

Sanierungsgebiet
Lüneburger
Wasserviertel



Hansestadt Lüneburg

Sanierungsgebiet „Wasserviertel“

Rahmenplan



Hansestadt Lüneburg

Sanierungsgebiet „Wasserviertel“

Rahmenplan

Hansestadt Lüneburg

Sanierungsgebiet „Wasserviertel“

Rahmenplan

Juni 2010

Hansestadt Lüneburg
Stabsstelle Bauverwaltungsmanagement
Neue Sülze 35
21335 Lüneburg

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| 1. EINLEITUNG | 5 |
| 2. PLANUNGSABLAUF | 5 |
| 3. AUSGANGSSITUATION | 7 |
| 3.1 Vorbereitende Untersuchung 2002 | 8 |
| 3.2 Veränderte Rahmenbedingungen | 10 |
| 4. GEBIETSERWEITERUNG | 11 |
| 4.1 Bardowicker Straße | 12 |
| 4.2 Reichenbachstraße 8 bis 11 | 13 |
| 4.3 Basteihalbinsel | 14 |
| 4.4 Am Werder 17 bis 26 | 15 |
| 4.5 Bardowicker Mauer / Am Marienplatz / Rathaus | 16 |
| 4.5.1 Bardowicker Mauer | 16 |
| 4.5.2 Marienplatz / ehemaliges Franziskaner-Kloster mit Klosterhof | 19 |
| 4.5.3 Egersdorffstraße 1a | 21 |
| 4.5.4 Rathaus / Ochsenmarkt | 22 |
| 4.6 Am Stintmarkt 2/2a | 24 |
| 5. STAND DER SANIERUNG / FÖRDERBERATUNG | 24 |
| 6. SANIERUNGSZIELE | 26 |
| 7. ENTWICKLUNGSKONZEPTE | 27 |
| 7.1 Stadtbild und Baustruktur | 27 |
| 7.1.1 Baustruktur | 27 |
| 7.1.2 Stadtbild: Straßen und Plätze | 37 |
| 7.1.3 Nächtliches Stadtbild | 43 |
| 7.2 Nutzungskonzept | 44 |
| 7.3 Grün- und Freiflächenkonzept | 46 |
| 7.4 Verkehrskonzept | 50 |
| 7.4.1 Fließender Verkehr | 50 |
| 7.4.2 Ruhender Verkehr | 52 |
| 7.4.3 Fuß- und Radverkehr | 55 |
| 8. HANDLUNGSKONZEPT | 56 |
| 8.1 Strategie | 56 |

8.2 Zeitliche und organisatorische Durchführung **59**

8.3 Finanzierung **59**

Anhang:

- Kosten- und Finanzierungsübersicht
- Zusammenfassende Begründung zur Abgrenzung des Erweiterungsbereiches Bardowicker Mauer, Marienplatz, Rathaus
- Begründung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes gemäß Anlage 6 der R-StBauF

1. Einleitung

Das Sanierungsgebiet „Wasserviertel“ der Hansestadt Lüneburg ist seit dem 18.07.2007 durch Veröffentlichung der Satzung förmlich festgelegt.

Mit dem vorliegenden Rahmenplan sollen die bereits mit der Vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB formulierten Sanierungsziele konkretisiert und aktualisiert werden.

Bestandteil des Rahmenplanes ist außerdem eine Empfehlung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes, sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht im Anhang.

Der Rahmenplan wurde am 30.10.2008 vom Rat der Hansestadt Lüneburg beschlossen. Bestandteil dieses Beschlusses war auch die Erweiterung des Sanierungsgebietes um die in Kapitel 4.1 – 4.4 beschriebenen Gebiete. Im Rahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes hat die Stadt im Juni 2010 eine weitere Gebietserweiterung für den Bereich Hinter der Bardowicker Mauer / Am Marienplatz / Egersdorffstraße 1a / Rathaus beantragt.

2. Planungsablauf

Die Architekten und Stadtplaner Henschke, Klobe, Patt und Stöhr wurden im April 2000 mit den Arbeiten zur vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 BauGB für das Wasserviertel beauftragt. Im Mai 2002 erfolgte die Beratung des Endberichts im Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung der Stadt Lüneburg.

Im August 2003 wurden die erhobenen Daten der vorbereitenden Untersuchung aktualisiert.

In Ergänzung zu den vorbereitenden Untersuchungen wurde für den Bereich entlang der Ilmenau ein Konzept zur Neustrukturierung entwickelt und als Wettbewerbsbeitrag „Alter Hafen“ im bundesweiten Wettbewerb „Leben in historischen Innenstädten und Ortskernen – Zukunft für urbane Zentren und Räume“ eingereicht. Die Stadt Lüneburg hat für diesen Beitrag eine Sonderplakette mit Urkunde erhalten.

Im Juli 2007 wurde dann auch der Antrag zur Aufnahme des Gebietes in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen bewilligt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Rahmenplanes erfolgten verschiedene Arbeitssitzungen mit den verschiedenen beteiligten Ämtern der Stadt, außerdem erfolgte am 22.07.2008 eine Informationsveranstaltung für die Eigentümer in den potentiellen Erweiterungsgebieten, die auf reges Interesse stieß.

Im Oktober erfolgte schließlich die Beratung und Beschlussfassung in den Gremien der Stadt Lüneburg. Der Rat der Stadt hat am 30.10.2008 den

Rahmenplan 2008 zustimmend zur Kenntnis genommen.

Im Juni 2010 hat die Stadt eine Erweiterung des Fördergebietes um die im Kapitel 4 bezeichneten Gebiete beantragt. Der vorliegende Rahmenplan berücksichtigt sämtliche Erweiterungsgebiete seit Aufnahme des Sanierungsgebietes in das Städtebauförderungsprogramm.

HANSESTADT LÜNEBURG



Sanierungsgebiet Wasserviertel - Erweiterung

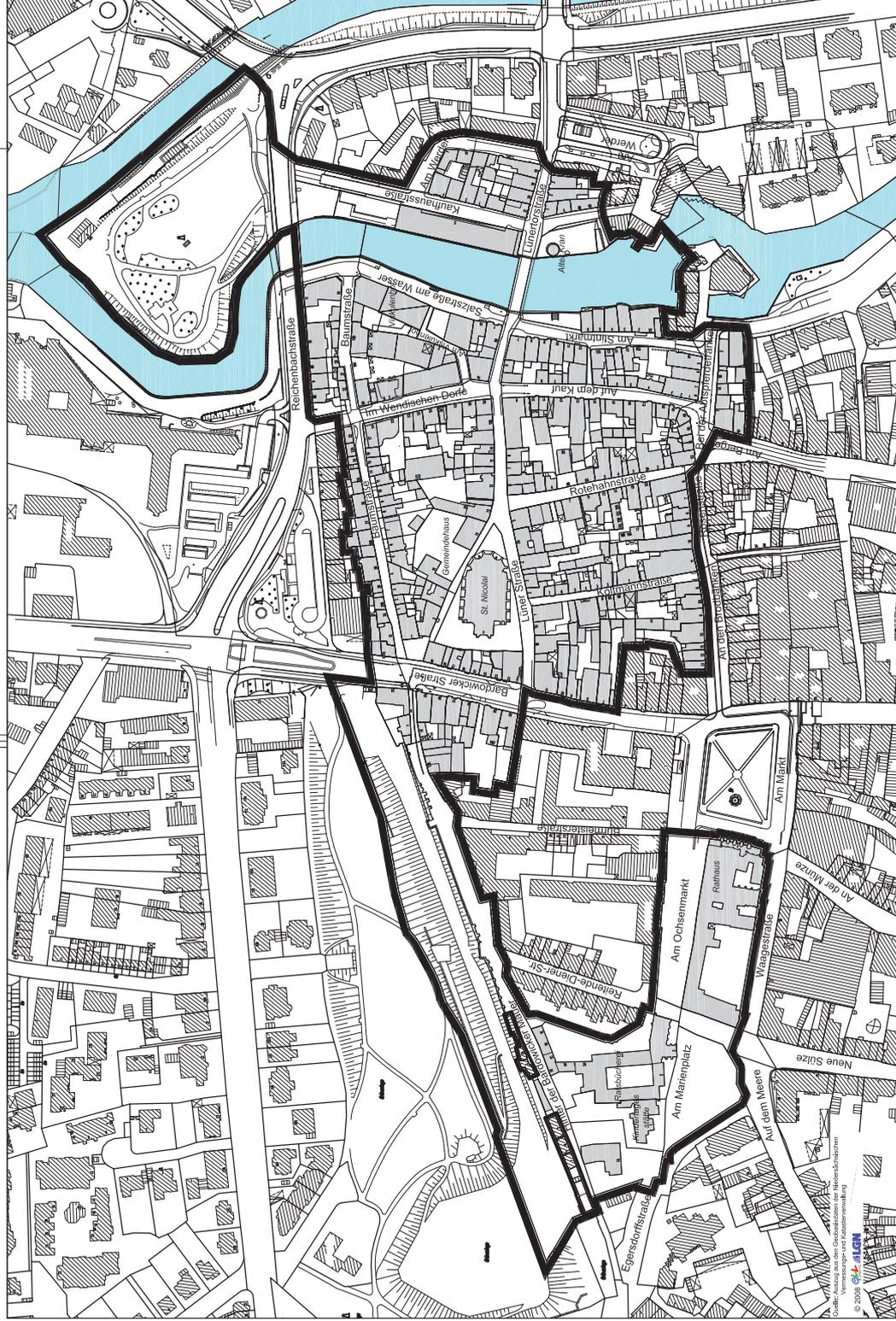
Geltungsbereich für die Satzung des
Sanierungsgebietes
"Wasserviertel - Erweiterung"



Abgrenzung des
Sanierungsgebietes



Vom Sanierungsgebiet
ausgenommene Grundstücke
Flur 5, Flurstücke:
145/0, 144/1, 143/0, 166/142,
165/141, 140/000, 634/137,
633/137, 15/1007



M. 1 : 2000

Arbeitsgemeinschaft



Heinz Henschke
Dipl.-Ing., Architekt
21304 Lüneburg
www.hh-architektur.de

21304 Lüneburg
www.hh-architektur.de

Planungsbüro
Hilkestraße 29
21304 Lüneburg
www.planungsbuero.de

ALN
www.aln-architektur.de

© 2008

Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Lüneburg

3. Ausgangssituation

3.1 Vorbereitende Untersuchung 2002

Der Rahmenplan baut auf den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchungen auf, die im Jahre 2002 abgeschlossen und 2003 nochmals aktualisiert wurden.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen haben deutlich gemacht, dass im festgelegten Untersuchungsbereich städtebauliche Mängel vorliegen, die eine Festlegung als Sanierungsgebiet gemäß BauGB notwendig erscheinen lassen.

Die Defizite stellen sich folgendermaßen dar:

- **Sanierungsbedarf der Gebäude**, wobei sich der Bedarf nicht nur auf die Gebäudehülle bezieht, sondern auch auf den Zustand der inneren Ausstattung hinsichtlich Wohnungszuschnitt, Erreichbarkeit im Rettungsfall und energetischer Zustand.
- **Funktionsschwächen im gewerblichen Bereich**. Durch die Randlage des Wasserviertels innerhalb der Altstadt hat sich hier keine stabile wirtschaftliche Struktur entwickelt. Sie ist geprägt von überdurchschnittlicher Fluktuation, teilweise lang andauernden Leerständen und überwiegend kleinen Gewerbeflächen mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten. Hierdurch konnten sich einige Nischenangebote im gewerblichen Bereich entwickeln, die u.a. auch den Charme dieses Viertels ausmachen. Eine durchgreifende Verbesserung der vorhandenen Standortnachteile ohne eine grundlegende Verbesserung u.a. auch der öffentlichen Infrastruktur ist hier jedoch nicht zu erwarten.
- **Defizit an Freiflächen** zur Nah- und Kurzerholung. Die quartiersnah gelegene Grünfläche der Bastei-Halbinsel ist schwer erreichbar und als Erholungsfläche nicht im Bewusstsein verankert. Die bekannten Grünflächen wie Liebesgrund/Wallanlagen sind nicht mehr dem Quartier zuzuordnen.
- **Strukturelle Schwächen vor allem im Hafbereich** zwischen Salzstraße am Wasser und Kaufhausstraße u.a. durch Brandruine, Feuerwehrstandort und stark sanierungsbedürftigen Straßenzustand.
- **Defizit an Stellplätzen**.

Zur Behebung dieser Missstände wurden im Bericht zur vorbereitenden Untersuchung folgende Ziele formuliert:

Zitat: „Vorrangiges Ziel ist die Erhaltung und Verbesserung der bestehenden Wohn- und Nutzungsverhältnisse, wobei insbesondere auch der Anteil der Wohnnutzung mindestens auf dem heutigen Stand (ca. 50 % der vorhandenen Nutzfläche) beibehalten werden soll.

Dieses Oberziel schließt folgende Einzelziele mit ein:

- 1. Die Verbesserung der Baustruktur und der vorhandenen Gebäudesubstanz durch Gebäudemodernisierung, beinhaltend verbesserte Zuschnitte, klare Erschließung und sichere Rettungswege, ergänzende Neubebauung (z.B. Lückenschluss in der Straße Auf dem Kauf) und Gebäudeersatz (z.B. im Bereich Im Wendischen Dorfe);*
- 2. Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes durch eine der jeweiligen Situation angemessene Gestaltung von Straßen und Plätzen und einer dem Umfeld angemessenen Architektur bei Neubauvorhaben;*
- 3. Beseitigen des Defizits an quartiernahen Grünanlagen durch bessere Anbindung der Bastionshalbinsel an das Quartier, damit auch Integration der Bastionshalbinsel als große öffentliche Parkanlage in die Stadt und Aufwertung dieser Erholungsfläche als „grünes Bindeglied“ zwischen Wasserviertel und Lünepark;*
- 4. Verbesserung der räumlich und funktional mangelhaften Lage und Verhältnisse der Feuerwehr durch Verlagerung an einen geeigneten Standort;*
- 5. Wiederbelebung des engeren Hafengebietes um Salzspeicher, Viskulenhof und Altes Kaufhaus durch Etablierung von hochwertigen öffentlichen Nutzungen in diesem Bereich (Stichwort „Alter Hafen“);*
- 6. Verbesserung der unterirdischen Entsorgungsanlagen (Kanalisation);*
- 7. Erneuerung der Kaianlagen im alten Hafen.“*

Ziel der vorliegenden Rahmenplanung ist es, diese Leitlinien angesichts der inzwischen vergangenen Zeit zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Aufbauend darauf wird dann ein Handlungskonzept für die anstehende Umgestaltung und Erneuerung des Sanierungsgebietes Wasserviertel formuliert. Für die Überprüfung der Leitlinien bedarf es zunächst eines Blicks auf die Entwicklungen, die in der Zwischenzeit eingetreten sind und die Einfluss auf diese Leitlinien haben können.

