

# Vorbereitende Untersuchungen

# Innenstadt Gronau (Leine)



Auftraggeber



Stadt Gronau (Leine)

Bearbeitung

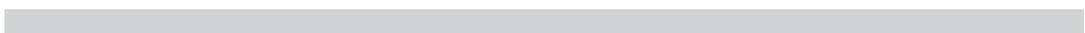
**plan zwei**

Postkamp 14 a

30 159 Hannover

[www.plan-zwei.com](http://www.plan-zwei.com)

**plan  
zwei**



## Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt Gronau (Leine)

Auftraggeber  
Stadt Gronau (Leine)

Ansprechpartner:

Hans Kirsch  
Fachbereich Planung, Bau und Umwelt  
Samtgemeinde Gronau (Leine)

Bearbeitung  
**plan zwei**  
Postkamp 14 a  
30159 Hannover  
[www.plan-zwei.com](http://www.plan-zwei.com)

Bearbeitung:  
Dr.-Ing. Klaus Habermann-Nieße, Stadtplaner und Architekt  
Dipl.-Ing. Brigitte Nieße, Stadtplanerin und Architektin  
Dipl.-Ing. Lisa Nieße, Stadtplanerin

September 2014, ergänzt Oktober 2015, korrigiert am 14. Februar 2019



<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Regionale Funktion der Samtgemeinde Gronau</b>	<b>2</b>
	2.1 Demographischer Wandel und Bevölkerungsprognose 2030	3
<b>3</b>	<b>Konzeptionelle Grundlagen</b>	<b>5</b>
	3.1 Programmgebiet „Kleinere Städte und Gemeinden“	5
	3.2 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gronau (Leine)	5
	3.3 Flächennutzungsplan	7
	3.4 Bebauungspläne	8
<b>4</b>	<b>Das Untersuchungsgebiet Innenstadt</b>	<b>9</b>
	4.1 Stadtgeschichte	14
	4.2 Demographische und wirtschaftliche Tendenzen	16
	4.2.1 Bevölkerung und Wohnen	16
	4.3 Städtebauliche Struktur und städtebauliche Missstände	18
	4.4 Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände	26
<b>5</b>	<b>Sanierungsziele</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept</b>	<b>31</b>
	6.1 Stadtkultur & Stadtgeschichte: Die Vergangenheit im Hier und Jetzt!	31
	6.2 Wohnen: Einwohner gewinnen, Angebot gestalten!	32
	6.3 Öffentlicher Raum und Grünflächen: Qualitäten entdecken!	35
	6.4 Einzelhandel & Dienstleistungen: Vielfalt ausbauen und gezielt vermarkten!	42
	6.5 Verkehrsorganisation: Barrierearmut und Erreichbarkeit!	45
	6.6 Sanierungs- und Citymanagement aufbauen	48

<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Mitwirkung der Bewohnerschaft</b>	<b>50</b>
	7.1 Aktivierende Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern	50
	7.3 Öffentlichkeitsarbeit	50
	7.4 Verfügungsfonds	50
<b>8</b>	<b>Erhebung der Mitwirkungsbereitschaft</b>	<b>52</b>
	8.1 Arbeitskreis Innenstadt	52
	8.2 Bewohnerversammlung	52
	8.4 Beteiligung der Behörden (Träger öffentlicher Belange)	52
<b>9</b>	<b>Zusammenfassung der voraussichtlichen Auswirkungen der Sanierung auf die Betroffenen</b>	<b>53</b>
<b>10</b>	<b>Sanierung nach dem Baugesetzbuch</b>	<b>54</b>
	10.1 Aktive Stadt- und Ortsteilszentren (VV StBauF 2013)	54
<b>11</b>	<b>Auswahl des Sanierungsverfahrens</b>	<b>57</b>
<b>12</b>	<b>Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets</b>	<b>59</b>
<b>13</b>	<b>Zur Durchführung der Sanierung</b>	<b>62</b>
<b>14</b>	<b>Vorläufige Kosten- und Finanzierungsübersicht</b>	<b>63</b>
	14.1 Übersicht über Maßnahmen und Kosten	64
	14.2 Finanzierungsgrundlagen	66
<b>15</b>	<b>Feststellung der Stadt- bzw. Ortsbild prägenden Gebäude</b>	<b>67</b>
	15.1 Beschreibung der Bebauungsstruktur und ihrer stadt-/ ortsräumlichen Funktion	67
	15.1 Von Seiten der Stadt/Gemeinde gewählte Auswahl von Stadt- bzw. Ortsbild prägend angesehene Gebäude	69
	15.2 Fotografische Zusammenstellung der Auswahl der als Stadt- bzw. Ortsbild prägend angesehene Gebäude	70
<b>16</b>	<b>Anhang</b>	<b>80</b>
	16.1 Öffentlichkeitsarbeit und Presseberichte	80

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 Grundlagen, Bedarfsabschätzungen und strategische Planungen zusammengetragen. Eine vom Arbeitskreis zusammengetragene Analyse von Stärken und Schwächen als auch von Chancen und Risiken der Innenstadtentwicklung wurde 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 Einzel- und Gruppengespräche mit Akteuren der Stadt aus den Bereichen Handel, Gewerbe, Immobilienwirtschaft und Kultur geführt und in Arbeitskreissitzungen, Ausschusssitzungen und einer sehr gut besuchten öffentlichen Bürgerversammlung über die konzeptionellen Ideen und Vorschläge zur Innenstadtentwicklung diskutiert.

Im Juli 2014 wurde das Entwicklungskonzept Innenstadt vom Rat der Stadt einstimmig beschlossen und damit der Rahmen für die Innenstadtentwicklung für die weitere Zukunft gesetzt. Der im Entwicklungskonzept Innenstadt enthaltene Hinweis auf das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilszentren“ wurde seinerzeit zur Kenntnis genommen.

Aufgrund der aktuellen Trends der Innenstadtentwicklung im Zusammenhang mit der Präsentation des Innenstadtentwicklungskonzeptes und der Bedeutungszunahme des Förderprogramms der Städtebauförderung durch die Bundesregierung hat die Stadt Gronau (Leine) nun das Büro **plan zwei** beauftragt, das schon das Entwicklungskonzept Innenstadt erstellt hatte, die Voraussetzungen für die Aufnahme in das Programmgebiet erforderlichen Vorbereitenden Untersuchungen anzufertigen.

Hannover im September 2014 (ergänzt im Oktober 2015)

Die Stadt Gronau (Leine) liegt im Talbereich der Leine zwischen dem Oberzentrum Hildesheim in der Börde und der Stadt Alfeld im Leinetal im Naturraum der Calenberger Lössbörde. Sie liegt im Landkreis Hildesheim außerhalb der regionalen Schwerpunkträume. Die nächstgelegenen Zentren sind das Mittelzentrum Alfeld (ca. 13 km) und das Oberzentrum Hildesheim (ca. 20 km).

Mit Wirkung vom 01.03.1974 trat das Niedersächsische Gesetz über die Gebiets- und Verwaltungsreform in Kraft. Die Stadt wurde mit 17 anderen selbständigen Gemeinden der näheren Umgebung zur Samtgemeinde Gronau (Leine) zusammengeschlossen. Für diese Samtgemeinde Gronau (Leine) an der Leine erfüllt die Stadt Gronau (Leine) die Funktion des Grundzentrums und hat damit eine herausgehobene Bedeutung. In den anderen Gemeindeteilen vollzieht sich die regionale Entwicklung überwiegend im Rahmen der Eigenentwicklung. Der Gemeindeverbund besteht aus den Mitgliedsgemeinden Stadt Gronau (Leine) und den Gemeindeteilen Banteln, Despetal, Brüggen, Rheden und Betheln.

Im Jahre 2007 hat die Samtgemeinde Gronau (Leine) gemeinsam mit den Städten Alfeld und Elze, Flecken Delligsen und den Samtgemeinden Duingen, Lamspringe, Sibbesse und Freden die „Region Leinebergland“ gebildet. Das Regionale Entwicklungskonzept (REK) enthält unter dem Motto „gemeinsam stärker“ eine Vielzahl von Maßnahmen zur Stärkung der Region, die im Rahmen der EU-Förderung Leader 2007 und 2013 und umgesetzt werden sollen.

Das Gebiet der Samtgemeinde Gronau (Leine) umfasst bei Gründung der Samtgemeinde eine Fläche von 110 km<sup>2</sup> bei einer Einwohnerzahl von 14.267 Ew. zum 1.1.2008.

Die Einwohnerzahl der Stadt Gronau (Leine) betrug 5113 Ew. zum 26.11.2013.

Diese Einwohner verteilen sich im Gemeindegebiet auf die Gemeindeteile:

Gronau Innenstadt	806 Ew. ca. 16%
Gronau Weststadt	1.135 Ew. ca. 22%
Gronau Oststadt	3.172 Ew. ca. 62%

Die Stadt ist für den motorisierten Individualverkehr an das überregionale Verkehrsnetz durch die westlich an der Stadt vorbeiführende Bundesstraße B 3 angeschlossen. Durch die Stadt verläuft west-östlich die Landesstraße L482. Über die Bundesstraße B1 kann der nächste Autobahnanschluss in Hildesheim (Autobahn A7) erreicht werden.

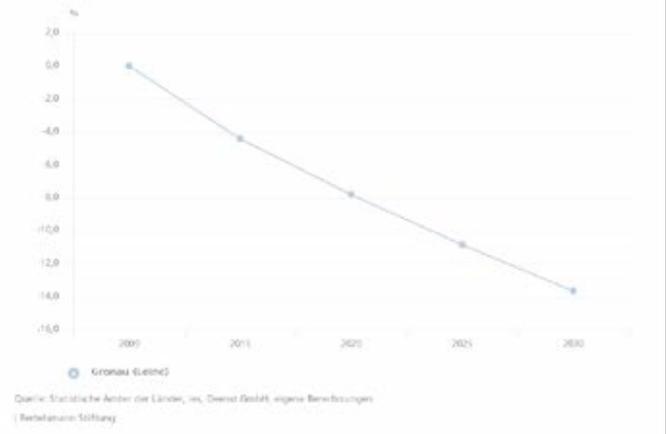
Die nächstgelegenen Haltestellen des Schienenverkehrs befinden sich in

Elze (in einer Entfernung von ca. 5 km) und in Banteln (in einer Entfernung von ca. 3 km). Eine Verbindung mit den Bussen des Regionalverkehrs besteht u.a. nach Hildesheim und nach Elze. Die Anbindung an das überörtliche ÖPNV-Angebot wird insgesamt als verbesserungswürdig bewertet. Im südlichen Bereich der Innenstadt ist ein regional bedeutender Radwanderfernweg (Leine-Heide-Radweg) festgelegt. Er verläuft von Süden über Breite Strasse, Steintor, Hauptstraße und Leintor nach Westen.

Der an das Stadtgebiet angrenzende Talraum der Leine ist südlich und nördlich der Innenstadt als Vorsorgegebiet für Erholung, als Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft und als Gebiet zur Sicherung des Hochwasserschutzes im RROP des Landkreises Hildesheim festgelegt.

#### Wegweiser Kommune

Bevölkerungsprognose - Gesamtbevölkerungsentwicklung  
Relative Bevölkerungsentwicklung (%)



## 2.1 Demographischer Wandel und Bevölkerungsprognose 2030

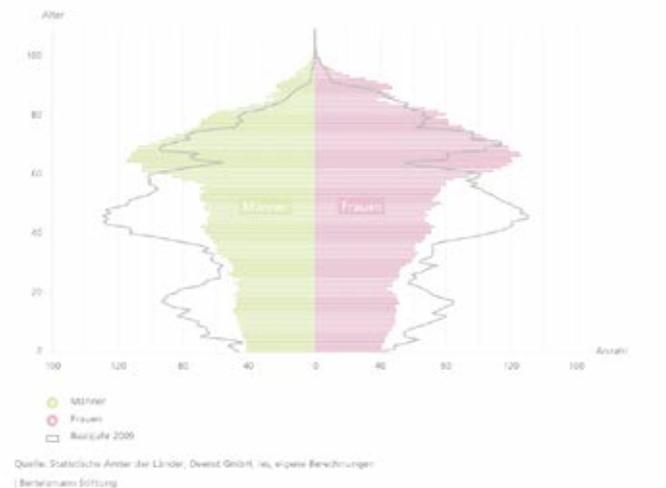
Nach den Analysen der Bertelsmann Stiftung ist die Samtgemeinde Gronau (Leine) dem Demographietyp „Städte und Gemeinden in Strukturschwachen ländlichen Räumen“ zuzuordnen. Auch wenn die wirtschaftliche Entwicklung der Samtgemeinde Gronau (Leine) eine Stabilität aufweist, werden doch folgende Faktoren der Bevölkerungsentwicklung handlungsleitend sein.

Die Stadt wird in Zukunft einen anhaltenden Bevölkerungsrückgang zu bewältigen haben. In der Prognose der Bertelsmannstiftung wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung der Samtgemeinde von 2015 - 2030 um ca. 9% abnehmen wird. In Zahlen macht das etwa einen Rückgang von ca. 13.000 auf ca. 12.000 Einwohner aus.

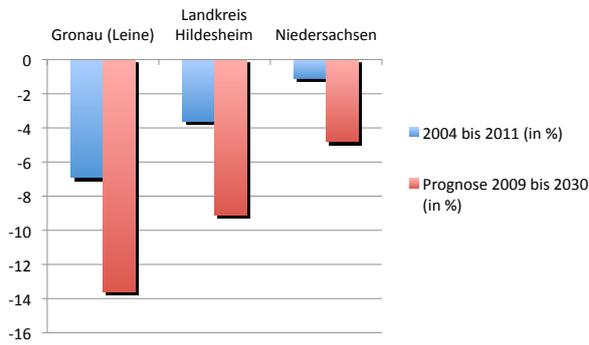
Wesentlich prägender aber wird der demographische Wandel auch in Gronau (Leine) zum Tragen kommen. Es ist anzunehmen, dass der Anteil der über 65-jährigen und noch gravierender der Anteil der über 80-jährigen deutlich zunehmen wird, während der Anteil der Haushalte im erwerbsfähigen Alter und damit der jungen Familien und der Kinder deutlich zurückgeht.

#### Wegweiser Kommune

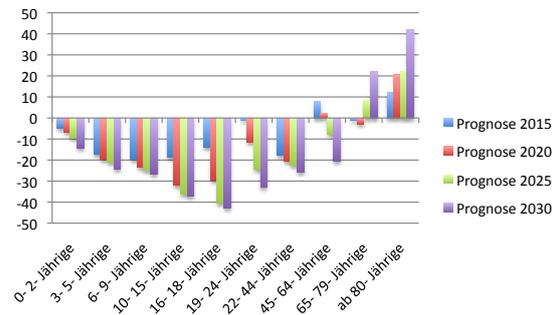
Bevölkerungspyramide 2030  
Gronau (Leine) (im Landkreis Hildesheim)



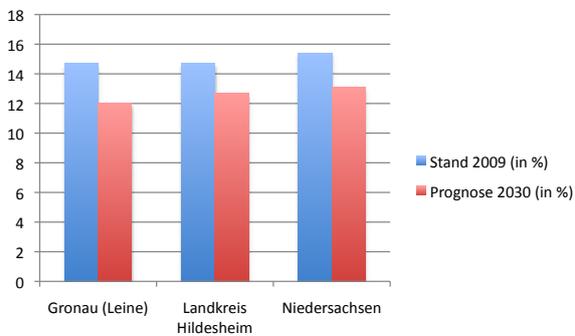
## Bevölkerungsentwicklung



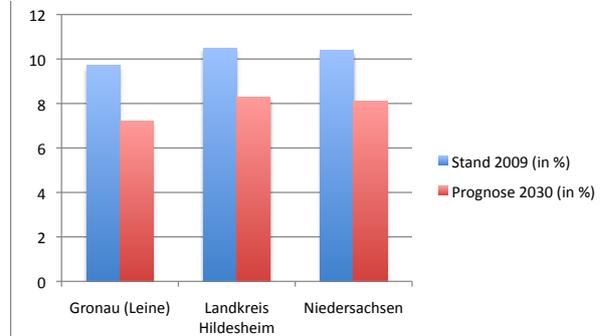
## Relative Entwicklung der Altersgruppen



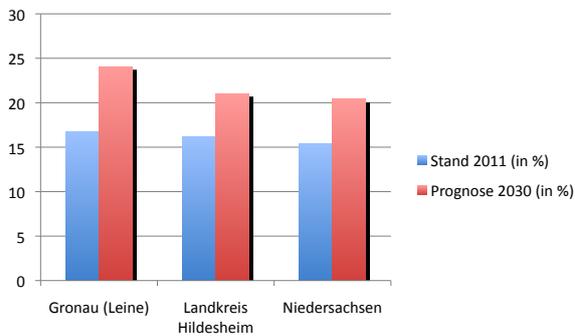
## Anteil unter 15-Jährige



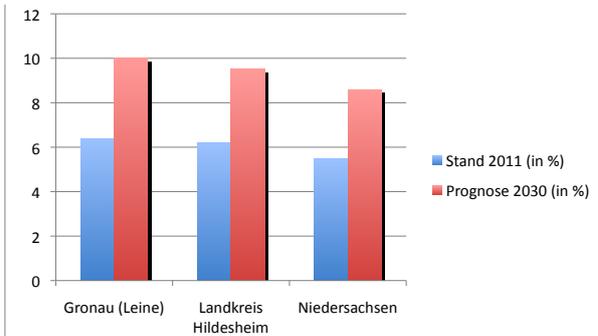
## Anteil 16- bis 24-Jährige



## Anteil 65- bis 79-Jährige



## Anteil ab 80-Jährige



Datengrundlage: Demographiebericht  
Kommune „Gronau (Leine)“  
Bertelsmann Stiftung

### **3.1 Programmgebiet „Kleinere Städte und Gemeinden“**

Mit der Antragstellung zur Aufnahme in das Programmgebiet „Kleinere Städte und Gemeinden“ des Bundes und der Länder, das dazu dient Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung der ländlichen Infrastruktur, insbesondere zur Stärkung dünn besiedelter und vom Bevölkerungsschwund betroffener Regionen zu unterstützen, reagiert die Samtgemeinde auf die sich abzeichnenden demografischen Probleme. Für die Stadt Gronau (Leine) wird deutlich, dass eine nachhaltige und zukunftsfähige städtebauliche Entwicklung der Stadt weniger in ihrer flächenmäßigen Expansion als vielmehr in einer qualitativen Aufwertung weitgehend schon bestehender städtebaulicher Strukturen zu suchen ist. Die Stadterneuerung hat sich im Sinne dieses Leitbildes ganz besonders der Aufgabe zu stellen, bestehende Strukturen zu stärken und zum Zusammenhalt beizutragen.

