



INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT UND VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN „HILDESHEIM NEUSTADT“

Grundlage und Begründung für die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm
»Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne«

AUFTRAGGEBER

Stadt Hildesheim
Markt 3, 31134 Hildesheim
stadtplanung@hildesheim.de
www.hildesheim.de



Stadt Hildesheim

PROJEKTBEARBEITUNG UND KOORDINATION STADT HILDESHEIM

Sweco GmbH
Karl-Wiechert-Allee 1 B
30625 Hannover

Dipl.-Ing. Michael Brinschwitz
Alina Ehlers, B.A.
Ulrike Carmincke



Stand: April 2020



INTEGRIERTES STADTENTWICKLUNGSKONZEPT UND VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN „HILDESHEIM NEUSTADT“

Grundlage und Begründung für die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm
»Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne«



Fachbereich
Stadtplanung und Stadtentwicklung



iii HILDESHEIM



175-D

175-T LAMBERTI 75

INHALTSVERZEICHNIS

1	Vorbemerkungen	8
1.1	Anlass und Aufgabenstellung	8
1.2	Aufbau des Konzepts, Organisation und Methodik des Prozesses	8
1.2.1	Aufbau	8
1.2.2	Prozess	9
1.2.3	Vorhandene Konzepte	12
1.3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	12
1.4	Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“	14
2	Rahmenbedingungen und Tendenzen der gesamtstädtischen Entwicklung	16
2.1	Kurzcharakteristik der Stadt Hildesheim	16
2.1.1	Bevölkerungsentwicklung	17
2.1.2	Arbeit, Wirtschaft, Einzelhandel	18
2.2	Einordnung der Hildesheimer Neustadt in das Stadtgefüge	19
3	Übergeordnete Entwicklungen und Planungen	20
3.1	Regionale Handlungsstrategie Leine-Weser	20
3.2	Regionales Raumordnungsprogramm	21
3.3	Der Flächennutzungsplan	22
3.4	Das Weltkulturerbe – Stadt Hildesheim	22
3.5	Integrierte Stadtentwicklungskonzept 2020 Stadt Hildesheim	23
3.6	Einzelhandelskonzept	23
3.7	Kulturhauptstadt Hildesheim 2025	24
3.8	Integriertes Verkehrsentwicklungsplan 2025	25
3.9	Radverkehrskonzept 2025	25
3.10	Wohnraumversorgungskonzept	26

4	Die „Hildesheimer Neustadt“	28
4.1	Kurzcharakteristik des Untersuchungsgebietes	28
4.2	Demografische Daten	29
4.3	Nutzungsstruktur	29
4.3.1	Einzelhandel und Nahversorgung	30
4.3.2	Wohnen	30
4.4	Soziale, kulturelle Infrastruktur	32
4.5	Technische Infrastruktur	32
4.5.1	Umgang mit Starkregenereignissen / Forschungsprojekt TransMiT	32
4.6	Stadtstrukturelle Analyse	34
4.6.1	Historischer Bezug	34
4.6.2	Stadtgrundriss / Bebauungsstruktur	35
4.6.3	Gebäudetypologie und Bausubstanz	35
4.6.4	Frei- und Grünräume	42
4.7	Denkmalschutz	43
4.8	Eigentümerstruktur	45
4.9	Verkehrsinfrastruktur / Verkehr und Mobilität	45
4.10	Boden/ Bodenschutz/ Bodenbelastung	48
4.11	Archäologische Denkmalpflege	48
4.12	Tourismus, Kultur und Freizeit	48
4.13	Barrierefreiheit und Teilhabe	49
5	Städtebauliche Missstände	50
5.1	Substanzschwächen	50
5.2	Funktionsschwächen	54
5.3	Missstände im Untersuchungsgebiet	54
6	Zusammenfassung (SWOT-Analyse)	56
7	ISEK „Hildesheimer Neustadt“	58
7.1	Leitbild / Leitmotto	58
7.2	Strategische Entwicklungsziele	59
7.3	Leitthesen/ Handlungsfelder / Handlungsziele	61
7.4	Evaluierung / Fortschreibung	61
7.5	ISEK Hildesheim – eine Übersicht / Schaubild	62
8	Erneuerungskonzept	64
8.1	Sanierungserfordernis	64
8.2	Sanierungsziele	64

8.3	Sanierungs- und Erneuerungsmaßnahmen	64
8.3.1	Planung und Vorbereitung	64
8.3.2	Gebäudemodernisierung	66
8.3.3	Platzgestaltung und öffentlicher Raum	67
8.3.4	Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen	68
8.3.5	Verkehrsinfrastruktur	68
8.3.6	Klimaschutz und Maßnahmen zur Klimaanpassung	69
8.4	Privatmaßnahmen	69
8.5	Demografie Check Hildesheim	70
9	Klimaschutz und Klimawandelfolgenanpassung	72
9.1	Allgemeine Entwicklungstrends	72
9.2	Ansätze in der Hildesheimer Neustadt	72
9.3	Klimaschutz und Projekte	73
9.4	Zusammenfassung Maßnahmen zum Klimaschutz	74
10	Kosten- und Finanzierungsübersicht	76
11	Verfahrenstechnische Inhalte der VU gem. BauGB	78
11.1	Grundsätze	78
11.2	Notwendigkeit der Anwendung des besonderen Städtebaurechts	79
11.3	Abgrenzung des Sanierungsgebietes	81
11.4	Verfahrenswahl	81
11.5	Zeitliche Umsetzung der Sanierung	82
11.6	Dringlichkeit und Begründung des öffentlichen Interesses	82
12	Beteiligung und Mitwirkung	83
12.1	Einbindung der Bürgerschaft	83
12.2	Umfrage bei Grundstückseigentümern	83
12.3	Fachämter	84
12.4	Mitwirkung der Träger öffentlicher Belange	84
12.5	Abwägungsprozess	84
3	Zusammenfassung	88
	Quellen	90
	Anlagen	

1 VORBEMERKUNGEN

Seit mehr als 30 Jahren schon ist die Stadt Hildesheim im Bereich der Stadtsanierung und der Stadterneuerung aktiv. Mithilfe von gezielter Stadtplanung, städtebaulichen Fördermitteln und der Zusammenarbeit mit der Bürgerschaft, konnte in der Vergangenheit bereits einiges bewegt und eine positive Entwicklung von Quartieren und Stadtteilen erreicht werden. In Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteuren konnte bereits die Nutzbarkeit des öffentlichen Raumes verbessert sowie die Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten, Dienstleistungen und Handel, Kultur und Freizeit verträglich gestaltet werden. Darüber hinaus konnte auch die soziale Infrastruktur gestärkt werden. Durch das Einwerben von Fördermitteln des Bundes und des Landes Niedersachsen über die Städtebauförderung konnten Quartiere unterstützt werden. Die Bewältigung des wirtschaftlichen, demographischen und sozialen Wandels stand hierbei im Fokus. Auch klimatische und ökologische Aspekte wurden berücksichtigt. Dieser Weg soll weiter fortgesetzt und die Hildesheimer Neustadt in den Fokus gerückt werden.

1.1 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

In der heutigen Zeit müssen sich Städte zunehmend strukturellen Veränderungsprozessen und komplexen Herausforderungen stellen. Aus diesem Grund ist es wichtig, frühzeitig strategische Weichenstellungen vorzunehmen, potenzielle Veränderungen zu erfassen und sich auf Entwicklungen vorzubereiten. Ziel ist es Herausforderungen zu bewerten und eine zukunftsfähige Entwicklungsstrategie zu entwickeln.

Wie auch in vielen anderen Stadtteilen in Großstädten, hat auch die Hildesheimer Neustadt mit Substanz- und Funktionsverlusten und Gebäudeleerstand zu kämpfen. Um dem entgegenzuwirken und ein weiteres Voranschreiten vorzubeugen, erfolgt der Antrag zur Aufnahme der Hildesheimer Neustadt in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“. Hierfür ist es notwendig ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) zu erarbeiten sowie vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Diese beiden Betrachtungsebenen sollen dabei helfen die aktuelle Lage in der Neustadt zu erfassen, Missstände aufzuzeigen und Leitlinien sowie weiterführende Handlungsfelder zu entwickeln.

Seit 2012 besteht die „Initiative Neustadt“ welche bereits in Eigenregie einige Probleme im Quartier angefasst hat. So konnte auf ehrenamtlicher Basis in den letzten Jahren bereits ein Teil des gewerblichen Leerstandes (Ladenleerstände) bekämpft, das Stadtbild aufgewertet und die städtebauliche Entwicklung

vorangetrieben werden. Weiterhin sind kleinteilige Maßnahmen zur Aufwertung des Stadtraumes durchgeführt worden.

1.2 AUFBAU DES KONZEPTS, ORGANISATION UND METHODIK DES PROZESSES

1.2.1 Aufbau

Die Stadt Hildesheim hat für die stadtplanerische Betrachtung der Hildesheimer Neustadt eine zweigleisige Konzeptentwicklung vorgesehen. Zum einen die Entwicklung einer Leitidee, eines Leitmottos und die Erarbeitung von Handlungsfeldern und Maßnahmenschwerpunkten durch ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und zum anderen die Erarbeitung der erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen (VU), die den Fokus auf die Schwächen und Missstände richten und konkrete Projektansätze sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht vorbereitet.

Da sich beide Verfahren gegenseitig bedingen und Ableitungen in die eine und andere Richtung wichtig und notwendig sind und sich bestimmte Sachverhalte der Bestandsanalyse gleichen, sollen beide Verfahren in einem Gesamtkonzept erarbeitet werden. Die für die einzelnen Verfahren erforderlichen Betrachtungspunkte werden dabei deutlich herausgestellt. Damit wird den förderrechtlichen Bestimmungen des Landes Niedersachsen über die planerischen und konzeptionellen Grundlagen für den Antrag auf Aufnahme in ein Städtebauförderprogramm entsprochen.

Zur Orientierung innerhalb des Konzeptes sind dabei die einzelnen Kapitel in ihren inhaltlichen Aussagen folgendermaßen den beiden Kernbausteinen zuzuordnen. Die Kapitel 1 bis 4 behandeln die organisatorische Struktur, die Betrachtung von übergeordneten Planungen und stadtweiten Konzepten sowie die Analyse der Hildesheimer Neustadt. Sie sind der vorbereitenden Untersuchungen und dem ISEK zuzuordnen. Der vorbereitenden Untersuchung ist das Kapitel 5 zuzuordnen, das die Schwächen und städtebaulichen Missstände des Untersuchungsgebietes aufzeigt. Die Stärken-Schwächen-Analyse in Kapitel 6 bildet die weiterführende Grundlage für die VU und das ISEK. Mit Kapitel 7 wird das ISEK „Hildesheimer Neustadt“ beschrieben. Kapitel 8 bis 11 stellen die zentralen Aussagen, die aus der VU abzuleiten sind, dar. Das Kapitel 12 geht auf den Gesamtprozess und die einzelnen Beteiligungsschritte nochmal etwas detaillierter ein.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Die integrierte Stadtentwicklungsplanung hat sich in den vergangenen Jahren vermehrt durchgesetzt und ist in vielen Kommunen bewährte Praxis. Dabei haben sich vor allem Integrierte Stadtentwicklungskonzepte (ISEK) aufgrund ihres hohen Gebietsbezugs als hilfreich erwiesen, um integrierte Ziele und Maßnahmen umzusetzen. Es zählt zu den strategischen Planungs- und Steuerungsinstrumenten der Stadtentwicklung. In einem ISEK können „konkrete, langfristig wirksame und vor allem lokal abgestimmte Lösungen für eine Vielzahl von Herausforderungen und Aufgabengebieten wie zum Beispiel städtebauliche, funktionale oder sozialräumliche Defizite und Anpassungserfordernisse“ geschaffen werden. Problembereiche für einen bestimmten Teilbereich werden innerhalb des ISEKs aufgezeigt und Lösungsansätze ergebnisorientiert dargestellt. Dabei ist es essentiell die Vielschichtigkeit der baulich-räumlichen, gesellschaftlichen, wirtschaftlichen, kulturellen und ökologischen Entwicklungen zu betrachten, um auf diese Weise ein tragfähiges und passendes Handlungskonzept samt Empfehlungen abzuleiten und weiterzuentwickeln. Ziel eines ISEKs ist es langfristige Leitlinien und Ziele zur Sicherung und Stärkung nachhaltiger Strukturen zu entwickeln, um so einen Orientierungsrahmen für die mögliche städtebauliche Entwicklung der kommenden Jahre zu bilden. Das Ergebnis eines solchen Dokuments ist es Handlungsempfehlungen zu formulieren, welche an ortsspezifische Potenziale und Bedarfe anknüpft. Mithilfe eines ISEKs sollen planerische Entscheidungen vorbereitet werden. Zusätzlich bildet das Entwicklungskonzept die Grundlage zur Finanzierung von Maßnahmen der Stadtentwicklung und Stadterneuerung. Des Weiteren ist das Konzept eine Grundlage zur Einwerbung von Fördermitteln. So ist die Erstellung eines ISEKs eine Fördergrundlage für sämtliche Programme der Städtebauförderung.

Die gesamtstädtischen Rahmenbedingungen müssen innerhalb des ISEKs berücksichtigt werden.

Vorbereitende Untersuchungen

Vorbereitende Untersuchungen dienen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) dazu, eine hinreichende Beurteilungsgrundlage über die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge, die angestrebten Ziele sowie die Durchführbarkeit einer möglichen städtebaulichen Sanierung zu gewinnen. Sanierungsmaßnahmen dienen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände; diese liegen nach § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn das Gebiet den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht oder das Gebiet in der Erfüllung seiner Aufgaben, die ihm nach Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist.

Die vorliegenden vorbereitenden Untersuchungen sollen dabei überprüfen,

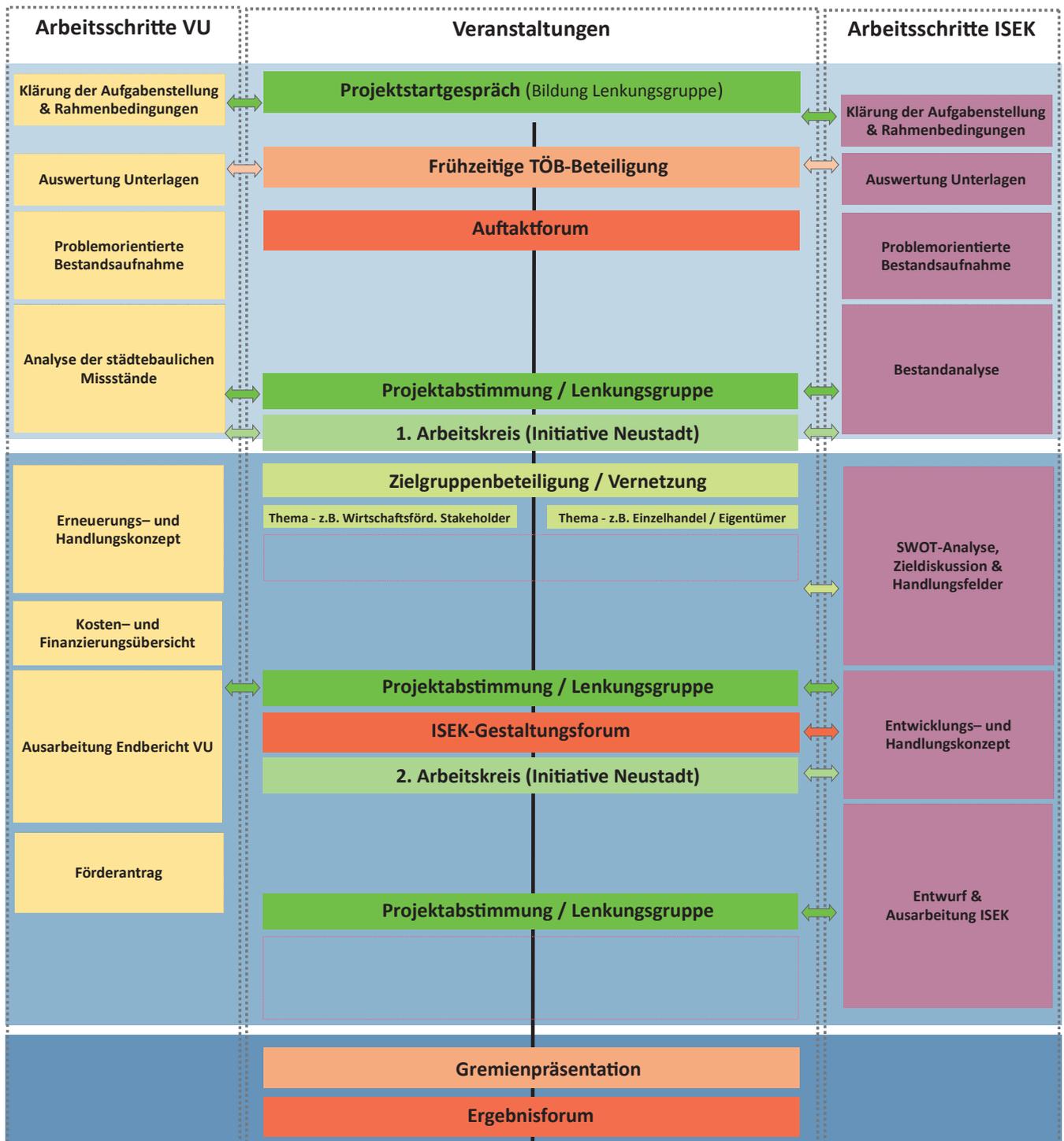
- ob städtebauliche Missstände nach § 136 BauGB im Untersuchungsgebiet vorliegen,
- ob das Untersuchungsgebiet durch geeignete Maßnahmen revitalisiert und gestärkt werden kann,
- mit welchen Umsetzungskosten zu rechnen ist
- ob und wie die Erneuerung im Untersuchungsgebiet unter Anwendung des Besonderen Städtebaurechts durchführbar ist
- ob die Notwendigkeit und Voraussetzungen für die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes oder anderer Instrumente nach dem Besonderen Städtebaurecht besteht
- welches Verfahren und welche Gebietsgrenzen für eine Sanierung zu wählen sind
- ob Mitwirkungsbereitschaft bei den Betroffenen im Untersuchungsgebiet besteht und
- ob die Durchführbarkeit einer möglichen Sanierung insgesamt positiv beurteilt wird

Als Ergebnis wird das Gesamtkonzept unter anderen folgende Aussagen treffen:

- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes erforderlichenfalls auch von Ersatz- und Ergänzungsgebieten
- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Nachweis des öffentlichen Interesses an der Sanierung
- Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung
- Aufzeigen notwendiger Maßnahmen und Projekte
- Kosten- und Finanzierungsübersicht

1.2.2 Prozess

Grundlage für die Erarbeitung der Leitideen und Entwicklungsmöglichkeiten für die Hildesheimer Neustadt ist die intensive Zusammenarbeit mit dem Stadtplanungsamt, den unterschiedlichen Fachbereichen der Stadt Hildesheim und eine passgenaue Beteiligung der Bürgerschaft so wie wichtiger Akteure aus unterschiedlichen Themenbereichen aus dem Stadtquartier. Die zentralen Beteiligungsbausteine werden im Folgenden kurz skizziert. Die Ergebnisse dieser Veranstaltungen, die ausführlich den Protokollen in der Anlage entnommen werden können, sind in die Erarbeitung des Integriertes Stadtentwicklungskonzeptes und der vorbereitenden Untersuchungen mit eingeflossen.



Auftaktveranstaltung	14.05.2019
Expertenworkshop Einzelhandel und Gastronomie	27.08.2019
Expertenworkshop Öffentlicher Raum und Verkehr	29.08.2019
Expertenworkshop Soziale Gruppen	02.09.2019

Expertenworkshop Kultur	15.10.2019
Gestaltungsforum	20.11.2019

Auftaktveranstaltung

Für den Arbeitsprozess sind verschiedene thematische Stationen aufgebaut worden. Mit der Darstellung der Analyse konnte eine kritische Betrachtung mit den ersten Ergebnissen durchgeführt werden, sodass sich die wichtigen Grundlagen für die weitere Bearbeitung verdichten lassen. Das Aufzeigen der Stärken und Schwächen bot die Möglichkeit diese zu ergänzen, zu kommentieren und eigene Anregungen vorzubringen. Ein großes Luftbild bot weiterhin die Möglichkeit Lieblingsorte und Orte mit Verbesserungspotenzial mit einem Fähnchen zu markieren und Anregungen zu den Orten vorzutragen. Eine kleine Umfrage bot die Chance unter bestimmten Fragestellungen ein Stimmungsbild für Sachverhalte durch die Bürgerschaft erarbeiten zu lassen. Eine letzte Station richtete den Blick in die Zukunft und auf mögliche Ideen und Projektansätze, die durch die Teilnehmenden benannt wurden.

Expertenworkshops

Die sich in der Auftaktveranstaltung herausgearbeiteten Kernthemen für die Neustadt dienten als Grundlage für die Durchführung von vier Expertenworkshops. Vertreter der Fachbereiche aus der Verwaltung und jeweils für die Themen in der Neustadt vorhandene Stakeholder und zentrale Ansprechpartner kamen in kleiner Runde zusammen, um sich intensiv mit den Themen auseinanderzusetzen. Inhalte waren Einzel-

handel und Gastronomie, Kultur, öffentlicher Raum und Verkehr sowie Soziales.

Gestaltungsforum

Das Gestaltungsforum bildet den zweiten intensiven Beteiligungsschritt der Bürgerschaft im Stadtquartier. Schwerpunkte wurden in der Veranstaltung zum einen auf den Entwurf des Leitbildes und die Schwerpunktsetzungen im Quartier gerichtet und zum anderen auf die frühzeitige Einbindung der in der Neustadt Lebenden zu Fragen der Gestaltung von wichtigen öffentlichen Bereichen. In Arbeitsgruppen wurden der Marktplatz/Kirchenvorplatz, der Bereich Küsthardtstraße sowie der Kreuzungsbereich Goschenstraße/Annenstraße in einen ersten gestalterischen Fokus gesetzt.

Eigentümergefragung

Das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ setzt neben der Aufwertung von öffentlichen Räumen auf die Aktivierung von privaten Eigentümern zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden. Weiterhin sind es die Grundstückseigentümer, die ein berechtigtes Interesse haben, das Stadtquartier in einem ansprechenden Erscheinungsbild zu sehen. Neben den beiden offenen Bürgerveranstaltungen sind ergänzend die Personen mit Immobilienbesitz im gesamten Untersuchungsgebiet angeschrieben und um ihre Mitarbeit gebeten worden. Das Anschreiben ist



Fahnen in Kappaplatte Auftaktveranstaltung



Einführung in die Veranstaltung Gestaltungsforum



Arbeitsgruppe Auftaktveranstaltung



Gruppendiskussion Gestaltungsforum

durch einen, vor allem auf das Gebäude bezogenen Fragebogen ergänzt worden, der von den Adressaten wieder an die Verwaltung zurückgesandt werden konnte. Weitere Infos dazu finden sich in Kap. 11.2 wieder.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ein weiterer Beteiligungsprozess hat die Träger öffentlicher Belange frühzeitig mit eingebunden, um deren Rahmenbedingungen und Restriktionen, aber ebenso dessen Ideen und Ansätze, die in den nächsten Jahren verfolgt werden sollen, in das ISEK und die VU mit einbinden zu können. Die wichtigsten Aussagen finden sich in Kap. 11.3 wieder.

Bürgerschaftliches Engagement - Initiative Neustadt

Für die weitere Entwicklung und Aufwertung des Quartiers ist von Bedeutung, dass es ein sehr aktives bürgerschaftliches Engagement für die Weiterentwicklung einer attraktiven Hildesheimer Neustadt gibt. Nur durch den aktiven und kreativen Umgang einer Vielzahl von Leerständen von Gewerbeflächen durch die „Initiative Neustadt“ in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung der Stadt Hildesheim, konnten sich erste positive Effekte für die Neustadt einstellen. Trading Down Effekte konnten somit in Teilbereichen verhindert werden.

Viele Leerstände konnten somit wieder besetzt werden. Zusätzlich kümmert sich die Initiative intensiv um kleinteilige Maßnahmen im öffentlichen Raum. Aufwertungen in einigen Straßenzügen konnten damit ebenfalls durchgeführt werden.

Weitere notwendige Maßnahmen in der Neustadt, vor allem mit Blick auf den öffentlichen Raum, kann durch das Engagement der Bürgerschaft allerdings nicht verbessert werden, da dafür hohe finanzielle Mittel erforderlich sind und die Bürgerschaft erforderliche Planungsleistungen nicht erbringen kann.

Bei der Erarbeitung des ISEK und der VU ist die „Initiative Neustadt“ von Beginn an intensiv mit eingebunden worden.

1.2.3 Vorhandene Konzepte

Für die Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchung wurden die Ergebnisse paralleler und bereits vorliegender Planungen und Konzepte für die Gesamtstadt und darüber hinaus herangezogen, soweit sie für die Hildesheimer Neustadt von Bedeutung sind, u.a. :

- das Regionale Raumordnungsprogramm Landkreis Hildesheim (2016),
- das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Hildesheim 2025 (2011),
- der Masterplan Altstadt Hildesheim (2009),

- das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Hildesheim (2015) und Fortschreibung 2019,
- Radverkehrskonzept 2018
- Verkehrsentwicklungsplanung 2025
- sonstige Plangrundlagen zur gesamtstädtischen Entwicklung, u.a. den F-Plan, weitere Daten und Übersichten.

Die Ergebnisse der vorgenannten Unterlagen wurden im Verlauf der Bearbeitung der vorbereitenden Untersuchungen und des ISEKs teilweise aktualisiert und mit der aktuellen Aufnahme des Gebäudebestandes sowie mit aktuellen Daten abgeglichen.

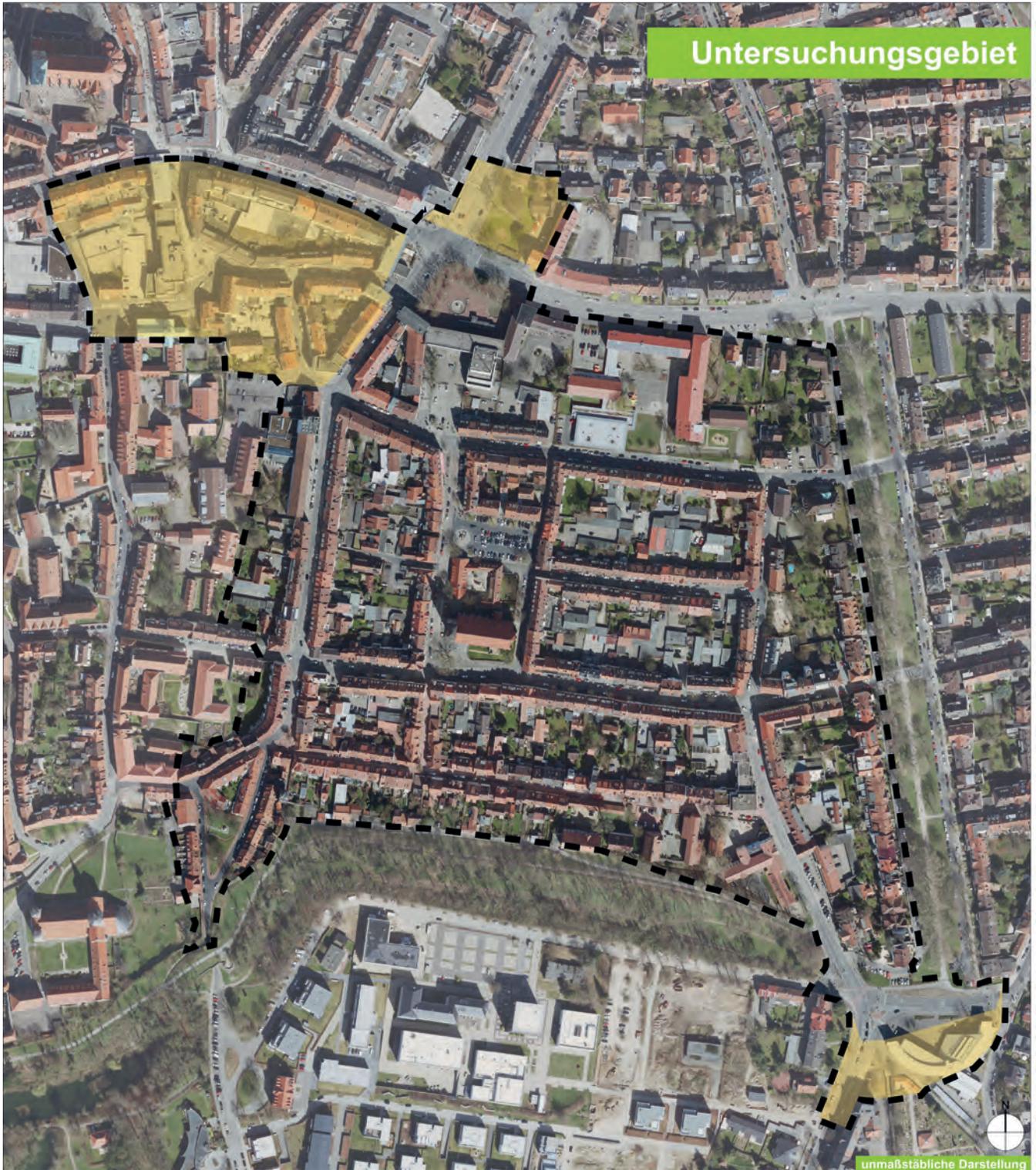
1.3 ABGRENZUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Das Untersuchungsgebiet bezieht die gesamte Hildesheimer Neustadt mit ein. Begrenzt wird das Gebiet im Süden durch den Kehr wiederwall, welcher ehemals die Stadtbefestigung bildete und heute den Stadtteil von vom Campus der HAWK trennt. Im Westen bilden die westlich der Wollenweberstraße gelegenen Gebäude und im Osten die Sedanstraße die Grenze des Betrachtungsgebietes. Im Norden des Untersuchungsgebietes ist eine der Hauptverkehrsstraßen des Innenstadtbereiches, die Goslarsche Straße, die Grenze des Gebietes. Das Untersuchungsgebiet ist im Nordwesten zusätzlich um einen Bereich außerhalb der „klassischen“ Hildesheimer Neustadt, den Bereich um die Friesenstraße ergänzt worden. Die räumliche Anbindung an die Hildesheimer Kernstadt und die Nutzungsfunktion als gastronomischer Schwerpunktbereich stellen die zentralen Beweggründe zur Einbindung des Bereiches dar.

Im Detail lassen sich die Begrenzungen des 24 ha großen Untersuchungsgebietes wie folgt definieren:

- im Norden durch die Goslarsche Straße inkl. Hindenburgplatz und Kreuzungsbereich Zingel/Goslarsche Straße/Wollenweberstraße/Schuhstraße,
- im Osten die Grundstücksgrenzen der Bebauung zur Sedanstraße,
- im Süden durch das Gebäude der Fachhochschule, der Kreuzung Goschentor und den Kehr wiederwall und
- im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an den Straßenzügen „Lappenberg“ und „Gelber Stern“ sowie der Wollenweberstraße mit samt der Bebauung auf der westlichen Straßenseite.

Innerhalb des Geltungsbereiches des geplanten Untersuchungsgebietes befinden sich somit die von Westen nach Osten verlaufende Braunschweiger Straße, die Enge Straße, Güntherstraße, Goschenstraße sowie die



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes - gelbe Fläche als Ergänzungsbereich mit in die Betrachtung eingebunden (unmaßstäbliche Darstellung | Kartengrundlage Stadt Hildesheim)

Keßlerstraße. Ebenfalls die von Norden nach Süden verlaufenden Straßen Küsthardtstraße, Knollenstraße und Annenstraße sind Teil des Betrachtungsgebietes. Vervollständigt wird das Straßengerüst durch die Straße Lappenberg und ein Teilbereich der Straße Gelber Stern.

Die Sedanallee im Osten sowie der Kehrwiederwall im Süden sind nicht Teil des Untersuchungsgebietes, da beide bereits Teil des Städtebauförderungsprogrammes „Zukunft Stadtgrün – Hohnsensee mit Wallanlage“ bzw. mit der Neuausrichtung der Städtebauförderung 2020 dem Sanierungsgebiet „Michaelisquartier“ zugeordnet sind.

Der Erweiterungsraum (ca. 3,7 ha) westlich des Hindenburgplatzes wird dabei wie folgt abgegrenzt:

- die nördliche Grenze bildet die Schuhstraße
- im Osten die Wollenweberstraße
- im Süden wird das erweiterte Betrachtungsgebiet durch die Grundstücksgrenzen der Bebauung an Friesenstieg und durch die Oase Heilig Kreuz abgegrenzt und
- im Westen durch die Straße Kläperhagen

Innerhalb des erweiterten Untersuchungsgebietes befinden sich somit die Straßen Friesenstraße, Altpeetristraße, Friesenstieg, Kläperhagen und Kantorgasse. Ebenso ist dort der Pelizaeusplatz zu verorten.

Die genaue Abgrenzung ist der Karte auf Seite 13 zu entnehmen.

1.4 STÄDTEBAUFÖRDERUNGSPROGRAMM „LEBENDIGE ZENTREN - ERHALT UND ENTWICKLUNG DER ORTS- UND STADTKERNE“

Seit einigen Jahren durchlaufen viele Kommunen eine Veränderung ihrer städtischen Strukturen. Der Aufschwung des Internets und die hiermit einhergehenden Angebote an Online-Einkaufsportalen haben starke Auswirkungen auf die Wirtschaft in den Städten und Ortsteilen. Auch andere Tendenzen, wie etwa der demographische Wandel tragen zu Veränderungen bei. Der Markt muss sich diesen Verschiebungen des Bedarfs anpassen. Da dies jedoch schwer zu erkennen ist und mit hohen Kosten einhergehen kann, leiden viele Kommunen heute unter Funktionsverlusten der zentralen Versorgungsbereiche und Leerstand in den innenstädtischen Bereichen. Dieser Wandel ist in ganzen Städten, aber auch in Nebenzentren in Stadtteilen und kleinen Gemeinden zu beobachten.

„Die Zukunft und Chance der Innenstädte, der Stadt- und Ortsteilzentren liegt in ihrer Vielfalt. Mit dem Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren wurde deshalb ein Förderschwerpunkt von Bund und Ländern gesetzt, unsere Zentren als Orte von Wirtschaft und

Kultur, zum Arbeiten und Wohnen, für Versorgung und Freizeit, aber auch als Identifikationsorte der Gesellschaft und als Kristallisationspunkte des Alltagslebens zu bewahren und weiterzuentwickeln. Dabei werden die Städte und Gemeinden sowohl bei der Bewältigung der Folgen des funktionalen und räumlichen Strukturwandels als auch bei der präventiven Stärkung ihrer zentralen Versorgungsbereiche zielgerichtet unterstützt.“ (Dr. Babara Hendricks, S. 4)

Das neue Städtebauförderprogramm, seit dem 01.01.2020 in Kraft, ist in seiner Programmatik stark überarbeitet worden. Als Ergebnis ist die Programmstruktur grundlegend geändert worden. Die vormalig aus einer Vielzahl von Programmbausteinen bestehende Städtebauförderung ist auf drei Programmbausteine reduziert worden:

- Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne
- Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten

Die Stadt Hildesheim verfolgte mit Beginn der Erarbeitung des Konzeptes und der vorbereitenden Untersuchung einen Antrag auf die Aufnahme der Hildesheimer Neustadt in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Die Inhalte dieses Programmes finden sich nunmehr in „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ wieder, so dass ein Antrag zur Aufnahme in dieses Programm gestellt werden wird.

Die inhaltlichen Schwerpunkte des neuen Programmes gem. dem Entwurf der vorliegenden Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020 sind:

- Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und Erhalt von Orts- und Stadtkernen und historischer Altstädte als attraktive und identitätsstiftende Standorte
- Profilierung und Standortaufwertung, Förderung der Nutzungsvielfalt und Erhalt des baukulturellen Erbes
- Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge.

Förderfähig sind dabei:

- bauliche Maßnahmen für den Erhalt- und die Aktivierung von Stadt- und Ortskernen, Anpassung an den innenstädtischen Strukturwandel, u.a. bei zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind,
- Sicherung der Versorgungsstruktur zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge, - Sicherung und Sanierung erhaltenswerter Gebäude, historischer

Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles; Maßnahmen zur Sicherung und Sanierung besonders erhaltenswerter Bausubstanz,

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze, quartiersverträgliche Mobilität), Erneuerung des baulichen Bestandes,
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen-, Platz- und Grünräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses;
- Verbesserung der städtischen Mobilität einschließlich der Optimierung der Fußgängerfreundlichkeit und alternativer Mobilitätsformen zur besseren Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit und Erholung sowie Nahversorgung,
- Quartiers- und Citymanagement bzw. Management der Zentrenentwicklung und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften.

Eine neue Richtlinie des Landes Niedersachsen zur Umsetzung der neuen Verwaltungsvereinbarung liegt noch nicht vor, so dass die alte Förderrichtlinie, vor allem mit Blick auf den Themenbereich „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ heranzuziehen ist, ergänzt durch die Aussagen der Verwaltungsvereinbarung. Es setzt an der Problematik der ständigen Anpassung an den wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und demographischen Wandel an, mit dem Ziel Städte und Gemeinden zukunftssicher zu machen. Im Detail ist es Ziel des Förderprogramms die Multifunktionalität von Zentren zu stärken, um auf diese Weise Funktionsverlusten, Gebäudeleerstand und abnehmender Nutzungsintensität entgegenzuwirken.

Zum einen sollen zentrale Versorgungsbereiche gestärkt und auf Funktionsvielfalt ausgerichtet werden. Zum anderen ist die Städtebauförderung durch ein integriertes Vorgehen charakterisiert. Als letztes Merkmal ist es von besonderer Wichtigkeit, dass relevante Akteure einbezogen werden. Durch die Einbindung von privaten, nicht-staatlichen Akteuren und den Einsatz von baulichen Maßnahmen ist eine nachhaltige, tragfähige und integrierte Zentrenentwicklung als Ziel gesetzt.

2 RAHMENBEDINGUNGEN UND TENDENZEN DER GESAMTSTÄDTISCHEN ENTWICKLUNG

2.1 KURZCHARAKTERISTIK DER STADT HILDESHEIM

Rund 30 Kilometer süd-östlich der niedersächsischen Landeshauptstadt Hannover, befindet sich die Stadt Hildesheim. Sie liegt an der Grenze zum Innerstebergland und der Hildesheimer Börde. Das westliche Ufer der Innerste (Fluss), einem Zufluss der Leine, grenzt an Hildesheim. Im Norden befinden sich der Hildesheimer Wald und der Höhenzug Vorholz. Zudem grenzen die Giesener Berge an den Nord-Westen der Stadt. Mehr als 100.000 Einwohner leben in Hildesheim, wodurch die Stadt als Großstadt gilt. Zurzeit befindet sich Hildesheim auf Rang 7 der größten Städte Niedersachsens. Die Stadt liegt in der Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg.

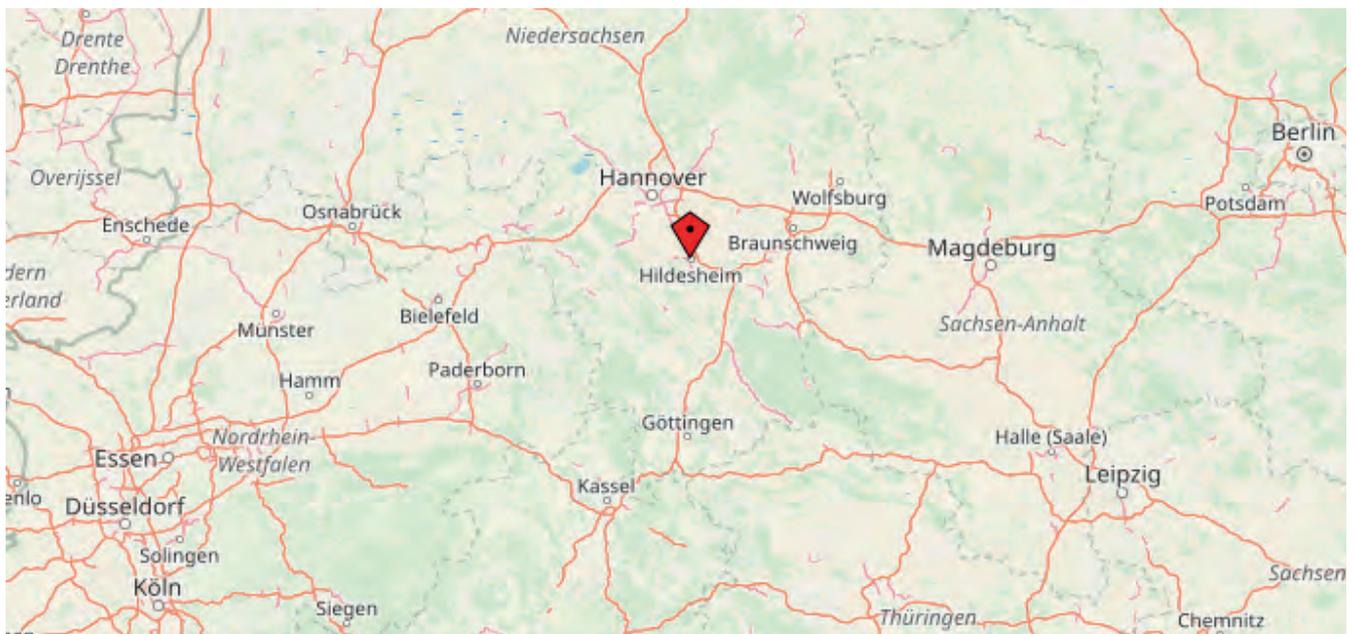
Im Landesraumordnungsprogramm 2012 (LROP) ist Hildesheim als Oberzentrum definiert. Als eines von elf Oberzentren Niedersachsens übernimmt Hildesheim wichtige Funktionen für die umgebende Region.

Mehrere Verkehrsachsen sichern eine gute Erschließung. Die Bundesautobahn 7 verläuft durch das östliche Stadtgebiet und bindet Hildesheim nicht nur an das überregionale Straßennetz an, sondern stellt auch eine wichtige Nord-Süd-Verbindung für den gesamten Landkreis dar. Weitere Hauptverkehrsachsen sind die Bundesstraße 6 und die Bundesstraße 1. Sie stellen wichtige Verbindung zur Landeshauptstadt Hannover

(B 6) und zu den umliegenden Zentren wie Hameln und Braunschweig (B 1) in West-Ost-Richtung dar.

Neben wichtigen Straßenanbindungen verfügt Hildesheim über eine gute Anbindung an den Schienenverkehr. Insbesondere die gute Anbindung nach Hannover und zum Messegelände sind ein wichtiger Standortfaktor. Eine Vielzahl an Regionalzügen ermöglicht es die Umgebung unkompliziert zu erreichen. Neben Regionalzügen halten auch ICEs in Hildesheim. Im Ein-Stunden-Takt fährt der ICE 12 Berlin - Basel bzw. Interlaken und der ICE 13 Berlin - Frankfurt. Zusätzlich hält auch der ICE 11, ein Nachtzug von Berlin nach München, einmal wöchentlich in Hildesheim. Eine Besonderheit Hildesheims ist auch der Binnenhafen, welcher durch den Hildesheimer Stichkanal an den Mittellandkanal angebunden ist. Der Hafen verfügt über ein angeschlossenes Industriegebiet. Zusätzlich zum Schiffverkehr hat Hildesheim einen Flugplatz im Norden der Stadt vorzuweisen.