3.2 Veränderte Rahmenbedingungen

Seit der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen (VU) im Jahre 2002 haben sich einige Faktoren in der Stadt Lüneburg mit Einfluss auf das Sanierungsgebiet verändert.

Die wichtigsten Veränderungen betreffen den Wegzug der Feuerwehr aus dem Alten Kaufhaus und den Neubau der Reichenbachbrücke.

Der Wegzug der Feuerwehr war schon im Zuge der VU geplant und ist inzwischen erfolgt. Das im Rahmen der VU genannte Ziel, der Etablierung einer hochwertigen Nachfolgenutzung mit Magnetwirkung für diesen Bereich ist inzwischen konkretisiert worden. Das Alte Kaufhaus wurde zu einem Hotel mit einem Ausstellungsbereich im Untergeschoss umgebaut.

Der Neubau der Reichenbachbrücke im Jahre 2007/08 mit dem vorangegangenen Neubau der Entlastungsbrücke in der Goseburg hat zu einer spürbaren Entlastung der Verkehrssituation im Bereich Reichenbachstraße / Am Schifferwall geführt. Insbesondere im Bereich der Reichenbachbrücke kam es aufgrund der schmaleren alten Brücke regelmäßig zu Verkehrsbehinderungen und Rückstaus, die sich auf das angrenzende Wasserviertel durch Lärm- und Abgasemissionen negativ auswirkten. Im Zuge des Neubaus der Reichenbachbrücke konnte auch die Fußwegbeziehung zur angrenzenden Basteihalbinsel durch eine beleuchtete Fußwegunterführung verbessert werden.

2005 wurde für den mittelalterlichen Rathauskomplex ein Masterplan erarbeitet, der den dringenden Sanierungsbedarf dieses Komplexes aufzeigte. Weiterhin weisen auch andere Gebäude- und Freiflächenkomplexe im Umfeld des Rathauses bzw. im Anschluss an das bisherige Sanierungsgebiet einen hohen und dringenden Sanierungsbedarf auf, weshalb sich die Stadt dazu entschlossen hat, das Sanierungsgebiet um die in Kapitel 4 beschriebenen Bereiche zu ergänzen.

Seit 2003 sind auch von privaten Eigentümern bereits Investitionen getätigt worden (z.B. Sanierung Koltmannstraße 3 + 8, Neubau „Bei der Abtspferde-tränke“). Diesen positiven Beispielen steht allerdings auch der zunehmende Instandsetzungsbedarf der Mehrzahl an privaten Gebäuden gegenüber. Begründet ist diese in der Vergangenheit zum großen Teil verhaltene Investitionstätigkeit vor allem in der Tatsache, dass viele Eigentümer nach wie vor die finanziellen Mittel für die notwendigen Maßnahmen zur Sanierung der Gebäude nicht aufbringen können.

Seit der Aufnahme des Wasserviertel in das Städtebauförderungsprogramm ist denn auch eine rege Nachfrage nach Sanierungsmitteln und Förderberatung zu verzeichnen (siehe Kap. 5).

4. Gebietserweiterung

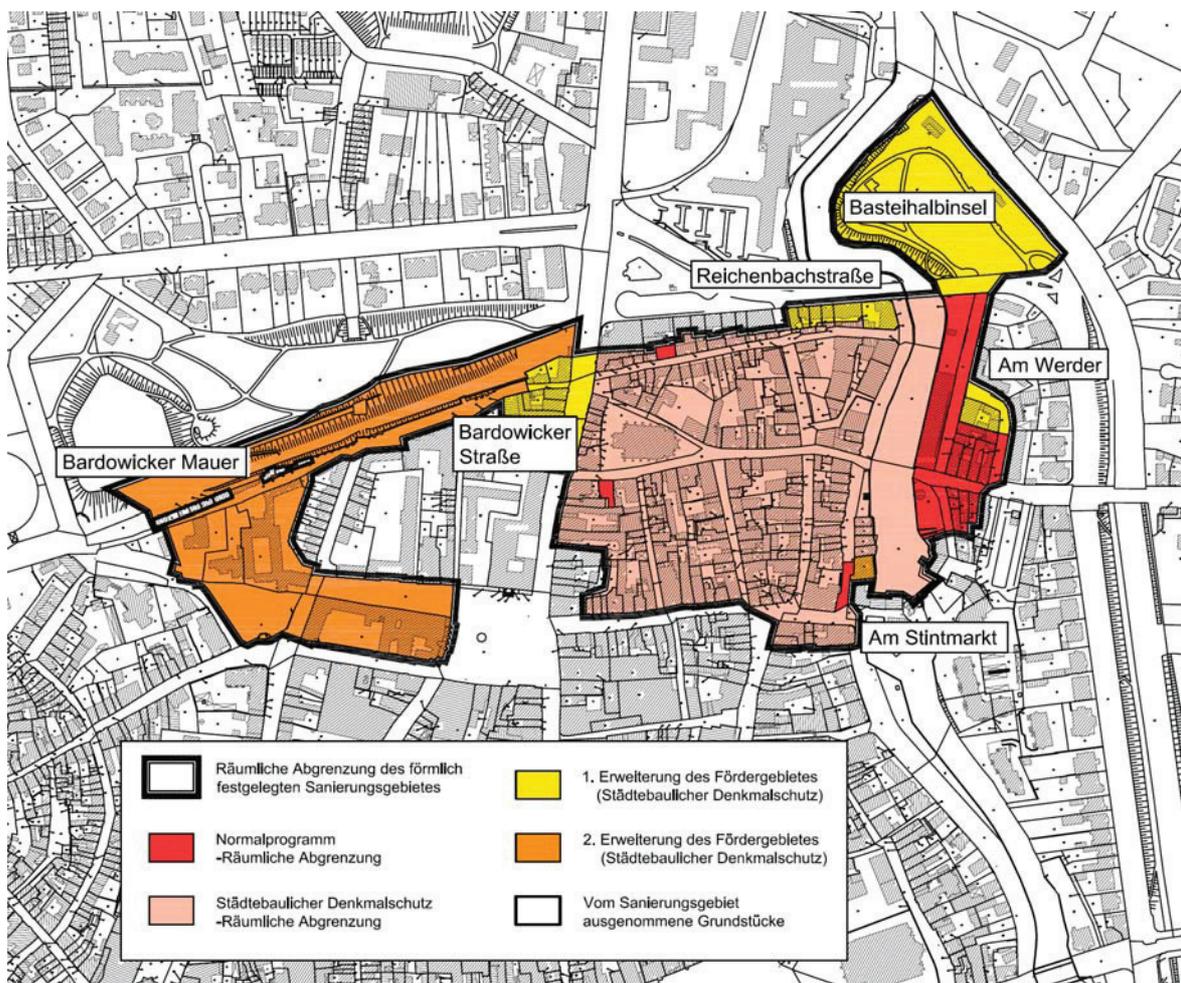
2007/2008 und 2010 hat eine Überprüfung der mittlerweile 8 Jahre alten vorbereitenden Untersuchung stattgefunden. Wie bereits bemerkt, konnte der Gebäudebestand durch private Investitionen in Teilbereichen zwar verbessert werden, durchgreifende strukturelle Veränderungen konnten durch diese privaten Investitionen jedoch noch nicht verzeichnet werden.

Aufgrund einiger Anfragen aus der Umgebung des Sanierungsgebietes sowie neuerer zwischenzeitlich gewonnener Erkenntnisse (z.B. Masterplan Rathaus) wurde die Überprüfung auch auf sechs Teilbereiche im unmittelbaren Anschluss an das bisher als Satzung beschlossene Sanierungsgebiet ausgeweitet, nämlich auf die Straßenzüge

- Bardowicker Straße,
- Reichenbachstraße,
- Basteihalbinsel,
- Am Werder,
- Am Stintmarkt

und dem Quartier zwischen der Bardowicker Straße, dem Stadtwall und Rathaus

Das Ergebnis der Überprüfung hat zu folgender Empfehlung für eine Gebietserweiterung geführt:



Ursprüngliches Sanierungsgebiet mit den Flächen der Gebietserweiterung

4.1 Bardowicker Straße

Straßenzug Bardowicker Straße 24 bis 30 einschl. Hinter der Bardowicker Mauer 1, 13 a und 14:

Die Bardowicker Straße ist für Lüneburg ungewöhnlich breit. Der Grund liegt in der Eingangssituation hinter dem ehemals wichtigsten Stadttor Lüneburgs, dem Bardowicker Tor, welches 1817 abgetragen wurde. Die Straße hatte gleichzeitig die Funktion eines Verkehrsweges und Empfangsbereiches innerhalb der Stadt. Hier befanden sich die Ausspanne, die Schankwirtschaften und Schmiede innerhalb der historischen Gebäude, die noch heute die Straße prägen. Die Gebäude entstammen im Kern dem 16. Jhdt. mit Neubauten des 18. / 19. Jahrhunderts.

Die Gebäude bestehen aus den Hauptgebäuden der Bardowicker Straße mit den Flügelbauten. Die Parzellen ziehen sich zum Teil bis in den Straßenzug Hinter der Bardowicker Mauer mit dort stehenden separaten Gebäuden.

Sie stehen durchgehend unter Denkmalschutz und weisen bis auf einige Ausnahmen einen mittel- bis kurzfristigen Sanierungsbedarf auf. Die Gebäude Hinter der Bardowicker Mauer sind bis auf die Nr. 13a und einem Teil von Nr. 14 ebenfalls sanierungsbedürftig.

Eine Aufnahme in das Sanierungsgebiet wurde deshalb von der Stadt beschlossen.



Gebäudezeile Bardowicker Straße

4.2 Reichenbachstraße 8 bis 11

Bei der Gebäudezeile handelt es sich um eine der frühesten Stadterweiterungen Lüneburgs aus der Zeit um 1890. Sie wurde errichtet nach Schleifen des Stadtwalles und Bau eines Stadtringes auf den Flächen der ehemaligen Stadtbefestigung. Sie zeigt noch die geschlossene Gestaltung der Erbauungszeit ohne wesentliche Veränderungen.



Gebäudezeile Reichenbachstraße 8-11

Der Gesamtzustand der Gebäudezeile zwischen Reichenbachbrücke und Im wendischen Dorfe befindet sich zwischenzeitlich in einem baulichen Zustand, der eine Aufnahme in das Sanierungsgebiet rechtfertigt. Auch weisen die Wohnungen einen energetischen Sanierungsbedarf auf, was aber i. d. R. für alle Wohnungen dieses Baujahrs zutrifft.

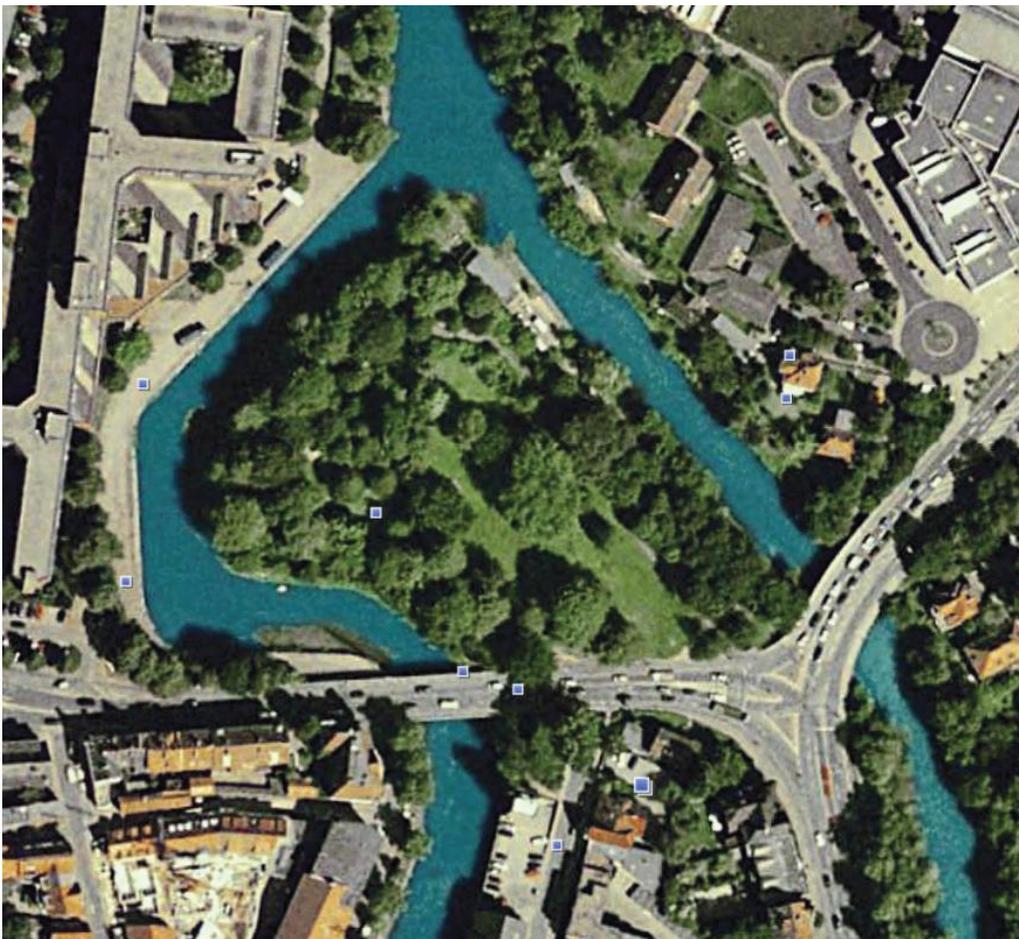
Die Zeile Reichenbachstraße 1 bis 7 weist vom baulichen Zustand lediglich einen Instandsetzungsbedarf auf, der keine weitere Förderung notwendig macht.

Aufgrund des inzwischen hohen Sanierungsbedarfs der Gebäudezeile 8 – 11 hat die Stadt beschlossen, auch diese Gebäudezeile in das Sanierungsgebiet durch eine Erweiterung des Satzungsgebietes einzubeziehen.

4.3 Basteihalbinsel

Die Basteihalbinsel stellt neben der Bardowicker Mauer, der Bastion und dem vorgelagerten Liebesgrund den Rest der historischen Stadtbefestigung dar. Die Basteihalbinsel war die vorgelagerte Bastei, die den Wasserweg von der Elbe kontrollierte. Durch den Bau des Stadtringes im 19. Jhdt. wurde sie vom Stadtgrundriss abgeschnitten und hat bis heute die abseitige Lage behalten.

Entsprechend ihrer historischen Bedeutung ist sie gemäß § 3 NDSchG als Bodendenkmal geschützt. Westlich wird die Basteihalbinsel durch eine Kaimauer begrenzt, die ebenfalls unter Denkmalschutz steht.



