



Hansestadt Uelzen

Städtebaulicher Denkmalschutz

Städtebaulich-gestalterisches Rahmenkonzept „Uelzen-Innenstadt“



Hansestadt Uelzen

Städtebaulicher Denkmalschutz

Städtebaulich-gestalterisches Rahmenkonzept „Uelzen-Innenstadt“



cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



Hansestadt Uelzen
Herzogenplatz 2
29525 Uelzen

Ansprechpartner: Herr Kopske

**Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung
und Planung GmbH**
Palmaille 96, 22767 Hamburg
Tel. 040/ 380 375 670, Fax -1
mail@ck-stadtplanung.de

Charlotte Koch, Peter Kranzhoff

Stand: Dezember 2018

Inhalt

1	Vorbemerkungen	1
2	Methodik/Vorgehensweise	3
3	Grundlagen/Ausgangssituation	5
3.1	Abgrenzung des Plangebietes.....	5
3.2	Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)	6
3.3	Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen	7
3.3.1	Städtebauliche Missstände.....	7
3.3.2	Ziele der Sanierung (VU).....	8
3.3.3	Veränderte Rahmenbedingungen	10
3.4	Geltendes Planungsrecht	12
4	Zusammenfassung und Aktualisierung der Bestandsanalyse	15
4.1	Probleme und Potenziale	16
4.1.1	Bebauungsstruktur	16
4.1.2	Erschließungsstruktur	17
4.1.3	Nutzungsstruktur	18
4.1.4	Grün- und Freiraumstruktur	19
4.2	Arbeitskarte Bebauungsstruktur	21
4.3	Ergebnisse der Beteiligung	25
4.3.1	Stadttrundgang	25
4.3.2	Arbeitskreissitzungen	25
5	Städtebaulich-gestalterisches Rahmenkonzept.....	27
5.1	Leitziele der Erneuerung	27
5.2	Handlungsschwerpunkte	29
5.2.1	Gebäude und Gebäudeumfeld	29
5.2.2	Freiflächen, Brachen und Blockinnenbereiche	33
6	Maßnahmen und Zeitplanung.....	37
6.1	Maßnahmen der Vorbereitung.....	37
6.2	Maßnahmen an Straßen, Plätzen, Wegen (Ordnungsmaßnahmen)	39
6.3	Maßnahmen an Gebäuden und Ensembles (öffentliche und private Baumaßnahmen)	40
6.4	Sonstige Ordnungsmaßnahmen.....	42
6.5	Kosten- und Finanzierungskonzept	45
7	Quellen- und Literaturverzeichnis	46

Karten

Karte 1: Abgrenzung des Sanierungs- und des Fördergebietes	5
Karte 2: Erneuerungskonzept aus den Vorbereitenden Untersuchungen	9
Karte 3: Bebauungspläne innerhalb des Sanierungsgebietes.....	13
Karte 4: Arbeitskarte Bebauungsstruktur	23
Karte 5: Rahmenkonzept Gebäude	31
Karte 6: Rahmenkonzept Freiflächen, Brachen, Blockinnenbereiche	35
Karte 7: Rahmenkonzept - Maßnahmen.....	43

Anlagen

Anlage 1: Leitfaden zur Stadtbildgestaltung	
Anlage 2: Gebäudetypisierung	
Anlage 3: Objektkartei	
Anlage 4: Beschlussvorschläge	

1 Vorbemerkungen

Um die städtebaulich und historisch wertvolle Innenstadt Uelzens nachhaltig zu sichern und ganzheitlich weiterzuentwickeln, hat die Hansestadt Uelzen bereits im Jahr 2009 Vorbereitende Untersuchungen (VU) durchführen lassen, die 2014 fortgeschrieben wurden.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden im Bereich der Innenstadt städtebauliche Missstände im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) festgestellt, die vor allem den historisch bedeutenden Bereich der Altstadt (rund um die Lüneburger Straße, Veerßer Straße, Bahnhofstraße, Gudesstraße und den Schnellenmarkt) betreffen.

Auf der Basis der Vorbereitenden Untersuchungen wurde das Gebiet zur Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ beim Land Niedersachsen angemeldet. 2015 wurde die Innenstadt Uelzen in das Programm aufgenommen.

Daraufhin hat die Hansestadt Uelzen ein Sanierungs- und ein Fördergebiet förmlich festgelegt, die Niedersächsische Landgesellschaft mbH (NLG) als Sanierungsberater mit der Betreuung der Sanierung und das Büro Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH mit der städtebaulichen Rahmenplanung beauftragt.

Das Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ zielt darauf ab, bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadtkerne über die jeweiligen Einzeldenkmale, Straßen und Plätze hinaus in ihrer baulichen und strukturellen Eigenart und Geschlossenheit zu erhalten und zukunftsweisend weiter zu entwickeln.

Die historischen Innenstädte sollen dabei keinesfalls zu Museen werden, sondern sich zu lebendigen Orten entwickeln, die auch unter heutigen Bedingungen für Wohnen, Arbeit, Kultur und Freizeit gleichermaßen attraktiv sind. Gefördert werden einzelne Vorhaben auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme, die als städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 bis 164 BauGB) durchgeführt wird.

Im Einzelnen können die Fördermittel eingesetzt werden für:

- die Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Modernisierung und Instandsetzung oder den Aus- und Umbau dieser Gebäude oder Ensembles,
- die Erhaltung und Umgestaltung von Straßen- und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung,
- die Durchführung von Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes mit Zustimmung des Landes,
- die Leistungen von Sanierungsträgern und anderen bestätigten Beauftragten zur Beratung von Eigentümern/Investoren über die Einhaltung von Auflagen der Denkmalpflege oder aus örtlichen Satzungen; Aufwendungen für den Wissenstransfer.

In Ausnahmen ist eine bauliche Ergänzung von geschichtlich bedeutsamen Ensembles förderfähig.

Unter dem Motto „Uelzen 2025 – Altstadt mit Zukunft“ wurden seither bereits private Maßnahmen durchgeführt und eine größere Zahl an Beratungsgesprächen geführt.

Im Frühjahr 2017 wurde mit der Rahmenplanung begonnen. Grundlage des Rahmenkonzeptes sind die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen (Stand 2014) unter Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen veränderten Rahmenbedingungen und der Ergebnisse der Beteiligungsprozesse.

Das städtebaulich-gestalterische Rahmenkonzept verfolgt dabei stets die Zielsetzung der Zugänglichkeit i.S. von Artikel 9 der UN-Behindertenrechtskonvention und berücksichtigt dabei auch die besonderen Belange von seh- und gehbehinderten Menschen. Zudem sind alle Maßnahmen der Städtebauförderung so zu optimieren, dass sie dem Ziel der Verwirklichung der Geschlechtergerechtigkeit nachkommen.

2 Methodik/Vorgehensweise

Als Grundlage für die 2014 durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Bestandsaufnahme der baulichen, räumlichen, sozialen und versorgungsinfrastrukturellen Strukturen durchgeführt und die verfügbaren Daten, Materialien und Informationen ausgewertet. Diese wurden aktualisiert und sind in Kapitel 4 zusammengefasst dargestellt. Die Gebäude im Sanierungsgebiet wurden einzeln bewertet und nach einschlägigen Kriterien typisiert. Mit Hilfe dieser Erfassung wurde ein Leitfaden zur Stadtbildgestaltung erarbeitet und begründet. Der Leitfaden zur Stadtbildgestaltung ist Bestandteil dieses städtebaulich-gestalterischen Rahmenkonzepts (Anlage 1) und dient als Grundlage für eine Gestaltungssatzung.

Anlässlich der Festlegung des Sanierungsberaters hat im Vorfeld der Erarbeitung des städtebaulich-gestalterischen Rahmenkonzeptes bereits am 28.09.2016 eine Infotveranstaltung stattgefunden. Bei dieser öffentlichen Veranstaltung wurden die Rahmenbedingungen der Förderung sowie Möglichkeiten und Grundsätze für private Modernisierungsmaßnahmen vorgestellt. Ebenso fand im Rahmen des Programms zum Tag der Städtebauförderung am 20.05.2017 ein städtebaulicher Rundgang durch das Sanierungsgebiet mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern statt.

Zentraler Baustein der Bearbeitung ist das Beteiligungskonzept. Insbesondere die frühzeitige Einbindung des Arbeitskreises, bestehend aus Schlüsselpersonen und Akteuren vor Ort, Vertretern aus Politik und Verwaltung sowie dem Sanierungsberater, in den Planungsprozess ist grundlegend für die Herangehensweise und Ergebnisoptimierung. Der Arbeitskreis dient als Rückgrat des Beteiligungsprozesses zur Erarbeitung des städtebaulich-gestalterischen Rahmenkonzeptes

Die frühzeitige Einbindung des Arbeitskreises schon ab der Ergebnisdiskussion der Analyse war wichtig, um durch das Reflektieren mit lokalen Akteuren mehr Qualität in die Planungsergebnisse zu bringen, Informationsfluss und Transparenz zu erhöhen. Zugleich konnte bei den Mitgliedern die Identifizierung und das Engagement für den Sanierungsprozess erhöht werden. Der frühzeitige Austausch über kontroverse Themen, die gemeinsame Erarbeitung von Lösungen und die Möglichkeit, eigene Ideen schon in die Rahmenplanung einbringen zu können, erleichtern die späteren Umsetzungsschritte.

Insgesamt fanden vier Arbeitskreissitzungen statt. In den ersten beiden Sitzungen wurden die Inhalte des Rahmenkonzeptes erarbeitet und diskutiert. In einer dritten Sitzung wurden die Entwürfe des Rahmenkonzeptes und des Leitfadens für die Stadtbildgestaltung vorgestellt und diskutiert. Die abschließende vierte Sitzung diente vor allem dazu, die Ergebnisse der Auslegung des Konzepts vorzustellen und sich über die auf das Rahmenkonzept folgenden Schritte auszutauschen, Stichwort Erarbeitung einer Gestaltungssatzung.

1. Sitzung am 21.06.2017 - Thema: Ergebnisse der Bestandsanalyse. Typisierung der Gebäude. Handlungsschwerpunkte definieren.
2. Sitzung 01.11.2017 - Thema: Lösungsansätze für Handlungsbereiche diskutieren, Grundlage für den Leitfaden zur Stadtbildgestaltung/die Gestaltungssatzung definieren.