Das Förderprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden“ wird in Gronau (Leine) auch genutzt, um im Sinne des Fördergebers, verbindlich abgestimmte überörtliche oder regional integrierten Entwicklungskonzepten oder -strategien zu erarbeiten, welche insbesondere Aussagen zur Bewältigung der Folgen des demografischen Wandels, zur kooperativen Verantwortungswahrnehmung und zu gemeinsamen Entwicklungszielen und Schwerpunkten enthalten. Dazu gehört auch die Bildung interkommunaler Netzwerke oder Stadt-Umland-Vernetzungen zur Sicherung der Daseinsvorsorge. Dieser Prozess ist derzeit in Bearbeitung.

### **3.2 Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept Gronau (Leine)**

Im Jahre 2009 hat sich die Stadt Gronau (Leine) Grundsätze für eine integrierte Stadtentwicklung ausarbeiten lassen, die für den Stadtkern nachfolgende Prinzipien formulierten:

„Die konzeptionelle Entwicklung für die Stadt Gronau (Leine) bezieht sich in starkem Maße auf die angestrebten Ziele für den historischen Stadtkern. Die städtebauliche Entwicklung wird sich in Zukunft erheblich stärker auch der Steuerung von Schrumpfungs- und Anpassungsprozessen widmen müssen. Eine nachhaltige Stabilisierung bzw. städtebauliche Verbesserung für die Stadt kann nur mit einem starken und lebendigen Versorgungs- und Aufenthaltszentrum erreicht werden, da dieses Funktionen vorhält, auf die die gesamte Stadt zugreift und dieses gleichzeitig den wesentlichen Identifikationsraum für die Bevölkerung darstellt. Die Stärkung des Zentrums

hat hinsichtlich der aktuell anstehenden und sich voraussichtlich noch verschärfenden Probleme der Stadt eine wichtige Bedeutung. Schrumpfungprozesse ohne ausgleichende Maßnahmen sollten also gerade im Stadtkern vermieden/begrenzt werden. Daher ist insbesondere die Innenentwicklung eine wesentliche Reaktion auf den demographischen Wandel, den Wandel wirtschaftlicher Verhältnisse und die damit einhergehenden Funktionsverluste.“

Maßnahmen zur Entwicklung werden zusammengefasst:

#### **1. Funktionsgefüge, Siedlungsstrukturen**

- Neuordnung von Blockinnenbereichen zur Stabilisierung gewerblicher Nutzungen und der Wohnnutzung (Stadtzentrum)
- weitere Verbesserungen im öffentlichen Raum und Schärfung der Standortqualitäten Junkernstraße (Burgmannshöfe), Leerstand, Feuerwehrgerätehaus, R-Kauf
- Abschluss der Wohnbauentwicklung nach Süden (Bereich Dötzumer Straße)
- Ergänzung des Siedlungsbestandes an der Eimer Landstraße

#### **2. Gebäude, bauliche Anlagen**

- Erhalt der historischen und das Ortsbild sowie die Straßenräume positiv prägenden Gebäude
- Erhalt historischer Anlagen der Stadtbefestigung
- Modernisierung von Gebäuden mit Baumängeln im Stadtzentrum

#### **3. Wohnen, Wohnbauentwicklung**

- Wohnbauentwicklung in Abstimmung mit der demographischen Entwicklungseinschätzung im Westen der Kernstadt
- Stabilisierung vorhandener, insbesondere älterer Wohnbereiche
- Beseitigung von Leerstand, insbesondere im Stadtzentrum
- an geeigneten Standorten soziale Wohnbauversorgung/Mietwohnungsangebot verbessern
- Wohnen in dem historischen Stadtzentrum erhalten bzw. ausbauen | Nutzungskonflikte mit gewerblichen Nutzungen auflösen
- Angebote für Seniorenwohnen bzw. Wohnen mit angeschlossenen Betreuungsformen in der Nähe des Stadtzentrums/im Stadtzentrum

#### **4. Gewerbe, Einzelhandel**

- Stärkung der Fachgeschäfte-/ Einzelhandelsstruktur im Stadtzentrum
- Beseitigung von Leerstand (Erdgeschosszonen, Ladenlokale) im Stadtzentrum
- Vorhaltung/weitere Entwicklung von gewerblichen Bauflächen im Westen der Stadt (an der Bundesstraße B3/ L482)

- Rückbau unangemessen ausgebauter Ladenlokale in historischen Gebäuden

#### **5. Straßen, Fuß- und Radwegsystem**

- altstadtgerechter Ausbau von Straßen
- Herstellung von Fußwegverbindungen von der Breiten Straße über die Leineinseln in das Sport- und Freizeitzentrum Kuhmasch und Weganbindung an Nordwall entlang der Leine
- Radwegeausbau und Verbesserung des Radwegesystems in der Stadt (auch Fernradwege)
- Verbesserung des grünorientierten Fußwegesystems in Verbindung mit Stärkung der Naherholung im Bereich der Leine (s. auch 8)

#### **6. Straßen- und Platzräume**

- Verbesserung von Nutzungsqualitäten im öffentlichen Raum für Besucher und Einheimische (Stadtzentrum, Marktplatz, Junkernstraße)
- Rückbau und gestalterischer Umbau von versiegelten, ehemals gewerblich genutzten Flächen an der Leine zu einem Platz mit Aufenthaltsqualitäten
- Marktplatzneugestaltung

#### **7. Hochwasserschutz**

- Abschluss der Hochwasserschutzmaßnahme Gronau (Leine): Fertigstellung des Hochwassersees nördlich der Stadt

#### **8. Naherholung, Tourismus, Freiflächen, Natur und Landschaft**

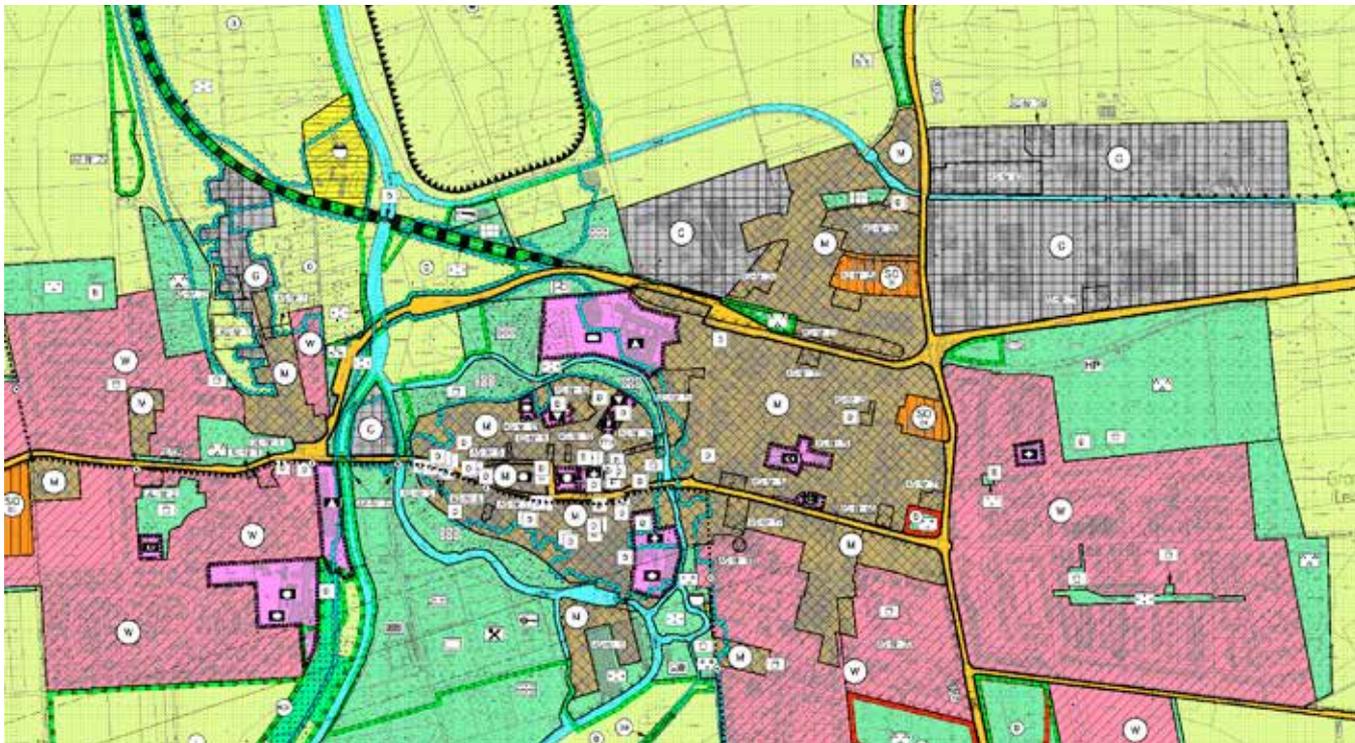
- Entwicklung von öffentlichen Frei- und Grünflächen zur Verbesserung der Naherholung und für Aufenthalt in der Nähe des Stadtzentrums (Grünfläche Großer Kanian)
- Wasserwandern an der Leine stärken
- Uferausbau in Nähe des historischen Stadtzentrums
- Erhalt und Verbesserung vorhandener Park- bzw. Grünanlagen
- Verbesserung der Anbindung des Sport- und Freizeitzentrums Kuhmasch an das Stadtzentrum und die Wohnsiedlungsbereiche.

Quelle: Erstellt von: DSK- Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Regionalbüro Hannover, Hannover 2009

### 3.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Gronau (Leine) ist seit dem 19.02.1983 wirksam.

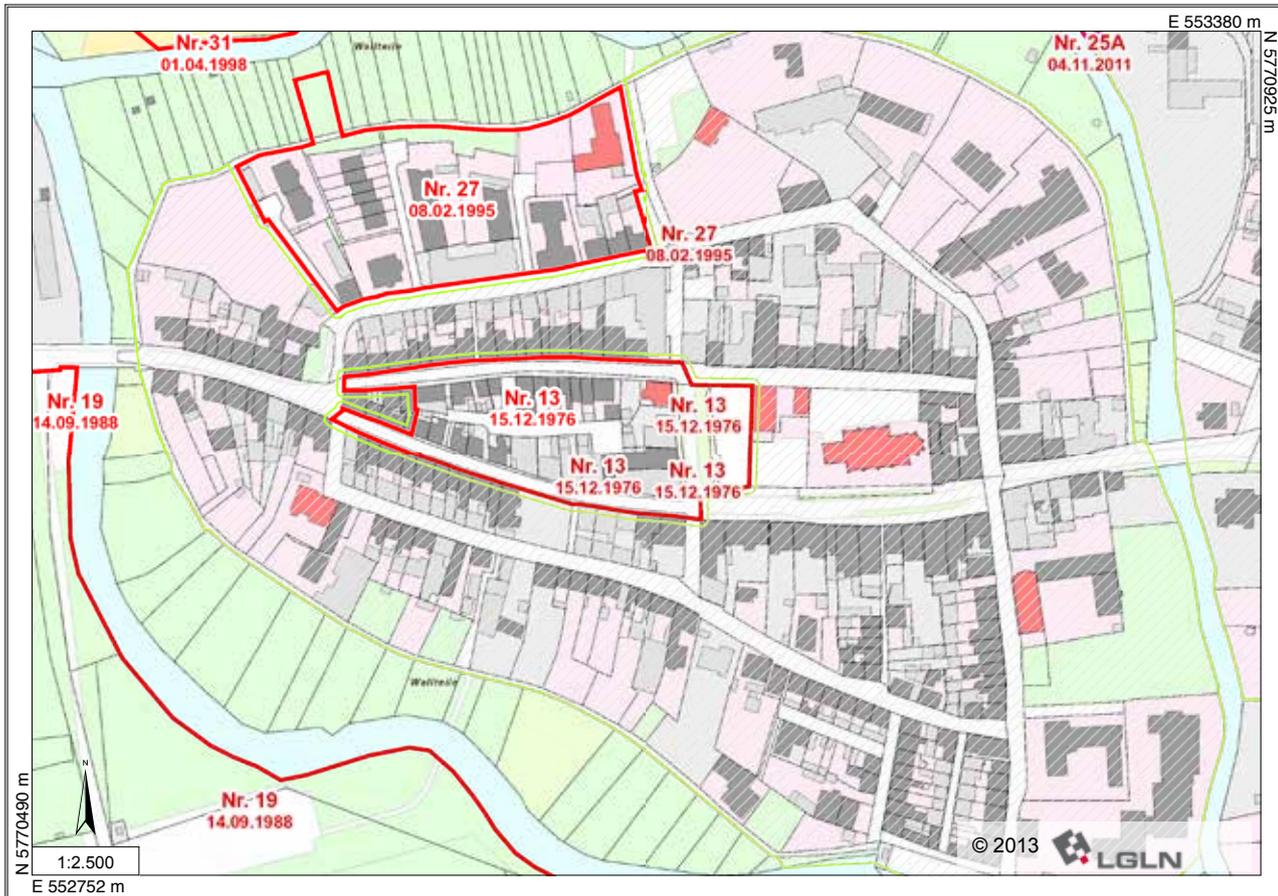
Das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen umfasst die Innenstadt Gronau (Leine). Zentrale Bereiche des Gebietes sind als Mischnutzungen dargestellt. Hier befinden sich an der Blankestraße und Hauptstraße die zentralen Einzelhandelsflächen, während die gewerblichen Nutzungen, wie Handwerker und Dienstleistungen, sich überwiegend an Junkernstraße und Südstraße befinden. Im Osten grenzen überwiegende Wohnnutzungen und im Westen Bereiche mit gewerblicher Nutzung an das Untersuchungsgebiets an.



Flächennutzungsplan- Ausschnitt

### 3.4 Bebauungspläne

Im Innenstadtbereich bestehen für zwei Teilbereiche Bebauungspläne. Im Zuge der anstehenden Umstrukturierung werden weitere Bebauungspläne erforderlich sein.



ind: Auszug aus den Geobasisdaten der LGLN

*Bebauungspläne im Untersuchungsbereich der Vorbereitenden Untersuchungen*

Als Untersuchungsgebiet wurde die gesamte Innenstadt Gronau (Leine) in die Vorbereitenden Untersuchungen eingestellt. Überschneidungen, die sich daraus ergeben, dass im südwestlichen Bereich ein kleiner Teil der Innenstadt als Sanierungsgebiet Stadtumbau West bereits förmlich festgesetzt ist, wurden zurückgestellt, da für das Gebiet Stadtumbau West, vor allem der Strukturwandel auf der Leineinsel (Nutzungsaufgabe Papierfabrik Landre) als Ausgangspunkt für die Städtebauförderung angesehen wurde.

Die Innenstadt Gronau (Leine) 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 klein parzellierter 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 Baulter 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 sind. 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. 1.100 Einwohner gezählt wurden, hat sich die Einwohnerzahl mit 800 Einwohnern in 2014 um 27% reduziert. Auch wenn der Ladenbesatz ebenfalls abnimmt, wird dem Handel, den Geschäftsbereichen und dem Dienstleistungsangebot der Innenstadt eine hohe Bedeutung für Gronau (Leine) und darüber hinaus beigemessen.

Durch die Innenstadt führt die Landesstraße L482. Aufgrund der Verkehrsbelastung durch die Landesstraße wurde immer eine Entlastung mit Ortsumfahrung diskutiert. Diese Ortsumfahrung wurde schließlich von der Samtgemeinde Gronau (Leine) als Gemeindestraße auf eigene Rechnung erstellt. Gleichwohl haben Ortsumfahrung und Innenstadterschließung über die L482 eine hohe Bedeutung für die Erschließung des Gemeindegebietes. Die in der Verflechtungskarte dargestellte funktionale 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 hat einem Teil des innerstädtischen Handels Konkurrenz gemacht. Für die westlichen Stadtteile und das Zentrum selbst bleibt die Innenstadt der zentrale Einzelhandelsstandort.

Das Gutachten zum Einzelhandelskonzept der Samtgemeinde Gronau (Leine) 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).“ (Manuskript MUSB GmbH, Gronau (Leine) 2012).

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 (L482) 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.



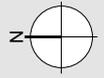
 Grenze des Untersuchungsgebiets  
Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt  
Gronau (Leine)

**Vorbereitende Untersuchungen**  
Innenstadt Gronau (Leine)

Grenze des Sanierungsgebiets  
Datum: 01.09.2014  
Maßstab: 1:1000

**plan  
zwei**

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







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

Vorbereitende Untersuchungen  
Innenstadt Gronau (Leine)

Erdgeschoss-Nutzungen  
Datum: 01.09.2014  
Maßstab: 1:1000



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



## 4.1 Stadtgeschichte

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 Leinearne 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 Burghöfen in Gronau (Leine) an. Davon sind heute noch vier - zum Teil bereits restauriert - vorhanden. Unter anderem der von Engelbrechten'sche 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 (vgl. <http://www.hanse.org/de/hanestaedte/gronau-leine.php> Zugriff am 30.5.2014)

Nach Jahrhunderten 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.

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 (Zuckerfabrik, Papierherstellung). Nach wie vor ist Gronau (Leine) 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 B3 nach Hannover fortgesetzt. Dabei ist Gronau (Leine) auch Wohnort vieler Berufspendler in die benachbarten Städte und Großstädte, wie Hildesheim und Hannover.

In diesem behutsamen 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 (Leine) darstellt, für dessen Erhalt und Anpassung an neuzeitliche Standards gleichwohl erhebliches Engagement erforderlich ist.

