einerseits stellen sie eine Bedrohung für den Erhalt der Innenstadt dar: Weil die Immobilienpreise sehr niedrig sind und viele Gebäude nur noch von einer Person und dabei vor allem von Personen über 70 Jahren bewohnt werden, stehen zunehmend Wohngebäude zum Verkauf, die allerdings nicht zur durchgreifenden Modernisierung sondern zum kostengünstigen „Abwohnen“ (niedriger Kaufpreis-niedrige Zinsen) genutzt werden.

Andererseits können die Leerstände als Chance genutzt werden, da es Chancen für neue Käufer und Bewohner gäbe, die regelmäßig investieren, die Häuser pflegen. Einige Anwohner sind schon in die Stadt zurückgezogen und haben dazu einzelne Wohnhäuser in der Innenstadt erworben und modernisiert. Diese Investoren sollten in einer Sammlung der „Gute Beispiele“ in der Stadt herausgestellt werden. Das Innenstadtwohnen ist positiv zu bewerben.

Für Wohngebäude sollte ein Leerstandsmanagement eingerichtet werden, um diese Kunden einerseits zu sammeln und andererseits mit Eigentümern, die veräußern wollen, frühzeitig zusammen zu bringen. Es wird nicht ausreichen, darauf zu hoffen, dass die Eigentümer allein nur Käufer für die Immobilien finden. Genauso wie aktiv freie Baugrundstücke im Ge-



Eigentümergebiet Helmstedt - Foto plan zwei

meindegebiet vermarktet werden, sollten auch Informationen über zur Verfügung stehende Bestandsimmobilien offensiv bekannt gemacht und beworben werden. Für neuzeitliche Nutzungsansprüche kann es hilfreich sein, mehrere nebeneinanderstehende Gebäude zu verbinden und als eine Nutzungseinheit zu modernisieren.

Ein qualifiziertes Leerstandsmanagement trägt dazu bei, Wohngebäude zu erhalten, neue Grundrißmöglichkeiten zu entwickeln und so neue Einwohner zu gewinnen.

3.2.2 Beratung und Planungshilfen für Modernisierung & Baustammtisch

Der erhebliche Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf führt dazu, dass die Eigentümer stark herausgefordert sind. Fachwerkmodernisierung ist eine für jedes Gebäude individuelle Planungsaufgabe. Dies kann auf Käufer abschreckend wirken, da beim Kauf des Hauses die Investitionen nicht eindeutig vorherzubestimmen sind. Um mit der Abschätzbarkeit eines Neubaus konkurrieren zu können, sind Planungshilfen für die Fachwerkmodernisierung wichtig. Dazu sollte möglichst ortsnahe Beratungskapazität zur Verfügung stehen. Für interessierte Käufer und Eigentümer könnte ein Baustammtisch interessant sein, indem auftretende Probleme und gute Lösungsstrategien besprochen werden. Die Auszeichnung von beispielhaft sanierten Gebäuden und ein „Tag der offenen Tür“ in einem gut modernisierten Gebäude könnte weitere Käufer aktivieren.

3.2.3 Hauseigentümer gezielt einbinden (Altstadtverein)

Um gezielt mit den Hauseigentümern vor Ort in Kontakt treten zu können, sollte ein Hauseigentümer- oder Altstadtverein gegründet werden, der die Eigentümer in ein lokales Netzwerk einbindet. Über diese Vereine werden in anderen Kommunen zahlreiche Aktivitäten gesteuert, die einerseits den Werterhalt der Gebäude unterstützen und andererseits die Attraktivität der Kommune in vielen anderen Bereichen stärkt. Auch die Stadt Gronau könnte sich in das

Netzwerk des Fachwerkforums Südniedersachsen einbinden, um in den Erfahrungsaustausch mit anderen Städten der Region zu treten.

<http://www.fachwerkforum-suedniedersachsen.de>

oder auch Fachwerkbörse Südniedersachsen

<http://www.fachwerkforum-suedniedersachsen.de/index.php/fachwerk/fachwerkhaus-verkaufen>

3.2.4 Wohnumfeldgestaltung

Damit die Innenstadt als Wohnort attraktiv wird, sind Maßnahmen der Wohnumfeldgestaltung notwendig. Die wenigen Grünflächen in der Innenstadt sind in ihrer Zugänglichkeit beeinträchtigt. Hinterhöfe beinhalten häufig Nebengebäude, die die Belichtung einschränken und Frei- und Grünräume minimieren. Nebengebäude, die keine bedeutenden Raumkanten bilden, können beseitigt werden, um attraktivere Wohnlagen zu schaffen. Im Entwicklungskonzept wird vorgeschlagen, dass die Nebengebäude, die vor allem in der Nordstraße und der Südstraße derzeit eine Raumkante bilden, mittelfristig aufgelöst werden, um eine Verbesserung der Wohnqualität mit wohnungsnahen Freiflächen zu erreichen und damit auch die Bewohnerstruktur mit Familien wieder zu bereichern.

Entwicklungskonzept Innenstadt Stadt Gronau (Leine)

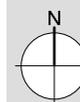


Raumkanten und Wohnumfeld

- Raumkanten
- Wohnumfeldverbesserung
- Grüngürtel am Wall
- Baudenkmal Gebäude (D)
- Fachwerkgebäude
- Aufpflasterung
- Aufpflasterung am Markt
- Gebäude
- private versiegelte Flächen
- öffentliche Plätze
- Parkplätze
- Gewässer
- Verkehrsflächen
- Fußwege
- Fußwegeverbindungen
- Baum

Entwicklungskonzept Innenstadt Gronau

Auftrag: Samtgemeinde Gronau
 Konzept: Raumkanten und Wohnumfeld
 Datum: 09.04.2014
 Maßstab: 1:1000
 Karte: Nr. 2



Stadtplanung und Architektur

**plan
zwei**

Morgensternweg 17a
 30419 Hannover
 Tel.: 0511/2794953

50 100

3.2.5 Jung kauft alt

Für die Gronauer Altstadt steht der Erhalt der Bausubstanz im Vordergrund. Dazu ist aber auch eine junge Käuferschicht zu gewinnen. In verschiedenen Kommunen gibt es Hilfestellungen für Käufer von vorhandenen Immobilien. Um jungen Paaren und Familien mit Kindern die Schaffung von Wohneigentum in gewachsener Umgebung zu erleichtern, fördern z.B. die Gemeinde Söhlde oder Landkreis Hameln-Pyrmont mit einem eigenen gemeindlichen Förderprogramm den Erwerb von Altbauten.

http://www.hameln-pyrmont.de/Wirtschaft/F%C3%B6rderrichtlinie_Jung_kauft_Alt/
http://www.soehle.de/Wirtschaft_Bauen/Jung_kauft_Alt/

3.2.6 Immobilienwirtschaft für Miet- und Altenwohnen im Fachwerk gewinnen

Um dem Leerstand in den Fachwerkgebäuden entgegenzuwirken, sollte auch lokale Immobilienwirtschaft und Wohnungsgesellschaften gefunden werden, die Fachwerkgebäude für Senioren oder andere Mieterhaushalte umgestalten. Beispielsweise arbeiten in den zahlreichen Senioren-Residenzen in der Innenstadt viele Fachkräfte, die potenzielle Bewohnerinnen und Bewohner für die Innenstadt sein könnten. Ein Wohnraumangebot, das gezielt für sie geeignet wäre, könnte neue Mieter und Eigentümer gewinnen. Hierzu sollten auch Wohneinheiten und ggf. auch Wohngebäude zusammengelegt werden können.

<http://www.haz.de/Hannover/Aus-den-Stadtteilen/Nord/Betreutes-Wohnen-in-alten-Gemaechern>

3.2.7 Einrichtung von Ferienwohnungen in der Altstadt

Die Gaststätten und Hotels in Gronau haben bereits mindestens zwei leerstehende Gebäude zu Ferienwohnungen umgebaut. Dies ist eine weitere aber nachrangige Strategie, Gebäude in der Innenstadt zu erhalten. Denn für die Nutzungsmischung und den Einzelhandel in der Innenstadt ist es zukünftig sicherlich besser, dauerhaftes Wohnen im Stadtzentrum zu erhalten.



Restrukturierungsbedürftiges Wohnhaus in der Blanke Straße - Foto plan zwei



Modernisiertes Wohnhaus in der Blanke Straße - Foto plan zwei

3.3 Öffentlicher Raum und Grünflächen: Qualitäten entdecken

Die Innenstadt Gronau ist von attraktiven Grünflächen und Grünräumen umgeben, die die besondere Qualität der Innenstadt unterstützen, auch wenn einzelne Bereiche sicherlich der Erneuerung bedürfen. Der Wallring könnte für den Anwohner und Stadtbesucher weiter ausgebaut werden. Er sollte als Ring geschlossen werden, um einen Rundwanderweg zu erhalten.