3. Sitzung 24.01.2018 - Thema: Entwurf Rahmenkonzept + Inhalte des Leitfadens zur Stadtbildgestaltung.
4. Sitzung 26.06.2018 - Thema: Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens + Ausblick auf die nächsten Schritte (Gestaltungssatzung)

Der Entwurf des städtebaulich-gestalterischen Rahmenkonzeptes mit Leitfaden zur Stadtbildgestaltung wurde am 16.05.2018 auf einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt. Einwände und Ergänzungen, die sich in dieser Veranstaltung ergaben, wurden überwiegend berücksichtigt und führten zu entsprechenden Anpassungen des Rahmenkonzeptes sowie des Leitfadens zur Stadtbildgestaltung (Anlage 1).

3.2 Ziele des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK)

Das ISEK enthält vier Leitbilder für die Entwicklung der Gesamtstadt.

Das Leitbild **„Wohnen in der Stadt“** verfolgt das Ziel, Voraussetzungen für eine nachhaltige Urbanität und Stärkung der lokalen Ökonomie in den Bereichen Einzelhandel und Dienstleistungen zu schaffen. Folgende Handlungsempfehlungen sollen verfolgt werden:

- Barrierefreie bzw. -arme Sanierung und Modernisierung von bestehendem Wohnraum,
- Entwicklung von neuen Wohnformen mit spezifischen Wohnfolgeeinrichtungen als Reaktion auf den demographischen Wandel,
- Einrichtung von Mehrgenerationenwohnanlagen,
- Leerstände und Baulücken neuen Entwicklungen zuführen,
- Gestaltung des öffentlichen Raumes und Schaffung von generationsübergreifenden Angeboten,
- Verbesserung des Wohnumfeldes und des Stadtbildes.

Das Leitbild **„Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Hauptgeschäftsbereichs“** verfolgt das Ziel, Voraussetzungen für die Stabilisierung und Weiterentwicklung der Innenstadt als wirtschaftlicher Faktor u.a. für Handel, Dienstleistung und Tourismus zu schaffen. Dafür werden folgende Handlungsempfehlungen gegeben:

- Umgestaltung und Verbesserung öffentlicher Straßen und Plätze als Voraussetzung für Umsatzsteigerung und Neuansiedlung von Geschäften,
- Revitalisierung und Neubau von Standorten zur Neuansiedlung von Ladengeschäften und Dienstleistungen,
- Verbesserung der Verknüpfung der Fußgängerzone mit dem Hundertwasserbahnhof,
- Maßnahmen zur Herausstellung der eigenen Potenziale ergreifen.

Das Leitbild **„Nachhaltiger Verkehrsumbau“** soll zur Förderung eines ökologischen Verkehrsumbaus als Voraussetzung für die Stärkung der Innenstadt beitragen. Dadurch können auch die Qualitäten für den Wohnstandort erhöht werden. Zur Erreichung dieses Ziels können folgende Handlungsansätze beitragen:

- die Verbesserung der Service- und Dienstleistungsangebote im Bereich des Hundertwasser-Bahnhofes,
- die Herstellung eines zusammenhängenden, gesamtstädtischen Fuß- und Radwegenetzes sowie
- der Umbau von Verkehrsstraßen zu verkehrsberuhigten und ggf. auch verkehrsfreien Straßen.

Das Leitbild **„Uelzen als Standort für Fremdenverkehr und Naherholung“** verfolgt das Ziel, die Gästezahlen als Voraussetzung zur Schaffung von Arbeitsplätzen zu steigern. Folgende Handlungsempfehlungen werden gemacht:

- Nachhaltige Stadtbildpflege in der Innenstadt und an mit der Innenstadt verflochtenen Standorten,
- Schaffung von spezifischen Angeboten für Touristen,
- Fortsetzung und Ausbau spezifischer Vermarktungsstrategien.

Vor diesem Hintergrund gilt es, die Hansestadt Uelzen zukünftig sowohl für die vorhandene Bevölkerung als auch für neue potenzielle Einwohner und den Tourismus attraktiver zu gestalten und entsprechend nachhaltige Strukturen in den Bereichen Wohnen, Wirtschaft und Erholung zu schaffen.

Die Beantragung von Städtebaufördermitteln für die historische Innenstadt ist ein wichtiger Schritt zur Erreichung der Entwicklungsziele. Dadurch können sowohl der Bestand als auch die Funktion der Innenstadt aufrecht gehalten werden.

3.3 Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen

Die Vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich der Innenstadt Uelzens zeigen auf, dass die Voraussetzungen für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für das Gebiet gegeben sind. Es wurden städtebauliche Missstände festgestellt, deren Behebung im öffentlichen Interesse liegt.

Die Rahmenplanung baut auf den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen auf, insbesondere hinsichtlich

- der Abgrenzung des inzwischen förmlich festgelegten Sanierungsgebietes bzw. des Fördergebietes,
- der festgestellten städtebaulichen Missstände,
- der Erforderlichkeit von Erneuerungsmaßnahmen und des öffentlichen Interesses daran und
- der Orientierung an den entwickelten Maßnahmen.

3.3.1 Städtebauliche Missstände

Im Sanierungsgebiet lassen sich auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen unter Berücksichtigung der inzwischen eingetretenen Veränderungen die folgenden städtebaulichen Missstände nennen:

- Substanz- und Gestaltungsmängel finden sich an einer großen Anzahl stadtbildprägender Gebäude.
- Leerstehende Gebäude und mindergenutzte Grundstücke beeinträchtigen die Qualität der historischen Innenstadt.
- Baulücken und nicht lagegerecht bebaute Grundstücke beeinträchtigen die Raumbildung einzelner Straßenzüge der Innenstadt.
- Die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität einiger Straßen-, Platz- und Freiräume innerhalb der Innenstadt ist unzureichend und entspricht nicht dem historischen Umfeld.
- Es besteht teilweise in Blockinnenbereichen und auf hinteren Grundstücksteilen eine sehr hohe Anzahl an Nebengebäuden in einer ungeordneten Baustruktur, was zu unzureichenden Besonnungs- und Belichtungsverhältnissen führt.
- Es gibt einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf vielen Grundstücken und generell sehr wenig begrünte Freiflächen im Sanierungsgebiet.
- Mehrere großvolumige und maßstabssprengende Baukörper stören das kleinteilige Bild der Innenstadt empfindlich.

3.3.2 Ziele der Sanierung (VU)

Die Ziele der Vorbereitenden Untersuchungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- **Erhalt der historisch gewachsenen Stadtstruktur und der denkmalgeschützten Bausubstanz.** In der Innenstadt von Uelzen gibt es eine Vielzahl an Baudenkmalern und stadtbildprägenden Gebäuden, die es zu erhalten gilt. Maßnahmen im Bestand sollen dabei immer den ursprünglichen Gebäudecharakter und den städtebaulichen Zusammenhang berücksichtigen.
- **Stärkung der Innenstadt als Standort für Handels- und Dienstleistungsbetriebe.** Die bestehenden Versorgungseinrichtungen sollen an ihren Standorten erhalten und ergänzt werden. Die Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe in der Innenstadt sollen dazu durch ein spezielles Angebot und eine besondere Qualität überzeugen.
- **Stärkung der Innenstadt als kulturelles und gesellschaftliches Zentrum.** Die öffentlichen Einrichtungen sollen erhalten und weiter ausgebaut werden. Dabei spielen auch gastronomische Angebote und gehobene Dienstleistungen eine entscheidende Rolle.
- **Entwicklung der Kernstadt zum touristischen Anziehungspunkt.** Die noch weitestgehend intakte und urbane Kompaktheit der Kernstadt mit ihren Straßenzügen und Plätzen sowie den Baudenkmalen bietet ein hohes touristisches Potenzial, das durch zusätzliche Attraktivitätssteigerungen des öffentlichen Raumes, durch die Instandsetzung von stadtbildprägenden Bauten und die Beseitigung von städtebaulichen Missständen erhöht werden soll.
- **Stärkung der Innenstadt als attraktiver Wohnstandort.** Vorrang soll die Sicherung und Erhaltung des Stadtkerns als attraktiver Wohnstandort, die Sicherung und Erneuerung der vorhandenen historischen Bausubstanz und die Schaffung von wohnungsbezogenen Freiflächen haben. Im Vordergrund soll dabei das „Mehrgenerationen-Wohnen“ stehen. Neubauten können unter Rücksichtnahme auf die gewachsenen städtebaulichen Strukturen ergänzt werden, wobei diese nur in einer dem Altstadtbild verträglichen Gestaltung erfolgen soll.

In einem Erneuerungskonzept wurden die aus den Zielen entwickelten Maßnahmen verortet (siehe Karte 2: Erneuerungskonzept aus den Vorbereitenden Untersuchungen (BauBeCon Sanierungsträger/Cappel + Kranzhoff 2014).



Karte 2: Erneuerungskonzept aus den Vorbereitenden Untersuchungen (Bau-BeCon Sanierungsträger/Cappel + Kranzhoff 2014)

3.3.3 Veränderte Rahmenbedingungen

Gegenüber dem Stand der Vorbereitenden Untersuchungen haben sich die Ausgangsbedingungen für die Planung in einigen Punkten geändert, ohne dass die städtebaulichen Missstände gänzlich behoben oder die Grundzüge des Erneuerungskonzeptes berührt wären. Im Einzelnen handelt es sich um die folgenden Punkte:

Einige Gebäude wurden bereits saniert, z.B. der denkmalgeschützte Uelzener Hof an der Lüneburger Straße 47 und das Nachbargebäude Lüneburger Straße 45.



Abbildung 1: Bereits sanierte Objekte – vorher (2014) und nachher (2017) Lüneburger Straße 45 + 47

Der Bereich der Bahnhofstraße zwischen Turmstraße und Achterstraße wurde mithilfe von EFRE-Mitteln umgestaltet. Beispielsweise wurden Eingänge und Schaufenster so angepasst, dass die Eingangsbereiche jetzt weitestgehend stufenlos erreichbar sind. Darüber hinaus wurden Spiel- und Aufenthaltsflächen geschaffen, Bedingungen für Außengastronomie verbessert und Spielelemente integriert.