Hildesheim hat eine rund 1.200 Jahre alte Geschichte als Bischofsstadt. Besonders berühmt ist die Stadt Hildesheim für ihre Vielzahl an Kirchen. Bekannt sind der Hildesheimer Mariendom und die St. Michaelis Kirche. Im Jahr 1985 wurden beide Kirchen gemeinsam in die Liste der UNESCO Weltkulturerbe aufgenommen. Neben der Architektur sind beide Sakralbauten für ihre Zahl an historischen Ausstattungselementen bekannt.



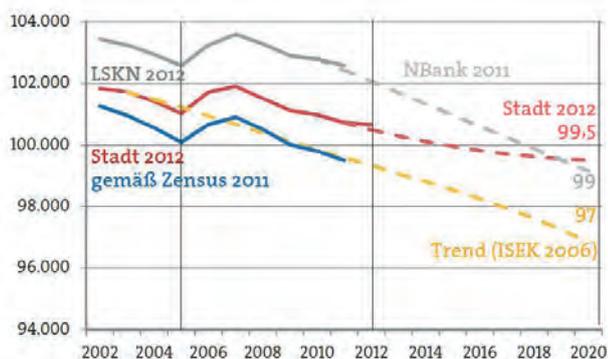
Lage von Hildesheim (unmaßstäbliche Darstellung | Kartengrundlage Open Street Map)

Hildesheim hat eine lebendige Kulturszene, vielfältige Museen, eine Vielzahl an kulturhistorischen Objekten und eine abwechslungsreiche Umgebung. Neben den bedeutenden Kirchen der Stadt, ist Hildesheim auch für den 1000-jährigen Rosenstock und das Knochenhauer-Amtshaus bekannt. Letzteres gilt aufgrund seiner aufwendigen und einzigartigen Außenfassade als das „Schönste Fachwerkhäus der Welt“. Die Geschichte rund um die Gründung Hildesheims durch Ludwig den Frommen, die Legende des 1000-jährigen Rosenstocks und weitere Ereignisse sind wichtige historische Bezugspunkte und tragen zur Hildesheimer Identität bei. Die Vielzahl an Sakralbauten, historischer Architektur und Artefakte lassen auf die frühere Blütezeit des Bistums Hildesheim schließen.

Die Stadt Hildesheim erstreckt sich auf einer Fläche von rund 92 qkm. Mit einer Einwohnerzahl von 104.230 Menschen (Stand: 31.12.2018), verfügt die Stadt Hildesheim über die höchste Einwohnerzahl im gesamten Landkreis Hildesheim.

Das Stadtgebiet von Hildesheim ist in 14 Ortschaften unterteilt. Der Großteil der Menschen wohnt in den Stadtteilen Stadtmitte/Neustadt und Moritzberg/Bockfeld.

Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte beträgt 1.100 EW/qkm. Dieser Wert liegt weit über dem niedersächsischen Durchschnitt (166,3 EW/qkm) und der Region Hannover (498,5 EW/qkm). Lediglich Städte im Einzugsbereich Hannovers, wie etwa Laatzen weisen einen ähnlichen Wert auf. Die Einwohnerdichte unterscheidet sich jedoch auch stark innerhalb Hildesheims. So gibt es starke strukturelle Unterschiede zwischen dem innerstädtischen Bereich und den westlichen und östlichen Stadtrandbezirken. Es lässt sich von einem typischen Gefälle von der Innenstadt in den Randbereich ausgehen. Die höchste Bevölkerungsdichte mit 9.700 Einwohnern pro Quadratkilometer ist im Stadtteil Neustadt.



Bevölkerungsbestand und Prognosen (Quellen: Stadt Hildesheim, LSKN Niedersachsen, NBank, Daten jeweils 31.12.)

Bevölkerungsbestand und Prognose
(Quelle Fortschreibung ISEK 2020)

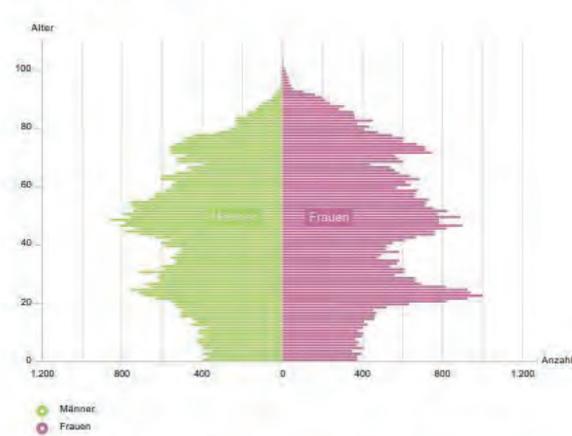
Als Oberzentrum übernimmt die Stadt Hildesheim wichtige Aufgaben in der Region und stellt ein breites Angebot in den Bereichen Bildung, Kultur, Tourismus, Gesundheit etc. zur Verfügung. Zwei Krankenhäuser, Kindertagesstätten und Bildungsträger aller Schulformen, akademische Einrichtungen (Universität Hildesheim, Fachhochschule Hildesheim/Holzminde/Göttingen für angewandte Wissenschaft und Kunst (HAWK) und Norddeutschen Fachhochschule für Rechtspflege (FHR-Nord)), vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Kulturstätten versorgen die umliegende Region. Hildesheim bietet ein breites Angebot an Einrichtungen, Gütern und Dienstleistungen für den gehobenen Bedarf und den täglichen Grundbedarf. Hildesheim hat eine besondere Qualität als Bildungsstandort. Insgesamt sind rund 12.300 Studierende auf der Universität Hildesheim und den zwei Fachhochschulen eingeschrieben. Darüber hinaus bietet Hildesheim eine Vielzahl an privaten und öffentlichen Schulen aller Fachrichtungen.

2.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Hildesheim, mit ihren mehr als 100.000 Einwohnern, gilt als eine der Großstädte in Niedersachsen und befindet sich auf Platz 7 der größten Städte Niedersachsens. Wie in den meisten Teilen Deutschlands hat auch Hildesheim mit den Folgen des demografischen Wandels zu kämpfen. In ganz Deutschland wird prognostiziert, dass die Bevölkerung in den kommenden Jahren zunehmend abnimmt und die Zusammensetzung der Altersstrukturen sich maßgeblich verändert. Schon heute lässt sich der Trend der zusehends alternen Gesellschaft erkennen (siehe folgende Seite). Die Menschen werden immer älter, während die Anzahl der jungen Menschen stagniert. Einher geht die sinkende Geburtenrate. Hier besteht ein Zusammenhang mit dem Trend zur kleinen Familie (ein bis zwei Kinder), spätgebärenden Frauen, bewusst kinderlosen Paaren, aber auch die sinkende Zahl von Frauen im gebärfähigen Alter, da zu wenig junge Frauen nachkommen. Die demografische Entwicklung wird durch die Geburtenrate, die Lebenserwartung und den Wanderungssaldo beeinflusst. Die Bevölkerungsentwicklung ergibt sich aus der Summe des Wanderungssaldos und des Geburten- oder Sterbeüberschusses. Während die Bevölkerungszahl zu Beginn der 2000er bis 2010 zurückging, ist heute ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

Betrachtet man die Zu- und Fortzüge der Menschen im Detail nach Alter in Hildesheim so wird deutlich, dass viele Menschen im Alter zwischen 18 und 21 nach Hildesheim ziehen. Nach diesem Alter stagniert die Zahl der Zuzüge bis zum Alter von Mitte 30 und Mitte 60. Schaut man sich die Fortzüge an, so wird deutlich, dass die meisten Menschen im Alter von Mitte 20 aus Hildesheim wegziehen. Dieser Trend hält wie bei den Zuzügen bis in die Mitte 30er an. Ab dem vierzigsten Lebensjahr sind Fort- und Zuzüge nahezu gleich. Diese Entwicklung lässt sich durch die typischen Wanderzy-

Bevölkerungspyramide 2012



Quelle: Statistische Ämter der Länder, Deenst GmbH, ies, eigene Berechnungen

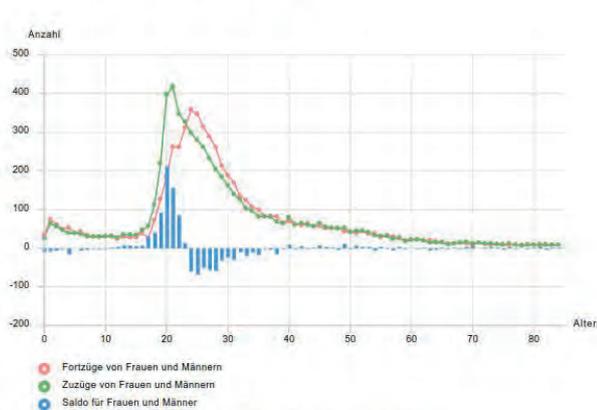
Bevölkerungspyramide 2030



Quelle: Statistische Ämter der Länder, Deenst GmbH, ies, eigene Berechnungen

Alterspyramide (Quelle Demografiebericht Hildesheim)

Wanderungsprofil 2009 - 2012 Frauen und Männer



Quelle: Statistische Ämter der Länder, Deenst GmbH, ies, eigene Berechnungen

Wanderungsprofil Hildesheim (Quelle Demografiebericht Hildesheim)

klen im Leben eines Menschen begründen. Dazu passt auch der geringe Anstieg der Zu- und Fortzüge im Kleinkindesalter. Bereits in den frühen Lebensjahren ziehen viele Menschen um. Dies ist begründet durch zu kleine Wohnungen oder dem Wunsch nach einer Unterkunft in einer familienfreundlichen oder grünen Lage. Mit dem Beginn des Erwachsenenalters steht häufig der zweite Umzug an. Die jungen Erwachsenen ziehen in eine andere Stadt, um dort eine Ausbildung oder ein Studium zu absolvieren. Nach der Beendigung dessen ziehen viele Menschen erneut um. Hierfür ist häufig ein Arbeitsplatz in einer anderen Stadt der Grund oder die Familienplanung. Viele Menschen bleiben nach diesem Umzug an einem Ort und verbleiben hier bis an ihr Lebensende. In manchen Fällen gibt es jedoch auch eine weitere Welle in den späten 60ern. Die Kinder sind ausgezogen, die Wohnung zu groß oder die Nähe zu Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist gewünscht. Diese Entwicklung lässt sich in Hildesheim jedoch nicht beobachten.

Eine genaue Betrachtung der Altersstrukturen in Hildesheim ergibt, dass es einen hohen Anteil an jungen Erwachsenen (18 bis 29 Jahren) gibt sowie einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Personen über 60 Jahre. Die Altersgruppe der 30 bis 44-Jährigen ist vergleichsweise schwach ausgeprägt. Dies ist wahrscheinlich durch die Attraktivität des Arbeitsmarktes zu begründen, weshalb Menschen nach der Ausbildung in Hildesheim nicht an den Ort gebunden sind.

2.1.2 Arbeit, Wirtschaft, Einzelhandel

Laut Statistiken der Bundesagentur für Arbeit sind insgesamt 50.000 Menschen in Hildesheim sozialversicherungspflichtig beschäftigt (Stand: Juni 2018). Bei einer näheren Betrachtung der unterschiedlichen Gewerbe in der Stadt, geht hervor, dass ein Großteil der Menschen (11.604) im Gesundheits- und Sozialwesen angestellt ist. Den zweitgrößten Sektor bildet das produzierende Gewerbe, welches das verarbeitende Gewerbe und das Baugewerbe umfasst. Hier sind 11.188 Menschen angestellt. Es folgt der Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Besonders viele Menschen sind im Handel und der Instandhaltung und Reparatur von Kraftfahrzeugen beschäftigt. Zu den wichtigsten Unternehmen in Hildesheim zählen Bosch, Eickhoff Stahlbau und KSM Castings GmbH. In den letzten Jahren hat die Zahl der Arbeitsplätze um ca. 13 % zugenommen.

In Hildesheim sind 9 % der Bevölkerung arbeitslos. Dieser Wert liegt über dem Bundeswert von 5 %.

Bei einer genauen Betrachtung der Pendlerströme ist abzulesen, dass eine starke Verflechtung mit den angrenzenden Nachbarstädten besteht. Ein großer Teil der Einpendler hat seinen Wohnsitz im Großraum Hannover bzw. in Bad Salzdetfurth und der Gemeinde Harsum. Hauptziel der Berufsauspendler ist die Landeshauptstadt Hannover. Es pendeln weniger Menschen

in die Region Hildesheim rein, als aus der Region raus. Der Pendlersaldo für die Region liegt bei -12.993 .

Anders sieht es in der Stadt Hildesheim aus. Hier ist ein positiver Pendlersaldo zu verzeichnen. Er liegt bei + 13.378. Dies ist durch die hohe Arbeitsplatzdichte in Hildesheim zu erklären. Die Arbeitsplatzdichte sowie gute Versorgungsstrukturen sind auch der Grund für einen vergleichsweise hohen Binnenpendleranteil von 45 % .

Im Jahr 2008 beauftragte die Stadt Hildesheim die Erstellung eines Einzelhandelskonzeptes. Hauptziel war es Entwicklungsstrategien zur Kaufkraftbindung durch die Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktionen zu erstellen.

Da die Stadt Hildesheim zwischen den Oberzentren Hannover, Braunschweig und Salzgitter gelegen ist, herrscht ein ausgeprägter Standortwettbewerb zwischen den oberzentralen Konkurrenzorten. Eine Ausdehnung des Marktgebietes wird hierdurch erschwert. Trotz der Konkurrenz erreicht die Stadt Hildesheim einen positiven Einzelhandelszentralitätswert von 130 % und kann seine zentralörtlichen Funktionen als Oberzentrum erfüllen .

Von zentraler Bedeutung im Einkaufsbereich, ist die Hildesheimer Innenstadt. Das Gebiet erstreckt sich über verschiedene Quartiere, vom Hauptbahnhof bis zur Schuhstraße. Als innerstädtische Haupteinkaufstraßen gelten die Almsstraße und der Hohe Weg. Ein weiterer Anziehungspunkt ist die Arneken Galerie.

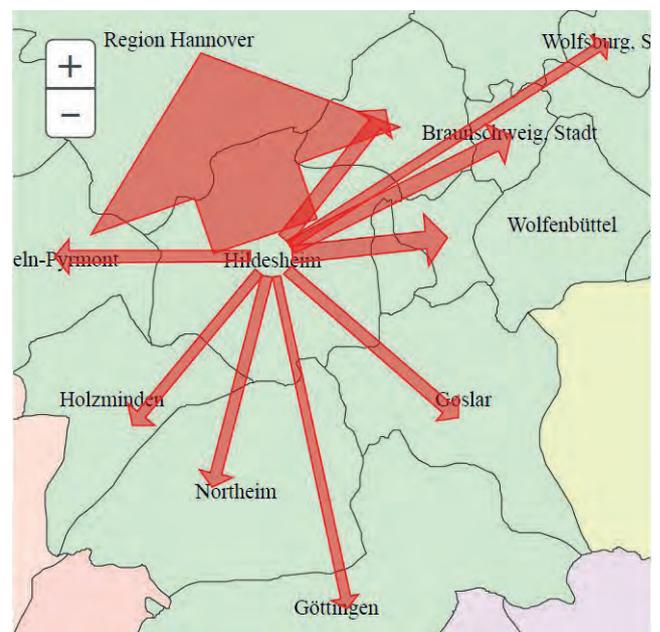
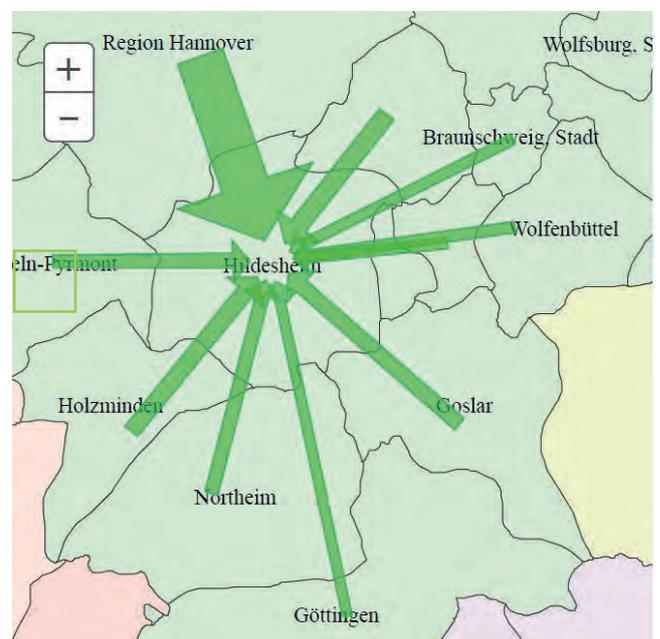
Die Magnetbetriebe in der Innenstadt sind Galeria Kaufhof, C&A, Textilhaus Krassmann, H&M, Decius Buchhandlung, Adamski (Bekleidung), Mengedoth (Schuhe), Wichmann (Bürobedarf) und Deichmann.

Abgesehen von der Innenstadt gibt es wichtige überörtliche Stadtteilzentren. Diese Zentren, zu denen auch die Hildesheimer Neustadt gehört, übernehmen wichtige Ergänzungs- und Versorgungsfunktionen.

2.2 EINORDNUNG DER HILDESHEIMER NEUSTADT IN DAS STADTGEFÜGE

Der Betrachtungsraum, die Hildesheimer Neustadt, liegt in zentraler Lage im Siedlungsgebiet der Stadt Hildesheim. Nördlich grenzt unmittelbar die Stadtmitte an, der zentrale Bereich von Hildesheim. Die Hildesheimer Neustadt wird weiterhin im Westen durch den Stadtteil Moritzberg/Bockfeld, im Süden durch den Stadtteil Ochtersum und im Osten durch den Stadtteil Marienburger Höhe/Galgenberg begrenzt. Es handelt sich somit um ein Quartier, was in mitten der Stadt liegt. Organisatorisch wird die Neustadt dem Stadtteil Stadtmitte/ Neustadt zugeordnet.

Die historischen Bezüge zur Entstehung der Stadt sind dabei noch deutlich ablesbar. Vor allem der südlich verlaufende Kehr wiederwall, aber auch der Grünzug der Sedanallee zeichnen die historischen Grenzen von Hildesheim, die durch eine Stadtmauer umschlossen waren, deutlich nach. Südlich und östlich grenzt die Neustadt somit an jüngere Stadtquartiere, während im Westen und im Norden, sowie die Hildesheimer Neustadt selbst, eindeutig dem historischen Hildesheim zuzuordnen sind.



Pendlergrafiken (Quelle Pendleratlas Hildesheim)

3 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGEN UND PLANUNGEN

3.1 REGIONALE HANDLUNGSSTRATEGIE LEINE-WESER

Die Ziele der stadträumlichen Entwicklung und die dafür notwendigen Konzepte und Untersuchungen sind mit der Regionalen Handlungsstrategie Leine-Weser 2014-2020 und somit in Abstimmung mit dem Amt für Regionale Landesentwicklung (ArL) zu definieren. Die zentrale Bedeutung der regionalen Handlungsstrategien ist dabei in dem übergeordneten Blick auf die Betrachtungsregion zu sehen und daraus ableitend, für die Region gemeinsame Ziele zu definieren, Kooperationen und Zusammenarbeit der Städte und Gemeinden zu fördern und somit die Wettbewerbs- und Innovationsfähigkeit der Region zu stärken. Dafür werden in Handlungsfeldern Schwerpunkte der zukünftigen Entwicklung definiert. Die Handlungsfelder sind:

- Gewerbliche Wirtschaft/Landwirtschaft
- Arbeitsmarkt und Fachkräftesicherung
- Klima und Energie
- Natur und Umwelt
- Daseinsvorsorge und Siedlungsstruktur
- Identifikation und Aktivierung.

Sie bilden das Grundgerüst, um strategische und operative Ziele abzuleiten, die sich auf die städtischen Entwicklungen bis auf Quartiers- und Stadtteilebene ableiten lassen. Die Ziele stellen sich dabei schlagwortartig wie folgt dar:

Wohnen und Wohnumfeld

- Stärkung der Innenentwicklung
- Nutzung von Gewerbebrachen
- Reaktivierung von nutzbaren Wohn- und Gewerbeflächen
- Angebote von preiswertem Wohnraum
- Stärkung von funktionalen Strukturen
- Vorrang für flächensparende Innenentwicklung
- Vermarktungsplattform
- Umsetzung von Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen
- Schaffung von preiswerten Wohnungen
- Verbesserung des Angebotes von bedarfsgerechten Wohneinheiten
- Wohnungsmix – große und kleine Wohnungen für verschiedene Wohnungsansprüche für Familien, Wohngruppen, Alleinerziehende, ältere Menschen, Studenten –
- Wohnumfeldverbesserung
- Aufwertung der historischen Bausubstanz

Zusammenleben, Schule, Bildung, Gesundheit

- Flächenrecycling
- Altlastensanierung
- Einrichtungen der Daseinsvorsorge (Gesundheit, Bildung, Grundversorgung)
- Vernetzung stationärer und ambulanter Angebote untereinander
- Vermarktung identitätsstiftender Produkte

Umwelt und Verkehr

- Elektromobilität
- Unterstützung des ÖPNV
- klimafreundliche Warenströme
- Daseinsvorsorge vor Ort und gute Erreichbarkeit
- Attraktivitätssteigerung des Radverkehrs durch neues Radwegekonzept

Stadtteilkultur, Imageverbesserung

- Förderung von kooperativen Strukturen
- Steigerung der regionalen und quartiersbezogenen Identität und der Wohnumfeldqualität
- Aktivierung von potentiell bürgerschaftlichen Engagement
- Einbindung von engagierten Bürgerinnen und Bürgern in Projekte zur Steigerung der Wohnumfeldqualität
- attraktive Entwicklung von Wohnquartieren/ integrierte und integrative Stadtteilentwicklung
- Stärkung von aktivierenden kulturellen Angeboten
- Kultur- und Tourismusangebote als wichtigen Faktor für die Lebensqualität etablieren
- Schaffung einer Willkommenskultur für neue Bewohnerinnen und Bewohner im Quartier – insbesondere für Flüchtlinge und andere Migranten
- Inklusion
- Beschäftigungsmöglichkeiten.

Die Ziele werden durch das im Folgenden beschriebene städtebauliche Leitbild in unterschiedlicher Gewichtung verfolgt und für die Hildesheimer Neustadt angestrebt, so dass das Leitbild der Hildesheimer Neustadt und die herausgearbeiteten Maßnahmen die Umsetzung der Handlungsstrategie unterstützen.

3.2 REGIONALES RAUMORDNUNGSPROGRAMM

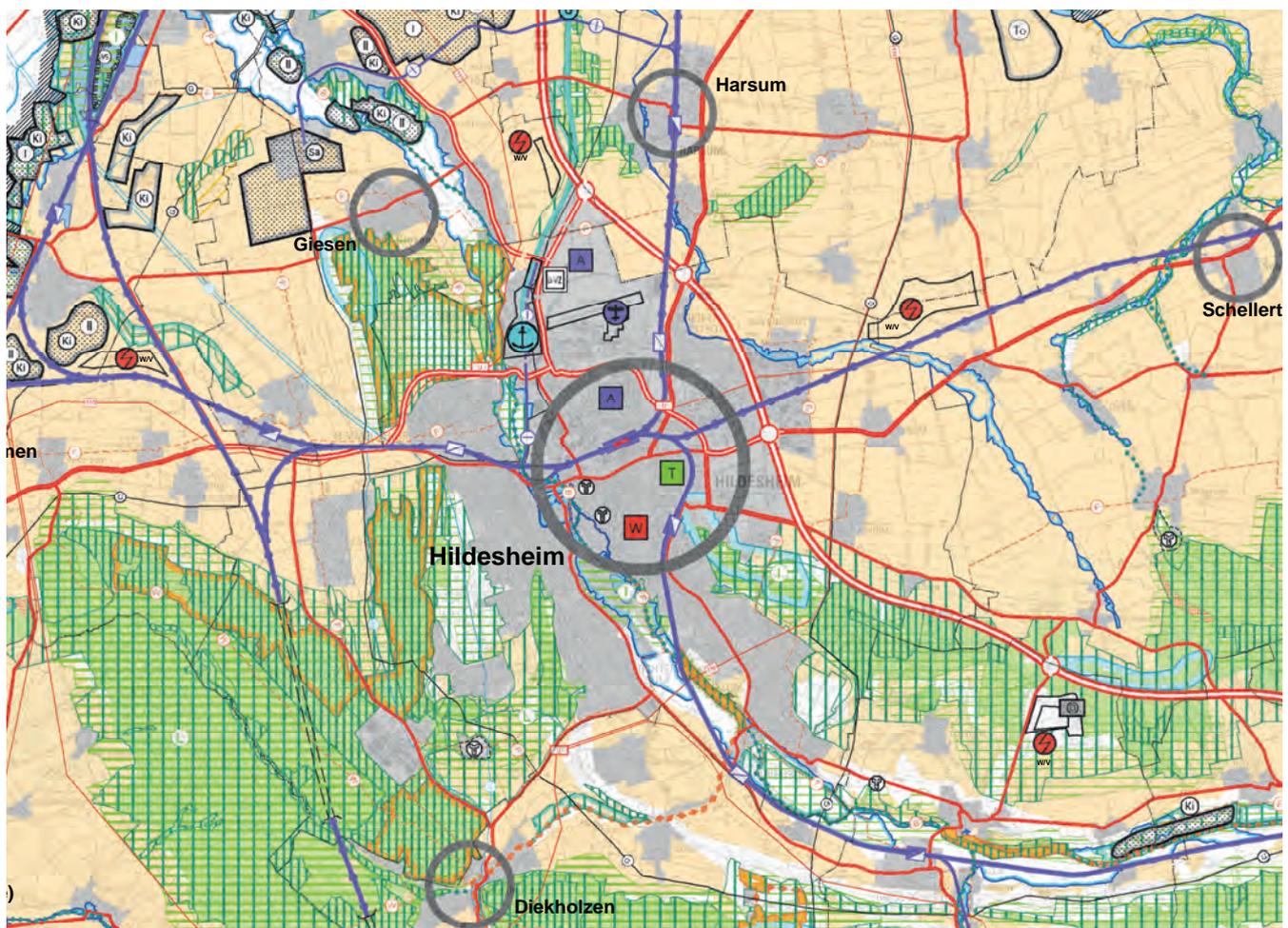
Das Regionale Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim stuft die Stadt Hildesheim als Oberzentrum ein, so dass die Stadt vielfältige Aufgaben zu erfüllen hat. Mit Blick auf die Hildesheimer Neustadt, lassen sich aufgrund der zentralen Lage innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Hildesheim, die wesentlichen Schwerpunktaufgaben uneingeschränkt zuordnen und auf die Maßstabebene der Quartiersentwicklung ableiten:

- Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Wohnstätten
- Standort Schwerpunktaufgabe Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten
- Standort besondere Entwicklungsaufgabe Tourismus

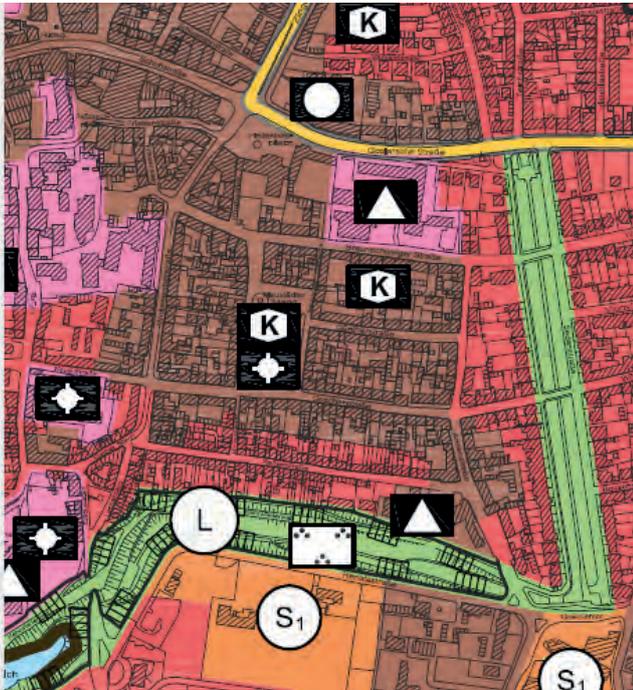
Das Ziel der Entwicklung der Hildesheimer Neustadt besteht vor allem in der Sicherung von attraktiven Wohnstätten und der Verbesserung der stadträumlichen Qualitäten. Aufgrund der engen Struktur und der wenigen noch zur Verfügung stehenden Flächen, steht eine Entwicklungsaufgabe, in Form der Errichtung von neuen Wohngebäuden und einer Umstrukturierung des Quartiers, nicht vordergründig im Blickpunkt. Die

Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten ist vor allem auf den Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich abzuleiten. Durch die Steigerung der Qualitäten im öffentlichen Raum können bestehende Geschäfte und gastronomische Einrichtungen gestärkt werden. Neue Flächenangebote können die Ansiedlung neuer Einzelhandelseinrichtungen fördern. Dafür können Fördermittel bei notwendigen Umbaumaßnahmen an Gebäuden, auch zur Zusammenlegung von kleineren Ladeneinheiten einen wichtigen Beitrag leisten.

Mit Blick auf den Tourismus ist vor allem der Marktplatz, die Knollenstraße sowie die Keßlerstraße, mit besonderer Bedeutung des Kehrwiederturm, für die Hildesheimer Neustadt zu nennen. Die Rosenroute, die durch die gesamte Innenstadt verläuft, führt durch das Quartier. Mit Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raumes, die Sanierung von denkmalgeschützten oder historisch wertvollen Gebäuden leisten einen Beitrag zur Steigerung der Attraktivität der Stadt und stärken somit auch die touristischen Qualitäten. Ansprechende gastronomische Einrichtungen tragen ebenfalls dazu bei.



Auszug RROP Landkreis Hildesheim 2016 mit 1. Änderung (unmaßstäbliche Darstellung)



Auszug FNP Hildesheim (Quelle Stadt Hildesheim)

3.3 DER FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hildesheim stellt die Hildesheimer Neustadt überwiegend als gemischte Baufläche dar und beschreibt die Nutzungsmischung im Quartier. Randbereiche im Süden und im Osten des Quartiers, die Bebauung entlang der Keßlerstraße sowie der Bereich östlich der Annenstraße, werden als Wohnbaufläche dargestellt. Das Gymnasium nördlich der Braunschweiger Straße ist als Gemeinbedarfsfläche aufgenommen. Gleiches gilt für das Gelände der Friedrich List Schule an der Wollenweberstraße. Als Gemeinbedarfseinrichtungen werden zusätzlich die Lambertikirche, zwei Kinderbetreuungseinrichtungen und die Grundschule an der Keßlerstraße/Ecke Annenstraße dargestellt.

Die für die Neustadt wichtigen Grünräume, der Kehrwiederwall im Süden und die Sedanallee im Osten, werden als öffentliche Grünfläche im Flächennutzungsplan geführt.

Weitere Aussagen, die für die Erarbeitung des Konzeptes von Bedeutung sein könnten, trifft der Flächennutzungsplan nicht.

3.4 DAS WELTKULTURERBE - STADT HILDESHEIM

Bereits seit 1985 wurden zwei Denkmäler Hildesheims samt ihrer Kunstschätze von der UNESCO in die Liste des Welterbes aufgenommen. Bei den Denkmälern handelt es sich um die Kirche St. Michaelis, welche als eine der schönsten frühromanischen Kirchen in Deutschland gilt, und der Mariendom samt dem Domschatz. Laut der Deutschen UNESCO Kommission

handelt es sich bei den zwei Bauwerken um ein „außergewöhnliches Zeugnis religiöser Kunst im Heiligen Römischen Reich und der frühromanischen Architektur“ (Deutsche UNESCO-Kommission, s.a.).

Der Mariendom und Rosenstock

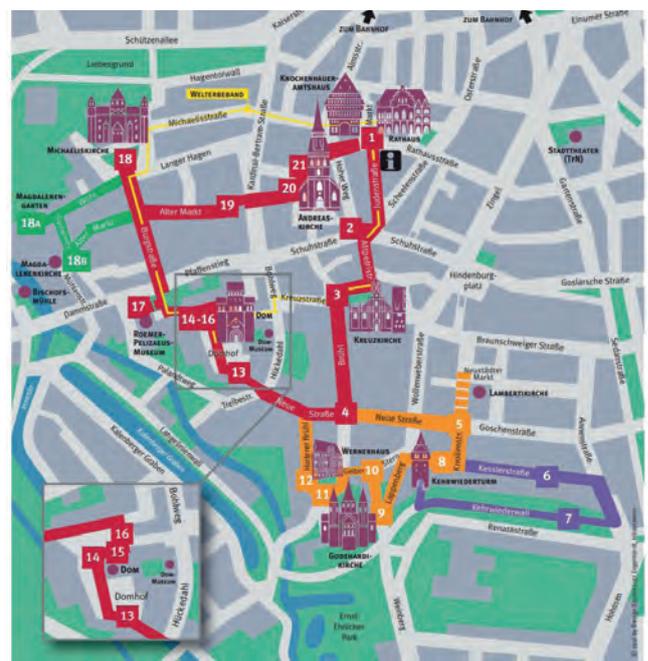
Der Mariendom ist eine dreischiffige Basilika bestehend aus Werksteinen. Sie ist eine der ältesten Bischofskirchen Deutschlands. An der Domapsis befindet sich der 1000-jährige Rosenstock, um den sich viele Sagen ranken und der eng mit der Entstehung des Bistums und der Stadt Hildesheims verbunden ist. Der Domschatz des Mariendoms umfasst ein „einzigartiges Ensemble mittelalterlicher Ausstattungskunst“ (Stadt Hildesheim 2018).

St. Michaelis

Die Kirche St. Michaelis wurde von 1010 bis 1022 unter Bischof Bernward als Klosterkirche erbaut. Die Kirche gilt als ein Meisterwerk kirchlicher Baukunst. Besonderheiten des Bauwerks sind die klaren, geometrischen Formen und die strenge Symmetrie. Im Inneren der Kirche befindet sich ein einzigartiges Deckengemälde aus dem 13. Jahrhundert. Es stellt die Abstammung Jesu aus dem Hause König Davids als Lebensbaum dar. Die Michaeliskirche ist eine der wenigen Großbauten in Europa, die um die Jahrtausendwende errichtet wurden. Die Dachkonstruktion, bei der es sich um eine Flachdecke handelt, ist einzigartig in Deutschland. Sie ist eine vor weltweit drei weitestgehend unveränderten Kunstwerken aus dem Mittelalter jener Art.

Rosenroute

Die Orte des Weltkulturerbes sind Teil der sogenannten Rosenroute, die diese Punkte in einem Pfad durch die



Darstellung der Rosenroute (Quelle Stadt Hildesheim)



Markierung der Rosenroute

Stadt miteinander verbindet. Auch durch einen Teil der Neustadt führt diese Route, die die wichtigsten Sehenswürdigkeiten der Stadt auf verschiedenen Teilstrecken miteinander verbindet. Durch Rosenpflastersteine ist der Weg auf der Straße markiert. Die Route führt unter anderem zu den Sehenswürdigkeiten, wie dem Mariendom, dem Knochenhaueramtshaus, den Fachwerkhäusern in der Neustadt und dem Kehr wiederwall mit dem Kehr wieder turm.

3.5 INTEGRIERTE STADTENTWICKLUNGSKONZEPT 2020 STADT HILDESHEIM

In Hildesheim erfolgt jede städtebauliche Entwicklung auf Grundlage des „Integrieren Stadtentwicklungskonzeptes 2020 - Vorbereitung zum Flächennutzungsplan“, kurz ISEK 2020 aus dem Jahr 2007. Das ISEK dient als übergeordnetes Entwicklungskonzept. Seine Zielsetzung ist es gesamtstädtische und teilräumliche Aussagen über eine mögliche Entwicklung des Stadtgebietes zu treffen. Es dient als Navigationsplan für die Zukunft der Stadt Hildesheim. Aus dem ISEK 2020 lassen sich u.a. potenzielle Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet der Hildesheimer Neustadt ableiten.

In den vergangenen Jahren wurden die übergeordneten Ziele des ISEK 2020 stetig verfolgt. Die Leitlinien sind:

- Integration: Konzentration auf eine verstärkte Innenentwicklung
- 100plus: Behauptung der Position als Oberzentrum und Großstadt
- Handlungsfähigkeit: Entwicklungsalternativen für die Politik

Ableitungen für die Hildesheimer Neustadt

Die Hildesheimer Neustadt wird im ISEK 2020 grundsätzlich dem Kernbereich (Innenstadt) zugeordnet und wird somit in die Betrachtung der dafür vorgesehenen Aufgaben mit eingebunden. Als Schwerpunkt wird die Hildesheimer Neustadt mit den Aufgaben Wohnen und

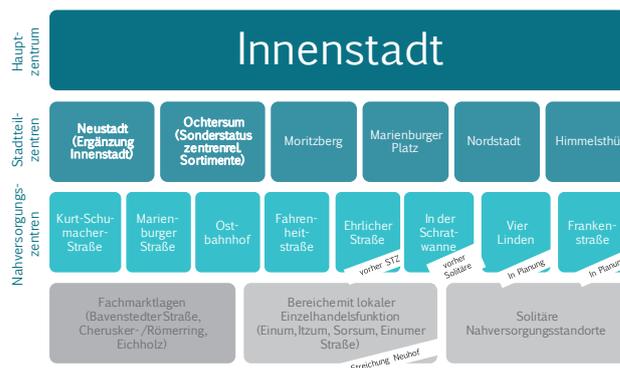
Dienstleistungen besetzt. Weitere wichtige Bausteine für das Leitbild der Neustadt sind aus den Zielen der Stärkung der Freiräume und einer Verbesserung der Vernetzung innerhalb der Innenstadt abzuleiten. Als Ziele sind dafür im ISEK 2020 definiert: ausreichend Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer, möglichst grünbegleitete Wege und möglichst abseits des motorisierten Verkehrs.

Als Aufgaben aus dem ISEK 2020 werden folgende Aufgaben und Ziele mit dem ISEK und die vorbereitenden Untersuchungen schwerpunktmäßig unterstützt:

- Sicherung / Stärkung des Wohnens
- Stärkung der Einzelhandelsfunktion
- Erlebarmachen und Vernetzen der »Highlights«
- Aufwertung der historischen Wallanlagen
- Betonung des historischen Stadtgrundrisses und Vernetzung mit dem Wallring
- Aufwertung der Stadtplätze und Straßenräume
- Aufwertung und Ausbau des Radwegenetzes
- Verkehr als Ring um die Innenstadt mit Parkmöglichkeiten [Parkhäusern] an wichtigen Punkten

3.6 EINZELHANDELSKONZEPT

Im Jahr 2015 wurde durch die CIMA GmbH eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Hildesheim erstellt. Bereits in den vorangegangenen Jahrzehnten spielte die Weiterentwicklung des Hildesheimer Einzelhandels eine wichtige Rolle für die Stadt. Eines der Hauptziele dabei ist es die Innenstadt, aber auch die Stadtteilzentren zu erhalten und eine Fortentwicklung zu unterstützen. Laut dem Einzelhandelskonzept, wirkt der Einzelhandel „als zentrumsbildende Nutzung und stellt die innerstädtische Leitfunktion dar. Für ein Oberzentrum wie Hildesheim ist die Attraktivität der eigenen Stadt als Einkaufsstandort sowohl für die eigenen Bürgerinnen und Bürger als auch für das Umland und die Region von hoher Bedeutung.“ (CIMA 2015: 7) Des Weiteren spielt auch die wohnortnahe Versorgung eine wichtige Rolle in Hildesheim. Hierfür ist insbesondere der demographische Wandel verantwortlich.



Zentrenhierarchie Stadt Hildesheim (Quelle EHK CIMA 2015)

Abb. 26: Einzelhandelsstrukturen im STZ Neustadt

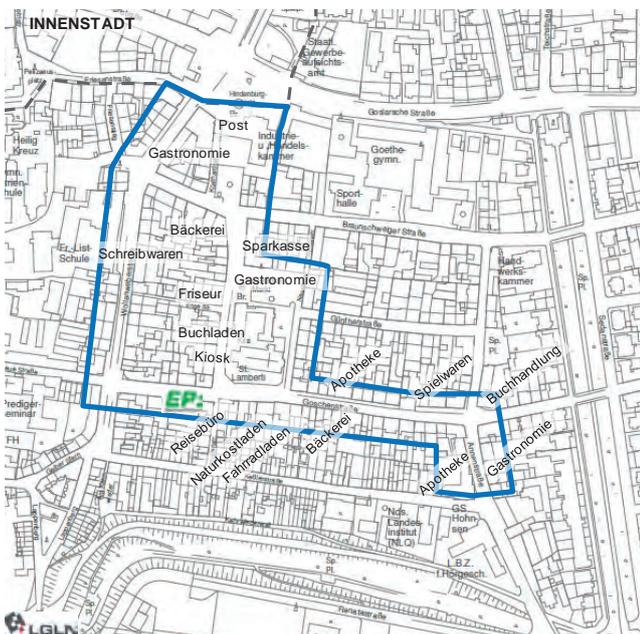
	Anzahl der Betriebe (Hauptsortiment)	Verkaufs- fläche in qm	Umsatz in Mio. €
periodischer Bedarf (gesamt)	17	586	5,6
davon Lebensmittel	10	372	2,1
aperiodischer Bedarf (gesamt)	21	897	2,8
davon zentrenrelevant	17	640	2,0
Einzelhandel insgesamt	38	1.483	8,4

Einzelhandelsstrukturen im STZ
Neustadt (Quelle EHK CIMA 2015)

Das Einzelhandelskonzept beleuchtet auch die Neustadt. Die Hildesheimer Neustadt ist eines von sechs Stadtteilzentren. Sie ist laut dem Einzelhandelskonzept eine Ergänzung zur Innenstadt. In der Neustadt gibt es keine größeren Nahversorgungsbetriebe, der Umfang an Angeboten im Bereich Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie zusammen mit den gewachsenen Strukturen rechtfertigt die Ausweisung als Stadtteilzentrum.

Zur Zeit der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes wurden im betrachteten Bereich des definierten Stadtteilzentrums insgesamt 38 Einzelhandelsbetriebe erfasst. Im Vergleich zur Erfassung 2008 entspricht dies einer Steigerung um zwei Betriebe. Darüber hinaus wird erwähnt, dass es eine recht starke Fluktuation in der Hildesheimer Neustadt gibt. Neben Betreiberwechseln mit einem gleichbleibenden oder anderem Sortiment können auch Geschäftsaufgaben mit nachfolgendem Leerstand in der Neustadt beobachtet werden.

Die 38 Betriebe in der Neustadt verteilen sich auf rund 1.500 qm Verkaufsfläche. Es zeigt sich, dass die Geschäftseinheiten sehr kleinteilig strukturiert sind. In dem betrachteten Gebiet gibt es keine großflächigen Betriebe. Insgesamt gibt es lediglich drei Betriebe, die eine Verkaufsfläche mit mehr als 100 qm bewirtschaften.