Der öffentliche Raum aber wird in Gronau von Durchgangsverkehr und parkenden Fahrzeugen dominiert. Der zentrale Platz ist das Kernstück der Innenstadt und wird einerseits von attraktiven historischen Bauten an den Rändern geprägt, andererseits aber dient er vorrangig als Stellplatz, wenn nicht Wochenmarkt oder besondere Feste auf ihm stattfinden. Die Innenstadt benötigt einen ständig zur Verfügung stehenden öffentlichen Raum, der von allen Generationen genutzt werden kann. Dazu ist der Ratskellerplatz geeignet, der nunmehr auch nicht mehr einer neuen Bebauung zugeführt werden sollte.

3.3.1 Zentralen Platz als Öffentlichen Raum für alle in Wert setzen - keine Neubebauung

Veranstaltungen auf dem zentralen Platz tragen besonders zur Attraktivität des Zentrums bei. Das Entwicklungskonzept verfolgt das Ziel, den zentralen Platz auf Dauer für Veranstaltungen herzurichten. Dazu gehören der wöchentliche Markt und die weiteren Aktivitäten – wie etwa Flohmarkt, Weihnachtsmarkt, Weinfest, Herbstrauschen. Diese kulturellen Aktivitäten sollten unterstützt und ausgebaut werden. Um die Zentralität des Ortes zu unterstreichen, könnten auch weitere Aktivitäten aus anderen Bereichen der Stadt auf den zentralen Platz verlagert werden.

3.3.2 Wege ins Grün aufwerten

Auch wenn die Innenstadt zwischen den Leinearmen liegt, ist die Nähe zum Wasser nicht besonders ausgeprägt. Mit dem Ausbau des Kanian im Süden wird ein erster Schritt ge-



Marktplatz Gronau - Foto plan zwei



Schloßplatz Schwetzingen - Foto Stadt Schwetzingen



Markt Helmstedt- Entwurf plan zwei

macht, der sich entlang des Wallweges und den Wegen ins Zentrum noch weiter entwickeln ließe. Wege zum Wasser und Aufenthaltsplätze am Wasser sollten gefunden, ausgebaut und beschildert werden.

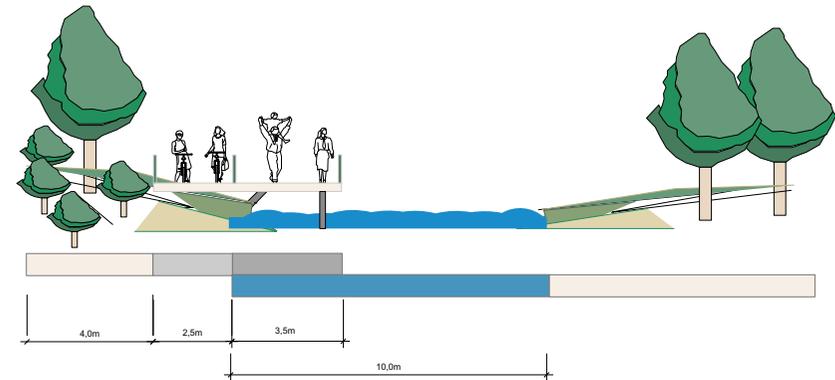
3.3.3 Wallweg ausbauen

Der Wallweg ist eine Besonderheit, die sich aus dem historischen Stadtgrundriss ableitet. Als Rundweg sollten seine Qualitäten ausgebaut werden. Es bietet sich an, seine Attraktivität zu erhöhen, in dem er zu einem geschlossenen Rundweg ausgebaut wird und gestalterisch Verknüpfungen in die Innenstadt geschaffen und ausgeschildert werden. Besonders wichtig und interessant ist die Verknüpfung zwischen Burgstraße und Steintorstraße, wenn sie mit einem Steg über den Uferrand hergestellt wird (Bsp. Lüchow). Zur Erhöhung der Anziehungskraft für Gronauer und Gäste ist auch ein Teilausbau als „Skulpturenweg“ oder als „Spielweg“ denkbar.



Entwurfsskizzen Wallweg - Kuhmasch

Ergänzung Wallweg Fuß- und Radweg



Wallwegergänzung mit Wegeführung über Leine



Weg über Wasser Stadt Lüchow - Foto <http://bilder4.n-tv.de>

3.3.4 Stadtbeleuchtung zur Attraktivitätssteigerung nutzen

Zur besseren Wahrnehmbarkeit der historischen Bausubstanz und attraktiven Beleuchtung des öffentlichen Raums sollte ein Beleuchtungskonzept entworfen werden, das die Gebäude in den Abendstunden sichtbar macht. Dabei spielt einerseits die vorhandene Schaufensterbeleuchtung eine wichtige Rolle, aber andererseits kann auch mit Beleuchtung die Wirkung von historischer Fassaden erhöht werden. Im Entwicklungskonzept vorgeschlagen wird ein Beleuchtungskonzept. Es gliedert das Lichtsystem nach den Kriterien Beleuchtung zur Orientierung und Sicherheit (Sehen), Beleuchtung einzelner Elemente (Hinsehen), der Ausleuchtung von Bereichen (Sehen und Hinsehen) und die Beleuchtung einzelner Objekte (wie z.B. der Kirche). Nach diesen Kriterien werden Objekte und Stadtstruktur unterschiedlich erhellt. Für die Beleuchtungsmaßnahmen wären auch unterschiedliche Leuchtsysteme und unterschiedliche Partner (Kirche, Eigentümer, Gemeinde etc.) zu wählen.



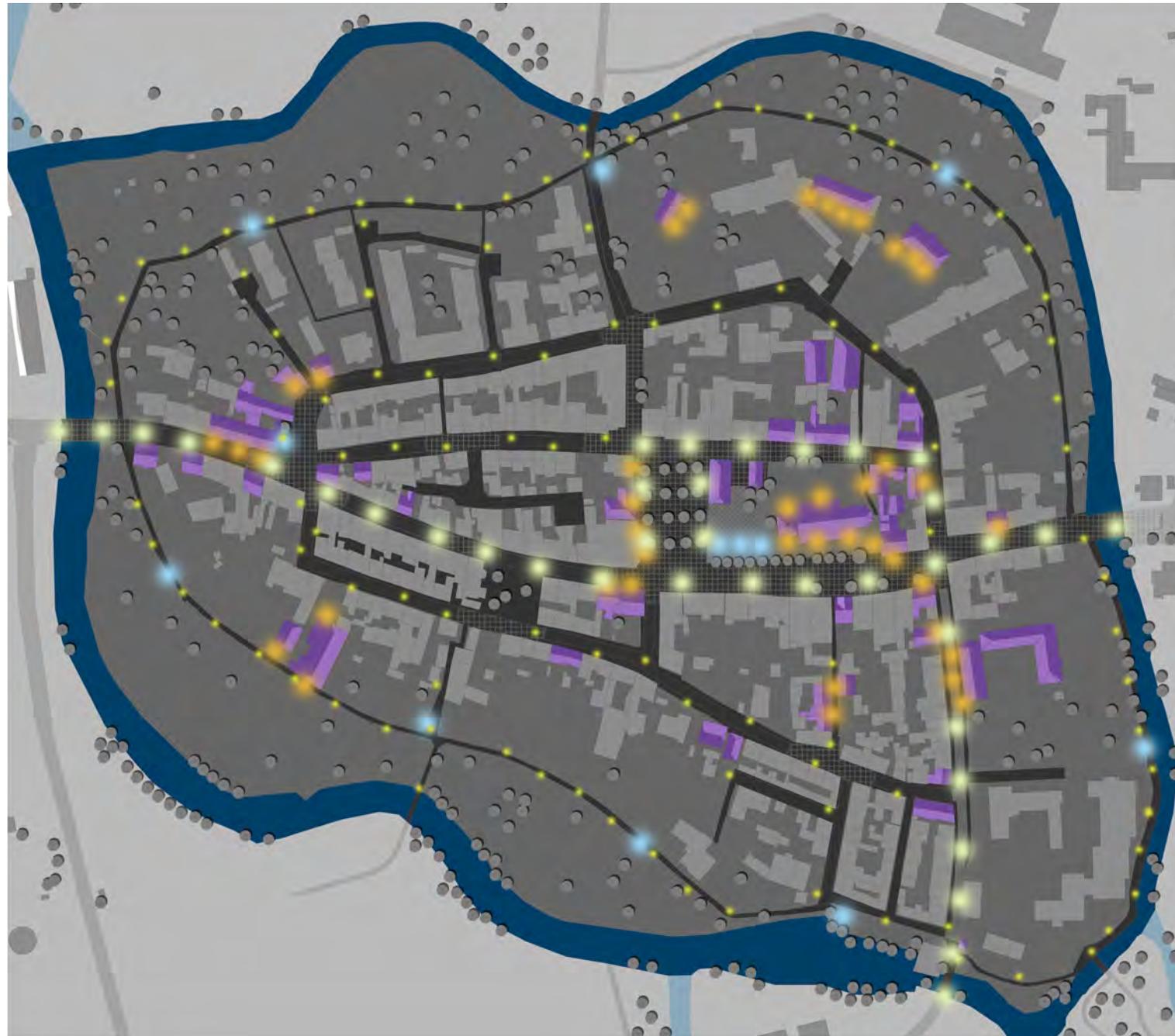
beispielhafte Lichtkonzepte



Rathaus Beleuchtung - Fotomontage plan zwei



Entwicklungskonzept Innenstadt Stadt Gronau (Leine)