Luftbild Basteihalbinsel (Google-Earth)

Die Basteihalbinsel dient heute vor allem der Naherholung und wird u.a. auch von einem Ruderclub genutzt, der hier sein Vereinsheim hat.

Mit dem Neubau der Reichenbachbrücke und der direkten Fußweganbindung zwischen Kaufhausstraße und Basteihalbinsel ist bereits ein wesentliches Ziel der 2002 schon formulierten Leitziele erreicht, nämlich eine verbesserte Anbindung der Basteihalbinsel an das Sanierungsgebiet.

Die Basteihalbinsel selber befindet sich allerdings immer noch in einem desolaten Zustand, was ihre Funktion als wichtiges Naherholungsgebiet wiederum erheblich einschränkt. Ruhe- und Spielplatzbereiche sind veraltet und entsprechen nicht den heutigen Anforderungen an Erholungsflächen. Die gesamte Anlage macht einen

erneuerungsbedürftigen Eindruck und wirkt bis auf die, im Zuge des Neubaus der Reichenbachbrücke neu gestalteten Eingangsbereiche, insgesamt wenig einladend.

Um das im Zuge der vorbereitenden Untersuchung schon festgestellte erhebliche Freiflächendefizit nachhaltig zu verbessern, hat die Stadt beschlossen, die Basteihalbinsel in das Sanierungsgebiet mit aufzunehmen damit durch eine gezielte Aufwertung dieser historischen Grünanlage das Defizit an attraktiven Naherholungsflächen im Altstadtbereich verringert wird.

4.4 Am Werder 17 bis 26

Während die westliche Straßenseite der Straße Am Werder noch vollständig von der historischen Bebauung geprägt ist, wurde die östliche Seite seit Anfang des 20. Jhdt. bis in die 70er Jahre vollständig neu erbaut. Die westliche Straßenseite bildet damit den Eingang in die historische Altstadt von Osten.



Blick in die Straße Am Werder von der Lünertorstraße aus

Bezüglich des Gebäudebestandes besteht hier kein unmittelbarer Sanierungsbedarf. Allerdings weist die Straße hier erhebliche gestalterische und funktionale Defizite auf. Neben zu schmalen Bürgersteigen ist vor allem der marode Straßenbelag zu nennen. Da dieser Straßenzug auch eine wichtige Eingangssituation in das historische Wasserviertel darstellt und u.a. auch von historischen Gebäuden geprägt wird, soll diese Straße im Zusammenhang mit der Umgestaltung der unmittelbar benachbarten Kaufhausstraße als Initialmaßnahme umgestaltet werden.

Bisher ist lediglich ein Teilbereich des Straßenzuges im Sanierungsgebiet enthalten. Die Stadt hat beschlossen, aus den genannten Gründen den Straßenzug komplett in das Sanierungsgebiet aufzunehmen.

4.5 Bardowicker Mauer / Am Marienplatz / Rathaus

4.5.1 Bardowicker Mauer

Die noch existierende Stadtmauer im Bereich von der Bardowicker Straße bis zur Bastion stellt den letzten weitgehend originalen Teil der ehemaligen Stadtbefestigung aus dem 14. bis 16. Jahrhundert dar.

Die ehemalige Anlage bestand aus der inneren und der äußeren Mauer mit einem Abstand von ca. 28 m. Der Bereich zwischen den Mauern ist aufgefüllt mit Erdschutt und nimmt heute einen Fußweg auf. Außen vorgelagert war ein Stadtgraben, der im 19. Jahrhundert verfüllt wurde und heute den sogenannten Liebesgrund darstellt.

Der nördliche Abschnitt der Stadtbefestigung erstreckte sich vom Hafen bis an den Kalkberg. Die zwischen Bardowicker Tor und Bastion existierenden Wehrtürme sowie der Wollenweberzwinger und Goldschmiedezwinger sind nicht mehr vorhanden.



Sanierungsbedürftige mittelalterliche Stadtmauer entlang der Straße „Hinter der Bardowicker Mauer“

1910 wurde eine Querung des Liebesgrundes mit einem Durchstich des Stadtwalles und einer Überbrückung des Liebesgrundes in der Achse Reitende Diener Straße erbaut. Die Brücke existiert seit 1940 nicht mehr, der Durchstich wird heute als Abstellraum der Stadt Lüneburg genutzt.

Durch den Baumbestand auf dem Stadtwall und dem Buschwerk auf und in der Mauer weist diese heute sehr starke substantielle Schäden auf, deren Behebung in nächster Zeit dringend geboten ist. Auf der stadtauswärtigen Seite im Liebesgrund ist die Kontrolle durch das Buschwerk nur begrenzt möglich, hier gibt es bereits partielle Einstürze der äußeren Schale.



Lindenbestandener Stadtwall zwischen den Mauerscheiben der mittelalterlichen Befestigungsanlage



Stadtmauer mit Einsturzschäden zum Liebesgrund

Am westlichen Ende der inneren Mauer besteht noch eine weitgehend geschlossene Bauzeile von an die Mauer gelehnten Wohn- und Nebengebäuden. Der im wesentlichen gut erhaltene Zustand dieser Gebäudezeile rechtfertigt allerdings nicht die Aufnahme dieses geschlossenen Komplexes in das

Sanierungsgebiet, weshalb diese Gebäudezeile gemäß § 142 (1) Satz 3 BauGB von der Sanierungsatzung ausgenommen wurde.

Es handelte sich ehemals um Wohnungen der Gerichtsdieners und Fahrknechte. Diese wurden bereits im 18. Jahrhundert an Privatleute verkauft und einige Wohnhäuser in Nebengebäude umgewandelt.

Diese Gebäude stellen ein bedeutendes Zeugnis des Wohnens von städtischen Bediensteten der unteren Schicht dar, die als sogenannte Buden früher sehr zahlreich in Lüneburg vorhanden waren.



Bauzeile entlang der Stadtmauer

Eine Besonderheit weist das Gebäude Hinter der Bardowicker Mauer Nr. 5 auf: Hier befindet sich hinter einer aufwändig gestalteten Tür mit der Jahreszahl 1544 der Zugang zu einem gewölbten, 32,4 m langem Gang, der zu dem als Wach- und Soleförderturm genutzten „Gralturm“ jenseits der Mauer führte. Von hier aus war wiederum ein Stollen zugänglich, der die Gralquelle (eine Solequelle) erschloss.



Hinter der Bardowicker Mauer Nr. 5 mit Zugang zur Gralquelle

4.5.2 Marienplatz / ehemaliges Franziskaner-Kloster mit Klosterhof

Um 1235 ließen sich auf einem „Gösebrink“ genannten Areal Franziskaner nieder, die eine Klosteranlage mit der zugehörigen Marienkirche errichteten. Das Kloster wurde im Zuge der Reformation 1530 aufgelöst, die mehrfach erneuerte Marienkirche 1818 wegen Baufälligkeit abgebrochen. An die Kirche erinnert noch der dem Kloster vorgelagerte Marienplatz, der heute als Parkplatz genutzt wird.



Komplex des ehemaligen Franziskanerkloster mit vorgelagertem Marienplatz

Die Anlage des ehemaligen Franziskanerklosters besteht heute aus dem Südflügel des Klosters (heute Hauptgebäude der Ratsbücherei), dem nordwestlich anschließenden ehemaligen Werk- und Waisenhaus von 1699 bis 1701, welches bis Ende des 19. Jahrhunderts erweitert wurde und westlich anschließend ein Wohnhaus mit mehreren Bauphasen, die ihren Ursprung im 16. Jahrhundert haben.

Während die Ratsbücherei, nicht zuletzt aufgrund eines Großbrandes von 1959, im wesentlichen instand gehalten und modernisiert wurde, weisen die anschließenden Verwaltungsgebäude einschließlich eines Buchlagerflügels der Ratsbücherei einen deutlichen Modernisierungsbedarf auf.

Nördlich anschließend an den Flügel des ehemaligen Werk- und Waisenhauses befindet sich noch eine Zeile mit Armenwohnungen, die zum Teil zwischenzeitlich aufgrund der unzumutbaren Wohnbedingungen leer stehen, zum Teil von der Ratsbücherei seit längerem als Jugendbücherei genutzt werden. Da die jetzt leerstehenden Wohnungen einen großen Anteil an bauhistorisch wertvoller Bausubstanz beinhalten, die bis 1426 zurückreicht, ist eine Modernisierung der Gebäude bisher nicht erfolgt. Zur Zeit werden bauhistorische Untersuchungen durchgeführt, die die Grundlage für ein Sanierungskonzept bilden sollen.



Leerstehende Reihenhäuser der Armenwohnungen im Innenhof des Franziskanerklosters

Der Marienplatz stellt sich heute als asphaltierter öffentlicher Parkplatz dar, dessen Ränder nach Westen hin zum Senkungsgebiet abfallen. Der Höhenversprung wird hier durch eine Treppenanlage aus Natursteinen ausgebildet. Der Platz wird zu den Straßen durch Linden umrahmt.

Sowohl die Treppenanlage als auch der Asphaltbelag des Parkplatzes weisen größere Schäden auf.

Die Gestaltung des Platzes wird außerdem seiner stadt- und kulturgeschichtlichen Bedeutung als Standort einer ehemaligen Klosterkirche nicht gerecht. Der Platz stellt sich durch seine derzeitige Gestaltung als Fremdkörper im historischen Umfeld des Platzes dar, welches durch die Westfassade des Rathauses sowie dem Komplex des Franziskanerklosters und dem Eingang in die westliche Altstadt mit der wichtigen Blickbeziehung zur Michaeliskirche geprägt wird.



Der Marienplatz vom Ochsenmarkt aus gesehen

4.5.3 Egersdorffstraße 1a

Oberhalb der Egersdorffstraße ist, unmittelbar an den Komplex des Franziskanerklosters anschließend, das Gebäude Egersdorffstraße Nr. 1a gelegen. Es handelt sich um ein nach Süden traufständiges, 2-geschossiges Gebäude mit einem 2-teiligen nördlichen Flügelbau als Erweiterungsbau. Innerhalb des traufständigen Gebäudeteils befindet sich der 1439 errichtete Kernbau.

Das Gebäude weist eine Vielzahl von historisch bedeutsamen Baubefunden auf und stellt ein selten komplexes Beispiel dar für die ständige Veränderung und Erweiterung eines repräsentativen gutbürgerlichen Wohnhauses.

Zum Schluss wurde das jetzt leer stehende Gebäude als Verwaltungsgebäude genutzt. Durch über lange Zeit unterbliebene Instandhaltung befindet sich das Gebäude jetzt in einem Zustand, der eine grundlegende Instandsetzung notwendig macht, welche auch die statischen Probleme lösen muss, die durch die Lage am Hang und am Rand des Senkungsgebietes entstanden sind.

Die Aufnahme in das Gebiet des städtebaulichen Denkmalschutzes ist für dieses Gebäude dringend geboten, um eine dem Gebäude angemessene Nutzung in wirtschaftlicher Hinsicht zu erzielen.



Leerstehendes Gebäude Egersdorffstraße 1a

4.5.4 Rathaus / Ochsenmarkt

Das **Lüneburger Rathaus**, mit einer bis in das frühe 14. Jahrhundert (ca. 1300) zurückreichenden Baugeschichte und den bis in das 19. Jahrhundert währenden Erweiterungs- und Umbauten stellt ein in seiner Geschlossenheit und der überkommenen historischen Einrichtung seltenes Beispiel einer städtischen Selbstverwaltung in Deutschland dar.

Durch die Nutzungskontinuität einer städtischen Selbstverwaltung über einen Zeitraum von über 700 Jahre kommt dem Gebäudekomplex ein kulturhistorisch und wissenschaftlich außerordentlicher Rang von nationaler Bedeutung zu. Große Teile der kunst- und sozialgeschichtlich bedeutsamen Raumstrukturen und Gebäudeteile werden heute museal genutzt.

Der Kern des Rathauses ist im um 1300 errichteten Gewandhaus zu suchen, dem um 1330 südwestlich ein Anbau angefügt wurde (heutige Gerichtslaube). Weitere Anbauten und Verdichtungen erfolgten in westliche Richtung und zum Ochsenmarkt. Den westlichen Abschluss bildet der 1476 bis 1482 errichtete Kämmereiflügel.

Eine einschneidende Baumaßnahme war 1564 der Bau eines neuen Ratsaales, dem heutigen Fürstensaal.

Die letzten größeren Umbaumaßnahmen waren ab 1703 bis 1706 die Errichtung des Trauben- und Huldigungssaales anlässlich der Huldigung vor Georg Ludwig, Kurfürst von Hannover und 1706 bis 1720 der Umbau der bis dahin von 5 Türmen geprägten mittelalterlichen Schildfassade zum Marktplatz im damals modernen barocken Stil.



Barocke Ostfassade zum Marktplatz

Dass die Vielzahl von Baumaßnahmen und Reparaturen innerhalb der über 500-jährigen Baugeschichte immer wieder auch Eingriffe in die statische Substanz erforderte, die nicht immer die komplexen Zusammenhänge des statischen Gerüsts berücksichtigten, wurde bei den jüngeren Instandsetzungsmaßnahmen

in zunehmender Deutlichkeit erkannt.

So wurden seit 1999 die Maßnahmen am Gebäude auch durch Bauaufnahmen und Einzeluntersuchungen innerhalb einer begleitenden Bauforschung ergänzt, mit dem Ziel, die noch immer in großen Teilen ungeklärte Baugeschichte des Rathauses weiter zu erschließen. Dieses Projekt läuft noch bis Ende 2011 und es wäre zu hoffen, die Maßnahme fortsetzen zu können.

Seit 2005 wurde eine eingehende Bestandsaufnahme durch das Büro pmp Architekten durchgeführt, die eine Reihe von gravierenden baulichen Mängeln feststellte, die z.T. die Standsicherheit des Gebäudes gefährden.

Auch wurden strukturelle Mängel festgestellt, dahingehend, dass historisch bedeutsame Räume und Bereiche nicht angemessen genutzt, sondern als Abstellräume und Lagerflächen zweckentfremdet wurden oder schlecht organisiert sind.

Aus dieser Bestandsaufnahme wurde 2006 ein Masterplan entwickelt, der die baulichen Maßnahmen strukturieren und steuern soll. Er beinhaltet eine Schadenskartierung sowie eine strukturelle Verbesserung der Nutzung von Teilbereichen im Rahmen von anstehenden Baumaßnahmen.

Der Masterplan sieht eine zeitliche Gliederung in 11 Bauabschnitte vor, die sich über einen Zeitraum von 19 Jahren erstrecken. Die Aufgliederung der Abschnitte erfolgt grob in 2-Jahresschritten.

Die Kosten werden mit brutto 13.000.000,- EUR ermittelt, so dass sich eine jährliche Investitionssumme von ca. 600.000,- bis 1.000.000,- EUR ergibt.