Stadtteilzentrum Neustadt (Quelle EHK CIMA 2015)

ten. Aufgrund dieser kleinteiligen Strukturen gibt es in der Neustadt keine Filialisten. Dies trägt zum besonderen Charakter der Neustadt bei.

Zusammenfassend spricht das Einzelhandelskonzept von einem überwiegenden Angebot an aperiodischen Bedarfsbereichen.

3.7 KULTURHAUPTSTADT HILDESHEIM 2025

Die Europäische Union ernennt jedes Jahr zwei Städte aus zwei Mitgliedsländern zur „Kulturhauptstadt Europas“ mit dem Auftrag die kulturelle Vielfalt Europas zu repräsentieren. Im Jahr 2025 wird zum vierten Mal eine Deutsche Stadt zusammen mit einer Stadt aus Slowenien zur Kulturhauptstadt gewählt und Hildesheim wurde am 12.12.2019 in die Endauswahl der Deutschen Städte aufgenommen (NDR 2019).

Hintergrund des Konzeptes ist die Idee, die Städte mithilfe von Kunst und Kultur weiterzuentwickeln und die europäische Gemeinschaft zu stärken. Es geht daher nicht um schon vorhandene kulturelle Angebote und Einrichtungen einer Stadt, sondern um die beste Entwicklungsstrategie. Es geht also vielmehr darum die Zukunft der Stadt und der EU zu gestalten (EU 2019).

Besonders an der Bewerbung Hildesheims ist, dass zusätzlich zur Stadt 17 weitere Städte und Gemeinden aus dem Landkreis Teil der Bewerbung sind und im Falle einer Ernennung auch Teil der „Kulturhauptstadt Europas“ sind. Damit soll der Beweis angetreten werden, dass auch ländliche Regionen die EU kulturell bereichern können (Bid Book S.6). Es soll eine europäische „Modell-Kultur-Region“ entstehen, die mit Stereotypen von Stadt und Land aufräumt, eine gleichberechtigte Teilhabe der gesamten Bevölkerung an einem breiten Spektrum an Kultur und Bildung ermöglicht, zukünftige Stadt- und Regionalwirtschaft auf Kunst und Kultur ausrichtet und gleichzeitig kreative Lösungen für die derzeitigen Herausforderungen findet (Ratsbeschluss vom 03.04.2017).

Die Stadt Hildesheim hat in diesem Zusammenhang fünf zentrale Handlungsfelder (Kulturangebot und At-



Kulturhauptstadt Leitspruch (Quelle Stadt Hildesheim)

mosphäre, Diversität und kulturelle Teilhabe, Aufwachsen mit Kultur, Strahlkraft und Rahmenbedingungen der Kulturarbeit) ausgerufen, mit dem Ziel das kulturelle Angebot und dadurch auch den Bekanntheitsgrad der Stadt zu erhöhen. Insbesondere sollen verbesserte Rahmenbedingungen für Kulturschaffende bereitgestellt und Künstler abseits des Mainstreams, sowie Künstler mit Beeinträchtigungen gefördert werden. Kunst und Kultur soll leichter zugänglich und öffentlich sichtbar gemacht werden und die gesamte Bevölkerung miteinbeziehen (Kunst und Kultur für alle, mit allen und von allen) (Bid Book S. 43).

Eine besondere Rolle in der Kulturstrategie Hildesheims nimmt dabei die Neustadt ein. Die Neustadt soll zum kreativen Zentrum der Stadt entwickelt werden, in dem aufstrebende Künstler Fördermöglichkeiten vorfinden und sich frei entfalten können. Zusätzlich sollen „Orte der Begegnung“ des kulturellen Austausches geschaffen werden (Bid Book S. 31). Es ist geplant, Kioske einzurichten und öffentliche Orte mit ausreichend Bänken auszustatten, sowie den Einwohnern die Möglichkeit zum gemeinsamen Kochen und Essen, zum Verweilen und kommunizieren zu ermöglichen (Bid Book S.20). In diesem Zusammenhang soll auch der Marktplatz der Neustadt neu gestaltet werden, um eine dauerhafte Verbindung zur Innenstadt herzustellen. Darüber hinaus soll das Zentrum des „Cultural Hub“ in der Nähe des HAWK und der Universität entstehen, um insbesondere Studenten der kreativen und künstlerischen Studiengänge eine öffentliche Arbeitsatmosphäre zu schaffen. Geplant ist zudem auch die geschaffenen Orte für Festivals und kulturelle Veranstaltungen zu nutzen, welche bestenfalls von den Studenten und Künstlern in der Neustadt selbst organisiert werden (Bid Book S. 31). Dies ist Teil einer gesamtträumlichen Modernisierung der Neustadt, in die bis zum Jahr 2028 ca. 6 Mio. Euro investiert werden sollen. Andere Projekte wie z.B. das Cultural Hub müssen noch konkretisiert werden, die Planungen wurden jedoch schon aufgenommen (Bid Book S. 55 & 59).

3.8 INTEGRIERTES VERKEHRENTWICKLUNGSPLAN 2025

Der integrierte Verkehrsentwicklungsplan 2025 (IVEP) aus dem Jahr 2012 sieht eine umfassende Neuausrichtung der Verkehrsplanung für die Stadt Hildesheim vor. Als übergeordnetes Ziel ist die Stärkung des Oberzentrums Hildesheim als Wirtschafts-, Wohn- und Kulturstandort definiert. Als zentrale Handlungsziele werden

- Modellsplit zugunsten des Umweltverbundes
- Straßennetz leistungsfähig halten
- unnötige Verkehrsleistungen vermeiden
- Bewusstsein für das Mobilitätsverhalten schärfen
- Stadtraum attraktiver gestalten
- Umweltauswirkungen des Verkehrs zu minimieren

Die Ziele des Verkehrsentwicklungskonzeptes sind bei der Erarbeitung des ISEKs für die Hildesheimer Neustadt mit einzubinden und die Untersuchungen bei den vorbereitenden Untersuchungen auf funktionelle und substanzielle Sachverhalte in der Hildesheimer Neustadt hin, zu untersuchen.

Das Konzept führt die Goschenstraße und weiterführend die Annenstraße als sonstige verkehrswichtige innerörtliche Straße (Kategorie 3) und die Goslarsche Straße als angebaute verkehrswichtige innerörtliche Straße (Kategorie 2) auf. Während die Goslarsche Straße nur den Rand des Betrachtungsgebietes tangiert, handelt es sich für die Hildesheimer Neustadt bei der Goschenstraße um die zentrale West-Ost Achse im Quartier.

Als wichtige Beziehung für den Fußgänger- und Radverkehr wird über die Fußgängerzone der Kernstadt hinaus auch die Anbindung an das stadtnahe Wohnquartier der Neustadt hingewiesen. Die definierten Nutzungsansprüche aus dem Verkehrsentwicklungskonzept sehen weiterhin vor, dass die fußläufige Verbindung über den Marktplatz erfolgen soll und die zentrale Radwegebeziehung über die Sedannallee zu führen sein wird.

Diese Bedeutung für die Goschenstraße, die auch noch im Zukunftsbild der funktionalen Gliederung des Straßennetzes in der Innenstadt aufgeführt ist, wird im Quartier selbst sehr kritisch gesehen und stellt eine zentrale Fragestellung für die weitere Bearbeitung und Neuausrichtung des Quartiers dar.

3.9 RADVERKEHRSKONZEPT 2025

Das Radverkehrskonzept 2025, das 2018 beschlossen wurde, soll den Radverkehr in der Stadt verbessern, somit mehr Menschen auf das Fahrrad ziehen und durch die Minderung der Autonutzung einen Beitrag für den Klimaschutz leisten. Gleichzeitig soll mit der Stärkung des Radverkehrs eine Neuausrichtung der Mobilitätsstruktur eingeleitet werden. Als Zielmarke ist eine Steigerung des Radverkehrs in 2025 um 50 %, im Vergleich zum Stand aus dem Jahr 2007 definiert worden. Das Konzept ist in enger Verbindung mit dem Verkehrsentwicklungskonzept 2025 erarbeitet worden und die Ziele aus der Verkehrsentwicklung für den Radverkehr wurden konkretisiert. Die zentralen Aussagen können dem Konzept selbst entnommen werden. An dieser Stelle sollen auf die wesentlichen Bezüge und die inhaltlichen Aussagen für die Neustadt eingegangen werden.

Durch die Neustadt verlaufen gem. dem Konzept eine Hauptroute für den Radverkehr entlang der Wollenweberstraße, östlich außerhalb des Betrachtungsgebietes entlang der Sedannallee und eine Nebenroute über die Goschenstraße und die Annenstraße. Eine weitere Rou-

te verläuft südlich über den Kehrwiederwall. Zentrale Aussagen für die Routen durch die Neustadt werden nicht getroffen.

Den Radverkehr zu stärken, spielt für die weitere Entwicklung eine zentrale Rolle. Dabei ist die Routenführung zu prüfen und vor allem die Rahmenbedingungen im Straßenraum den Anforderungen an attraktive Radverkehrsstrecken in den Fokus zu nehmen.

3.10 WOHNRAUMVERSORGUNGSKONZEPT

Das Wohnraumversorgungskonzept nimmt die Gesamtstadt Hildesheim in den Blick und betrachtet das Thema Wohnen in seinen unterschiedlichen Facetten und Ansprüchen und gibt Empfehlungen zum weiteren Umgang mit diesem Thema. Die Analysen und Ergebnisse für die Gesamtstadt können dem Konzept entnommen werden.

Mit Blick auf die Neustadt ist zentral die Aussage festzuhalten, dass unter anderem das Quartier von Zuzügen von außerhalb profitiert, da sie für neue Zuzügler häufig zunächst die erste Wahl darstellen, bevor eine detailliertere Orientierung vor Ort stattfindet. Weiterhin wird die Bedeutung der Neustadt, vor allem in Bezug auf den neuen Hochschulstandort „Am Weinberg“ als beliebte Wohngegend für Studierende herausgestellt.

Einen Ausschnitt aus den Handlungsempfehlungen des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Hildesheim soll auszugsweise mit aufgenommen werden, da dies die Aufgabenstellung für die weitere Stärkung der Hildesheimer Neustadt sehr anschaulich beschreibt:

„Vor dem Hintergrund einer nachhaltigen Entwicklung des Wohnungsbestands für die Stadt Hildesheim der Stadt ist es empfehlenswert, den Fokus nicht nur auf einzelne Wohnblöcke zu legen, sondern vielmehr gesamte Quartiere zu betrachten. Der sich in den letzten Jahren erhöhende Lebensstandard ging auch mit einem gesteigerten Anspruch an die Wohnverhältnisse einher. In diesem Zusammenhang sind nicht mehr nur Qualitätsmerkmale einzelner Wohnungen relevant, die sozialen und physischen Qualitäten der Umgebung spielen zunehmend eine zentrale Rolle. Dazu zählen neben privaten und öffentlichen Dienstleistungsangeboten auch eine gute Verkehrsanbindung sowie die infrastrukturelle Ausstattung. Darüber hinaus werden auch energetische und technologische Anforderungen an Quartiere gestellt. Weitere zentrale Themen sind zudem Wohnformen mit offenen bzw. flexiblen Grundrissen, Barrierefreiheit/ -armut, Versorgungssicherheit und Familienfreundlichkeit im Quartier.“ (Wohnraumversorgungskonzept 2015, InWIS, S. 42ff)

Fortschreibung Wohnraumversorgungskonzept

Das Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Hildesheim ist 2019 durch das Büro Schulten Stadt- und Raumentwicklung fortgeschrieben worden.

In der aktuellen Analyse führt die Fortschreibung aus, dass die Einwohnerentwicklung in der Stadtmitte/ Neustadt zwischen 2013 und 2017 um 5 % gestiegen ist. Zum Vergleich, der Durchschnitt der Gesamtstadt liegt bei 3,2 %.

Für die positive Bevölkerungsentwicklung zeichnet die Fortschreibung vor allem folgende Faktoren auf:

- Ausbau der Hildesheimer Hochschule
- wachsender lokaler Arbeitsmarkt
- Flüchtlingszuwanderung
- Zuwanderung aus dem Raum Hannover
- Ausbau des Wohnungsangebotes

Die nachhaltige Entwicklung der Hildesheimer Neustadt kann vor allem, mit Blick auf die Handlungsempfehlungen aus der Fortschreibung zum Wohnraumversorgungskonzept, einen Beitrag leisten zu:

Priorität auf Innenentwicklung setzen

Die Prüfung von Möglichkeiten des Bauens im Bestand und der Blick auf die Innenhöfe in der Neustadt können hier Chancen eröffnen. Ebenso werden Anreize geschaffen, leer stehende Gebäude zu sanieren und wieder dem Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen zu können.

Erweiterung der Vielfalt in den Wohnungsangeboten und Formen

Dabei geht es in der Neustadt nicht um den vorrangigen Neubau von Wohnungen sondern die Verbesserung und attraktiven Gestaltung des vorhandenen Wohnraumes, der sich sehr heterogen in der Neustadt zusammensetzt.

Einbindung von Einzeleigentümern in die Stadterneuerungsaktivitäten

Es handelt sich bei dieser Handlungsempfehlung um ein zentrales Ziel bei der weiteren Entwicklung der Hildesheimer Neustadt. Mit Maßnahmen im öffentlichen Raum und durch die Möglichkeit von Anreizen durch Förderungen oder steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten die Eigentümer zu Maßnahmen an ihren Gebäuden zu bewegen.



4 DIE „HILDESHEIMER NEUSTADT“

Bis zur vollständigen Vereinigung mit der Hildesheimer Altstadt zu Beginn des 19. Jahrhunderts, war die Hildesheimer Neustadt eine eigenständige Gemeinde. Heute bildet die Neustadt zusammen mit dem Stadtteil Stadtmitte den inneren Kern Hildesheims. Zusammen umfasst der Stadtteil Stadtmitte/Neustadt eine Fläche von 2,69 qkm.

In der Vergangenheit war die Neustadt hauptsächlich von Handwerkern unterschiedlichster Zünfte bewohnt. Dies spiegelt sich noch heute in den Straßennamen, wie Wollenweberstraße oder Keßlerstraße wider. Im Vergleich zur ehemaligen Hansestadt Hildesheim war die selbstständige Gemeinde Neustadt wirtschaftlich erheblich schwächer.

Die Neustadt ist aufgrund seiner zentralen Lage in Hildesheim ein beliebtes Wohnquartier. Besonders reizvoll ist die Nähe zur Innenstadt, den Haupteinkaufsstraßen, aber auch zu Grünzügen, wie die Wallanlagen im Süden. Die Neustadt verfügt über vielfältige identitätsprägende Punkte. Besonders sind der Kehrwiederturm aus dem 14. Jahrhundert, die Lambertikirche und die Vielzahl an historischen Fachwerkhäusern in der Knollen- und Keßlerstraße sowie am Lappenberg.

4.1 KURZCHARAKTERISTIK DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Der Stadtteil Neustadt ist der kleinste der 19 Bezirke in Hildesheim. Er wurde im 13. Jahrhundert zwischen 1212 und 1216 gegründet. Er befindet sich zentrennah südöstlich der Hildesheimer Innenstadt. Gemeinsam mit dem Stadtteil Stadtmitte bildet die Neustadt den inneren Kern Hildesheims. Die Grenze zwischen den



Stadtteile in Hildesheim Neustadt



Abgrenzung Untersuchungsgebiet (Grundlage Luftbild Stadt Hildesheim, unmaßstäbliche Darstellung)

beiden Stadtteilen befindet sich an der nahe der Schuhstraße, welche zum Teil die nördliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes bildet. Rund 2.220 Menschen (Stand 31.12.2018) wohnen in der Neustadt .

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in dem Ortsteil Hildesheim Stadtmitte Neustadt. Es erstreckt sich über eine Fläche von rund 28 ha.

Im Folgenden soll das Betrachtungsgebiet anhand seiner Merkmale charakterisiert werden. Das Stadtbild ist geprägt durch unterschiedlichste Gebäude. Zum einen gibt es Straßenzüge, welche durch Mehrfamilienhäusern aus den 50er und 60er Jahren geprägt sind, zum anderen wird insbesondere der südliche Teil des Untersuchungsgebietes (Lappenberg und Keßlerstraße) durch historische Fachwerkbauten und vereinzelte Baucksteinbauten dominiert. Einige wenige Stadtvillen befinden sich im Osten des Untersuchungsgebietes. Im gesamten Gebiet gibt es nur wenige freistehende Gebäude. Es überwiegt die geschlossene Blockrandbebauung. Trotz vieler Kriegszerstörungen lässt sich in der Neustadt die größte Denkmaldichte der Stadt vorfinden.

Der Marktplatz, welcher sich im Herzen des Betrachtungsraumes befindet, spielt eine wichtige Rolle für das Quartier. Früher ein zentraler Handelsplatz, ist heute der Neustädter Markt ein beliebter Wochenmarkt

an zwei Tagen in der Woche und ein Treffpunkt der Neustädter. Geprägt wird der Platz durch die gotische Lambertikirche und den Katzenbrunnen.

Wie bereits zuvor erwähnt, befindet sich das Untersuchungsgebiet im Kern der Stadt Hildesheim. Die Lage besticht durch die Nähe zu den Haupteinkaufsstraßen, die sich nur wenige Gehminuten entfernt befinden, aber auch die kurze Distanz zum Hauptbahnhof und dem Bahnhof Hildesheim Ost, der HAWK und weiteren Fachhochschulen und den wichtigsten Sehenswürdigkeiten der Stadt. Im Stadtteil befinden sich wichtige Versorgungsbereiche mit einer Vielzahl an Geschäften und Dienstleistern.

In unmittelbarer Nähe zur Neustadt befinden sich viele Grünanlagen. Von besonderer Wichtigkeit sind die Anlage des Kehrwiederwalls unmittelbar südlich an das Untersuchungsgebiet angrenzend sowie die Sedanallee, ebenfalls außerhalb des Betrachtungsraumes, im Osten.

Obwohl Das Quartier viele Qualitäten aufweist, hat die Neustadt mit Funktionsverlust und Gebäudeleerstand zu kämpfen.

4.2 DEMOGRAFISCHE DATEN

Laut der 2018 erhobenen Bevölkerungsstatistik durch die Stadt Hildesheim, ist der Stadtteil Stadtmitte Neustadt der bevölkerungsreichste Stadtteil Hildesheims, gefolgt von Moritzberg/Bockfeld. Das Durchschnittsalter in Hildesheim beträgt 48 Jahre. Es leben viele junge Menschen in Hildesheim, was durch das breitgefä-

cherte Angebot an akademischen Einrichtungen und Arbeitsplätzen zu begründen ist. Betrachtet man die Altersverteilung in der Neustadt, so ist auffällig, dass die meisten Menschen im Alter von 25 bis 44 Jahren sind. Der Anteil der Menschen im Alter von 18 bis 24 ist nahezu gleich wie der Anteil der über 60-Jährigen.

Laut dem Wohnraumversorgungskonzept 2015, gibt es seit 2010 zunehmend mehr Studierende in Hildesheim.

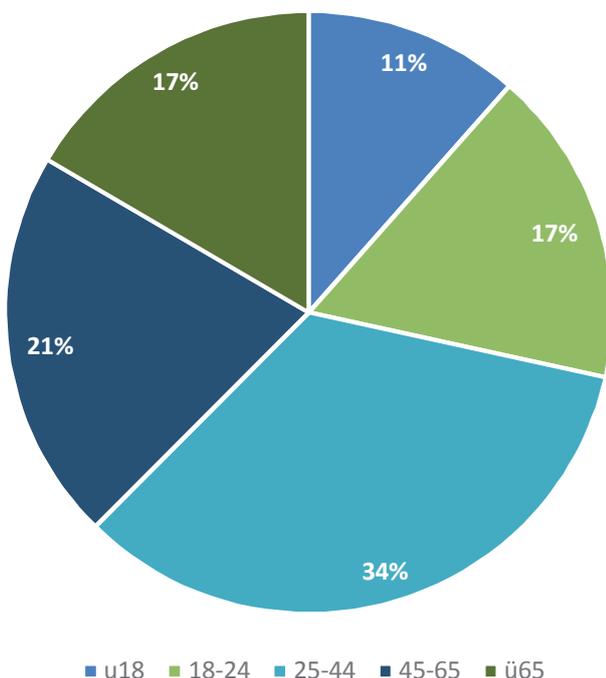
Vergleicht man die Grafik mit der Altersverteilung der Gesamtstadt, so fällt auf, dass die Neustadt ein recht junger Stadtteil ist. Der Anteil der 45 - 65 sowie der ü65-Jährigen macht in der Gesamtstadt die Hälfte der Bevölkerung aus, während es in der Neustadt gerade mal rund 40 % ist. Auch ist der Anteil der 25-44 Jährigen und 18-24-Jährigen in der Neustadt um 9 % bzw. 7 % höher.

Die Hildesheimer Neustadt gehört zusammen mit der Stadtmitte zu einem der Stadtteile mit dem größten Bevölkerungszugewinn. Während einige Stadtteile, wie etwa Himmelsthür oder Achtum-Uppen stark mit einem Bevölkerungsrückgang zu kämpfen haben, ist die Stadtmitte/Neustadt der Stadtteil mit der höchsten Wachstumsrate an Hauptwohnsitzen.

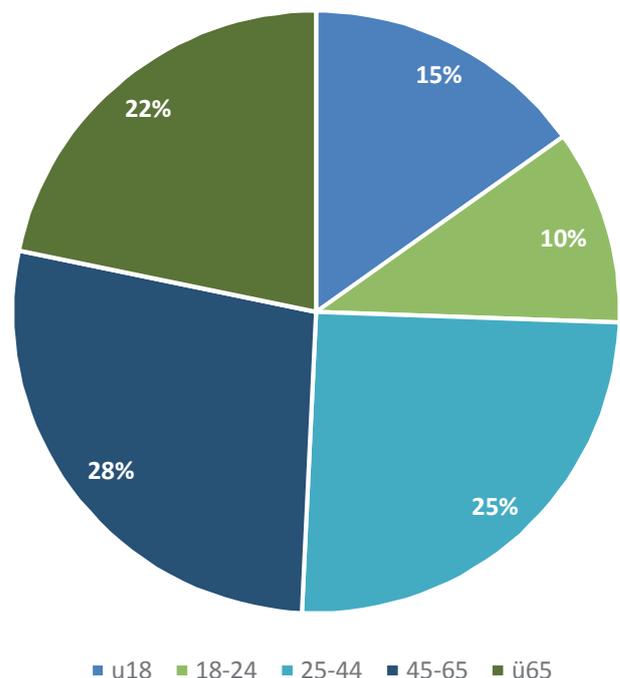
4.3 NUTZUNGSSTRUKTUR

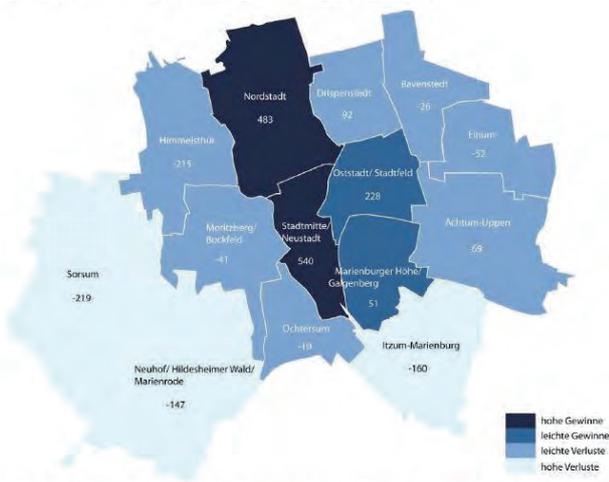
Bei einer genauen Betrachtung der Hildesheimer Neustadt ist erkennbar, dass eine breitgefächerte Nutzungsmischung in Teilbereichen vorhanden ist und in einem anderen Teilbereich Wohnnutzung deutlich überwiegt. Der Bereich um den Neustädter Markt,

Altersverteilung Neustadt



Altersverteilung Gesamtstadt





Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung (2009-2014)
(Quelle Wohnraumversorgungskonzept 2015)

entlang der Goschenstraße, der Wollenweberstraße und der nördliche Bereich des Quartiers sind deutlich durchmisch. Die Wohnnutzung überwiegt deutlich zwischen der Braunschweiger Straße und im Bereich der Güntherstraße entlang der Blockrandbebauung. Die Gebäude in den Hofbereichen werden dabei sehr gemischt genutzt.

In einigen öffentlichen Gebäuden, wie etwa Schulen, ist der größte Teil der Gebäude vor allem in den Obergeschossen durch eine Wohnnutzung geprägt. Die Erdgeschossflächen werden in vielen Fällen gewerblich genutzt, wo ein Großteil durch Dienstleister besetzt ist. Insbesondere Friseure und Kosmetikstudios, aber auch Schneider und Künstler bieten ihre Dienste an. Auch der Einzelhandel, welcher im folgenden Kapitel genauer betrachtet wird, bietet eine große Auswahl.

Insbesondere der nördliche Teil an der Friesenstraße, die Wollenweberstraße und rund um den Neustädter Markt hat es ein großes Angebot an Gastronomie. Neben Restaurants und Cafés findet sich auch eine breite Auswahl an Schnellimbissen sowie Pizzerien. Auch Kneipen, (Sport)-Bars und eine Shishabar sind im Untersuchungsgebiet vertreten. Vereinzelt gibt es im Quartier leerstehende Gebäude oder Gewerbeflächen.

Die vorherrschende Nutzung in den Gebäuden der Neustadt stellt die Wohnnutzung dar. Diese Nutzung wird in Teilbereiche, vor allem entlang der Goschenstraße der Wollenweberstraße und um den Hildesheimer Markt durch gewerblichen Erdgeschossnutzung ergänzt.

4.3.1 Einzelhandel und Nahversorgung

In der Hildesheimer Neustadt gibt es eine Vielzahl an unterschiedlichsten Einzelhandelsangeboten. Vom Antiquariat über ein Fahrradgeschäft bis hin zu einer Zoohandlung existiert ein breitgefächertes Angebot. Auch im Bereich der Nahversorgung hat die Neustadt einiges zu bieten. Neben Kiosken, gibt es Feinkostlä-

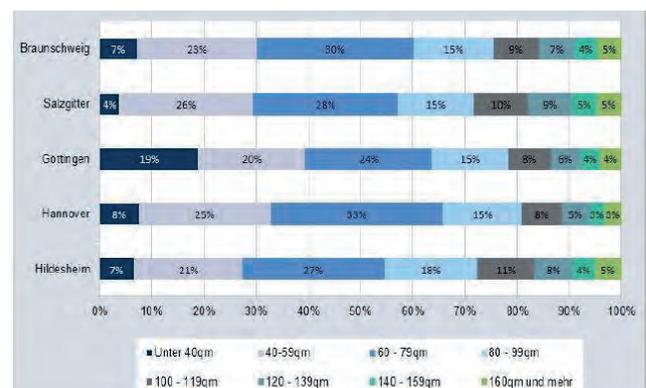
den, Bäckereien und Konditoreien und Metzgereien, die Lebensmittel für den alltäglichen Bedarf anbieten. Darüber hinaus gibt es auch speziellere Geschäfte, wie etwa ein Fachgeschäft für Öfen, ein Lederbekleidungs-geschäft mit angeschlossener Werkstatt und mehrere Goldschmieden. Ein Lebensmittelvollsortimenter ist in der Neustadt nicht ansässig, gleichwohl aber ein auf nachhaltige Lebensmittel spezialisiertes Lebensmittelgeschäft „Die Knolle“.

In der Neustadt herrscht der niedrigste Anteil an Leerständen von Gewerbeflächen im gesamten Innenstadtbereich. So beträgt die Leerstandsquote in der Neustadt nur rund 5,5 %. Lediglich sieben Geschäftsräume stehen aktuell leer (Stand: Oktober 2019). Im Vergleich hat die südliche Innenstadt eine Quote von rund 9 % und die nördliche Innenstadt von rund 6 %. Besonders hoch ist der Anteil von Leerständen in der südlichen Nordstadt (rund 28 %).

4.3.2 Wohnen

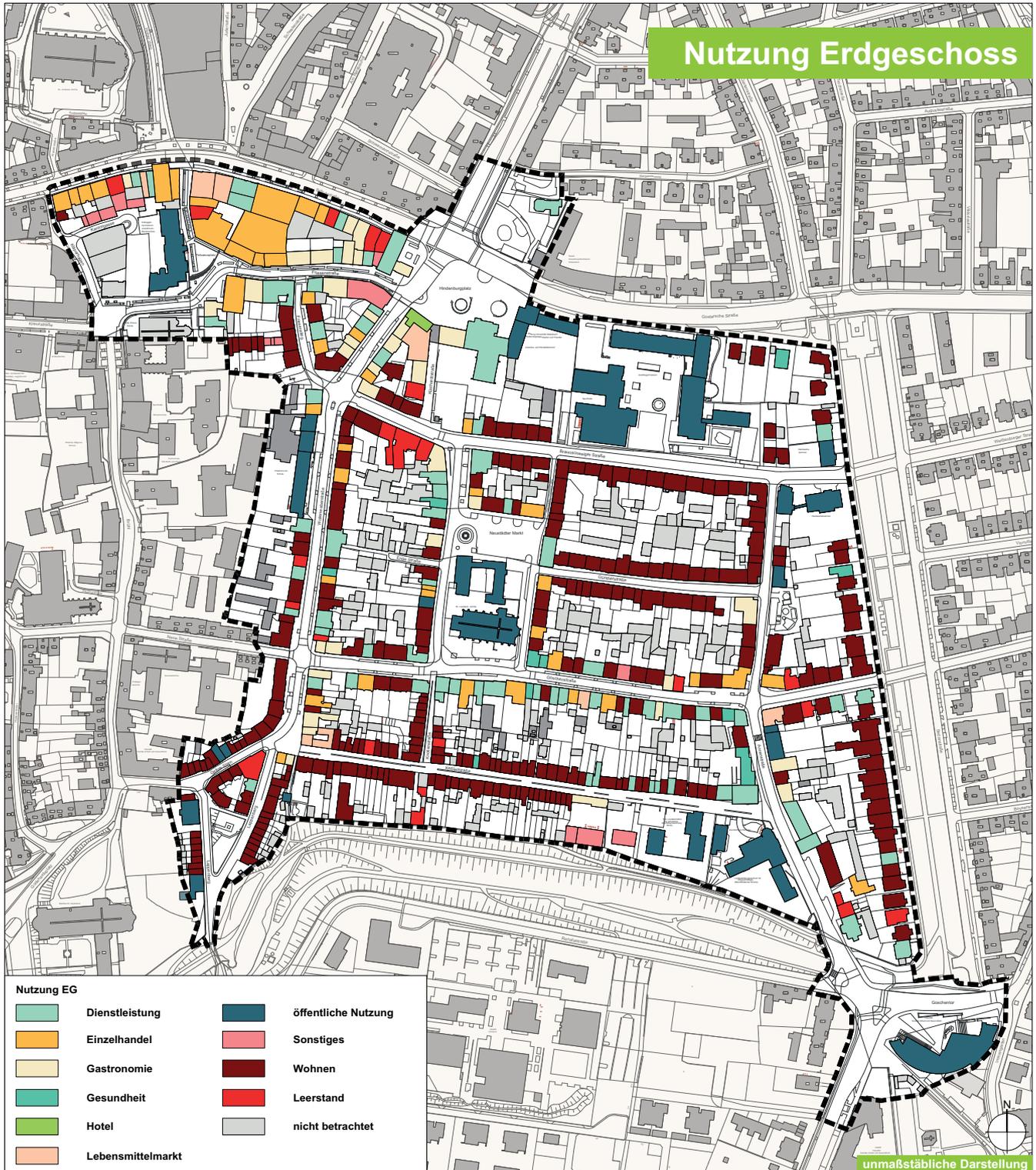
Die Stadt Hildesheim konnte in den vergangenen Jahren einen Anstieg der Einwohnerzahlen verzeichnen. Einher mit einer wachsenden Bevölkerung geht die wachsende Nachfrage nach Wohnraum und der Druck auf den Wohnungsmarkt wächst. Wie auch in anderen Großstädten zu beobachten ist, steigen die Mietpreise stetig an. Nicht nur eine wachsende Nachfrage, sondern auch die (energetische) Modernisierung von Bestandsgebäuden, neue Wohngebiete, steigende Ansprüche etc. führen zu einem ständigen Wandel des Wohnungsmarktes. In ganz Hildesheim hat die Nachfrage an Wohnungen für alleinstehende Personen stark zugenommen, aber auch ältere Haushalte nehmen stetig zu und bilden einen großen Anteil. In Hildesheim gibt es eine ausgeprägte Mittelschicht mit ähnlichen Ansprüchen. Diese Gruppe ist besonders an einer modernen Wohnqualität zu einem moderaten Preis interessiert. Das hochpreisige Segment ist in Hildesheim gering und begrenzt verfügbar.

Der Großteil der Wohnungen in Hildesheim ist zwischen 40 - 79 qm groß (siehe folgender Abb.). Der Anteil an Wohnungen über 100 qm oder unter 40 qm ist eher gering.



Wohnungsgrößen im regionalen Vergleich (in %)
(Quelle Wohnraumversorgungskonzept 2015)

Nutzung Erdgeschoss



Nutzungsstruktur Erdgeschoss (unmaßstäbliche Darstellung, eigene Erhebung, Kartengrundlage LGLN)



Laut dem Wohnraumversorgungskonzept beträgt die Leerstandsquote 4,6 % (Stand: 2015).

Das studentische Wohnen macht einen großen Anteil auf dem Hildesheimer Wohnungsmarkt aus. Aufgrund des stetigen Wachstums der Universität, zieht es immer mehr junge Menschen nach Hildesheim. Die Hildesheimer Neustadt ist seit jeher ein beliebtes Wohnviertel für Studierende. Der neue HAWK Campus am Weinberg hat dazu geführt, dass sich der räumliche Schwerpunkt der Hochschule in Richtung der südlichen Neustadt verlagert hat. Hierdurch wird die Neustadt immer wichtiger für die Studierenden.

4.4 SOZIALE, KULTURELLE INFRASTRUKTUR

Die Verteilung der Altersstruktur im Stadtteil ist sehr heterogen. Im Untersuchungsgebiet leben sowohl junge Menschen wie auch ältere Menschen. Dieser Mix zeichnet die Neustadt durchaus aus. Genauso vielfältig sind die sozialen und kulturellen Einrichtungen im Quartier. Als wichtige Einrichtungen sind dabei unter anderem die Kirchengemeinde mit ihrem Gemeindezentrum als Ort für alle, das Go2o als zentrale Anlaufstelle für Kinder und Jugendliche, die gastronomischen Einrichtungen am Neustädter Markt, in der Küsthardtstraße und entlang der Friesenstraße, die Buchhandlung in der Goschenstraße, die unter anderem Lesungen und andere kulturelle Veranstaltungen organisiert und das Neisser Heimatmuseum in einem denkmalgeschützten Gebäude. Von Bedeutung ist ebenso der Kehrriederturm, der den Kulturverein beheimatet und im direkten Umfeld die Möglichkeiten für Kleinkunst auf einer kleinen Bühne ermöglicht.

Als Einrichtungen bzw. wichtige Institutionen sind aus sozialer und kultureller Sicht die Pop-Up Kirche (Zwischennutzung), Fahrradwerkstatt (Küsthardtstraße), UNICEF-Arbeitsgruppe Hildesheim, BI Initiative Neustadt und drei ambulante Pflegedienste zu nennen.

Von Bedeutung sind ebenfalls die vorhandenen Bildungs- und Betreuungseinrichtungen:

- 2 Kindergärten
- Grundschule Hohnsen (Verlagerung anstehend)
- Goethegymnasium
- Friedrich-List-Schule (Berufsbildende Schule)
- HAWK Fakultät „Bauen und Erhalten“
- Norddeutsche Fachhochschule für Rechtspflege in direkter Umgebung

4.5 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die technischen Netze in der Stadt Hildesheim werden durch die EVI Energieversorgung Hildesheim betrieben. Der ÖPNV in Hildesheim wird durch den SVHI Stadtverkehr Hildesheim betrieben. Beides sind Tochterunternehmen der Stadtwerke Hildesheim. Die Versorgung

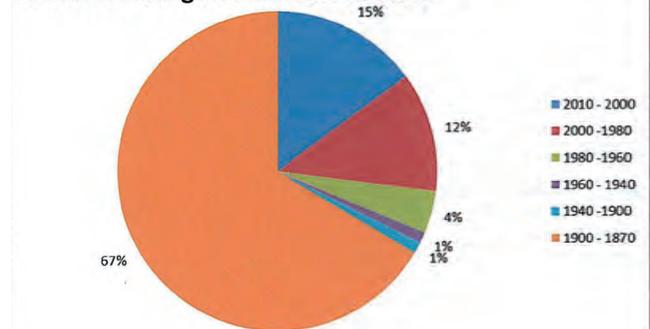
und Anbindung des Quartiers ist somit gesichert.

Die Entwässerung wird durch die Stadtentwässerung Hildesheim AöR, über ein Mischkanalsystem sichergestellt. Im Rahmen der frühzeitigen Einbindung der TöB wird darauf hingewiesen, dass durch den Klimawandel jedoch häufiger Starkregenereignisse auftreten, wodurch dieses Kanalsystem häufiger an seine Grenzen stößt, daher werden in Zukunft ggf. Anpassungen an der Dimensionierung der Kanäle nötig. Es sollte allgemein bei weiteren Planungen das Thema Oberflächenabfluss berücksichtigt werden. Ebenso erfolgt der Hinweis, dass viele Kanäle im Plangebiet sanierungsbedürftig sind und sie daher in den nächsten 10 bis 15 Jahren erneuert werden müssen. Einige der im Sanierungsgebiet befindlichen Kanäle stammen aus dem Jahr 1872. Fast 70 % der dort verlegten Kanäle wurden vor 1900 eingebaut und insgesamt fast 85 % vor 1940. Derzeit befindet man sich in der Planungsphase für die Erneuerung des Mischwasserkanals in der Annenstraße. Diese Maßnahme soll bautechnisch bereits ab 2020 umgesetzt werden. Die Maßnahme beinhaltet auch die jeweiligen Kreuzungsbereiche in die angrenzenden Straßen.

4.5.1 Umgang mit Starkregenereignissen / Forschungsprojekt TransMIT

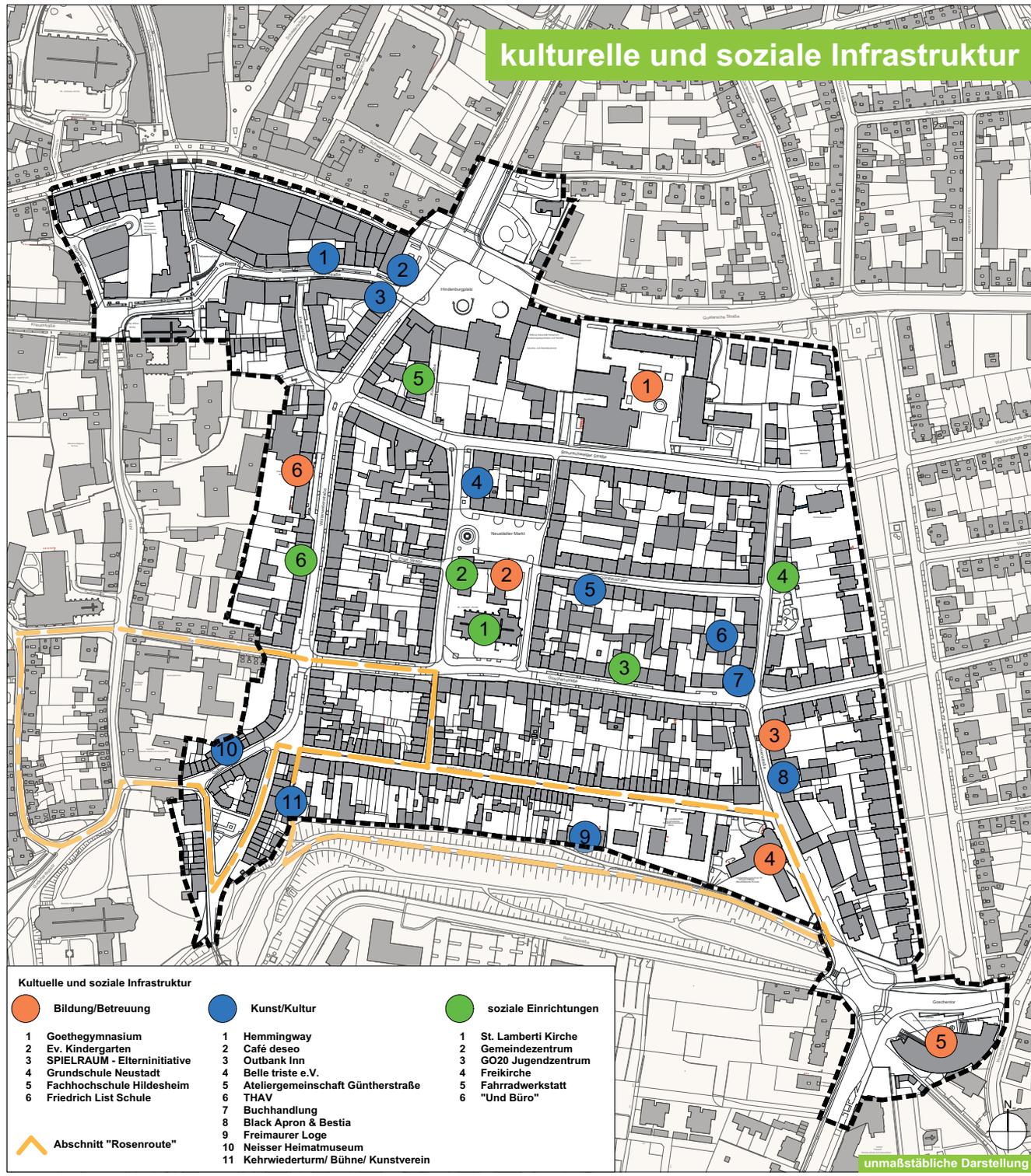
Ein wichtiger Punkt im Rahmen der Stadtentwässerung ist der Umgang mit den Folgen des Klimawandels und hier insbesondere die Reaktion auf Starkregenereignisse und daraus resultierenden Sturzfluten. Ein wirksamer Schutz vor den Folgen des Starkregens beginnt bei der städtebaulichen und verkehrstechnischen Konzeption. Es ist bereits allgemein bekannt, dass z.B. nur durch alleinige Aufweitung von Kanälen die auftretenden Niederschlagsabflüsse bei Starkregenereignissen nicht ordnungsgemäß abgeführt werden können. Vielmehr wird zukünftig die Hauptaufgabe darin bestehen, die Oberflächebeschaffenheit gezielt in ein Ableitungskonzept zu integrieren und bei Überflutungsverhältnissen aktiv zur Minimierung und Steuerung zu nutzen. Durch Oberflächengestaltung kann bereits in dieser Projektphase aktiv Objektvorsorge betrieben werden. Oberflächenwasser kann ggf. mit

Altersverteilung im Stadtteil Neustadt



Altersverteilung Kanäle in der Neustadt (Quelle: Stadtentwässerung Hildesheim)

kulturelle und soziale Infrastruktur



Kulturelle und soziale Infrastruktureinrichtungen (unmaßstäbliche Darstellung, eigene Erhebung, Kartengrundlage LGLN)



die Neustadt war von einer Stadtmauer umgeben und Stadttore ermöglichten den Eintritt in die Neustadt. Reste der Stadtbefestigung sind nur noch sehr vereinzelt vorhanden. Zum einen im Hof der Handelsschule Wollenweberstraße 66 und im Hof der Industrie- und Handelskammer am Hindenburgplatz 20.