Lichtkonzept

-  Baudenkmal
-  Aufpflasterung
-  Aufpflasterung am Markt
-  Gebäude
-  Straßen und Wege
-  Gewässer
-  Baum
-  Beleuchtung Orientierung (Sehen)
-  Beleuchtung Elemente (Hinsehen)
-  Beleuchtung Bereiche (Sehen und Hinsehen)
-  Beleuchtung als Objekt

Entwicklungskonzept Innenstadt Gronau

Auftrag: Stadt Gronau
Konzept: Lichtkonzept
Datum: 16.05.2014
Maßstab: 1:1000
Karte: Nr. 3



Stadtplanung und Architektur

**plan
zwei**

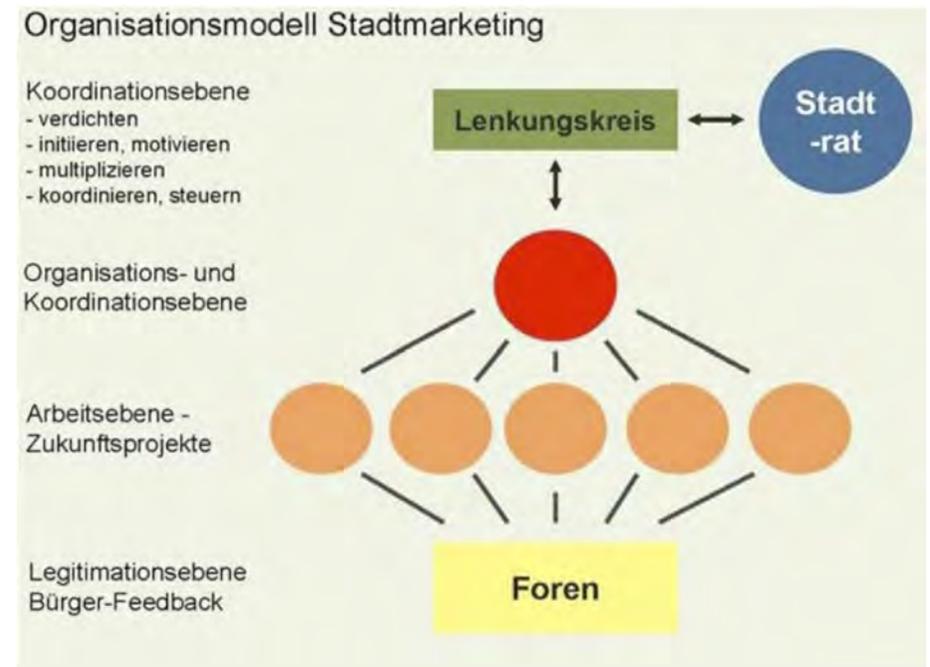
Postkamp 14 a
30159 Hannover
Tel.: 0511/2794953

50 100

3.4 Einzelhandel & Dienstleistungen: Vielfalt ausbauen und gezielt vermarkten

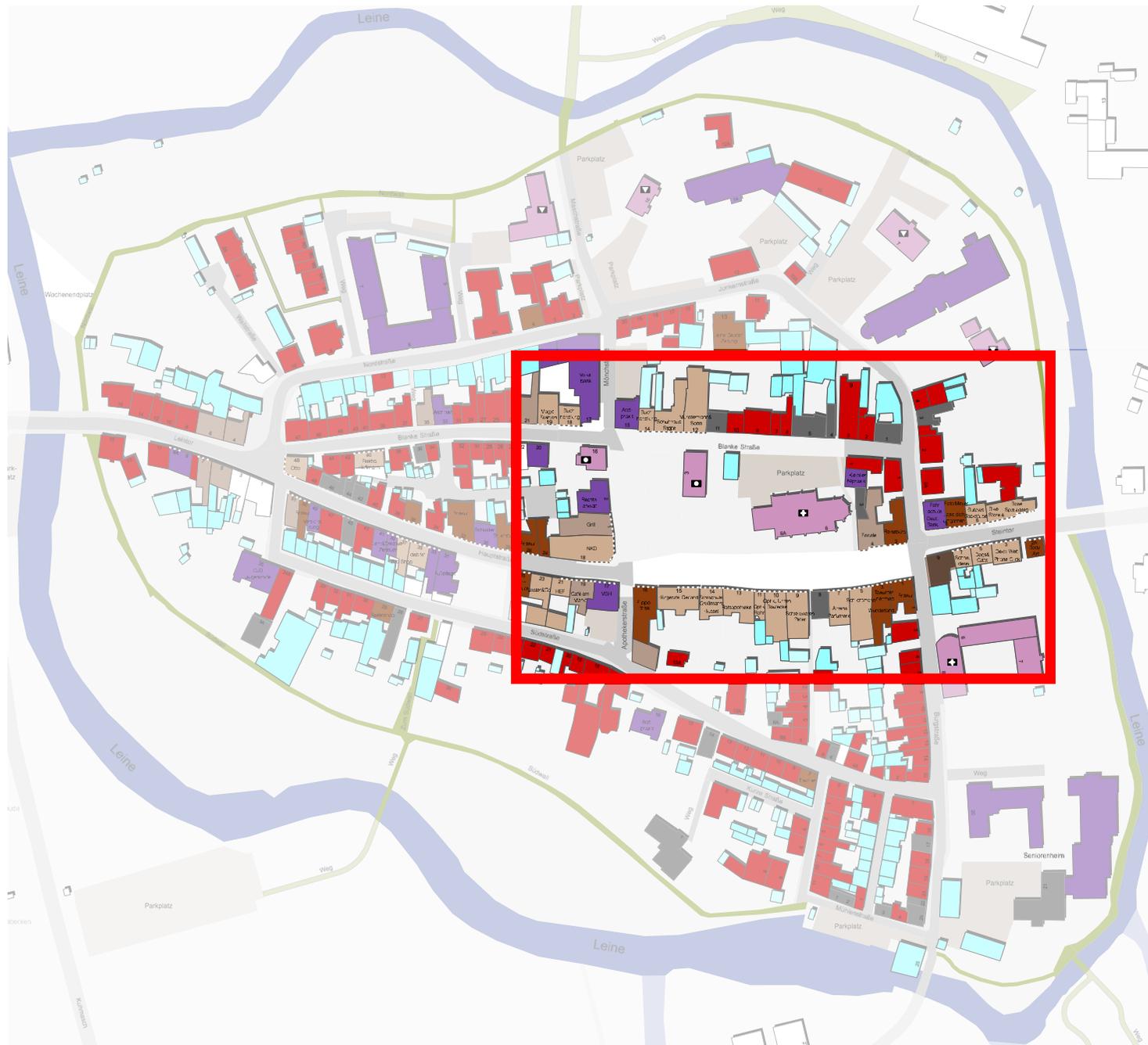
Der zentrale Platz, das „Gronauer Viereck“ verschafft dem Gronauer Einzelhandel eine gute Ausgangssituation. Im Umfeld des zentralen Platzes ist das Einzelhandelsangebot noch vielfältig, auch wenn zusätzliche Nutzungen denkbar sind, um das Sortiment und die Attraktivität des Handelsstandorts zu verbessern. Die Erdgeschossnutzungen entlang des Platzes sollten vermehrt für Einzelhandelsstandorte zur Sortimentserweiterung umgewandelt werden.

Die Hauptstraße zwischen Am Markt und Leintor hingegen ist sehr schmal und stark von Verkehr geprägt. Der Geschäftsbesatz ist in diesem Teil der Hauptstraße in den letzten Jahren zurückgegangen. Hier sind die Entwicklungsaussichten nicht so positiv zu beurteilen wie entlang des zentralen Platzes. Gleichwohl braucht der Einzelhandel eine gute einheitliche Marketingstrategie, um sich gegen großflächigen Einzelhandel und die Städte im Umfeld zu behaupten.



Stadtmarketing Schneverdingen

Entwicklungskonzept Innenstadt Stadt Gronau (Leine)



Erdgeschoss-Nutzungen

- Wohnen
- Gewerbe
- Gastronomie
- Einzelhandel
- öffentliche Infrastruktur
- private Infrastruktur
- Nebengebäude
- Garage
- Leerstand
- Schaufensterfassade

- Gewässer
- Verkehrsfläche
- Parkplatz
- Fußweg
- Fußwegeverbindung

Einrichtungen des Gemeinbedarfs

- öffentliche Verwaltung
- Kirchen
- kulturelle Zwecke

Entwicklungskonzept Innenstadt Gronau

Auftrag: Samtgemeinde Gronau

Bestand: Erdgeschoss-Nutzungen

Datum: 19.11.2013

Maßstab: 1:1000

Karte: Nr. 4

plan
zwei
Stadtplanung und Architektur

Postkamp 14a
30159 Hannover
Tel.: 0511/27949542



3.4.1 Stadtmarketing aufbauen

Der Verein für Handel und Gewerbe, der insbesondere lokale Kaufleute zusammenbringt, ist bereits sehr aktiv. Bestimmte Leistungen können von seinen ehrenamtlichen Vertretern allerdings nicht geleistet werden. Da es keine institutionalisierte Wirtschaftsförderung gibt, um den Kontakt zwischen Akteuren der lokalen Wirtschaft und Verwaltung herzustellen, steht diese Kommunikation zwischen Stadt und Gewerbetreibenden immer wieder vor Herausforderungen.