Historische Karten

Abb. 1: Gaußsche Landesaufnahme

Abb. 2: Preußische Landesaufnahme

Abb. 3: TK 25 des LGN

Abb. 4: TK 25 des LGN

Vorbereitende Untersuchungen  
Innenstadt Gronau (Leine)

Historische Karten  
Datum: 01.09.2014  
Maßstab 1:1000

plan  
Zwei  
Stadtplanung und Architektur

Postkamp 14a  
30159 Hannover  
Tel.: 0511/27949542

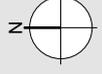


Abb. 2: Zustand 1898

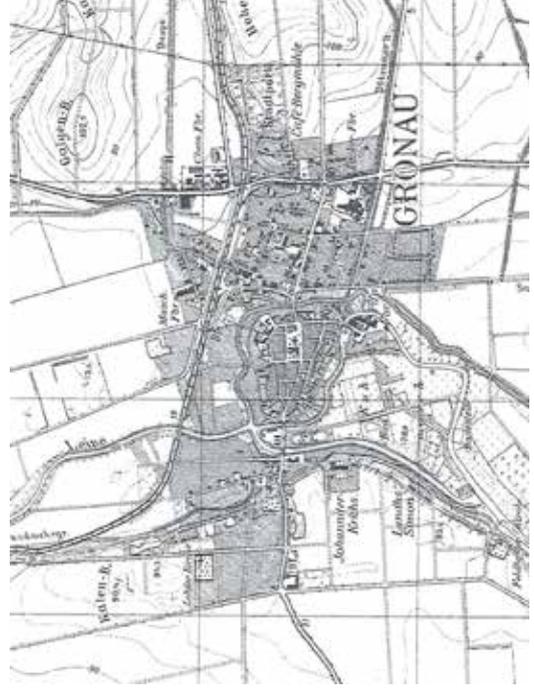


Abb. 4: Zustand 1954



Abb. 1: Zustand 1827



Abb. 3: Zustand 1924

## 4.2 Demographische und wirtschaftliche Tendenzen

### 4.2.1 Bevölkerung und Wohnen

Die Innenstadt hat 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 im ersten Wohnsitz in der Innenstadt wohnen. Dazu trägt sicherlich bei, dass es gelungen ist, Träger der Alteneinrichtungen auf der Leineinsel 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.

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 1 - 2 Personen und 52% von 2 - 4 Personen belegt. 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.

### 4.2.2 Altersstruktur

In der Innenstadt Gronau ist aufgrund der Ansiedlung von Alteneinrichtung schon heute der Altersdurchschnitt stark von Alterung geprägt. Im Demographischen Wandel (s.o) wird dieser Trend sicherlich noch anhalten. Aber eine differenzierte Untersuchung der Einwohner in den Fachwerkhäusern der Innenstadt macht deutlich, dass diese Alterung auch im Gebäudebestand weit vorangeschritten ist. In vielen Gebäuden wohnen ausschließlich Personen mit einem Altersdurchschnitt von über 70. Wenn diese Bewohner - und das ist anzunehmen - auch Eigentümer dieser Gebäude sind,

ergeben sich Hinweise auf die anstehenden Veränderungen einerseits und auf die in der Regel geringen Potenziale und Bereitschaft der Eigentümer zur umfassenden Modernisierung des Hauses, in dem sie selbst wohnen. Damit steigt die Notwendigkeit eine aktive Modernisierungsstrategie in der Innenstadt Gronau (Leine) im Zuge des Sanierungsverfahrens zu verfolgen.

#### 4.2.3 Funktionale Bedeutung der Innenstadt

In den Aussagen zum Stadtentwicklungskonzept von 2009 findet sich die Begründung für die besondere Bedeutung der Innenstadt Gronau (Leine) für den gesamten Raum. In dem Einzelhandelskonzept wird diese Bedeutung noch einmal unterstrichen. Diese Bedeutung wird bestätigt durch die Nutzung des innerstädtischen Raumes zum Einkaufen, aber auch zum Treffen und Kommunizieren ganz besonders an den Markttagen. Die Nutzbarkeit ist allerdings eingeschränkt durch den Durchgangsverkehr, die Zuordnung des ruhenden Verkehrs und die in die Jahre gekommene Gestaltung des öffentlichen Raumes.

Gleichwohl hat die Innenstadt ihre zentrale Bedeutung für den Einzelhandel in ihrem Ladenbesatz und für Dienstleistungen (Ärzte, Banken etc.) erhalten können. Diese wirtschaftliche Bedeutung, die in einigen Bereichen gefährdet ist, hat dazu geführt, dass seit einigen Jahren in Arbeitskreissitzungen über die Zukunft der Innenstadt diskutiert wird. Die intensiven Arbeitskreissitzungen zur Aufstellung des integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes in 2013 und 2014 und die konstruktive Teilnahme an der öffentlichen Veranstaltung zur Gronauer Innenstadt, im Rahmen der Aufstellung des Entwicklungskonzeptes, zeugen von einer aktiven Bewohnerschaft und einem hohen Interesse an der Innenstadt.



## 4.3 Städtebauliche Struktur und städtebauliche Misstände

### 4.3.1 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 Blankestraße.
- Andererseits stellt sich die Mischnutzung mit Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss und Wohnungen in den Obergeschossen im Kernbereich des Zentrums (Groner 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 Gewerblichnutzungen befinden sich im Bereich Junkernstraße und Südstraße, die mittelfristig von Nutzungswandel betroffen sein werden.
- 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, der auch mittelfristig für andere Innenstadtnutzungen anzupassen sein wird (optionaler Umstrukturierungsbereich).

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 sollte durch die Städtebauförderung abgesichert werden.

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN INNENSTADT GRONAU (LEINE)



**Nutzungen**

- Wohnen
- Mischung (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

**Vorbereitende Untersuchungen**  
Innenstadt Gronau (Leine)

Nutzungen  
Datum: 01.09.2014  
Maßstab: 1:1000

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





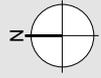
Fachwerkgebäude und Baudenkmale

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

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

Vorbereitende Untersuchungen  
Innenstadt Gronau (Leine)

Fachwerkgebäude und Baudenkmäler  
Datum: 01.09.2014  
Maßstab: 1:1000



**plan**  
**zwei**

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

### 4.3.2 Baustruktur - Stadtgestalt und Denkmalpflege

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 integrierte Entwicklungskonzept Innenstadt und auch die Städtebauförderung muss sich dem Widerspruch zwischen der erhaltenden Aufgabe des Denkmalschutzes und den Anpassungserfordernissen der Baustruktur zum Erhalt der Bedeutung der Innenstadt für den Handel, Dienstleistungen und das Wohnen stellen.

### 4.3.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung ist durch den historischen Stadtgrundriss weitgehend vorgegeben. Dabei war bei der Bestandsaufnahme erheblich, dass die Landesstraße L482 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 notwendige 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. Eine entsprechende Umgestaltung der zentralen Erschließungsstraßen ist erforderlich, die wahrscheinlich eine Umwidmung der Landesstraße in eine Gemeindestraße zur Voraussetzung hat. (Gespräche hierzu werden mit dem Landesamt für Straßenbau geführt).



**Verkehrsinfrastruktur**

- Strassen
- Mischflächen
- Landesstraße 482
- Fußwege
- Fußwegeverbindungen
- Einbahnstraßen
- Parkplätze
- Steilplatzanzahl
- Fußgängerüberwege
- Fahrradwege

ÖPNV

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

**Vorbereitende Untersuchungen**  
Innenstadt Gronau (Leine)

Verkehr  
Datum: 01.09.2014  
Maßstab: 1:1000

**plan**  
zwei

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

N

0 50 100

#### 4.3.4 Ruhender Verkehr

Die Innenstadt Gronau 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 (Leine) 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.



*Foto von oben auf den Platz*

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 wird im Entwicklungskonzept aufgegriffen. Die empfohlene Umgestaltung des Zentrums sichert eine ausreichende Zahl von Kurzzeitparkplätzen, die dem heutigen Bestand entspricht und gleichzeitig einen erheblichen Gestaltungsspielraum eröffnet.

Detailplan Marktplatz Variante 1

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

Vorbereitende Untersuchungen  
Innenstadt Gronau (Leine)

Entwicklungskonzept Markt Detailplan Variante 1  
Datum: 01.09.2014  
Maßstab: 1:1000



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





#### 4.3.5 Öffentlicher Raum und Grünflächen

Die Innenstadt von Gronau (Leine) ist aufgrund ihrer historischen Stadtanlage von Leinearmen umgeben. Die historisch bedeutsame Insellage führt heute dazu, dass immer noch weite Teile der Innenstadt innerhalb der 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 eingefasst. Der 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.

Das integrierte Entwicklungskonzept legt einen besonderen Wert auf die Entwicklung der Qualität des öffentlichen Raumes, die besonders von der im demographischen Wandel immer bedeutenderen Barrierearmut geprägt ist.

#### 4.4 Zusammenfassung der städtebaulichen Missstände

Die Funktionen, die die Gronauer Innenstadt zu erfüllen hat, ergeben sich vor allem aus der städtebaulichen Planung der Kommune. Das Einzelhandelskonzept macht deutlich, dass eine nachhaltige und zukunftsfähige städtebauliche Entwicklung der Stadt weniger in ihrer flächenmäßigen Expansion als vielmehr in einer qualitativen Aufwertung weitgehend schon bestehender städtebaulicher Strukturen zu suchen ist.

Die Missstände im Untersuchungsgebiet begründen sich vorwiegend aus der Entwicklung einer für die zukünftige Aufgabe der Stadtentwicklung notwendigen Stärkung der wirtschaftlichen Lage der Innenstadt Gronau (Leine) als das Ortsteilszentrum im Gemeindegebiet. Dazu sind Nutzungswandel und eine notwendige geordnete Umstrukturierung von zentralen Bereichen von besonderer Bedeutung.

Weitere Veränderungen begründen sich mit dem Modernisierungsbedarf

der historischen überwiegend in Fachwerkbauweise errichteten Gebäude, für die eine Substanzschwäche im Sinne des besonderen Städtebaurechts vorliegt. Eine erfolgreiche Substanz- und Funktionsschwächenanierung im Zusammenhang mit Aktivitäten zur Stärkung des Stadtzentrums kann für die Innenstadt Gronau viele positive Folgewirkungen aufzeigen, die von der Imageverbesserung bis zur Aufwertung des Immobilienbestandes reichen.

Die städtebaulichen **Funktionsschwächen** der Innenstadt liegen in:

1. ergänzungsbedürftiges Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot (Drogeriemarkt, Reformhaus, Weinhandel, Feinkost, Nahversorger, Ärzte, Außengastronomie etc.)
2. geringe Voraussetzungen für Ansiedlung und Ausweitung des Einzelhandelsangebotes (geringe Größe des Ladenflächenangebotes, wenig Erweiterungsmöglichkeiten etc., keine barrierefreien Zugänge)
3. hohe Verkehrsbelastung der Durchgangsstraße (L482) trotz gemeindlicher Umgehungsstraße
4. von ruhendem Verkehr dominierter öffentlicher Raum
5. kaum Freiräume für alle Generationen in der Innenstadt und daraus erfolgt ein hoher Umgestaltungsbedarf für den Bereich Marktplatz und Ratskellerplatz
6. Fehlende zeitgemäße Wohnumfeldgestaltung
7. Verbesserung der Erreichbarkeit des Zentrums für Fahrräder und Fußgänger (Barrierefreiheit)

Die **Substanzschwäche** des Gebäude- und Wohnungsbestandes liegt in:

1. Zahlreichen Leerständen von Wohn- und Geschäftshäusern
2. dem hohen Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf der Wohn- und Geschäftshäuser
3. den fehlenden neuzeitlichen, barrierearmen Wohnungszuschnitten
4. der Notwendigkeit zur energetischen Erneuerung, einschließlich der Gestaltung der zukünftigen Wärmeversorgung im Stadtquartier

Das Zusammenspiel der vorhandenen Missstände stellt eine zukünftig positive Entwicklung der Innenstadt im Sinne des Leitbildes in Frage, obwohl es als Stadt- und Ortszentrum viele Chancen bietet, zu einer zukunftsfähigen Innenstadt entwickelt zu werden. Die Innenstadt Gronau an der Leine weist zwar eine sehr robuste Grundstruktur auf, angesichts sich abzeichnender Entwicklungstrends sind aber Anpassungen an die sich wandelnden Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner, aber auch von Tourismus, Handel, Gewerbe und Dienstleistungen dringend erforderlich.

Die zahlreichen Grundstücke, auf denen Missstände bestehen oder absehbar sind, insbesondere in den gewerblich genutzten Flächen durch die Standortaufgabe (Bauernhof Junkernstraße, Deister-Leinezeitung etc.),

indizieren die Sanierungsbedürftigkeit aus städtebaulichen Gründen. Eine strukturierte Innenstadtentwicklung, die zu einer Minderung der Missstände, ihrer Behebung oder einer wesentlichen Verbesserung führt, kann zu einer Attraktivitätssteigerung insbesondere im Handel und im Wohnbereich führen, wenn jetzt städtebauliche Maßnahmen ergriffen werden.

Für die Ausarbeitung und Hinweise für das Entwicklungskonzept 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.

Die Innenstadt Gronaus ((Leine)ist schützenswert. Nicht nur ist die Lage zwischen den Leinearmen malerisch und der Stadtgrundriss intakt, sondern auch die beteiligten Akteurinnen und Akteure aus Gronau (Leine) machen deutlich, dass die Innenstadt sehr geschätzt und positiv bewertet wird. Auch wer außerhalb wohnt, kommt gerne zu den Festen und Aktivitäten, kauft regelmässig 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. Eine städtebauliche Sanierung sollte folgenden Sanierungsziele verfolgen:

- 1. Erhalt und Ausbau der historischen Stadt mit Nutzungsmischung und baukultureller Qualität.** Das historische Stadtbild und die historische Stadtstruktur mit ihrer Nutzungsmischung ist für die Innenstädte lebensnotwendig, weil sie Lebendigkeit und Attraktivität der Innenstadt sichern.
- 2. Erhalt und Modernisierung stadtbildprägender Gebäude.** Die historische Innenstadt mit ihren zahlreichen Fachwerkgebäuden dokumentiert die baukulturelle Qualität und damit Attraktivität einerseits und ermöglicht die Standortsicherung für das bedeutungsvolle Wohnen in der Innenstadt andererseits.
- 3. Attraktivität des Öffentlichen Raumes.** Die Innenstadt ist auch eine Bühne für stadtgemeinschaftliche und verantwortliche Akteure der Stadtgesellschaft. Die Innenstadt wird zu einem Wohnzimmer und Treffpunkt der Stadt, wenn sie eine attraktive baulich-räumliche und gestalterische Qualität aufweist.
- 4. Räumliche Konzentration der Angebote des Einzelhandels und der Dienstleistungen.** 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.

5. **Verbesserung der Erreichbarkeit.** Die gute Einbindung in die Gesamtstadt ist grundlegende Voraussetzungen für eine funktionsfähige Innenstadt. Es muss ein ausgewogenes Maß zwischen Erreichbarkeit mit dem PKW und Attraktivität der Aufenthaltsqualität für alle Generationen gefunden werden.
6. **Sanierungs- und Citymanagement zur Stärkung der Kooperation.** Innenstadtentwicklung ist nicht nur eine ausschließlich kommunale Aufgabe. Die Kooperation zwischen Stadtverwaltung der organisierten privaten Wirtschaft, des Handels und des Gewerbes in einem gemeinschaftlichen Sanierungs- und Citymanagement wird immer mehr eine Voraussetzung zur kooperativen Innenstadtentwicklung.

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 (Leine) wurden 6 Themenfelder herausgearbeitet, die als integriertes Entwicklungskonzept auch für die Programmförderung „Aktive Stadt- und Ortsteilszentren“ der Städtebauförderung von Bedeutung sind:

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

Um eine kohärente Entwicklung Gronauer Innenstadt zu erreichen, wurde das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept zur Behebung der ermittelten städtebaulichen Missstände ausgearbeitet. Das Konzept versteht sich als eine allgemeine überfachliche Gesamtplanung, an der sich zukünftige Fachplanungen und Vorhaben der Stadt orientieren sollen.

Dazu wurden im Verfahren der Erarbeitung die Fachverwaltungen einbezogen sowie die Bürger in einem das Entwicklungskonzept begleitenden Arbeitskreis und auf einer öffentlichen Bürgerversammlung zur Beurteilung des Konzeptes zur Mitwirkung aufgerufen. Die Beteiligung der Behörden (ehem. Träger öffentlicher Belange) befindet sich in der Vorbereitung.

Die nachfolgenden Maßnahmen konkretisieren jeweils eines der bei der Aufstellung der Sanierungsziele 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. Die Förderfähigkeit der Maßnahmen oder Unterstützung der Umsetzung im Sinne des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilszentren“ wird abschließend zu den jeweiligen Kapiteln kurz skizziert.

### **6.1 Stadtkultur & Stadtgeschichte: Die 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 (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, baukulturell 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, weil auch die Besucherinnen und Besucher der Stadt die Chance bekommen, an der Stadtgeschichte bei ihrem Rundgang und Besuchen teilzuhaben.

### **6.1.1 Beschilderung historischer Daten und Informationen**

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

### **6.1.2 Fassadensanierungsprogramm**

Im Kontext der Umgestaltung des öffentlichen Raumes wäre auch ein Fassadenprogramm einzurichten, das lediglich und ausschließlich der Anpassung von Fassaden an das historische Erscheinungsbild dient.

## **6.2 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.

### **6.2.1 Modernisierungsförderung und Planungshilfen für Modernisierung**

Der erhebliche Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf führt dazu, dass die Eigentümer stark herausgefordert sind. Eine erhaltende Modernisierung - ganz besonders der stadtbildprägenden Gebäude - bedarf der Unterstützung in wirtschaftlicher und beratender Hinsicht. Die Modernisierung von Fachwerkhäusern ist eine für jedes Gebäude individuelle Planungsaufgabe. 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.