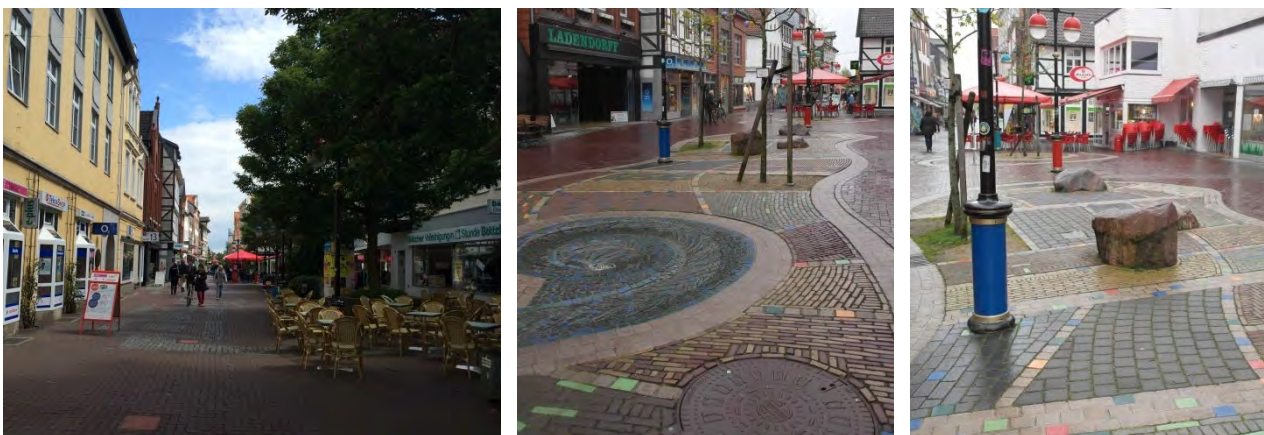


Abbildung 2: Bahnhofstraße 2014 und 2017

Die Parkplatzfläche zwischen Hoefftstraße und Lüneburger Straße „Wachsmuthsche Klink“ wurde 2015 mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut.



Abbildung 3: Neubau Lüneburger Straße 49

Auf dem ehemaligen Tep- und Tap-Gelände an der Schuhstraße laufen derzeit die Bauarbeiten für ein Mehrfamilienhaus im hanseatischen Stil mit barrierearmen 2-4-Zimmerwohnungen.



Abbildung 4: Neubauprojekt in der Schuhstraße (Q.: EDU Projekt GmbH & Co. KG 2017)

3.4 Geltendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2000 der Hansestadt Uelzen stellt im Innenstadtbereich weiträumig gemischte Bauflächen dar. Zusätzlich werden Gesamtanlagen (Ensembles) aufgeführt, die dem Denkmalschutz unterliegen, u.a. im Bereich des Schnellenmarktes, der nördlichen Gudestraße, im südwestlichen Teil der Lüneburger Straße, in der Rosenstraße und im Bereich der Stadtmauerreste. Der Herzogenplatz und der Bereich rund um das Martin-Luther-Haus in der Pastorenstraße sind als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Die Bereiche mit großflächigem Einzelhandel, wie die Kaufhäuser Ramelow, Ceka-Müller, die ehemalige Kaufhalle und im Bereich des neuen Wohn- und Geschäftshauses zwischen Hoefftstraße und Lüneburger Straße werden als Sondergebietsflächen abgebildet. Östlich des Sanierungsgebietes fließt die Ilmenau. In diesem Bereich befinden sich Grün- und Wasserflächen.

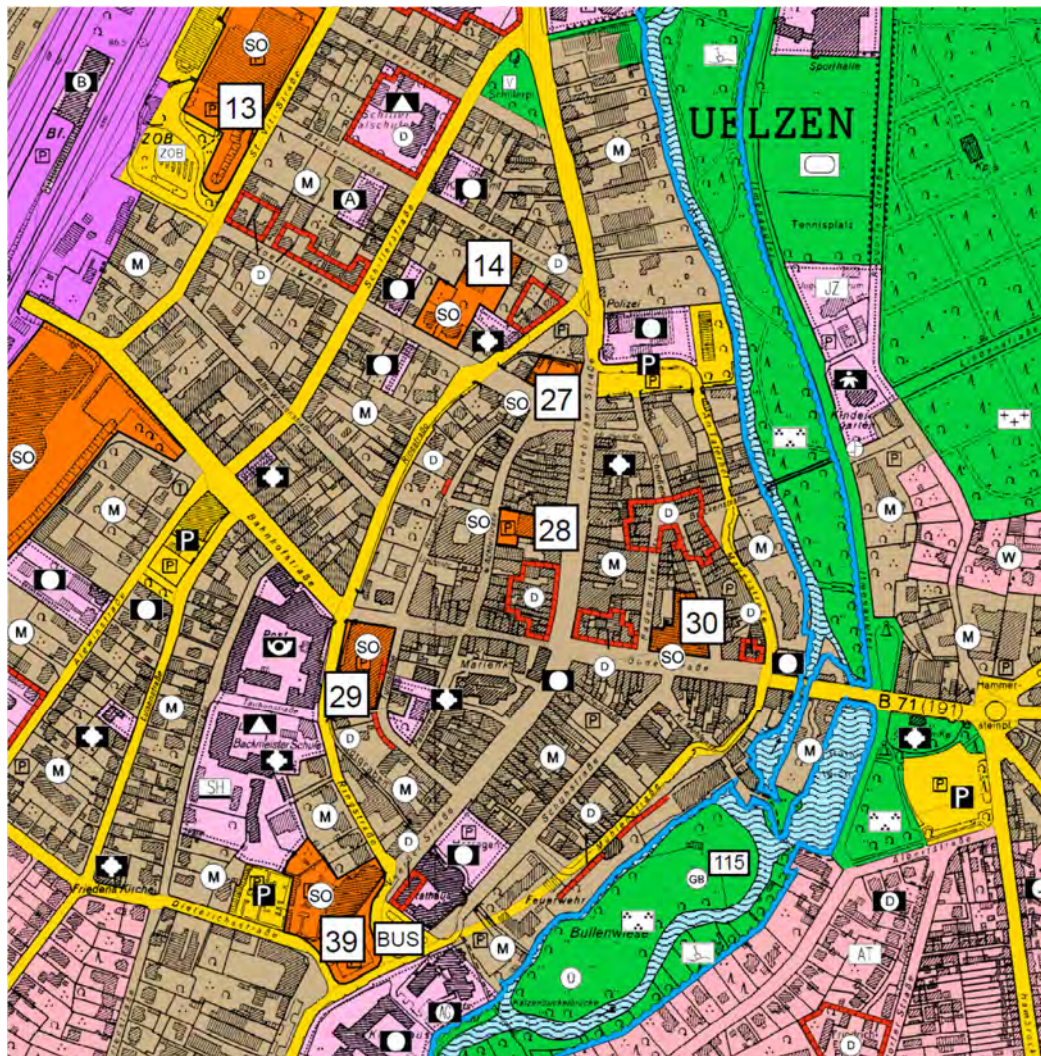


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 2000 (Hansestadt Uelzen)



Abbildung 6: BP Nr. 188 Schnellenmarkt



Abbildung 7: BP der Innenentwicklung Nr. 11

Fast der gesamte Altstadtbereich ist mit dem **BP Nr. 155 Innenstadt IX** überplant. Dieser legt im Wesentlichen lediglich die Art der baulichen Nutzung fest und regelt die Zulässigkeit bzw. Unzulässigkeit von Spielhallen. Der **BP Nr. 155 Innenstadt I**, der vor 1992 gültig war, wurde zu großen Teilen überplant.

Der **BP Nr. 184 Lüneburger Tor** von 1990 legt ein Sondergebiet für ein Einzelhandels-Großprojekt, Mischgebiete, verkehrsberuhigte Bereiche und Parkflächen bzw. einen Bereich für ein Parkhaus fest. Unlängst realisiert wurde dort das bereits in Kapitel 3.3.3 erwähnte Wohn- und Geschäftshaus (Wachsmuthsche Klinken).

Für die Neugestaltung der Ringstraße und zur Änderung der Verkehrsregelungen wurde ebenfalls 1990 der **BP Nr. 185 Ringstraße** aufgestellt. Zusätzlich werden Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Der **BP Nr. 187 Veerßer Tor** liegt südlich des Sanierungsgebietes und trifft nur für den südlichen Teil des Sanierungsgebietes, im Anschluss an den Herzogenplatz, Aussagen. Hier wird ein verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Durch den **BP Nr. 188 Schnellenmarkt** mit seiner 1. Änderung wird der BP 155 V + VI überplant. Er trifft Aussagen zur örtlichen Bauvorschrift. So sind zum Beispiel in manchen Bereichen nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 40 bis 60° zulässig. Zusätzlich werden Festsetzungen zu Schallschutzmaßnahmen gemacht.

Im Geltungsbereich des **BP Nr. 193 Rosenmauer** wurde Ende der 1990er Jahre die Seniorenresidenz Uelzen gebaut.

Durch den **BP Nr. 194 Mühlenstraße** und den **BP der Innenentwicklung Nr. 11** Innenbereich Mühlenstraße wird der südöstliche Teil der Altstadt überplant. Mithilfe der örtlichen Bauvorschriften werden auch hier Gestaltungsdetails, wie z.B. die Verwendung von Holz und Kastendoppelfenstern, festgesetzt. Mit dem BP der Innenentwicklung wird 2014 in diesem Bereich die Entwicklung von 3-5-geschossigen Wohngebäuden ermöglicht.

Derzeit wird ein Bebauungsplan für den Bereich der ehemaligen Kaufhalle aufgestellt. Mit dem Bebauungsplan soll den Leitbildern des ISEK „**Wohnen in der Stadt**“ und „**Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Hauptgeschäftsbereichs**“ Folge geleistet werden. Um die ungenutzten Flächen in diesem Bereich wieder zeitgemäß zu beleben und beispielsweise Einzelhandel in Verbindung mit attraktivem Wohnen, Büros oder Dienstleistungen zu ermöglichen, sollen die baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

4 Zusammenfassung und Aktualisierung der Bestandsanalyse

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen 2009 und in der Fortschreibung 2014 wurden detaillierte Bestandsaufnahmen durchgeführt und städtebauliche Missstände aufgezeigt. Es wurde deutlich, dass der Schwerpunkt im städtebaulich-gestalterischen Rahmenkonzept bei der Gestaltung und Sanierung des Gebäudebestandes liegt. Mit Blick auf diesen Schwerpunkt wurde die Bestandsanalyse auf den aktuellen Stand gebracht. Dazu wurden zunächst die Probleme und Potenziale sowie die Handlungsempfehlungen zu den Handlungsschwerpunkten Stadtstruktur, Erschließung, Nutzungsstruktur und Grün- und Freiraumstrukturen aus den Vorbereitenden Untersuchungen zusammengefasst und aktualisiert. Bezüglich der Nutzungsstruktur wurden die Leerstände neu aufgenommen bzw. aktualisiert. Ein aktuelles Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2016) gibt detaillierte Informationen über die Nutzungen in der Innenstadt.