Im Zweiten Weltkrieg wurden große Teile der Neustadt zerstört. Lediglich die südlichen Bereiche blieben von einer Zerstörung verschont.

Mit Blick auf die Geschichte der Hildesheimer Neustadt, weist die archäologische Denkmalpflege darauf hin, dass das Plangebiet in einem, aus archäologischer Sicht, höchst sensiblen Bereich liegt. Es ist also sehr wahrscheinlich das entsprechende Funde auftreten werden, die ordnungsgemäß zu melden sind (siehe auch Kapitel 4.11).

4.6.2 Stadtgrundriss/Bebauungsstruktur

Der Stadtgrundriss der Hildesheimer Neustadt ist planvoll und regelmäßig gestaltet und spiegelt mit seinen orthogonal und parallel verlaufenden Straßenraster das typische Bild einer Neugründung aus dem 13. Jh. wieder. In dieses eingebettet finden sich die zentralen rechteckigen Plätze des Neustädter Marktplatzes und des Kirchenvorplatzes wieder. Der Stadtgrundriss blieb auch nach der starken Zerstörung im Zweiten Weltkrieg erhalten.

Der zentrale Bereich der Hildesheimer Neustadt ist durch eine geschlossene Blockrandstruktur bzw. Zeilenrandbebauung geprägt. Der nördliche Rand wird durch großformatige und kleinformatige Einzelge-



Schwarzplan Hildesheimer Neustadt

bäude strukturiert. Im östlichen Randbereich sind die Raumkanten entlang den Straßenzügen deutlich aufgelockerter, aber die historisch geschlossene Zeilenrandbebauung noch deutlich wahrnehmbar.

Ebenso hebt sich der Hindenburgplatz im Norden des Betrachtungsgebietes, mit Blick auf den Schwarzplan deutlich hervor.

Der Stadtgrundriss wird ebenfalls durch die Bereiche der ehemaligen Festungsanlagen im Süden und im Osten geprägt. Auf den ehemaligen Befestigungsanlagen, die in den 1880er Jahren geschleift wurden, sind heute Grünanlagen und öffentliche Freiflächen zu verorten. Deren Bedeutung für die heutige Neustadt wird an anderer Stelle im Konzept beleuchtet.

4.6.3 Gebäudetypologie und Bausubstanz

Die Hildesheimer Neustadt entstand bereits im 13. Jahrhundert. Die Neustadt wurde planmäßig angelegt und verfügt aus diesem Grund über gerade Straßen und einen quadratischen Marktplatz. Die orthogonale Straßenführung lässt sich noch heute erkennen und unterscheidet sich deutlich von den gewachsenen, organischen und unregelmäßigen Altstadtstrukturen außerhalb des Untersuchungsgebietes. Durch den zweiten Weltkrieg wurden große Teile der ursprünglichen Bebauung zerstört. Besonders betroffen war das Gebiet rund um die Lambertikirche, welche selbst auch stark beschädigt wurde und bei einem Angriff vollständig ausbrannte. Vom Feuer verschont wurde lediglich das markante Eckhaus am Neustädter Markt, der südliche Teil der Wollenweberstraße sowie die Kessler- und Knollenstraße, die Straße Lappenberg und Gelber Stern und Am Kehr wieder. Diese Straßen bilden heute den historischen Süden des Betrachtungsgebietes. Anstelle der Fachwerkbauten wurden in der Nachkriegszeit ganze Straßenzüge mit Mehrfamilienhäusern errichtet. Diese bilden heute den Hauptteil der Bebauung des Untersuchungsgebietes. Trotz der Zerstörung durch den zweiten Weltkrieg befindet sich in der Neustadt die größte Denkmaldichte der Stadt.

Abgesehen von einigen wenigen sanierten Gebäuden aus der Nachkriegszeit, entsprechen viele Bauten noch nicht den heutigen energetischen Standards. Hier sind Modernisierungsmaßnahmen, wie beispielsweise eine Isolierung der Außenwände oder mehrfachverglaste Fenster sinnvoll. Die Wahl der Maßnahmen für die energetische Sanierung ist dabei in den meisten Teilen der Hildesheimer Neustadt behutsam zu wählen, um die Identität der historischen Gebäude zu wahren und den Umgebungsschutz der vorhandenen Denkmale sicherstellen zu können. Auf die Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde soll an dieser Stelle hingewiesen werden.

Im Vergleich zur Altstadt Hildesheims sind die Fachwerkbauten innerhalb des Untersuchungsgebietes



Übersicht der wesentlichen Straßenzüge

GELBER STERN (2)



LAPPENBERG (3)



GÜNTHERSTRASSE (8)



ANNENSTRASSE (11)



KÜSTHARDTSTRASSE (4)



KNOLLENSTRASSE (6)



KESSLERSTRASSE (10)



BRAUNSCHWEIGER STRASSE (7)



GOSCHENSTRASSE (9)



WOLLENWEBERSTRASSE (1)



HINDENBURGPLATZ (12)



NEUSTÄDTER MARKT (5)

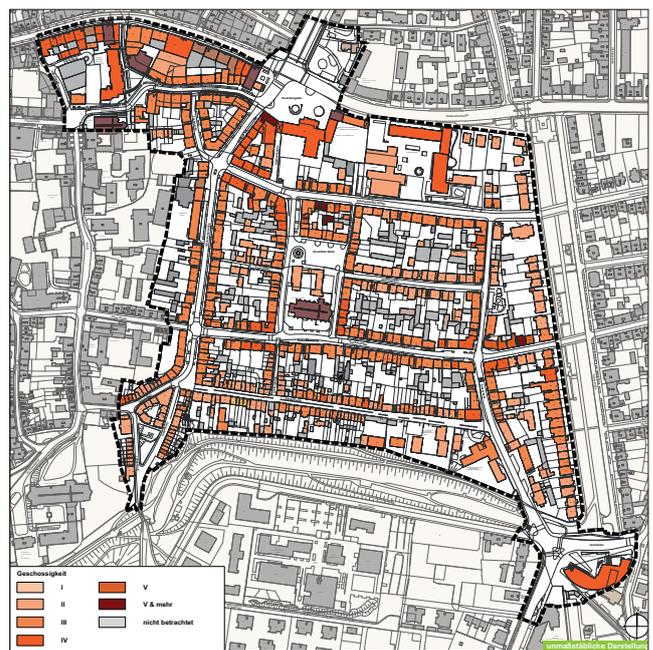




deutlich niedriger und bescheidener. Dies ist auf die wirtschaftliche Schwäche des ehemals eigenständigen Ortes zurückzuführen. Viele der abgebrannten Häuser waren einfache Ackerbürgerhäuser, die durch eine breite Einfahrt für Pferdewagen geprägt waren. Viele der alten Bestandsgebäude sind wenig bis gar nicht verziert und können nicht mit den Prunkbauten, wie dem Knochenhauer-Amtshaus oder dem Umgestülpten Zuckerhut aus der Altstadt, verglichen werden.

Im Untersuchungsgebiet gibt es nur eine Kirche, die St. Lambertikirche. Diese befindet sich im Herzen des Betrachtungsgebietes, direkt am Neustädter Markt und hebt sich mitsamt des Marktplatzes deutlich von den umgebenden Bebauungsstrukturen ab. Im zweiten Weltkrieg schwer zerstört, wurde die Kirche in den darauffolgenden Jahren wieder aufgebaut. Der Wiederaufbau war 1952 abgeschlossen. Die zerstörte Sakristei wurde bewusst als Ruine unverändert belassen, um als Mahnmal zu dienen und an die Zerstörung und die Leiden des Krieges zu erinnern. Planungen sehen unter anderem vor, im Bereich der ehemaligen Sakristei ein Kunstwerk zu errichten, um die ehemaligen Kubaturen nochmals zu verdeutlichen. Unter der Regie des Vereins „Wiederaufbau Lamberti-Kichturm e.V.“ wurde 2007 ein neuer Kirchturm auf St. Lamberti errichtet, der heute wieder weit über die Neustadt strahlt. Neben dem gotisch anmutenden Turm der Lambertikirche, prägt auch der Kehrwiederturm die Neustadt.

Wie im Analyseplan zur Geschossigkeit dargestellt, ist ein Großteil der Gebäude drei- bis vierstöckig. Aufgrund dessen und der vorrangigen dichten und geschlossenen Blockrandbebauung, die sich in Teilbereichen auch als geschlossene Zeilenrandbebauung



Geschossigkeit im Quartier (unmaßstäb. Darstellung, eigene Erhebung, Kartengrundlage LGLN)

beschreiben lässt, ist die Bebauungsdichte in der Neustadt sehr hoch. Auch die Blockinnenbereiche weisen zum Teil dichte bauliche Strukturen auf.

Insgesamt finden sich nur wenige freistehende Häuser im Untersuchungsgebiet. Lediglich im Osten und Norden, an der Sedanstraße, befinden sich einige freistehende Gebäude und die Bebauungsstruktur ist aufgelockerter.

Das Untersuchungsgebiet wird durch die mehrgeschossigen Gebäude aus der Nachkriegszeit dominiert. Sie besitzen häufig ein Sattel- oder Walmdach und die Fassaden sind verputzt. Die sich im Süden befindenden Fachwerkhäuser verfügen über Sichtfachwerk mit geputzten Gefachen. Vereinzelt sind die Holzwerke oder Holzfachwerk farbig hervorgehoben. Sowohl die Dachgeschosse der Fachwerkhäuser, als auch die Nachkriegsgebäude sind häufig ausgebaut und verfügen über Zwerchgiebel oder Dachgauben. Zusätzlich gibt es auch eine hohe Zahl an Backsteingebäude. Diese historischen Gebäude verfügen häufig über eine verzierte Fassade.

Insgesamt wurden 466 Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet erfasst. Nebengebäude mit Nebennutzung wurden nicht berücksichtigt. Dazu gehören u.a. wohn- und gewerbebezogene Gebäude, Schuppen, Lager, Garagen und Abstellräume.

Zum Teil stehen die betrachteten Gebäude unter Denkmalschutz, die sich zum Großteil im Süden in der Keßlerstraße und dem angrenzenden Gebiet befinden. Wie bereits in den vorangegangenen Kapiteln erwähnt, befindet sich in der Neustadt die höchste Denkmaldichte Hildesheims. Die Erhaltung und die Instandsetzung sind in § 6 NDSchG geregelt. Vorgaben zum Umgebungsschutz der Denkmale sowie die genehmigungspflichtigen Maßnahmen regeln die § 8 und § 10 NDSchG. Weitere Aussagen sowie eine Karte mit der Darstellung der Denkmäler finden sich unter Kapitel 4.7.

Anhand von bestimmten Bewertungskriterien wurde der von außen erkennbare bauliche Zustand der Gebäude mit einer eigenständigen Adresse analysiert. Dabei wurden Nebengebäude aufgrund ihrer geringen Relevanz für die Nutzungsstruktur nicht bewertet. Eine Bewertung des baulichen Zustandes des Inneren der Gebäude konnte nicht durchgeführt werden. Es wurde zwischen vier Bewertungskategorien unterschieden, die im Nachfolgenden näher beleuchtet werden.

- guter baulicher Zustand: kein Handlungsbedarf
- baulicher Zustand mit kleinen Mängeln: geringer Sanierungsaufwand
- mäßiger baulicher Zustand: mittlere Sanierungsaufwand, Teilmodernisierungsmaßnahmen erforderlich
- schlechter baulicher Zustand: größerer Sanierungs-

aufwand, umfassende Modernisierungsmaßnahmen erforderlich

Um die Gebäude einer Kategorie zuordnen zu können, wurden Gebäudeteile von außen betrachtet und insbesondere nach folgenden Einzelaspekten bewertet:

- der Fassadenzustand (Schäden aufgrund von Verwitterung oder Alter)
- Zustand des Daches und der Dachaufbauten ((Verwitterungsgrad der Dacheindeckungen, Patina, Dachsenkungen oder -einstürze, Fehlstellen in der Eindeckung, Zustand der Regenrinnen und Fallrohre, fehlende bzw. defekte Verblechungen und weitere Schäden)
- Zustand der Fenster und Türen (Alter der Bauelemente, mangelhafte Gliederung und Materialien der Fenster, energetischer Zustand der Fenster, Fensterverkleidungen und weitere Schäden).

Guter baulicher Zustand = kein Sanierungsaufwand

- Fassade: Fachwerk, Anstrich, Putz, Mauerwerk ohne Schäden
- Dach: Dacheindeckung ohne Schäden
- Fenster/Türen: Fenster und Türen intakt, Verglasung, Rahmen, Dichtungen intakt und ohne Schäden, Fenster neuerer Bauart und Dämmung

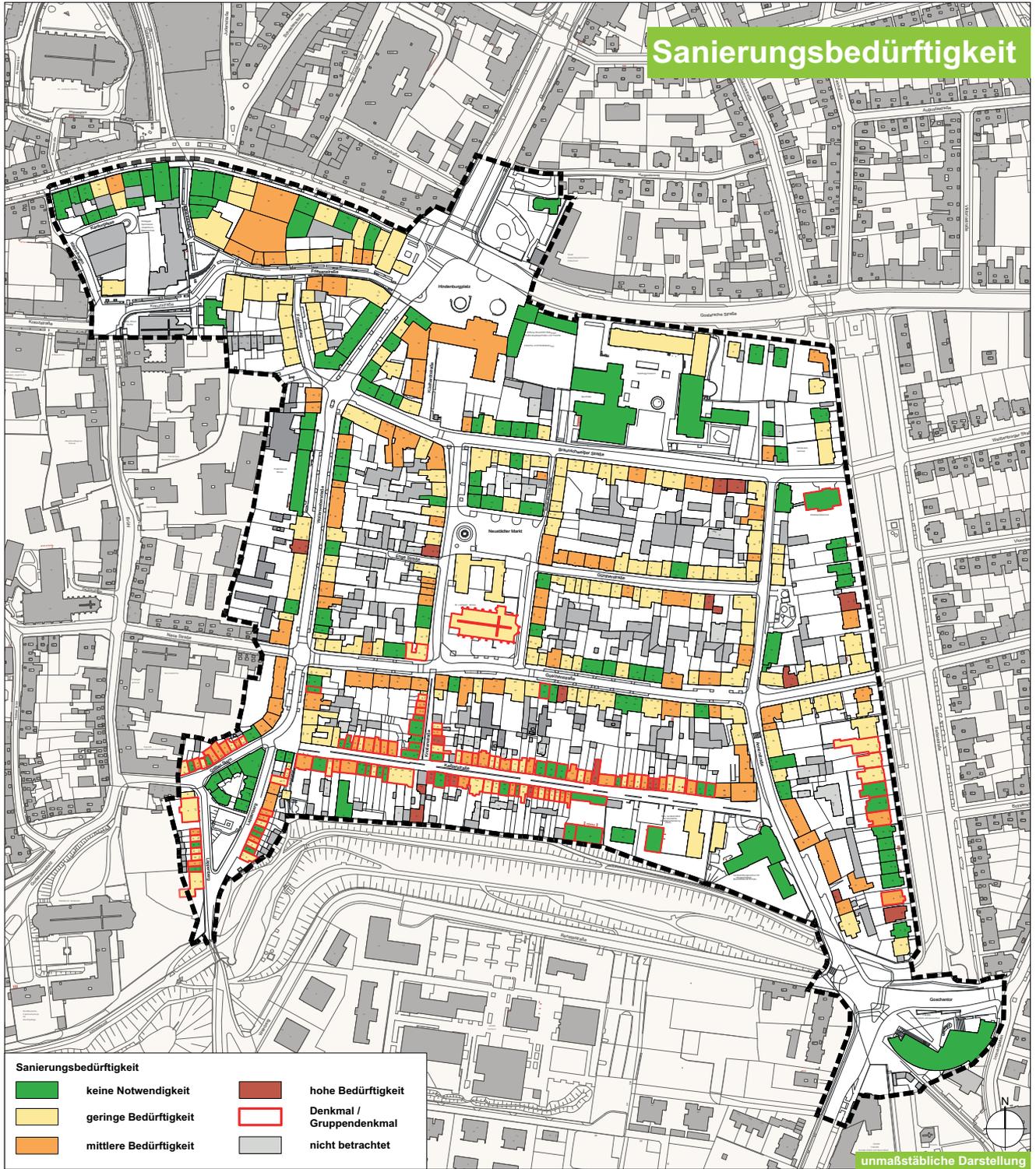
Kleine Mängel bzw. mäßiger baulicher Zustand = je nach Ausprägung, geringer oder mittlerer Sanierungsaufwand

- Fassade: mangelhafter/verwitterter Anstrich, leichte Putzschäden und -risse, leichte Verformungen des Fachwerks, Fugenabrisse, einzelne fehlende Platten und Verkleidungen, leichte Schäden am Mauerwerk, leichte Feuchtigkeitsschäden, Dämmung nicht nach modernen Standards
- Dach: mangelhafte/verwitterte Dacheindeckung, leichte Schäden
- Fenster/Türen: Fenster und Türen technisch in Ordnung, aber veralteter Dämmstandard, Verglasung und Rahmen mit leichten Schäden, Dichtungen schadhaft
- Leerstand: partieller Leerstand aufgrund Modernisierungsrückstand

Schlechter baulicher Zustand = großer Sanierungsaufwand:

- Fassade: abgängige Anstriche und Verkleidungen, starke und großflächige Putz- und Mauerwerkschäden, starke Feuchtigkeitsschäden, Zerstörungen am Fachwerk, defekte Schwellhölzer, lose und fehlende Gefache und/oder weitere Schäden
- Dach: hoher Verwitterungsgrad der Dacheindeckung mit Fehlstellen, mangelhafte Verblechung

Sanierungsbedürftigkeit



Gebäudezustand/Denkmale im Quartier (unmaßstäbliche Darstellung, eigene Erhebung, Kartengrundlage LGLN)



- von Kehlen, schadhafte Entwässerung
- Fenster/Türen: abgängige und schadhafte Fenster und Türen, Verglasung und Rahmen schadhaft, Fehlstellen an Wasserschenkeln, Dichtungen schadhaft
- Leerstand: partieller und kompletter Leerstand wegen Modernisierungsrückstand

4.6.4 Frei- und Grünräume

Die Neustadt ist durch eine geometrische sowie klare Planung und enge bauliche Strukturen geprägt. Es gibt nur wenige unbebaute Parzellen und auch die Freiflächen sind im gesamten Gebiet knapp bemessen. Parks und Grünanlagen sowie private Gärten und Freiräume finden sich im Untersuchungsgebiet nur vereinzelt wieder. Durch die Blockrandbebauung der Häuser und eng bemessenen Straßen gibt es keinen bis wenig Platz für Straßenbegleitgrün. Die wenigen Grünflächen haben aus diesem Grund eine besondere Bedeutung. Im direkten Umfeld des Quartiers befinden sich jedoch einige Freiräume. So umrahmen das Betrachtungsgebiet die ehemaligen Wallanlagen südlich des Untersuchungsgebietes am Kehr wiederwall sowie die Sedanallee an der Sedanstraße. Beide Freiräume stellen beliebte Naherholungsbereiche für die Bewohnerschaft im Untersuchungsgebiet dar. Die Sicherung und weitere Aufwertung der beiden genannten wichtigen Freiräume unterstützt bereits die Städtebauförderung, da die Flächen bereits im Rahmen eines eigenständigen Sanierungsgebietes aufgewertet werden. Große und kleinere Maßnahmen in diesem Bereich sind geplant und werden die Attraktivität weiter steigern. Da sich der Bereich bereits in einem Städtebauförderprogramm befindet, können diese für die Neustadt wichtigen Bereiche, aktuell nicht in das Sanierungsgebiet der Hildesheimer Neustadt mit aufgenommen werden. Maßnahmen für die das Untersuchungsgebiet umgebenden Grün- und Freiflächen sind dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept „Hohensensee mit Wallanlagen“ (2019) zu entnehmen.

An der Annenstraße befindet sich ein Spielplatz. Die südliche Spitze am Lappenberg bildet eine Grünfläche, auf der sich das Denkmal der ehemaligen Synagoge befindet.

Neben diesen begrünten Gebieten, gibt es auch öffentliche Plätze. Hierzu zählen der Pelizaeusplatz, der Hindenburgplatz und der Neustädter Markt. Letzterer wird sowohl als Marktplatz als auch als Parkplatz genutzt. Abgesehen davon gibt es im Untersuchungsgebiet nur einen weiteren öffentlichen Parkplatz an der Küsthardtstraße/ Braunschweiger Straße. Die Verortung der beschriebenen Plätze kann der folgenden Karte entnommen werden.

Keiner der Plätze hat eine hohe Aufenthaltsqualität oder lädt zum Verweilen ein. Vielmehr sind es Durchgangsräume. Die fehlende Qualität lässt sich sowohl



Teilbereich Hindenburgplatz



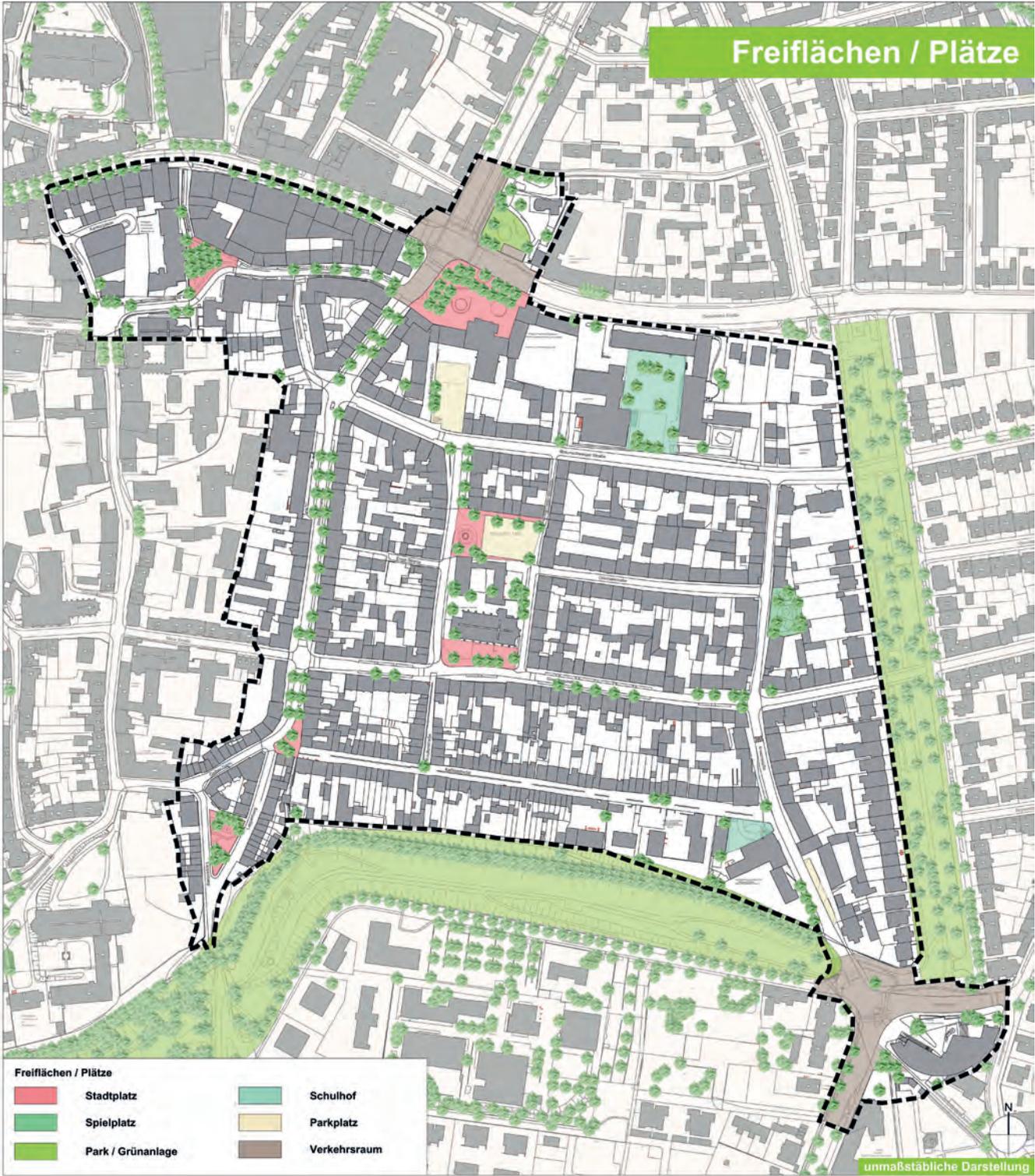
Neustädter Markt



Pelizaeusplatz



Spielplatz Annenstraße



Grün- und Freiflächen im Quartier (unmaßstäbliche Darstellung, eigene Erhebung, Kartengrundlage LGLN)



auf die Gestaltung, als auch die Abwesenheit von einladendem Straßenmobiliar zurückführen. Hinzukommt, dass insbesondere der Hindenburgplatz aufgrund der stark befahrenen Goslarschen Straße und Wollenweberstraße sehr laut ist.

4.7 DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Betrachtungsgebietes sind vor allem im südlichen Bereich eine Vielzahl von Denkmalen vorhanden und Teilbereiche sind als Gruppendenkmale in der Denkmalliste aufgeführt. Die Karte auf der folgenden Seite zeigt die denkmalgeschützten Gebäude und Strukturen auf.

Betroffen sind von den beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen möglicherweise nicht nur im Denkmalverzeichnis der Stadt Hildesheim eingetragene Bau- und Kunstdenkmale, sondern auch Maßnahmen in der Umgebung dieser Bau- und Kunstdenkmale. Dazu zählen Gebäude, Straßen, Wege, Plätze, Freiräume, Grünanlagen etc.

Für die Hildesheimer Neustadt ist dabei zu berücksichtigen, dass in fast allen Straßen des Betrachtungsgebietes eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen ist, bevor eine Maßnahme begonnen werden kann. Ausgenommen sind die Güntherstraße, die Friesenstraße, der westliche Bereich der Braunschweiger Straße, der nördliche Teil der Wollenweberstraße und die nördliche Annenstraße. Herzuleiten ist dieser Sachverhalt aus dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG): Nach § 8 NDSchG dürfen in der Umgebung eines Baudenkmals Anlagen nicht errichtet, geändert oder beseitigt werden, wenn dadurch das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigt wird. Bauliche Anlagen in der Umgebung eines Baudenkmals sind auch so zu gestalten und instand zu halten, dass eine solche Beeinträchtigung nicht eintritt.

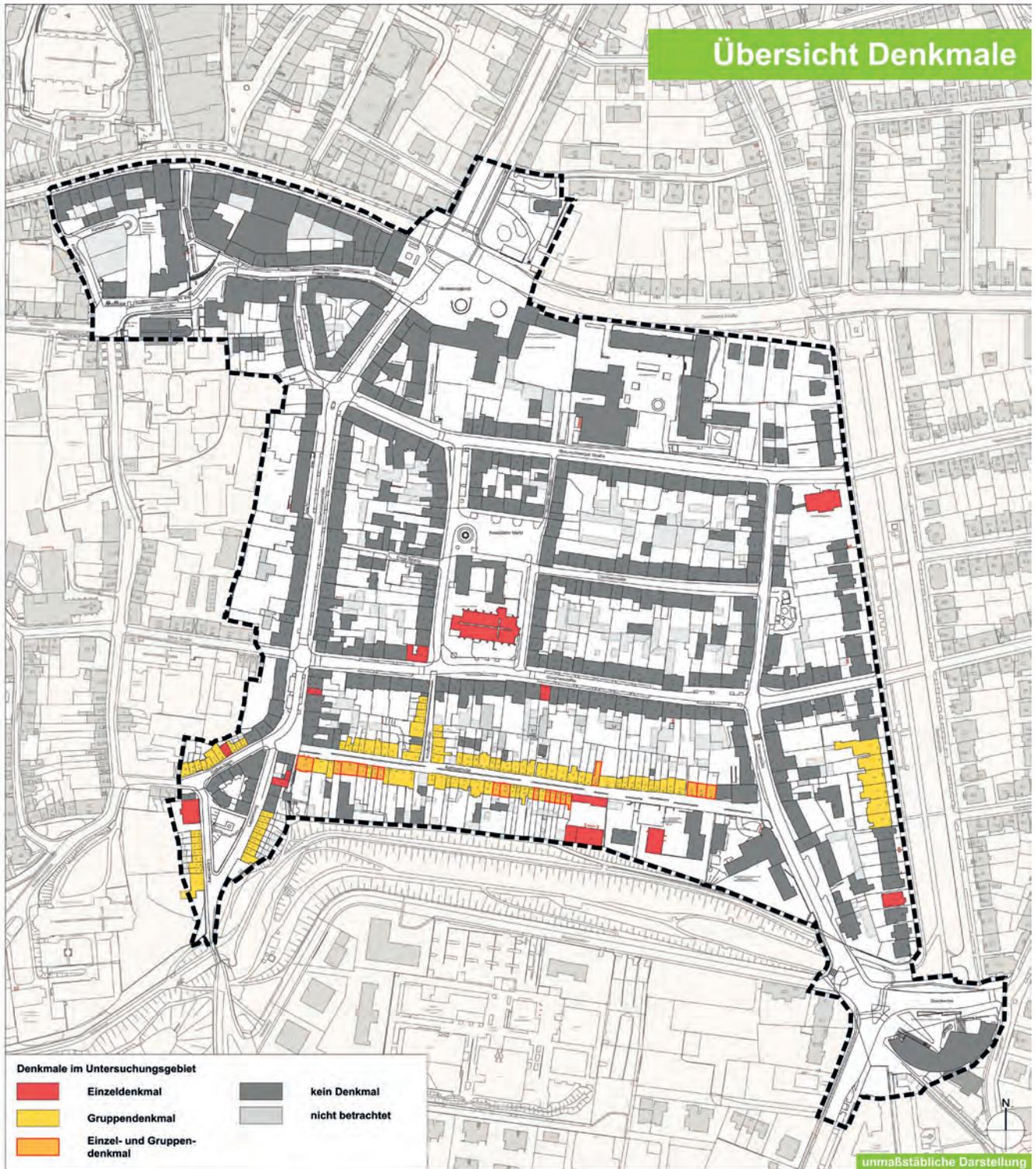
§ 8 NDSchG stellt Anforderungen an die Gestaltung von Anlagen in der Nachbarschaft von Baudenkmalen. Anlagen, die sich auf das Erscheinungsbild des Baudenkmals auswirken können, müssen in Kubatur, Größe, Form und gestalterischen Einzelheiten auf das benachbarte Denkmal Rücksicht nehmen.

Vorhaben in der Umgebung eines Baudenkmals haben demnach den Maßstab einzuhalten, den das Denkmal gesetzt hat. Sie dürfen es nicht erdrücken, verdrängen oder übertönen und die gebotene Achtung gegenüber den Werten erkennen lassen, die das Denkmal verkörpert.

Maßnahmen an einem Baudenkmal sowie in der Umgebung eines Baudenkmals sind nach § 10 NDSchG genehmigungspflichtig. Daher sind sämtliche geplante Maßnahmen frühzeitig und im Vorfeld der Planungen bei der Denkmalschutzbehörde der Stadt Hildesheim



Übersicht Denkmale



Denkmalschutz im Quartier (unmaßstäbliche Darstellung, eigene Erhebung, Kartengrundlage LGLN)

zu beantragen. Eine Umsetzung der Planungen ist erst nach Erteilung der denkmalrechtlichen Genehmigung, die mit Auflagen und Bedingungen versehen ist, möglich.

Eine Nichtbeachtung stellt nach § 35 NDSchG eine Ordnungswidrigkeit dar.

4.8 EIGENTÜMERSTRUKTUR

Die Eigentümerstruktur in der Hildesheimer Neustadt ist sehr heterogen. Viele Gebäude im Betrachtungsraum befinden sich im Privatbesitz und haben unterschiedliche Eigentümer. Von Bedeutung für die zukünftige Entwicklung des Quartiers ist vor allem, dass es wenige institutionelle Eigentümer gibt, sondern sehr viele Grundstücke im Besitz einer Privatperson sind. Bestände in der Hand einer Wohnungsbaugesellschaft oder einer anderen Immobiliengesellschaft sind nur vereinzelt vorhanden.

Mit Blick auf Maßnahmen zur Sanierung von Gebäuden im Quartier ist die Ansprache und Herangehensweise auf diese Rahmenbedingungen abzustimmen.

4.9 VERKEHRSINFRASTRUKTUR / VERKEHR UND MOBILITÄT

Das Untersuchungsgebiet wird von mehreren großen Straßen durchzogen bzw. tangiert. Die nördliche Grenze bildet die viel befahrene Goslarsche Straße/Schuhstraße. In direkter Umgebung zum Untersuchungsgebiet gibt es darüber hinaus weitere wichtige Hauptstraßen für Hildesheim. In kurzer Entfernung befinden sich die B1 und B6, die ein schnelles Erreichen der umliegenden Stadtteile, weiterer Hauptverkehrsachsen und anderer Oberzentren in der Metropolregion, wie etwa Hannover, Braunschweig, Salzgitter oder Wolfsburg ermöglichen.

Die Goschen- und Wollenweberstraße bilden die Hauptverkehrsachsen innerhalb der Hildesheimer Neustadt. Sie sind stark befahren. Dies hat einen großen Einfluss auf die Menschen und die Wohnqualität im Untersuchungsgebiet. In Verbindung hiermit stehen auch die angespannte Parksituation sowie der Komfort für Fahrradfahrer und Fußgänger. Die hohe Zahl an Autos, Kopfsteinpflaster und fehlende Fuß- bzw. Radwege haben einen großen Anteil an der fehlenden Attraktivität des Straßenraums für Fußgänger und Fahrradfahrer.

Die Zustände der Straßen in der Neustadt fallen dabei sehr unterschiedlich aus. Deutliche Unterschiede lassen sich bereits bei einer ersten Inaugenscheinnahme erkennen. So sind die Annenstraße, die östliche Goschenstraße, die Güntherstraße und die Braunschweiger Straße in einem schlechten Zustand. Die

Wollenweberstraße und die Goschenstraße sind in einem akzeptablen Zustand. Eine fachliche Expertise, die die Stadt im Jahr 2015 durchgeführt hat, zeigt ein deutlich schlechteres Bild der Straßenzustände auf. Die folgenden Einschätzungen betrachten die Fahrbahnen der begutachteten Straßen. Es lässt sich aber durchaus gut ableiten, dass dies dann auch für die Nebenanlagen zutrifft.

Straßenname	FGSV-Klassen*	Straßenname	FGSV-Klassen*
Am Kehrwieder	4	Keßlerstraße	3-4
Annenstraße	3,5-5,5	Knollenstraße	4
Braunschweiger Straße	1-5,5	Küsthardtstraße	4
Friesenstieg	4-5,5	Lappenberg	5
Friesenstraße	1,5-4	Neustädter Markt	4-5
Gelber Stern	1-4,5	Neustädter Stobenstraße	4
Goschenstraße	3-5,5	Pelizaeusplatz	2-3,5
Goschentor	4,5	Schuhstraße	2,5
Gütherstraße	5	Wollenweberstraße	2
Kantorgasse	5		

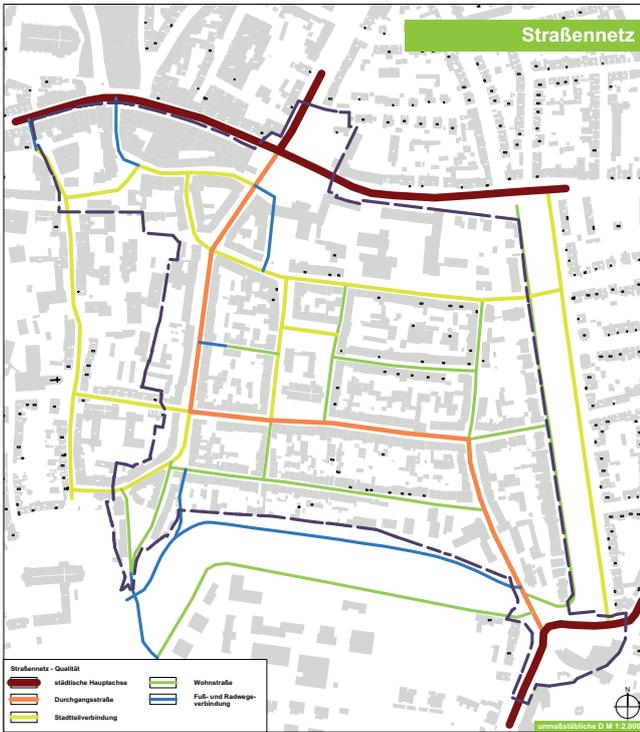
Straßenzustände (Quelle Stadt Hildesheim)

* Die FGSV-Klassen beschreiben die Zustandsklassen von Straßen und deren Notwendigkeit zur Erhaltung dieser, gem. den Grundlagen, die von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV) definiert wurden. Je höher der Wert der FGSV-Klasse ist, desto schlechter ist die Gebrauchsfähigkeit bzw. umso höher ist der Unterhaltungsaufwand.

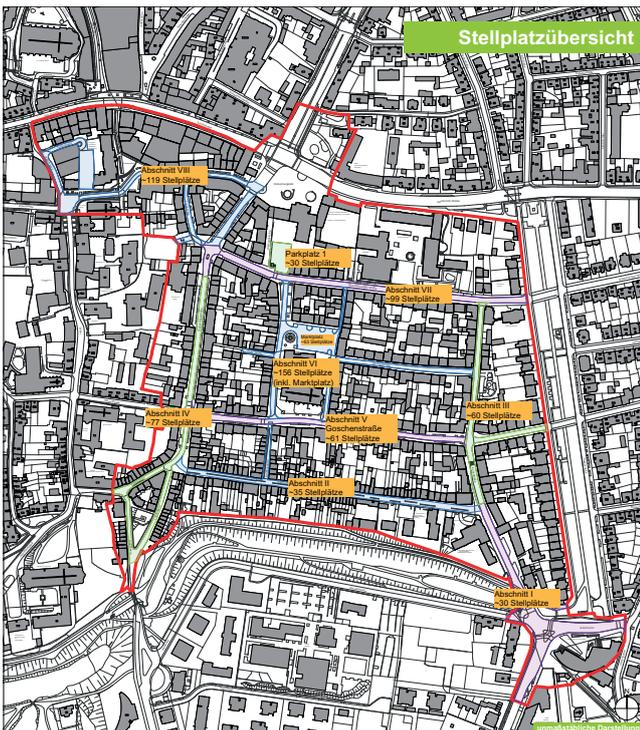
Unter Berücksichtigung, dass Maßnahmen an Straßen in den Zustandsklassen zwischen 3,5-4,5 nötig sind und über 5 die Straße dringend neu gemacht werden muss, wird deutlich, dass in der Neustadt Handlungsbedarf besteht.

Die Keßlerstraße und die Straße Am Lappenberg sind im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen in den 80er Jahren bereits einmal betrachtet und umgebaut worden.

Der Radverkehr bzw. die fehlende Infrastruktur stellen eine Schwäche des Stadtteils dar. Durch das Nichtvorhandensein der nötigen Radwege ist die Nutzung des



Straßenhierarchie in der Neustadt (unmaßst. Darstellung, eigene Erhebung, Kartengrundlage LGLN)



Stellplätze in der Neustadt (unmaßst. Darstellung, eigene Erhebung, Kartengrundlage LGLN)



Fahrrades unattraktiv. Darüber hinaus ist nicht klar, welcher Verkehrsteilnehmer Vorrang hat. Dies kann zu Konflikten zwischen den einzelnen Verkehrsteilnehmern führen. Aufgrund der fehlenden Infrastruktur sind die Fahrradfahrer gezwungen auf der Straße zu fahren oder Fußwege zu nutzen. In einigen Teilen des Gebietes befindet sich Kopfsteinpflaster. Dieser Straßenbelag ist besonders ungeeignet für das Radfahren. Insbesondere bei Nässe ist eine Nutzung der Straße somit unmöglich. Hinzu kommt, dass es in der Vergangenheit zu Unfällen mit Fahrrädern gekommen ist und somit die Sicherheit mangelhaft ist. Laut des Radverkehrskonzeptes aus dem Jahr 2018 gibt es in der Neustadt zwei Bereiche, die zu den unfallauffälligsten Bereichen der Stadt gehören. An der Wollenweberstraße (Hindenburgplatz – Keßlerstraße) kam es zu sechs Unfällen. Der Streckenabschnitt belegt damit Platz 2 der unfallanfälligesten Streckenabschnitte der Stadt Hildesheim. Auch an der Annenstraße (Braunschweigerstr. – Goschentor) kam es auch zu fünf Unfällen. Diese Straße belegt hiermit Platz 5. Nach Einschätzung des Radverkehrskonzeptes ist jedoch im Vergleich zu anderen Städten kein unverhältnismäßig hohes Unfallaufkommen abzulesen.

In und rund um das Untersuchungsgebiet befinden sich diverse Bushaltestellen, die die Neustadt an den öffentlichen Nahverkehr anbinden. Wenige Gehminuten außerhalb des Gebietes, im Osten, befindet sich die Bahnhaltestelle Hildesheim-Ost. Hier halten die Regionalbahnen RB 79 (Hildesheim – Bodenburg) und RE10 (Hannover – Bad Harzburg). Innerhalb von einer halben Stunde lässt sich so beispielsweise Hannover erreichen.

Aufgrund der engen stadträumlichen Strukturen und der fehlenden Freiflächen, sind nur wenige ausgewiesene Parkflächen in der Neustadt vorhanden. Dabei handelt es sich zum einen um den Neustädter Markt, der außerhalb der Markttag als zentraler Parkplatz genutzt wird, um eine Fläche östlich der Küsthardtstraße, die ebenfalls als öffentlicher Parkplatz ausgewiesen ist und zum anderen ist eine weitere Fläche im südlichen Bereich der Annenstraße vorzufinden. Des Weiteren werden die Straßenräume im Quartier als Stellplätze genutzt.

Im Zuge der Erarbeitung des Konzeptes ist eine überschlägige Ermittlung der Stellplätze (Parkplätze und Stellplätze im öffentlichen Raum ohne Berücksichtigung von privaten Stellplätzen) innerhalb des Untersuchungsgebietes, im Rahmen einer Luftbildauswertung und der Einbindung der Vor-Ort-Bestandsaufnahmen, durchgeführt worden, um eine Einschätzung zu gewinnen, über welche Stellplatzzahlen man in der Hildesheimer Neustadt überhaupt spricht. Vor allem mit Blick auf Projektansätze zur Umgestaltung von Stadtbereichen, können diese als Diskussionsgrundlage dienen. Die Zählung ergab eine Anzahl von fast 700 Stellplätze, die sich im Betrachtungsraum (siehe Abb. links) verteilen.