Die Modernisierung stadtbildprägender Gebäude kann durch das Sanierungsmanagement befördert werden und darüber hinaus mittels Modernisierungsförderung im Rahmen der Städtebauförderung unterstützt werden. Die dazu für das Programmgebiet erforderliche Gebäudeliste der stadtbildprägenden Gebäude wird im Anhang dokumentiert.

### 6.2.2 Leerstandsmanagement Wohnen

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, stehen zunehmend Wohngebäude zum Verkauf, die allerdings nicht zur durchgreifenden Modernisierung sondern zum kostengünstigen „Abwohnen“ (niedriger Kaufpreis-niedrige Zinsen) gekauft werden. Andererseits können die Leerstände als Chance genutzt werden, da es Chancen für neue Käufer und Bewohner gäbe, die regelmäßig investieren und die Häuser pflegen. Einige Anwohner sind sogar schon in die Stadt zurückgezogen und haben dazu ein Wohnhaus in der Innenstadt erworben und modernisiert. Diese Investoren sollten mit in einer Sammlung der „Guten Beispiele“ in der Stadt herausgestellt werden. Für Wohngebäude sollte ein Leerstandsmanagement eingerichtet werden, um diese Kunden einerseits zu sammeln und andererseits mit Eigentümern, die veräußern wollen, frühzeitig zusammen zu bringen.

Ein qualifiziertes Leerstandsmanagement, das von einem Sanierungsmanagement aus der Städtebauförderung unterstützt werden kann, trägt dazu bei, Wohngebäude zu erhalten und neue Einwohner zu gewinnen.

### 6.2.3 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.

Im Zuge der Modernisierungsförderung können auch Wohnumfeldmaßnahmen komplementär in die Förderung einbezogen werden.

### 6.2.4 Hauseigentümer und Immobilienwirtschaft 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 weitere Eigentümer aktivieren,

Raumkanten und Wohnumfeld

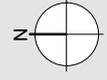
-  Raumkanten
-  Wohnumfeldverbesserung
-  Grüngürtel am Wall
-  Baudenkmal Gebäude (D)
-  Fachwerkgebäude
-  Aufpflasterung
-  Aufpflasterung am Markt
-  Gebäude
-  private versiegelte Flächen
-  öffentliche Plätze
-  Parkplätze
-  Gewässer
-  Verkehrsflächen
-  Fußwege
-  Fußwegeverbindungen
-  Baum

Vorbereitende Untersuchungen  
Innenstadt Gronau (Leine)

Raumkanten und Wohnumfeld  
Datum: 01.09.2014  
Maßstab: 1:1000

**plan**  
**zwei**

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



auch ihr Haus im Sinne der Stadtbilderhaltung zu modernisieren. Um dem Leerstand in den Fachwerkgebäuden entgegenzuwirken, sollte auch lokale Immobilienwirtschaft und Wohnungsgesellschaften gefunden werden, die Fachwerkgebäude für Senioren oder andere Mieterhaushalte umgestalten.

Sanierungs- und Citymanagement aus der Städtebauförderung können den Aufbau des Vereins unterstützen, mit der Immobilienwirtschaft sprechen und beratend tätig werden.

### **6.3 Öffentlicher Raum und Grünflächen: Qualitäten entdecken!**

Die Innenstadt Gronau (Leine) 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 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.

#### **6.3.1 Zentralen Platz als Öffentlichen Raum für alle in Wert setzen**

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.

Nach intensiver Diskussion wird empfohlen auf dem 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 ein 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. Spielplätze sind im inneren Bereich nicht vorhanden. Neue attraktive Spielmöglichkeiten können den zentralen Bereich aufwerten, weil sich Familien neben dem Einkaufsvergnügen gerne in der Innenstadt aufhalten. Dazu sind neben der kinderfreundlichen Gestaltung des Zentrums in Zentrumsnähe auch zwei weitere Spielplätze anzubieten (entlang Wallweg).*

#### **Jugendliche**

*Es gibt im Ort aktive Jugendliche, die sich im Kulturverein, im Jugendzentrum, 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 Flanierraum – 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.*

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

- 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.
- Technische Infrastruktur, wie eine unterirdische Verkabelung der Fläche für die Marktbesucher, die dann keine Oberflächenverkabelung mehr benötigen, so wie eine Vorsehung für Bodenhülsen, um Raum für z. B. Open Air Kino oder public viewing zu schaffen.
- In allen Varianten verbleibt der Marktplatz als Stellplatz, der aufgrund der möglichen Optimierung des Verkehrsraumes dann über 40 Stellplätze gegenüber heute 27 Stellplätzen aufweist.
- In allen Varianten erfolgt eine Durchfahrung des Stellplatzes durch den Bus und die Möglichkeit der Durchfahrung für den PKW gewährleistet.

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



Detailplan Marktplatz Variante 1

- Aufpflasterung
- Gebäude (Dachaufsicht)
- private Grünflächen
- öffentliche Grünflächen
- versiegelte Flächen
- Parkplätze
- Straßen
- Fußwege
- Bäume
- D Denkmal Gebäude/Hofanlage
- III Geschossigkeit
- Marktstand
- Fahrtrichtung Bus
- Fahrtrichtung Pkw
- Schleppkurve Bus

Vorbereitende Untersuchungen  
Innenstadt Gronau (Leine)

Entwicklungskonzept Markt Detailplan Variante 1  
Datum: 01.09.2014  
Maßstab: 1:1000

**plan  
zwei**

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



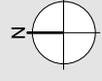


Detailplan Marktplatz Variante 2

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

Vorbereitende Untersuchungen  
Innenstadt Gronau (Leine)

Entwicklungskonzept Markt Variante 2  
Datum: 01.09.2014  
Maßstab: 1:1000



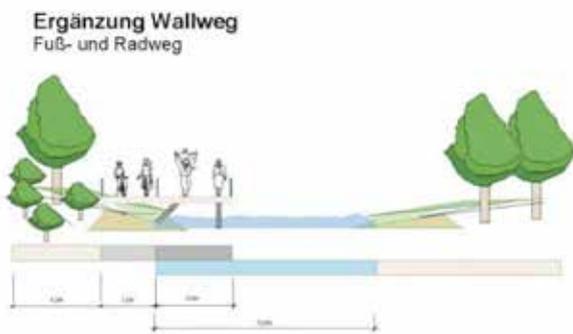
Stadtplanung und Architektur  
**plan  
Zwei**  
Postkamp 14a  
30159 Hannover  
Tel.: 05111/27949542



In der Innenstadt Gronau sind keine Spielplätze vorhanden, die dem Ziel gerecht werden, das die Innenstadt auch für Familien mit Kindern ein attraktiver Wohnstandort werden kann. Dazu können Flächen entlang des Wallweges genutzt werden, die für alle Haushalte in kurzen Entfernungen zu erreichen sind. Auf dem Weg zu den angrenzenden Parkplatzflächen stehen am Wallweg in der Regel gemeindliche Flächen für den Ausbau von zwei Kinderspielplätzen zur Verfügung. In der Innenstadt sollte die angestrebte Gestaltung des öffentlichen Raumes auch Möglichkeiten für die Installation von Kinderspielgeräten bieten (Spielmeile), um für Eltern - während des Einkaufens - die Möglichkeiten zu geben, Kindern einen Spielraum anzubieten.

### 6.3.3 Wallweg ausbauen

Der Wallweg ist eine Besonderheit, die sich aus dem historischen Stadt-



grundriss 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. Zur Erhöhung der Anziehungskraft für Gronauer und Besucher der Stadt ist auch ein Teilausbau als „Skulpturenweg“ oder

als „Spielweg“ denkbar.

### 6.3.4 Stadtbeleuchtung entwickeln

Zur besseren Wahrnehmbarkeit der historischen Bausubstanz und zur 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 historischer Fassaden erhöht werden. Ein Beleuchtungskonzept 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 auf der Basis energiesparender LED Ausrüstung unterschiedliche Leuchtsysteme zu wählen und viele Partner (Kirche, Eigentümer, Gemeinde etc.) zu gewinnen.

Die Gestaltung des öffentlichen Raumes ist insgesamt eines der Kernförderbereiche des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilszentren“. Die Umgestaltung wird durch die öffentliche Hand - die Gemeinde - durchgeführt und ist als Gesamtmaßnahme förderfähig.



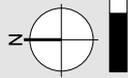
Lichtkonzept

- Beleuchtung
- Baudenkmal
- Illumination Baudenkmal
- Aufpflasterung
- Aufpflasterung am Markt
- Gebäude
- Straßen und Wege
- Gewässer
- Baum

Vorbereitende Untersuchungen  
Innenstadt Gronau (Leine)

Lichtkonzept  
Datum: 01.09.2014  
Maßstab: 1:1000

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



## 6.4 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.

Im Zuge der Modernisierungsförderung stadtbildprägender Gebäude kann auch die Anpassung der Erdgeschosszonen an die Anforderungen des Handels in die Förderung der Maßnahme einbezogen werden.

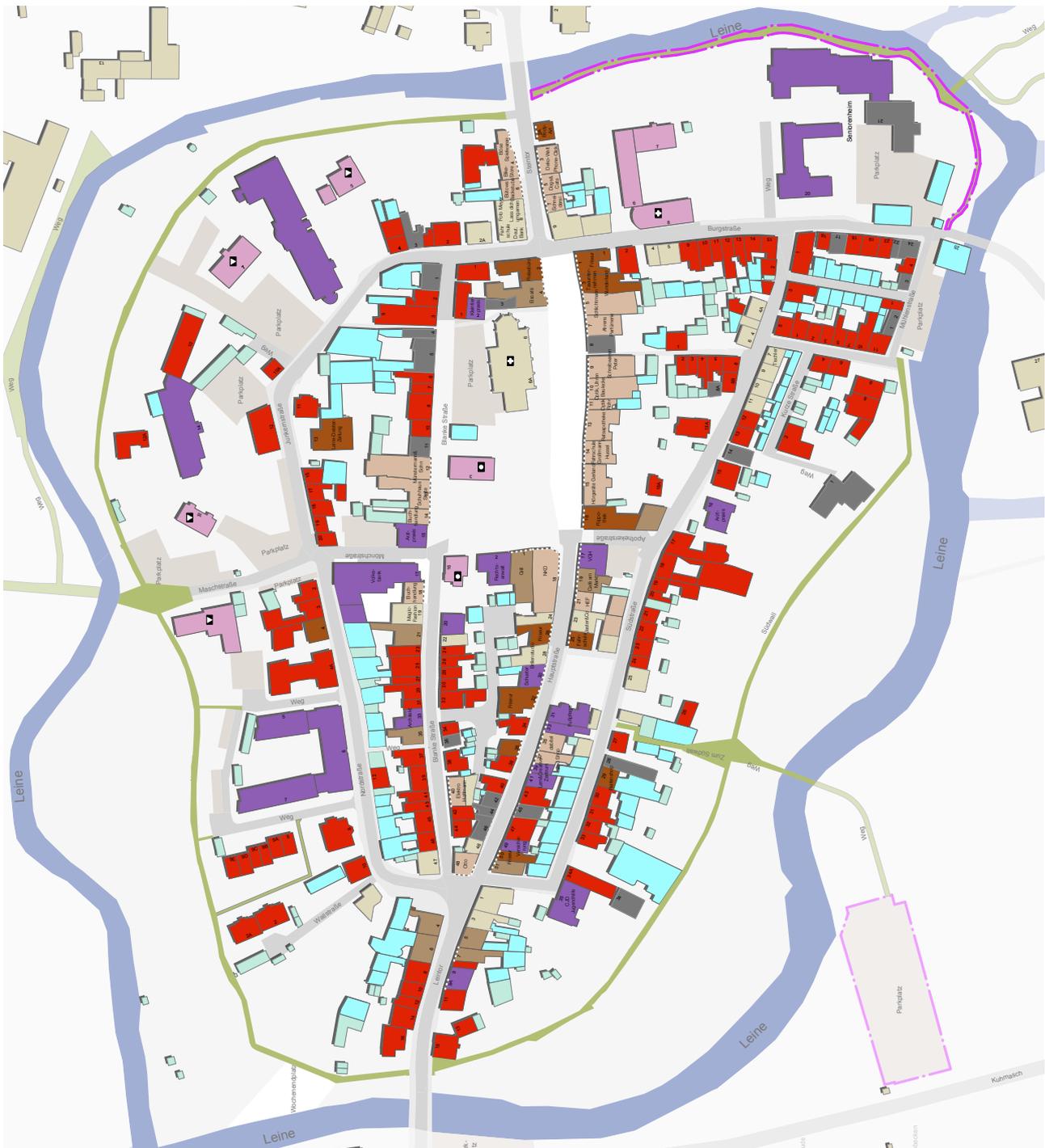
### 6.4.1 Immobilienpooling

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



Beispiel: Zusammenlegung von Immobilien Stadt Norden (nds Staatspreis für Architektur 2006)



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

Vorbereitende Untersuchungen  
Innenstadt Gronau (Leine)

Erdgeschoss-Nutzungen  
Datum: 01.09.2014  
Maßstab: 1:1000



**plan**  
Zwei

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

### **6.4.2 Umstrukturierungsbereiche**

Einzelne Bereiche der Innenstadt werden auch in Zukunft von Umstrukturierung geprägt. Aufgabe von gewerblichen Nutzungen und Dienstleistungsangeboten sollten genutzt werden, um die Innenstadt im Sinne der Sanierungsziele zu stärken. Dazu sind ggf. Ordnungsmaßnahmen (Aufkauf von Gebäuden, Grundstücksflächen, Abbruchmaßnahmen etc.) erforderlich, die den Nutzungswandel im Sinne des Entwicklungskonzeptes unterstützen. In Gronau stehen Aufgabe von Nutzungen und Bewältigung von Nachfragen (Ärztehaus, Gastronomie) in den nächsten Jahren an, die möglichst in Umstrukturierungsbereichen im Bestand realisiert werden sollten, um die Innenstadt in ihrem Wert zu erhalten.

Die Städtebauförderung bietet die Möglichkeit für die Stadt Gronau (Leine) sowohl in der verbindlichen Bauleitplanung, als auch bei den Ordnungsmaßnahmen auf Fördermittel zurückzugreifen und damit das Verfahren der Umstrukturierung in öffentlicher Regie durchzuführen, ohne schon im Vorfeld auf das Engagement privaten Immobilienkapitals angewiesen zu sein.

### **6.4.3 Infrastruktureinrichtung - Mehrgenerationenhaus**

Die historische Stadtstruktur mit ihrer Nutzungsmischung ist für die Innenstädte lebensnotwendig, weil sie Lebendigkeit und Attraktivität der Innenstadt sichert. In der Innenstadt Gronau haben sich in den letzten Jahren zahlreiche Senioreneinrichtungen angesiedelt. Im demographischen Wandel wird der Anteil an Senioren auch in Gronau erheblich zunehmen. In der Innenstadt ist aber keine Begegnungsstätte außerhalb der Angebote in den Einrichtungen für Senioren vorhanden. Der Bedarf an einer entsprechenden Einrichtung im Stadtgebiet Gronau (Leine) steht schon zur Diskussion.

Im Zuge des Aufbaus und Erhalts der innerstädtischen Nutzungsmischung wäre es zu überprüfen, ob nicht ein Mehrgenerationenhaus im Stadtzentrum und nicht außerhalb in peripheren Stadtgebieten den Interessen der Anwohner am meisten gerecht wird. Auch wenn es derzeit kein Flächenangebot gibt, könnte im Zuge der Umstrukturierung von Flächen auch diese Nachfrage befriedigt werden.

Im Kontext der Städtebauförderung ist auch die Unterstützung des Ausbaus von Infrastruktureinrichtungen förderfähig.

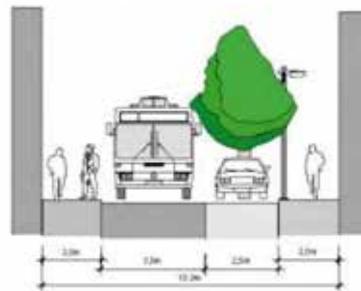
## 6.5 Verkehrsorganisation: Barrierearmut und Erreichbarkeit!

Die Verkehrserschließung wird durch den historischen Stadtgrundriss weitgehend vorgegeben. Für das vorliegende Entwicklungskonzept war eine Voraussetzung, dass die Landesstraße L482, 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.

### 6.5.1 Durchfahrbarkeit sicherstellen - Einbahnstraßensystem

Der PKW hat eine sehr hohe Bedeutung für die Erreichbarkeit des Stadtzentrums Gronau (Leine). Für viele Wege sind Gronauer auf ihr Auto angewiesen. Aus diesem Grunde empfiehlt das Entwicklungskonzept, die grundsätzliche Durchfahrbarkeit des 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.

**Hauptstraße und Blanke Straße**  
Einrichtungsverkehr mit Bus, reduzierte Geschwindigkeit



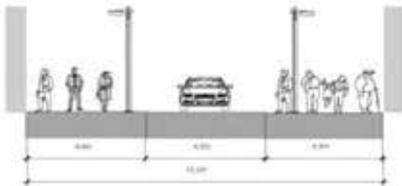
Diese Einschränkungen beginnen mit einer neuen Verkehrslenkung, die ein erweitertes Einbahnstraßensystem vorschlägt, das von Osten kommend bereits am Steintor mit einer Einbahnstraße zu Junkernstraße und Blanke Straße beginnt. Auf der Hauptstraße verbleibt der Einrichtungsverkehr von West nach Ost. Die Buslinien werden - wie bisher - von Ost nach West zunächst auf der Hauptstraße (als Ausnahmeregelung) 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.