4.1 Probleme und Potenziale

4.1.1 Bebauungsstruktur

Bebauungsstruktur

Probleme

- Durch die historisch bedingte sternförmige Entwicklung der Stadt, weist die Innenstadt eine hohe Verkehrsbelastung auf.
- Massive Baukörper, wie die ehemalige Kaufhalle an der Lüneburger Straße, prägen den historischen Charakter der Innenstadt negativ.
- Teilweise sind die historischen Blockstrukturen durch Gebäudeabrisse und nicht lagegerechte Grundstücksnutzungen nicht mehr vorhanden.
- An einigen Gebäuden wurden deutliche bzw. erhebliche bauliche Mängel festgestellt.
- Viele stadtbildprägende und dadurch besonders erhaltenswerte Gebäude weisen Gestaltungsmängel durch eine Überformung der Fassaden auf.
- Leerstandsbedingte Folgeerscheinungen, wie Vandalismus und Plakatierungen, beeinflussen das Erscheinungsbild negativ.

Potenziale

- Historische und denkmalgeschützte Fachwerkhäuser prägen das Stadtbild positiv.
- Die Stadt weist eine Vielzahl von denkmalgeschützten Einzeldenkmale und Gruppen baulicher Anlagen (z.B. im Bereich um den Schnellenmarkt) auf.
- Uelzen ist baugeschichtlich bedeutend. Der Stadtkern ist historisch gewachsen und weist viele stadtbildprägende Gestaltungsmerkmale auf.
- Die weitestgehend intakte und kompakte Kernstadt mit ihren Straßen und Plätzen sowie den Baudenkmalen weist ein hohes touristisches Potenzial auf.
- Vereinzelt können gut angepasste Neubauten als Gestaltungsbeispiel dienen.

Handlungsempfehlungen

- Erhalt der historischen Siedlungsstruktur.
- Erhalt und Sanierung von stadtbildprägenden sowie unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden.
- Umsetzung der Sanierungsarbeiten im Einklang mit dem Denkmalschutz.
- Rückbau von Überformungen an stadtbildprägenden Gebäuden.
- Abbruch oder Umbau unzureichender Blockrandbebauung.
- Rückbau und Sanierung massiver und stadtbildstörender Baukörper.
- Erstellung eines Leitfadens zur Stadtbildgestaltung für eine stimmige Gestaltung des Altstadtkerns.

4.1.2 Erschließungsstruktur

Erschließungsstruktur

Probleme

- Die Innenstadt wird auch nach der Verkehrsberuhigung in den Marktstraßen durch Kfz-Verkehr (fließend sowie ruhend) belastet, der den Hauptgeschäftsbereich beeinträchtigt.
- Das Rad- und Fußwegenetz ist lückenhaft.

Potenziale

- Die attraktive Fußgängerzone dient als touristischer Anziehungspunkt.
- Die Innenstadt ist verkehrlich gut angebunden.
- Vor den Geschäften gibt es meist relativ breite Gehwege.
- Die Straßenzüge sind insgesamt in einem guten baulichen Zustand.

Handlungsempfehlungen

- Erhalt von Straßen und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung
- Punktuelle Gestaltung der Straßen- und Platzräume zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität (Möblierung, Beleuchtung)
- Um den Verkehr in der Innenstadt weiter zu reduzieren, sollten Stellplatzflächen oder Parkhäuser an allen Eingängen in die Altstadt vorhanden sein oder ansprechend gestaltet werden

4.1.3 Nutzungsstruktur

Nutzungsstruktur

Probleme

- Die Leerstandsquote ist relativ hoch.
- Durch Leerstände und mindergenutzte Grundstücke wird die Qualität der historischen Innenstadt beeinträchtigt.
- Teilweise ungeordnete Blockinnenbereiche stören die Wohnqualität.
- Wohnungsnahe begrünte Freiflächen sind kaum vorhanden.
- Leerstände gehen oftmals mit einer schlechten Bausubstanz einher.

Potenziale

- Es gibt ein gutes kulturelles Angebot.
- Es gibt drei Ankergeschäfte im Haupteinkaufsbereich.
- Standortqualitäten für innerstädtisches Wohnen sind vorhanden.
- Die Versorgungseinrichtungen sind größtenteils fußläufig erreichbar.
- Der historische Stadtkern weist ein hohes touristisches Potenzial auf.

Handlungsempfehlungen

- Schaffung von attraktiven Angeboten für ältere Menschen, um dem demographischen Wandel gerecht zu werden
- Besondere, innerstädtische Wohnformen, wie Mehrgenerationenwohnanlagen als Ersatz für nicht mehr zeitgemäße Wohn- und Gewerbehäuser einrichten
- Erhalt und Sanierung der für eine Wohnnutzung geeigneten Altstadtbebauung
- Förderung der Nutzungsmischung, um die Angebotsvielfalt in der Innenstadt zu erhalten. Das bereits vielfältige kulturelle Angebot kann durch zusätzliche Angebote ergänzt werden
- Sicherung und Erhalt der bestehenden Versorgungseinrichtungen
- Leerstehende Gebäude durch flexible Nachnutzungskonzepte wiederbeleben
- Steigerung der Wohnqualität durch eine attraktive Gestaltung des Umfelds und der Blockinnenbereiche
- Stärkung des Stadtkerns zum touristischen Anziehungspunkt

4.1.4 Grün- und Freiraumstruktur

Grün- und Freiraumstruktur

Probleme

- Es gibt keine durchgängige Verbindung zu den umliegenden Grün- und Freiraumstrukturen.
- Die Innenstadt ist stark versiegelt. Begrünte Freiflächen sind kaum vorhanden
- Es gibt nur wenig gestalterische Grünelemente in der Innenstadt.
- Die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität einiger Straßen-, Platz und Freiräume entspricht nicht dem historischen Umfeld.

Potenziale

- Die Innenstadt ist von einer attraktiven Landschaft umgeben.
- Teilweise wurden bereits Begrünungsmaßnahmen und Umgestaltungen von Freiräumen durchgeführt (z.B. in den Marktstraßen und am Schnellenmarkt).
- Es gibt eine attraktive Fußgängerzone (Bahnhofsstraße) mit Aufenthaltsqualitäten.

Handlungsempfehlungen

- Weitere Aufwertung der Innenstadt als Standort für Tourismus und Naherholung u.a. durch Maßnahmen zur Wohnumfeldverbesserung, Umgestaltung öffentlicher Räume und zur Verknüpfung des Stadtkerns mit den Naherholungsbereichen
- Schaffung von Grünelementen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität entlang der zentralen Straßenzüge, Nebenstraßen und Fußwegverbindungen
- Schaffung von wohnungsbezogenen Freiflächen in den Blockinnenbereichen

4.2 Arbeitskarte Bebauungsstruktur

Aufgrund der besonderen Stadtgeschichte, die sich an der Bebauungsstruktur gut ablesen lässt, gehört die Hansestadt Uelzen zu den bedeutendsten Städten in der Lüneburger Heide. Ein besonderer Schwerpunkt bei der Entwicklung der Innenstadt liegt daher bei der Erhaltung und Wiederherstellung der vielschichtigen historischen Bebauungsstruktur. Die Baudenkmäler und stadtbildprägenden Gebäude und deren Sanierungszustand werden in einer Arbeitskarte dargestellt. Zusätzlich werden Überformungen an Gebäudefassaden und Gebäuden, die von Leerstand betroffen sind, aufgenommen. Zusätzlich wurden Bereichen dargestellt, wo fehlende oder störende Blockrandbebauung vorherrschen (siehe Karte 4 (Stand April 2017)).

Die Anzahl der Baudenkmäler (Einzel- und Gruppendenkmäler) hat sich seit 2014 nicht verändert, da die Denkmalliste seit 2011 nicht aktualisiert wurde. Es stehen insgesamt 70 Gebäude im Sanierungsgebiet unter Denkmalschutz. Die Anzahl der stadtbildprägenden Gebäude hat sich leicht verändert, da hier eine neue Einschätzung getroffen wurden. Im Sanierungsgebiet befinden sich insgesamt 288 Hauptgebäude davon sind 36 Einzeldenkmäler und 34 Gruppendenkmäler, weitere 102 Gebäude (innerhalb des Fördergebietes) können als stadtbildprägende Gebäude und dadurch besonders erhaltenswerte Gebäude eingestuft werden.

Denkmäler

Die Zahl der Leerstände hat sich im Vergleich zu 2009 und 2014 verändert. Insgesamt werden 37 Leerstände in den Erdgeschosszonen gezählt, darunter sieben Teillerstände (April 2017). Die Leerstandsquote ist seit 2014 weiter angestiegen. Von Leerständen besonders betroffen sind der mittlere Teil der Bahnhofstraße, die Schmiede- und Rademacherstraße sowie der Bereich zwischen Veerßer Straße und Pastorenstraße.

Leerstand

Auch der Zustand der Gebäude wurde 2017 neu bewertet. Einige Gebäude wurden bereits saniert, andere weisen deutlichere bauliche Mängel als noch 2014 auf. Zusätzlich wurden Überformungen an Fassaden von stadtbildprägenden Gebäuden aufgenommen und aktualisiert.

Sanierungszustand

	2014	2017
Leichter Sanierungsbedarf	55	81
Sanierungsbedarf	13	42
Erheblicher Sanierungsbedarf	5	5
Stadtbildprägende Gebäude mit Überformungen	70	85

Innenstädten dieser Größenordnung entsprechend findet man auch in Uelzen überwiegend eine drei- bis viergeschossige Bebauung vor. Im südlichen Teil der Lüneburger Straße konzentrieren sich überwiegend dreigeschossige giebelständige Fachwerkbauten, wohingegen im Bereich des Schnellenmarktes überwiegend zwei- bis dreigeschossige traufständige Gebäude, meist mit Zwerchhäusern vorzufinden sind. Vereinzelt gibt es auch viergeschossige traufständige Geschäftshäuser.

Geschossigkeit

Blockrandbebauung

Des Weiteren wird in der Arbeitskarte auch die fehlende bzw. störende Blockrandbebauung dargestellt. Hierbei handelt es sich meist um unmaßstäbliche Gebäude, die sich nicht in die Nachbarbebauung einfügen, oder um Baulücken. Aufgrund der überwiegend geschlossenen Straßenrandbebauung und der vorwiegend an die Nachbarbebauung angepassten Geschossigkeit, wirken die Baulücken bzw. eine unzureichende Blockrandbebauung besonders negativ auf das Stadtbild.