Nordfassade zum Ochsenmarkt



Westfassade (am Marienplatz)

Der **Ochsenmarkt** entlang der nördlichen Fassade des Rathauses war einst Teil des Marktes. Der Name kommt von dem Rindermarkt, der hier während der Galluswoche und an bestimmten Tagen der darauf folgenden drei Wochen abgehalten wurde. Der Hauptzugang zum Rathaus befindet sich nicht an der Ostfassade, also vom Marktplatz her, wie die dortige barocke Schaufassade suggeriert, sondern vom Ochsenmarkt.

Durch den Asphaltbelag der Fahrbahn ist der Platz heute allerdings nicht mehr als Platz, sondern nur noch als Straße erlebbar, der den Marktplatz mit dem Marienplatz verbindet. Mit der umfassenden Sanierung des Rathauses soll auch mittelfristig eine Umgestaltung des Ochsenmarktes erfolgen, die der stadteschichtlichen Bedeutung dieses Platzes und der kulturhistorischen Bedeutung des Rathauses mit dem Hauptzugang von diesem Platz aus gerecht wird.



Der Ochsenmarkt vom Marienplatz aus in Richtung Marktplatz gesehen.

4.6 Am Stintmarkt 2/2a

Im Zuge der Erarbeitung des Rahmenplanes des erweiterten Sanierungsgebietes „Wasserviertel“ erfolgte auch eine Neubewertung der im Frühjahr 2001 durchgeführten Gebäudeerhebungen.

In diesem Zusammenhang wurden auch die Gebäude Am Stintmarkt 1 und 2/2a noch einmal eingehend überprüft.

Während beim Objekt Nr. 1 die Bewertung eines guten Zustandes unverändert geblieben ist, muss für das benachbarte Objekt Nr. 2/2a die Einschätzung korrigiert werden.

Es zeigte sich, dass der innere Zustand des Gebäudes im Gegensatz zur Bewertung 2001 doch einer weiteren Instandsetzung bedarf. Die Änderung der Einschätzung ergab sich durch die Möglichkeit der Besichtigung von Räumlichkeiten und Bereichen, die bei der Bewertung 2001 nicht zugänglich waren.

Mit der Erweiterung des Sanierungsgebietes um dieses Gebäude besteht die Chance, dass der komplette Straßenzug Am Stintmarkt modernisiert und saniert werden kann.

5. Stand der Sanierung / Förderberatung

Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet im Jahre 2007 stellte den Beginn umfangreicher Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen im Wasserviertel dar. Seitdem wurden eine Reihe von privaten Maßnahmen im Gebäudebereich durchgeführt. Die Erneuerung der Gebäude geschah und geschieht teils mit Hilfe von Fördermitteln aus der Städtebauförderung als Zuschuss, teils freifinanziert.

Zum Stand Mai 2010 sind bereits an verschiedenen der erneuerungsbedürftigen Hauptgebäude im Wasserviertel Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden, bzw. es ist mit ihrer Sanierung begonnen worden. Für etliche Gebäude wurden bereits Beratungsgespräche durchgeführt und Gutachten erstellt.

Insgesamt ist ein reges Interesse am Sanierungsprogramm feststellbar, was die bisherige Beobachtung bestätigt, dass der Sanierungstau vor allem in der mangelnden Finanzkraft der Eigentümer begründet ist, die durch die Mittel aus dem Städtebauförderungsprogramm nun beseitigt werden kann.

Mit dem bereits erfolgten Umbau des „Alten Kaufhauses“ in ein familienfreundliches Hotel mit öffentlich zugänglicher Ausstellungs- und Galeriefäche sowie einem Café, wurde eine wichtige Initialmaßnahme durchgeführt. Seitens der Stadt wird mit der begleitenden Umfeldverbesserung, d.h. Neugestaltung der Kaufhausstraße und der Straße Am Werder, zusätzlich ein neuer Impuls zur Attraktivitätssteigerung des Wasserviertels erbracht.

Beispiele bereits durchgeführter Sanierungsmaßnahmen:



Bei der Abtpferdetränke 2



Hotel „Altes Kaufhaus“



*Sanierungsmaßnahme
Umbau und Sanierung eines Wohn- und
Geschäftshaus zum Hotel in der
Lünertorstraße*

6. Sanierungsziele

Angesichts der veränderten Rahmenbedingungen gegenüber den Vorbereitenden Untersuchungen (siehe Kapitel 3.2) wurden auch die in der vorbereitenden Untersuchung genannten Ziele einer Überprüfung auf ihre Tragfähigkeit unterzogen.

Die Ziele wurden im Ergebnis überarbeitet und es werden die folgenden Leitlinien vorgeschlagen, die für das künftige Erneuerungsgeschehen verbindlich sind:

- Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden mit dem Schwerpunkt der denkmalpflegerischen Instandsetzung historisch bedeutsamer Gebäude;
- Aufwertung und Sanierung der Bardowicker Mauer und des Stadtwalls;
- Beibehaltung der gebietstypischen Nutzungsstruktur aus Wohnen und Kleingewerbe;
- Aufwertung des Hafensbereiches durch Etablierung von öffentlich zugänglichen Nutzungen (z.B. Galerie Hotel Altes Kaufhaus, Liegeplatz des Ewer-Nachbaus) und Sanierung der Kaianlagen;
- Erhaltung und Verbesserung des Stadtbildes durch Sanierung von Straßen und Plätzen nach einem durchgängigem Gestaltungsprinzip einschließlich Erneuerung der technischen Infrastruktur;
- Aufwertung und Neugestaltung der Basteihalbinsel (Erneuerung von Wegen, Auslichtung des dichten Strauchbestandes, Herausarbeiten des historischen Basteiprofils, Neuanlage eines attraktiven Spielplatzes etc.);
- Verbesserung von Fußwegebeziehungen (Treidelpfad Ilmenau, Anbindung Bastei und Lüne-Parkhaus);
- Verbesserung des nächtlichen Stadtbildes durch Umsetzung eines Lichtkonzeptes.

In den nachfolgenden Kapiteln werden diese Leitlinien näher erläutert.

7. Entwicklungskonzepte

7.1 Stadtbild und Baustruktur

7.1.1 Baustruktur

Ziel:

Erhaltung und Modernisierung von Gebäuden

Das Wasserviertel, im Westen in etwa abgrenzbar durch die Bardowicker Straße, ist durch die Vielzahl von Baudenkmalern und der noch nachvollziehbaren Funktion als ehemaliges Hafenviertel geprägt. Das Nebeneinander von Patrizierhäusern, gutbürgerlichen Häusern und eine überdurchschnittliche Anzahl von Kleinhäusern sowie der Hafen als wirtschaftliche Mittelpunkt mit altem Kran, Kaianlagen und Salzspeichern und die Nicolaikirche als geistiges Zentrum des Viertels sind die prägenden Strukturen, die zur Identitätsstiftung des Viertels beitragen.

Die Erhaltung dieses historischen Erscheinungsbildes ist ein vorrangiges Ziel der Sanierung des Quartiers.



Die Ilmenau mit historischer Kaimauer sowie die Salzspeicher sind prägende Strukturen im Wasserviertel

Die hier, wie auch in anderen Lüneburger Altstadtvierteln ehemals stark vertretenen Gangbuden, in denen die wirtschaftlich schwächsten Einwohner wohnten, sind zwischenzeitlich völlig verschwunden, lediglich Straßennamen oder Parzellenstrukturen deuten noch darauf hin, z.B. Im Wendischen Dorfe.

Ca. 55 % der Gebäude lassen sich in die Zeit vor 1850 datieren, lediglich 17 % sind nach 1900 gebaut worden. Es ist zu erwarten, dass der nachgewiesene Gebäudebestand aus der Zeit vor 1500 - bis jetzt sind lediglich 5 Gebäude diesem

Zeitraum zuzuordnen - durch weitere Untersuchungen noch zunimmt. Diese Zahlen machen die Notwendigkeit einer gründlichen Voruntersuchung und einer behutsamen Instandsetzung des Gebäudebestandes deutlich, um einen Verlust an bedeutender historischer Bausubstanz innerhalb des Stadtbildes zu verhindern.

Einzelne Gebäude, bzw. Gebäudegruppen bilden für das Quartier die prägenden Identifikationsmerkmale. Dies sind insbesondere:

- Die Nicolaikirche, die in der Achse der Lüner Straße errichtet ist und ihre ganze Dominanz entfaltet, wenn man die Kirche von Osten kommend betrachtet.
- Das Alte Kaufhaus mit dem Kran als Ausdruck des Handels im Bereich des ehemaligen Hafens.
- Der Abtswasserturm mit der Abtmühle und der Lüner Mühle.
- Der Lüner Hof
- Der Viskulenhof
- Der Stintmarkt



Nicolaikirche von Osten



Das Ensemble des Alten Krans, barocker Kaufhausfassade und mächtiger Weide



Das Ensemble der verschiedenen Gebäude der Abtwassermühle

Als prägende Gebäudegruppen sind zu nennen:

- Die Gebäudezeile Am Stintmarkt / Salzstraße am Wasser.
- Die sich gegenüberliegenden Gebäude Lünertorstraße 3 und 18 als Tor zur Altstadt mit der Blickachse Alter Hafen – Nicolaikirche
- Das Hospital zum roten Hahn mit dem Innenhof.



Eingangssituation Lünertorstraße



Gebäudezeile am Stint

Die ehemals schlichte Pavillon-Bebauung der Abtspferdetränke Nr. 1a und 1b die zwischen den höheren Gebäuden eine optische Baulücke erscheinen ließ, ist zwischenzeitlich durch eine mehrgeschossige Neubebauung ersetzt worden. Das zum Zeitpunkt der Vorbereitenden Untersuchung noch als Entwicklungsbereich gekennzeichnete Quartier zwischen Im Wendischen Dorfe und Viskulenhof ist mittlerweile ebenfalls durch eine geschlossene Wohnzeile bebaut worden.

Bietet der südliche Teil des Hafenpanoramas vor allem durch die bauliche Entwicklung des Hotelkomplexes mittlerweile ein weitgehend intaktes Erscheinungsbild, so wird der nördliche Teil des Hafens noch immer durch verschiedene Faktoren empfindlich gestört:

Entlang der Salzstraße am Wasser stellt die Brandruine des alten Salzspeichers eine massive Beeinträchtigung des Stadtbildes dar. Über Jahrhunderte prägte dieser mit dem Viskulenhof die Hafensilhouette.

Der Viskulenhof als ehemals größter Handelshof der Stadt Lüneburg ist durch die Abbrüche des größten Teils der Baulichkeiten verstümmelt, aber noch immer prägt der Baukörper des historischen Haupthauses mit dem gründerzeitlichen Anbau das Hafensbild und ist damit gestalterisches Vorbild. Eine behutsame Instandsetzung des Gebäudes mit einem in den Proportionen sich einfügenden Neubau auf dem Grundstück des Salzspeichers wird die historische Hafensilhouette komplettieren und ein in Lüneburg einmaliges Ambiente schaffen.

Der schlechte Zustand der Straße selber mit dem zu schmalen Bürgersteig auf der Wasserseite ist für Fußgänger kaum zu nutzen.



Salzstraße am Wasser: Brandruine, zu enge Fußgängerbereiche, Parkverkehr

Bei den Häusern mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss ist sehr häufig die Auflösung der Erdgeschosszone durch eine Maximierung des Schaufensteranteiles der Gesamterscheinung sehr abträglich. Die Einheit der Fassade mit Sockel und gliederndem Aufbau ist dadurch in vielen Fällen nicht mehr vorhanden. Während einige Schaufenstergestaltungen der 1. Hälfte des 20. Jahrhunderts durchaus ihre gestalterischen Qualitäten aufweisen, die es auch zu erhalten gilt, sollte bei anstehenden Umbauten darauf geachtet werden, dass die Einheit von Erdgeschoss und restlicher Fassade wieder hergestellt wird, wie es die örtliche Bauvorschrift der Stadt Lüneburg ja auch ohnehin vorgibt.



*Vorbildlich gestaltetes
Schaufenster in der Lüner
Straße*



*Beeinträchtigung der
Fassade durch
unproportionierte
Fensterflächen*

Für die Altbausubstanz soll die Regel „Erhalten vor Abriss“ gelten, was eine zeitgemäße Modernisierung der Altbausubstanz aber nicht ausschließt. Dass die Sanierungskonzepte in enger Abstimmung mit der Denkmalpflege der Stadt Lüneburg erfolgen müssen, geben die Sanierungsverträge mit der Stadt ebenfalls vor.

Bei erforderlichen Neubauten (z.B. die erwähnte Brandruine des alten Salzspeichers) sollen die bestehenden Baudenkmale die Maßstäbe für eine kontinuierliche Weiterentwicklung des harmonischen Stadtbildes setzen. Dies bezieht sich z.B. auf die Geschossigkeit der Gebäude, die Stellung der Gebäude zu den einzelnen Straßenfluchten sowie die Ausbildung der Fassade. Dabei soll eine zeitgemäße Architektur von Neubauten gefördert werden, die sich aber harmonisch in das vorhandene Stadtgefüge integriert.

Baustruktur Erweiterungsgebiet westlich der Bardowicker Straße

Während die Baustruktur des Wasserviertels durch die Hafenfunktion und dem Handel geprägt ist, haben wir es mit dem Erweiterungsgebiet westlich der Bardowicker Straße mit dem Verwaltungszentrum der Stadt zu tun. Hier befindet sich das Rathaus mit dem Herz der Stadt sowie nördlich des Ochsenmarktes (außerhalb des Sanierungsgebietes) die ehemaligen Residenzen der Herzöge nach der Zerstörung der herzoglichen Burg auf dem Kalkberg. Die Struktur hat sich wenig verändert, auf den Flächen der herzoglichen Residenz am Ochsenmarkt befindet sich heute das Amtsgericht, im ehemaligen herzoglichen Schloss am Markt das Landgericht.

Den westlichen Abschluss dieser Baugruppe bildet heute das ehemalige Franziskanerkloster, später Werk- und Armenhaus, welches heute die Ratsbücherei und städtische Verwaltungsräume beherbergt. Die Parzellenstrukturen sind dementsprechend von großzügigem Zuschnitt.

In nördlicher Richtung wird das Gebiet von den Resten der mittelalterlichen Stadtbefestigung begrenzt. Zwischen Bardowicker Straße und der Bastion befindet sich der letzte erhaltene Rest der Stadtmauer mit äußerer und innerer Mauer. In diesem Abschnitt der Straße hinter der Bardowicker Mauer wird das Bild einer befestigten Stadt noch einmal lebendig. Heute wirkt die Mauer durch die substantiellen Schäden auf der inneren und mehr noch auf der äußeren Schale vernachlässigt. Die Wallanlagen mit dem angrenzenden Liebesgrund stellen ein großes Entwicklungspotential für eine durchgängige Grünachse über die Flächen des Landkreises, den Kalkberg bis hin zu den Süzwiesen als Veranstaltungsort dar.