### 6.5.2 Reduzierung der Durchfahrgeschwindigkeit - Städteingangssituationen

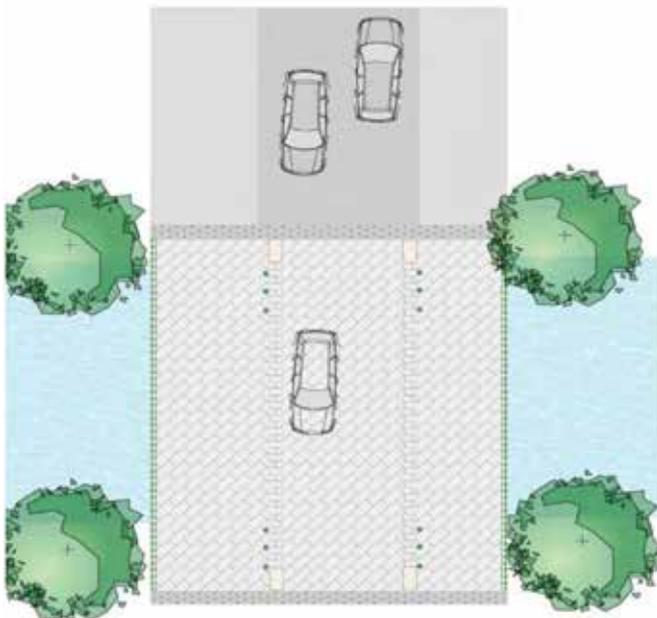
Die Einfahrt in die historische Altstadt sollte hervorgehoben werden. Es eignen sich verschiedene Maßnahmen wie Pflasterwechsel, Beschilderungen und bauliche Elemente. Vor jeder Eingangssituation sollte die Möglichkeit gegeben werden, die Innenstadt zu umfahren, deshalb eignen sich als Eingangspunkte 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.

**Leintor/Steintor**  
Stadteinfahrt



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 Geschwindigkeitsreduzierung und einem Durchfahrverbot für den Schwerlastverkehr mit Tonnage-Beschränkung.



### 6.5.3 Barrierearm ausgebauter 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 verbessern.

### 6.5.4 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 sollten 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.

### **6.5.5 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. ausgeschildert. 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.

### **6.5.6 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. Fahrbahnverschwenkungen 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 Junkernstraße und Burgweg.

### **6.5.7 Radrouten, Radinfrastruktur**

Mehrere Radrouten führen durch Gronau. Ein zentraler, sicherer und überschaubarer Fahrradparkplatz, ggf. Reparatur- und Servicemöglichkeiten, sowie gezielte Informationen für Übernachtung und Verpflegung würden die Attraktivität der Innenstadt für Fahrradtouristen verstärken.

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.

## 6.6 Sanierungs- und Citymanagement 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 sowohl einen wirtschaftlichen Nutzen haben als auch Schaden haben, wenn die Nutzungen ausdünnen.

Ein professionelles Citymanagement - eingebunden in das Sanierungsmanagement der Städtebauförderung - könnte die Akteure der lokalen Wirtschaft ansprechen und gemeinsam mit ihnen die Außenwirkung der Innenstadt Gronau (Leine) stärken. Professionelle integrierte Event-Kalender, Außendarstellung des Handels (Stichwort „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-Heide-Radweg) sowie die Ausarbeitung einer touristischen Identität könnte Aufgabe des Stadtmarketings werden.



Verkehrskonzept

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

Vorbereitende Untersuchungen  
Innenstadt Gronau (Leine)

Verkehrskonzept  
Datum: 01.09.2014  
Maßstab: 1:1000



**plan  
zwei**

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

**7.1 Aktivierende Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern**

Mit einer aktivierenden Beteiligung soll erreicht werden, ein Engagement der Bevölkerung für ihre Innenstadt zu entwickeln, den sozialen Verbund zu verbessern und alle vorhandenen örtlichen Potenziale zu stärken. Somit werden die Bewohnerinnen und Bewohner motiviert, in Initiativen und Vereinen und zur Entwicklung örtlicher Beschäftigung mitzuwirken und sich selbst zu organisieren. Besonders abgestimmte Beteiligungsmöglichkeiten für alle sozialen Gruppen sollen entwickelt werden.

**7.2 Sanierungs- und Citymanagement**

Für die Fortentwicklung und Umsetzung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist die Einrichtung eines Sanierungsmanagements anzustreben, das unabhängig von lokalen Bindungen die Interessen und Aktivitäten der Stadt Gronau (Leine), der Mieter und Eigentümer, der lokalen Betriebe und der Stadtteilakteure verknüpft und jenseits der bestehenden Strukturen und Hierarchien eine Kooperation zur Verbesserung der Innenstadt aufbaut und begleitet. Dazu gehört auch und ganz besonders Beratung der Wohnungseigentümer bei der Modernisierung, der Inanspruchnahme der Möglichkeiten der Modernisierungsförderung und der energetischen Sanierung einschließlich ggf. der Beratung zum Aufbau von Nahwärmenetzen etc. und die Beratung des innerstädtischen Handels bei der Stärkung ihres Stadtzentrums.

**7.3 Öffentlichkeitsarbeit**

Einerseits sollten die Aktivitäten der Stadterneuerung durch eine Öffentlichkeitsarbeit vermittelt werden, um eine höhere Aktivierung der Bürgerinnen und Bürger zu erreichen und das Image des Stadtteils aufzuwerten, andererseits sollte die Öffentlichkeitsarbeit genutzt werden, das Innenstadtimagen insgesamt aufzuwerten. Dazu gehören öffentliche Veranstaltungen, Informationsbroschüren und Faltblätter, aber auch eine dauerhafte WEB-Präsenz.

**7.4 Verfügungsfonds**

Zur stärkeren Beteiligung und Mitwirkung von Betroffenen kann die Gemeinde einen Verfügungsfonds einrichten. Verfügungsfonds sind Budgets,

die in einem Fördergebiet bereitgestellt werden, um die Akteure (Bewohnerschaft, Gewerbetreibende, Vereine etc.) in den Gebieten zur Durchführung eigener Projekte und Maßnahmen anzuregen. Zur Entscheidung über die Verwendung der Mittel wird ein lokales Gremium eingerichtet (Verfügungsfonds).

Der Fonds finanziert sich in der Regel bis zu 50 v. H. aus Mitteln der Städtebauförderung von Bund, Ländern und Gemeinden, mindestens zu 50 v. H. aus Mitteln von Wirtschaft, Immobilien- und Standortgemeinschaften, Privaten oder zusätzlichen Mitteln der Gemeinde. Gerade zur Aktivierung der Geschäftsleute und Kulturinitiativen zur Stärkung des Zentrums und der Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Zentrum kann das Erreichen der Sanierungsziele bestärkt werden.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen bei der Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen ist in §137 des Baugesetzbuches (BauGB) geregelt. Demnach soll die Sanierung mit den Eigentümern, Mietern und Pächtern möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen so zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

### **8.1 Arbeitskreis Innenstadt**

Im Rahmen der Bearbeitung des Einzelhandelskonzeptes wurde ein Arbeitskreis „Einzelhandelskonzept Gronau/Leine“ aktiviert, für den Grundlagen, Bedarfsabschätzungen und strategische Planungen zusammengetragen wurden. Eine vor dem Arbeitskreis dargestellte Analyse von Stärken und Schwächen als auch von Chancen und Risiken der Innenstadtentwicklung wurde als Grundlage für eine weitere Diskussion diskutiert. In einer weiteren Sitzung wurden die Ergebnisse des integrierten Entwicklungskonzeptes vorgetragen und zur Diskussion gestellt.

### **8.2 Bewohnerversammlung**

Im Zuge der Erarbeitung wurden vor der abschließenden Beratung durch den Bauausschuss des Rates der Stadt Gronau (Leine) wurden die Ergebnisse des Entwicklungskonzeptes in einer öffentlichen Versammlung den Bewohnern im Juni 2014 vorgestellt. Die Anregungen und die Haltung zu dem Konzept wurden entgegengenommen.

### **8.3 Gespräche mit Schlüsselpersonen**

Über die allgemeine Bewohnerbeteiligung hinaus wurden mit einzelnen Gewerbetreibenden und Grundstückseigentümern Gespräche über deren zukünftige Entwicklungsziele, ihre Einstellung zu einer möglichen Sanierung und die persönliche Mitwirkungsbereitschaft geführt. Es zeigt sich, dass bei den Schlüsselakteuren eine hohe Mitwirkungsbereitschaft besteht und die skizzierten Ziele und Maßnahmen sehr positiv aufgenommen werden.

### **8.4 Beteiligung der Behörden (Träger öffentlicher Belange)**

Die Behördenbeteiligung wird mit Beschluss zu den Vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachgereicht.

Die Gronauer Innenstadt ist in der Beurteilung ihrer derzeitigen und zukünftigen Entwicklung von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen. Aus diesem Grund kann eine öffentliche Förderung des Stadtbbaus bei der Anpassungen und Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen sehr hilfreich sein.

Die Stabilität und Zukunftsfähigkeit der Innenstadt liegt im Interesse des kommunalen Gemeinwohls, wie es das Entwicklungskonzept der Stadt Gronau (Leine) beschreibt. Diese Zukunftsfähigkeit ist im Interesse der Funktionsfähigkeit der Innenstadt zu sichern. Angesichts der strukturellen Veränderungen, die der Innenstadt bevorstehen, ist die Sicherung der Funktion eine besondere Herausforderung. Durch eine geordnete Umstrukturierung von Brachflächen und Begleitung des gewerblichen Strukturwandels kann es gelingen den Wandel für die Stadtentwicklung zu nutzen. Zusätzlich zum Strukturwandel bei der Flächennutzung ist die Stabilisierung durch Aufwertung von öffentlichen Verkehrsräumen, Grünflächen und Kinderspielplätzen zu ergänzen und damit kann sich das Innenstadtimago insgesamt verbessern.

Die durch mögliche Modernisierungsmaßnahmen zu erwartenden Mieterhöhungen könnten u.U. soziale Ungleichheiten in der Innenstadt auftreten. Hierauf ist bei der Umsetzung des Sanierungsverfahrens besonders zu achten. Die durch Modernisierung und Mietsteigerungen möglichen Umzugsketten entsprechen allerdings in behutsamen Umfang dem erwünschten sozialen Wandlungsprozess und damit den vorliegenden Sanierungszielen, mit der Aufwertung der Innenstadt auch als Wohnstandort für alle Stadtbewohner. Die in Umstrukturierungsbereichen mögliche Verlagerung von Betrieben wird durch Entschädigungen nach dem Städtebauförderungsrecht aufgefangen.

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird (§ 136 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Voraussetzung für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen nach den Grundsätzen und Festsetzungsmöglichkeiten des besonderen Städtebaurechtes des BauGB ist das Vorliegen städtebaulicher Missstände. Die Sanierung muss der Behebung städtebaulicher Missstände dienen. Damit müssen die Maßnahmen der Stadterneuerung zu einer wesentlichen Verbesserung oder Umgestaltung des Gebietes beitragen.

Das Baugesetzbuch unterscheidet bei der Definition des städtebaulichen Missstandes zwischen den Fällen der Substanzschwäche und der Funktionsschwäche:

Die Fälle der Substanzschwäche sind dadurch gekennzeichnet, dass ein Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht und damit wird der „physische“ Zustand eines Gebietes angesprochen.

Die Funktionsschwächensanierung kommt demgegenüber in Gebieten in Betracht, die in der Erfüllung der Aufgaben, die ihnen nach Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt sind. Über die im Gesetz benannten beispielhaft benannten Missstandsmerkmale hinaus, kommt es bei der Funktionsschwächensanierung auf die derzeitige oder die zukünftige Funktion eines Gebietes an, die sich sowohl aus der Funktion des Gebietes selbst, als auch seiner Funktion für benachbarte Gemeindeteile oder die gesamte Stadt ergeben.

Da die Auswahl des Programmtyps von den Erhebungen vor Ort abhängig ist, ergeben sich ggf. unterschiedliche inhaltliche Schwerpunktsetzungen, die im Zuge der Ausarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen bestimmt werden. Für die Gronauer Innenstadt steht ausschließlich das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilszentren“ zur Debatte, da es die wesentlichen Förderkomponenten enthält, die für die Innenstadtentwicklung von Bedeutung sind.

### 10.1 Aktive Stadt- und Ortsteilszentren (VV StBauF 2013)

Die Finanzhilfen des Bundes zur Förderung von „Aktiven Stadt- und Ortsteilszentren“ sind bestimmt für die Stärkung von zentralen Versorgungsbe-

reichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind. Sie werden eingesetzt zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben:

#### **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 gesellschaftlichen 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)

Mit dem Förderprogramm wird auch ein Angebot zur Einrichtung von „Verfügungsfonds“ für aktive Stadt- und Ortsteilzentren geschaffen. So wird eine 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.

Für die Gronauer Innenstadt liegen nach Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes Innenstadt und Ausarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen, mit Vorlage des Maßnahmekonzeptes des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes alle Beurteilungsgrundlagen für die Auswahl des Sanierungsverfahrens vor.



Die Vorbereitenden Untersuchungen haben ergeben, dass der Untersuchungsbereich städtebauliche Missstände insbesondere hinsichtlich der Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufweist. Die Schwerpunkte der erhobenen städtebaulichen Missstände liegen in erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten, die mit dem schon begonnen wirtschaftlichen Strukturwandel (Aufgabe von gewerblichen Nutzungen) zusammenhängen.

Die Stadt möchte mit der Antragstellung, in die Lage versetzt werden, sich frühzeitig auf Strukturveränderungen vor allem in Demographie und Wirtschaft, und auf die damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen einzustellen. Aus diesem Grunde empfiehlt sich eine Antragstellung im Programmkontext „Aktive Stadt- und Ortsteilszentren“, in der die oben beschriebenen Maßnahmen in weitem Umfang förderfähig sind:

- 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 einschließlich 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.

Die Begründung für eine Empfehlung der Auswahl des umfassenden Verfahrens gem. § 142 BauGB erfolgt aufgrund der umfangreichen bodenordnenden Maßnahmen zur Umstrukturierung der Gewerbeflächen, die zur Erreichung der Sanierungsziele erforderlich sind. Die Wahl des einfachen Verfahrens kann diese Forderungen nicht erfüllen. Angesichts der Herausforderungen ist eine Anmeldung im Förderprogramm „Aktive Stadt und Ortsteilszentren“, die dem Gebiet angemessene Förderkomponente.

Die Größe des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ergibt sich aus den notwendigen Maßnahmen in diesem Bereich, die nur als Gesamtmaßnahmen zur Verwirklichung der Sanierungsziele führen.

Die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen liegen im Sinne von § 136 BauGB im öffentlichen Interesse, da die Eigentümer und Besitzer von Grundstücken im Gebiet allein nicht in der Lage sind, die städtebaulichen Missstände in absehbarer Zeit zu beheben.

Die Durchführbarkeit der Sanierungsmaßnahmen wurde durch Erörterungsgespräche überprüft. Es wurde festgestellt, dass sich die Sanierungsmaßnahmen mittels des vorgesehenen jährlichen Finanzrahmens stufenweise in einem überschaubaren Zeitraum von 10 Jahren realisieren lassen.

## 12 Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebiets

Die Gemeinde kann durch Beschluss ein Gebiet, für das eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt (§ 142 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauGB). Diese Ermächtigung ist insoweit beschränkt, als einerseits die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme erforderlich ist und andererseits städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 Abs. vorliegen müssen.

An die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Sanierungsmaßnahme werden folgende Bedingungen geknüpft:

- Nachweis des Vorhandenseins städtebaulicher Missstände,
- Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen,
- Darlegung der städtebaulichen Zielsetzung,
- Finanzierbarkeit der Maßnahmen.

Mit den Vorbereitenden Untersuchungen ist dargestellt, dass eine ganze Reihe städtebaulicher Missstände, hinsichtlich der Wohn- und Arbeitsverhältnisse, im wirtschaftlichen Strukturwandel die Funktion der Innenstadt in Frage stellt.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist eine planerische Entscheidung, die allerdings dem Gebot der gerechten Abwägung entspricht. Aus diesem Grunde hat die Gemeinde das Sanierungsgebiet so begrenzt, dass sich die Sanierung, auch unter Berücksichtigung der finanziellen Möglichkeiten der Stadt Gronau (Leine), zweckmäßig durchführen lässt. Aus Gründen der Zweckmäßigkeit wurde das Gebiet enger gefaßt. Im Vergleich zum Gebiet der Vorbereitenden Untersuchung wurde der Bereich ausgeklammert, der bereits als Stadtumbau West Fördergebiet förmlich festgesetzt ist.