Die Mehrzahl der Baulücken und unzureichend bebauten Grundstücke sowie die fehlende bzw. störende Blockrandbebauung findet sich in den Bereichen Schuh- und Mühlenstraße, Lüneburger Tor und Achterstraße. Daneben gibt es im Sanierungsgebiet Baulücken und fehlende Blockränder mit Zwischenbauten von schlechter oder mangelhafter Gestaltungsqualität. Diese Zwischenbauten weichen oft um ein bis zwei Vollgeschosse von der Umgebungsbebauung ab und haben einen negativen Einfluss auf das Gesamtbild des Straßengefüges.



Baudenkmal

Stadtbildprägende Gebäude

Gut integrierte Neubauten

Sonstige Gebäude

Leerstand

leichter Sanierungsbedarf

Sanierungsbedarf

erheblicher Sanierungsbedarf

überformte Fassade

I1-geschossig

II2-geschossig / mit Staffelgeschoss

III3-geschossig / mit Staffelgeschoss

IV+4-geschossig mit Staffelgeschoss

fehlende/störende Blockrandbebauung

Neubauten / Gebäude im Bau

Abgrenzung des Fördergebietes

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

4.3 Ergebnisse der Beteiligung

4.3.1 Stadtrundgang

Am Tag der Städtebauförderung 2017 wurde ein Stadtrundgang durch die Innenstadt „Aus der Sicht des Stadtplaners/der Stadtplanerin“ durchgeführt. Anhand von 10 Stationen wurden den TeilnehmerInnen die Entstehung des Stadtbildes, die unterschiedlichen Stilmittel, der Umgang mit historischer Bebauung sowie die problematischen Entwicklungen im Stadtbild nähergebracht. Die TeilnehmerInnen wurden dabei immer wieder gebeten, selber Einschätzungen zu geben, Probleme darzustellen und mögliche Lösungen aufzuzeigen.

4.3.2 Arbeitskreissitzungen

Zur weiteren Entwicklung der Planungsziele und Maßnahmen fanden insgesamt vier Arbeitskreissitzungen zu unterschiedlichen Schwerpunktthemen stattgefunden.

In der ersten Arbeitskreissitzung wurden die aktualisierte Bestandsanalyse, die Arbeitskarte Bebauungsstruktur und die Einteilung der Gebäudetypen vorgestellt und ergänzt. Ziel der ersten Sitzung war es, Handlungsschwerpunkte herauszuarbeiten, die in der nächsten Sitzung diskutiert werden sollten.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Bestandsanalyse wurden inhaltliche und räumliche Schwerpunktbereiche identifiziert und mit den TeilnehmerInnen diskutiert. Folgende Schwerpunkte haben sich ergeben

Inhaltliche:

- Erhaltung, Gestaltung und Entwicklung des Gebäudebestandes
- Aufwertung des Stadtbildes durch die Gestaltung von Fassadenabschnitten
- Entwicklung eines Leitfadens zur Stadtbildgestaltung
- Empfehlungen für die Verwertung von Freiflächen, Brachen und Blockinnenbereichen

Räumliche:

- Rund um den Schnellenmarkt
- Mittlerer Abschnitt der Lüneburger Straße
- Kreuzungsbereich Lüneburger Straße/Bahnhofstraße/Veerßer Straße/Gudesstraße als zentraler Platz
- Zwischen Veerßer Straße und Pastorenstraße
- Rund um die Marienkirche
- Mittlerer Abschnitt Fußgängerzone

In der zweiten Arbeitskreissitzung wurden die Entwürfe zu den räumlichen Schwerpunktbereichen vorgestellt, diskutiert und ergänzt. Im Anschluss wurden die möglichen Inhalte des Leitfadens zur Stadtbildgestaltung kurz dargestellt.

Thema der dritten Arbeitskreissitzung war der Aufbau und der Inhalt des Leitfadens zur Stadtbildgestaltung. Bei dieser Sitzung wurde auch der erste Entwurf des Rahmenkonzeptes vorgestellt, bevor dieser am

15.05.2018 in einer Veranstaltung der Öffentlichkeit präsentiert wurde. Die abschließende vierte Arbeitskreissitzung diente vor allem dazu, die Ergebnisse der Auslegung des Konzepts vorzustellen und sich über die auf das Rahmenkonzept folgenden Schritte auszutauschen, Stichwort Erarbeitung einer Gestaltungssatzung.

5 Städtebaulich-gestalterisches Rahmenkonzept

Ein Schlüsselthema für die denkmalgerechte Entwicklung der Uelzener Innenstadt ist die Gestaltung. Im städtebaulich-gestalterischen Rahmenkonzept werden Ziele, wie der Erhalt und die denkmalgerechte Sanierung von Baudenkmälern und stadtbildprägenden Gebäuden, die Aufwertung und Gestaltung von besonderen Platzbereichen sowie im allgemeinen auch die Gestaltung des öffentlichen Raumes, dargestellt.

Eine Besonderheit des Konzeptes ist der Leitfaden zur Stadtbildgestaltung. Als Hilfestellung für BauherrInnen und ArchitektInnen zeigt er auf, wie bei Gebäudesanierungen sowie bei Neubauten so vorgegangen werden kann, dass sie sich verträglich in den Kontext der übrigen Bebauung integrieren. Der Leitfaden soll dazu anregen, Erhaltenswertes zu erhalten, gestalterische Mängel zu beseitigen und Neues mit Blick auf die baukulturelle Tradition zu entwickeln. Er dient als Unterstützung und Motivation. Nur mit privater Initiative der BürgerInnen ist eine nachhaltige Stadtsanierung möglich (siehe Anlage 1).

5.1 Leitziele der Erneuerung

Aufbauend auf der aktualisierten Analyse der Vorbereitenden Untersuchungen und den Diskussionen im Beteiligungsprozess wurden Leitziele für die Entwicklung der Innenstadt Uelzens formuliert.

Vorrangiges Ziel des Städtebauförderungsprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ist die Sicherung denkmalgeschützter sowie stadtbildprägender Gebäude, historischer Ensembles und anderer baulicher Anlagen mit einer besonderen geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung.

Neben dem Erhalt von Denkmälern und wertvollen Strukturen sollen Leerstände und ein weiterer Verfall vermieden bzw. vermindert werden. Zudem muss eine seniorengerechte, verkehrssichere und barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raumes sichergestellt werden, um die touristischen und sozialen Potenziale voll entfalten zu können.

Im Folgenden werden die Leitziele kurz erläutert, die den weiteren Planungen zu Grunde liegen.

Baukultur bewahren und weiterentwickeln

In der Innenstadt von Uelzen sind noch eine Vielzahl von Baudenkmälern und anderen stadtbildprägenden Gebäuden vorhanden, die den Charakter von Straßenzügen und Plätzen dominieren und somit als wichtige „Zeitzeugen“ unbedingt zu erhalten sind.

Durch die Aufwertung der denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäude und Strukturen wird der bau- und kulturhistorische Wert der Innenstadt Uelzens wieder stärker im Bewusstsein der BewohnerInnen verankert. Dies führt gleichzeitig auch zur Optimierung sozialer und touristischer Infrastrukturen.

Die Innenstadt als Ort zum Einkaufen, Kulturerleben und Beisammensein stärken

Die bestehenden Versorgungseinrichtungen sollen an ihren Standorten erhalten und ergänzt werden, um die Attraktivität der Uelzener Innenstadt als Versorgungszentrum weiter zu verbessern. Durch Neuansiedlungen und Modernisierung vorhandener Geschäfte kann die Attraktivität der Innenstadt als Ort zum Einkaufen weiterentwickelt werden.

Dabei geht es auch um die Stärkung und Weiterentwicklung der kulturellen, sozialen sowie touristischen Potenziale, die in der Innenstadt vorhanden sind.

Aufenthaltsqualität im Straßenraum erhöhen

Die noch weitestgehend intakte und urbane Kompaktheit der Kernstadt mit ihren Straßenzügen und Plätzen sowie den Baudenkmalen bietet ein gestalterisches und auch ein hohes touristisches Potenzial.

Durch zusätzliche Attraktivitätssteigerungen des öffentlichen Raumes, durch die Instandsetzung von stadtbildprägenden Bauten und die Beseitigung von städtebaulichen Missständen soll die Aufenthaltsqualität im Straßenraum erhöht werden.

Stärkung der Innenstadt als attraktiven Wohnstandort

Vorrang soll bei der Erhaltung und Entwicklung des Stadtkernes als attraktiver Wohnstandort, die Sicherung und Erneuerung der vorhandenen historischen Bausubstanz und die Schaffung von wohnungsbezogenen Freiflächen haben. Insbesondere die Blockinnenbereiche bieten sich zur Entwicklung von sogenannten Wohnhöfen an.

Neubauten können unter Rücksichtnahme auf die gewachsenen städtebaulichen Strukturen ergänzt werden, wobei dieses nur in einer dem Altstadtbild verträglichen Gestaltung erfolgen sollte.

5.2 Handlungsschwerpunkte

5.2.1 Gebäude und Gebäudeumfeld

Gestalterische Qualitäten zur Entwicklung des Stadtbildes und der Bebauungsstruktur sind in der Hansestadt Uelzen von besonderer Bedeutung. Dabei spielen die städtebaulichen Ziele, wie die Erhaltung und Gestaltung stadtbildprägender Gebäude, aber auch die Schaffung von Qualitäten im direkten Gebäudeumfeld, z.B. die Gestaltung von Werbeanlagen, eine wichtige Rolle.

Entwicklungsziele

- Erhalt der historischen und stadtbildprägenden Gebäude
- Erhalt positiv prägender Gebäude, Verbesserung des Erscheinungsbilds von stadtbildprägenden Gebäuden
- Gestaltung stadtbildprägender und denkmalgeschützter Gebäude
- Gestaltung und Nutzungsoptimierung langfristig fehl- und minder genutzter Gebäude
- Verbesserung der städtebaulich-räumlichen Qualitäten durch Erhalt und Herstellung erlebbarer Raumkanten und angepasster Bebauungsstrukturen
- Schaffung eines einheitlichen, identitätsstiftenden Stadtbildes mit Wiedererkennungswert

Die Ziele zur Gebäudegestaltung werden in dem Rahmenkonzept Gebäude dargestellt (siehe Karte 5).