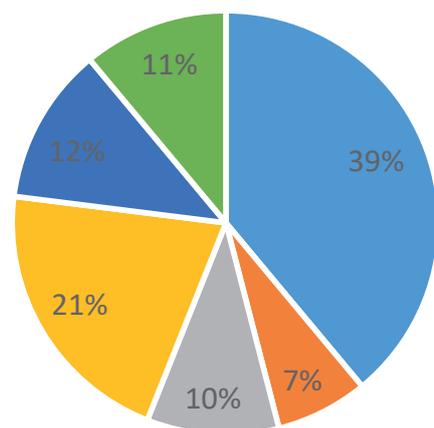
Abschnitt	Straßennamen	Stellplätze
I	Goschentor	30
II	Keßlerstraße	35
III	Annenstraße	60
IV	Wollenweberstr. / Lappenberg	77
V	Goschenstraße	61
VI	Neustädter Markt / Güntherstraße (nur Marktplatz)	176 (63)
VII	Braunschweiger Straße	99
VIII	Friesenstraße	119
Parkplatz I	Küsthardtstraße	30
Gesamt	Gesamter Betrachtungsraum	687

Stellplätze im öffentlichen Raum in der Neustadt

Insbesondere auf dem Neustädter Markt sowie in der schmalen Keßlerstraße führt die aktuelle Situation zu einer Abwertung des Platz- bzw. Straßenbildes.

Gleichzeitig ist allerdings zu berücksichtigen, dass das Thema der Stellplätze, vor allem für die Bewohnerschaft der Hildesheimer Neustadt von Bedeutung ist und in den weiteren Planungen mit einfließen muss. Die Umfrage bei den Eigentümern hat bei der Frage „Was fehlt im Umfeld“ deutlich hervorgebracht, dass

- Priv. SP/Parken
- Priv. Gr.
- Öff. Gr.
- Abstfl.
- Wege
- Sonst.**



Umfrage bei Hauseigentümern - Was fehlt im Umfeld?

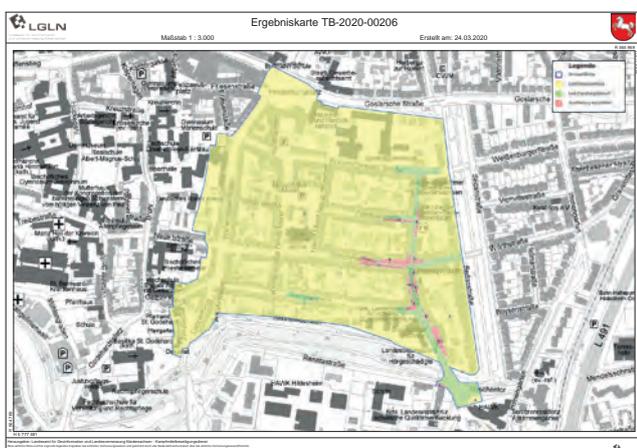
ausreichend nicht Stellplätze für die dort Lebenden im Quartier vorhanden sind. In weiteren Planungen sind die Untersuchungen zu den vorhandenen Stellplätzen und der Wunsch nach mehr Stellplätzen zu berücksichtigen und abzuwägen.

4.10 BODEN/BODENSCHUTZ/ BODENBELASTUNG / KAMPFMITTEL

Es handelt sich im Untersuchungsgebiet um ein Lössgebiet mit dem Bodentyp Mittlere Parabraunerde. Die Neustadt stellt sich als stark versiegelter Bereich dar. Neben der dichten Baustruktur tragen die ebenfalls stark verdichteten Innenbereiche dazu bei. Grünflächen sind nur sehr vereinzelt zu verzeichnen.

Ein Teil der Grundstücke im Planbereich wird aufgrund der früheren und derzeitigen Nutzungen nachrichtlich im Altlasten- und Verdachtsflächenkataster der Stadt Hildesheim geführt. Es handelt sich jedoch nicht um Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des BBodSchG. Es liegen auch keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Schadstoffbelastungen vor.

Die Rückmeldung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat ergeben, dass im überwiegenden Teil der Hildesheimer Neustadt noch keine Luftbildauswertungen zu Kampfmittelverdachtsflächen durchgeführt wurden, so dass eine entsprechende Beauftragung für den Betrachtungsbereich empfohlen wird. Für kleinteilige Räume wird bereits aktuell eine Sondierung empfohlen und in einigen Straßenabschnitten kann ein Kampfmittelverdacht aufgrund von Baumaßnahmen in den vergangenen Jahren ausgeschlossen werden. Es erfolgt der Verweis auf die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes im Anhang des Konzeptes, wo auch die Karte nochmals größer vorhanden ist.



Karte des Kampfmittelbeseitigungsdienstes - gelbe Bereiche - Empfehlung Luftbildauswertung, grüne Bereiche - keine Verdachtsfläche, rote Bereiche - Sondierung empfohlen (unmaßstäbliche Darstellung, Quelle LGLN)

4.11 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

Der Stadtteil ist seit dem 13. Jh. durch schriftliche Quellen überliefert. Die bis jetzt bekannten Bodenfunde zeigen eine kontinuierliche Bebauung und Infrastruktur seit dem Mittelalter bis in die Gegenwart. Es gibt auch einen Hinweis auf Siedlungsspuren aus der Jungsteinzeit. Bei möglichen Erdarbeiten oder Bauvorhaben, die im Rahmen der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden sollen, ist daher dringend mit dem Auftreten entsprechender Funde und Befunde zu rechnen. Dabei handelt es sich um Kulturdenkmale im Sinne von § 3 Absatz 4 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz, i.F. NDSchG.

Es muss bei allen Maßnahmen innerhalb des Betrachtungsgebietes sichergestellt werden, dass im geplanten Sanierungsgebiet vorhandene archäologische Funde und Befunde vor ihrer unwiederbringlichen Zerstörung durch mögliche Baumaßnahmen sach- und fachgerecht dokumentiert und geborgen werden.

Sämtliche Erdarbeiten im Sanierungsgebiet/ Fördergebiet werden daher einer denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 13 in Verbindung mit § 12 NDSchG bedürfen. Die Genehmigung, die im Vorfeld bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist, wird nur unter entsprechenden Auflagen und Hinweisen erteilt werden. Auf die Bestimmungen des § 6 Abs. 3 NDSchG („Veranlasserprinzip“) wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen.

4.12 TOURISMUS/KULTUR UND FREIZEIT

Zusammen mit der Lüneburger Heide gehört der Raum Hannover-Hildesheim zu den Gebieten in Niedersachsen mit den meisten Gästeankünften. Mehr als 2.300.000 Menschen (Stand 2015) besuchen jährlich das Gebiet Hannover-Hildesheim. Damit befindet sich die Region auf Platz 1 in Niedersachsen, dicht gefolgt von der Lüneburger Heide und der Nordseeküste. Bei der Zahl der Gästeübernachtungen belegt das Gebiet Hannover-Hildesheim jedoch nur Platz 5 im niedersächsischen Vergleich.

Innerhalb der Hildesheimer Innenstadt finden sich einige touristische Highlights. Da Hildesheim für seine Kirchenbauten bekannt ist, lassen sich hier verschiedenste Sakralbauten besichtigen. Zu den Besonderheiten gehören die Andreaskirche, sowie der Bereich rund um die UNESCO-Welterbestätten Mariendom Rosentock und die Michaeliskirche. Des Weiteren wird der Marktplatz mit dem Rathaus und das Knochenhauer Amtshaus häufig von Touristen besichtigt.

Abgesehen vom Knochenhauer Amtshaus und dem Umgestülpten Zuckerhut gibt es nur wenige Fachwerkhäuser in der Innenstadt. Die Keßlerstraße in der

Hildesheimer Neustadt ist, neben der Straße Brühl in der Stadtmitte, der einzige erhaltene Straßenzug mit Fachwerkbauten. In direkter Umgebung zur Keßlerstraße befinden sich auch der Kehrwiederturm aus dem 14. Jahrhundert sowie die ehemaligen Wallanlagen der Stadt Hildesheim, der Kehrwiederwall.

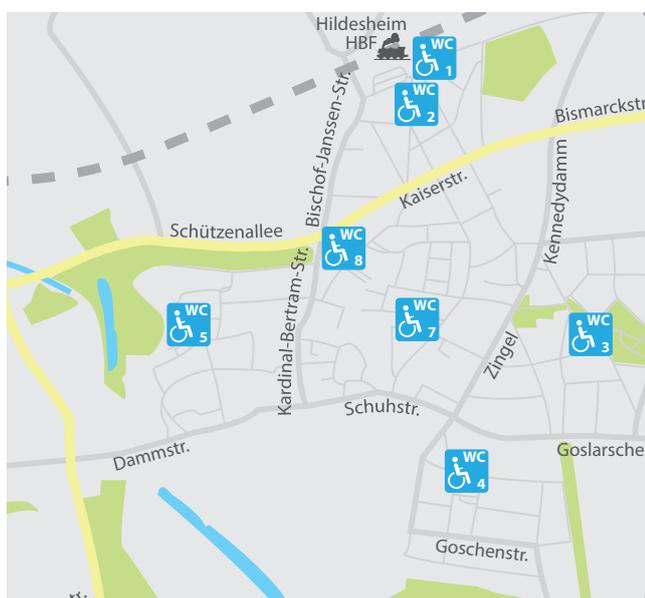
Freizeiteinrichtungen mit einem nennenswerten Besucheraufkommen sind im Nord-Westen der Innenstadt das Roemer- und Pelizaeus-Museum sowie das Schwimmbad „Wasserparadies“ in der Nähe des Hauptbahnhofs. Das Roemer- und Pelizaeus-Museum hat aufgrund seiner umfangreichen Altägyptensammlung einen weltweiten Bekanntheitsgrad. Weniger bekannt, jedoch auch eine Besonderheit, ist das Stadtmuseum im wiederaufgebauten Knochenhauer Amtshaus.

Das Weltkulturerbe ist Teil der sogenannten Rosenroute. Auch durch einen Teil der Neustadt führt diese Route, die die wichtigsten Sehenswürdigkeiten der Stadt auf verschiedenen Teilstrecken miteinander verbindet. Durch Rosenpflastersteine ist der Weg auf der Straße markiert. Die Route führt zu den Sehenswürdigkeiten, wie dem Mariendom, dem Knochenhaueramtshaus, den Fachwerkhäusern in der Neustadt und dem Kehrwiederwall.

Die Hildesheimer Innenstadt bietet eine Vielzahl an Geschäften. Neben den beliebten Einkaufsstraßen und der Arneken Galerie, bietet auch die Schuhstraße in der Neustadt einige Geschäfte und Gastronomie in den umliegenden Straßen. Insbesondere die Friesenstraße verfügt über ein breitgefächertes Angebot.

4.13 BARRIEREFREIHEIT UND TEILHABE

Die Stadt Hildesheim hat in Zusammenarbeit mit dem Behinderten- und Inklusionsbeirat einen Wegweiser



Barrierefreie öffentliche Toiletten (Quelle Wegweiser Barrierefrei Stadt Hildesheim)

erarbeitet, welcher es Menschen mit einer Beeinträchtigung erleichtern soll Leistungen und Unterstützungsangebote in der Stadt zu finden und somit die Teilhabe zu verbessern. Der Wegweiser gibt einen Überblick über wichtige Beratungskontakte und Leistungsangebote, die in Hildesheim angeboten werden. Themenfelder, wie Beratung, Wohnen, Gesundheit, aber auch Kultur und Freizeit umfasst der Wegweiser. Auch das Thema Mobilität spielt eine leitende Rolle. So werden barrierefreie Haltestellen des ÖPNV, barrierefreie Parkplätze und öffentliche Toiletten ausgewiesen.

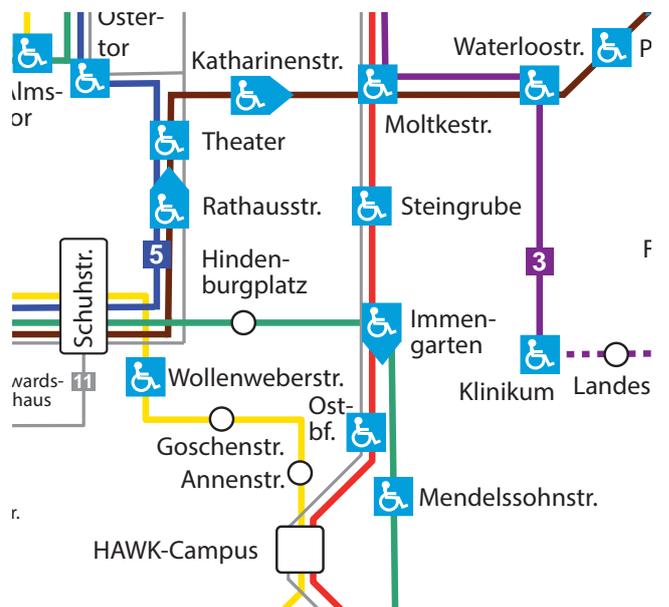
Bei einer Betrachtung der Hildesheimer Neustadt sind laut des Wegweisers fast alle Haltestellen, bis auf die Wollenweberstraße, nicht barrierefrei zugänglich.

Abgesehen von Parkplätzen, behindertengerechte WCs und Haltestellen, ist der öffentliche Raum wenig barrierefrei ausgerichtet. Schlechte Fußwege, teilweise hohe Bordsteine und Kanten behindern Menschen mit Einschränkungen oder auch Personen mit Kinderwagen stark.

Innerhalb der Neustadt gibt es wenige Orte in den öffentlichen Räumen, die zum Verweilen einladen. Lediglich die gastronomischen Einrichtungen, können einen gewissen Flair entfalten, wobei das Gesamtumfeld dann immer noch verbesserungswürdig ist. Es gibt schlicht weg nur ganz wenige Sitzmöglichkeiten in der Neustadt.

- Behinderten-Parkplätze:

Friesenstieg (Vor dem Haus Nr. 7), Goslarische Straße 3, vor dem Haupteingang des Gewerbeaufsichtsamtes, Kläperhagen 3, Neustädter Markt 41/Enge Straße, Pelizäusplatz



Überblick barrierefreie Haltestelle (Quelle Wegweiser Barrierefrei Stadt Hildesheim)

5 STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Das Untersuchungsgebiet hat eine lange Geschichte und trägt durch seine gut erhaltenden denkmalgeschützten Bauwerke zu einem positiven Stadtbild und Atmosphäre Hildesheims bei. Von besonderer Bedeutung ist der rechteckige Marktplatz im Herzen des Untersuchungsgebietes. Neben dem klassischen Marktangebot an zwei Tagen die Woche ist er ein wichtiger Treffpunkt im Stadtteil.

Die Neustadt weist jedoch auch deutliche städtebauliche Missstände aus, die zu einer Abwertung der Wahrnehmung der stadträumlichen Qualitäten führen. Um den Handlungsbedarf in der Hildesheimer Neustadt zu verdeutlichen, werden im Folgenden Substanzschwächen, Funktionsschwächen sowie weitere Missstände im Untersuchungsgebiet aufgezeigt.

5.1 SUBSTANZSCHWÄCHEN

Die Bestandaufnahme und Analyse machten deutlich, dass die Hildesheimer Neustadt sehr unterschiedlich geprägt ist. Sie kann nach funktionalen und städtebaulichen Gegebenheiten in unterschiedliche Teilräume gegliedert werden. Dabei besitzt jeder Teilraum unterschiedliche Stärken und Schwächen, Mängel und Potenziale, so dass die nachfolgenden Betrachtungen für das Gesamtgebiet aufgestellt werden, sich aber nicht in allen Teilbereichen mit der gleichen Ausformung und Intensität wiederfinden.

Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten

Die Hildesheimer Neustadt weist eine hohe Dichte im gesamten Quartier auf. Die Innenhöfe sind vielfach mit Nebengebäuden besetzt, die zum Teil auch gewerblich genutzt werden. Gartenbereiche können sich nur einzeln ausbilden. Die sehr hohe Grundstücksüberbauung und eine nahezu durchgängige 3-4 geschossige Bebauung führen zu teilweise deutlichen Beeinträchtigungen in der Belichtung, Besonnung und Belüftung.

Für die Neustadt ist für einige Teilräume, vor allen in den dichten Innenhofbereichen eine Beeinträchtigung der Belichtung, Besonnung und Belüftung von Wohn- und Arbeitsstätten zu konstatieren.

Bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten

Vor allem im Bereich der Neubauten der 50er und 60 Jahre, im östlichen Bereich der Hildesheimer Neustadt entsprechen die Gebäude nicht mehr den heuti-

gen und zukünftigen Anforderungen an energieoptimierte und barrierearme, erschließungstechnisch gut erreichbare Wohn- und Arbeitsstätten. Aufgrund des Gebäudealters entsprechen viele Gebäude nicht den heutigen energetischen Anforderungen und weisen baualtersbedingt entsprechende Mängel und Missstände hinsichtlich Gebäudezustand und -ausstattung auf. Hierzu gehören unzeitgemäße Arbeitssituationen (Belichtung und Belüftung), kleinteilige Grundstücks- und Grundrissparzellierungen, veralteter Standard im Bereich von Heizung und Sanitärausstattung.

Die Substanz der Gebäude kann nicht generalisiert dargestellt werden. Es gibt viele Gebäude, die bereits aufwendig saniert wurden und ein sehr ansprechendes Äußeres vorweisen. Weiterhin gibt es Gebäude die entgegengesetzt in einem sehr schlechten Zustand sind und zwingend saniert werden müssen. Größere Defizite lassen sich im östlichen Teilbereich mit Blick auf die energetischen Qualitäten erkennen. Hier besteht ein größerer Handlungsbedarf, gerade vor dem Hintergrund der aktuellen klimatischen Zielsetzungen.

Leerstände der Gewerbeimmobilien waren bis vor kurzem ebenfalls verstärkt zu verzeichnen. Das sie das Quartier sind gänzlich negativ prägen, liegt an der sehr aktiven Bürgerschaft und der Initiative Neustadt, die gemeinsam mit der Wirtschaftsförderung daran gearbeitet hat, Leerstände mit Leben zu füllen.

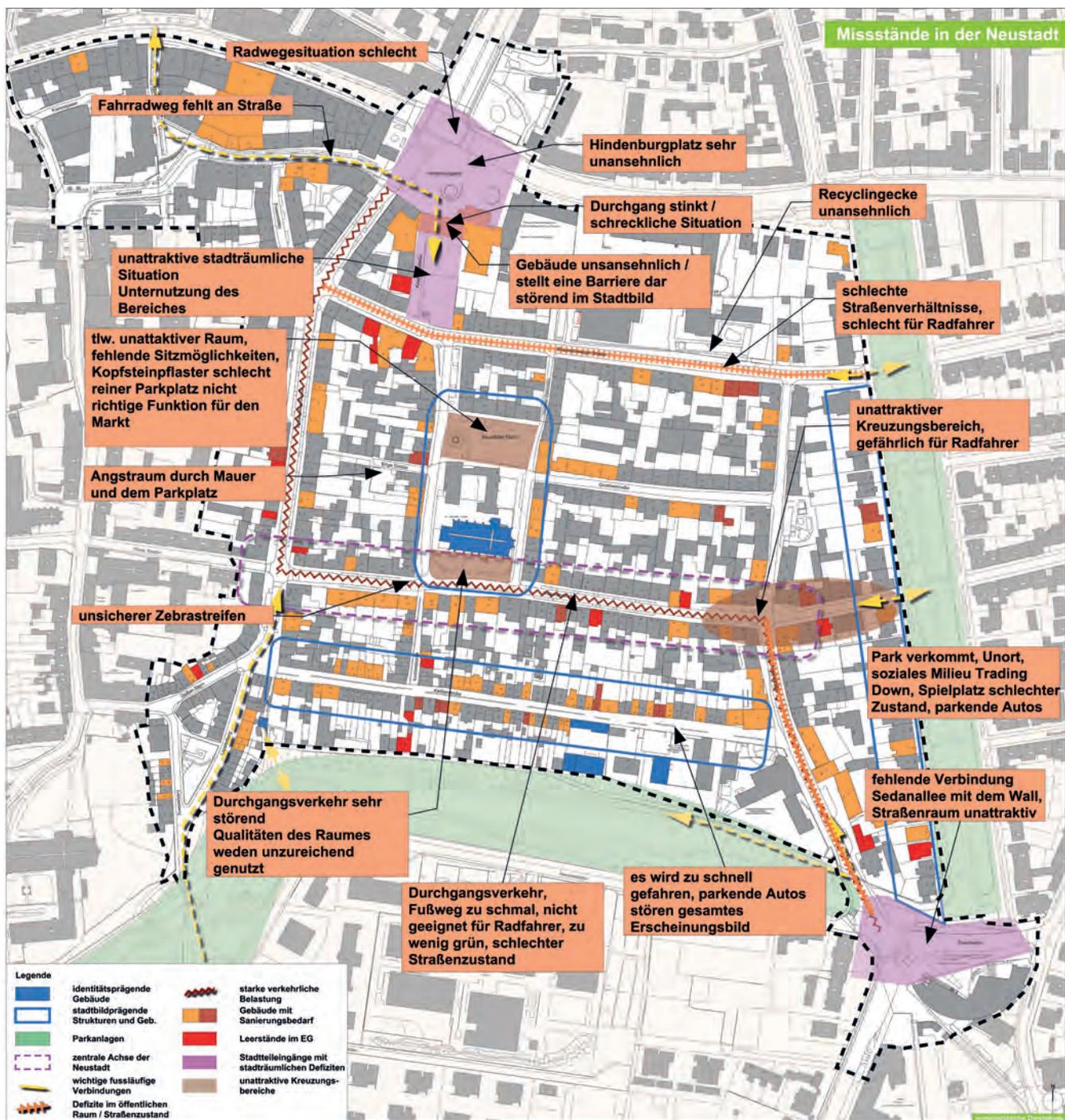
Zugänglichkeit der Grundstücke

Die Grundstücke sind fast ausschließlich durch die Haupteinfahrachsen erschlossen. Die überwiegend geschlossene Bauweise hat zur Folge, dass Ideen und Ansätze zur Nachnutzung von Innenbereichen bzw. den rückwärtigen Grundstücksbereichen, nur mit der Sicherung von Zufahrtsmöglichkeiten bestehen und somit eine gewisse Abhängigkeit besteht.

Bei der Nachnutzung von Blockinnenbereichen ist weiterhin zu berücksichtigen, dass Behinderungen von Fußgängern und dem fließenden Verkehr bei der Ausfahrtssituation möglichst zu vermeiden sind.

Insgesamt ist die Zugänglichkeit deutlich eingeschränkt, so dass sich auch die Verwertungsmöglichkeiten für die hiervon betroffenen Bereiche erschweren.

Gerade mit Blick auf den Umgang mit dem ruhenden Verkehr oder der Möglichkeit gemeinsame Mobilitätskonzepte (Car-Sharing) zu entwickeln, könnten die Innenbereiche einen Beitrag leisten, da im öffentlichen Raum nur wenig Flächen zur Verfügung stehen.



Misstände in der Neustadt (unmaßstäbliche Darstellung, eigene Erhebung, Kartengrundlage LGLN)

Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten

Das Untersuchungsgebiet ist durch innenstadttypische Mischung von unterschiedlichen Wohnverhältnissen und -situationen und unterschiedlichen Arbeitsstätten (Handel, Dienstleistungen, Gastronomie) geprägt. Vereinzelt kommt es hierdurch zu gegenseitigen Beeinträchtigungen und Nutzungskonflikten. Stark emitierende Arbeitsstätten sind im Untersuchungsgebiet jedoch nicht vorhanden.

Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,

Die stadtteilprägenden Freiräume wie der Neustädter Markt, der Hindenburgplatz und der Vorplatz der Lambertikirche sind unattraktiv und laden nicht zum Verweilen ein. Ihre freiräumlichen Qualitäten werden durch die aktuellen Nutzungen deutlich eingeschränkt. Der Neustädter Markt dient vorrangig als Stellplatz, der Kirchenvorplatz wird negativ durch den starken Verkehr auf der Goschenstraße geprägt und der Hindenburgplatz stellt sich in der Gesamtgestaltung als wenig ansprechend dar.

Der Marktplatz als zentraler Ort der Hildesheimer Neustadt kann durch seine substanziellen Defizite seine Qualitäten für das Quartier nicht entfalten. Es sind keine Bereiche die zum Aufenthalt einladen vorhanden, die Beläge der Fahrbahnen und der Gehwege sind in einem sehr schlechten Zustand. Es sind viele Barrieren vorhanden, die zum Teil richtige Hindernisse darstellen und der Hildesheimer Markt weit von einer barrierearmen Gestaltung entfernt ist. Den gastronomischen Einrichtungen im Umfeld des zentralen Platzes fehlt es an attraktiven Aufstellmöglichkeiten für die Außengastronomie. Fehlende Ausstattungen mit unterschiedlichen Infrastrukturpunkten (Bsp. Wasser und Strom) verhindern eine vielfältigere Nutzung des Hildesheimer Marktplatzes für kulturelle und freizeitrelevante Nutzungen.

Zu nennen ist ebenfalls die Freifläche des Spielplatzes an der Annenstraße. Ein wichtiger Ort für das gesamte Stadtquartier, da nur wenige derartige Freiräume vorhanden sind. Die Fläche ist aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeiten nur unzureichend und entspricht nicht den Anforderungen eines modernen Spielplatzes. Hier sind Verbesserungen und eine Aufwertung erforderlich.

Substanzschwächen finden sich weiterführend in der Küsthardtstraße als Straßenplatz und dem Hindenburgplatz wieder. Zentrale Bereiche und Eingänge des Stadtquartiers erfüllen aufgrund der Mängel nicht die für das Quartier notwendigen Qualitäten.

Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen

Im Untersuchungsgebiet sind keine besonders lärmintensiven Betriebe vorhanden. Es handelt sich überwiegend um ein Wohnquartier, dass durch Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe, sowie gastronomische Einrichtungen, vor allem im Erdgeschoss, von denen zeitweise Lärmbeeinträchtigungen bei der Belieferung mit Waren oder Publikumsverkehr in den Abendstunden einhergehen. Aufgrund der engen räumlichen Funktionsmischung kann dies punktuell zu Beeinträchtigungen von Anwohnern führen.

Gravierender als die Beeinträchtigungen aus der Durchmischung mit Handels- und gastronomischen Betrieben dürften die Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sein. Dies gilt insbesondere für den Bereich Wollenweberstraße, Goschenstraße und Annenstraße. Die beschriebene Achse durch die Hildesheimer Neustadt wird sehr stark vom Durchgangsverkehr in Nord-Süd-Richtung negativ geprägt. Der Zielverkehr ins Quartier selbst stellt sich sehr untergeordnet dar.

Vorhandene Erschließung

Die Erschließung des Quartiers ist gewährleistet und leistungsfähig. Die Zustände der Straßenräume sind allerdings oftmals sehr schlecht.

Mit Blick auf die Hildesheimer Neustadt fällt zunächst der schlechte Zustand der Straßen im Quartier auf. Die Fahrbahn und die Fußwege sind zum Teil stark sanierungsbedürftig. Die Ausgestaltung ist nicht barrierearm und die Fußwege sind in Teilbereichen sehr schmal, so dass nur eine eingeschränkte Durchlässigkeit besteht und der Straßenraum wenig attraktiv ist.

Die energetische Beschaffenheit unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

Viele Gebäude stammen aus der Nachkriegszeit und im Bereich der Keßlerstraße und dem Lappenberg sind historische Gebäude erhalten geblieben. Es ist aber festzuhalten, dass ein Großteil der Gebäude vor der ersten Wärmeschutzverordnung von 1978 errichtet worden ist.

Die Ergebnisse der durchgeführten Eigentümerbeteiligung können tendenziell auf die anderen Bestände übertragen werden.

Die Bestandsaufnahme und Analyse in der Hildesheimer Neustadt haben deutliche Mängel an den Gebäuden, wie Schäden an Fenstern und Türen, fehlende Dämmung von Fassade und Dach, festgestellt.

Bezieht man das Gebäudealter und den augenscheinlichen Erhaltungszustand der Gebäude mit ein, ist davon auszugehen, dass insgesamt eine mangelhafte



Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung vorliegt. D. h., dass aufgrund des Gebäudezustandes und des Alters der in den Gebäuden eingebauten Heizsysteme hohe Energieverbräuche und damit hohe CO₂-Emissionen zu erwarten sind.

Es ist ebenfalls zu berücksichtigen, dass die Hildesheimer Neustadt sehr stark baulich verdichtet ist und nur wenige Frei- und Grünflächen vorhanden sind.

Fazit

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich für viele der oben genannten Kriterien in der Neustadt Substanzschwächen im Sinne des § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB aufzeigen lassen. Wenngleich die städtebaulichen Missstände unterschiedlich stark ausgeprägt sind, gibt es umgekehrt keinen Teilraum innerhalb des Untersuchungsgebietes, indem keine der vorgenannten Kriterien vorliegen.

5.2 FUNKTIONSSCHWÄCHEN

Das Untersuchungsgebiet weist eine hohe Bebauungsdichte und eine überwiegend geschlossene Blockrandbebauung auf und verfügt über wenige Freiflächen. Die vorhandenen Flächen, wie etwa der Neustädter Markt oder der Platz an der Küsthardtstraße werden vorrangig als Stellplätze für PKWs genutzt. Aufenthaltsflächen und attraktive Freiräume sind im Quartier sehr unzureichend vorhanden und die Anbindung an die den Stadtteil umgebenden Freiflächen ist verbesserungswürdig. Vorhandene Plätze und öffentliche Räume (Neustädter Markt, Hindenburgplatz, Küsthardtstraße, u.a.) besitzen die Chance Angebote der Aufenthaltsqualität zu generieren, aktuell sind sie aber nicht vorhanden. Es gibt weder Sitzmöglichkeiten und ansprechende grünräumliche oder stadträumlich ansprechende Gestaltungen, die zum Verweilen einladen.

Vor allem der Gebäudebestand aus den 50er und 60er Jahren ist oft unsaniert, was zum Verlust eines attraktiven Wohnraumes führen kann und gleichzeitig liegen die Funktionsschwächen in der fehlenden Relevanz für den Klimaschutz.

Einige Gebäude und Ladengeschäfte stehen in der Neustadt leer, so dass Maßnahmen am Gebäude selbst und am Umfeld erforderlich werden. Bei Leerstand und Verfall besteht die Gefahr, dass sich die Abwärtsspitale auf die benachbarten Gebäude ausweiten könnte.

Funktionsschwächen sind den Straßenräumen zuzuordnen, wenn es um die Sicherung von attraktiven Wegen für den Radfahrenden und den Fußgängern handelt. Die Bedeutung der öffentlichen Räume ist noch zu stark auf das Auto fokussiert und das Verkehrsaufkommen, vor allem auf den Hauptstrecken, ist sehr hoch. Dabei handelt es sich nicht um Zielverkehr, son-

dern zu großen Teilen um Durchgangsverkehr.

In vielen Bereichen des öffentlichen Raumes ist eine barrierefreie oder zumindest barrierearme Gestaltung nicht vorhanden und die Erreichbarkeit dadurch eingeschränkt ist.

5.3 MISSSTÄNDE IM UNTERSUCHUNGSGBIET

Die Substanz- und Funktionsmängel haben die wesentlichen Mängel im Untersuchungsgebiet aufgeführt. Als besondere Missstände im Quartier sind der hohe Durchgangsverkehr und die daraus resultierenden Belastungen aufzuführen. Als Missstand ist ebenfalls der Bereich Küsthardtstraße, Durchgang Hindenburgplatz und der Hindenburgplatz selbst zu nennen.

Zentrale Orte lassen sich somit sehr gut innerhalb des Betrachtungsgebietes verorten. Die ihnen grundsätzlich zuzusprechenden Funktionen der Bereitstellung von attraktiven Freiräumen mit Aufenthaltsqualitäten und der Sicherung einer ansprechenden Verbindungsfunktionen erfüllen sie allerdings nur sehr unzureichend.



6 STÄRKEN UND SCHWÄCHEN

6.1 EINZELHANDEL UND NAHVERSORGUNG

Stärken/ Potenziale

- breitgefächertes Angebot an Einzelhandel und Nahversorgern im Untersuchungsgebiet und weiteren Umfeld
- viele inhabergeführte Geschäfte
- Nähe zur Innenstadt und den Haupteinkaufstraßen
- ausreichende Anzahl an Parkplätzen
- wenig Leerstände
- vorhandene Leerstände zur Nutzung innovativer Geschäftsideen, Neuansiedlung sowie studentischer Projekte
- funktionierendes Stadtteilzentrum
- kleine Läden bieten ein differenziertes Angebot
- attraktiver Wochenmarkt

Schwächen/Entwicklungshemmnisse

- spezialisiertes Angebot an Gütern des täglichen Bedarfs für eine spezielle Zielgruppe
- hohe Konzentration von Einzelhandel im Nord-Westen
- geringes Angebot an Einzelhandel und Nahversorgung im Süden
- fehlende Barrierefreiheit
- geringe Flächengröße
- geringe Zahl an ausgewiesenen barrierefreie Parkplätze
- Funktionsverlust
- fehlende attraktive Verbindung zur Kernstadt
- Randlage zur Innenstadt
- sinkende Zahl an Marktständen

Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- Barrierefreiheit ausbauen und barrierearme Fußwegeverbindungen schaffen
- Nähe zur Innenstadt nutzen und Attraktivität des Einzelhandels steigern

6.2 GEWERBE UND HANDWERK

Stärken/ Potenziale

- Nutzungsmischung durch Handwerk
- Spezialisiertes Handwerk (z.B. Lederwerkstatt)
- Kunsthandwerk

Schwächen/Entwicklungshemmnisse

- erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Anlieferverkehr

Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- Erhalt der Verträglichkeit zwischen Gewerbe und Wohnen
- Wohnraum sollte möglichst nicht für gewerbliche Zwecke umgenutzt werden

6.3 STÄDTEBAU UND GEBÄUDESUBSTANZ

Stärken/ Potenziale

- historischer Stadtgrundriss, Wallanlagen und geringe Kriegszerstörungen
- höchste Denkmaldichte Hildesheims vor allem in der Keßlerstraße
- hohe Anzahl an historischen Fachwerkhäusern
- wenig Leerstände
- vielfältige Stadtteil-, Siedlungs- und städtebauliche Qualitäten
- Wohnraumangebot mit günstigen Mieten

Schwächen/Entwicklungshemmnisse

- hohe Bebauungsdichte
- wenig Freiräume (geringes Angebot an privaten Freiflächen, wenig öffentliche Freiflächen)
- Modernisierung und Umbau von Gebäuden ist mit hohen finanziellen Kosten verbunden
- bei Fachwerkhäusern ist eine energetische Sanierung nur eingeschränkt möglich
- wenig Leerstände führen zu geringen Entwicklungsmöglichkeiten
- Substanzmängel im öffentlichen Raum und Gebäuden

Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- flächendeckende Modernisierung des Gebäudebestandes einschließlich des unmittelbaren Wohnumfeldes
- Konzept zur energetischen Sanierung der Gebäude zur besseren Vermarktbarkeit
- Herstellung und erhöhtes Angebot an barrierefreien/-armen Wohnangebot für Ältere und Menschen mit besonderen Bedürfnissen
- Förderung von Wohnraum für Studierende
- Funktionsverlust muss vorgebeugt werden
- Leerstände revitalisieren
- Citynahes Wohnen für Jung und Alt

6.4 ÖFFENTLICHER RAUM, FREIRÄUME UND VERKEHR

Stärken/ Potenziale

- Kehrwiederwall und Sedanallee als attraktive Freiräume in direkter Umgebung
- Spielplatz an der Annenstraße
- freistehende Häuser im Osten des Untersuchungsgebietes
- gut ausgebautes Straßennetz
- gute verkehrliche Erreichbarkeit
- Stadtquartier der kurzen Wege
- Nähe zum großen Ost-Bahnhof
- gute Erreichbarkeit von sozialer und kultureller Infrastruktur

Schwächen/Entwicklungshemmnisse

- wenige Grün- und öffentliche Freiräume vorhanden
- geringe Anzahl an Spielplätzen und Treffpunkten für Anwohner
- teilweise schlechter Zustand der Fahrbahn und Fußwege
- fehlende Fahrradwege
- Straßenbelag unpassend für Fahrradfahrer
- sehr wenig Abstellmöglichkeiten für Fahrräder
- hohes Verkehrsaufkommen auf der Goslarsche Straße und Wollenweberstraße
- Nutzung des Marktplatzes als Parkplatz
- Hindenburgplatz wird als sehr unattraktiv wahrgenommen
- schlecht ausgebaute Straßenräume
- unattraktive Stadtteileingänge
- fehlende Barrierefreiheit
- häufig werden Fußwege als Parkraum genutzt
- wenige Fußgängerüberwege
- Fehlnutzung von Plätzen (Hindenburgplatz)

Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- Instandsetzung der Fahrbahnen und Fußwege
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum
- Entlasten der Hauptverkehrsstraßen und Ableiten des Verkehrs
- Begrünung der Straßen
- Urban gardening fördern
- Bündelung von Stellplätzen
- Car sharing fördern

6.5 SOZIALE INFRASTRUKTUR

Stärken/ Potenziale

- Leerstände als Potenzial für neue Angebote
- Jugendtreff
- aktive Kirchengemeinde mit Kulturangebot
- umfassendes und qualitativ hochwertiges Bildungsangebot

Schwächen/Entwicklungshemmnisse

- geringe Zahl an Einrichtungen für Bildung, Kultur und Gemeinwesen
- geringer Bezug der vorhandenen Angebote zur lokalen Bevölkerung

Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- Nutzung der vorhandenen Leerstände prüfen um neue Infrastruktur anbieten zu können
- Segregation der Bevölkerung durch Anlaufpunkte und zwischenmenschliche Begegnungen vorbeugen
- Aktionsflächen schaffen, um die Menschen einander näher zu bringen

6.6 IMAGE UND TOURISMUS STÄRKEN/ POTENZIALE

Stärken/ Potenziale

- UNESCO- Weltkulturerbe in der Innenstadt
- Angebot an Museen und Galerien im innerstädtischen Bereich und kurzer Distanz
- Großes Angebot an Gastronomie
- Rosenroute
- Neisser Archiv- und Heimatmuseum (ehemalige Waffenschmiedehaus)

Schwächen/Entwicklungshemmnisse

- Potenziale der historischen Straßenzüge werden nicht genügend genutzt
- Abbruch der touristischen Attraktivität an der Schuhstraße
- zu geringes Angebot an Verweilmöglichkeiten
- wenige Informationen und Schilder im Straßenraum
- Neisser Archiv- und Heimatmuseum im Süden des Untersuchungsgebiet hat nur sehr kurze Öffnungszeiten und scheint geschlossen zu sein

Handlungs- und Maßnahmenerfordernisse

- Nachnutzung der Leerstände prüfen
- Schaffung von attraktiven Verweilorten im öffentlichen Raum
- Instandsetzung bauhistorisch wertvoller Bausubstanz
- Wachstumspotenziale im Tourismus und der Gastronomie

7 ISEK HILDESHEIMER NEUSTADT

Abgeleitet aus den gemeinsam durchgeführten Analysen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen, der Grundlagenermittlung für das ISEK und der Erarbeitung der Stärken und Schwächen der Hildesheimer Neustadt ist die strategische Entwicklung für die nächsten Jahre für das Stadtquartiers erarbeitet worden, um daraus ableitenden Maßnahmen und Projekte zu gestalten. Die ersten klar definierten Aufgabenschwerpunkte finden sich weiterführend in der Kosten- und Finanzierungsübersicht unter Kap. 9 wieder.

Von der Herangehensweise zur weiteren Entwicklung und der Definition von Entwicklungszielen bis hin zu erforderlichen Maßnahmen und Projektansätzen erfolgt die Ableitung wie folgt:



7.1 LEITBILD / LEITMOTTO

Ein Leitbild für eine Stadt oder einen Stadtteil zeigt in welche Richtung sich ebenjener entwickeln könnte. Mithilfe eines Leitbildes kann der angestrebte Entwicklungspfad anhand von gesetzten Zielen und daraus resultierenden Maßnahmen aufgezeigt werden. Das Leitbild dient als Navigationshilfe. Durch die Formulierung von Maßnahmen kann ein Leitbild auch als Aktionsplan gesehen werden.

Damit ein Leitbild in Zukunft eine Chance auf eine erfolgreiche Umsetzung hat, ist es wichtig dass das Leitbild von den Menschen im Stadtteil sowie der Verwaltung mitgetragen wird und sich die Menschen hiermit identifizieren können. Hierzu ist es hilfreich und auch notwendig die Betroffenen frühzeitig nach ihren Ideen, Problemen und möglichen Handlungsansätzen zu fragen und miteinzubeziehen, um so ein passendes Leitbild zu entwickeln.

Auch für die Hildesheimer Neustadt soll ein Leitbild dabei helfen Perspektiven für eine zukunftsfähige Weiterentwicklung zu geben. Verschiedene Beteiligungsformate wurden durchgeführt, um einen Einblick in den Stadtteil zu bekommen. Die augenscheinlich wich-

tigsten Themen sollen zur Entwicklung des Leitbildes beitragen. Von den geäußerten Ideen und Anregungen lassen sich Ansätze für Maßnahmen ableiten.

Für die Hildesheimer Neustadt wurde so im Zuge der Bürgerbeteiligung das Leitbild „KIEZ Neustadt“ - kreativ, innovativ, einzigartig, zentral“ entwickelt.

Die Adjektive im Wortspiel beschreiben den Zustand des Quartiers und geben gleichzeitig die Zielsetzung zur weiteren stadträumlichen Entwicklung und Ausgestaltung wieder. Der daraus abgeleitete Begriff schafft die Beziehung zu eben derartigen Vierteln, die es in vielen anderen Städten gibt und sich durch ihr besonderes Flair, ihre Außendarstellung und Wahrnehmung auszeichnen und verschiedene Qualitäten und Alleinstellungsmerkmale besitzen.