Das eindeutig dominante Gebäude des Gebietes ist nach wie vor das Rathaus. Von jeher in der Machtdemonstration in Konkurrenz zu den herzoglichen Bauten, konnte es sich in der für Lüneburg wichtigen Zeit von 1371 bis um 1600 in seiner politischen und gestalterischen Bedeutung gegenüber der Landesherrschaft behaupten.

Heute bildet es mit seiner komplexen Baustruktur und seiner reichen kunsthistorischen Ausstattung ein Gebäude von einzigartiger nationaler Bedeutung.

Den westlichen Abschluss bildet das großbürgerliche Wohnhaus Egersdorffstraße 1a, welches nach Aufgabe der letzten Nutzung als Verwaltungsgebäude in den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts leer steht.

HANSESTADT LÜNEBURG

Sanierungsgebiet Wasserviertel - Erweiterung



Thematische Darstellung des
Denkmalbestandes im Plangebiet

Einzeldenkmale gem § 3 (2) NDSchG
(grundrisscharf)

Gruppenkonstituierende Bestandteile
gem. § 3 (3) NDSchG

Gesamte Gruppe baulicher Anlagen

Denkmalwerte Gewässer

Bodendenkmal
gem. § 3 (4) NDSchG

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Vom Sanierungsgebiet
ausgenommene Grundstücke



Quelle:
Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege

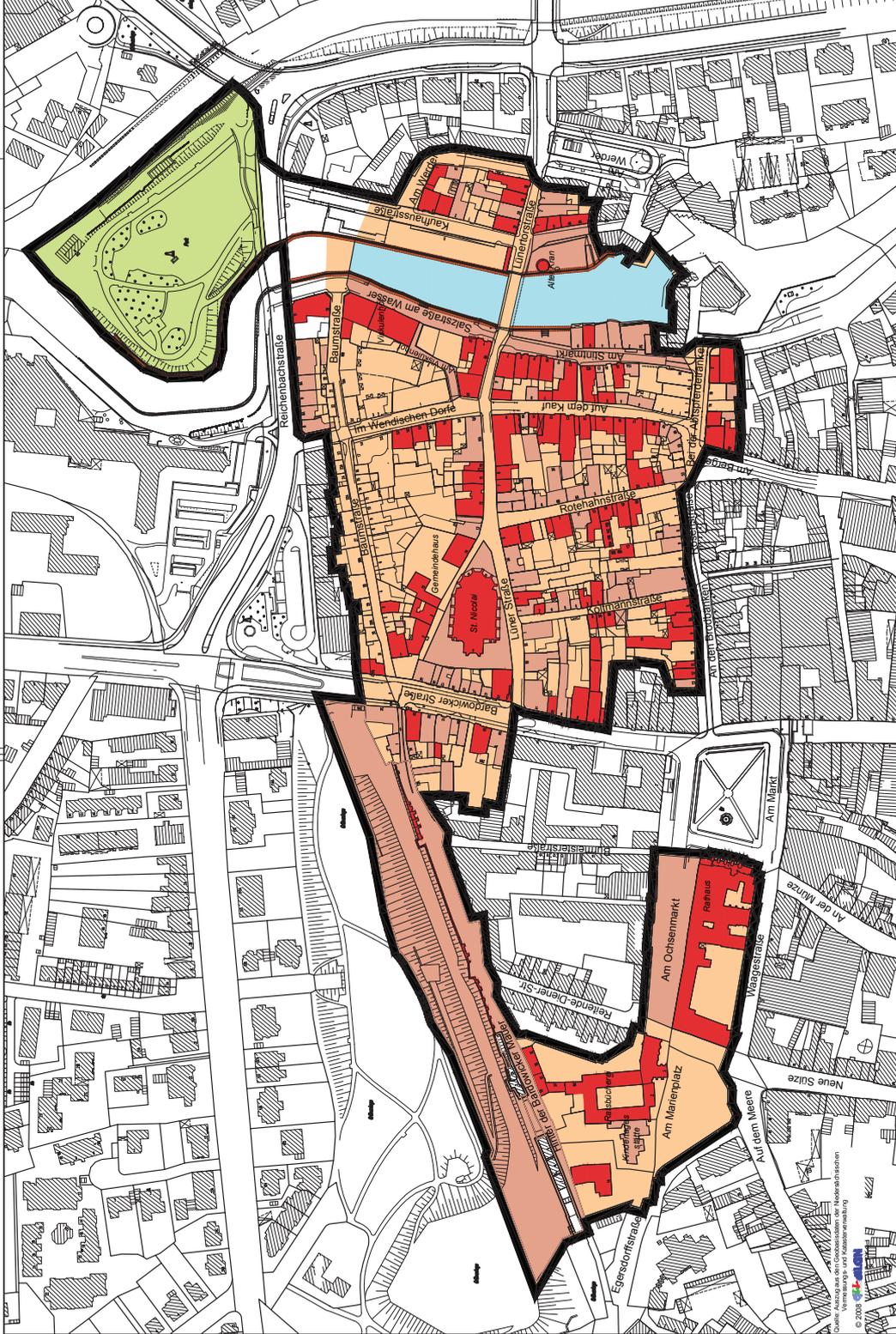
M. 1 : 2000

Arbeitsgemeinschaft



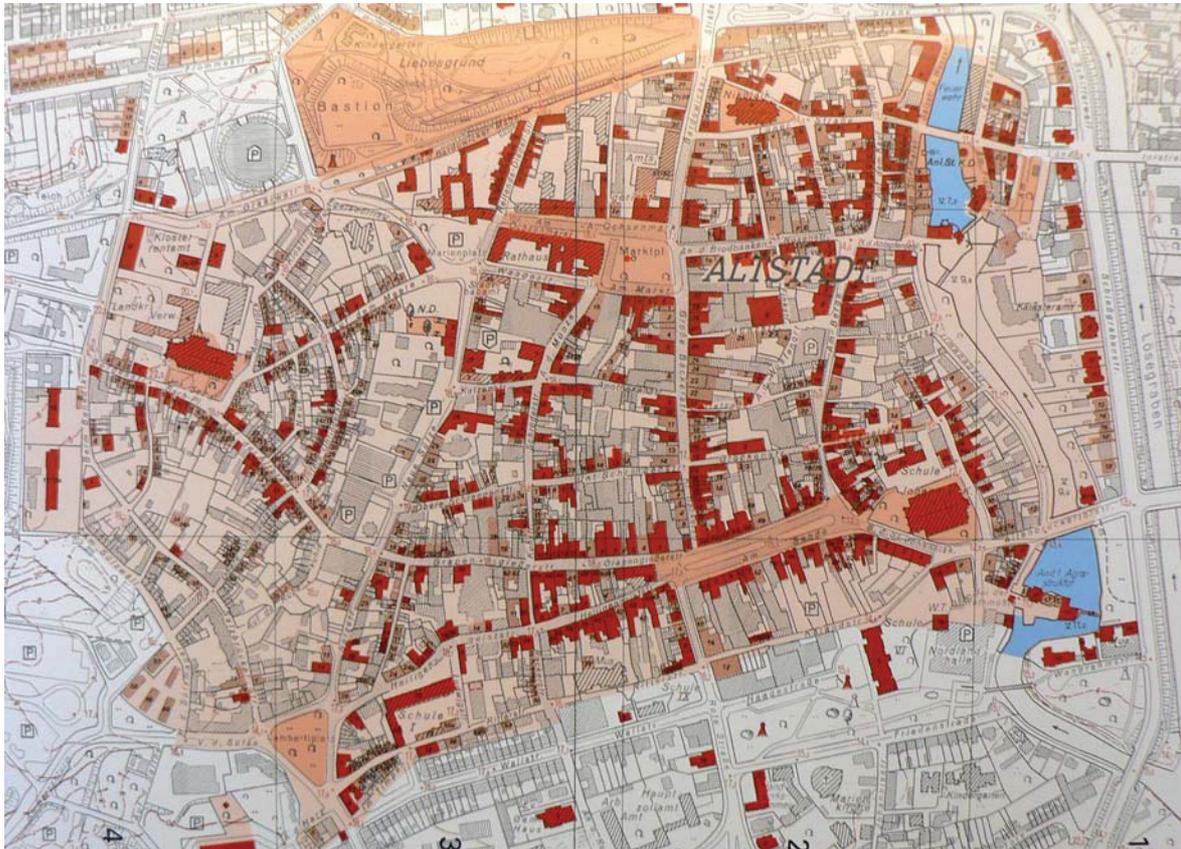
Heintz Henschke
Dipl.-Ing. Architekt

Ulrichs-Charlottenstr. 14/15
Tel. 05131 2273462
www.heintz-henschke.de



© 2005
Quelle: Auszug aus dem Grundbuchplan der Niedersächsischen
Vermessungs- und Katasterverwaltung

Kartenausschnitt: Ortskarte 1 Gesamtdenkmal „Altstadt Lüneburg“ Quelle: Baudenkmale in Niedersachsen, Hansestadt Lüneburg



7.1.2 Stadtbild: Straßen und Plätze

Ziel:

Erhaltung und Verbesserung des Stadtbildes durch Sanierung von Straßen und Plätzen nach zu entwickelnden Gestaltungsprinzipien einschließlich Erneuerung technischer Infrastruktur

Die Vielzahl der Baudenkmäler und der historische Stadtgrundriss selber tragen maßgeblich zur Identitätsstiftung des Viertels bei.

Neben der Ilmenau und dem Hafenbereich, der das Hauptmerkmal des Wasserviertels darstellt, ist der Stadtgrundriss im Wasserviertel durch die von West nach Ost verlaufende Hauptachse Lüner Straße sowie die von Nord nach Süd verlaufenden Nebenstraßen Koltmannstraße, Rotehahnstraße, Auf dem Kauf und Im Wendischen Dorfe geprägt.

Grundlage des wirtschaftlichen Erfolges der Hansestadt Lüneburg waren die Saline und der Hafen. Während die Saline nur noch als Museum existiert, ist der Hafen noch immer stadtraumprägend. Da er sich von der Abtsmühle bis zur Reichenbachbrücke erstreckt, bietet sich aus den unterschiedlichsten Blickwinkeln ein sehr differenziertes Bild der Gesamtanlage. Dadurch ist der Hafen das prägende Element des östlichen Bereiches des Wasserviertels, welches ein Attraktivitätspotential besitzt, welches heute noch nicht annähernd ausgeschöpft ist.

Die Entwicklung von gastronomischen Einrichtungen rund um den Hafen zeigt eine Stabilisierung und Wertschätzung der noch vor einigen Jahren eher randseitig der Altstadt gelegenen Flächen. Das Anlegen des Nachbaus eines Ilmenauewers in der Nähe des Alten Krans macht den Hafen als historisches Wirtschaftszentrum der Stadt wieder erlebbar. Es wäre zu wünschen, dass diese Ansätze weitergeführt werden. Es ist geplant, den Hafen um einen Prähm, ebenfalls als historischen Nachbau, zu ergänzen.



Postkartenidylle Alter Kran, Abtswassermühle, Am Stintmarkt

Die vorhandenen Plätze im Hafenbereich (Fischmarkt und Stintmarkt) innerhalb des Sanierungsgebietes sind bereits entsprechend ihrer historischen Lage und Bedeutung gestaltet. Lediglich im Vorplatzbereich der Nicolaikirche besteht noch ein gestalterischer Handlungsbedarf, der aber im Zusammenhang mit der Fassadengestaltung der Rückseiten der hier angrenzenden Gebäude zu

betrachten ist.

Im Erweiterungsgebiet östlich der Bardowicker Straße weisen die dortigen Plätze (Marienplatz und Ochsenmarkt) die im Kapitel 4 beschriebenen gestalterische Defizite auf. Hier ist hervorzuheben, dass diese Plätze zum einen von besonderer geschichtlicher Bedeutung sind (Marienplatz als Standort einer ehemaligen Klosterkirche) und zum anderen auch stadträumlich für die Lüneburger Altstadt von besonderer Bedeutung sind (Am Ochsenmarkt als Teil des Marktplatzes vor der Eingangsfassade des Rathauses). Der derzeitige Zustand dieser Plätze wird diesen Besonderheiten nicht gerecht.

Erneuerungsbedarf bezüglich Straßen und Plätze ist mit Ausnahme der westlichen Baumstraße und der Straße Am Stintmarkt in allen Straßen innerhalb des Sanierungsgebietes zu sehen. Vielfach erstreckt sich der Erneuerungsbedarf nicht nur auf die äußere Gestaltung, sondern zugleich auch auf die unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen. Bei anstehenden Umgestaltungsmaßnahmen sollen deshalb in der Regel auch die vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen unter den Straßen mitsaniert werden.

Generell sollen folgende Prinzipien bei der Gestaltung und Vorgehensweise der Umgestaltung von Straßen angewendet werden:

- Als gestalterisch sinnvoll wird für alle betroffenen Altstadtstraßen ein Dachprofil (gewölbte Oberfläche) mit seitlicher Entwässerungsrinne / Gosse erachtet. Soweit möglich sollte der Gehweg / Sicherheitsstreifen durch ein Hochbord abgetrennt sein
- Gepflasterte Straßenbeläge sind asphaltierten Fahrbahnen generell vorzuziehen. Das Pflaster sollte Altstadtcharakter haben, aber dennoch der Begehrbarkeit Rechnung tragen. Sofern keine behindertengerechten Gehwege vorhanden sind, ist der Straßenbelag für die Fahrbahn behindertengerecht auszubauen. Insgesamt ist auf Barrierefreiheit zu achten.
- Für die Straßenbeleuchtung im Sanierungsgebiet sollten - soweit möglich und im Einzelfall sinnvoll - bestehende Kofferleuchten durch historisierende Leuchten mit modernen Leuchtkörpern ausgetauscht werden.
- Bei Straßen mit vielen anliegenden Gewerbebetrieben sind die Belange der Gewerbetreibenden bereits in der Vorentwurfsplanung zu erfragen und soweit möglich zu berücksichtigen.

Wichtig ist, dass die Gestaltung der Straßen durchgängig nach einem einheitlichen Prinzip und unaufgereggt vorgenommen wird, um ein Sammelsurium von unterschiedlichen Gestaltungsgrundsätzen innerhalb des zusammenhängenden Quartiers des Wasserviertels zu vermeiden. Vorbild kann das Quartier der westlichen Altstadt sein.