Handlungsansätze

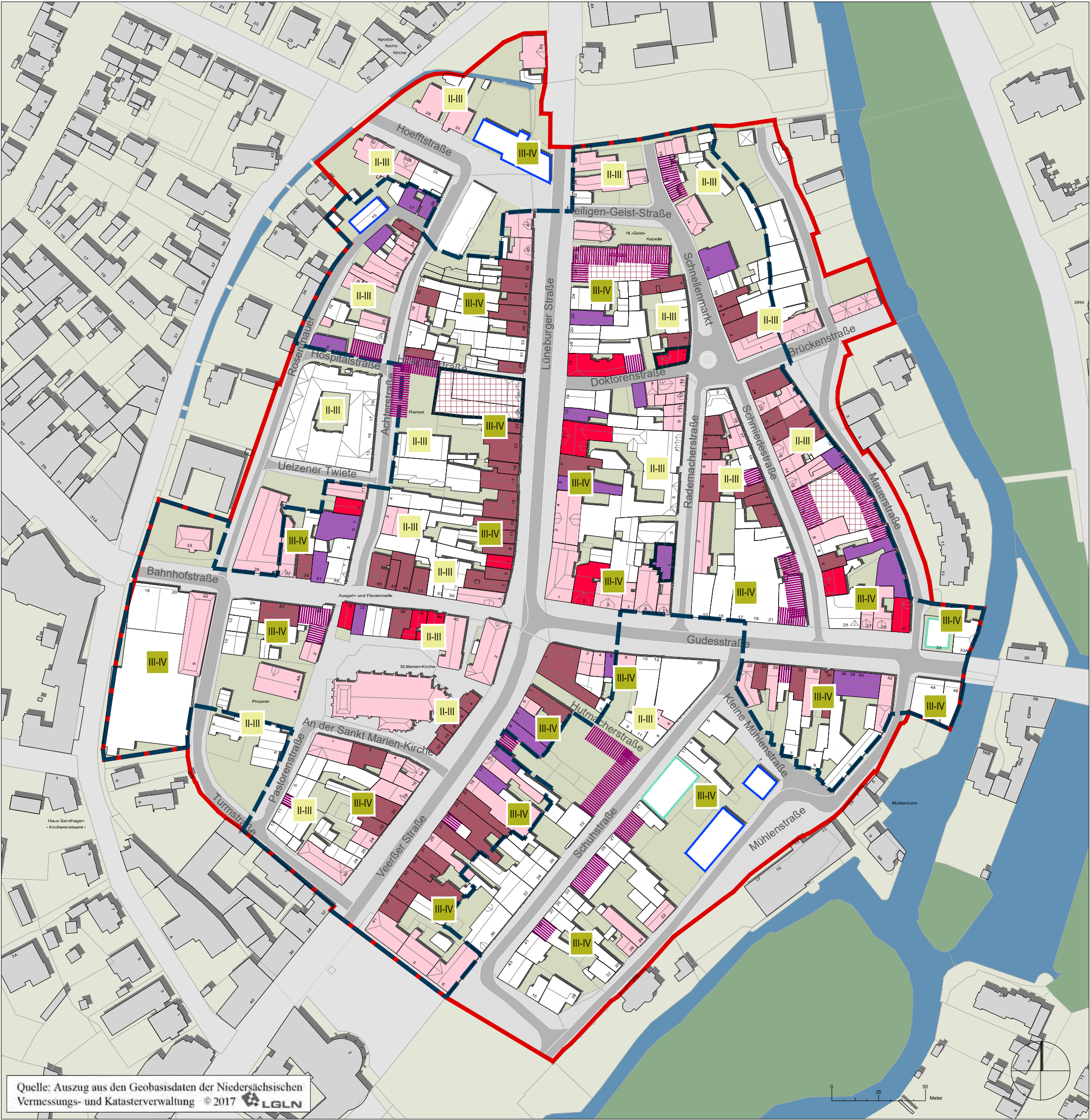
Das städtebauliche Erscheinungsbild des Sanierungsgebietes wird in erster Linie durch den Erhalt und durch notwendige Modernisierungen und Instandsetzungen von denkmalgeschützten und stadtbildprägenden Gebäuden aufgewertet. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden die stadtbildprägenden Gebäude bereits bewertet und kartiert. Im Rahmen der Aktualisierung der Bestandsanalyse wurden diese überprüft und ergänzt. Diese differenzierte Zusammenstellung ist gesondert dokumentiert und dient als Hilfestellung für die zukünftigen Planungen (Anlage 3).

Überformungen an Gebäuden sollen zurückgebaut und besonders stark sanierungsbedürftige Gebäude wiederhergestellt werden. Ob eine Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude möglich ist, ist zunächst zu prüfen. Bei Abriss und Neubau ist darauf zu achten, dass die historische Baustruktur und Gebäudestellung sowie -höhe wieder aufgegriffen wird.

Bei Neubauten und Umgestaltungsmaßnahmen an Gebäuden ist es notwendig, sich an den Empfehlungen des Leitfadens zur Stadtbildgestaltung und den Vorgaben der zu erstellenden Gestaltungssatzung zu orientieren. Zusätzlich dient der Leitfaden zur Stadtbildgestaltung (siehe Anlage 1) dazu, BauherrInnen und ArchitektInnen aufzuzeigen, wie bei Gebäudesanierungen sowie Neubauten vorgegangen werden sollte, damit sie sich verträglich in den Kontext der übrigen Bebauung integrieren.

Auch negativ prägende Gebäude und bauliche Anlagen im Wirkungsfeld von Denkmälern sollen aufgewertet werden.

Für eine gezielte Beseitigung gestalterischer Mängel an Gebäuden, ist eine direkte Ansprache der EigentümerInnen durch den Sanierungsberater besonders wichtig.



- Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden

Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden

Umgestaltung überformter Fassaden denkmalgeschützter oder stadtbildprägender Gebäude

Erhalt von denkmalgeschützten oder stadtbildprägenden Gebäuden

Rückbau und Sanierung massiver Baukörper/störender Blockrandbebauung
- Beseitigung langfristiger Leerstände

Blockrandbebauung schließen/gestalten

2-3-geschossige Bebauung

3-4-geschossige Bebauung
- Straßenverkehrsfläche/Bereich für Fußgänger bzw. ruhenden Verkehr

Wasserflächen/Grünflächen

Gebäude/Neubau/im Bau

Abgrenzung des Fördergebietes

Abgrenzung des Sanierungsgebietes



HANSESTADT
UELZEN
STÄDTEBAULICHER
DENKMALSCHUTZ
INNENSTADT

cappel + kranzhoff
stadtentwicklung und planung gmbh



palmaille 96
22767 hamburg

t 040 380 375 677
f 040 380 375 671

www.ck-stadtplanung.de

Stand: Entwurf 03.07.2018

5.2.2 Freiflächen, Brachen und Blockinnenbereiche

Da es in der Innenstadt nur wenige Bereiche mit Aufenthaltsmöglichkeiten gibt, spielt die Gestaltung und Ausstattung im öffentlichen Raum eine wichtige Rolle.

Die Innenstadt Uelzens ist stark versiegelt und begrünte Freiflächen oder Plätze mit Aufenthaltsqualitäten sind kaum vorhanden. Für eine weitere Aufwertung der Innenstadt als Standort für Tourismus und Naherholung bzw. als Wohnstandort sind Maßnahmen zur Umgestaltung dieser öffentlichen aber auch privaten Freiflächen notwendig.

Entwicklungsziele

- Aufwertung der Innenstadt als Standort für Tourismus und Naherholung
- Schaffung gestalterischer Qualitäten im öffentlichen Raum (z.B. einheitliche Materialwahl, durchgängiges Beleuchtungskonzept, multifunktionale Möblierung), möglichst barrierefrei
- Schaffung attraktiver Aufenthaltsräume
- Stärkung/Gestaltung von wohnortnahen Frei- und Grünflächen

Handlungsansätze

In der Innenstadt Uelzens gibt es unterschiedliche platzartige Bereiche, die durch eine ansprechende Gestaltung zur Attraktivitätssteigerung und Belebung der Innenstadt beitragen können.

Im Bereich Achterstraße/Bahnhofstraße bietet sich eine platzartige Gestaltung mit der Schwerpunktnutzung Gastronomie an. Gastronomische Nutzungen und v.a. Außengastronomie beleben den öffentlichen Raum. So empfiehlt sich hier, in den Leerständen eine gastronomische Nachnutzung anzustreben. Zusätzlich könnten Bänke und kleine Spielgeräte im Bereich des Spielzeuggeschäftes die Aufenthaltsqualität erhöhen.

Im Bereich der St. Marien-Kirche sollte der Vorplatz punktuell gestaltet werden. Insbesondere die Möblierung ist in die Jahre gekommen und sollte erneuert werden.

Der Kreuzungsbereich Lüneburger Straße/Gudesstraße/Bahnhofstraße soll weiter zu einem platzartigen Bereich ausgestaltet werden. Dies könnte beispielsweise durch eine Ergänzung des Stadtmobiliars erreicht werden. Bei der Anordnung von Sitzmöglichkeiten sollte darauf geachtet werden, dass den NutzerInnen die Möglichkeiten bekommen, das Treiben auf der Kreuzung zu beobachten. Im Bereich des Alten Rathauses wurde der Fußgängerbereich bereits ausgeweitet und könnte um weitere Sitzmöglichkeiten ergänzt werden. Eine eventuelle Begrünung sollte hier behutsam, zur Betonung der Platzkanten eingesetzt werden, ohne das Sichtfeld der VerkehrsteilnehmerInnen oder die Sichtachse auf das Alte Rathaus zu beeinträchtigen.

Der bereits bestehende Platzbereich am Schnellenmarkt sollte weiter aufgewertet werden. Insbesondere sollten mehr Aufenthaltsmöglichkeiten geschaffen werden. Hier würde sich eine ergänzende Möblierung anbieten, die zur vielseitigen Interpretation, Aneignung und Nutzung anregt (z.B. Pflanzgefäße mit Sitzmöglichkeiten). Die Nutzung des Platzes für Flohmärkte, Handwerkermärkte oder andere kleine Veranstaltungen soll weiterhin möglich sein und aktiv gefördert werden.

Bei der Gestaltung der Blockinnenbereiche ist es unabdingbar, mit den Eigentümer- und AnwohnerInnen zusammen in einem moderierten Prozess Konzepte zu entwickeln. Die Annahmen/Grundvoraussetzungen wurden im Leitfaden zur Stadtbildgestaltung festgehalten (siehe Anlage 1).