Darüber hinaus sind in dem Verein nicht alle lokalen Wirtschaftszweige eingebunden. Freie Berufe sowie die Immobilieneigentümer sind bisher nicht Mitglied im Verein und werden ggf. von seinen Aktivitäten nicht angesprochen. Für eine stadtgemeinschaftliche Kommunikation sollten sie alle in die Marketingstrategie für das Zentrum eingebunden werden, da auch sie von der Zentralität des Angebotes einen wirtschaftlichen Nutzen haben und Schaden haben wenn die Nutzungen ausdünnen.

Ein professionelles Stadtmarketing könnte mehr Akteure der lokalen Wirtschaft ansprechen und gemeinsam mit ihnen die Außenwirkung der Innenstadt Gronau stärken. Professionelle integrierte Event-Kalender, Außendarstellung des Handels (wie etwa Gronauer Menü), Koordination von Bildungs- Sport- und Kulturangebot und professionelles Leerstandsmanagement der Läden mit aktiver Suche nach Nutzungen oder die Integration von Zwischennutzungen in leerstehenden Läden sind nur beispielhafte Aufgaben. Auch die Einbindung des Radtourismus (Leine-Radwanderweg) so wie die Ausarbeitung einer touristischen Identität (wie etwa Goldspur Korbach) könnte Aufgabe des Stadtmarketings werden.

<http://www.korbach.de/index.phtml?sNavID=1491.357&La=1>

3.4.2 Immobilienpooling

In der Innenstadt stehen bereits heute zahlreiche kleinere Ladenflächen leer. Durch die kleinteilige Parzellierung der Grundstücke und der Läden ist die Ausweitung von Flächen be-



Zusammenlegung von Immobilien Stadt Norden
- Foto Staatspreis für Architektur 2006

schränkt. Es bietet sich an, Flächen zusammenzulegen. Um ein attraktives, zeitgemäßes Flächenangebot zu erhalten, sind dazu eigentumsübergreifende Lösungen in Zusammenarbeit mit mehreren Grundstückseigentümern erforderlich. Ein professionelles „Immobilienpooling“ kann eine Zusammenlegung von Verkaufsflächen, um größere Einheiten herzustellen, auch vertraglich unter Berücksichtigung aller Eigentümerinteressen erreichen.

<http://wolfenbuettel-extrakt.de/wp/immobilienpooling/>

3.4,3 Nutzung des zentralen Platzes als Freiraum für Märkte, Stadtkultur und Außengastronomie

Der Wunsch nach einer Außengastronomie von allen befragten Akteuren am zentralen Platz macht den Wunsch nach erhöhter Aufenthaltsqualität deutlich. Der zentrale Platz - im Entwicklungskonzept der Ratskellerplatz - soll nicht ausschließlich zum Parken genutzt werden, sondern die Möglichkeit bieten, zu flanieren, zu bleiben und Andere zu beobachten. Neben der Verlagerung des Wochenmarktes und anderer kultureller Ereignisse auf den Ratskellerplatz wäre eine der Grundlagen ein Gastronomieangebot, das sich bei gutem Wetter zum Platz hin öffnet. Dazu müssen Flächen vor oder neben dem Rathaus für eine Gastronomie bereitgestellt werden. Es bieten sich hierfür die Einbindung der Gastronomie in das Erdgeschoss des Rathauses oder alternativ in der Remise mit seitlicher Erweiterung an.



Eisdiele Hauptstraße Gronau - Foto plan zwei



Markt Herlmstedt - Foto plan zwei

3.5 Verkehrsorganisation: Barrierearmut und Erreichbarkeit

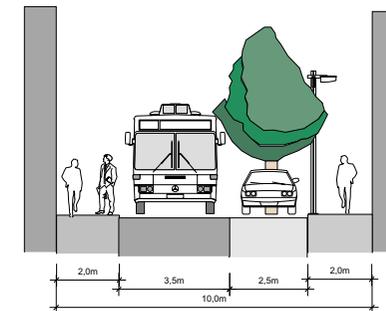
Die Verkehrserschließung wird durch den historischen Stadtgrundriss weitgehend vorgegeben. Für das vorliegende Entwicklungskonzept war eine Voraussetzung, dass die Landesstraße L 482, die die Gronauer Innenstadt durchquert, immer noch eine erhebliche Verkehrsbelastung und eine hohe Durchfahrgeschwindigkeit aufweist, die einer attraktiven Innenstadtentwicklung im Wege steht. Es sind also Lösungen zu entwickeln, die dem Wunsch der Geschäftsleute nach Erreichbarkeit ebenso gerecht wird, wie dem Bedürfnis einer attraktiven Innenstadt für alle Bevölkerungsgruppen.

3.5.1 Durchfahrbarkeit sicherstellen - Einbahnstraßensystem

Der PKW hat eine sehr hohe Bedeutung für die Erreichbarkeit des Stadtzentrums Gronau. Für viele Wege sind Gronauer auf ihr Auto angewiesen. Aus diesem Grunde empfiehlt das Entwicklungskonzept, die grundsätzliche Durchfahrbarkeit der Innenstadt über den zentralen Platz zu erhalten. Aufgrund der hohen Durchfahrgeschwindigkeit und der Benutzung der Durchfahrt durch Schwerlastverkehr werden Einschränkungen empfohlen, zumal es die neu ausgebaute Umgehung gibt. Diese Einschränkungen beginnen mit einer neuen Verkehrslenkung, die ein erweitertes Einbahnstraßensystem vorschlägt, das von Osten kommend bereits am Steintor mit einer Einbahnstraße zu Junkernstraße und Blanke Straße beginnt. Auf der Hauptstraße verbleibt der Einrichtungsverkehr von West nach Ost. Die Buslinien werden - wie bisher - von Ost nach West zunächst auf der Hauptstraße (als Ausnahmereglung) auf der Blanke Straße zum Leintor geführt. Durch diese Neuorganisation bietet sich die Möglichkeit auf der Hauptstraße ein erweitertes Flächenpotential für den ruhenden Verkehr an der südlichen Seite der Kirche.



Hauptstraße und Blanke Straße Einrichtungsverkehr mit Bus, reduzierte Geschwindigkeit



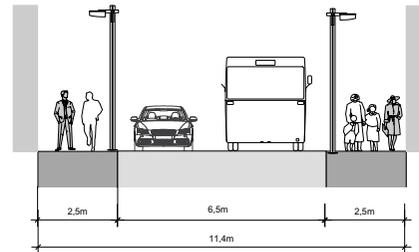
Skizze barrierefreie Aufpflasterung und
Fahrbahnverschwenkung in der Haupt-
straße

3.5.2 Reduzierung der Durchfahrsgeschwindigkeit - Stadteingangssituationen

Die Einfahrt in die historische Altstadt sollte hervorgehoben werden. Es eignen sich verschiedene Maßnahmen wie Pflasterwechsel, Beschilderungen und bauliche Elemente. Vor jeder Eingangssituation sollte die Möglichkeit gegeben werden, die Innenstadt zu umfahren, deshalb eignen sich als Eingangspunkte die Brücken und die davorliegenden Kreuzungen Hauptstraße / Bahnhofstraße und Hauptstraße / Kuhmasch zur Verkehrslenkung. Auf den Brücken könnten Fahrbahnverengungen auf eine Fahrspur, Aufpflasterungen und gestalterische Hinweise wie Stelen entstehen und Großbäume in den anschließenden Straßenräumen gepflanzt werden, die den Eingangscharakter optisch sichtbar und erfahrbar machen.