Historisches Natursteinpflaster in der Straße „Am Viskulenhof“

Hinsichtlich der Materialien der Fahrbahnoberflächen ist denkbar, diese gemäß ihrer historischen Bedeutung der Straße, der Verkehrsbedeutung und Qualität des städtebaulichen Umfelds zu gestalten:

1. Natursteinpflaster sollte erste Priorität sein und könnte in folgenden Straßen Verwendung finden:

- Baumstraße
- Koltmannstraße
- Rothehahnstraße
- Am Stintmarkt
- Am Viskulenhof
- Salzstraße am Wasser
- Am Fischmarkt
- Hinter der Bardowicker Mauer.

Für die Straßenzüge Salzstraße am Wasser, Am Viskulenhof, Am Stintmarkt, Am Fischmarkt und Hinter der Bardowicker Mauer sind außerdem die denkmalpflegerischen Vorgaben hinsichtlich der Gesamt-Gestaltung Straße und Bürgersteig zu beachten.

2. Betonsteinpflaster könnte vorrangig in den Straßenzügen verwendet werden, die stärker von Pkw- und Anlieferverkehr belastet werden, die gleichwohl aber von historischer Randbebauung geprägt werden. Dies sind z.B. die Straßenzüge:

- Lüner Straße
- Auf dem Kauf
- Bei der Abtspferdetränke
- Lünertorstraße

- Kaufhausstraße
- Am Werder
- Im Wendischen Dorfe
- Am Ochsenmarkt
- Marienplatz

Die hier genannten Straßen und Plätze sind heute mit einer Asphaltdecke überzogen, unter der sich vermutlich noch das historische Natursteinpflaster befindet. Bei einer Umgestaltung sollte geprüft werden, ob alternativ auch das vorhandene Natursteinpflaster statt Betonpflaster verwendet werden kann.

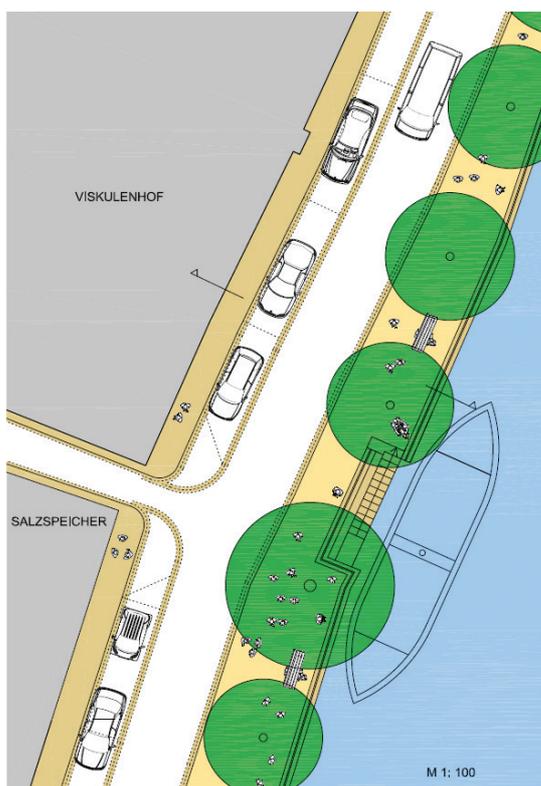
3. Die Bürgersteige sollten aus einer Kombination von Natursteinplatten und Kleinpflaster gestaltet werden. Dabei soll die Führung der Bordsteinkanten den historischen Verlauf aufnehmen oder bei Korrekturen der Breiten dem Verlauf der Gebäudefronten folgen. Wenn möglich sollte ein Hochbord (mind. 8 cm) mit Gosse zur Trennung von Bürgersteig und Straße beibehalten werden.

Die vorhandenen historischen Bordsteine sollten möglichst wieder verwendet werden, Betonbordsteine sollten durch Granitsteine ausgetauscht werden.

Eine Mindestbreite des Bürgersteiges, welches sich an dem Platzbedarf eines Kinderwagens orientieren sollte, kann hierbei durch Natursteinplatten hergestellt werden, die nach Bedarf und Notwendigkeit durch Kleinpflaster ergänzt wird, um die differenzierten Fassadenverläufe der Bebauung aufzunehmen.

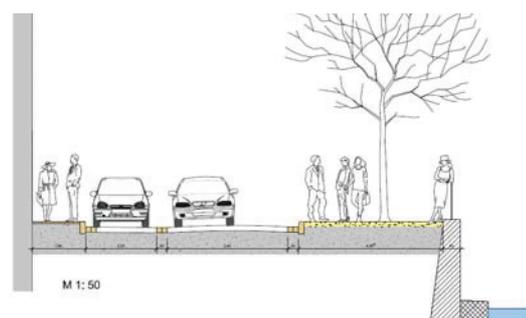
Im Sinne einer möglichst barrierefreien Innenstadt sollen an Kreuzungs- und Einmündungsbereichen die Bürgersteige abgesenkt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorgestellten Gestaltungsregeln nur Empfehlungen sind, die jeweils im Einzelfall bei anstehenden Umgestaltungsmaßnahmen der einzelnen Straßenabschnitte neu zu erörtern und im Einzelnen u.a. mit den Anliegern abzustimmen sind.



Gestaltungsvorschlag Salzstraße am Wasser:

Der Parkstreifen an der Kaimauer entfällt zugunsten der Fortführung der Uferpromenade



HANSESTADT LÜNEBURG

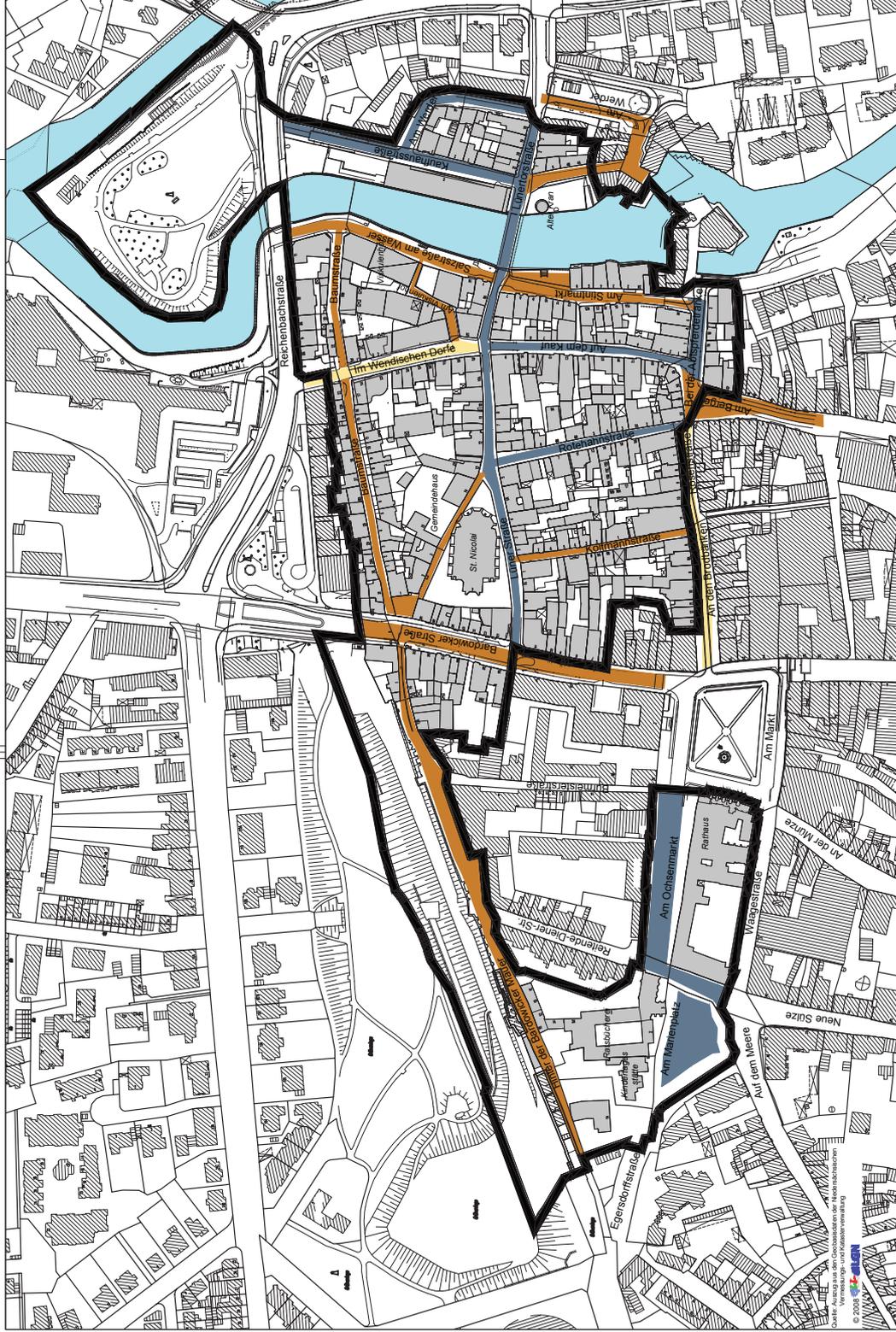


Sanierungsgebiet
Wasserviertel - Erweiterung

Straßengestaltung

Fahrbahn: Bestand

-  Naturstein
-  Betonstein
-  Asphalt
-  Abgrenzung des Sanierungsgebietes
-  Vom Sanierungsgebiet ausgenommene Grundstücke



M. 1 : 2000 N

Arbeitsgemeinschaft



Heinz Henschke
Dipl.-Ing. Architekt
Lüneburger Straße 12
21301 Lüneburg
Tel. 04131 7213402
www.heinz-henschke.de

© 2005
Dank an ALZ für die Bereitstellung der Blockpläne
Verwirklicht im Rahmen der Maßnahme

HANSESTADT LÜNEBURG



Sanierungsgebiet Wasserviertel - Erweiterung

Straßengestaltung

Durchgängiges Gestaltungsprinzip
Vorbild: Westliche Altstadt, d.h.

Klassischer Strassenquerschnitt:

- Straße mit Dachprofil
- Seitliche Gehwege
- Orientierung der Straßenführung am historischen Verlauf

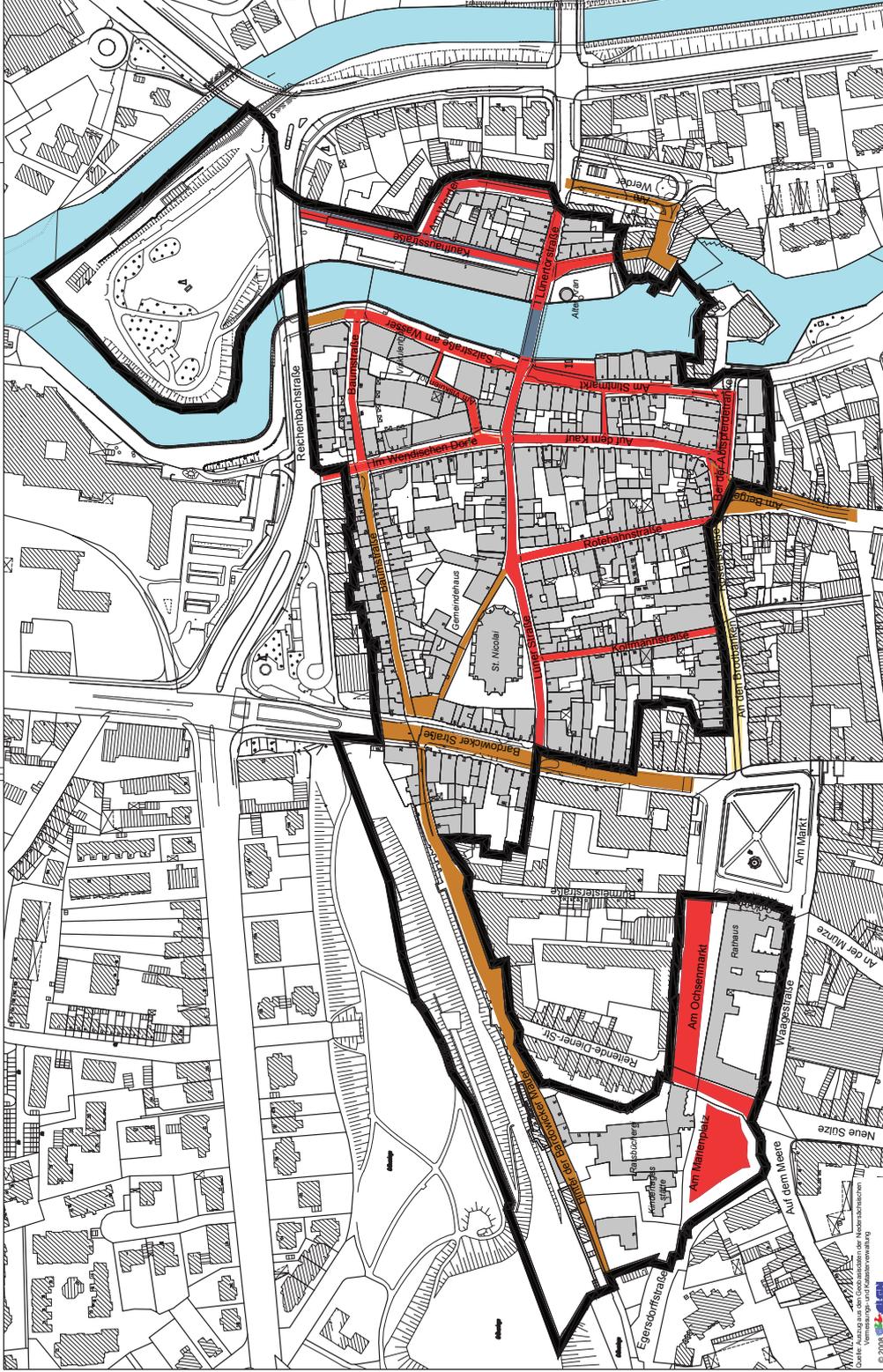
Materialien:

- Gehwege: Naturstein als Platten und/oder Kleinpflaster (z.B. Klinker)
- Hochborde: Naturstein (vorhandener Sandstein / Granit) in Einmündungsbereichen abgesenkt

Fahrbahn: Planung

- Sanierung geplant
- Naturstein
- Betonstein
- Asphalt
- Abgrenzung des Sanierungsgebietes
- Vom Sanierungsgebiet ausgenommene Grundstücke

M. 1 : 2000



Arbeitsgemeinschaft

Planungsbüro

Reiner Heine 22
38100 Lüneburg
Tel. 05131 721 2402
www.planungs-buero.de

Heinz Henschke

Ulrich-Christmann-Str. 14/15
38100 Lüneburg
Tel. 05131 721 2402
www.heinz-henschke.de

© 2008
Verordnung über die Abgrenzung des Sanierungsgebietes

7.1.3 Nächtliches Stadtbild

Ziel:

Verbesserung des nächtlichen Stadtbildes durch Umsetzung eines Lichtkonzeptes.