Zusätzlich sollen Baumanpflanzungen in den Blockinnenbereichen auf Grundlage eines einheitlichen Konzeptes gefördert werden.



- Legende**

 - Straßenverkehrsfläche
 - Bereich für Fußgänger bzw. ruhenden Verkehr
 - Stellplatzfläche
 - überwiegend versiegelte Fläche
 - Platzartige Bereiche

- Wohnhöfe (beispielhafte Abgrenzung)
 - Außengastronomie
 - beispielhafte Ergänzung des Mobiliars im öffentlichen Raum
 - vorhandene Bäume
 - besondere Beleuchtungselemente ergänzen

- Grünflächen (öffentlich/privat)
 - Wasserflächen
 - Gebäude / Neubau / im Bau
 - Abgrenzung des Fördergebietes
 - Abgrenzung des Sanierungsgebietes

6 Maßnahmen und Zeitplanung

Im Folgenden werden die für die Umsetzung des städtebaulich-gestalterischen Rahmenkonzepts erforderlichen Maßnahmen beschrieben. Im Rahmenkonzept sind sie zudem zeichnerisch verortet (siehe Karte 7). Das Rahmenkonzept steckt den Rahmen für die Entwicklung des Gebietes ab. Insofern enthält es zum Teil nur schematische Darstellungen für einzelne Maßnahmenbereiche. Die Rahmenvorgaben sollen dann bei der späteren Umsetzung berücksichtigt werden.

Das Rahmenkonzept entfaltet über die §§ 144 und 145 BauGB hinaus keine nach außen gerichtete Rechtswirkung, hat aber eine selbstbindende Wirkung für die Hansestadt Uelzen bei der Umsetzung von förderfähigen Maßnahmen.

6.1 Maßnahmen der Vorbereitung

M1.1. Erstellung einer Gestaltungssatzung	
Durch örtliche Bauvorschriften in Form einer Gestaltungssatzung wird die Stadt ermächtigt, bestimmte städtebauliche, baugestalterische oder ökologische Absichten zu verwirklichen oder auch die Eigenart bzw. den Eindruck von Baudenkmälern zu erhalten und hervorzuheben. Die Gestaltungssatzung soll sich am Leitfaden zur Stadtbildgestaltung (Anlage 1) orientieren, der bereits Gestaltungsempfehlungen enthält. Neubauten und Umgestaltungsmaßnahmen an Gebäuden sollen sich nach diesen Vorgaben richten.	
Akteure	Niedersächsische Landgesellschaft (NLG) als Sanierungsberater, Hansestadt Uelzen
Kosten	keine zusätzlichen Kosten, da bereits in Beauftragung des Sanierungsberaters enthalten

M1.2. Beteiligung/Öffentlichkeitsarbeit allgemein	
Wesentliche Aufgabe eines integrierten, nachhaltigen Konzeptes ist eine regelmäßige Information und Beteiligung der Bürger. Dazu gehört neben diversen öffentlichen Veranstaltungen und Veröffentlichungen auch eine aktive Pressearbeit und aktuelle Informationen auf der Internetseite (www.stadtsanierung-uelzen.de). Nur so können Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft für den Planungsprozess gefördert werden.	
Akteure	NLG als Sanierungsberater, Hansestadt Uelzen
Kosten	15.000 € (für die Dauer der gesamten Städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme)

M1.3. Konzeptentwicklung für Wohnhöfe in Blockinnenbereichen (vorerst 3 Konzepte)

Die Blockinnenbereiche und die vielfach leerstehenden Nebengebäude sollen als Wohnhöfe umgestaltet und beispielsweise für Kleingewerbe sowie Gastronomie/Hotellerie nutzbar gemacht werden.

Besondere wohnortnahe Qualitäten für Familien mit Kindern können durch abgeschlossene Hofstrukturen mit Spiel- und Verweilmöglichkeiten geschaffen werden.

Bei der Gestaltung der Blockinnenbereiche ist es unabdingbar, mit den Eigentümer- und AnwohnerInnen zusammen in einem moderierten Prozess Konzepte zu entwickeln. Dies ist zu veranlassen.

Akteure	NLG als Sanierungsberater, Hansestadt Uelzen
Kosten	15.000 €

M1.4. Verfügungsfonds

Mit der Einrichtung eines Verfügungsfonds soll es privaten GebäudeeigentümerInnen ermöglicht werden, an Fördermittel für kleinteilige Maßnahmen an ihren Gebäuden oder ihrem Gebäudeumfeld zu gelangen. Diese Maßnahmen sollen der Bewahrung oder Wiederherstellung authentischer Baugestaltungsdetails oder der Begrünung, z.B. durch Bepflanzung der Wohnhöfe zur Erhöhung der wohnungsnahen Freiraumqualitäten, dienen und von allgemeinem Interesse sein. Für die Entscheidung über die Vergabe der Mittel soll ein Sanierungsbeirat eingerichtet werden.

Akteure	Privat
Kosten	25.000 € (zuzüglich weiterer 50% von Privat)

6.2 Maßnahmen an Straßen, Plätzen, Wegen (Ordnungsmaßnahmen)

M2.1. Ergänzung der Beleuchtungsanlagen

Die Beleuchtung soll in den Schwerpunktbereichen ergänzt werden (Schnellenmarkt, Achterstraße, Platz um die St. Marien-Kirche). Ein Hauptaugenmerk sollte auf besondere Bereiche gelegt werden - hier können durch eine atmosphärische Beleuchtung Akzente gesetzt werden. Von der ausgewählten und einheitlichen Beleuchtung entlang der Haupteinfahrstraßen kann in diesen Bereichen abgewichen werden.

Zusätzlich lassen sich mit dem Wechsel zu energieeffizienten Beleuchtungssystemen langfristig Energie- und Betriebskosten sparen und die Sicherheitsaspekte im öffentlichen Raum werden durch eine Verbesserung der Lichtqualität erhöht.

Akteure	Hansestadt Uelzen
Kosten	30.000 €

M2.2. Möblierungskonzept und Ergänzung Möblierung

Auch bei Sitzgelegenheiten und sonstigen Ausstattungselementen, wie Mülleimern, trägt eine klare Linie zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität bei. Dafür bietet es sich an, ein ganzheitliches Konzept in Zusammenarbeit mit den EigentümerInnen und Geschäftstreibenden zu entwickeln. Dieses soll auf den Empfehlungen des Leitfadens zur Stadtbildgestaltung aufbauen.

Im Zuge der Neugestaltung der Marktstraßen und der Fußgängerzone wurden bereits neue Bänke in regelmäßigen Abständen angebracht. In Schwerpunktbereichen, wie dem Kreuzungsbereich und im Bereich Achterstraße/Bahnhofstraße fehlt es noch an ansprechenden Sitzmöglichkeiten. Neue Sitzmöglichkeiten sollten sich dabei an Vorhandenem orientieren, um eine gewisse Einheitlichkeit zu erhalten.

In Schwerpunktbereichen (am Schnellenmarkt, an der Kreuzung am Rathaus) sollen sich auch Spielgeräte für Jung und Alt wiederfinden.

In die Jahre gekommenes Mobiliar soll ausgetauscht werden.

Fahrradabstellmöglichkeiten sollen in allen Altstadtbereichen ergänzt bzw. durch modernere Anlagen ausgetauscht werden.

Akteure	Hansestadt Uelzen
Kosten	30.000 €

6.3 Maßnahmen an Gebäuden und Ensembles (öffentliche und private Baumaßnahmen)

M3.1. Modernisierung von vorerst 10 denkmalgeschützten Gebäuden mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden denkmalgeschützte Gebäude identifiziert, die einen mittleren bis erheblichen Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf aufweisen. Die Behebung der Schäden an diesen Gebäuden ist aufwändig. Sie erfordert neben der Planung des Umbaus und der Sanierung eine genaue Analyse der Bausubstanz sowie die Zusammenarbeit mit speziell geeigneten Handwerkern und Beratern der Denkmalbehörden. Deshalb besteht für eine Sanierung denkmalgeschützter Gebäude ein besonderer Förderbedarf.

Die Eigentümer dieser Gebäude haben die Möglichkeit, Städtebauförderungsmittel für die Modernisierung in Anspruch zu nehmen, sofern keine anderen Förderungen in Frage kommen.

Akteure	Privat
Kosten	1.000.000 €

M3.2. Modernisierung von vorerst 20 sonstigen stadtbildprägenden Gebäuden mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Dieser Maßnahmenbereich betrifft die Erhaltung von privaten Wohn- und Geschäftsgebäuden, die von Bedeutung für das Stadtbild sind und bei denen zur langfristigen Sicherung und Nutzung der Bausubstanz Erhaltungsmaßnahmen notwendig sind. Die Eigentümer dieser Gebäude haben die Möglichkeit, Städtebauförderungsmittel für die Modernisierung in Anspruch zu nehmen, sofern keine anderen Förderungen in Frage kommen.

Akteure	Privat
Kosten	1.200.000 €

M3.3. Umgestaltung von ortsuntypischen Fassaden an vorerst 30 Gebäuden

Durch starke Veränderungsprozesse in den letzten Jahren, die Fülle an Materialien, Baustoffen und Bautechniken hat sich das historische Gesicht der Innenstadt verändert. Um das historische Bild wieder hervorzuheben, sollen überformte Gebäudefassaden im Wirkungsbereich von Denkmälern und stadtbildprägenden Gebäuden gestaltet werden. Dabei soll es in erster Linie um den Rückbau und Ersatz ortsuntypischer Materialien, die Wiederherstellung gliedernder Fassadenelemente sowie die Annäherung an traditionelle Fensterformate gehen. Die Empfehlungen im Leitfaden sollen bei der Gebäudegestaltung Berücksichtigung finden.

Akteure	Privat
Kosten	500.000 €

M3.4. Umbau, ggf. Abbruch unzureichender Blockrandbebauung

Innerhalb des Fördergebiets gibt es Bereiche, in denen die Blockrandbebauung durch Gebäude von geringerer Qualität geprägt ist. Diese Bauten unterscheiden sich in Gestaltung und Qualität von der Nachbarbebauung und sind generell um ein bis zwei Stockwerke niedriger.

Durch Sanierung und Aufstockung der Gebäude bzw. Abbruch und Neubebauung kann das allgemeine Straßenbild und die Aufenthaltsqualität in den jeweiligen Straßen deutlich aufgewertet werden. Gleichzeitig können durch die Aufstockung der Gebäude zusätzliche Wohnungen und Büroräume in zentraler Lage geschaffen werden (siehe hierzu auch den Leitfaden zur Stadtbildgestaltung).