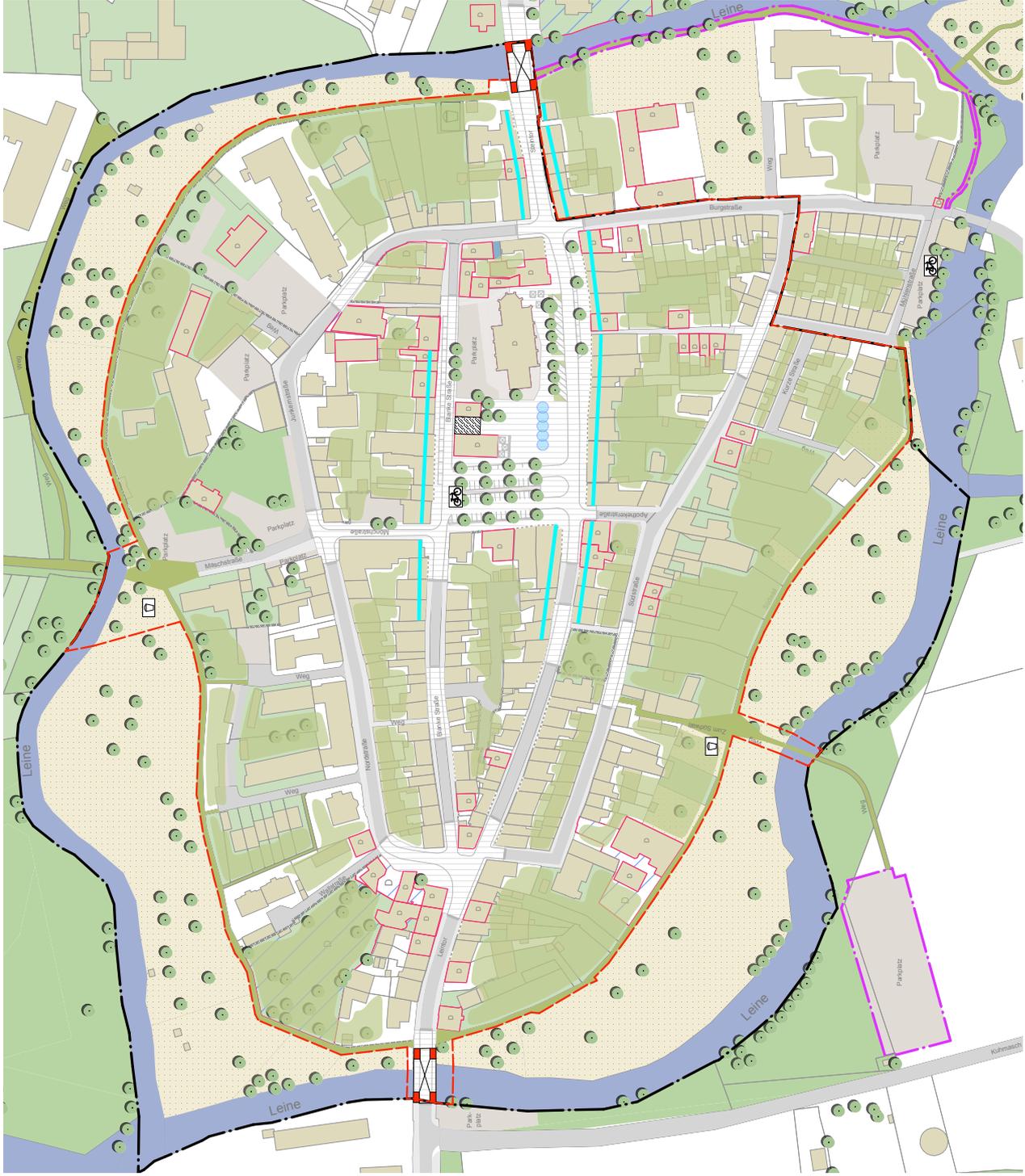
Grenze des Sanierungsgebiets

Vorbereitende Untersuchungen  
Innenstadt Gronau (Leine)

Grenze des Sanierungsgebiets  
Datum: 01.09.2014  
Maßstab: 1:1000

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





**Maßnahmen**

	Aupflasterung
	Fußwegebeziehungen
	Ergänzung Wallweg
	Wohnumfeldverbesserung
	Baudenkmal Gebäude (D)
	Gebäude
	private Grünflächen
	öffentliche Grünflächen
	private versiegelte Flächen
	öffentliche Plätze
	Parkplätze
	Gewässer
	Verkehrsrflächen
	Fußwege
	Wasserspiel
	Fahrradabstation
	Kinderspielfeld
	Haupteinkaufszone
	Stadteingang
	Grenze des Sanierungsgebietes
	zugehörige Massnahmen außerhalb des Untersuchungsgebiets
	Grenze des Untersuchungsgebiets
	Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt Gronau (Leine)

**Vorbereitende Untersuchungen**  
Innenstadt Gronau (Leine)

Maßnahmenplan  
Datum: 01.09.2014  
Maßstab: 1:1000

**plan**  
**zwei**

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

N

## 13 Zur Durchführung der Sanierung

Mit Aufnahme des Stadtgebietes "Innenstadt" in das Städtebauförderprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilszentren" sollen Entwicklungsprozesse in Gang gesetzt werden, die die Innenstadt zu einem attraktiven Zentrum machen, welches sich dem wirtschaftlichen und demographischen Strukturwandel stellt.

Zur Koordination der Aktivitäten im Erneuerungsgebiet und zur Bündelung aller Aktivitäten und Maßnahmen werden alle Akteure im Untersuchungsgebiet aufgefordert sich einzubringen. Das nach Aufnahme ins Förderprogramm fortzuschreibende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (Sanierungsrahmenplan) soll komplexe zielorientierte Lösungsansätze entwickeln, alle möglichen Finanzierungsmittel (auch ergänzende Mittel aus anderen Quellen) in das Handlungskonzept und in die Durchführung der Maßnahme einstellen und möglichst viele Bewohnerinnen und Bewohner an der Umsetzung aktiv beteiligen.

Das nach Aufnahme in das Förderprogramm zu konkretisierende Integrierte Entwicklungskonzept (Sanierungsrahmenplan) wird die in den Vorbereitenden Untersuchungen dargestellten Maßnahmenbündel ausformulieren, mit anderen Maßnahmepaketen im Stadterneuerungsgebiet verknüpfen, eine integrierte Erneuerung vorbereiten und bei der Durchführung begleiten, um projekt- und prozessorientiert die erforderlichen Konzepte aktualisieren zu können. Auch ergänzende Untersuchungen wie die Ausgangslage für eine energetische Stadtsanierung (KFW Programm 432.) lassen sich im nachhinein entwickeln, wenn die Umgestaltung in eine konkrete Phase einmündet.

Alle Kostangaben sind überschlägige Schätzungen auf der Grundlage der vorstehend beschriebenen Maßnahmen, vorbehaltlich der Konkretisierung durch die Fortschreibung des integrierten Handlungskonzeptes nach Aufnahme in das Bund-Länder-Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

## 14.1 Übersicht über Maßnahmen und Kosten

		Teilsomme Handlungsfeld	Gesamtkosten
<b>A</b>	<b>Städtebauliche Planungen/Erarbeitung und Fortschreibung von Entwicklungskonzepten</b>		<b>160.000 €</b>
<b>A.1</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>	<b>80.000 €</b>	
	Rahmenplanung für Entwicklungsbereiche	40.000 €	
	Verkehrskonzept	30.000 €	
	Beleuchtungskonzept	10.000 €	
<b>A.2</b>	<b>Sondergutachten</b>	<b>30.000 €</b>	
	Bodengutachten	20.000 €	
	Altlastensondierungen	10.000 €	
<b>A.3</b>	<b>B.-Planneuaufstellung und B-Planänderung</b>	<b>50.000 €</b>	
	Bebauungspläne für Umstrukturierungsbereiche	50.000 €	
<b>B</b>	<b>Aufwertung des öffentlichen Raumes (Plätze, Straßen, Wege)</b>		<b>4.048.000 €</b>
<b>B.1</b>	<b>Neugestaltung Stadtplätze</b>	<b>1.748.000 €</b>	
	Neugestaltung Gronauer Viereck – Marktplatz	1.502.000 €	
	Umgestaltung Ratskellerplatz	296.000 €	
	Aufwertung Fußgänger Verbindung südlich der Kirche für Aufenthalt und Spielen	143.000 €	
	Barrierefreie Umgestaltung angrenzender Straßenbereiche mit Verkehrslenkung zu Gunsten der Aufenthaltsfunktion	695.000 €	
	Umgestaltung Marktplatz	368.000 €	
	barrierefreier Umbau Leintorplatz	246.000 €	
<b>B.2</b>	<b>Barrierefreie Erschließung Innenstadt</b>	<b>1.298.000 €</b>	
	Barrierefreier Ausbau ergänz. Hauptstraße	208.000 €	
	Barrierefreier Ausbau ergänz. Blankestraße	170.000 €	
	Barrierefreier Ausbau ergänz. Steintor	135.000 €	
	Barrierefreier Ausbau Junkernstraße	360.000 €	
	Barrierefreier Ausbau Teilbereich Südstraße	83.000 €	
	Barrierefreier Ausbau Mönchstraße	70.000 €	
	Barrierefreier Ausbau Seitengassen Maschstraße	70.000 €	
	Barrierefreier Ausbau Apothekergasse	50.000 €	
	Barrierefreier Ausbau Rote Gasse	30.000 €	
	Barrierefreier Ausbau Kiesau	40.000 €	
	Barrierefreier Ausbau Teilbereich Burgstraße	82.000 €	
<b>B.3</b>	<b>Aufwertung der Stadteingänge</b>	<b>202.000 €</b>	
	Neugestaltung Stadteingang Leintor	74.000 €	
	Neugestaltung Stadteingang Steintor	128.000 €	
<b>B.4</b>	<b>Änderung sonst. Erschließungsanlagen</b>	<b>140.000 €</b>	
	Optimierung des Radverkehrs	55.000 €	
	Aufbau Parkplatzleitsystem	15.000 €	
	Optimierung Stellplatzanlage, Parkplatz Kuhmasch Umgestaltung als Zugang zur Innenstadt	20.000 €	
	energieoptimierte Straßenbeleuchtung LED	50.000 €	
<b>B.5</b>	<b>Stärkung der Fußwegebeziehungen und Freiräume - Grünflächen</b>	<b>360.000 €</b>	
	Verbesserung der Nutzung und Aufwertung Wallweg	245.000 €	
	Ergänzung und Schließung des Wallweges im südöstlichen Bereich - Seniorenheims	90.000 €	
	Ausbau Südwall	65.000 €	
	Ausbau Nordwall	90.000 €	
	Verbesserung der Nutzung und Aufwertung Fußwegverbindungen Wallweg - Innenstadt	30.000 €	
	Ausbau Fußweg Masch- KGS	15.000 €	
	Ausbau Fußweg Zum Südwall/Kuhmasch	15.000 €	
	Verbesserung der Nutzung und Aufwertung Fußwegkreuzungen	40.000 €	
	Einrichtung Skulpturenweg	45.000 €	
<b>B.6</b>	<b>Öffentliche Einrichtung Aufwertung und Neuerrichtung Kinder- und Jugendspielplatz</b>	<b>300.000 €</b>	
	Spielachse Südlich Kirche	60.000 €	
	Kinderspielplatz Bereich Nord	120.000 €	
	Kinderspielplatz Bereich Süd	120.000 €	

<b>C</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen für die Aufwertung des öffentlichen Raumes</b>		<b>330.000 €</b>
<b>C.1</b>	<b>Grunderwerb für öffentl. Grünflächen</b>		<b>130.000 €</b>
	Ankauf von Grundstücksbestandteilen (Kirche ...)	30.000 €	
	Wegebeziehungen	10.000 €	
	Spielplatz Nord	30.000 €	
	Spielplatz Süd	60.000 €	
<b>C.2</b>	<b>Erwerb v. Gebäuden f. Abbruch bzw. Umnutzung</b>		<b>200.000 €</b>
	Abbruch von Gebäuden	200.000 €	
<b>D</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und Brachen einschließlich vertretbarer Zwischennutzungen</b>		<b>180.000 €</b>
<b>D.1</b>	<b>Durchführung Sozialplan Wohnen/Gewerbe</b>		<b>50.000,00 €</b>
	Betriebsentschädigung bei Betriebsverlagerung	50.000,00 €	
<b>D.2</b>	<b>Abbruch/ Wiederherrichtung freigelegter Flächen</b>		<b>130.000 €</b>
	Verlagerung Gewerbebetriebe	30.000 €	
	Alllastensanierung auf aufgelassenen Gewerbeflächen	100.000 €	
<b>E</b>	<b>Baumaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und Brachen einschließlich vertretbarer Zwischennutzungen</b>		<b>3.395.000 €</b>
<b>E.1</b>	<b>Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen</b>		<b>175.000,00 €</b>
<b>E.2</b>	<b>Umnutzung von stadtbildprägenden Gebäuden, Fachwerkgebäude (Gebäudeliste)</b>		<b>550.000 €</b>
	Förderung Umnutzung Altes Rathaus/ Gastronomie	325.000 €	
	Förderung Einrichtung Ärztehaus	225.000 €	
<b>E.3</b>	<b>Modernisierung von stadtbildprägenden Gebäuden (Gebäudeliste)</b>		<b>1.280.000 €</b>
<b>E.4</b>	<b>Umstrukturierung untergenutzter Grundstücke für Aktivierung</b>		<b>320.000 €</b>
<b>E.5</b>	<b>Maßnahmen zur Verbesserung des Stadtbildes</b>		<b>310.000 €</b>
	Fassadenprogramm	250.000 €	
	Programm zur historischen Beschilderung	60.000 €	
<b>E.6</b>	<b>Infrastruktureinrichtung</b>		<b>550.000 €</b>
	Innerstädtisches Mehrgenerationenhaus, Ausbau eines Seniorentreffpunktes	550.000 €	
<b>E.7</b>	<b>Wohnumfeldmaßnahmen im Rahmen einer Förderrichtlinien "Attraktivierung des innerstädtischen Wohnens"</b>		<b>210.000 €</b>
<b>F</b>	<b>Citymanagement, Beteiligung von Nutzungsberechtigten und deren Beauftragten sowie von Immobilien und Standortgemeinschaften</b>		<b>374.000 €</b>
<b>F.1</b>	<b>Sanierungsmanagement</b>		<b>374.000 €</b>
	Sanierungs- und Citymanagement (8 Jahre)	320.000 €	
	Leerstandsmanagement		
	Immobilienpooling		
	Einrichtung von Beratungsstellen zur Modernisierung, Gute Beispiele, Planungshilfen, Bauherrenstammtisch, energetische Sanierung		
	Aktivierung der Immobilienwirtschaft		
	Sanierungsträger	54.000 €	
<b>G</b>	<b>Verfügungsfonds, Leistungen Beauftragter</b>		<b>100.000 €</b>
<b>G.1</b>	<b>Teilfinanzierung Verfügungsfonds</b>		<b>32.000 €</b>
	Verfügungsfonds Aktive Stadt- und Ortsteilszentren	32.000 €	
<b>G.2</b>	<b>Öffentlichkeitsarbeit/ Beteiligung</b>		<b>68.000 €</b>
	Zeitung (1 pro Jahr)	16.000 €	
	Starterinfobroschüre	10.000 €	
	Dokumentation des Sa.-Verfahrens	10.000 €	
	8 Veranstaltungen (1 pro Jahr)	8.000 €	
	Internetauftritt, Internetbetreuung	24.000 €	
	<b>Gesamtkosten</b>	<b>8.587.000 €</b>	<b>8.587.000 €</b>
	<b>Finanzierung</b>		
	Städtebauförderungsmittel des Landes (2/3)		5.420.667 €
	Eigenmittel der Gemeinde (1/3)		2.710.333 €
	Sanierungsbedingte Einnahmen		456.000 €
	<b>Summe der Einnahmen</b>		<b>8.587.000 €</b>

## 14.2 Finanzierungsgrundlagen

Die Finanzierung der Sanierungsmaßnahme erfolgt zu 1/3 durch Eigenmittel der Stadt Gronau (Leine) und zu 2/3 durch die Fördermittel aus dem Bund-Länder-Programm zur Förderung des Programms „Aktive Stadt und Ortsteilszentren“. Noch nicht ermittelt wurden mögliche Finanzierungen aus weiteren Quellen.

Hannover den 20.09.14 /ergänzt 12.10.2015

### Angaben zur Feststellung der Stadt- bzw. Ortsbild prägenden Gebäude im vorgesehenen Fördergebiet:

#### 15.1 Beschreibung der Bebauungsstruktur und ihrer stadt-/ ortsräumlichen Funktion

##### 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 wurden, blieb insgesamt der Stadtgrundriss erhalten. Zahlreiche Gebäude sind unter Denkmalschutz gestellt.

Die Innenstadt Gronau (Leine) entspricht der Struktur von Kleinstädten, wie sie im 13. Jahrhundert in großer Zahl in südniedersächsischen Städten angelegt wurde. Neben den historischen großen Hofanlagen am Nordwall ist sie geprägt von einer klein parzellierten Grundstücksstruktur, die auf Kleinhandwerker und Ackerbürger als Bauherren hinweist. Die dichtgedrängten Bürger- und Handwerkerhäuser in regionaltypischer 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 - gründet. Für die Bebauung 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. Auch wenn in den 1970er Jahren die Erreichbarkeit der Nebengebäude „Auf dem Schild“ durch eine Erschließungsstraße verbessert wurde, blieb insgesamt der Stadtgrundriss erhalten. 53 Gebäude unterliegen dem Denkmalschutz. Weitere 110 historische Fachwerkgebäude mit einer Vielzahl von Nutzungs- und Instandhaltungsmängeln sind in der Innenstadt erhalten. Einzelne verbergen sich hinter unterschiedlichen Fassadenverkleidungen.

##### Nutzungsstruktur

Die Innenstadt hat bis heute ihren Charakter als Wohnort einerseits und als Standort für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen andererseits erhalten. Die Einwohnerzahl von 800 Einwohnern in 2014 vermindert sich kontinuierlich (1980-2014 um 23% ). Auch wenn der Ladenbesatz ebenfalls

abnimmt, wird dem Handel, den Geschäftsbereichen und dem Dienstleistungsangebot der Innenstadt eine hohe Bedeutung für Gronau (Leine) und Umgebung beigemessen.

- Die Nutzungsstruktur der Innenstadt weist drei grundsätzliche Typologien auf:
- Wohnen im südlichen Bereich um die Petersilienstraße und im westlichen Bereich an Südstraße, Nordstraße sowie entlang der Hauptstraße und der Blankestraße.
- 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. Hier sind die Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss dominierend, nicht selten mit Leerstand in den Obergeschossen.
- Einzelne Gewerbliche Nutzungen befinden sich im Bereich Junkernstraße und Südstraße, die mittelfristig von Nutzungswandel betroffen sein werden.

Eine strukturelle Ausnahme bildet der letzte landwirtschaftliche Betrieb an der Junkernstraße, der mittelfristig andere Innenstadtnutzungen anzupassen sein wird (optionaler Umstrukturierungsbereich).

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 weisen darauf hin, dass Handlungsbedarf zur Absicherung der zukünftigen Funktionsfähigkeit der Innenstadt besteht. Darüber hinaus weisen die Gebäude aufgrund der Hochwassergefährdung keine barrierefreien Zugänge auf. Die Wohnungs- und Geschäftsgrundrisse haben keine neuzeitlichen Standards. Ebenso verhält es sich mit den energetischen Gebäudestandards.

Dienstleistung, Handel und Wohnen garantieren den Mischnutzungscharakter der historischen Altstadt. Diese Nutzungen sollten bei Modernisierungen vorrangig im Bestand entwickelt werden und durch die Städtebauförderung abgesichert werden.