Kreativ

- Kultur und Wissenslandschaft schaffen
- Räume zum Ausleben von Kreativität bereitstellen
- Zugang zu Kreativräumen öffnen
- Kreativwirtschaft installieren, stärken

Innovativ

- Gestaltung des öffentlichen Raumes den neuen Anforderungen und Bedarfen anpassen
- neue Wege gehen / neue Formen der Mobilität
- Bereitstellen von Angeboten
- Raum für neue Ideen / Studierende

Einzigartig

- Alleinstellungsmerkmale herausarbeiten
- neue Formen des Zusammenlebens
- Vorreiter in unterschiedlichen Themen
- alternative Einzelhandelsstruktur

Zentral

- Lage im Stadtgebiet
- Nähe zur Uni
- gute Erreichbarkeit Bahn, Bus

7.2 STRATEGISCHE ENTWICKLUNGSZIELE

Das Leitbild formuliert eine Idee und stellt einen schnell greifbaren Slogan dar, dem eine gute Chance auf einen identitätsbildenden Charakter, aber zumindest eine Erinnerungswirkung zuzuschreiben ist. Es lassen sich aber noch keine weiterführenden Ziele ab-

leiten. Für eine weiterführende Entwicklungsperspektive für die Hildesheimer Neustadt sind strategische Entwicklungsziele formuliert worden, die als grober Handlungsstrang zu verstehen sind. Folgende Ziele sind für die Neustadt formuliert:

- konsequente Anwendung des Prinzips der Nachhaltigkeit in allen Themenbereichen der Quartiersentwicklung zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Hildesheimer Neustadt
- Klimaschutzgerechte/ energetische Quartiersentwicklung
- Erhalt und Aufwertung der stadtweit bedeutsamen stadthistorischen Bezüge in der Hildesheimer Neustadt
- Stadtentwicklung im offenen Dialog mit der interessierten Öffentlichkeit
- Mobilität im Stadtquartier neu denken und Durchgangsverkehr in der Hildesheimer Neustadt verringern
- Schaffung von attraktiven und bedarfsgerechten öffentlichen Grün- und Freiräumen

7.3 LEITTHESEN/HANDLUNGSFELDER /HANDLUNGSZIELE

Die Konzentration wird in der Hildesheimer Neustadt auf insgesamt fünf Handlungsfelder, die gleichzeitig als Leitthesen formuliert wurden, gerichtet sein. Ziel ist es das Quartier auf verschiedenste Weise aufzuwerten und attraktiver zu machen. Die Besonderheiten des Stadtteils sollen herausgestellt und in Szene gesetzt werden. Folgende Handlungsfelder sind definiert:

Zentraler Stadtteil zum Wohlfühlen

Stadtgestaltung | Wohnen | Grün- und Freiflächen | Nutzungsstruktur| Zugänglichkeiten ins Quartier verbessern

Um einen Stadtteil nachhaltig voranzubringen, ist es wichtig seine Vorzüge zu erkennen und eine positive Entwicklung in diesen Bereichen zu unterstützen. Die Hildesheimer Neustadt besticht durch seine kurzen Wege, ein vielseitiges gastronomisches Angebot und seine historischen Straßenzüge. Dies macht die Neustadt nicht nur zu einem attraktiven Wohnort, sondern lockt auch viele Gäste in den Stadtteil. Als Teil der Rosenroute hat die Neustadt einen hohen Stellenwert im Tourismusbereich. Ziel sollte es sein, die Stellung als touristische Attraktion weiter auszubauen und zu festigen. Eine wichtige Aufgabe dafür ist, die Eingangsbereiche in die Hildesheimer Neustadt aufzuwerten. Nicht umsonst heißt es, der erste Eindruck zählt. Sind diese nicht nur durch den motorisierten Individualverkehr geprägt, sondern bieten stadträumlich ansprechende Qualitäten und können vorhandene „Unräume“ aufgewertet werden, trägt das zu einer positiven Wahrnehmung bei. Gleichzeitig können damit die Vernetzungen zu den benachbarten Quartieren verbessert werden.

In der Neustadt soll der öffentliche Raum aufgewertet werden. Viele Menschen bemängeln, dass die Plätze im Stadtteil über keine Aufenthaltsqualität verfügen und nicht zum Verweilen einladen. Durch die Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten und Aktionsflächen werden die Räume in der Neustadt attraktiver. Zentrale Plätze, wie etwa der Neustädter Markt, sollen aufgewertet und ihrer ursprünglichen Nutzung zurückgeführt werden. Eine Ausweitung des Straßenbegleitgrüns ist aus Gründen des Umweltschutzes, Klimaanpassung und des allgemeinen gesteigerten Wohlbefindens der Bevölkerung wünschenswert.

Nicht nur die öffentlichen Räume, sondern ebenso die Gebäude sind in den Blick zu nehmen. Neben einer optischen Aufwertung eines Gebäudes ist auch die Funktionalität eines Hauses wichtig. Durch eine energetische Aufwertung und Gebäudesanierung kann nicht nur ein Beitrag zum Klimaschutz und der Einsparung von Ressourcen geleistet werden, sondern ein ganzer Straßenzug wird aufgewertet.

In der Hildesheimer Neustadt besteht dabei in vielen Teilen die Herausforderung eine Sanierung im Einklang mit dem Umgebungsschutz und dem Erhalt oder die Wiederherstellung des ursprünglichen Erscheinungsbildes in Einklang zu bringen. Dabei muss von allen Seiten aufeinanderzugegangen werden. Eine schöne Stadt, die allerdings enorm viel Energie verbraucht ist genausowenig die Zielsetzung der Entwicklung wie extrem gedämmte Gebäude, die ihren eigenständigen Charakter verloren und die Seele des Quartiers nicht mehr erkennen lassen.

Entstehende Leerstände gilt es schnellstmöglich zu beleben oder vorübergehend für Zwischennutzungen zu nutzen. So wird ein Raum für kreative Ideen, studentische Projekte o.ä. geschaffen.

Die Nutzungen im Quartier spielen für die Sicherung und Schaffung eines vielfältigen Wohn- und Arbeitsquartiers die wesentliche Grundlage. Angefangen von der stark präsenten Wohnnutzung, die für ein breites Nachfragespektrum ausgelegt sein sollte, bis hin zu einem vielfältigen Einzelhandelsbesatz und der Möglichkeit gastronomische Einrichtungen besuchen zu können. Aufgrund der Nähe zur Kernstadt muss es nicht darum gehen, jede Form des Einzelhandels im Quartier vertreten zu haben, vielmehr geht es darum die vorhandenen Einrichtungen im Umfeld auf attraktiven Wegen zu erreichen und als Besonderheit, als Abgrenzung zur Kernstadt alternativen und kreativen Einzelhandelsstrukturen die Möglichkeiten zur Ansiedlung zu geben. Dabei können die sehr kleinen Ladeneinheiten eine Chance, gleichzeitig aber auch ein bremsender Faktor für bestimmte Ansiedlungen sein. Hier ist ein gutes Mittelmaß gefragt und die Chancen, auch etwas größere Läden zu ermöglichen, gemeinsam mit den Eigentümern zu prüfen.

Ein wichtiger Wohlfühlfaktor und für das Quartier ist der Wochenmarkt auf dem Neustädter Markt. Diesen zu sichern und zur Aufwertung ein neues attraktives Umfeld zu schaffen, das Aufenthaltsqualitäten generiert, ist eine zentrale Aufgabe zur Aufwertung der Hildesheimer Neustadt.

Kultur- & Kreativquartier Hildesheimer Neustadt

Kultur | Freizeit | Studentenleben

Die Neustadt hat in den letzten Jahren ihr Profil was Kultur und Stundenleben angeht deutlich geschärft. Dies gilt es weiter zu entwickeln und vor allem Lösungsansätze für die Konflikte zwischen Wohnen und Freizeit zu finden, um diese Nutzungen nebeneinander ermöglichen zu können. Diese Mischung und Integration sind für die Neustadt sehr wichtig, da sie hier, im KIEZ von Hildesheim, genau richtig verortet sind. Ist eine Integration und ein derartiger Nutzungsmix erfolgreich, wird sich die Kultur- und Freizeitszene weiter entwickeln können und die Qualitäten weiter steigern.

Damit verbunden ist die Aufwertung des Stadtraumes und die Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten, in Verbindung mit Flächen, die für Improvisation, für Auftritte oder Ausstellungen zur Verfügung stehen. Dafür können unter anderen Leerstände genutzt werden, die als Zwischennutzung diese Räume besetzen und so zum einen zu einem positiven Erscheinungsbild beitragen und zum anderen einen sehr wichtigen Beitrag für die Kreativität des Quartiers leisten können. Gleiches gilt mit dem Ansatz, leer stehende Läden für die Kreativwirtschaft, oder kleine Start-Ups zur Verfügung zu stellen.

Die vorhandenen touristische Anziehungspunkte (Keßlerstraße, Lambertikirche, Rosenroute, u.a.) werden durch die Aufwertung des öffentlichen Raumes weiter in Wert gesetzt und leisten somit auch einen gesamtstädtischen Beitrag zur Aufwertung der touristischen Qualitäten.

Die Bildungseinrichtungen sind stärker mit dem Quartier zu vernetzen. So können Synergien entstehen, die zu einer weiteren Steigerung der Attraktivität führen können. Das können Veranstaltungen in den Schulen oder Veranstaltungen von Schulen im Quartier ebenso sein, wie Überlegungen Bereiche von Schulen öffentlich nutzen zu können. Vor allem auf Grund des geringen Freiraums in der Neustadt.

Ort sozialer Nachhaltigkeit

Sozialer Anker | Bildung und Erziehung | Stadtteil für Jeden (inklusive)

Neben der optischen und funktionellen Aufwertung des Stadtteils sind die sozialen Ebenen zu berücksichtigen. Es ist wichtig das Zusammengehörigkeitsgefühl

innerhalb eines Stadtteils zu stärken und eine Möglichkeit der Identifikation zu stiften. Durch die Schaffung von Treffpunkten und Aufenthaltsmöglichkeiten kann Segregation vorgebeugt und der Zusammenhalt gestärkt werden. Anlaufpunkt im Stadtteil bieten Menschen die Option Gleichgesinnte mit ähnlichen Interessen zu finden.

Die Heterogenität im Stadtquartier stellt eine große Chance dar, gleichzeitig besteht die Notwendigkeit hinreichend, stadtteilbezogenen Angebots zur sozialen Betreuung insbesondere von Senioren, mobilitätseingeschränkten Personen und Jugendlichen bereitzustellen bzw. die bereits vorhandenen Einrichtungen weiter zu fördern und zu sichern.

Diese Treffpunkte können ebenso wie Gebäude und Plätze identitätsstiftende Punkte im Stadtquartier darstellen. Es sind vorhandene Identitäten zu stärken und zu festigen, da sie für ein Gemeinschaftsgefühl, für eine Identifikation mit dem Quartier selbst eine Stütze sein können.

Umso wichtiger ist die weitergeführte Einbindung der Bürgerschaft in stadtgestalterischen Fragestellungen. Die Orte und Plätze werden anschließend von den Menschen vor Ort bespielt, so dass eine Mitgestaltung unerlässlich ist.

Von besonderer Bedeutung für ein lebendiges Quartier ist die Integration. Dabei ist die gesamte Bandbreite innerhalb eines Quartiers zu verstehen. Studenten, die nur einen kurzen Lebensabschnitt im Quartier verbringen, junge Leute, die ihre erste kleine Wohnung beziehen wollen. Ältere Menschen, die in der Nähe der Kernstadt wohnen wollen oder Familien mit Kinder ebenso wie Menschen, die aus anderen Ländern zu uns kommen. Dabei geht es um die Willkommensstruktur ebenso wie um den Umgang mit anderen Lebensmodellen und dem Wunsch nach ganz unterschiedlichen Angeboten. Dabei ist das aufeinander zugehen von enormer Wichtigkeit und eine gewisse Kompromissbereitschaft. Der letzte Punkt kann nur in das Konzept aufgenommen werden, umgesetzt werden kann er nur durch die Menschen vor Ort. Die stadträumlichen Angebote, die Schaffung und Sicherung von Qualitäten und Treffpunkten und die Chance, eine starke Identität mit dem Quartier zu erzeugen, bilden dafür einen ersten wichtigen Baustein.

Verkehre innovativ/neu denken

Fuß- und Radverkehr | Ruhender Verkehr | MIV | ÖPNV | Neue Mobilitätsformen

Für die Hildesheimer Neustadt ist das Verkehrsthema von zentraler Bedeutung. Dabei geht es vor allem um die Reduzierung des Durchgangsverkehrs und die Verbesserung der Möglichkeiten von alternativen Mobilitätsformen wie das Radfahren (fahrradfreundliches

Quartier) oder auch die fußläufige Erreichbarkeit.

Es geht dabei nicht darum, das Auto aus dem Quartier zu verbannen, allerdings muss sich die Gewichtung mit Blick auf den Aus- und Umbau von Straßen und Plätzen ändern. Nicht mehr der MIV steht an erster Stelle, sondern die Fuß- und Radfahrenden müssen die Bedeutungshoheit erlangen, mindestens aber gleichberechtigt sein.

Neben der Einschränkung des motorisierten Individualverkehrs ist es notwendig den Straßenraum für alle Verkehrsteilnehmenden attraktiv zu gestalten. Es gilt Hierarchien abzubauen und Räume für Ideen, wie etwa Shared Space, bereitzustellen. Allgemein wird die Verkehrssituation in der Neustadt als unbefriedigend wahrgenommen und insbesondere in der Verkehrssicherheit und der Aufenthaltsqualität gilt es anzusetzen.

Der Umgang mit dem ruhenden Verkehr ist in der Form zu überarbeiten, dass stadträumlich wichtige Räume (Bsp. Marktplatz) durch parkenden Verkehr die Chance zur Schaffung eines sehr attraktiven Stadtplatzes nicht nutzen können. Vielmehr steht die Aufwertung an erster Stelle und die Stellplätze sind möglichst an zentralen Orte und gebündelt anzulegen und gleichzeitig attraktive Fußwegeverbindungen ins Quartier sicherzustellen.

Neue Mobilitätsformen und Konzepte (Bsp. Car Sharing) sind bei der Gestaltung der öffentlichen Räume im Quartier mitzudenken und für diese Angebote Flächen bereitzustellen.

Klimaschutz in der Quartiersentwicklung

Gebäudebestand sanieren | Neue Mobilitätsformen / Modal Split anpassen | Freiräume gestalten | Querschnittsthema

Der Klimaschutz und die Klimafolgenanpassungen müssen in den kommenden Jahren einen noch viel höheren Stellenwert als bisher erhalten. Mit Blick auf die Stadt, auf ein Quartier sind dabei verschiedene Sachverhalte, kleine und große Ideen und Maßnahmen möglich.

In der Entwicklung der Hildesheimer Neustadt wird der Klimaschutz eine zentrale Rolle einnehmen und mit Blick auf die anderen Handlungsfelder als Querschnittsthema verstanden. Projekte und Maßnahmen werden im Rahmen ihrer Umsetzung auf klimaschutzrelevante Sachverhalte geprüft und in diesem Sinne bestmöglich umgesetzt.

Als stadträumliche Themen und mit durchaus großen Effekten sollen die energetische Sanierung von Gebäuden und das Thema der Mobilität intensiv verfolgt werden. Mit der Aufnahme in das Städtebauförder-

programm stehen privaten Akteuren ebenfalls Mittel zur Verfügung, Maßnahmen am Haus durchzuführen. Die Förderung kann dabei einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung solcher Maßnahmen sein. Bei Fragen der Mobilität geht es vor allem darum den Fuß- und Radverkehr weiter zu stärken und attraktive Wegeverbindungen zur Verfügung stellen zu können. Weiterhin sollen bei Gestaltungsfragen im öffentlichen Raum die Errichtung von Lademöglichkeiten oder die Bereitstellung von Flächen für Car Sharing Modelle mit geprüft werden. Das Aufzeigen an dafür prädestinierten Orten stärkt das Bewusstsein für die Möglichkeiten und weist erstmal überhaupt auf die Angebote hin.

Es geht aber nicht nur um die baulichen Maßnahmen. Mit der Sicherung und Aufwertung des Marktes können Themen wie Regionalität und ökologische Erzeugnisse in das Bewusstsein gerückt werden.

7.4 EVALUIERUNG/FORTSCHREIBUNG

Mit Aufnahme in die Städtebauförderung ist die Sanierungsmaßnahme für zunächst 10 Jahre angelegt, in der die beschriebenen Maßnahmen umgesetzt werden sollen. Ein Zeitplan zur Umsetzung der Maßnahmen wird mit der Aufnahme in das Programm erarbeitet. Da Maßnahmen im öffentlichen Raum (Sanierung und Umgestaltung von Straßen) oft einen großen Umfang in finanzieller Hinsicht, dem erforderlichen Verwaltungsaufwand besitzen und es zu Einschränkungen während der Bauzeiten kommt, können diese nicht zeitgleich gestartet werden, sondern müssen gestaffelt geplant sein.

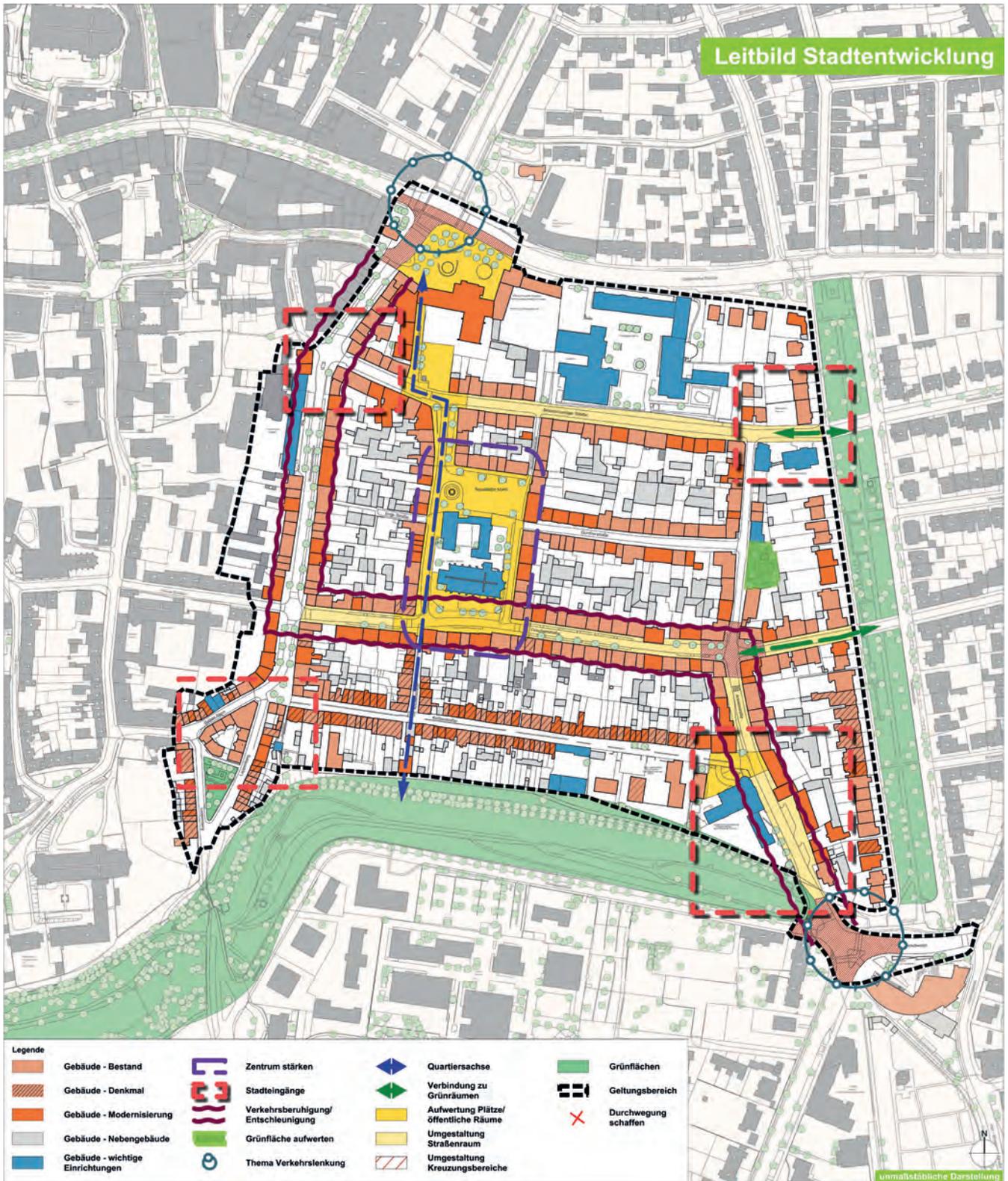
Eine Betrachtung zum Erreichen der geplanten Ziele, was die Abarbeitung der baulichen Maßnahmen angeht, wird jährlich erfolgen. Die damit verfolgten Ziele können, auch mit Blick auf Effekte, die nur mehrere Maßnahmen zusammen erzielen, erst später evaluiert und auf ihr Erreichen hin geprüft werden. Im ständigen Blick wird die Aktivität der privaten Akteure gehalten. Ihnen ist auch eine gewisse Bedeutung zuzuschreiben, was die Aufwertung des Quartiers, gestalterisch und klimaschutztechnisch, angeht. Hier wird die Stadt bei Bedarf durch entsprechende Informationsveranstaltungen oder durch die direkte Ansprache von Eigentümern tätig werden.

Das Leitbild und die definierten Handlungsfelder sowie die Maßnahmenschwerpunkte sind auf der Grundlage der aktuellen Rahmenbedingungen und mit Blick auf die nächsten 10 Jahre erarbeitet worden. In dieser Zeit können sich Rahmenbedingungen ändern, neue Schwerpunkte innerhalb der Gesamtstadt definiert oder sonstige externe Einwirkungen oder Planungen vorliegen. Das ISEK ist dann, unter Mitwirkung der Bürgerschaft und in Abstimmung mit Stadt, Politik und dem Amt für regionale Landesentwicklung fortzuschreiben und neue Ziele zu formulieren.

7.5 ISEK HILDESHEIM - EINE ÜBERSICHT / SCHAUBILD

Eine Übersicht der beschriebenen Maßnahmen und Ziele sowie eine Verortung der Ziele innerhalb des Quartiers finden sich auf den kommenden Seiten wieder.

Zentraler Stadtteil zum Wohlfühlen	Kultur- & Kreativquartier Hildesheimer Neustadt	Ort sozialer Nachhaltigkeit	Verkehre innovativ/neu denken	Klimaschutz in der Quartiersentwicklung
<p>Stadtgestaltung Wohnen Grün- und Freiflächen Nutzungsstruktur Zugänglichkeiten ins Quartier verbessern</p>	<p>Kultur Freizeit Studenten</p>	<p>Soziales Bildung und Erziehung Stadtteil für Jeden (inklusive)</p>	<p>Fuß- und Radverkehr Ruhender Verkehr MIV ÖPNV Neue Mobilitätsformen</p>	<p>Gebäudebestand sanieren Neue Mobilitätsformen / Modal Split anpassen Querschnittsthema</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung und Schaffung eines vielfältigen Wohn- und Arbeitsquartiers • Bauliche Maßnahmen für den Erhalt und die Aktivierung der Hildesheimer Neustadt • Anpassung an den innerstädtischen Strukturwandel • Aufwertung und Schaffung attraktiver öffentlicher Räume (Straßen, Wege, Plätze) • Eingangsbereiche stärker definieren und stadträumlich aufwerten • Sicherung des Quartiers als zentralen Einzelhandelsstandort sowie der verbrauchernahen Versorgung • Konzept zur Abgrenzung der Struktur des Einzelhandelsbesatzes der Kernstadt von Hildesheim zur Hildesheimer Neustadt • Konzept zum Umgang mit den vorhandenen kleinen Ladeneinheiten – Zusammenlegung/ Nutzung neuer Flächen in den Innenhofbereichen/kleine Läden als Alleinstellungsmerkmal Neustädter Markt als Wohnzimmer der Hildesheimer Neustadt ausgestalten • Erreichbarkeit der umgebenden Grünzüge verbessern und bestehende Verbindungen stadträumlich aufwerten 	<ul style="list-style-type: none"> • Vernetzung des Quartiers mit den Bildungseinrichtungen im Stadtquartier • Leerstände und minder genutzte öffentliche Räume für Studenten oder die Kultur- und Kreativwirtschaft zur Verfügung stellen – Zwischenutzung • vorhandene Freizeiteinrichtungen sichern und neue Möglichkeiten schaffen • kulturelle Einrichtungen stärken und ins Quartiersleben integrieren • Aufwertung des öffentlichen Raumes als Grundlage zur Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten und als Vorbereitung eines attraktiven Umfeldes für die Ansiedlung neuer Angebote (Bsp. Gastronomie) • Ausbau der kulturellen Vielfalt • Schaffung von öffentlichen Räumen zur Nutzung für Kultur und Freizeit • vorhandene touristische Anziehungspunkte (Keßlerstraße, Lambertikirche, Rosen-Route, u.a.) weiter in Wert setzen 	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherung eines hinreichenden, stadtteilbezogenen Angebots zur sozialen Betreuung insbesondere von Senioren, mobilitätseingeschränkte Personen, Jugendlichen • Sicherung eines ansprechenden Wohnraumangebotes für alle sozialen Schichten • stärkere Integration der Bildungseinrichtungen und Öffnung zum Stadtquartier prüfen • Einbindung der Bürgerschaft in stadtgestalterische Themenbereiche • Schaffung und Aufwertung sozialer Treffpunkte im Quartier • Familienfreundlichkeit und Integration stärken und ausbauen • Identitätsstiftende Räume, Gebäude und Einrichtungen sichern und aufwerten 	<ul style="list-style-type: none"> • Verbesserung der städtischen Mobilität - fahrradfreundliches Quartier - alternative Mobilitätsformen • Reduzierung des Durchgangsverkehrs durch das Quartier • Sicherung von Stellplätzen für das Kfz ohne attraktive Freiflächen dafür nutzen zu müssen – Bündelung an zentralen Orten • Aufwertung der zentralen Achsen durch das Quartier um Fußwegeverbindungen attraktiver zu gestalten • Angebote neuer Mobilitätsformen (Bsp. Car-Sharing) stärker ins Stadtbild rücken • Fuß- und Radverkehr vor motorisiertem Individualverkehr 	<ul style="list-style-type: none"> • energetische Sanierung von Gebäuden • energetische Stadterneuerung und Förderung des Umweltbewusstseins • Umweltbewusstsein in der Bevölkerung des Quartiers stärken • Klimaschutz als Querschnittsthema bei der Quartiersentwicklung • Regionalität • Quartier der kurzen Wege – Ressourcen schonen • Unterstützung von Maßnahmen zur Energieeinsparung • Fuß- und Radverkehr vor motorisiertem Individualverkehr



Leitbild Hildesheimer Neustadt (unmaßstäbliche Darstellung, eigene Erhebung, Kartengrundlage LGLN)

8 ERNEUERUNGSKONZEPT

8.1 SANIERUNGSERFORDERNIS

Das Sanierungserfordernis wird in der Analyse und der Stärken und Schwächen Betrachtung (Kap. 6) deutlich. Zusammenfassend und auf die zentralen Punkte konzentriert, sind die starke Belastung und die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs innerhalb des Quartiers, vor allem auf der Goschenstraße und der Annenstraße, zu nennen.

Diese haben auch Auswirkungen auf den zweiten wesentlichen Punkt, das Fehlen von attraktiven Aufenthaltsräumen in der Hildesheimer Neustadt, die zum Verweilen einladen und in Teilen multifunktional nutzbar sind.

Ein dritter Aspekt sind die unzureichenden energetischen Qualitäten in der Neustadt, viele Gebäude, vor allem aus der Nachkriegszeit, sind noch nicht saniert. Ergänzend zur fehlenden Sanierung aus klimatechnischen Aspekten, ist das Erscheinungsbild von Teilbereichen des Stadtquartiers schlecht.

Die unzureichende, barrierearme Vernetzung innerhalb des Quartiers und zu den angrenzenden Stadtquartieren, mit Blick auf die Fuß- und Radverkehre, hemmt die nachhaltige Entwicklung unter Berücksichtigung von alternativen Mobilitätsformen.

8.2 SANIERUNGSZIELE

Das parallel erarbeitete ISEK hat wesentliche Entwicklungsziele deutlich formuliert und so kann im Wesentlichen auf das Kap. 7 und deren Unterpunkte verwiesen werden.

Bei der Entwicklung der Neustadt steht die Behebung von städtebaulichen und baulichen Missständen sowie von funktionalen Defiziten und Konflikten im Mittelpunkt. Für die hier avisierte nachhaltige Sanierung stehen im Untersuchungsgebiet ausreichend Potenziale und Ressourcen zur Verfügung (siehe Kap. 3), um den Erhalt der städtischen Funktionen zu sichern und zudem qualitative Verbesserungen für den städtischen Raum umzusetzen.

Die unten beschriebenen Einzelmaßnahmen und daraus abgeleitete Entwicklungsziele sind mit den gesamtstädtischen und gebietsbezogenen Planungen, Konzepten und Gutachten abgestimmt und beziehen sich teilweise auf diese. Zudem sind die Ergebnisse aus dem Beteiligungsprozess miteingeflossen.

Die städtebauliche und funktionale Erneuerung im Untersuchungsgebiet ist sowohl für dieses selbst, wie auch für die gesamte Stadt Hildesheim von Bedeutung. Um diesen Prozess finanziell bewältigen zu können, wird die Stadt die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ beantragen.

Die nachfolgenden Entwicklungsziele lehnen sich an die Förderkulisse des Städtebauförderungsprogramms „Lebendige Zentren“ bzw. die Richtlinie zum ehemaligen Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (siehe auch Kapitel 1.4) an und wurden aus den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und der Beteiligungsverfahren abgeleitet.

8.3 SANIERUNGS- UND ERNEUERUNGSMASSNAHMEN

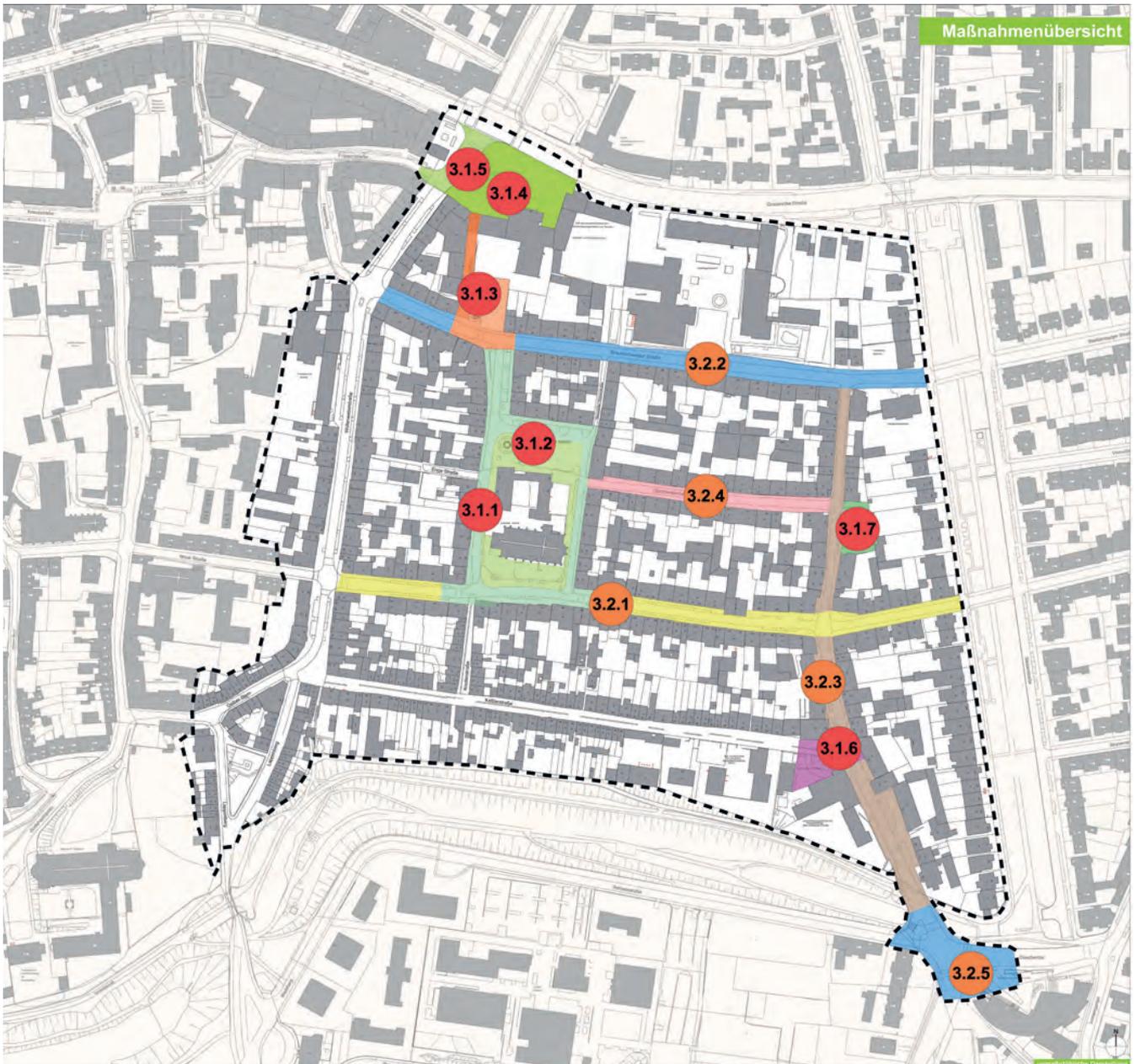
Die folgende Karte verortet die einzelnen Maßnahmen innerhalb des Stadtquartiers. Diese werden anschließend in den folgenden Unterpunkten näher erläutert und beschrieben. Die Gliederung folgt dabei dem Aufbau der Kosten- und Finanzierungsübersicht, so dass die Kosten für die Einzelmaßnahmen dieser Übersicht entnommen werden können. Eine Verortung der Maßnahmen innerhalb der Hildesheimer Neustadt sind der nebenstehenden Karte zu entnehmen.

8.3.1 Planung und Vorbereitung

Planungen und konzeptionelle Vorbereitungen sind erforderlich, um Maßnahmen gebündelt und unter dem gleichen Leitmotiv entwickeln zu lassen. Dem Motto der Hildesheimer Neustadt untergeordnet, stellt das Leitbild (Kap. 7) für das Quartier den zentralen Rahmen für die weiteren Maßnahmen und Projektansätze.

Im Detail sind ggf. weitere Konzepte, Gutachten und verbindliche baurechtliche Planungen erforderlich, die der gestalterischen als auch bauausführenden Vorbereitung der Einzelmaßnahmen dienen. Gleichzeitig stellen die vorbereitenden, noch erforderlichen Planungen das Bindeglied zu bereits bestehenden Konzepten und Planungen dar und ergänzen diese oder schreiben sie fort.

Die Maßnahmen sollen dazu beitragen, bereits in der Planung befindliche Vorhaben zu beschleunigen sowie die rechtlichen, planerischen und konzeptionellen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die zügige Umsetzung der Gesamtmaßnahme zu verbessern.



Platzgestaltung / öffentliche Räume

- 4.1.1 Neustädter Markt/Kirchenvorplatz
- 4.1.2 Küsthardtstraße/Durchgang Hindenburgplatz - Umgestaltung
- 4.1.3 Hindenburgplatz - südlicher Teilbereich/ Ecke Wollenweberstraße
- 4.1.4 Stadtplatz Keßlerstraße / Annenstraße
- 4.1.5 Spielplatz Annenstraße

Straßensanierungen / Straßenumbau

- 4.2.1 Umbaumaßnahmen der Goschenstraße
- 4.2.2 Sanierung der Braunschweiger Straße
- 4.2.3 Sanierung der Annenstraße (Nord/Süd)
- 4.2.4 Sanierung Güntherstraße
- 4.2.5 Umgestaltung Goschentor

Der wesentliche Fokus liegt für die Hildesheimer Neustadt, mit Blick auf die geplanten Maßnahmen und Projekte, auf den vorbereitenden Erarbeitungen von Gestaltungskonzepten für die einzelnen Teilbereiche. Hierbei sind weiterführend die wesentlichen Akteure sowie die Bürgerschaft bedarfsgerecht einzubinden.

Maßnahmen - Städtebauliche Planungen

- Für Kernbereiche der Hildesheimer Neustadt sind Projekte im öffentlichen Raum (Straßen und Plätze) vorgesehen. Die sind von so herausragender Bedeutung, dass für diese Bereiche Gestaltungskonzepte, unter Einbeziehung der Bürgerschaft, zu entwickeln sind. Konzepte sind für den Neustädter Markt, als zentralen Platz des Quartiers, für den Bereich Küsthardtstraße als Eingangsbereich aus nördlicher Richtung und für den geplanten neuen Stadtplatz im Kreuzungsbereich Annenstraße/ Keßlerstraße zu erarbeiten. Ein Konzept ist ebenfalls für die Umgestaltung des Spielplatzes an der Annenstraße zu erarbeiten.
- Aufgrund der zentralen Bedeutung des Hindenburgplatzes und der neuen Rahmenbedingungen innerhalb dieses Betrachtungsbereiches ist vorgesehen einen städtebaulichen Wettbewerb für den südlichen Bereich des Hindenburgplatzes auszuschreiben.

Maßnahmen - Sonstige Vorbereitungsmaßnahmen

- In den kommenden Jahren können sich die Rahmenbedingungen und Grundvoraussetzungen ändern, so dass eine Fortschreibung des Integrierten Entwicklungskonzeptes erforderlich wird.
- Von zentraler Bedeutung zur Aufwertung des Quartiers ist eine in Grundzügen vorgegebene Gestaltung innerhalb des Quartiers. Dabei sind Gestaltungsgrundsätze/Gestaltungsleitfäden für den öffentlichen Raum ebenso zu erarbeiten wie Vorgaben für Sanierungsmaßnahmen für private Akteure in der Stadtsanierung. Im Fokus dabei soll ein Masterplan für die Gestaltung der Dachlandschaft und der Fassadengestaltung stehen.
- Es ist nicht absehbar, inwiefern bestimmte Fachgutachten oder sonstige Konzepte zur Umsetzung von unterschiedlichen Maßnahmen erforderlich werden. Deshalb wird ein Kostenrahmen in die Kosten- und Finanzierungsübersicht mit aufgenommen, um die erforderlichen Gutachten erarbeiten zu können.

8.3.2 Gebäudemodernisierung

Aufgrund des dicht bebauten Untersuchungsgebietes mit den überwiegenden Nutzungen Wohnen und Gewerbe, nimmt das Aufgabenspektrum rund um die Gebäudesanierung und -modernisierung sowie die Be-

seitigung von vereinzelt zu findenden Leerständen eine der Schlüsselaufgaben im Rahmen der Gesamtmaßnahme ein. Insbesondere der hier vorliegende historisch gewachsene Stadtgrundriss sowie die daraus entstehenden Belange des Denkmalschutzes, vor allem in der Keßlerstraße, aus architektonischer aber auch aus städtebaulicher Sicht muss bei der wohnungswirtschaftlichen Entwicklung berücksichtigt werden.

Wie in der Analyse bereits aufgezeigt, sind Substanzmängel und daraus abgeleitete städtebauliche Missstände in der Hildesheimer Neustadt nicht flächendeckend vorhanden. Allerdings gibt es Gebäude, die dringend sanierungsbedürftig sind. Von besonderer Bedeutung für die Gebäudemodernisierung ist die energetische Sanierung der Gebäude.

Die Befragung der Grundstückseigentümer hat verdeutlicht, dass einige Eigentümer über Maßnahmen zur Gebäudesanierung, in kleineren und größeren Umfang nachdenken. Die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm kann für diese Akteure einen wichtigen Startschuss darstellen.

Maßnahmen:

- Erhaltende Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden (auch solche mit gewerblichen Nutzungsunterlagerungen) unter Beachtung folgender Grundsätze: Schaffung zeitgemäßer und nachfragegerechter Wohnungszuschnitte, Schaffung von alten- und behindertengerechten Wohnungen, Erneuerung der Sanitärausstattungen sowie der Heizungs- und Elektroanlagen (Prüfung des Einsatz von regenerativen Energieträgern).
- Erhalt der Nutzungsmischung von Wohnen, Einzelhandel, nicht störendem Gewerbe und Dienstleistungen.
- Behutsame Entkernung von überbauten Innenhöfen und rückwärtigen Bereichen – ausgenommen denkmalgeschützte Nebengebäude – zwecks Herstellung eines attraktiven Wohnumfeldes und Verbesserung der Wohnungsvermarktung. Zugänglichkeit des Wohnumfeldes für ältere Menschen und Menschen mit Beeinträchtigung.
- Leerstands-beseitigung durch Modernisierung und Instandsetzung. Herstellung von nachfrage- und bedarfsgerechten Wohnungsangeboten, mittelfristig unter Berücksichtigung der prognostizierten demografischen Entwicklung.
- Jegliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sollten im Sinne des Klimaschutzes und der Energieeffizienz geprüft und geplant werden. Anhand von geringeren Energiekosten ist eine leichtere Wohnungsvermarktung sichergestellt.

8.3.3 Platzgestaltung und öffentlicher Raum

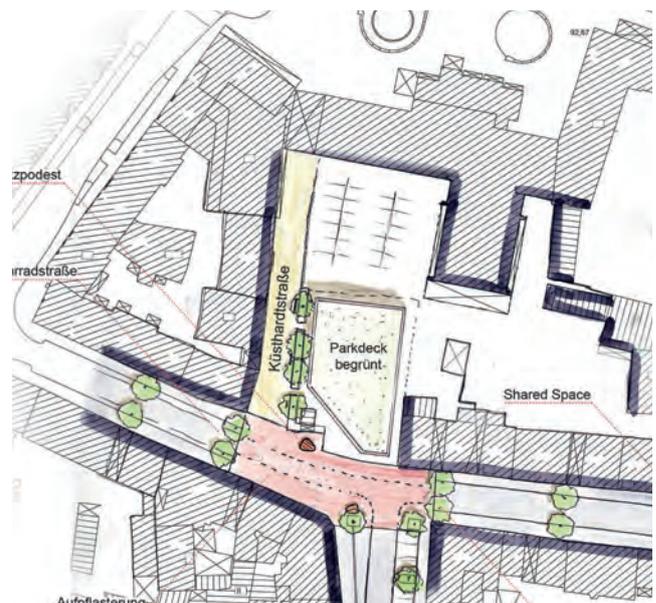
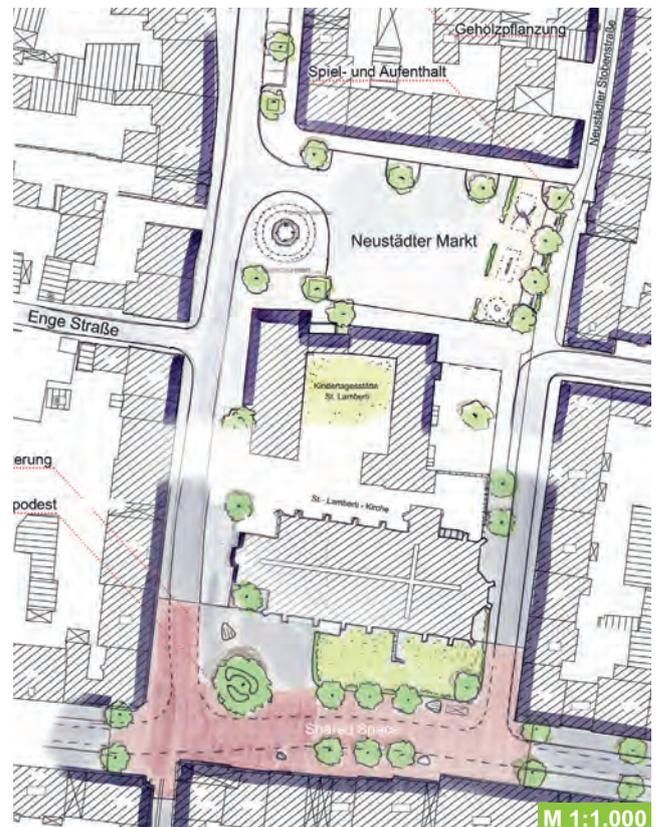
Das Stadtbild mit seinen öffentlichen Räumen ist für die Bevölkerung im Quartier von großer Bedeutung. Gleiches gilt für die Darstellung nach außen, mit Blick auf Gäste im Stadtteil. Bei der städtebaulichen Erneuerung stehen Gebäudemodernisierungen in einem sehr engen Zusammenhang mit Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum. Nur mit diesem Zusammenspiel kann das Stadtbild nachhaltig aufgewertet werden. Die Plätze und öffentlichen Räume in der Hildesheimer Neustadt sind strukturbildende Bestandteile des Quartiers. Sie stellen wichtige Räume für Aufenthalt, Kommunikation und Begegnung dar. Weiterhin sind sie für die Identitätsbildung und zum Wiedererkennungswert der Hildesheimer Neustadt von großer Bedeutung. Auch nehmen sie eine elementare Stellung für die Qualität des Wohnumfeldes ein.