Akteure	Privat
Kosten	64.000 €

M3.5. Sanierung, ggf. Rückbau massiver Baukörper/störender Blockrandbebauung

Es gibt insgesamt drei Baukörper, die den kleinteiligen Charakter der Uelzener Altstadt in besonderem Maße stören (Der Gebäudekomplex an der Lüneburger Straße 26 – 28, die ehemalige Kaufhalle in der Lüneburger Straße 25 und 27 sowie das Parkhaus Schmiede- und Mauerstraße).

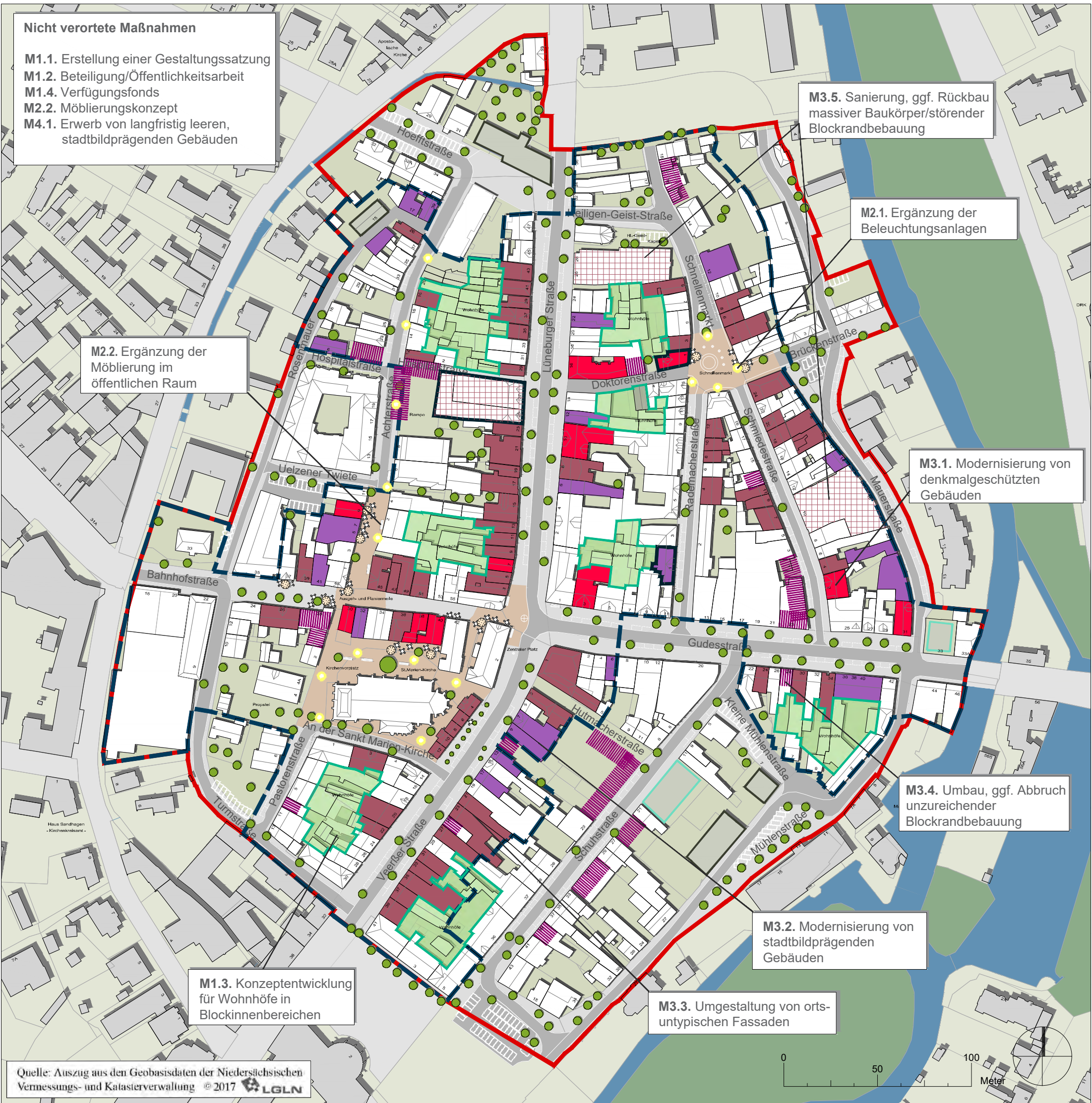
Im Gebäude an der Lüneburger Straße 26 - 28 befinden sich eine Einzelhandels- und eine gastronomische Nutzung im Erdgeschoss sowie Wohnungen in den Obergeschossen, während die Kaufhalle seit langem leer steht. Insgesamt steht eine Sanierung und Umgestaltung der Gebäude unter Beibehaltung der bisherigen Funktionen, soweit vorhanden, im Vordergrund.

Akteure	Privat
Kosten	80.000 €

6.4 Sonstige Ordnungsmaßnahmen

M4.1. Erwerb von langfristig leeren, stadtbildprägenden Gebäuden	
Im Fördergebiet gibt es verschiedene langfristig leerstehende Gebäude, die teilweise stadtbildprägend und dadurch besonders erhaltenswert sind und erhebliche Mängel aufweisen. Sofern betroffene Eigentümer nicht in der Lage sind, die erforderlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen, können durch den Erwerb durch die Stadt die Erhaltung und Sanierung dieser stadtbildprägenden Gebäude sichergestellt werden.	
Akteure	Hansestadt Uelzen
Kosten	50.000 €

M4.2. Härteausgleich bei vorzeitiger Beendigung von Miet- und Pachtverträgen mit Entschädigungsanspruch	
Sollte eine vorzeitige Beendigung eines Miet- bzw. Pachtvertrages zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen erforderlich werden, kann ein Härteausgleichsanspruch geprüft werden.	
Akteure	Hansestadt Uelzen
Kosten	30.000 €



- | | | |
|--|---|---|
| Sanierung von denkmalgeschützten Gebäuden | Platzartige Bereiche | Straßenverkehrsfläche/Bereich für Fußgänger bzw. ruhenden Verkehr |
| Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden | Wohnhöfe (beispielhafte Abgrenzung) | Grünflächen (öffentlich) |
| Umgestaltung überformter Fassaden denkmalgeschützter oder stadtbildprägender Gebäude | Außengastronomie | Wasserflächen |
| Blockrandbebauung schließen/gestalten | Mobiliar im öffentlichen Raum | Gebäude/Neubau/im Bau |
| Beseitigung langfristiger Leerstände | vorhandener und prägender Baumbestand | Abgrenzung des Fördergebietes |
| Rückbau und Sanierung massiver Baukörper/störender Blockrandbebauung | besondere Beleuchtungselemente ergänzen | Abgrenzung des Sanierungsgebietes |

6.5 Kosten- und Finanzierungskonzept

Kosten- und Finanzierungsübersicht Hansestadt Uelzen		
A. Ausgaben - Sanierungsgebiet "Innenstadt"		26.01.2018
1	Vorbereitung der Sanierung	Kosten
1.1	Städtebauliche Rahmenplanung, Gutachten, Gestaltungssatzung, Konzepte (z.B. für Blockinnenbereiche)	75.000 €
1.2	Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds zum Abbau struktureller Benachteiligungen und zur Aufwertung sowie Attraktivierung der Innenstadt; 50.000€, davon 50% durch private Investitionen	25.000 €
2	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	
	Bürgerveranstaltungen, Flyer, Pressearbeit	15.000 €
3	Grunderwerb	
3.1	Grunderwerb im geringfügigen Umfang kann bei der Umsetzung von Straßenbaumaßnahmen erforderlich sein; pauschal	10.000 €
3.2	Erwerb von langfristig leeren, erhaltenswerten Gebäuden	50.000 €
4	Ordnungsmaßnahmen	
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken; pauschal	25.000 €
4.2	Umzug von Bewohnern	60.000 €
4.3	Abbruch verfallener und/oder stadtbildstörender Gebäude	50.000 €
4.4	Ergänzung Möblierung	30.000 €
4.5	Ergänzung Beleuchtungsanlagen	30.000 €
4.6	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmegebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten; pauschal (rd. 10 % der Ordnungsmaßnahmen)	19.500 €
4.7	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich; Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögens, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung; pauschal	30.000 €
5	Baumaßnahmen	
5.1	Private Baumaßnahmen	
5.1.1	Modernisierung von vorerst 10 denkmalgeschützten Gebäuden mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	1.000.000 €
5.1.2	Modernisierung von vorerst 20 sonstigen stadtbildprägenden Gebäuden mit Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf	1.200.000 €
5.1.3	Umgestaltung von ortsuntypischen Fassaden an vorerst 30 Gebäuden	500.000 €
5.1.4	Umbau unzureichender Blockrandbebauung	63.640 €
5.1.5	Sanierung, ggf. Rückbau massiver Baukörper/störender Blockrandbebauung	80.000 €
5.2	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit; inkl. einer behindertengerechten Toilette (rd. 10 % der Baumaßnahmen).	284.364 €
Zwischensumme Positionen 1 bis 5		3.547.504 €
6	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte	
6.1	Sanierungsträger, 6 % (Kappungsgrenze) von gesamt ohne Grunderwerb	209.250 €
Summe Ausgaben		3.756.754 €
B. Einnahmen		
B.1	Die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen, KAG-Beiträgen sowie aus sonstigen Erlösen (z.B. Grundstücksveräußerungen) können zzt. nicht explizit ermittelt werden. Vorerst werden die	0 €
Summe Einnahmen		0 €
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten		3.756.754 €
D. Finanzierung		
zu finanzierende Summe		3.756.754 €
Anteil Bund (1/3 von gesamt)		1.252.251 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)		1.252.251 €
Anteil Hansestadt Uelzen (1/3 von gesamt)		1.252.251 €
Anteil Hansestadt Uelzen p.a. (10 Jahre Laufzeit)		125.225 €

7 Quellen- und Literaturverzeichnis

BBE | Standort und Kommunalberatung Münster (2016): Einzelhandels- und Zentrumskonzept für die Stadt Uelzen. Sand: Endbericht Juni 2016.

Seniorenbeirat und Seniorenservicebüro (2015): Barrierefrei unterwegs in Uelzen. Restaurants und Parkplätze für gehbehinderte Menschen.

BauBeCon Sanierungsträger GmbH und Cappel + Kranzhoff Stadtentwicklung und Planung GmbH (2014): Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen „Innenstadt“.