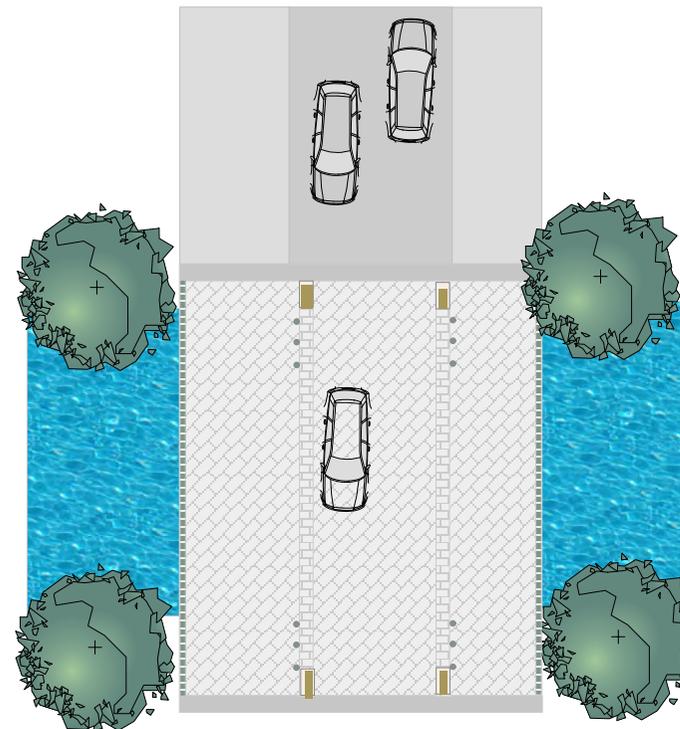
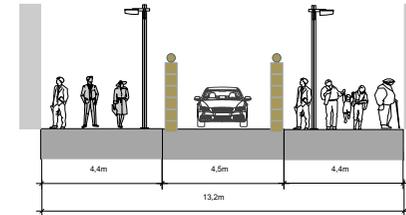
Grundsätzlich verändert sich der Charakter der Durchfahrt auch durch den barrierearmen Ausbau des Zentrums mit ebenerdiger Pflasterung ohne Bordsteine in einem helleren Bodenbelag, der auch ein verlangsamtes Fahren veranlasst. Weitere Einschränkungen liegen in einem Durchfahrverbot für den Schwerlastverkehr mit Tonnage-Beschränkung.

Steintor
Zweirichtungsverkehr, barrierefrei ,
reduzierte Geschwindigkeit



Leintor/Steintor

□ tadteinfahrt



Skizze Stadteingänge

3.5.3 Barrierearmer zentraler Platz

Der zentrale Platz hat verschiedene Pflasterungen und Höhenunterschiede. Er ist nicht barrierefrei ausgestaltet. Von allen Beteiligten wird eine attraktivere barrierearme Ausgestaltung der innerstädtischen Verkehrsflächen mit einheitlicher Gestaltung gewünscht und entsprechend im Entwicklungskonzept dargestellt.

In die Gestaltung werden angrenzende Straßenbereiche einbezogen, um die Erreichbarkeit des Zentrums von den Einrichtungen am Rande der Innenstadt oder von den außen liegenden Parkplätzen zu optimieren.

3.5.4 Parkplatzangebot in der Innenstadt optimieren

Aus Sicht des Stadtbildes und der Beurteilung der Qualitäten des öffentlichen Raumes sind die vier bestehenden Parkplätze am zentralen Platz negativ zu bewerten, da sie den attraktiven innerstädtischen Raum mit Kraftfahrzeugen zustellen. Ein öffentlicher Raum sollte auch Frei- oder Aufenthaltsraum sein und nicht vorrangig parkenden Autos das Aufenthaltsrecht gestatten.

Bänke, Spielräume, Sitzgelegenheiten, Flanier- und Freiräume oder Parkmöglichkeiten für andere Verkehrsteilnehmer sollen den neuen umgestalteten innerstädtischen Raum prägen.

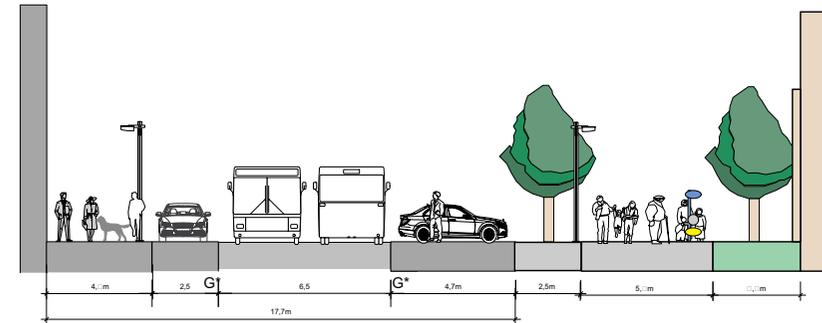
Das Entwicklungskonzept geht davon aus, dass mit der Neuorganisation des Verkehrs die Anzahl der innerstädtischen Parkplätze mit heute 95 und in Zukunft 94 Stellplätzen im zentralen Bereich nahezu gleich bleibt.

3.5.5 Parkleitsystem einrichten

PKW-Stellplätze sind eine wichtige Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Gronauer Innenstadt. Insbesondere die großräumigen Parkplatzanlagen Kuhmasch (350m bis Am Markt) und an der KGS (300m bis Am Markt) tragen zu einem großen Angebot bei. Beide werden jedoch nicht als innerstädtische Parkmöglichkeit wahrgenommen, bzw. ausgeschil-

Hauptstraße am Platz

Begegnungsfall Bus/Bus, barrierefrei, reduzierte Geschwindigkeit



Skizze Hauptstraße /Kirche

dert-. Aus diesem Grunde wird empfohlen, ein Parkleitsystem einzurichten, das die Parkplätze Kuhmasch und KGS stärker in das Verkehrsleitsystem einbindet. Dazu gehört eine ausreichende Beschilderung, die auf die Parkplatzangebote und die optimale Erreichbarkeit der Innenstadt, genauso wie auf eine attraktive Wegeführung hinweist.

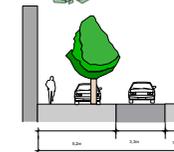
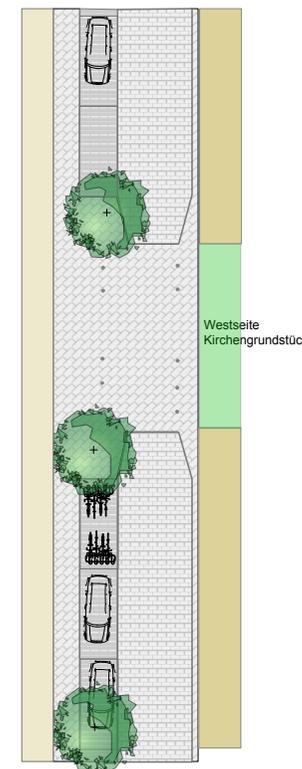
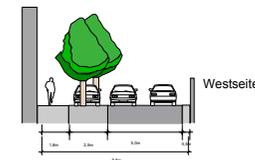
3.5.6 Burgstraße anpassen

Auf der Leineinsel finden verschiedene Veranstaltungen statt. Der Ausbau der Leineinsel ermöglicht ein erweitertes Veranstaltungsprogramm. Die Besucherinnen und Besucher der Veranstaltungen sollten einen auch für Fußgänger attraktiven Weg in die Innenstadt finden. Der Straßenquerschnitt der Burgstraße ist deshalb mittelfristig den Bedürfnissen anzupassen (breiter Fußweg, einseitiger Parkstreifen, Straßenbäume etc.).

3.5.7 Fußwegeerschließung

Neben den begleitenden Fußwegen an den Straßen ist ein eigenständiges barrierefreies Fußwegenetz einzurichten, welches vom Wallweg durch die typischen Gronauer Gassen die Innenstadt durchquert. Um die Barrierefreiheit zu erreichen, ist im Kreuzungsbereich Fußweg / Straßenraum, mit Aufpflasterungen zu arbeiten. Fahrbahnversenkungen vermindern die Fahrgeschwindigkeit der Kfz und einzelne Großbaumstandorte betonen die Querung. Wichtig sind diese Arten von Aufpflasterungen vor allem bei den Fußgängerüberwegen vor den Senioreneinrichtungen Junkerstrasse und Burgweg.

Burgstraße
Zweirichtungsverkehr mit Fahrbahnverengung,
Barrierefrei, Geschwindigkeitsreduzierung



3.5.7 Radrouten, Radinfrastruktur

Mehrere Radrouten führen durch Gronau. Der Fahrradstellplatz abseits des zentralen Platzes in einer Häuserlücke entspricht nicht dem Potenzial, den diese Nachfragegruppe für Gronau bietet. Ein zentraler, sicherer und überschaubarer Fahrradparkplatz, ggf. Reparatur- und servicemöglichkeiten, sowie gezielte Informationen für Übernachtung und Verpflegung sind notwendig.

Das Entwicklungskonzept empfiehlt eine Radroutenführung und -Ausschilderung durch die Stadt, die vom Großen Kanian über die Südstraße/Apothekerstraße auf den Marktplatz und dann nach Norden über die KGS aus der Stadt heraus führt. Der Weg nach Banteln zur nächsten Bahnstation sollte ebenfalls ab dem zentralen Platz ausgeschildert werden.