Für die Neustadt in Hildesheim sind dabei die öffentlichen Plätze und Straßenräume von zentraler Bedeutung, da es bis auf den Spielplatz an der Annenstraße und der Grünfläche am Lappenberg keine Grünräume zu verorten sind. Die das Quartier umgebenden Flächen werden bereits im Rahmen eines anderen Programms nachhaltig aufgewertet. Somit spielen Maßnahmen im Bereich der Straßenräume, des Verkehrs und der Mobilität eine zentrale Rolle bei der Städtebausanierung. Hier gilt es auch die Sicherung von ausreichenden Parkmöglichkeiten für die Ortsansässigen in den Blick zu nehmen, die auch bei der oben bereits thematisieren Vermarktung von Wohnungen eine wesentliche Rolle spielt.

Darüber hinaus wirken sich Leerstände negativ auf das Stadtbild und ebenfalls auf die direkte Nachbarschaft aus. Langfristig können andauernde Leerstände die Wahrnehmung dauerhaft schädigen und zu einem Imageverlust führen, der sich wiederum negativ auf den noch verbliebenen Einzelhandel auswirken kann. Derzeit finden sich im Untersuchungsgebiet nur vereinzelt Leerstände, die es dennoch aus den hier genannten Gründen zu beseitigen gilt.

Maßnahmen - Platzgestaltung/öffentliche Räume

- Die Umgestaltung des Neustädter Markt/Kirchenvorplatz zum städtebaulichen „Wohnzimmer“ für die Hildesheimer Neustadt.
- Als zentraler Eingang in das Quartier aus Norden ist der südliche Bereich des Hindenburgplatzes und weiterführend die Küsthardtstraße inkl. des Durchgangs stadträumlich aufzuwerten und mit neuen Aufenthaltsqualitäten zu versehen.
- Der Eingangsbereich aus südlicher Richtung ist ebenfalls aufzuwerten. Dabei ist die Annenstraße, durch bauliche und stadtstrukturellen Maßnahmen zur Akzentuierung des Eingangsbereiches, umzu-



gestalten. Zusätzlich soll die Idee einer Umsetzung eines neuen kleinen Stadtplatzes im Kreuzungsbereich Keßlerstraße/Annenstraße umgesetzt werden.

- Der Spielplatz in der nördlichen Annenstraße ist aufgrund der Wichtigkeit für das Quartier aufzuwerten. Dabei ist zu prüfen, ob eine Erweiterung des Spielplatzes möglich ist.

Maßnahmen - Straßensanierungen/Straßenumbau

- Im Quartier sind Maßnahmen an den Straßen notwendig. Dabei sind zwei Sachverhalte zu unterscheiden. Zum einen die klassische Sanierung der Straßen, in der schlechte Zustände von Fahrbahn und Fußwegen durch eine grundlegende Erneuerung in attraktive und gut nutzbare Stadträume verwandelt werden. Dabei sind Überlegungen zur Gestaltung der Straßenquerschnitte mit einzubinden. Hierzu sind die Braunschweiger Straße, die Annenstraße und die Güntherstraße zu nennen.
- Bei den Sanierungsmaßnahmen an der Goschenstraße und dem Goschentor sind tiefgreifende konzeptionelle Überlegungen vorzuschalten, um die beiden wichtigen neuralgischen Punkte in Zielen entsprechend umgestalten zu können. Bei der Goschenstraße geht es dabei um die Aufwertung der zentralen Achse durchs Quartier mit seinen Einzelhandelsstrukturen. Über den Kreuzungsbereich Goschentor gelangt man in die Hildesheimer Neustadt. Mit dem Ziel Durchgangsverkehr aus dem Quartier möglichst rauszuhalten, sind verkehrsräumliche Maßnahmen vor dem Quartier erforderlich, um in den Verkehrsstrom lenkend eingreifen zu können.

Maßnahmen – Raumbezüge/historische Bezüge

- Zur Hildesheimer Neustadt sind historische Bezüge zu den Stadteingängen in die Stadt zu verorten. In einigen Bereichen sind auch noch Fragmente der historischen Stadtmauer vorhanden. Zur Identitätsbildung für die Bürgerschaft selbst und ggf. in Bezug auf die touristische Attraktivität sollen diese stärker in den Blick gerückt werden.

8.3.4 Einzelhandel, Gewerbe und Dienstleistungen

Synergie- und Ausstrahlungseffekte von Einzelhandelseinrichtungen im vorliegenden Untersuchungsgebiet sind für die weitere Entwicklung essenziell. Der vorhandene Einzelhandel im zentralen Bereich am Neustädter Markt, entlang der Goschenstraße, der Wollenweberstraße und im westlichen Bereich der Braunschweiger Straße sowie die diversen privaten Dienstleistungen sind im Interesse einer prägenden Nutzungsmischung zu erhalten. Die vorhandenen kleinen Ladeneinheiten werden innerhalb der Hildesheimer Neustadt als Chance gesehen, bestimmten

alternativen Nischen oder kreativen Einrichtungen Räumlichkeiten zur Verfügung stellen zu können, gleichzeitig sind allerdings ggf. Maßnahmen an den Gebäuden (Zusammenlegung von Ladeneinheiten, Sanierung der Flächen, u.a.) erforderlich, um die baulichen und funktionalen Voraussetzungen erfüllen zu können.

Die Hildesheimer Neustadt hat sich, vor allem durch die „Initiative Neustadt“ schon vor einigen Jahren auf den Weg gemacht, die gewerblichen Leerstände zu reduzieren und neuen Nutzungen zuzuführen, so dass aktuell kaum gewerblicher Leerstand im Quartier vorhanden ist.

Die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen kann die Stadt Hildesheim nicht erzwingen, sie hat aber die Möglichkeiten durch die Schaffung von attraktiven Räumen und die Einbindung der Eigentümer bzw. der bereits ansässiger Einzelhändler den Rahmen für neue Anfragen und Ansiedlungen zu schaffen. Das stellt eine wichtige Teilaufgabe in der Umsetzung des Konzeptes für die Hildesheimer Neustadt dar.

Maßnahmen

- Es sind nur wenige Ladenleerstände in der Hildesheimer Neustadt zu verorten. Dennoch kann es erforderlich sein, Modernisierung von Ladengeschäften vorzunehmen, um sie den Anforderungen und Nachfragen anzupassen.
- Zwischen- und Umnutzungen von leer stehenden Ladengeschäften mit berücksichtigen und unterstützen, sodass Leerstände vermieden werden. Zugleich bietet die Zwischennutzung Chancen für Nischenprodukte.

8.3.5 Verkehrsinfrastruktur

Zentrale Aufgabenstellung, die an die Erarbeitung des ISEKs und der VU gestellt worden ist (Auftaktveranstaltung, Expertenworkshops, Gestaltungsforum), sind die Reduzierung des Durchgangsverkehrs und die Qualitätssteigerung für die zu Fuß Gehenden und die Rad Fahrenden. Die dafür erforderlichen Maßnahmen sind bereits bei den stadträumlichen Maßnahmen erläutert worden. Der MIV soll dabei nicht aus dem Quartier verbannt werden, allerdings die Durchgangsverkehr reduziert und den anderen Verkehrsteilnehmern mehr Raum und bessere Qualitäten geboten werden. Verkehrliche Barrieren sind überall im Quartier zu finden. Diese Defizite sollen mittelfristig durch geeignete Maßnahmen, wie die Verbesserung der Querung der Straßen durch Fußgänger, deutlich gemildert werden.

Für die Qualität des Quartiers sind an geeigneter Stelle ausreichend Stellplätze für die Bevölkerung im Quartier sicherzustellen.

Maßnahmen

- Für das Quartier stellt die Verbindungsachse in nordsüdlicher Richtung vom Hindenburgplatz bis zum Kehrwiederwall über den Hildesheimer Marktplatz das zentrale stadtstrukturelle Element dar. Diese Achse soll stadtstrukturell und stadträumlich in Wert gesetzt werden. Der Fußgänger soll sich auf dieser Achse ebenso wohlfühlen wie in Teilbereichen ggf. auch der Radfahrer. Weiterführende konzeptionelle Überlegungen zur Ausgestaltung müssen dabei ganzheitlich betrachtet und anschließend umgesetzt werden.
- In Verlängerung zur oben benannten Achse ist zu prüfen, inwiefern die Möglichkeit geschaffen werden kann, den Kehrwiederwall zu erreichen und eine neue Verbindung, ausgehend von der Keßlerstraße, in Verlängerung der Knollenstraße herzustellen. Weiterhin soll die Erlebbarkeit und Zugänglichkeit der Sedannallee im Osten des Sanierungsgebietes aufgewertet werden.
- In der Neustadt gibt es vier Teilgebiete auf denen der Fokus bei einer Entwicklung des Stadtteils liegen soll. Zum einen soll der Neustädter Markt, samt des Vorplatzes der Lambertikirche und der Goschenstraße aufgewertet und weiterentwickelt werden. Zum anderen soll der Stadtteileingang an der Küsthardtstraße attraktiver gestaltet werden. Auch der südliche Bereich ist von speziellem Interesse, in dem als vierte Fläche der Kreuzungsbereich von Annenstraße und Goschenstraße aufgewertet werden soll.

8.3.6 Klimaschutz und Maßnahmen zur Klimaanpassung

Der Klimaschutz stellt in der Stadtentwicklung und städtebaulichen Sanierung ein zentrales Element dar und soll auch in der Hildesheimer Neustadt als Querschnittsthema verstanden werden. Ziel ist, die Projekte in den einzelnen Maßnahmenbereichen dahingehend zu prüfen, inwiefern sie einen Beitrag zum Klimaschutz leisten bzw. andersherum ebenso zu fragen, was kann die Maßnahme mit Blick auf den Klimaschutz ggf. noch zusätzlich leisten.

Maßnahmen im öffentlichen Raum, die zur Aufwertung der Bereiche für den zu Fuß Gehenden oder den Fahrrad Fahrenden leisten und somit der Modal Split positiv beeinflusst wird, tragen wesentlich zum Klimaschutz bei. Gleiches gilt für die Modernisierung der Gebäude, so dass viel Energie eingespart werden kann. Die Sicherung bzw. Schaffung der Attraktivität im öffentlichen Raum leistet einen wesentlichen Beitrag für den Erhalt und die weitere Entwicklung der Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsanbieter im Stadtquartier. Attraktive Läden im Zentrum der Stadt laden zum Verweilen ein und die Sicherung der Stadt der kurzen Wege.

Die Sanierung von leerstehenden Gebäuden und die damit verbundene Wiedernutzung, leistet einen wichtigen Beitrag für die Innenentwicklung und spart somit im besten Fall die Ausweisung neuer Baugebiete bzw. reduziert deren Bedarf an Fläche.

Aufwertung der Innenhöfe

Die Analyse verdeutlicht, dass es sich bei der Neustadt um einen sehr stark verdichteten Bereich handelt. Viele Innenhöfe, Blockinnenbereiche sind durch diverse Nebengebäude oder auch bereits wohnbauliche Nachverdichtungen geprägt. Vielfach werden diese Strukturen auch gewerblich genutzt. Gerade unter dem Aspekt der Flächenverfügbarkeiten und dem Konflikt zwischen Stellplatzflächen und attraktiven Aufenthaltsqualitäten in den öffentlichen Räumen, können neue Ideen in Bereichen der Innenhöfe für eine Entspannung sorgen. So ist zu prüfen wo ggf. neue Stellplätze in leerstehenden Gebäuden oder minder genutzten Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Ein weiterer Schwerpunkt bildet die Aufwertung der Innenbereiche mit Blick auf die wenigen Freiräume im Quartier selbst. Durch einen neuen Umgang mit den Innenhöfen können neue private oder halböffentliche Räume entstehen, die zu einer Aufwertung des Wohnumfeldes beitragen.

8.4 PRIVATMASSNAHMEN

Bei der Schätzung der möglichen Anzahl von privaten Förderanträgen wird davon ausgegangen, dass von den circa 1/3 der als sanierungsbedürftig eingestuften Gebäude (298) einen Antrag stellen werden. Grundlage für die Annahme bildet das Ergebnis der Umfrage bei den Eigentümern, wo 36 % angegeben haben, an einer Sanierung interessiert zu sein.

Dies würde bedeuten, dass etwa 100 Förderanträge von privaten Eigentümern in den nächsten Jahren gestellt werden.

Beim geringen Sanierungsaufwand gehen wir von Maßnahmen zwischen Bagatellwert bis ca. 20.000 € aus und wählen aus diesem Grund einen Mittelwert von 15.000 € pro Maßnahme. Mittlere Sanierungsaufwände sind zwischen 20.000 bis 80.000 € einzustufen. Vor diesem Hintergrund verwenden wir den Mittelwert von 50.000 €. Bei schweren baulichen Missständen gehen wir von einem Mittelwert von 100.000 € aus. Die hier aufgeführten Mittelwerte basieren auf Erfahrungswerten aus anderen Städtebaufördergebieten, sollten aber immer als Orientierungswert betrachtet werden.

Bei einer Differenzierung und Aufspaltung zwischen geringem (55 Gebäude), mittlerem (37 Gebäuden) und hohem Modernisierungs- bzw. Sanierungsbedarf (7 Ge-

bäude) ergeben sich Gesamtkosten auf circa 3,3 Mio. €.

Die entsprechenden Fördersätze sind durch die Kommune festzulegen. Ebenso die maximalen Förderbeträge pro Gebäude. Dabei kann im Rahmen der zu erarbeitende Förderrichtlinie zur Modernisierung und Instandsetzung die Beträge festgeschrieben werden.

Mit Blick auf die Kosten- und Finanzierungsübersicht geht die Stadt von Erfahrungswerten aus und nimmt in die Kostenbetrachtung einen durchschnittlichen Betrag von 20.000 € mit auf. Das beläuft sich bei 99 Gebäuden auf 1,98 Mio. €.

8.5 DEMOGRAPHIE CHECK HILDESHEIM

Die Stadt Hildesheim hat zur nachhaltigen Entwicklung, vor allem mit dem Blick auf demographierelevante Sachverhalte, einen Demographie-Check eingeführt, der bei allen Konzepten und Projekten, die einen Beschluss durch den Rat bedürfen, anzuwenden ist. Mit Blick auf die Ziele der Entwicklung der Hildesheimer Neustadt spielt diese Betrachtungsebene eine besondere Rolle und soll im Konzept mit aufgegriffen werden. Die folgenden Aspekte sind dem Demographie-Check der Stadt Hildesheim abgeleitet.

Die Ausführungen sind als Zusammenfassung der Ideen und Ansätze aus dem Konzept zu verstehen. Für eine detaillierte Betrachtung wird auf das Gesamtwerk verwiesen.

Stärkung der Attraktivität als Wohnort

Die Hildesheimer Neustadt befindet sich in zentraler Lage der Stadt Hildesheim, nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt. Das Quartier wird heute bereits intensiv wohnbaulich geprägt und stellt Wohnraum für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen zur Verfügung.

Die geplanten Maßnahmen in den öffentlichen Räumen und die Möglichkeiten zur Förderung von Sanierungsmaßnahmen am Gebäudebestand leisten einen essenziellen Beitrag zur Aufwertung und Stärkung der Attraktivität des Quartiers als Wohnstandort.

Vor allem durch die dichte Struktur der Neustadt und den im Quartier fehlenden Grün- und Freiräumen, ist die Aufwertung des Neustädter Marktes und des Kirchenvorplatzes besonders herauszustellen, da hier neue Aufenthaltsqualitäten geschaffen werden können. Ebenso wichtig ist die Aufwertung der Zugänge zu den, das Quartier umgebenden, öffentlichen Grünflächen.

Neben der Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten nehmen im Konzept und den definierten Zielen die Sicherung der Einzelhandelsstruktur und die Verbes-

serung der Erreichbarkeiten (Fuß- und Radwege) einen hohen Stellenwert ein. Auch diese Maßnahmen sind für ein attraktives Wohnquartier sehr wichtig.

Weitere Aspekte, die für einen attraktiven Wohnstandort, für ein attraktiven „KIEZ“ wichtig sind, werden unter den folgenden Punkten näher erläutert.

Stärkung der Wirtschaftskraft / des Wirtschaftsstandortes

Die Hildesheimer Neustadt ist zum einen stark durch Wohnnutzungen geprägt. Von Bedeutung sind allerdings ebenso die Einzelhandelsstruktur, vor allem in der Goschenstraße, Wollenweberstraße und dem Neustädter Markt. Mit der sehr kleinteiligen Struktur und den dort vorzufindenden Angeboten, stellt das Quartier eine wichtige Ergänzung zu den Einzelhandelsangeboten in der benachbarten Kernstadt dar.

Mit einer Aufwertung der Straßenräume und öffentlichen Plätzen, der Sanierung von Gebäuden und sonstiger Maßnahmen wird das Umfeld für die Einzelhandelsnutzung ebenfalls gestärkt und die vorhandenen Einzelhandelsansiedlungen gesichert bzw. können durch die finanziellen Unterstützungen den zukünftigen Anforderungen angepasst werden.

Aufgrund der aktuell geringen Leerstände im Quartier, was auf die intensive Beschäftigung mit dem Thema und unter intensiver Begleitung der Initiative Neustadt und der Wirtschaftsförderung der Stadt zurückzuführen ist, ist aktuell vor allem vom Erhalt des Wirtschaftsstandortes Hildesheimer Neustadt zu sprechen. Durch entsprechende Maßnahmen im Quartier selbst besteht die Chance, durch entsprechende Maßnahmen an den Gebäuden und ggf. der Anpassung von Flächenverfügbarkeiten für den Einzelhandel (größere Läden, Umgestaltung von Zuschnitten) den Standort weiter aufzuwerten und zu stärken.

Stärkung der Familienfreundlichkeit und Generationensensibilität

Das Quartier ist schon heute sehr durchmischte. So finden sich Studierende ebenso wieder wie die Familien mit Kindern und auch die älteren Bevölkerungsschichten sind bereits im Quartier vertreten.

Die Ziele des Konzeptes und eine anschließende potenzielle Umsetzung im Rahmen des Städtebauförderprogramms leisten zur Stärkung der Familienfreundlichkeit und der Generationensensibilität Beiträge auf unterschiedlichen Ebenen.

Das Ziel den Durchgangsverkehr in der Hildesheimer Neustadt zu reduzieren und die öffentlichen Räume und die Zugänglichkeiten zu den umgebenden Grün- und Freiräumen aufzuwerten ist dabei von großer Bedeutung. Vor allem mit der Aufwertung der Straßen

und Plätze wird das Thema der Barrierefreiheit einen hohen Stellenwert einnehmen. So können sich ältere Menschen und die Familien mit ihren Kinderwagen oder das Kleinkind mit dem Laufrad auf attraktiv gestalteten Wegen fortbewegen.

Die Steigerung der Attraktivität des Neustädter Marktes, der zum Beispiel mit der Schaffung von Sitz- und ggf. Spielmöglichkeiten, verbunden sein wird, stellt für alle Bevölkerungsschichten die im Quartier wohnen eine Verbesserung dar.

Das im Folgenden noch näher beschriebene Thema Vielfalt der Kulturen und die Schaffung von kulturellen Angeboten im Quartier hat ebenfalls viel mit der Steigerung der Attraktivität des Quartiers zu tun.

Maßnahmen können weiterhin dazu beitragen, die vorhandenen Betreuungseinrichtungen und Treffpunkte in der Hildesheimer Neustadt weiter zu stärken und ggf. erforderliche Maßnahmen an den Gebäuden oder den öffentlichen Bereichen durchzuführen.

Stärkung von Bildung und Qualifizierung

Die Stärkung von Bildung und Qualifizierung steht bei der Entwicklung der Hildesheimer Neustadt und den aufgezeigten Leitzielen nicht im zentralen Mittelpunkt. Vielmehr ist das Quartier bereits durch entsprechende Einrichtungen (Goethegymnasium, Friedrich-List-Schule, u.a.) Einrichtungen positiv besetzt. Weiterhin befinden sich Bildungseinrichtungen wie der HAWK Campus, unmittelbar südlich des Kehrwiederwalls, in direkter Nachbarschaft.

Die Verbesserung und Aufwertung der öffentlichen Räume beziehen die Bildungseinrichtungen und dessen Erreichbarkeiten mit ein, so dass hier ein indirekter Beitrag abgeleitet werden kann. Weiterhin ist die Sicherung und Aufwertung des Wohnstandortes, vor allem mit Blick auf die Studierenden, von großer Bedeutung.

Die nachhaltige Entwicklung der Hildesheimer Neustadt ist somit ein indirekter Beitrag zur Stärkung von Bildung und Qualifizierung zuzuschreiben, da ein ansprechendes Umfeld für die Studierenden geschaffen werden kann.

Stärkung der Vielfalt der Kulturen

Für die Stärkung der Vielfalt der Kulturen leisten das Konzept bzw. die Pläne zur Entwicklung der Hildesheimer Neustadt einen wichtigen Beitrag in der Form, dass soziale Treffpunkte im öffentlichen Raum geschaffen werden und diese Räume die Kommunikation der Bewohnerschaft untereinander stärken. Weiterhin werden die vorhandenen kulturellen Angebote in der Neustadt gesichert und gleichzeitig neue Räume für die Kultur geschaffen. Denn das sind Räume, wo sich unterschiedliche kulturelle Gruppen verwirklichen,

zusammen etwas erarbeiten oder die Orte als Treffpunkte für alle Bevölkerungsschichten und Kulturen dienen können.

Die städtebauliche Aufwertung kann dabei einen attraktiven Rahmen schaffen, der dann selbstständig durch unterschiedliche Akteure und Einrichtungen mit Leben gefüllt werden muss.

9 KLIMASCHUTZ UND KLIMAWANDELFOLGEANPASSUNG

9.1 ALLGEMEINE ENTWICKLUNGSTRENDS

„Fast drei Viertel des Weltenergieverbrauchs entfällt auf die Städte.“ Das Thema des Klimaschutzes ist in der heutigen Zeit allgegenwärtig. Beim Einkauf versuchen die Menschen auf Plastik zu verzichten, die Zahl der Hybrid- und Elektrofahrzeuge steigt stetig und seit einiger Zeit demonstrieren Schüler für einen nachhaltigeren Umgang mit Ressourcen und das Vorantreiben des Klimaschutzes („Fridays for Future“).

Themen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind nicht nur ein übergeordnetes Thema, welches durch die Bundesregierung thematisiert und angepackt wird, viel sind die kleineren Maßnahmen stärker in den Fokus zu rücken. Die besondere Betrachtung des Klimaschutzes soll auch in der Bauleitplanung Anwendung finden. Dabei soll beachtet werden, welche Folgen ein Beschluss für die Umwelt und das Klima hat und das auf den unterschiedlichsten Betrachtungsebenen.

9.2. ANSÄTZE IN DER HILDESHEIMER NEUSTADT

Bei der Erstellung des ISEKs für die Hildesheimer Neustadt stellen der Klimaschutz und die Klimawandelfolgenanpassung wichtige Themenbereiche dar. Bei allen Handlungsfeldern, Maßnahmen und Projektideen sind die beiden Themen mitzudenken und auf deren Auswirkungen hin zu prüfen. Das Leitbild wird den Klimaschutz und die Klimawandelfolgenanpassung als Querschnittsthema definieren, um die Bedeutung nochmals zu unterstreichen.

Um die Ziele einer nachhaltigen Gesellschaft zu erreichen, bedarf es kleiner Schritte auf den untersten Ebenen. Ist ein Stadtteil innovativ und unterstützt die ressourcenschonende Entwicklung, so ist dies nicht nur ein Beitrag zur positiven Entwicklung Hildesheims, vielmehr unterstützt es die gesamtheitliche Bewegung in Deutschland.

Insbesondere die Förderung des Radverkehrs, der Fußgänger und des ÖPNV, als nachhaltige und klimaschonende Fortbewegungsmöglichkeiten werden eine wichtige Rolle bei der zukünftigen Entwicklung der Stadt Hildesheim und der Hildesheimer Neustadt spielen.

Eine Reduktion des motorisierten Individualverkehrs bringt nicht nur das Einsparen von Ressourcen mit

sich, sondern hat auch einen positiven Effekt auf die Luftqualität. Auch eine Geschwindigkeitsreduktion hat einen positiven Effekt auf die Belastung durch Emissionen.

Neben dem Verkehrsaspekt sollte auch bedacht werden, dass viele Häuser im Untersuchungsgebiet aus der Mitte des vergangenen Jahrhunderts stammen und nicht den heutigen energetischen Standards entsprechen. Eine Sanierung ist daher auch unter dem Aspekt des Schonens von Ressourcen notwendig.

Die allgemeine Widerstandskraft des Stadtteils auf äußere Einflüsse ist durch verschiedene Maßnahmen zu verstärken. Vermehrte Begrünung der Straßenzüge oder aber innovative Ideen, wie etwa begrünte Dächer, urban gardening oder Vertikalgärten tragen nicht nur dazu bei, dass Tiere einen artgerechteren Lebensraum haben, sondern sind auch für Menschen und ihr Wohlbefinden förderlich. Straßenbegleitgrün führt zu einer sauberen Luft, absorbiert Hitze im Sommer, wirkt sich so präventiv auf die Bildung von städtischen Wärmeinseln aus und bewahrt ein Stück Natur in der Stadt. Hinzu kommt, dass der nicht verdichtete Boden eine Versickerung von Regenwasser ermöglicht. Starkregenereignisse, wie sie vermehrt auftreten, können so in ihren Ausmaßen eingeschränkt werden.

Von Bedeutung zur Klimawandelfolgenanpassung und ggf. Möglichkeiten zur Umsetzungen von Strategien im Umgang mit Starkregenereignissen ist die Teilnahme an einem Forschungsprojekt „TransMIT“, das als Ziel „die Entwicklung einer verschmutzungsorientierten Entwässerung mit der Hauptaufgabe die eingetragene Schmutzfracht durch Regen- und Mischwasser in die Gewässer zu verringern.“ Träger zur der Teilnahme am Forschungsprojekt ist die Stadtentwässerung Hildesheim (SEHi). In der Hildesheimer Neustadt werden dabei zwei Kernpunkte detailliert betrachtet:

- oberirdische Ableitung von nicht bis leicht verschmutztem Regenwasser
- Möglichkeiten für den oberflächigen Abfluss bei Starkregenereignissen

Weiterführende Aussagen finden sich unter Punkt 4.5 sowie in den Stellungnahmen zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Anlage zum Konzept wieder.

Ein weiterer Aspekt mit einem positiven Effekt auf die Umwelt und somit den Klimaschutz ist der Ausbau von

Angeboten regionaler Produkte und eine einfache Zugänglichkeit zu jenen. Eine Förderung von regionalen Erzeugnissen auf dem Wochenmarkt und in den Ladenlokalen des Stadtteils werden daher in die Betrachtung und weitere Entwicklung mit einbezogen.

Durch ein breitgefächertes Angebot und die Zentralität des Marktes sowie diverse potenzielle Anbieter ist das Angebot gut zugänglich. Ein solches Angebot besticht nicht nur durch seine Regionalität der Artikel, sondern trägt auch aktiv zu der Reduktion der Personenkilometer der Menschen im Stadtteil bei. Die Wege sind kurz und können vorrangig zu Fuß oder mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln, wie dem Fahrrad oder einem Lastenrad zurückgelegt werden. Letzteres ist im Stadtteil bereits vorhanden und wird von den Menschen für ihre täglichen Einkäufe benutzt.

Einige Gebäude in der Hildesheimer Neustadt stehen leer und sind in einem schlechten Zustand. Ziel des Konzeptes ist mit den Maßnahmen im öffentlichen Raum ein attraktives Umfeld zu schaffen, dass diese Leerstände saniert und wieder in Nutzung gebracht werden. Dies hat den Effekt, dass die Inwertsetzung von Bestandsgebäuden zu einer enormen Einsparung von Rohstoffen führt, da für den Umbau weit weniger neue Baustoffe benötigt werden als bei einem Neubau und somit sehr viel Energie, die für die Herstellung der Rohstoffe erforderlich wäre, eingespart werden kann. Da die Bestandsgebäude bereits an der vorhandenen Infrastruktur des Ortes angeschlossen sind, müssen auch keine neuen Maßnahmen zur Sicherung der Erreichbarkeit bzw. der Ver- und Entsorgung durchgeführt werden.

Allgemein wird angestrebt, dass es im Quartier zu Sanierungs-, Modernisierungs- oder Umbaumaßnahmen kommt, die zu positiven Effekten für die Energieeinsparung beitragen werden. Bei größeren Vorhaben sind die definierten Standards der aktuellen enEV einzuhalten, was ebenfalls positive Effekte erzielen wird. Mit Blick auf die städtebauliche Struktur in Verbindung mit den denkmalpflegerischen Belangen, wird es wichtig sein, hier sowohl dem Denkmal- und Umgebungsschutz Rechnung zu tragen, aber gleichzeitig auch einen Beitrag für den Klimaschutz leisten zu können.

Die Handlungsansätze und Projektideen des Entwicklungskonzeptes können einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz in Form von Energieeinsparungsmaßnahmen, Reduzierung von Flächenverbräuchen und der Sicherung und Herstellung von Qualitäten für den Fuß- und Radverkehr leisten sowie neuen Mobilitätskonzepten (Car-Sharing Angebote), um diesen weiter zu stärken.

Ein kurzer Blick auf die Maßnahmen und Projekte soll dieses nochmals verdeutlichen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass es sich aktuell um erste Überlegungen und Projektideen zur Umsetzung einer Vielzahl von

Maßnahmen handelt und somit eine Detailbetrachtung an dieser Stelle bzw. zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorgenommen werden können.

9.3 KLIMASCHUTZ UND PROJEKTE

Verfügungsfonds / Wohnumfeldverbesserung (1.3)

Kein klassisches Projekt im eigenständigen Sinne. Allerdings vorgesehene Mittel, die für Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung, Vorgartenbereich verschönern, Pflanzenbehälter aufstellen, kleine grüne Oasen schaffen, oder was die Eigentümer der Gebäude zur Verbesserung der direkten Nachbarschaft noch an Ideen haben, kann durch diese Mittel unterstützt werden. Diese kleineren Maßnahmen haben sehr oft etwas mit grünräumlichen Strukturen zu tun, die in ihrer Summe einen wichtigen Beitrag für den Klimaschutz leisten können. Zusätzlich werden neue Aufenthaltsqualitäten geschaffen, die zum Verweilen einladen und somit die Freizeitgestaltung nicht immer weit entfernt erfolgen muss, sondern auch direkt vor der Haustür.

Neustädter Markt / Kirchenvorplatz (3.1.1, 3.1.2)

Ein zentrales Projekt zur Aufwertung und Umgestaltung der Hildesheimer Neustadt, das eine Vielzahl von Ansätzen zum Klimaschutz und zu Maßnahmen zur Anpassung von Klimawandelfolgemaßnahmen verfolgen kann.

Mit der Umgestaltung soll eine Attraktivitätssteigerung für Fußgänger und Radfahrer erfolgen - Bsp. Strecken und Bereiche die für den Radverkehr vorbehalten und entsprechend gestaltet sind - die den Platz dann wesentlich besser queren können bzw. in diesem Bereich die Hauptakteure sind und der MIV als untergeordnetes Element zu betrachten sein wird. Es sollen Stellplätze für PKW reduziert und dafür mehr Grün- und Aufenthaltsbereiche geschaffen werden. Damit verbunden wird eine stärkere grünräumliche Bepflanzung auf dem Neustädter Markt wie auch im Bereich des Kirchenvorplatzes vorgesehen.

Die Umgestaltung soll weiterhin eine attraktive Marktsituation sicherstellen und gleichzeitig für kleinere Veranstaltungen genutzt werden können. Angebote die Vor-Ort durchgeführt werden, reduzieren Verkehre an andere Orte und können zum Klimaschutz beitragen.

Das Thema der nachhaltigen Mobilität soll ebenfalls mit der Umgestaltung stärker in den Fokus gerückt werden. So sehen erste Ideen vor, neben der Errichtungen von Ladesäulen für die Elektroautos auch das bereits in einem Hinterhof vorhandene Konzept des Car-Sharing stärker zu präsentieren und Stellplätze für das System auf dem Marktplatz bereitzustellen.

Das bereits erwähnte Projekte TransMIT hat ggf. als Ergebnis, dass bestimmte Ergebnisse in die Umgestaltung des Hildesheimer Marktes mit eingebunden werden können.

Bereich Küsthardtstraße (1.3.3)

Hier setzt sich die Idee der Aufwertung von Verbindungsachsen für den Fußgänger und Radfahrer fort. Dieser Bereich ist gestalterisch aufzuwerten. Dabei sind Entsiegelungsmaßnahmen ebenso denkbar wie die Schaffung von kleinteiligen attraktiven Grünstrukturen. Ideen den vorhandene öffentlichen Stellplatz durch ein Parkdeck aufzustocken, dass im besten Fall noch begrünt ist bzw. mit PV Anlagen bestückt sein könnte, reduziert den Flächenverbrauch für notwendige Stellplätze. Es erzeugt Strom oder kann durch die Begrünung auf dem Dach als attraktiver Aufenthaltsort oder zumindest als kleinen Biotop für Insekten in mitten der Stadt dienen (es kommt auf die Ausgestaltung des Projektes an). Eine Dachbegrünung hat ebenfalls den Effekt, dass nicht so viel Niederschlagswasser unmittelbar vom Dach in die Kanalisation abfließt, sondern ein kleiner Prozentteil zurückgehalten werden kann.

Hindenburgplatz (1.3.4)

Detaillierte Planungen zum Hindenburgplatz liegen aktuell nicht vor, allerdings soll eine Umgestaltung des Platzes neue attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten schaffen. Dabei wird eine Maßnahme eine Reduzierung der versiegelten Flächen sein, um somit weitere grünräumliche Elemente mit integrieren zu können. Weiterhin ist mit einzubeziehen, wie die attraktive Verbindung, aus der Hildesheimer Neustadt heraus weiter für Radfahrer und dem Fußgänger attraktiv gestaltet werden kann.

Stadtplatz Keßlerstraße / Annenstraße (3.1.6)

Die Schaffung eines neuen Stadtplatzes in der dichten Struktur der Hildesheimer Neustadt trägt dazu bei neuen Aufenthaltsqualitäten zu schaffen und Treffpunkte in der direkten Nachbarschaft sicherstellen zu können. Mit einer neuen Gestaltung werden wesentlich mehr grünräumliche Elemente mit berücksichtigt werden, als sie in diesem Betrachtungsbereich aktuell vorhanden sind und somit das Projekt zu einer Entsiegelung von Flächen beitragen wird und neue grünräumliche Elemente in das Stadtbild einbringen wird. Beide Punkte sind mit Blick auf den Klimaschutz von wichtiger Bedeutung.

Spielplatz Annenstraße (3.1.7)

Es handelt sich bei dem Projekt um einen bestehenden Spielplatz, der aufgewertet werden soll. Die Steigerung der Qualität dieses, für den Stadtteil wichtigen Bereiches, sichert ein Angebot in der direkten Nach-

barschaft und trägt zur Sicherung des vorhandenen Freiraumes bei.

Öffentliche Straßen (3.2)

Insgesamt sollen bei den Straßenerneuerungen fünf Teilbereiche / Straßenzüge angepasst werden. Entsprechende Planungen liegen noch nicht vor und die Maßnahmen werden sich innerhalb der unterschiedlichen Bereiche, durchaus deutlich unterscheiden. Allerdings wird bei allen Maßnahmen die Fragen der notwendig zu versiegelnden Flächen und der Schaffung von neuen grünräumlichen Bereich sowie der Pflanzung von Bäumen geprüft und wenn möglich umgesetzt werden. Weiterhin soll der Fußgänger und Radfahrer innerhalb der Straßenzüge ein sehr starke Rolle einnehmen und die Qualitäten vor allem auf diese Nutzergruppen gerichtet sein, um so die Qualitäten und die Attraktivität zur Nutzung des Rades weiter zu stärken.

Wie bereits bei den Platzgestaltungen erwähnt, wird bei der Sanierung von Straßen ebenfalls das Thema Ableitung von Oberflächenwasser eine wichtige Rolle einnehmen. Im Zuge der Planungen und Konzeptionen zur Ausgestaltung dieser Projekte, wird dieser Punkt intensiv mit eingebunden werden. Dabei ist eine intensive Zusammenarbeit mit der Stadtentwässerung Hildesheim vorgesehen, die eine nachhaltige Entwicklung ebenfalls sehr stark im Fokus haben. Gemeinsam wird man tragfähige Konzepte entwickeln können, um den Folgen des Klimawandels ein Stück weit begegnen zu können.

Baumaßnahmen private Gebäude (5.)

Wie bereits im Vorfeld beschrieben sind private Maßnahmen an Gebäuden zum großen Teilen mit energetischen Sanierungsmaßnahmen verbunden (neue Fenster, saniertes Dach, u.a.) und tragen somit stark zur Reduzierung von Energieverbräuchen bei. Gerade die Gebäudesubstanz in Deutschland besitzt noch enormes Potenzial bei einer Sanierung zum Klimaschutz und der Reduzierung von Treibhausgasen beizutragen, so dass dieser Sachverhalt bei der gesamten Zielsetzung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nicht zu unterschätzen ist.

9.4 ZUSAMMENFASSUNG MASSNAHMEN ZUM KLIMASCHUTZ

Ein städtebauliches Entwicklungskonzept behandelt eine Vielzahl von Themenbereichen, die dem Klimaschutz und der Klimawandelfolgenanpassung nicht direkt zugeordnet werden können, denn die Stadt besteht aus vielem mehr aus nur diesem Thema.

Das Konzept zur Hildesheimer Neustadt nimmt allerdings die Aufgabe ernst, sich bei allen Belangen die Frage zu stellen, wie kann ein Beitrag zum Klimaschutz

geleistet werden und nimmt sich vor, bei der weiteren Entwicklung und Erarbeitung der Umsetzungskonzepte für die einzelnen, eben beschriebenen Maßnahmen, die Möglichkeiten die es gibt, anschließend auch umzusetzen, sofern entsprechende Möglichkeiten bestehen. Allerdings ist dabei auch von Bedeutung, dass nicht alle Maßnahmen, die dem Klimaschutz dienen sich auch in einem Kostenrahmen bewegen, der sich an der einer klassischen Ausgestaltung orientiert. Umso wichtiger ist die Unterstützung der Städtebauförderung, um die Ideen und Ansätze auch umsetzen zu können.

Wie im Konzept geschildert, ist weiterhin zu berücksichtigen, dass die Belange des Denkmalschutzes in vielen Teilbereichen der Hildesheimer Neustadt zu berücksichtigen sind und innovative Ideen und Projektansätze nicht immer in Gänze unterstützt werden können. Hier ist die gemeinsame Entwicklung von Ideen und Maßnahmen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Belange eine wichtige Aufgabe.

10 KOSTEN- UND FINANZIERÜBERSICHT

			FÖRDERFÄHIGE KOSTEN	ANTEIL NKAG
A. AUSGABEN			14.182.000	2.484.000
1.	Vorbereitung der Sanierung		535.000	
1.1	Städtebauliche Planungen (z.B. Wettbewerbe, Konzepte)		240.000	
1.2	Bürgerbeteiligung, Öffentlichkeitsarbeit		45.000	
1.3	Verfügungsfonds, Wohnumfeldverbesserungen		250.000	
2.	Grunderwerb		250.000	
2.1	Grunderwerb (Bsp. Keßlerstraße - Verbindung Kehr wiederwall)		250.000	
3.	Ordnungsmaßnahmen	Fläche	10.028.000	2.484.000
3.1	öffentliche Plätze, Grün- und Spielflächen	17.518 m ²	5.672.000	1.015.000
3.1.1	Neustädter Markt und Kirchenvorplatz (Erschließungsflächen) *	5.192 m ²	1.194.000	597.000
3.1.2	Neustädter Markt und Kirchenvorplatz (Platzflächen)	3.618 m ²	1.563.000	
3.1.3	Küsthardtstraße, Durchgang Hindenburgplatz *	2.230 m ²	513.000	308.000
3.1.4	Hindenburgplatz (südlicher Platzbereich)	3.385 m ²	1.462.000	
3.1.5	Hindenburgplatz (Wollenweberstraße) *	958 m ²	220.000	110.000
3.1.6	Stadtplatz Keßlerstraße, Annenstraße	1.263 m ²	546.000	
3.1.7	Spielplatz Annenstraße	872 m ²	174.000	
3.2	öffentliche Straßen	19.779 m ²	4.256.000	1.469.000
3.2.1	Goschenstraße (Teilausbau)	4.753 m ²	799.000	
3.2.2	Braunschweiger Straße *	4.937 m ²	1.136.000	568.000
3.2.3	Annenstraße (Nord) *	1.594 m ²	367.000	184.000
	Annenstraße (Süd) *	3.413 m ²	785.000	393.000
3.2.4	Güntherstraße *	1.879 m ²	432.000	324.000
3.2.5	Goschentor (Teilausbau) *	3.203 m ²	737.000	
3.3	Verbindung Kehr wiederwall (Grunderwerb s. Pos. 2.)		85.000	
3.4	Visualisierung historischer Bezüge		15.000	
4.	Maßnahmen zum Klimaschutz		600.000	
5.	Baumaßnahmen		1.980.000	
6.	Leistungen von Sanierungsträgern und sonstigen Beauftragten		789.000	
6.1	Sanierungsträger (ca. 6 % der Gesamtkosten, abzügl. Grunderwerb)		789.000	
B. EINNAHMEN				2.484.000
	Straßenausbaubeiträge			2.484.000
C. DURCH EINNAHMEN NICHT GEDECKTE KOSTEN			11.698.000	
D. FINANZIERUNG				
	Finanzierungsrahmen		11.698.000	
	Fördermittel Bund (1/3-Regelanteil auf förderfähige Kosten)		3.899.000	
	Fördermittel Land Nds. (1/3-Regelanteil auf förderfähige Kosten)		3.899.000	
	Eigenmittel (1/3-Regelanteil auf förderfähige Kosten)		3.899.000	

Monetäre Werte sind auf volle Tausender gerundet.

* Erschließungsflächen unterliegen der "Kappungsgrenze" von 230 EURO/m².

Die voraussichtlichen Kosten der gesamten städtebaulichen Erneuerung werden auf ca. 14,2 Mio. € geschätzt. Der Förderbedarf beträgt davon ca. 7,8 Mio. €.

Wegen der vorraussichtlichen Durchführung der Sanierung im vereinfachten Verfahren sind keine zweckgebundenen Einnahmen zu erwarten. Es werden allerdings für Teilbereiche NKAG Beiträge erhoben, die entsprechend gegezurechnet sind.

Städtische Grundstücke, die in ein Sondervermögen übertragen werden können, sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden.