Eine weitere Attraktivitätssteigerung der Innenstadt, die nicht nur auf das Wasserviertel beschränkt werden sollte, bietet die Umsetzung eines durchgehenden Lichtkonzeptes, welches die jetzt vorhandenen, punktuellen Fassadenbeleuchtungen ablösen könnte.

Um diese Idee auf ein tragfähiges Fundament zu stellen, wurde bereits das Büro Schmitz, Schiminski und Partner aus Hildesheim mit der Ausarbeitung eines Rahmenplanes „Beleuchtung“ beauftragt.

Im folgenden werden Passagen aus dem Textentwurf zitiert:

„Ein Stadtquartier wie das „Wasserviertel“ mit Panoramen und Portalen, mit Kirche und Flusslauf entfaltet in der Dunkelheit eine eigene Wirklichkeit und bietet seinen Besuchern ein attraktives abendliches Erlebnis.

(...)

Ziel des Lichtmasterplanes ist ein übergeordnetes Beleuchtungskonzept als Leitbild für das nächtliche Stadtbild des Wasserviertels. Er schafft ein attraktives Gesamtbild mit einzelnen, aufeinander abgestimmten Höhepunkten.

Die Gestaltungsgrundsätze der übergreifenden Innenstadtplanung werden in der Planung des Nachtbilds fortgeschrieben. In gestalterischer Korrespondenz zur gesamten historischen Innenstadt wird die Vielfältigkeit gesichert, indem der prägende Charakter des Wasserviertels herausgearbeitet wird.“

Das vorliegende Beleuchtungskonzept dient in erster Linie als Denkansatz. Es wird empfohlen, dass bei der Erarbeitung eines Leuchtkonzeptes ein besonderer Wert auf eine in sich stimmige, zurückhaltende Gesamtlösung gelegt wird, die auf theatralische Effekte weitgehend verzichtet.

Weiterhin sollte geprüft werden, ob bei einem erforderlichen Austausch der Straßenbeleuchtung die in der westlichen Altstadt eingesetzte „Lüneburger Leuchte“ zum Zuge kommen kann um somit ein Sammelsurium unterschiedlichster Altstadtleuchten zu vermeiden.



Erste Überlegungen zu einem Beleuchtungskonzept für das Wasserviertel aus Grundlagenermittlung für einen Masterplan Licht (Vorentwurf) von SSP SCHMITZ SCHIMINSKI Partner GbR, Hildesheim

7.2 Nutzungskonzept

Ziel:

- 1. Beibehaltung der gebietstypischen Nutzungsstruktur aus Wohnen und Kleingewerbe*
- 2. Aufwertung des Hafengebietes durch Etablierung von öffentlich zugänglichen Nutzungen (z.B. Galerie im Alten Kaufhaus, Liegeplatz des Ewer-Nachbaus) und Erneuerung der Kaianlagen.*

Die vorhandene und noch ausgewogene Mischung aus Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe sollte beibehalten werden.

Um im besonderen die Wohnfunktion des Viertels zu stärken, wird es notwendig sein, zum einen in die Modernisierung der Wohnungen zu investieren als auch die Erschließung der in der Regel obergeschossigen Wohnungen sicherzustellen, ohne die erdgeschossige Nutzfläche der gewerblichen Nutzung zu mindern.

Die Verteilung der unterschiedlichen Nutzungen, wie sie sich heute darbietet (Nebenstraßen wie Koltmannstraße, Rotehahnstraße und Baumstraße vorwiegend Wohnen, Hauptachsen wie z.B. Lüneburger Straße EG: Gewerbe, OG: Wohnen und Rathauskomplex und Franziskanerkloster als Sonderbereiche öffentliche Verwaltung und Dienstleistungen) stellt auch für die Zukunft ein verträgliches Nebeneinander dieser Nutzungen dar.

Der Bereich „Alter Hafen“ wird zur Zeit im Süden von dem Hotelkomplex um die Abtsmühle geprägt sowie von der „Kneipenzeile“ am Stintmarkt. Beide Nutzungen profitieren von der malerischen Lage am alten Hafen, wobei allerdings im Bereich am Stintmarkt neue Impulse nötig sind, um die hier vorzufindenden Leerstände und Fluktuationen zu beseitigen.

Als Chance für neue Impulse in diesem Bereich ist der Komplex nördlich der Stintmarktbrücke anzusehen: Mit dem Ruinengrundstück des alten Salzspeichers und dem Viskulenhof an der Salzstraße am Wasser befinden sich hier enorme Flächenreserven, die interessante Entwicklungsmöglichkeiten bieten.

Während der Umbau des Alten Kaufhauses zu einem Hotel in der mittleren Kategorie bereits abgeschlossen ist, werden zur Zeit Konzepte für den Komplex des Viskulenhofes entwickelt, die von einer Wohnnutzung ausgehen.

Auch ist das Ruinengrundstück des alten Salzspeichers zwischenzeitlich verkauft, so dass auch hier kurzfristig mit einem Nutzungskonzept zu rechnen ist. Wünschenswert wäre hier eine kulturelle Nutzung, die als „Einrichtungen des Gemeinbedarfs“ u.a. mit Mitteln aus dem Städtebauförderungs-Programm gefördert werden kann. Dies bezieht sich nicht nur auf Umbauten, sondern explizit auch auf Neubauten (§ 148 Abs. 2 BauGB).

7.3 Grün- und Freiflächenkonzept

Ziel:

1. *Aufwertung und Neugestaltung der Basteihalbinsel (Erneuerung der Fußwege, Auslichtung des dichten Strauchbestandes, Herausarbeiten des historischen Basteiprofils, Neuanlage eines attraktiven Spielplatzes etc.)*
2. *Aufwertung des Alten Hafens*
3. *Aufwertung und Sanierung der Bardowicker Mauer und des Stadtwalls*

Die **Basteihalbinsel**:

Wie im vorangegangenen Kapitel erläutert, ist ein wesentliches Ziel der weiteren Entwicklung des Sanierungsgebietes, dass die Wohnfunktion dieses Quartiers vor allem auch für Familien gestärkt und beibehalten wird. Zu einem attraktiven Wohnumfeld trägt ganz wesentlich auch die Erreichbarkeit nah gelegener Erholungsanlagen bei, die attraktiv gestaltet und zum Spielen für Jung und Alt einladen.

Das vor allem von den Anwohnern im Wasserviertel bemängelte Defizit an Freiflächen im Sinne von Erholungsanlagen sollte durch eine bessere Anbindung der angrenzenden Parkanlagen ausgeglichen werden. Während der Liebesgrund lediglich durch die Bardowicker Straße mehr „psychologisch“ von dem Viertel getrennt wird, ist die Parkanlage der **Basteihalbinsel** durch die stark befahrene Reichenbacher Straße und die Ilmenau völlig vom übrigen Stadtgebiet „abgetrennt“ und wird als innerörtliche Erholungsanlage im Prinzip nicht wahrgenommen und genutzt. Dieser Zustand hat sich durch den Neubau der Reichenbachbrücke und dem deutlich verbesserten Zugang durch einen beleuchteten und einladend gestalteten Weg unter der Brücke wesentlich verbessert.

Durch diese erheblich verbesserte Zugänglichkeit der Basteihalbinsel ergibt sich nun die Chance, diesen Bereich als Erholungspark aufzuwerten und damit zur Konsolidierung und Stärkung des Wasserviertels als Wohnstandort für alle Bevölkerungsgruppen beizutragen.

Weiterhin ergibt sich die Chance, mit der Neugestaltung und verbesserten Zugänglichkeit der Basteianlage, diese als einen wichtigen Teil der alten Stadtbefestigung hervorzuheben. Hiermit verbunden sind eine weitere Aufwertung des historischen Stadtbildes und eine Stärkung der Bedeutung Lüneburgs für den Städtetourismus.

Zu bemängeln ist die eigentliche Gestaltung der historischen Halbinsel, die durch die bisher abseitige Lage auch lange vernachlässigt wurde, da ohnehin kein Erholungsdruck auf dieser Freifläche lag.

Damit das Ziel, die Halbinsel auch wirklich als Erholungspark zu nutzen, gewährleistet werden kann, ist eine Erneuerung des gesamten Inventars und der Infrastruktur notwendig.

Die vorhandenen Ruhebänke sind zum größten Teil desolat, der Spielplatz strahlt den Charme der 1960er Jahre aus und entspricht in keinsten Weise heutigen Anforderungen an zeitgemäße Spielplatzbereiche.

Für den vorhandenen Grünbestand muss dringend ein Entwicklungskonzept

erarbeitet werden, das zum einen der heutigen Funktion als quartiernaher Erholungspark gerecht wird, zum anderen aber das historische Basteiprofil wieder sichtbar und erlebbar macht.



*Basteihalbinsel:
Nicht mehr zeitgemäßer
Spielplatzbereich*



*Basteihalbinsel:
Ungepflegte Parkanlage*

Folgende Teilmaßnahmen sind im Rahmen der weiteren Entwicklung der Basteihalbinsel denkbar:

- Verlagerung und Neuanlage eines attraktiven Spielplatzes in einsehbarer Lage mit Aufenthaltsbereichen für Eltern
- Erneuerung der Fußwege und Anbindung an die neuen Wegeverbindungen an der Reichenbachstraße
- Auslichtung des dichten Strauchbestandes zur Verbesserung der sozialen Kontrolle und zur Herstellung von Blickbeziehungen zur Altstadt
- Herausarbeiten des historischen Basteiprofiles, Freistellung des Rondells am Zusammenfluss Ilmenau / Lösegraben.

Als langfristiges Ziel sollte neben dem direkten Zugang der Basteihalbinsel vom Wasserviertel aus auch ein direkter Zugang vom Lünepark ins Auge gefasst werden, z.B. durch eine neue Fußgängerbrücke über den Lösegraben oder durch die Entschärfung eines Engpasses auf der Brücke Bockelmannstraße durch eine

Wegeverbreiterung bzw. Andockung eines Radweges an das Brückenbauwerk.

Die Basteihalbinsel würde dann tatsächlich die Funktion eines „grünen Scharniers“ zwischen Dienstleistungszentrum und Citybereich erfüllen.

Mit der Verbesserung der fußläufigen Verbindung zwischen Lünepark und Wasserviertel wird eine stärkere Frequentierung und Durchwegung des Wasserviertels für Besucher und Touristen vom Parkhaus Lünepark einhergehen, außerdem ist hiermit auch eine Verbesserung der Parkraumsituation im Sanierungsgebiet verbunden, da hiermit des Parkhaus Lünepark als „Stadtteilgarage“ besser nutzbar ist.

Der **alte Hafen**

Eine zentrale „Freifläche“ stellt auch der **alte Hafen** an der Ilmenau dar. Die Idee, diesen Hafenbereich als Hafen für Sport-, Freizeit- und evtl. Linienboote zu reaktivieren wurde durch das Büro Deutsche Marina Consult untersucht. Die Machbarkeitsstudie kommt zu dem Ergebnis, dass eine Reaktivierung des Hafenbereiches in diesem Sinne u.a. wegen zu hoher Kosten und schlechter Voraussetzungen der Beschiffbarkeit der Ilmenau bis zur Elbe eher unrealistisch ist.

Die Funktion des Hafens als Wirtschaftsfaktor wird gegenwärtig nur noch durch den Alten Kran verdeutlicht und seit kurzem durch den Nachbau eines historischen Ilmenau-Ewer ergänzt. Das Alte Kaufhaus ist durch den Verlust der historischen Substanz als solches nicht mehr wahrzunehmen und auch die Speicherbauten des Viskulenhofes und des Salzspeichers werden zu wenig als Elemente des Hafens erkannt.

In diesem Sinne ist der erwähnte Nachbau eines fahrtüchtigen Ilmenauewers durch das soziale Projekt „SalzWerkStadt“, der seit dem Frühjahr 2010 am Alten Hafen im Bereich des Krans seinen Liegeplatz hat, eine hervorragende Möglichkeit, den Hafen als funktionierenden, historischen Hafen wieder erlebbar zu machen, ohne dass hier eine künstliche Kulissenwelt geschaffen wird.

Auch kommt der geplanten Sanierung des Viskulenhofes und der Neubebauung der Brandruine des Salzspeichers eine zentrale Bedeutung für die weitere Entwicklung des Hafenbereichs zu. Ziel sollte sein, den Charakter der Speicherbauten zu erhalten, und einer Nutzung zuzuführen, die im Einklang mit dem maritimen Charakter des Quartiers steht oder diesen noch unterstützt. Die Erdgeschosszone dieser Gebäude sollte deshalb öffentlich zugänglich sein, z.B. als Läden oder Ausstellungsflächen

In diesem Zusammenhang ist auch die Sanierung der historischen Kaimauer von Bedeutung, die sowohl den alten Hafen als auch die Basteihalbinsel betrifft.



Vom 13. Jahrhundert bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts wurde das Salz mit den „Ilmenau-Ewern“ von Lüneburg nach Lübeck transportiert.

Durch die Umgestaltung der Salzstraße am Wasser wird außerdem die letzte Lücke im Projekt „Wiederherstellung des ehemaligen Treidelpfades an der Ilmenau von Lüneburg bis Bardowick“ geschlossen. Der bis zur Reichenbachbrücke schon wiederhergestellte Treidelpfad soll durch die Gestaltung der Wasserseite der Salzstraße am Wasser als Fußgängerpromenade bis zur Stintbrücke verlängert werden, sodass zukünftig der gesamte Lauf der Ilmenau vom Stintmarkt bis nach Bardowick als Fußgänger oder Radfahrer erlebbar wird. Durch diese Maßnahme ist das Wasserviertel zukünftig direkt an die Erholungsflächen der Ilmenau bis nach Bardowick angebunden.

Die **Bardowicker Mauer**:

Die **Bardowicker Mauer** ist bereits heute eine besondere Attraktion im Lüneburger Stadtgrundriss, da sie den verbliebenen Rest der mittelalterlichen Stadtbefestigung darstellt. Von der Bardowicker Straße kommend, wird dem Besucher ein authentisches Bild der früheren Enge einer dicht bebauten Stadt vermittelt. Während die verspringenden Häuserfronten mit den Straßeneinmündungen platzartige Räume schaffen, verdeutlicht die Mauer in eindrucksvoller Klarheit die Stadtgrenze, die früher nur durch ein Tor überschritten werden konnte.

Auf ihren schlechten Erhaltungszustand wurde in Kapitel 4.5.1 bereits hingewiesen. Zum nördlich angrenzenden Liebesgrund, der das zentrale Grünflächenangebot der nördlich anschließenden Kreidebergsiedlung darstellt, ist die Mauer allerdings nur sehr eingeschränkt wahrnehmbar.

Es wird vorgeschlagen, dass im Zuge der Sanierung der Stadtmauer auf dieser Seite, diese auch gestalterisch wieder in die Grünfläche des Liebesgrunds einbezogen wird um somit die besondere stadtgeschichtliche Bedeutung dieser ehemaligen Befestigungsanlagen herauszustellen.