### Als Stadt- bzw. Ortsbild prägend angesehene Gebäude

Nr.	Gebäude (Straße Hausnummer)		nachrichtlich: Baudenkmal	stadtbildprägend detaillierte Beschreibung siehe nachfolgende Fotodokumentation
<b>Am Markt</b>				
1	Am Markt	1		wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Gronauer Viereck, Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte
2	Am Markt	2	D	wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Gronauer Viereck, Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte
3	Am Markt	3	D	wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Gronauer Viereck, Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte
<b>Blanke Straße</b>				
4	Blanke Straße	5	D	wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Blankestraße Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte
5	Blanke Straße	8	D	wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Blankestraße Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte
6	Blanke Straße	13		wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Blankestraße Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte
7	Blanke Straße	14		wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Blankestraße Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte
8	Blanke Straße	21		wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Blankestraße Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte
9	Blanke Straße	22		wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Blankestraße Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte
10	Blanke Straße	47	D	wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Blankestraße Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte
11	Blanke Straße	48		wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Blankestraße
<b>Hauptstraße</b>				
12	Hauptstraße	4	D	wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Steintor, Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte
13	Hauptstraße	8	D	wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Gronauer Viereck, Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte
14	Hauptstraße	10		wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Gronauer Viereck, Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte
15	Hauptstraße	16		wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Gronauer Viereck
16	Hauptstraße	18		wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Gronauer Viereck, Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte
17	Hauptstraße	42		wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Hauptstraße
18	Hauptstraße	45		wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Hauptstraße, Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte
19	Hauptstraße	46		wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Hauptstraße, Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte
<b>Junkernstraße</b>				
20	Junkernstraße	10	D	Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte
21	Junkernstrasse	11	D	Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte
<b>Leintor</b>				
22	Leintor	5	D	wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Leintor, Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte
23	Leintor	7		wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Leintor, Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte
24	Leintor	8	D	wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Leintor, Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte
25	Leintor	10		wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Leintor, Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte
<b>Steintor</b>				
26	Steintor	4		wesentliche Bedeutung für das Erscheinungsbild des Bereichs Steintor, Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte
<b>Südstraße</b>				
27	Südstraße	14	D	Dokument für Bau- und Nutzungsgeschichte

### **15.3 Fotografische Zusammenstellung der Auswahl der als Stadt- bzw. Ortsbild prägend angesehene Gebäude**

I Stadtbildprägende Gebäude im Bereich Gronauer Viereck

II Stadtbildprägende Gebäude im Bereich Blanke Straße

III Stadtbildprägende Gebäude im Bereich Stadteingang Leintor

IV Stadtbildprägende Gebäude im Bereich Stadteingang Steintor

V Stadtbildprägende Gebäude im Bereich Hauptstraße

VI Stadtbildprägende Gebäude Einzelgebäude



**Hauptstraße 18**

Fachwerkgebäude trauf- und giebelständig, OG Fußwinkelstützen  
zweigeschossig, Einzelgauben  
Baujahr 1800-1870

Lage am Gronauer Viereck als Eckhaus  
Nutzung: EG Einzelhandel, OG Wohnen, teilgenutzt  
Fassade: EG Schaufensterfläche, OG Fachwerk  
Ensemblewirkung mit Am Markt 1 und 2  
Handlungsbedarf: Wiedernutzung, Instandsetzung und Modernisierung mit Neugliederung Ladenzone



**Am Markt 1**

Fachwerkgebäude, traufständig  
zweigeschossig  
Baujahr 1800-1870

Lage am Gronauer Viereck  
Nutzungen: EG Gastronomie, OG Leerstand  
Fassade: EG Putz, Schaufenster, OG Fachwerk  
Ensemblewirkung mit Hauptstraße 18 und Am Markt 2  
Handlungsbedarf: Wieder-/Umnutzung, Instandsetzung und Modernisierung mit Neugliederung Fenster



**Am Markt 2**

Fachwerkgebäude, traufständig, Baudenkmal  
zweigeschossig mit DG, durchgängige Gaubenanlage  
Baujahr 1800-1870

Lage am Gronauer Viereck  
Nutzung: EG private Dienstleistung, OG und DG Wohnen, teilgenutzt  
Fassade: Fachwerk  
Ensemblewirkung mit Hauptstraße 18 und Am Markt 1  
Handlungsbedarf: Wiedernutzung, Instandsetzung und Modernisierung, Fenstergliederung



**Am Markt 3**

Fachwerkgebäude, Baudenkmal  
zweigeschossig mit DG, Einzelgauben  
mit eingeschossigem Fachwerknebengebäude  
Baujahr: 1800-1870

Lage am Gronauer Viereck  
Nutzung: öffentliche Dienstleistung (Stadtverwaltung)  
Fassade: Fachwerk  
Alleinstehend, dominant durch Größe und zentrale Lage  
Handlungsbedarf: Nutzungswandel, Instandsetzung und Modernisierung



### Blanke Straße 14

Fachwerkgebäude, traufständig,  
zweigeschossig, DG teilausgebaut, Dachflächenfenster  
Baujahr 1800-1870

Nutzung: EG Einzelhandel, OG Wohnen  
Fassade: Schaufensterzone, OG Fachwerk, Zugang nicht barrierefrei  
Ensemblewirkung mit Blanke Straße 13, 12 und 11  
Handlungsbedarf: Instandsetzung und Modernisierung, Neugliederung Ladenzone, barrierefreier Zugang



### Blanke Straße 13

Fachwerkgebäude, traufständig, ehem. Ackerbürgerhaus  
zweigeschossig, DG teilausgebaut, Dachflächenfenster  
Baujahr 1800-1870

Nutzung: EG Einzelhandel, OG Wohnen  
Fassade: Schaufensterzone, OG Fachwerk Zugang nicht barrierefrei  
Ensemblewirkung mit Blanke Straße 14, 12 und 11  
Handlungsbedarf: Instandsetzung und Modernisierung, Neugliederung Ladenzone, barrierefreier Zugang



### Blanke Straße 8

Fachwerkgebäude, traufständig  
Baudenkmal, Ackerbürgerhaus  
zweigeschossig  
Baujahr 1800-1870

Nutzung: Wohnen, teilgenutzt  
Fassade: Fachwerk verkleidet,  
Ensemblewirkung mit Blanke Straße 7, 6 und 5  
Handlungsbedarf: Wiedernutzung/Umnutzung, Instandsetzung und Modernisierung mit Wiederherstellung der Fachwerkfassade, Fenstergliederung



### Hofanlage Blankestraße 5 / Junkernstr. 11

Hauptgebäude: Fachwerkgebäude, traufständig  
Baudenkmal, Ackerbürgerhaus  
zweigeschossig  
Baujahr 1800-1870

Nutzung: Wohnen  
Fassade: Fachwerk  
Ensemblewirkung mit Blankestraße 6, 7, 8  
Handlungsbedarf: Fenstergliederung, Instandsetzung und Modernisierung



### Hauptstraße 4

Fachwerkgebäude, traufständig  
Baudenkmal, besonders ausgeformte Speicherdachform  
zweigeschossig  
Baujahr 1705

Nutzung: EG Einzelhandel/Gastronomie, OG Wohnen  
Fassade: Verputzt, Schaufenster im EG  
Lage am Gronauer Viereck  
Handlungsbedarf: Fenstergliederung, Modernisierung und Anpassung der Ladenzone an das Stadtbild



### Hauptstraße 8

Fachwerkgebäude, traufständig, Zwerchhaus  
Baudenkmal  
zweigeschossig, DG, Einzelgauben  
Baujahr 1700-1800

Nutzung: Leerstand  
Fassade: Fachwerk  
Lage am Gronauer Viereck  
Handlungsbedarf: Wiede-/Umnutzung, Instandsetzung und Modernisierung



### Hauptstraße 10

Ziegelfassade, traufständig mit Zwerchhaus  
zweigeschossig, DG  
Baujahr: Fassade 1870-1920

Nutzung: EG Einzelhandel, OG, DG Wohnen  
Fassade: EG Schaufenster, OG Ziegelfassade  
Lage am Gronauer Viereck  
Handlungsbedarf: Instandsetzung und Modernisierung und Anpassung der Ladenzone an das Stadtbild



### Hauptstraße 16

Fachwerkgebäude, traufständig,  
zweigeschossig mit DG, Einzelgauben  
Baujahr: 1800-1870

Nutzung: EG Spielhalle, OG Wohnen  
Fassade: EG Schaufenster, OG Fachwerk  
Lage am Gronauer Viereck, Eckhaus  
Handlungsbedarf: Anpassung der Ladenzone an das Stadtbild

## II Stadtbildprägende Gebäude im Bereich Blanke Straße



### Blanke Straße 21

Fachwerkgebäude, traufständig  
dreigeschossig  
Baujahr: 1800-1870

Nutzung: EG Leerstand ,OG Wohnen, teilgenutzt  
Fassade: EG Schaufenster, OG Fachwerkfassade verkleidet  
ähnlich Blanke Straße 32, herausragend durch Dreigeschossigkeit  
Handlungsbedarf: Fenstergliederung, Um- bzw. Wieder- und  
Umnutzung, Instandsetzung Fachwerk und Modernisierung für  
Wohnnutzung



### Blanke Straße 22

Fachwerkgebäude, traufständig  
zweigeschossig, DG.  
Baujahr 1800-1870

Nutzung: Wohnen, teilgenutzt  
Fassade: EG Verputzt, OG verkleidet, Einzelgaube  
Ensemblewirkung mit Blanke Straße 20 und 24  
Handlungsbedarf: Fenstergliederung, Wiedernutzung, Instandset-  
zung Fachwerk und Modernisierung für Wohnnutzung



#### Leintor 10

Fachwerkgebäude, traufständig  
zweigeschossig  
Baujahr: 1800-1870

Nutzung: Wohnen (teilgenutzt)  
Fassade: Fachwerk verkleidet  
Ensemblewirkung mit Leintor 12, 8, 6 und 4  
Sicherung der stadtbildprägenden Eingangssituation  
Handlungsbedarf: Fenstergliederung, Wiedernutzung, Instandsetzung Fachwerk und Modernisierung für Wohnnutzung



#### Leintor 8

Fachwerkgebäude, traufständig  
zweigeschossig  
Baujahr: 1800-1870

Nutzung: Wohnen (teilgenutzt)  
Ensemblewirkung mit Leintor 12, 10, 6 und 4  
Sicherung der stadtbildprägenden Eingangssituation  
Handlungsbedarf: Wiedernutzung, Instandsetzung und Modernisierung für Wohnnutzung



#### Leintor 7

Fachwerkgebäude, traufständig, Ackerbürgerhaus  
zweigeschossig  
Baujahr: 1800-1870

Nutzung: EG Gastronomie, OG Wohnen, teilgenutzt  
Fassade: Fachwerk, Schaufenster im EG  
Ensemblewirkung mit Leintor 5, 9 und 11, stadtbildprägenden Eingangssituation  
Handlungsbedarf: Fenstergliederung, Wieder- / Umnutzung, Instandsetzung und Modernisierung



#### Leintor 5

Fachwerkgebäude, traufständig, Ackerbürgerhaus  
zweigeschossig  
Baujahr: 1800-1870

Nutzung: EG Gastronomie, Leerstand, OG Wohnen teilgenutzt  
Fassade: Fachwerk  
Ensemblewirkung mit Leintor 7, 9 und 11, stadtbildprägenden Eingangssituation  
Handlungsbedarf: Wieder- / Umnutzung, Instandsetzung und Modernisierung



### Blanke Straße 48

Massivbau, giebelständig Eckgebäude  
zweigeschossig  
Baujahr: 1870- 1920

Nutzung: EG Einzelhandel, OG Wohnen  
Fassade: Putz, Sandsteinsockel, Schaufenster EG  
Giebelfassade prägt den Leintorplatz  
Handlungsbedarf: Fenstergliederung, Sicherung Wieder-/Umnutzung, Modernisierung, barrierefreie Zugänglichkeit



### Blanke Straße 47

Fachwerkgebäude, giebelständig, Eckgebäude  
zweigeschossig  
Baujahr: 1800-1870

Nutzung: Wohnen  
Fassade: EG verputzt, Giebelwand verkleidet, Traufseiten a) Fachwerk und b) Putz.  
Alleinstehend, dominant durch Lage direkt in der Sichtachse der Giebelfassade prägt den Leintorplatz  
Handlungsbedarf: Fenstergliederung, Wieder- bzw. Umnutzung, Instandsetzung und Modernisierung

## IV Stadtbildprägende Gebäude im Stadteingang Steintor



### Steintor 4

Fachwerkgebäude, traufständig, Eckgebäude  
zweigeschossig  
Baujahr: 1800-1870

Nutzung: EG Einzelhandel, OG Wohnen  
Fassade: EG Schaufenster, OG Verputzt, giebelseitig Fachwerk, eingeschossiger Ladenanbau  
Eingangensensemble mit Steintor 4, 5, 3, 6  
Handlungsbedarf: Fenstergliederung, Modernisierung



### Hauptstraße 46

Fachwerkgebäude, traufständig, Ackerbürgerhaus  
zweigeschossig  
Baujahr: 1800 bis 1870

Nutzung: EG Leerstand, OG Wohnen, teilgenutzt  
Fassade: EG Schaufenster, Fachwerk verkleidet, OG Fachwerk  
Handlungsbedarf: Fenstergliederung, Wieder-/Umnutzung, Instandsetzung und Modernisierung,

Vergleichbare Situation Hauptstraße 36



### Hauptstraße 42

Fachwerkgebäude, traufständig,  
Baujahr: 1800 bis 1870

Nutzung: Wohnen, teilgenutzt  
Fassade: Fachwerk verkleidet, Natursteinsockel  
Ensemblewirkung mit Hauptstraße 46, 44 und 40  
Handlungsbedarf: Fenstergliederung, Wiedernutzung, Instandsetzung und Modernisierung

Vergleichbare Situation Hauptstraße 38



### Hauptstraße 45

Fachwerkgebäude, traufständig,  
zweigeschossig  
Baujahr: 1800 bis 1870

Nutzung: Leerstand, (ehem. Gaststätte), Wohnen  
Fassade: Fachwerk, Natursteinsockel  
Ensemblewirkung mit Hauptstraße 43  
Handlungsbedarf: Fenstergliederung, Wieder-/Umnutzung, Instandsetzung und Modernisierung



### Junkernstraße 10

Mauerwerksbau (Bruchsteine mit Altmaterial), teilverputzter  
Baudenkmal, Bockhof 1, zweigeschossig mit Sockelgeschoß  
Baujahr: 1706, Wiederaufbau des Vorgängerbaus

Nutzung: Wohnen, teilgenutzt

Fassade: 11-achsig, Sandsteingewände um Tür- und Fensteröffnungen, teilweise Eckquader, Walmdach  
Stadtbildprägendes Gebäude, ehem. Burgmanshof, Lage an historischer Stadtmauer, prägnant durch Größe und alleinstehende Lage

Handlungsbedarf: Um-/Wiedernutzung, Instandsetzung und Modernisierung



### Junkernstraße 11

Nebengebäude: Fachwerkgebäude, Eckgebäude  
Baudenkmal  
eingeschossiger Scheunenbau  
Baualter 1800-1870

Nutzung: Landwirtschaft, im Nutzungswandel,

Fassade: Fachwerk, giebelseitig EG Ziegelmauerwerk  
Handlungsbedarf: Umnutzung, Instandsetzung und Modernisierung



### Südstraße 14

Fachwerkgebäude, ehem. Synagoge, Leerstand seit 2012  
Baudenkmal  
zweigeschossig  
Baualter 1800-1870

Nutzung: im Nutzungswandel,  
Fassade: Fachwerk, Walmdach

Ensemblewirkung mit Baudenkmal Südstrasse 15  
Handlungsbedarf: Fenstergliederung, Wiedernutzung, Instandsetzung und Modernisierung



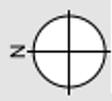
Stadtbildprägende Gebäude

- Stadtbildprägende Gebäude (Auswahl)
- Baudenkmal Gebäude (D)
- Gruppe stadtbildprägender Gebäude
- Gebiete mit besonderem Handlungsbedarf
- Gebäudebestand
- Hausnummern
- Gewässer
- Grünfläche
- Grenze vorgeschlagenes Sanierungsgebiet

Entwicklungskonzept Innenstadt Gronau

Auftrag: Samtgemeinde Gronau  
 Bestand: Stadtbildprägende Gebäude (Auswahl)  
 Datum: 21.11.2014  
 Maßstab: 1:1.000

**plan**  
**zwei**  
 Stadtplanung und Architektur  
 Postkamp 14a  
 30449 Hannover  
 Tel.: 0511/2794953



## 16.1 Öffentlichkeitsarbeit und Presseberichte

# Leinestadt macht sich auf in Richtung Zukunft

LDZ 28.12. 2013

Städtebaulicher Rahmenplan liegt Mitte des kommenden Jahres auf dem politischen Tisch

**GRONAU** ■ Der „Masterplan“ für die Leinestadt, den die Fraktionen des Stadtrates einmütig im vergangenen Jahr in Auftrag gaben, rückt nun in greifbare Nähe. Ein Planungsbüro aus Hannover ist inzwischen mit der Entwicklung eines so genannten städtebaulichen Rahmenplans beauftragt worden. Auch im Frühjahr 2012 vom Stadtrat im Zuge der Diskussion um das im Westen von Gronau geplante Fachmarktzentrum ins Leben genufene Arbeitskreis mit seinen 15 Vertretern aus politischen Ratsfraktionen, des Einzelhandels, der Bürgerschaft und der Verwaltung soll in die Arbeit einbezogen werden. „Es ist uns wichtig, dass der Arbeitskreis Gelegenheit er-

hält, mit dem Planer ins Gespräch zu kommen“, informiert Bauamtsleiter Hans Kirsch. Eine erste Sitzung, in deren Rahmen Ideen und Anregungen besprochen wurden, hat es bereits gegeben. „Dies ist eine sehr effektive Form der Bürgerbeteiligung“, betont Hans Kirsch im Gespräch mit der LDZ. Ebenso verschiedenartig könnten

Richtungen beleuchtet werden. „Wir haben dann eine auf breiter Basis getragene Lösung“, ist Hans Kirsch überzeugt. Doch was soll dieser Rahmenplan für die Leinestadt bringen? Welche Schwerpunkte soll er enthalten? Und in welchem Zeitraum sollen Projekte umgesetzt werden? Zur Beschlussfassung vorliegen soll das im

Volksmund als Masterplan bezeichnete Konzept Mitte des kommenden Jahres. Schwerpunkte des umfassenden Werkes sollen etwa die Stärkung des Einzelhandels, neue Impulse für das Wohnen in der Kernstadt sowie auch der öffentlichen Raum, etwa wie Auf-enthaltsbereiche verbessert werden können, sein. Auch über die Gleichberechtigung der Verkehrsteilnehmer wird man sich vor diesem Hintergrund Gedanken machen.