Für die Betrachtung des kommunalen Anteils in den nächsten Jahren, erfolgt im Weiteren noch einmal ein Blick auf die Gesamtbelastungen der Stadt Hildesheim. Diese ist mit Blick auf die förderfähigen Kosten höher als die in der Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgezeigten ca. 3,9 Mio €. Die Gesamtbelastung der Stadt Hildesheim beläuft sich bei der Umsetzung aller Maßnahmen auf ca. 14,5 Mio. €. Da es in der Städtebauförderung eine Kappungsgrenze von 230 €/qm gibt und die Maßnahmen im öffentlichen Raum deutlich überschreiten, sind die darüberliegenden Kostenanteile vollständig durch die Stadt Hildesheim zu tragen. Insgesamt beläuft sich somit die Belastung auf ca. 6,7 Mio €. Auf 15 Jahre verteilt, wäre das ein Kostenrahmen von 449.000 € jährlich.

11 VERFAHRENSTECHNISCHE INHALTE DER VU GEM. BAUGB

Nachfolgend wird das Verfahren zum Erhalt von Städtebauförderungsmitteln nach den aktuellen Rechtsgrundlagen und -instrumenten erläutert.

11.1 GRUNDSÄTZE

In Sanierungsgebieten sollen anhand städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen die dort vorzufindenden städtebaulichen Missstände (vgl. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB) behoben und die Lebens- und Aufenthaltsqualität des Stadtraums wesentlich verbessert werden.

Im Kern dienen vorbereitende Untersuchungen der Erarbeitung von Beurteilungsgrundlagen, welche die Basis für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen darstellen. Darüber hinaus werden die Voraussetzungen geschaffen, um ein Gebiet als förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet beschließen zu können. Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist so vorzunehmen, dass der Maßnahmenrahmen finanzierbar und umsetzbar bleibt und somit gewährleistet ist, diesen zügig und zweckmäßig durchzuführen. Auch muss die Umsetzung und Durchführung der städtebaulichen Maßnahmen im öffentlichen Interesse liegen.

Der Einsatz des besonderen Städtebaurechts und die rechtssichere Begründung muss dazu geprüft und abgewogen werden.

Durch die einheitliche Vorbereitung lassen sich mit Hilfe der städtebaulichen Planung die verschiedenen Einzelmaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebietes auf ein gemeinsames Ziel ausrichten, aufeinander abstimmen und miteinander verbinden. Die verschiedenen Einzelmaßnahmen sind dabei in einer vorbereitenden städtebaulichen Planung zu konzipieren, sodass sich diese auf ein oder mehrere gemeinsame Ziele bündeln lassen und sich im besten Fall gegenseitig bedingen und unterstützen. Hierbei ist insbesondere die Sicherung der gesamten Finanzierung essenziell für das Verfahren und darf auf keinen Fall missachtet werden.

Das Untersuchungsgebiet „Hildesheimer Neustadt“ soll als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren per Satzung förmlich festgelegt werden.

11.2 NOTWENDIGKEIT DER ANWENDUNG DES BESONDEREN STÄDTEBAURECHTS

Im Fokus einer vorbereitenden Untersuchung steht die Frage der Gewinnung hinreichender Beurteilungsgrundlagen, ob ein Gebiet als Sanierungsgebiet

förmlich festgelegt werden soll und ob der Einsatz des Besonderen Städtebaurechts erforderlich ist sowie rechtssicher begründet werden kann. Demnach wird eine Beurteilungsunterlage erstellt, worin die Notwendigkeit der Sanierung deutlich wird, indem für das Untersuchungsgebiet die soziale, baustrukturelle und städtebauliche Bestandssituation sowie die anzustrebenden städtebaulichen Ziele und Maßnahmen aufgeführt und verdeutlicht werden.

Neben den Kriterien der Finanzierbarkeit, Durchführbarkeit und Zweckmäßigkeit der Maßnahmen sind es im Vorfeld das Vorhandensein und Herausarbeiten von städtebaulichen Missständen und Mängeln, die schlussendlich in einer fundierten Begründung für die Abgrenzung eines neuen Sanierungsgebietes münden.

Städtebaulichen Missstände und Mängeln können in Bezug auf funktionale und strukturelle Störungen innerhalb des Untersuchungsgebietes nach § 136 Abs. 2 bis 4 BauGB auftreten.

Eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist dann notwendig, wenn im Untersuchungsgebiet erhebliche städtebauliche Missstände bestehen und deren Beseitigung den Einsatz von sanierungsrechtlichen Instrumenten erfordert, um das Sanierungskonzept umzusetzen.

Folgende im BauGB definierten Sachverhalte müssen gegeben sein, um die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen zu begründen:

Das Vorhandensein von Substanzschwächen, wonach gem. § 136 Abs. 2 Nr. 1 BauGB das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht und/oder

Das Vorhandensein von Funktionsschwächen, wonach gem. § 136 Abs. 2 Nr. 2 BauGB das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, z.B. hinsichtlich seiner Verkehrsinfrastruktur oder Ausstattung mit Grün- und Freiflächen.

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen konnten innerhalb des Untersuchungsgebietes sowohl gestalterische als auch funktionale Schwächen unterschiedlicher Intensität und Ausprägung ermittelt werden (vgl. Kap. 3.9 und 4). Deren Behebung erscheint für eine zukunftsfähige, nachhaltige Entwicklung der Hildesheimer Neustadt unumgänglich.

Zur Behebung der dargestellten Schwächen sind auch andere mögliche Instrumente zu prüfen und zu bewerten. Das Allgemeine Städtebaurecht, d.h. die verbindliche Bauleitplanung, erscheint aufgrund der bestehenden Problemlage als Durchführungsinstrument ungeeignet, da hierdurch lediglich die rechtsverbindliche (planerische) Grundlage für die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung schafft.

Wie die Abwägung der verschiedenen Belange belegt, ist die Durchführung der Sanierungsmaßnahme und somit die Anwendung des besonderen Städtebaurechts im vorliegenden Fall erforderlich und zweckmäßig. Nur mit diesem Instrument können die notwendigen, aufeinander abgestimmten Vorbereitungs- und Baumaßnahmen sowie die flankierenden prozessbegleitenden Maßnahmen ohne vermeidbare Hemmnisse und damit in einem zeitlich begrenzten Rahmen mit der aufgrund des öffentlichen Interesses gebotenen Zügigkeit durchgesetzt und verwirklicht werden.

Die in Kap. 3.9 beschriebenen Mängel und Missstände, die zugleich den Sanierungsanlass darstellen, können im Rahmen der Sanierung behoben werden. Die Beseitigung der städtebaulichen Missstände sowie der strukturellen Defizite zum Erhalt und teilweise zur Wiederherstellung der Funktionskraft der Hildesheimer Neustadt als attraktiver Wohnstandort liegt gemäß § 136 Abs. 1 BauGB im öffentlichen Interesse.

Die Finanzierung der in Kap. 5.2 sowie 5.4 dargestellten Maßnahmen ist ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts und dem damit verbundenen flankierenden Einsatz und Bündelung von öffentlichen Mitteln nicht durchführbar. Vor diesem Hintergrund sollte die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes lanciert werden, um das im vorliegenden Fall geeignete Instrument für die Stärkung der historischen Stadtstrukturen, der baukulturell wertvollen Bausubstanz sowie der Lebensqualität anzuwenden.

11.3 ABGRENZUNG DES „FÖRDERGEBIETES“

Im aktuellen Städteförderrecht besteht innerhalb des (Nachfolge)Programms „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ nunmehr ein Wahlrecht für die Art des weiteren Vorgehens.

Die räumliche Festlegung des Fördergebietes kann als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, Maßnahmegebiet nach

§ 171 b, § 171 e oder § 171 f BauGB, Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB oder durch Beschluss der Gemeinde erfolgen.

Aktuell ist hierzu eine Entscheidung nicht erforderlich, ein Beschluss soll getroffen werden, wenn die Aufnahme der Hildesheimer Neustadt in die Städtebauförderung konkret wird.

Das Fördergebiet ist in ihrem räumlichen Umfang so festzulegen, dass sich die Maßnahmen zweckmäßig durchführen lassen. Die vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB hat ergeben, dass städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB in der Hildesheimer Neustadt vorliegen.

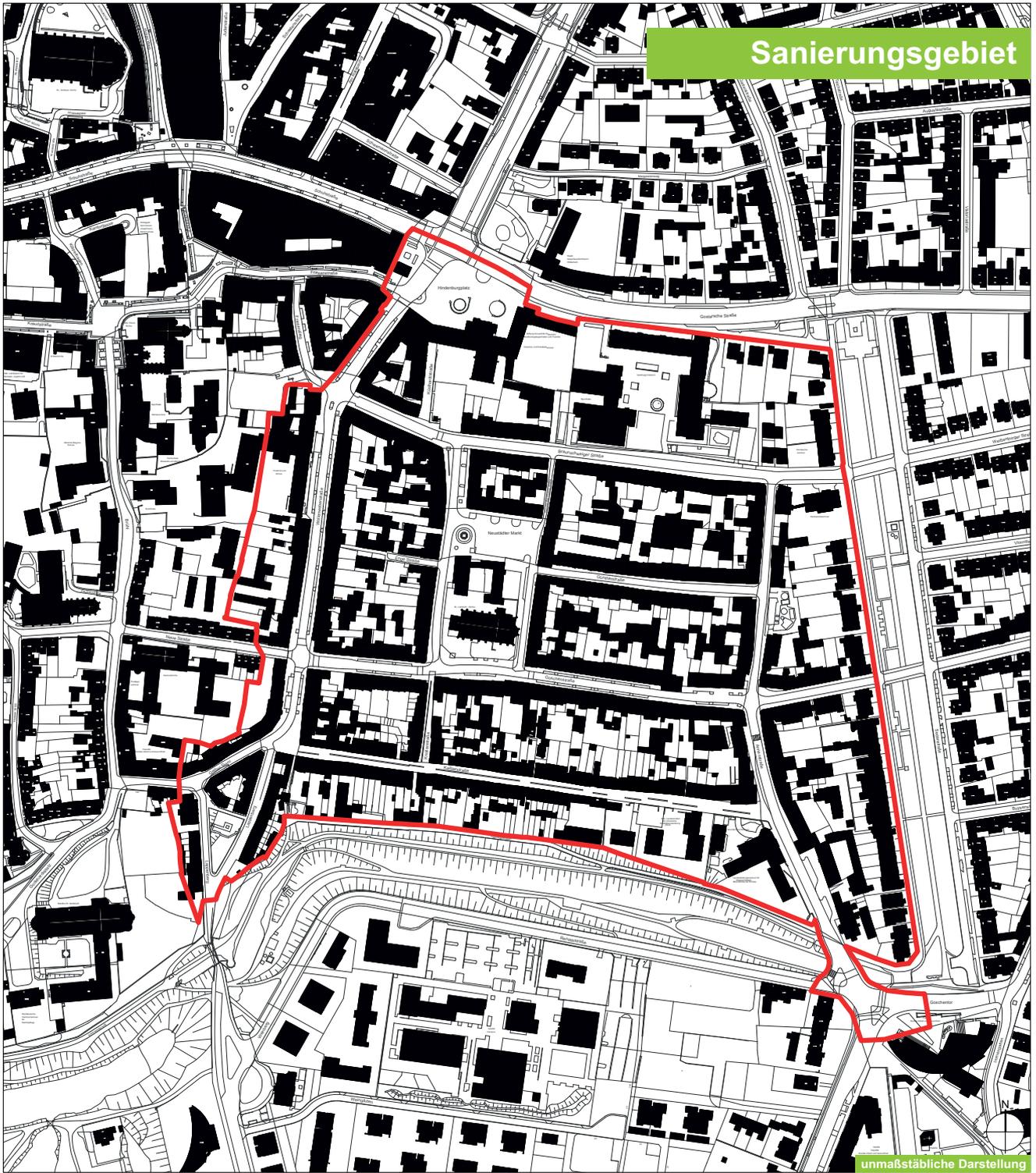
Die Ergebnisse dieser Analysen zeigen eine sehr deutliche Fokussierung auf die Neustadt. Für den in die Untersuchungen einbezogenen Bereich Schuhstraße, Friesenstraße, Pelizaeusplatz und Kläperhagen konnten hingegen weder in der fachlichen Bewertung förderrelevante Mängel oder Missstände ermittelt werden, noch wurden innerhalb der Beteiligungen zu diesem Teilbereich Verbesserungsvorschläge formuliert oder Kritik geäußert. Die Stadt Hildesheim ist bei einer Antragstellung im Rahmen des Städtebauförderrechts verpflichtet, die räumliche Abgrenzung und den Umfang von Maßnahmen eines Programmgebietes sorgfältig zu ermitteln und den Förderinstanzen (Bund / Land) begründet darzulegen. Tatsächlich lässt sich das Einbeziehen des o.a. Bereichs fachlich nicht hinreichend begründen.

Die diesem Zweck dienende Analyse hat ergeben, dass städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB allerdings in der Hildesheimer Neustadt vorliegen.

Die Abgrenzung stellt sich somit wie folgt dar:

- Im Norden durch die Goslarsche Straße inkl. dem südlichen Teilbereich des Hindenburgplatzes und Kreuzungsbereich Zingel/ Goslarsche Straße / Wollenweberstraße/ Schuhstraße,
- Im Osten bilden die Grundstücksgrenzen der Bebauung zur Sedanstraße die Grenze,
- Im Süden verläuft das Sanierungsgebiet nördlich des Gebäudes der Fachhochschule, nimmt die Kreuzung Goschentor mit auf und weiterführend nördlich des Grünzuges Kehr wiederwall und
- Im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung an den Straßenzügen der Straßen „Lappenberg“ und „Gelber Stern“ sowie der Wollenweberstraße mit samt der Bebauung auf der westlichen Straßenseite.

Innerhalb des Geltungsbereiches des geplanten Untersuchungsgebietes befinden sich somit die von Westen nach Osten verlaufende Braunschweiger Straße, die Enge Straße, Güntherstraße, Goschenstraße sowie die



Vorschlag Fördergebiet Hildesheimer Neustadt (unmaßstäbliche Darstellung, eigene Erhebung, Kartengrundlage LGLN)

Keßlerstraße. Ebenfalls die von Norden nach Süden verlaufenden Straßen Wollenweberstraße, Am Kehrwieder, Küsthardtstraße, Knollenstraße, Neustädter Stobenstraße und Annenstraße sind Teil des Betrachtungsgebietes. Vervollständigt wird das Straßengerüst durch die Straße Am Lappenberg und ein Teilbereich der Straße Gelber Stern.

Von zentraler Bedeutung für die Hildesheimer Neustadt sind zudem die Plätze Neustädter Markt, ein Teilbereich des Hindenburgplatzes und des Goschentors.

11.4 VERFAHRENSWAHL

Im aktuellen Städteförderrecht besteht innerhalb des (Nachfolge)Programms „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ nunmehr ein Wahlrecht für das Verfahren. Aktuell ist hierzu eine Entscheidung nicht erforderlich, ein Beschluss soll getroffen werden, wenn die Aufnahme der Hildesheimer Neustadt in die Städtebauförderung konkret wird.

Mit dem Beschluss über die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes gemäß § 142 Abs. 1 BauGB kann zwischen zwei Verfahren unterschieden werden. Entweder wird sich für eine Sanierung im „umfassenden Verfahren“, d.h. unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen bzw. bodenrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 bis 156a BauGB entschieden oder es wird eine Sanierung im „vereinfachte Sanierungsverfahren“ ohne Anwendung dieser Vorschrift durchgeführt.

Diese besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften im „umfassenden Verfahren“ werden als sogenannte „bodenpolitische Konzeption des Sanierungsrechtes“ bezeichnet und sollen bewirken, dass Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet, die durch die Aussicht auf die Sanierung, ihre Vorbereitung oder Durchführung entstehen, zur Finanzierung der Sanierungskosten herangezogen werden. Der Vorschrift liegt der Gedanke zugrunde, dass die unmittelbar sanierungsbedingten Vorteile für die Grundstückseigentümer in Form von Bodenwertsteigerungen nicht ohne Gegenleistung bei diesen verbleiben, sondern über die Entrichtung eines Ausgleichbetrages gemäß § 154 BauGB von der Stadt abgeschöpft werden.

Die Anwendung des umfassenden Sanierungsverfahrens ist nach § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB dann auszuschließen, wenn das besondere Bodenrecht zur Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird. Dies ist dann der Fall, wenn die Sanierungsziele und das zu Grunde liegende Sanierungskonzept wesentliche sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen, die zur Erschwerung der Durchführung der Sanierung führen, nicht erwarten lassen.

Bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahme im

vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB hat die Kommune folgenden weiteren Entscheidungsspielraum im Hinblick auf den Einsatz der Verfügungssperre nach § 144 BauGB, wenn die Kommune nicht bestimmt, dass dieser Paragraph keine Anwendung findet:

Die Genehmigungspflicht findet nach § 144 BauGB insgesamt Anwendung. In diesem Fall ist wegen der Verfügungssperre nach § 144 Abs. 2 BauGB ein Sanierungsvermerk (§ 143 Abs. 2 BauGB) einzutragen.

Die Kommune kann in der Sanierungssatzung jedoch auch bestimmen, dass nur Teilabsätze des § 144 BauGB zur Anwendung kommen.

- § 144 Abs. 1 BauGB (Teilungsgenehmigung Genehmigung von Miet- und Pachtverhältnissen) anzuwenden ist – die Verfügungssperre des § 144 Abs. 2 BauGB wird damit ausgeschlossen; daher bedarf es in diesem Fall auch nicht der Eintragung eines Sanierungsvermerkes (§ 143 Abs. 2 BauGB) in das Grundbuch.
- § 144 Abs. 2 BauGB (Verfügungssperre) anzuwenden ist. In diesem Fall unterliegt insbesondere die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks der gemeindlichen Genehmigung.

Damit steht der Kommune zur Durchführung der Sanierung auch im Falle des vereinfachten Sanierungsverfahrens ein individuell anzupassendes Instrumentarium zur Verfügung, welches den Bedürfnissen zur Sicherung der Sanierungsziele im Einzelfall gerecht wird.

Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Stadt Hildesheim. Die Stadt hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechtes auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Es handelt sich bei der Hildesheimer Neustadt um ein relativ großes Gebiet, das gesamte Quartier wird, gem. der Beschreibung unter Kap. 10.3 als Fördergebiet festgelegt.

Innerhalb der Neustadt sind keine großflächigen strukturellen Neuordnungen vorgesehen und die geplanten Maßnahmen befinden sich überwiegend im öffentlichen Raum. Eine Unterstützung durch die Grundstückseigentümer ist gegeben, da die öffentlichen Verkehrsflächen im Quartier in der Regel beitragsfähig sind.

Mit den geplanten öffentlichen Maßnahmen werden private Akteure motiviert, Maßnahmen an ihren Gebäuden eigenständig durchzuführen. Die Maßnahmen lassen Bodenwertsteigerungen im gesamten Sanierungsgebiet nicht erwarten. Die Fokussierung der Maßnahmen auf überwiegend vorhandene bauliche Anla-

gen lässt keine Bodenwertsteigerungen im gesamten Sanierungsgebiet erwarten. Dies kann insofern noch untermauert werden, dass ohne großflächigen oder umfassenden Maßnahmen im öffentlichen Raum die Bodenwerte nicht steigen werden.

Die genannten Aspekte rechtfertigen kein Vollverfahren, so dass mit der Aufnahme in die Städtebauförderung das vereinfachte Sanierungsverfahren zur Anwendung kommen muss.

Zur Vermeidung von Bodenspekulationen aus der Sanierung sollen die Vorschriften des § 144 Abs. 2 BauGB angewendet werden. Auf die Anwendung des § 144 Abs. 1 BauGB soll ebenfalls nicht verzichtet werden, um Gestaltungsfragen frühzeitig mit einbinden und als Grundlage für eine Förderung auch überprüfen zu können.

Sanierungsrechtliche Vorschriften

Neben den beschriebenen verfahrensabhängigen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „umfassenden Verfahren“ folgende sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung:

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

11.5 ZEITLICHE UMSETZUNG DER SANIERUNG

Gemäß § 142 Abs. 3 BauGB wird von einem Zeitraum bis 2036 für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme zur Behebung der Funktions- und Strukturschwächen im Gebiet ausgegangen. Eine detaillierte zeitliche Betrachtung zur Umsetzung der Projekte und Maßnahmen, wird erst mit Aufnahme in das Städtebauförderprogramm erarbeitet und abgestimmt.

11.6 DRINGLICHKEIT UND BEGRÜNDUNG DES ÖFFENTLICHEN INTERESSES

Die Notwendigkeit der Sanierung von Teilbereichen der Hildesheimer Neustadt ist in den vorangehenden Kapiteln dargelegt worden. Die Komplexität des Erneuerungskonzeptes erfordert qualifizierte Rechts- und

Verfahrensinstrumente. In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechtes dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes (vgl. § 136 ff. BauGB) sowohl das geeignete als auch notwendige Mittel.

Der Nachweis des qualifizierten öffentlichen Interesses ist auch darin zu sehen, dass die Erneuerung der Bereiche und die Aufwertung des Stadtbildes der Sicherung von Wohnraum im Zentrum der Stadt und der Sicherung der stadträumlichen Qualitäten im Zentrum von Hildesheim. Die Neustadt attraktiv zu gestalten und damit das Wohnen und das Einkaufen in einem attraktiven Umfeld zu gewährleisten dient neben den Agierenden im Quartier selbst auch dem Gemeinwohl der Stadt Hildesheim insgesamt.

Die Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz und Gebäudeensembles sowie der Erhalt und die Pflege von Stadtbild und Baukultur in der Hildesheimer Neustadt sind nicht nur für das Gebiet selbst von Bedeutung, sondern stehen auch in einem gesamtstädtischen Interesse, weil:

Die Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude an der Keßlerstraße und im weiteren Umfeld, die aktuellen gesamtstädtischen Ziele und Initiativen unterstützt, Stadtentwicklung nach Innen zu orientieren. Das Wohnen in einem Denkmal oder sanierten Althaus gewinnt zunehmend an Attraktivität, weniger aus Imagegründen, sondern eher wegen der gesunden Bauweisen der alten Gebäude, der individuellen Grundrisslösungen und nicht zuletzt auch durch die Lage in einem zentralen Wohngebiet, wodurch die Wege zum Einkauf, Freizeit, Kultur und Arbeit deutlich reduziert werden. Die Stärkung der Neustadt als innerstädtischer Wohnstandort und als urbanes Quartier steht daher im Vordergrund der städtebaulichen Erneuerung.

Eine sanierte Hildesheimer Neustadt mit seinen historischen Bauten im Süden kann ein Aushängeschild für die Stadt sein und den Städtetourismus in Hildesheim bereichern. Außerdem trägt ein positives Stadterlebnis von Besuchern und Bewohnern mehr zum Image einer Stadt bei, als es eine noch so umfassende Marketingkampagne erreichen könnte.

Die Aufnahme der „Hildesheimer Neustadt“ in das Programm „Lebendige Zentren“ um das Stadtquartier langfristig und nachhaltig zu stabilisieren ohne sich abzugrenzen.

Ohne die Rechtsinstrumente nach dem BauGB und die Förderung aus dem Programm „Lebendige Zentren“ wird die Hildesheimer Neustadt ihre Lagegunst und vorhandenen Qualitäten nicht weiter entwickeln können.

12 BETEILIGUNG UND MITWIRKUNG

12.1 EINBINDUNG DER BÜRGERSCHAFT

Es erfolgte eine intensive Einbindung der Bürgerschaft in den Prozess. Neben den unter Kap. 1.2 ausführlich beschriebenen Beteiligungsformaten konnten sich die Menschen im Quartier auf der Internetseite der Stadt informieren und durch die Ablage der Protokolle und Vermerke der einzelnen Verfahrensschritte, ist auch die inhaltliche Entwicklung des Leitbildes und der Maßnahmen nachvollziehbar. Als Sprachrohr ins Quartier ist an dieser Stelle nochmal die Initiative Neustadt zu nennen, die einen engen Kontakt zur Gruppe der Mitglieder pflegt und sich in den gesamten Prozess intensiv mit eingebracht hat.

12.2 UMFRAGE BEI GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMERN

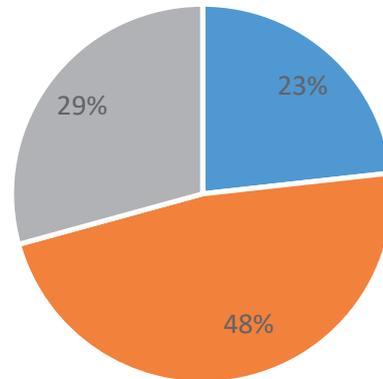
Um einen Überblick über den Willen an Mitwirkung seitens der Bürgerschaft und der Personen, die im Stadtteil Eigentum besitzen, zu bekommen, hat die Stadt eine Umfrage durchgeführt. Insgesamt wurden 251 Einträge erfasst. Es wurden insgesamt 13 Fragen zu den Immobilien gestellt. Auf eine Darstellung der gesamten Auswertung wird an dieser Stelle verzichtet. Die Ergebnisse werden vor allem in der weiteren Bearbeitung und für die Ansprache der Eigentümer genutzt, wenn das Quartier in das Förderprogramm aufgenommen wird. Die Befragung brachte aber einige wichtige Sachverhalte, die bei der weiteren Bearbeitung und dem Start der Sanierung zu berücksichtigen sind.

Ergebnisse

- 60 % der Häuser zwischen 1950 und 1985 erbaut
- 24 % der Häuser stehen unter Denkmalschutz
- 60 % der Häuser wurden in den letzten Jahren saniert
- 51 % der Häuser haben keine Wärmedämmung
- 36 % können sich Sanierungsmaßnahmen vorstellen

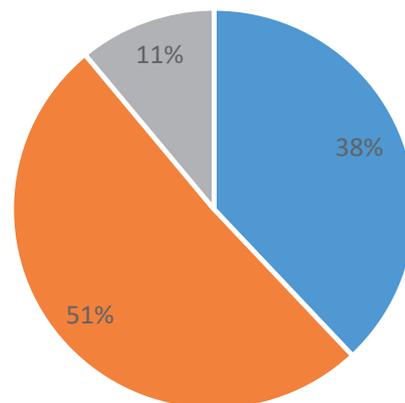
Es wird deutlich, dass es sich um sehr heterogenes Bild handelt, wenn es um das Gebäudealter geht. Zu erkennen ist weiterhin, dass an einer Vielzahl von Gebäuden bereits in den letzten Jahren erste Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Aus klimaschutztechnischer Sicht ist aber ebenso wichtig zu erkennen, dass die Hälfte der Häuser keine Wärmedämmung hat. Für die Aufnahme ins das Programm spricht ebenfalls, dass von den 251 Rückmeldungen 36 % eine Sanierungsmaßnahme als grundsätzlich vorstellbar halten. Das sind 90 Gebäude an denen kleinere und größere Maßnahmen durchgeführt werden könnten.

■ Ja ■ Ja, kl. ■ Nein



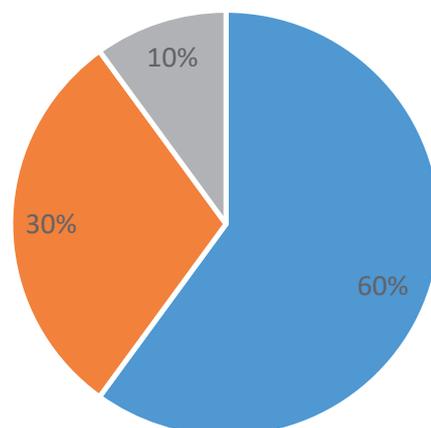
Sanierungsmaßnahmen beabsichtigt

■ Ja ■ Nein ■ N.b.



Wärmedämmmaßnahmen vorhanden

■ Ja ■ Nein ■ N.b.



Erneuerungsmaßnahmen in den letzten 20 Jahren?

12.3 FACHÄMTER

Die Fachämter der Stadt Hildesheim sind in die Erarbeitung des ISEK mit eingebunden worden und Maßnahmen und Projektansätze sind intern in Teilen abgestimmt bzw. die Kostenansätze gemeinsam mit den Experten ermittelt worden. Bei den Expertentreffen waren ebenfalls, jeweils themenbezogen Vertreter der Verwaltung mit in der Diskussionsrunde.

12.4 MITWIRKUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Im Zeitraum vom Juli bis August 2019 wurden die öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB mit der Bitte um Stellungnahme zur geplanten Sanierungsmaßnahme angeschrieben.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat zusätzlich mit dem Entwurf des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes im Zeitraum von März bis April 2020 stattgefunden.

Aus den Stellungnahmen beider Verfahrensschritte lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Hinweise und Anregungen zu Konzepten bzw. Projektansätzen sind in das Konzept mit aufgenommen worden.

Besondere Problemstellungen bzw. Anregungen sind nicht vorgetragen worden.

12.5 ABWÄGUNGSPROZESS

Der Erlass der Sanierungssatzung unterliegt gem. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB dem Abwägungsgebot. Danach sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die Verpflichtung zur Abwägung trifft die Stadt für die Sanierung als Gesamtmaßnahme, nicht aber für jede einzelne grundstücksbezogene Maßnahme. Abwägungsrelevant sind vor allem die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Planung und die Abgrenzung des Sanierungsgebietes. Dabei besteht grundsätzlich ein Gestaltungs- und Beurteilungsspielraum, der maßgeblich damit zusammenhängt, dass der Erlass der Sanierungssatzung am Beginn der Sanierung steht und zu diesem Zeitpunkt noch keine hohen Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungsziele gestellt werden dürfen. Höhere Anforderungen an die Konkretisierung der Sanierungssatzung sind erst mit fortschreitendem Sanierungsverfahren, insbesondere im Hinblick auf die sanierungsrechtliche Genehmigung nach § 145 BauGB, zu stellen.

Folgende Aussagen können zusammenfassend getroffen werden:

Alle relevanten Anregungen der Träger der öffentlichen Aufgabenträger sind im Rahmen der vorbereiteten Untersuchungen dokumentiert und berücksichtigt worden.

Es besteht ein erhebliches öffentliches Interesse an der Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände. Bei Vorliegen eines städtebaulichen Missstandes im Sinne von § 136 BauGB kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass die Anwendung des Sanierungsrechts erforderlich ist.

Die Zusammenstellung des Abwägungsmaterials ist umfassend im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung nach § 141 BauGB erfolgt und bezieht die Erhebungen und Ergebnisse des ISEK in die Abwägung mit ein.

STELLUNGNAHMEN DER TÖB - FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Nr.	Träger öffentlicher Be- lange	Datum Eingang	Bemerkungen / Hinweise
1	Polizeiinspektion Hildesheim (Verkehrspolizei)	24.06.2019	<ul style="list-style-type: none"> keine Anregungen/Bedenken Hinweis darauf, dass die Ziele des Förderprogramms hohe verkehrspolizeiliche Relevanz haben, daher weitere Beteiligung erwünscht
2	Harzwasserwerke GmbH	25.06.2019	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit, daher keine Anregungen/Bedenken
3	TenneT TSO GmbH	27.06.2019	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit, daher keine Anregungen/Bedenken
4	Stiftung Universität Hildesheim	25.06.2019	<ul style="list-style-type: none"> keine Betroffenheit, daher keine Anregungen/Bedenken
5	Landkreis Hildesheim	03.07.2019	<ul style="list-style-type: none"> keine Anregungen/Bedenken
6	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim	05.07.2019	<ul style="list-style-type: none"> keine Anregungen/Bedenken
7	Nowega GmbH	10.07.2019	<ul style="list-style-type: none"> im Namen der Erdgas Münster GmbH keine Betroffenheit, daher keine Anregungen/Bedenken
8	Polizeiinspektion Hildesheim (Kriminalpolizei)	29.07.2019	<ul style="list-style-type: none"> keine Anregungen/Bedenken
9	EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & Co. KG	02.08.2019	<ul style="list-style-type: none"> keine Anregungen/Bedenken Hinweis darauf, dass im Plangebiet in den nächsten Jahren evtl. Reperaturmaßnahmen durchgeführt werden Hinweis darauf, dass Planungen im Randbereich Zingel Kreuzung Schuhstraße/Hohnsen im Jahr 2019/20 bestehen und in der Altpetristraße für 2020/21 angedacht sind Bitte, um weiterhin enge Abstimmung, insbesondere im Zuge größerer Baumaßnahmen im Plangebiet
10	Deutsche Funkturm	05.08.2019	<ul style="list-style-type: none"> Überschneidung des Plangebietes mit deren Aufgabengebiet Bitte darum, den infrastrukturellen Mobilfunkausbau im gesamten Plangebiet als zulässig zu vermerken Weitere Beteiligung ausdrücklich erwünscht

STELLUNGNAHMEN DER TÖB - FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

Nr.	Träger öffentlicher Be- lange	Datum Eingang	Bemerkungen / Hinweise
11	Stadtentwässerung Hil- desheim AöR	19.08.2019	<ul style="list-style-type: none"> • Hinweis darauf, dass das Plangebiet über ein Mischkanalsystem entwässert wird, also Schmutz- und Niederschlagswasser in einem Kanal, durch den Klimawandel treten jedoch häufiger Starkregenereignisse auf, wodurch dieses Kanalsystem häufiger an seine Grenzen stößt, daher werden in Zukunft ggf. Umdimensionierungen nötig bzw. es sollte allgemein bei weiteren Planungen das Thema Oberflächenabfluss berücksichtigt werden • Hinweis darauf, dass viele Kanäle im Plangebiet sanierungsbedürftig sind und sie daher in den nächsten 10 bis 15 Jahren erneuert werden müssen

STELLUNGNAHMEN DER TÖB - BETEILIGUNG PARAGR. 4 (2) BAUGB

Nr.	Träger öffentlicher Belange	Datum Eingang	Bemerkungen / Hinweise
1	Vodafone Kabel Deutschland	05.03.2020	<ul style="list-style-type: none"> Keine Bedenken und Anregungen
2	Avacon Netz GmbH	06.03.2020	<ul style="list-style-type: none"> Keine Bedenken und Anregungen
3	Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim	06.03.2020	<ul style="list-style-type: none"> Keine Bedenken und Anregungen
4	Polizeiinspektion Hildesheim	06.03.2020	<ul style="list-style-type: none"> keine Anregungen/Bedenken Hinweis darauf, dass die Ziele des Förderprogramms hohe verkehrspolizeiliche Relevanz haben, daher weitere Beteiligung erwünscht Die Reduzierung des Durchgangsverkehrs ist auf dessen Konsequenzen hin in anderen Bereichen der Stadt zu prüfen
5	Harzwasserwerke GmbH	09.03.2020	<ul style="list-style-type: none"> Keine Bedenken und Anregungen
6	TenneT TSO GmbH	12.03.2020	<ul style="list-style-type: none"> Keine Bedenken und Anregungen
7	LGLN - Kampfmittelbeseitigung	24.03.2020	<ul style="list-style-type: none"> Luftbildauswertung und in Teilbereichen Sondierungen zu Gefährdung von Kampfmitteln empfohlen (Karte im Anhang)
8	EVI Energieversorgung Hildesheim GmbH & C. KG	03.04.2020	<ul style="list-style-type: none"> Hinweis auf eventuelle Sanierungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet Baumaßnahmen in der Annenstraße vorgesehen engere Rücksprache zwischen Stadt und EVI erbeten
9	Stadtentwässerung Hildesheim (SEHi)	03.04.2020	<ul style="list-style-type: none"> Hinweis auf die Bedeutung der Klimafolgeanpassungen, vor allem mit Blick auf Starkregenereignisse Hinweis auf das Forschungsprojekt TransMiT, wo die SEHi mit der Hildesheimer Neustadt für Teilbausteine beteiligt ist (weitere Unterlagen in der Anlage)
10	Denkmalschutzbehörde, Bau- und Kunstdenkmalpflege	06.04.2020	<ul style="list-style-type: none"> Belange des Denkmalschutzes sind aufgrund der Bedeutung für das Betrachtungsgebietes stärker in den Fokus zu rücken
11	Untere Abfallbehörde	06.04.2020	<ul style="list-style-type: none"> Hinweis auf vorhandenen Standplatz für Wertstoffcontainer, die zu erhalten sind
12	Landkreis Hildesheim	20.03.2020	<ul style="list-style-type: none"> barrierefreie Gestaltung der Bushaltestellen falls noch nicht erfolgt Radverkehr auf wichtigen Achsen in der Gestaltung des Untergrundes berücksichtigen attraktive Abstellmöglichkeiten für Mietshäuser mit berücksichtigen

13 ZUSAMMENFASSUNG

Das Quartier stellt ein zentrales stadträumliches Element unmittelbar südlich an die Kernstadt von Hildesheim dar. Seine noch vorhandenen historischen Bezüge, vor allem im südlichen Bereich, das klar gegliederte Straßenraster, die durchmischte Gesellschaft und viele weitere kleinere wie große Sachverhalte bieten die Chance, mit entsprechenden Maßnahmen einen neuen attraktiven KIEZ, ein Aushängeschild, etwas Einzigartiges für Hildesheim zu schaffen und gleichzeitig einen Mehrwert für die Gesamtstadt zu generieren.

Bei der Betrachtung des Gebäudebestandes wird deutlich, dass insgesamt 287 Gebäude einen Sanierungsbedarf aufweisen. Dabei werden knapp über 100 Gebäude einem hohen bis mittleren Sanierungsbedarf zugesprochen. Dies macht die Bedeutung zur Aufnahme in die Städtebauförderung notwendig, um die erforderlichen baulichen und städtebaulichen Qualität zu sichern bzw. wieder herzustellen.

Im öffentlichen Raum sind dabei von Seiten der Stadt für die Hildesheimer Neustadt insgesamt 11 zentrale Maßnahmen und Projekte vorgesehen.

Die öffentlichen Maßnahmen, einschließlich der vorbereitenden Konzepte und einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit, belaufen sich dabei auf Gesamtkosten von ca. 11,4 Mio. €. Hinzu kommen ca. 790.000 € für die Betreuung des Sanierungsgebietes.

Für private Maßnahmen an den sanierungsbedürftigen Gebäuden werden mit einem Kostenrahmen von ca. 1,98 Mio. € festgeschrieben.

Mit Berücksichtigung von potenziellen Einnahmen sind für die Städtebauförderung Kosten von ca. 11,7 Mio. € anzusetzen (siehe Kosten- und Finanzierungsübersicht). Die Kosten für die Stadt Hildesheim belaufen sich dabei gesamt auf ca. 6,7 Mio. €. Davon beträgt der Anteil an der Städtebauförderung ca. 3,9 Mio. € und der Rest ist den nicht förderfähigen Kosten von Maßnahmen über 230 €/qm geschuldet.



QUELLEN

- Bpb, 2011
- Bid Book (2019): Beets, Roses and the Meaning of Life- Re[‘ru:]ting Hildesheim. https://www.hi2025.de/wp-content/uploads/2019/11/Hi2025_BidBook_Preselection_ENG.pdf (am 13.12.2019)
- Breda, Rainer (2019, Oktober 19): Zahlen zeigen. Weniger Leerstände in der Innenstadt. In: Hildesheimer Allgemeine Zeitung
- Bundesagentur für Arbeit (2018): Beschäftigung und Arbeitsmarkt
- Bundesagentur für Arbeit (2018b): Pendleratlas
- Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) (s.a.a): Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. (<https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/stadt-wohnen/staedtebau/aktive-stadt-orte/aktive-stadt-orte-node.html>, aufgerufen am 25.06.2019)
- Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) (s.a.b): Die Leipzig-Charta. (<https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/faqs/DE/themen/bauen-wohnen/leipzig-charta/leipzig-charta.html>, abgerufen am 01.08.2019)
- Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (BMI)(2019): Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2019.
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (2016): Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte in der Städtebauförderung. Eine Arbeitshilfe für Kommunen.
- Deutscher Wetterdienst (DWD) (s.a.): Stadtklima. Die städtische Wärmeinsel. (https://www.dwd.de/DE/klimaumwelt/klimaforschung/klimawirk/stadtpl/projekt_waermeinseln/startseite_projekt_waermeinseln.html;jsessionid=5AAA36711A-74045FoC79D568FA234FB9.live21062, abgerufen am 18.12.2019)
- Europäische Union (2019): Kultur in der Europäischen Union. https://europa.eu/european-union/topics/culture_de (am 13.12.2019)
- Hendricks, Dr. B. (2015): Vorwort. In: Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (2015): Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Zwischenevaluierung des Bund-Länder-Programms.
- Initiative Neustadt Hildesheim (s.a.): Die Hildesheimer Neustadt (<http://www.initiative-neustadt-hildesheim.de/Hildesheimer-Neustadt>, abgerufen am 13.06.2019)
- Inwis (2015): Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Hildesheim.
- Landkreis Hildesheim (2016): Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Hildesheim 2016
- Landkreis Hildesheim/ Stadt Hildesheim (2015): Nahverkehrsplan 2015. Landkreis und Stadt Hildesheim.
- Norddeutscher Rundfunk (NDR) (2019): Kulturhauptstadt:Hannover und Hildesheim in Endrunde. https://www.ndr.de/nachrichten/niedersachsen/hannover_weser-leinegebiet/Kulturhauptstadt-Hannover-und-Hildesheim-in-Endrunde,kulturhauptstadt166.html (am 13.12.2019)
- Planet Wissen (s.a.): Zukunft des Wohnens (https://www.planet-wissen.de/gesellschaft/wohnen/zukunft_des_wohnens/index.html)
- Stadt Hildesheim (2012): Integrierter Verkehrsentwicklungsplan 2025
- Stadt Hildesheim (2015): Wohnraumversorgungskonzept für die Stadt Hildesheim
- Stadt Hildesheim (2017): Ratsbeschluss vom 03.04.2017: https://www.hildesheim.de/pics/medien/1_1494319172/Ratsbeschluss_03_04_17.pdf (am 13.12.2019)
- Stadt Hildesheim (2018a): Mietspiegel 2018
- Stadt Hildesheim (2018b): UNESCO- Weltkulturerbe. (<https://www.hildesheim.de/tourismus/hildesheim-sehenswert/unesco-welterbe.html>, abgerufen am 29.07.2019)
- Stadt Hildesheim (2018c): Bevölkerung der Stadt Hildesheim
- Stadt Hildesheim (2018d): Soziale Stadt Hildesheim. Erste Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts Nördliche Nordstadt für 2019.
- Stadt Hildesheim (2018e): Radverkehrskonzept 2025.
- Stadt Hildesheim (s.a.): Fläche und Bevölkerung (<https://www.hildesheim.de/wirtschaft/wirtschaftsstandort/flaechе-und-bevoelkerung.html>, abgerufen am 27.05.2019)
- Stadtmuseum im Knochenhauer-Amtshaus (s.a.): Das schönste Fachwerkhaus der Welt - Zwanzig Jahre Wiederaufbau des Knochenhauer-Amtshauses am Historischen Marktplatz (<http://www.stadtmuseum-hildesheim.de/de/sonderausstellung/archiv/das-schoenste-fachwerkhaus-der-welt.html>, abgerufen am 12.06.2019)
- Umweltbundesamt Österreich (2014): Tempolimits schützen Umwelt und Gesundheit. (https://www.umweltbundesamt.at/aktuell/presse/lastnews/news2014/news_141107/, abgerufen am 18.12.2019)
- Hildesheimer Allgemeine Zeitung (2018) Neuer Rekord. 12280 Studenten in Hildesheim