51



E-Bike-Ladestation Stadt Sassenberg - Foto plan zwei

Entwicklungskonzept Innenstadt Stadt Gronau (Leine)



- Verkehrskonzept**
- Fahrbahn
 - Straßenraumaufpflasterung, barrierefrei
 - Stellplatzfläche
 - allgem. Fahrtrichtung
 - bevorrechtete Busfahrtrichtung
 - Buslinien
 - Ergänzung Wallweg Fuß/Radweg
 - Fußwegebeziehungen
 - Bäume/Gestaltung Straßenraum
 - Poller
- Fachwerkgebäude und Baudenkmale**
- Fachwerkgebäude
 - Baudenkmals Gebäude (D)
 - Baudenkmals Hofanlage (D)
 - Stadtmauer
 - Gebäude
 - private Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen
 - private versiegelte Flächen
 - Gewässer
 - Verkehrsflächen

Entwicklungskonzept Innenstadt Gronau
 Auftrag: Stadt Gronau (Leine)
 Bestand: Verkehrskonzept
 Datum: 06.05.2014
 Maßstab: 1:1000
 Karte: Nr. 15

Stadtplanung und Architektur
**plan
zwei**
 Postkamp 14
 30159 Hannover
 Tel.: 0511/27949542

3.6 Kommunikation: Aufenthaltsqualität für alle Generationen

Der zentrale Innenstadtbereich steht im Fokus der Debatte um das Innenstadtkonzept. Nach intensiver Diskussion empfehlen wir auf den zentralen Platz - Marktplatz und Ratskellerplatz – keine neue Bebauung zu errichten. Neue Nutzungen sind in die vorhandenen Gebäude unterzubringen, nur so lässt sich die bauliche Struktur der Innenstadt zukünftig erhalten. Zusätzlichen Ansprüche an einem mehr an Stellplätzen wird damit entgegen gewirkt. Diese Entscheidung bietet die Möglichkeit in der Stadtmitte einen öffentlichen Raum herzustellen, der Aufenthaltsqualität für alle Generationen bietet und damit zum „Wohnzimmer“ der Stadt werden kann. Voraussetzung ist eine Gestaltung, die den Wünschen der Einwohner gerecht wird. Die Anforderungen der Generationen aus den Beteiligungsverfahren lassen sich noch einmal skizzieren:

Kinder

Um den zentralen Platz auch für Kinder attraktiv zu machen, werden insbesondere Spielmöglichkeiten nachgefragt. Ein Spielplätze ist im inneren Bereich nicht vorhanden (nur am Wallweg). Neue attraktive Spielmöglichkeiten können den zentralen Bereich aufwerten, weil sich Familien neben dem Einkaufsvergnügen gerne in der Innenstadt aufhalten.

Jugendliche

Es gibt im Ort aktive Jugendliche, die sich im Kulturverein, im Jugendzentrum und in den kirchlichen Jugendeinrichtungen und in der erweiterten KGS engagieren. Auch dieser Zielgruppe steht ein Aufenthaltsraum am zentralen Platz zu. Plätze für Jugendliche kennzeichnen sich durch Flächen, die konsumfrei belegbar sind und von den jeweils aktiven Jugendkulturen eingenommen werden können. Im Kontext der Realisierung des Konzeptes sind die lokalen Bedürfnisse der Jugendlichen abzufragen.

Senioren

Da in der Innenstadt mehrere Seniorenwohneinrichtungen entstanden sind, sind auch Senioren eine feste Nutzergruppe des zentralen Platzes. Die Eignung der Wege für Rollatoren,

sichere Querungsmöglichkeiten und Sitzmöbel entlang der Wege beschreiben die benötigte Aufenthaltsfunktion und Barrierearmut für diese Nutzergruppe.

Einkäufer

Von dieser Nutzergruppe wird ein entspanntes Einkaufen – reichlich Flaniererraum– entlang Schaufensterfronten nachgefragt. Ebenso wichtig ist die Stärkung der Attraktivität des Wochenmarktes sowie zusätzliches ein gastronomisches jahreszeitlich unabhängiges Angebot wie z. B. Cafe oder Bistro, ähnlich dem Eiscafe.

Touristen

Touristen sind eine weitere Nutzergruppe des zentralen Platzes. In der Stadt werden Einkäufe erledigt und an den Veranstaltungen teilgenommen. Fahrradtouristen durchqueren die Stadt und werden bleiben, wenn es für sie Abstellplätze, gastronomische Angebote und weitere Angebote für den Fahrradtourismus gibt. Die Neugestaltung des zentralen Platzes hinsichtlich einer Anpassung an die Bedürfnisse der Tagestouristen scheint für die Potenzialnutzung unabkömmlich.

3.6.1 Entwurfsvarianten zur Umgestaltung des zentralen Platzes

Die Entwurfsvarianten zur Umgestaltung des zentralen Platzes gehen beide davon aus, dass der Ratskellerplatz in Zukunft nicht bebaut wird und zum zentralen öffentlichen Raum ausgebaut wird. Dazu gehören:

1. Bauelemente wie ein Wasserspiel, das in normalen Zeiten als Brunnen Wasser verteilt und zu Zeiten der intensiven Nutzung des Platzes ausgeschaltet wird, ohne die Nutzbarkeit zu gefährden.
2. Technische Infrastruktur wie eine unterirdische Verkabelung der Fläche für die Marktbeschicker, die dann keine Oberflächenverkabelung mehr benötigen, wie eine Vorsehung für Bodenhülsen, um Raum für Open Air Kino oder public viewing zu schaffen.



Platz mit Wasserspiel - Foto Stadt Freudenstadt



Rathausplatz Esslingen - Foto Stadt Esslingen

3. In allen Varianten verbleibt der Marktplatz als Stellplatz, der aufgrund der möglichen Optimierung des Verkehrsraumes dann über 40 Stellplätze gegenüber heute 27 Stellplätzen aufweist.
4. In allen Varianten erfolgt eine Durchfahrung des Stellplatzes durch den Bus und die Möglichkeit der Durchfahrung für den PKW jeweils in einer Richtung.

Alternativ wird die Anordnung einer Teilfläche für ein Außengastronomieangebot am Rathaus oder unter der großen Kastanie an der Remise des Rathauses mit zusätzlichen Zwischenbau vorgeschlagen.

Alternativ wird an der Hauptstraße der bestehende Kiosk um wenige Meter an die Spitze der Stellplatzanlagen verlegt oder an dieser Stelle eine große Kastanie gepflanzt.

In allen Varianten wird empfohlen den neuen zentralen Platz ebenerdig auszubauen und mit einer neuen helleren Bodenbelag auszuführen, der die historischen Gebäude an den Rändern nicht dominiert, sondern deren Gestaltqualitäten unterstützt.

Entwicklungskonzept Innenstadt Stadt Gronau (Leine)



Detailplan Marktplatz Variante 1

-  Aufpflasterung
-  Gebäude (Dachaufsicht)
-  private Grünflächen
-  öffentliche Grünflächen
-  versiegelte Flächen
-  Parkplätze
-  Straßen
-  Fußwege
-  Bäume
-  Denkmal Gebäude/Hofanlage
-  Geschossigkeit
-  Marktstand
-  Fahrrichtung Pkw

Entwicklungskonzept Innenstadt Gronau

Auftrag: Stadt Gronau (Leine)

Konzept: Detailplan Marktplatz Variante 1

Datum: 26.05.2014

Maßstab: 1:500

Karte: Nr. 13

Stadtplanung und Architektur
**plan
zwei**

Postkamp 14a
30159 Hannover
Tel.: 0511/2794953



Entwicklungskonzept Innenstadt Stadt Gronau (Leine)



Detailplan Marktplatz Variante 1

- Aufpflasterung
- Gebäude (Dachansicht)
- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- versiegelte Flächen
- Parkplätze
- Straßen
- Fußwege
- Bäume
- Denkmal Gebäude/Hofanlage
- Geschossigkeit
- Marktstand
- Fahrrichtung Pkw

Entwicklungskonzept Innenstadt Gronau

Auftrag: Stadt Gronau (Leine)

Konzept: Detailplan Marktplatz Variante 1

Datum: 26.05.2014

Maßstab: 1:500

Karte: Nr. 13

Stadtplanung und Architektur
**plan
zwei**

Postkamp 14a
30159 Hannover
Tel.: 0511/2794953



Entwicklungskonzept Innenstadt Stadt Gronau (Leine)



Detailplan Marktplatz Variante 2

-  Aufpflasterung
-  Gebäude (Dachansicht)
-  private Grünflächen
-  öffentliche Grünflächen
-  versiegelte Flächen
-  Parkplätze
-  Straßen
-  Fußwege
-  Bäume
-  Denkmal Gebäude/Hofanlage
-  Geschossigkeit
-  Marktstand
-  Fahrtrichtung Pkw

Entwicklungskonzept Innenstadt Gronau

Auftrag: Stadt Gronau (Leine)

Konzept: Detailplan Marktplatz Variante 2

Datum: 26.05.2014

Maßstab: 1:500

Karte: Nr. 13

**plan
zwei**
Stadtplanung und Architektur

Postkamp 14a
30159 Hannover
Tel.: 0511/2794953



Detailplan Marktplatz Variante 2

-  Aufpflasterung
-  Gebäude (Dachansicht)
-  private Grünflächen
-  öffentliche Grünflächen
-  versiegelte Flächen
-  Parkplätze
-  Straßen
-  Fußwege
-  Bäume
-  Denkmal Gebäude/Hofanlage
-  Geschossigkeit
-  Marktstand
-  Fahrtrichtung Pkw



Entwicklungskonzept Innenstadt Gronau

Auftrag: Stadt Gronau (Leine)