Umfangreiches Material ist dem Planungsbüro für seine Arbeit zur Verfügung gestellt worden, so dass eine städtebauliche Analyse und die Auswertung bestehender Konzepte und Planungen erfolgen kann. Im Ergebnis soll eine Dokumentation von Stärken und Schwächen sowie Risiken und Chancen entstehen, etwa zu Themen wie Stadtstruktur und -bild, Einzel-

handel, Wohnen, Verkehrs- und Wegebeziehungen. Der Fokus des später vorliegenden Rahmenplans liegt auf der Innenstadt, wohl aber mit Blick über den Tellerrand hinaus. Es soll letztlich aber kein in Beton gegossenes Werk entstehen, vielmehr ein flexibles Konzept, das Leitlinien geben soll. „Es ist wichtig, dass wir etwas auf dem Tisch liegen haben“, befürwortet der Bauamtsleiter den Rahmenplan, der der Leinestadt Schritt für Schritt zeigen soll, wohin die Reise in der Zukunft führt. Nach und nach, in welchem Zeitraum aber ist ungewiss, kann sich die Stadt der im Masterplan konkretisierten Gesamtidée nähern. Laut Hans Kirsch wird das Auftragsprojekt sicher die ohnehin schon auf der politischen Agenda stehende Neugestaltung des Marktplatzes sein. ■ jk



ANZEIGE

**RÄUMUNGSVERKAUF**  
wegen Umbau

**Marken-Mode  
Frottier  
Lederwaren**

**NUR NOCH  
BIS 31.12.  
ALLES BIS  
50%**



## Weiterentwicklung der Innenstadt – Pläne vorgestellt

Erstmals wurde das mit Spannung erwartete Innenstadt-Entwicklungskonzept in der Sitzung des Finanz- und Bauausschusses

vorgelegt. Das Ergebnis begeisterte offenbar, Diskussionsbedarf gab es nicht. Einstimmig entschied sich die Politik dafür, die

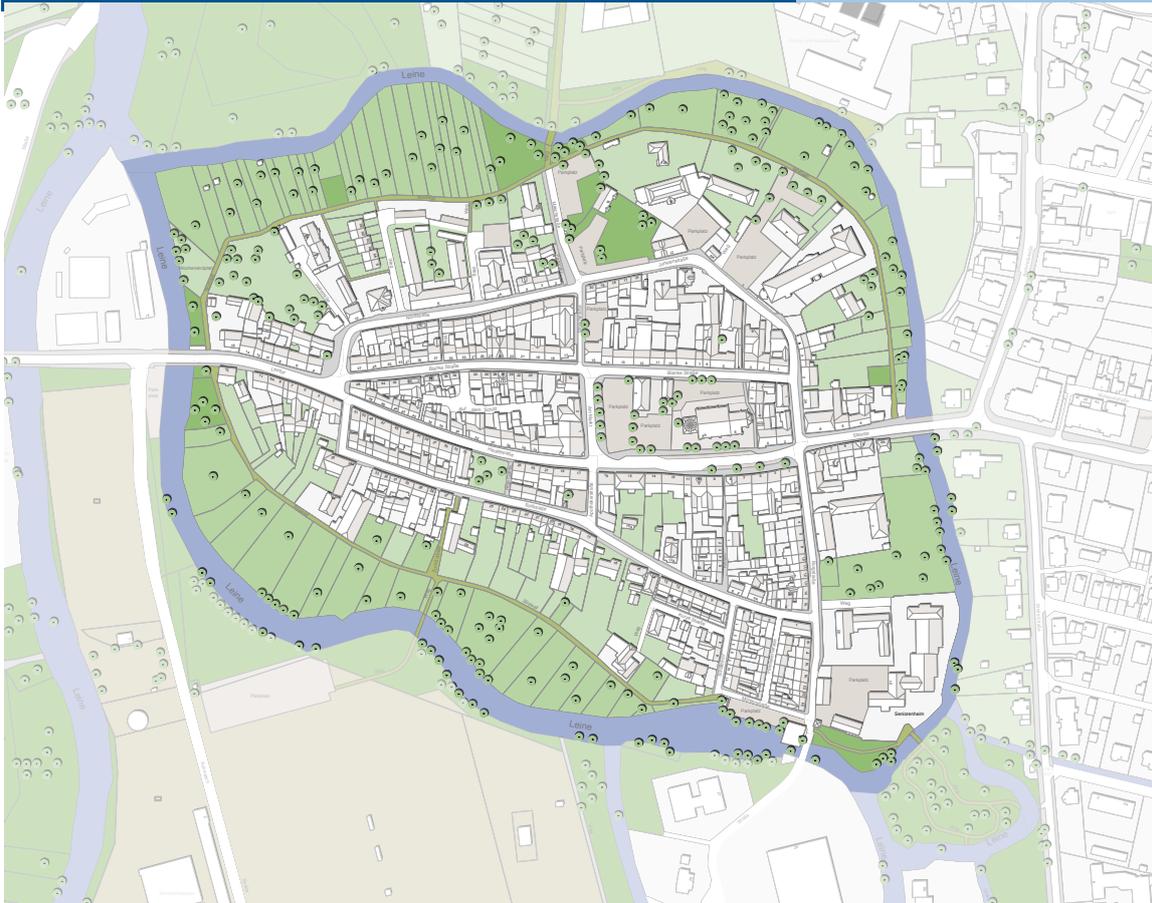
Planungen weiter voranzutreiben. Im Anschluss der Sitzung nutzten bereits einige Interessierte die Möglichkeit, mit den Pla-

nern ins Gespräch zu kommen. Am 12. Juni soll es dann auch eine öffentliche Präsentation für die Bürger geben. → Gronau

## Entwicklungskonzept Innenstadt Gronau (Leine) Bürgerversammlung



Stadt  
Gronau (Leine)



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. Antje Klein Tel.: 05182 902-673, E-Mail: a.klein@gronau-leine.de  
Planungsbüro: plan zwei Architektur und Stadtplanung Tel.: 0511 27949542, E-Mail: kontakt@plan-zwei.com

# leinetal24.de

Artikel publiziert am: 13.06.2014 - 18.16 Uhr

Artikel gedruckt am: 14.06.2014 - 13.01 Uhr

Quelle: <http://www.leinetal24.de/lokales/gronau/innenstadt-geht-alle-3631306.html>

## Innenstadt-Konzept in der Diskussion

### „Innenstadt geht alle an“



Die interessierte Bevölkerung blickt auf die Pläne der Innenstadt, die mit Hilfe eines Rahmenplans Schritt für Schritt umgestaltet werden soll. Fotos: Klein

Gronau „Die Innenstadt ist mehr als nur Parken, mehr als Handel und Dienstleistung“, betont Dr. Klaus Habermann-Nieße vom beauftragten Planungsbüro „Plan zwei“ aus Hannover im Rahmen seiner kurzweiligen Präsentation des Innenstadt-Entwicklungskonzeptes. Viele Menschen hatten sich zur öffentlichen Vorstellung in der Grundschulaula eingefunden – sehr zur Freude von Stadtdirektor Rainer Mertens.

„Wir haben diesmal einen etwas anderen Weg für Stadtplanung gewählt“, betonte der Verwaltungschef. Bürger sollten damit die Chance erhalten, die Planungen für die Innenstadt zu kommentieren sowie Sorgen und Probleme anzusprechen. Der Finanz- und Bauausschuss wird diese Hinweise aufnehmen und sich in seiner nächsten Sitzung Ende Juni ein zweites Mal mit dem städtebaulichen Rahmenplan auseinandersetzen. Noch vor der Sommerpause wird der Stadtrat den Plan verabschieden, nannte Rainer Mertens den

zeitlichen Ablauf.

Doch wie sieht Gronaus Konzept für die Zukunft nun aus? Innerhalb einer guten halben Stunde schilderte Dr. Klaus Habermann-Nieße, wie sich die Leinestadt in Zukunft aufstellen muss. Zum einen müssten die Stadteingänge aufgemöbelt, zum anderen öffentliche Räume und Grünflächen aufgewertet werden. Beim letzteren Thema sprach der Planer vor allem den Wallweg an, der seinen Vorstellungen zufolge besser in die Stadt integriert werden müsste.

## Schwerpunkt: Wohnen

„Die Innenstadt geht alle an“, hob er zudem hervor, dass alle Beteiligten an einem Strang ziehen müssten – zum Wohl Gronaus. Das bedeutet, sowohl Hauseigentümer als auch Einzelhändler müssten in Zusammenarbeit mit der Stadt etwa bereit sein, die historische Fassadenlandschaft zu erhalten. „Kümmert Euch mehr um das Wohnen“, appellierte er vor diesem Hintergrund an die Stadtverwaltung. 800 Einwohner zählt die Innenstadt. Sie besitzt 240 Gebäude, wobei 125 Häuser lediglich von zwei bis vier Bürgern bewohnt werden. Das sei früher anders gewesen, sagte der Planer, der mit diesen Zahlen den Handlungsbedarf aufzeigen wollte. Seine Vorschläge: Ein attraktives, altersgerechtes Wohnumfeld schaffen, Leerstandsmanagement betreiben und Immobilienakteure für den Bestandserwerb gewinnen...

## „Gronauer Viereck“

Für das Herz Gronaus – er bezeichnete es als „Gronauer Viereck“ – schlug er vor, sich auf bauliche Potenziale zu konzentrieren. „Verkehr Ja, aber in einem Tempo, das auch dem Handel zuträglich ist“, schilderte er das neue Verkehrskonzept. Dieses sieht vor, mit einer Einbahnstraßenregelung – nur die Buslinienführung bleibt – Freiräume für die Gestaltung des Marktplatzes zu erhalten. Parkflächen fallen nicht weg, werden lediglich verlegt (die LDZ berichtete). Der Marktplatz sei „der Schlüssel“. Demnach soll dieser frei bleiben, etwa für Veranstaltungen.

Zu guter letzt aber noch ein entscheidender Hinweis vom Planer: „Werschätzung der Innenstadt“, nannte er: „Das müssen Sie leisten.“ Ein zukunftsfähiges Konzept, für dessen Umsetzung noch keinerlei Kosten feststehen. Klar aber ist, dass kann die Leinestadt nicht auf einen Schlag wuppen. Schritt für Schritt sollten einzelne Projekte des Rahmenplans in Angriff genommen werden, erläuterte Bauamtsleiter Hans Kirsch. „Wenn Gronau einen Rahmenplan hat, unterstützt uns dieser in jeder Beziehung“, verdeutlichte er die Bedeutung eines solchen Konzeptes. Von der Bevölkerung aber kamen ganz unterschiedliche Hinweise. „Brauchen wir das wirklich?“, sprach sich ein Einwohner vielmehr für eine minimalistische Lösung, eben nur für den Marktplatz aus. Ein anderer Bürger sah angesichts des Denkmalschutzes Probleme, historische Gebäude tatsächlich restaurieren zu können.

## „Sorgfältig planen“

Schließlich aber ging es gleich in die Feinplanung: Hermann Weinhold etwa regte als Anlieger der Blanke Straße an, eine Reduzierung der Geschwindigkeit zu erwirken. Schon jetzt dröhne der Lärm, bei einer Einbahnstraßenregelung aber könnte sich die Straße regelrecht zur Renntsrecke entwickeln. Thorsten Strauch, Inhaber des Juweliers Langner, empfand das Konzept als „recht interessant“. Die Idee als solche sei gut, doch hatte man diese schon vor Jahren. Gescheitert sei sie dann aber auch daran, dass etwa Anlieferverkehr kaum eine Chance hat, die Kurve Junkernstraße / Blankestraße zu passieren. Wie Hans Kirsch betonte, soll der Schwerlastverkehr generell aus der Stadt herausgehalten werden. „Wir haben eine Umgehungsstraße. Nutzen wir sie doch“, sagte der Bauamtsleiter, der durchaus einräumte, dass hier noch wichtige Diskussionen zum Thema Anliefer- und Busverkehr zu führen seien. „Das muss sehr sorgfältig geplant werden“, betonte Hans Kirsch abschließend.

---

Artikel lizenziert durch © leinetal24

Weitere Lizenzierungen exklusiv über <http://www.leinetal24.de>

## leinetal24.de

Artikel publiziert am: 30.05.2014 - 17.03 Uhr

Artikel gedruckt am: 13.06.2014 - 16.34 Uhr

Quelle: <http://www.leinetal24.de/lokales/gronau/haben-etwas-tolles-hand-3599715.html>

### Planer stellen Innenstadt-Entwicklungskonzept vor / Kernbotschaft: „Eine Innenstadt für alle Generationen“

#### „Da haben wir etwas Tolles in der Hand“

GRONAU Die Leinestadt hat längst einen entscheidenden Schritt in die Zukunft gesetzt: Sie hat nicht nur ein Innenstadt-Entwicklungskonzept in Auftrag gegeben, sondern auch dessen Erarbeitung auf breite Schultern gestellt. Der Arbeitskreis mit Vertretern aller Fraktionen, des Gewerbevereins und der Bürgerinitiative „Zukunft-Gronau“, der damals im Zuge der Diskussion um das Fachmarktzentrum ins Leben gerufen wurde, hat mitgewirkt. Das Ergebnis: Ein interessantes, zukunftsfähiges Konzept liegt auf dem Tisch – mit der Kernbotschaft: „Eine Innenstadt für alle Generationen.“



So sieht die Neugestaltung der Innenstadt aus: Die auf dem Marktplatz wegfallenden Stellflächen werden zur Straße „Am Markt“ verlagert. Foto: Klein

800 Einwohner leben in der Innenstadt – „eine gute Zahl“, wie Dr. Klaus Habermann-Nieße vom beauftragten Planungsbüro „Plan zwei“ aus Hannover im Rahmen seines kurzweiligen Vortrags beurteilte. Er stellte viele positive Eigenschaften der Leinestadt

heraus, die es weiter herauszuarbeiten gelte. So nannte er beispielsweise die Stadtgeschichte, die sowohl für Gronauer als auch für Touristen transparent gestaltet werden sollte. Weiterhin sollten nach Ansicht des Planers nicht nur ein intensives Leerstandsmanagement für Gebäude betrieben sowie deren historische Fassaden erhalten, sondern auch weitere Grünflächen in Gronau entwickelt werden. „Der Wallweg ist für uns ein Pfund“, sprach er sich im Rahmen der Sitzung des Finanz- und Bauausschusses dafür aus, den Ring zu schließen und den Weg ins Stadtbild zu integrieren.

„In Gronau gibt es noch eine Vielfalt“, lobte er zudem die örtlichen Strukturen: „Es gibt Punkte, die überregional wirken“, wies er beispielsweise auf den guten Ruf der Eisdiele hin. Doch auch hier zeigte Dr. Habermann-Nieße Handlungsbedarf auf: „Das Gronauer Viereck gilt es, zu erhalten“, richtete er seinen Blick auf die Innenstadt, sprach sich demnach für die Zusammenlegung von Verkaufsflächen aus, „wo immer es geht“. Gebäude sollten optisch aufgewertet werden – im Zusammenspiel von Stadt und Einzelhändlern. Nach Möglichkeit sollten die Fäden in einem Stadtmarketing zusammenlaufen. Bürgermeister Karl-Heinz Gieseler regte vor diesem Hintergrund an, im Zuge der Fusion von Gronau und Duingen eine entsprechende Stelle in der neuen Verwaltung zu schaffen.

Um Gronaus Innenstadt attraktiver zu gestalten, soll auch der Verkehr neu organisiert werden, so die Empfehlung des Planers. „Die Umgehungsstraße wird nicht so gut angenommen wie gedacht“, stellte Dr. Klaus Habermann-Nieße fest. Demnach fließe viel Verkehr durch die Innenstadt, wobei laut der Gewerbetreibenden lediglich zehn Prozent tatsächlich das Herz Gronaus besuchen. „Wir sagen: Durchfahren Ja, aber zu anderen Konditionen“, betonte er. Eine Einbahnstraßenregelung sowie die Reduzierung der Geschwindigkeit sollten hier eingerichtet werden. So würden sich bei der Umgestaltung des Marktplatzes eben auch ganz neue Möglichkeiten ergeben. Dieser Platz soll frei bleiben, etwa für Veranstaltungen und für Außengastronomie. Zwar fallen die Stellflächen dann weg, sollen aber dank der Einbahnstraßenregelung lediglich einige Meter an die Straße „Am Markt“ verlegt werden. Nur die Buslinienführung soll beibehalten werden, informierte er.

Das Entwicklungskonzept für Gronau ist innovativ, birgt viele Möglichkeiten: Lichtkonzepte für öffentliche Einrichtungen, barrierefreie Querungshilfen, mehr Aufenthaltsqualität durch eine Außengastronomie, die Neugestaltung der Stadteingänge... Doch schnell wurde auch klar, das kann die Stadt nicht auf einen Schlag wuppen. Bauamtsleiter Hans Kirsch aber zeigte sich optimistisch, hier Schritt für Schritt vorzugehen. Und wie Dr. Habermann-Nieße verdeutlichte, gibt es durchaus die Möglichkeit, über Städtebauförderprogramme Zuschüsse zu generieren. Kosten aber würden derzeit noch nicht vorliegen. Die Politik aber war sich einig, die Planungen weiter vorantreiben zu wollen. „Wir haben hier etwas ganz Tolles in der Hand“, zeigte sich Hans-Gerhard Besser (SPD) beeindruckt. „Es ist eindrucklich rübergekommen, dass wir nicht mit dem Bauen enden können“, verdeutlichte Verwaltungschef Rainer Mertens erneut, dass es sich hier um ein Gesamtkonzept handelt, in dessen Rahmen weit über die Umgestaltungen hinaus an einem Strang gezogen werden müsse.