Konzept: Detailplan Marktplatz Variante 2

Datum: 26.05.2014

Maßstab: 1:500

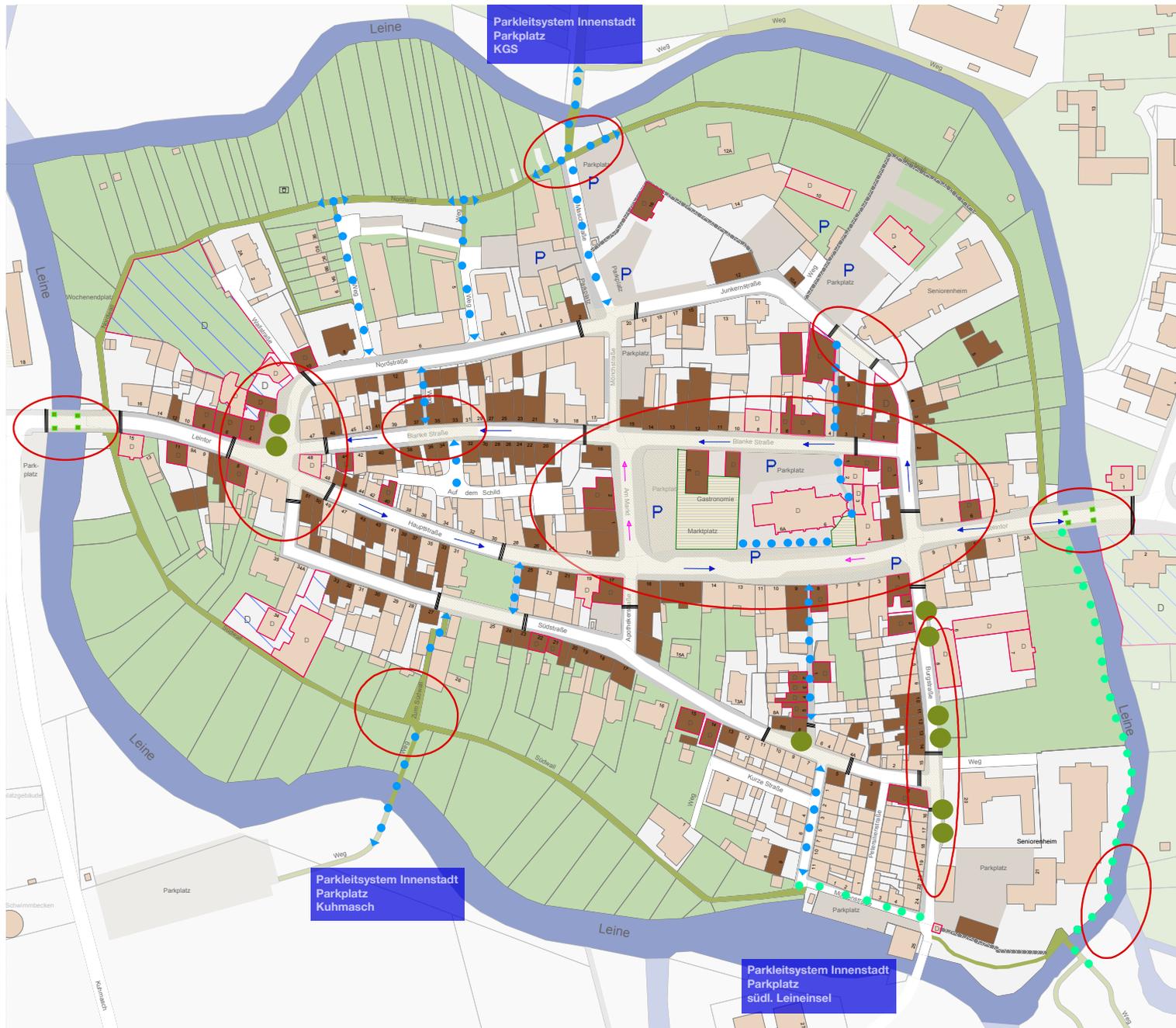
Karte: Nr. 13

plan
zwei
Stadtplanung und Architektur

Postkamp 14a
30159 Hannover
Tel.: 0511/2794953



Entwicklungskonzept Innenstadt Stadt Gronau (Leine)



- ### Strukturplan
- Stadtplatz
 - Straßenraum mit Aufpflastung
 - Stellplatzfläche
 - allgem. Fahrtrichtung
 - bevorrechtete Busfahrtrichtung
 - Fußwegebeziehungen
 - Ergänzung Wallweg
 - Gestaltung Straßenraum
 - Poller
- ### Fachwerkgebäude und Baudenkmale
- Fachwerkgebäude
 - Baudenkm. Gebäude (D)
 - Baudenkm. Hofanlage (D)
 - Stadtmauer
 - Gebäude
 - private Grünflächen
 - öffentliche Grünflächen
 - private versiegelte Flächen
 - öffentliche Plätze
 - Parkplätze
 - Gewässer
 - Verkehrsflächen
 - Fußwege
 - Fußwegeverbindungen

Entwicklungskonzept Innenstadt Gronau
 Auftrag: Stadt Gronau (Leine)
 Strukturkonzept
 Datum: 05.05.2014
 Maßstab: 1:1000
 Karte: Nr. 7


 Stadtplanung und Architektur
**plan
zwei**
 Postkamp 14
 30159 Hannover
 Tel.: 0511/27949542



3.7. Strukturkonzept

Im Strukturkonzept werden die städtebaulichen Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes Innenstadt zusammengefasst dargestellt. Als wesentliche Gestaltungsbereiche werden hervorgehoben:

- der zentrale Bereich mit Marktplatz und Ratskellerplatz sowie den angrenzenden Nutzungen im „Gronauer Viereck“, der zukünftig als Stadtbereich für alle Generationen als Zentrum für Handel, Dienstleistungen und Kultur mit entsprechenden Maßnahmen auszubilden ist. Bei Erhalt des vorhandenen Stellplatzangebotes in der Innenstadt zur Absicherung der Erreichbarkeit von Handel- und Dienstleistungseinrichtungen
- die Aufwertung des öffentlichen Raumes in der Innenstadt durch eine Einbahnstraßenregelung, die mehr Qualität für alle Generationen schafft, und eine Platzgestaltung auf dem Ratskellerplatz, der zum öffentlichen Raum ohne Stellplatzangebote ausgebaut wird
- die Einfahrten in die Innenstadt, die als Stadttore mit entsprechenden Gestaltungselementen und angepassten Verkehrsbaumaßnahmen auszugestalten sind
- Die Gestaltungsbereiche, die im Schwerpunkt die Bedeutung des Wallweges als ein wichtiges Element der Freiraumqualität der Innenstadt aufwerten sollen (Aufwertung der Wegeverbindungen und Schließung des Wallrings)
- Die für eine barrierefreie Erschließung der Innenstadt sinnvollen Aufpflasterungen von Straßenverkehrsflächen in der Junckernstraße, die Hauptstraße und der Blanke Straße.

Dargestellt werden die Fachwerkgebäude der Innenstadt und die denkmalgeschützten Gebäude, für die im Zuge der Stärkung der Bedeutung der historischen Altstadt im Gesamten Stadtgebiet eine besondere Aufmerksamkeit erforderlich ist. Dazu gehört der Erhalt der

Raumkanten im mittelalterlichen Stadtgrundriss, der zusätzlich Entwicklungsmöglichkeiten für ein grünes Wohnumfeld eröffnet.

Für die verkehrliche Erschließung werden die zentralen Fußwegebeziehungen herausgestellt und eine Routenführung für den europäischen Radweg, der entlang der Leine die Altstadt durchquert.

Zur verbesserten Erreichbarkeit des großen Kanians und zur verbesserten Erschließung der angrenzenden Einrichtungen, sollte die Burgstraße für mehr Barrierefreiheit umgestaltet werden.

Dargestellt werden die großen Parkflächen in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt auf der Kuhmasch, der Leineinsel und dem Schulgelände, für die mit einem Parkleitsystem eine verbesserte Inanspruchnahme anzustreben ist, um die Innenstadt von ruhendem Verkehr zu entlasten.

Letztendlich kann ein wirksames Innenstadtkonzept nicht nur aus städtebaulichen Empfehlungen bestehen. Das Entwicklungskonzept Innenstadt basiert auf der Kooperation der lokalen Akteure für eine attraktive Innenstadt. Eine Innenstadt für alle Generationen muss Platz schaffen für alle Stadtbürger und die unterschiedlichen Interessen an der Innenstadt. Das Entwicklungskonzept Innenstadt stellt dafür Bausteine und Handlungsschritte zusammen.

4. Förderprogramme für die Programmumsetzung

4.1 Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

In vielen Kommunen sind Funktionsverluste der „zentralen Versorgungsbereiche“ zu beobachten, insbesondere durch gewerblichen Leerstand.

Attraktive Innenstädte, lebenswerte Stadtteilzentren und Ortskerne haben herausragende Bedeutung für die Zukunft unserer Städte und Gemeinden. Der Bund stellt daher für das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ im Jahr 2013 97 Millionen Euro an Bundesmitteln zur Verfügung.

Konkret dient das Programm zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Handel, Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben.

Hier setzt das „Zentrenprogramm“ mit seinen Zielen an:

- **Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit**
 - Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche als Orte zum Wohnen und Arbeiten, für Wirtschaft und Handel, Kultur und Bildung sowie für Versorgung und Freizeit.
 - Nutzungsvielfalt durch Stärkung der Wohnfunktion, kultureller und öffentlicher Einrichtungen

- **Soziale Kohäsion**
 - Vielfältige Wohnformen für alle gesellschaftlichen Gruppen
 - Sozialer Zusammenhalt durch Gemeinschaftseinrichtungen für gruppenübergreifende Begegnung und Austausch

- **Aufwertung des öffentlichen Raumes**
 - Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume für alle gesellschaftli-

- chen Gruppen
- Belebung der Zentren durch Raum für Aktivitäten und Orte zum Verweilen
- **Stadtbaukultur**
 - Räumliche Vielfalt durch Erhalt und behutsame Anpassung kleinteiliger Raumstrukturen sowie durch Aktivierung und stadtverträgliche Integration freier Räume und Flächen
 - Pflege des Stadtbildes durch Erhalt und Schaffung stadtbaukultureller Qualitäten (z. B. Mithilfe von städtebaulichen und Architekturwettbewerben)
- **Stadtverträgliche Mobilität**
 - Integration und Optimierung von Bahn-, Bus-, Kfz-, Rad- und Fußverkehr
 - Barrierefreie und qualitätvolle Gestaltung der Verkehrsräume
- **Partnerschaftliche Zusammenarbeit**
 - Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger
 - Aktivierung, effektive Mitwirkung und partnerschaftliche Kooperation aller Akteursgruppen der Zentrenentwicklung und Verstetigung kooperativer Prozesse (u. a. mithilfe von Immobilien- und Standortgemeinschaften)

Die Finanzhilfen des Bundes können eingesetzt werden für Investitionen zur Standortaufwertung und Profilierung der Zentren, wie z. B. insbesondere für

- die Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie die Erarbeitung oder Fortschreibung städtebaulicher Entwicklungskonzepte einschließlich Bürgerbeteiligung,
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung),
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen ein-

- schließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung,
- Citymanagement und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften,
- Teilfinanzierung von Verfügungsfonds,
- Leistungen Beauftragter.
- Die Fördermittel können auch eingesetzt werden für innenstadt- oder stadtteilbedingten Mehraufwand für den Bau oder die Herrichtung von Gebäuden und ihres Umfeldes für Handel, Dienstleistungen und innenstadt- oder stadtteilverträgliches Gewerbe.

Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung förderungsfähiger Kosten mit einem Drittel, zwei Drittel werden vom Land und der Gemeinde aufgebracht.

Das Programm zielt darauf ab, positive Wirkungen durch gemeinsames Handeln von Bürgerschaft, Wirtschaft und öffentlicher Hand auszulösen.

Mit dem Förderprogramm wird ein Angebot zur Einrichtung von „Verfügungsfonds“ für aktive Stadt- und Ortsteilzentren geschaffen. So wird eine neuartige Kombination von Baumaßnahmen zur Stärkung der Nutzungsvielfalt mit Beteiligungs- und Mitwirkungsmaßnahmen unterstützt. Das Instrument des Verfügungsfonds zielt darauf privates Engagement und private Finanzressourcen für die Erhaltung und Entwicklung zentraler Stadtbereiche zu aktivieren.

Mit dem Instrument „Verfügungsfonds“ sollen private Finanzressourcen aktiviert und ehrenamtlich engagierten Personen ein Budget an die Hand gegeben werden, mit dem kleinere selbstbestimmte Projekte finanziert werden können. Der Fonds finanziert sich mit bis zu 50 Prozent aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Land und Gemeinde sowie zu mindestens 50 Prozent aus Mitteln privater Akteure oder zusätzlichen Gemeindemitteln.

Flankierend hat der Bund gesetzliche Maßnahmen ergriffen, um die zentralen Funk-

In allen Handlungsfeldern gibt das Entwicklungskonzept Gronau dazu Maßnahmen an.

tionen der Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren, insbesondere Handel und Versorgung, zu stabilisieren. Zu nennen sind

- die Stärkung privater Initiative in der Stadtentwicklung (§ 171 f BauGB) sowie
- das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (§ 13 a BauGB).
- Darüber hinaus bestehen im Rahmen des Steuerrechts Absetzungs- und Abschreibungsmöglichkeiten.

4.1.1 Vorbedingungen

Erforderlich ist zunächst ein städtebauliches Entwicklungskonzept.

Dieses muss entweder neu erarbeitet werden oder es können vorhandene städtebauliche Entwicklungskonzepte genutzt werden.

Dabei ist die integrierte Entwicklung der Stadt- bzw. des Ortsteilzentrums als Strategie der Zentrenstärkung in übergreifende, ganzheitliche Entwicklungsstrategien für die Gesamtstadt (wie **integrierte Stadtentwicklungskonzepte**) einzubetten.

4.1.2 Integriertes Entwicklungskonzept:

Die Basis für einen integrierten Entwicklungsansatz in Innenstädten und Stadtteilzentren liefert eine

- fundierte Bestandsanalyse mit
- darauf aufbauenden Handlungsstrategien,
- Handlungsprioritäten und
- Finanzierungsplan.

Dies entspricht mit einigen Ergänzungen dem vorliegenden Entwicklungskonzept Innenstadt Gronau.

4.1.3 Abgrenzung des Sanierungsgebietes:

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entsprechend § 171 b Abs. 2 BauGB ist das Fördergebiet durch Beschluss der Gemeinde räumlich abzugrenzen. Die Abgrenzung kann auch als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, als städtebauliches Entwicklungsgebiet nach § 165 BauGB, als Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB oder als Gebiet der Sozialen Stadt nach § 171 e BauGB erfolgen.

4.2 Energetische Quartierskonzepte und Sanierungsmanagement

Die Förderung von energetischen Quartierskonzepten und einem Sanierungsmanagement, das die Umsetzung der energetischen Zielsetzungen im Quartier begleitet, sind die zentralen Programmbausteine des Programms Energetische Stadtsanierung.

4.2.1 Quartierskonzepte: Analyse und Zieldefinition

Integrierte energetische Quartierskonzepte benennen Ziele und Umsetzungsstrategien für die energieeffiziente Stadt. Durch die Einbindung aller relevanten Akteure – Bürger, Wohnungswirtschaft, private Eigentümer, Mieter und Energieversorger – werden gemeinsam getragene Ansätze möglich.

4.2.2 Bausteine integrierter Quartierskonzepte

- Bestands- und Potenzialanalyse: Wer verbraucht wie viel Energie im Quartier? Welche Leistungsfähigkeit haben energietechnische Infrastrukturen und Leitungsnetze? Wo liegen die Potenziale für Energieeinsparung und Effizienzsteigerung?
- Handlungskonzept: Welche Ziele werden bis wann erreicht (z.B. Zeithorizont 2025)? Welche konkreten Maßnahmen sind geplant?
- Kosten und Finanzierung: Welche Kosten sind zu erwarten? Wie sieht das Finanzierungskonzept aus?

- Erfolgskontrolle: Wie wird überprüft, ob die angestrebten Ziele erreicht werden? Wie werden Qualitätsziele in der Umsetzung abgesichert?
- Umsetzungsstrategie: Mit welchen Strategien soll die Umsetzung kurz-, mittel- und langfristig vorangetrieben werden? Wie werden die Akteure mobilisiert und in die Strategie eingebunden?
- Information, Beratung und Öffentlichkeitsarbeit: Wie können die relevanten Partner aktiviert werden? Welche Maßnahmen für Information, Beratung und Öffentlichkeitsarbeit sind erforderlich.

Bezuschusst werden die Kosten für die Erstellung eines integrierten Konzepts auf Quartiersebene. Zuschussfähig sind die im Rahmen des Projekts anfallenden Sach- und Personalausgaben für fachkundige Dritte.

4.3 Sanierungsmanagement: Koordination der Umsetzung

Eine energetische Sanierung auf Quartiersebene erfordert nicht nur fundierte Quartierskonzepte, sondern auch eine dauerhafte Koordination ihrer Umsetzung. Ein Sanierungsmanagement bietet die Möglichkeit auch langfristige Prozesse zu begleiten.

Aufgaben des Sanierungsmanagements sind beispielsweise:

- Bereitstellen von energetischer Fachkompetenz für die ressortübergreifende Verwaltungsarbeit,
- Koordination zwischen Schlüsselakteuren, z.B. Energieversorgern, Wohnungsunternehmen und Kommune,
- Energieberatung zur Aktivierung und Überzeugung einzelner Hauseigentümer,
- Bürgerbeteiligung, Informations- und Öffentlichkeitsarbeit für eine breite Verankerung im Quartier,
- Integration in ein umfassendes kommunales Klimaschutzmanagement.

In Gronau könnte mit diesem Konzept die historische Bausubstanz im Stadtkern kleinteilig aufgenommen und ihre energetische und bauliche Erneuerung ermittelt werden. Dies wäre eine große Hilfestellung für Eigentümer und zukünftige Erwerber /Nutzer.