Der über die Mauerkrone führende Fußweg befindet sich in einen guten Zustand und stellt sich durch die Lindenallee als interessanter und attraktiver Fußweg dar. Die Attraktivität dieses Fußweges und die Besonderheit der Lage auf der Stadtmauer sollte durch die Herausarbeitung von Blickbeziehungen auf die Stadt bzw. in die Parkanlage des Liebesgrundes noch weiter erhöht werden.

Mittelfristig soll dieser Fußweg Bestandteil einer durchgängigen grünen Achse von der Basteihalbinsel bis zum Kalkberg sein.

7.4 Verkehrskonzept

Ziel:

Verbesserung von Fußwegebeziehungen (Treidelpfad Ilmenau, Anbindung Bastei und Lüne-Parkhaus)

7.4.1 Fließender Verkehr

Um das innerörtliche Straßensystem vom stark gestiegenem Individualverkehr zu entlasten – die Grenze der Aufnahmefähigkeit war Anfang der 90er Jahre erreicht –, wurde 1994 der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) umgesetzt. Dieser beinhaltete eine weitgehende Herausnahme des Individualverkehrs aus dem Innenstadtkern.

Die Umsetzung des VEP hat sich für das Wasserviertel im Prinzip bewährt. Die Ziele, Durchgangsverkehr herauszunehmen, Anliegerverkehr aber weiter zuzulassen und somit die Erreichbarkeit des Viertels mit dem Pkw zu erhalten, aber auch eine drastische Verminderung unnötigen Pkw-Verkehr zu erzielen, sind erreicht worden, so dass keine gravierenden Korrekturen am inneren Verkehrssystem des Wasserviertels notwendig erscheinen.

Lediglich im Bereich östliche Baumstraße, Salzstraße am Wasser soll der bisher zulässige Begegnungsverkehr zugunsten einer Einbahnregelung entfallen, um somit Platz für eine Umgestaltung der Salzstraße am Wasser zugunsten eines großzügigen Fußgängerbereiches entlang der Kaimauer zu gewinnen. Durch eine Einbahnregelung in diesem Bereich können auch die heute teilweise zu beobachtenden Verkehrsbehinderungen durch Begegnungsverkehr in diesem engen Straßenraum beseitigt werden.

Im Hinblick auf die Belange des motorisierten Individualverkehrs gilt das vorhin beschriebene Fazit, dass die Umsetzung des VEP hier zwar zu Einschränkungen der Erreichbarkeit einzelner Lagen innerhalb des Wasserviertels geführt hat, dies aber eben mit dem Hintergrund, dass insgesamt ein deutliches Absinken von Durchgangsverkehr und damit auch eine Verbesserung des Wohnumfeldes einhergegangen ist.

Problematisch ist allenfalls der Parksuchverkehr, der auf das innerhalb einer Altstadt immer vorhandene Defizit an Parkplätzen „vor der Tür“ zurückzuführen ist.

HANSESTADT LÜNEBURG



Sanierungsgebiet Wasserviertel - Erweiterung

Verkehrskonzept

Verkehrsführung
 Beibehaltung der bewährten Verkehrsführung
 Ausnahme: Salzstraße am Wasser als Einbahnstraße



Fußgängerverkehr

Fußweganbindung:
 verbesserte Anbindung der Bastei und des Parkhauses im Lüneur Park



Limnauwanderweg (Treidelpfad):
 Verlängerung durch Neugestaltung der Uferpromenade



Fußweg Stadtmauer



Fußgängerzone

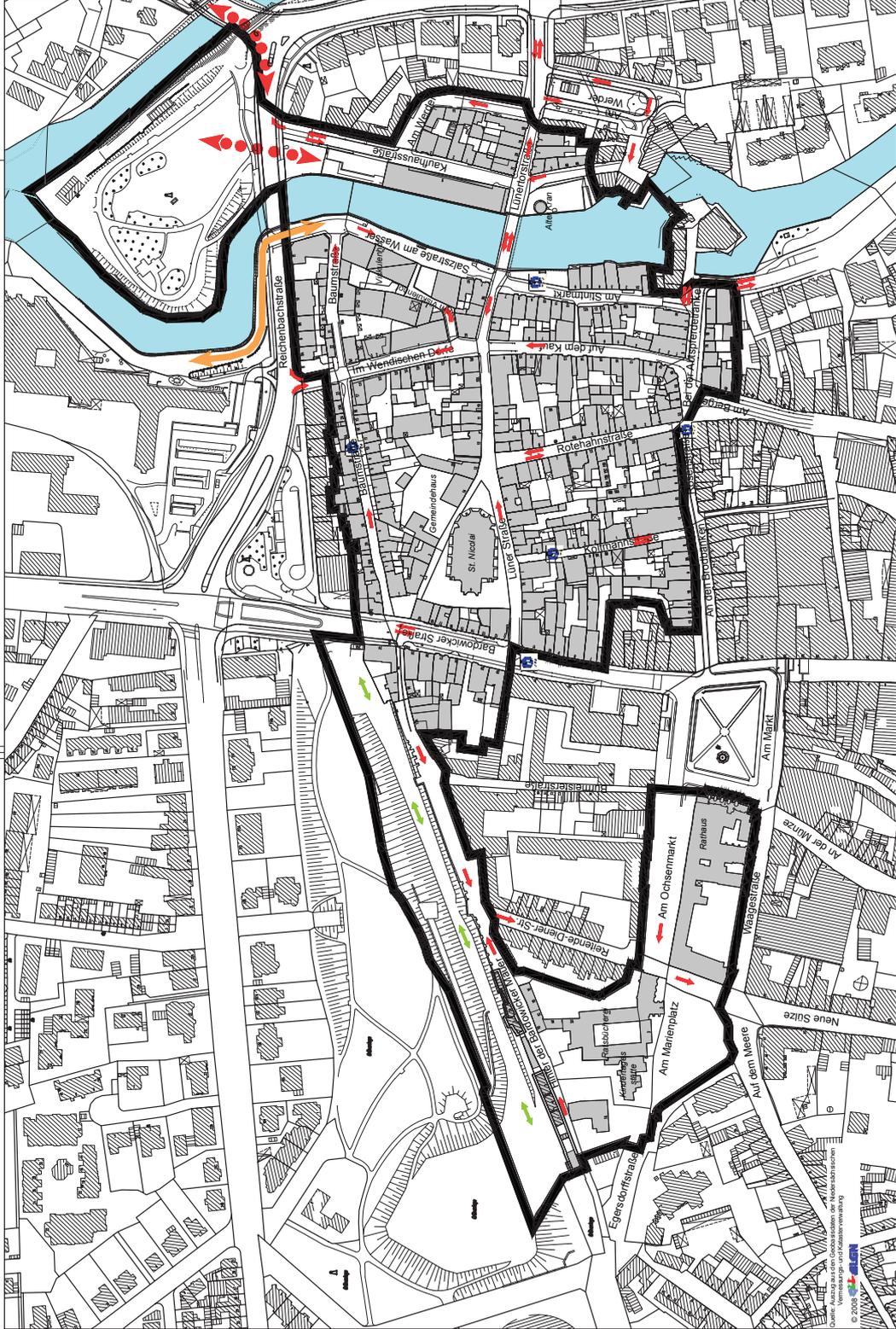
Abgrenzung des Sanierungsgebietes



Vom Sanierungsgebiet ausgenommene Grundstücke



M. 1 : 2000



Arbeitsgemeinschaft



Heinz Henschke
 D-31031 Lüneburg
 23300 Lüneburg
 Tel. 04131 31031-1000
 www.heinz-henschke.de

© 2008

7.4.2 Ruhender Verkehr

Ruhender Verkehr ist in den meisten Straßen straßenbegleitend in Längsaufstellung möglich. Die Gebührenerhebung erfolgt über Parkscheinautomaten. Anwohner erhalten einen Dauerparkausweis. Öffentliche Parkplatzanlagen existieren im Quartier nicht. Eine private Parkplatzanlage in Form einer Großgarage mit 32 vermieteten Einzelplätzen wird im Block des Viskulenhofes (zugänglich von der Baumstraße) betrieben. Im Zuge der Instandsetzung des Viskulenhofes ist dort eine Tiefgarage für den Bedarf der Wohnnutzung geplant. Weitere im Quartier ansässige Betriebe stellen für ihre Betriebsflächen Stellplätze zur Verfügung (Bremer Hof, Hotel Scheffler, Fa. Anker). Weitere großflächige private Stellplätze stehen zur Verfügung für die neuen Wohnhäuser Am Werder.

Die Blockinnenbereiche sind vielfach zu kleineren privaten Stellplatzanlagen umfunktioniert worden.

Die Bestandsaufnahme der vorhandenen Stellplätze des Wasserviertels (östlich der Bardowicker Straße) hat folgendes Ergebnis gebracht:

| | |
|---|----------------------|
| Öffentliche Stellplätze im Straßenbereich | = ca. 210 STP |
| Private Stellplätze im Blockinnenbereich | = <u>ca. 205 STP</u> |
| Gesamt | = ca. 415 STP |

Dem steht gemäß niedersächsischer Stellplatzverordnung theoretisch ein Bedarf an über 1.000 Stellplätzen gegenüber.

Diese Zahlen machen das Missverhältnis zwischen Bedarf und Bestand deutlich.

Innerhalb des Erweiterungsgebietes westlich der Bardowicker Straße sind mit dem Marienplatz (37 STP und entlang der Straße Hinter der Bardowicker Mauer (ca. 40 STP) zusätzliche 77 (bzw. mit dem Ochsenmarkt in den Abendstunden insgesamt 93) öffentliche Stellplätze vorhanden. Das Missverhältnis zwischen Stellplatzbedarf und vorhandenen Stellplätzen wird hierdurch allerdings nicht gemindert.

Aus der Befragung der Gewerbebetriebe nach der Parkplatzsituation hat sich das Problem der Unterversorgung mit Stellplatzflächen „vor der Haustür“ als das subjektiv empfundene Kernproblem des Viertels herausgestellt:

Bei der Frage „Sind Sie auf Parkplätze in unmittelbarer Nähe angewiesen?“ haben 65,2 % mit Ja unbedingt, 13,0 % mit Ja und 21,8 % mit nicht unbedingt geantwortet.

Die Frage „Halten Sie das Parkplatzangebot für ausreichend?“ haben dagegen 8,3 % mit Ja und 91,7 % mit Nein beantwortet.

Die Analyse der Stellplatzmöglichkeiten innerhalb des eng bebauten Altstadtbereiches gibt jedoch keine Flächenreserven mehr her. Einer vermehrten Ausweisung von Parkflächen für Kundenverkehr kann somit so gut wie nicht entsprochen werden.

Die Stadt hat deshalb in der Peripherie der Altstadt zahlreiche öffentliche Stellplatzanlagen geschaffen, die das natürlicherweise in einer Altstadt vorhandene Defizit an Stellplätzen weitgehend ausgleichen.

In zumutbarer fußläufiger Entfernung zum Sanierungsgebiet stehen folgende öffentlichen Parkplätze zur Verfügung:

| | |
|--|---------|
| - Lüner Kaserne (500 m) | 625 STP |
| - Parkpaletten Am Rathaus (500 m zum Wasserviertel bzw. 250 m zum Rathaus) | 508 STP |
| - Parkpalette Vierorten (500 m zum Wasserviertel bzw. 250 m zum Rathaus) | 250 STP |
| - Parkhaus Karstadt Am Berge (150 m) | 205 STP |
| - Parkhaus Nordlandhalle (500 m) | 288 STP |
| - Parkplatz am Behördenzentrum (100 m) | 93 STP |
| - Parkplatz Marienplatz (innerhalb des Sanierungsgebietes) | 37 STP |

Insbesondere die Parkplätze beim Behördenzentrum Auf der Hude und das Parkhaus Lüner Park sind dem Quartier des Wasserviertels als unmittelbar zentrale Stellplatzanlagen zuzuordnen. Die Parkpaletten Am Rathaus und Vierorten wiederum befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum westlichen Teilbereich des Sanierungsgebietes. Der Parkplatz Marienplatz befindet sich sogar innerhalb des Sanierungsgebietes.

Verbessert werden sollte insbesondere die Zuwegung zum Lüner Parkhaus. Hier existiert an der Ilmenaubrücke Richtung Lünepark eine Engstelle, die von Radfahrern und Fußgängern gleichermaßen genutzt wird. Die Verbreiterung dieser Engstelle würde eine deutliche Verbesserung des Fußweges zum Lüner Parkhaus darstellen.

Im Bereich der Salzstraße am Wasser ist zurzeit noch beidseitiges Parken möglich. Es ist geplant, den Parkstreifen entlang der Kaimauer zugunsten der Fortführung der Uferpromenade entlang der Ilmenau aufzugeben. Dem Verlust dieser Stellplätze steht die Schaffung möglicher neuer Stellplätze in der Kaufhausstraße gegenüber, die im Zuge der Verlagerung der Feuerwehr hier möglich wird.

Der Marienplatz soll auch zukünftig als öffentlicher Parkplatz genutzt werden können, allerdings ist hier aufgrund der besonderen Geschichte und des bedeutenden historischen Umfeldes (Franziskanerkloster und Rathaus) dieses Platzes mittelfristig eine Umgestaltung geplant, die dieser besonderen städtebaulichen Situation Rechnung trägt.

HANSESTADT LÜNEBURG

Sanierungsgebiet Wasserviertel - Erweiterung



Verkehrskonzept

Ruhender Verkehr

P
Parkstreifen:
Aufhebung, Satzstraße am Wasser entlang
der Kaimauer
Ausweisung: am Alten Kaufhaus

PS
Sonderparkstreifen
Parken nur außerhalb der
Hauptgeschäftszzeiten

P.....
Kurzzeitparken

(P)
Parkplatz / Parkhaus

Fußweganbindung

Verbesserung der Anbindung
Lüner Parkhaus - Wasserviertel

Abgrenzung des
Sanierungsgebietes

Vom Sanierungsgebiet
ausgenommene Grundstücke

M. 1 : 2000 N



Arbeitsgemeinschaft

Planungs büro

Heinz Henschke
Dipl.-Ing. Architekt
Lüneburgerstraße 14/15
Tel. 04131 223402
www.hhs-planung.de



© 2005
Charter: Auszug aus dem Coblenz-Konvention der Städtebaufachverbände
Verenigung der Städtebaufachverbände

7.4.3 Fuß- und Radverkehr

Die Umsetzung des VEP hat bezüglich der Belange der Fuß- und Radfahrer ebenfalls erheblich zur Verbesserung beigetragen. Mit den Straßen Brodbänken / Rosenstraße, südlicher Teilbereich Bardowicker Straße, Koltmannstraße und Am Stintmarkt sowie Marienplatz und Am Ochsenmarkt wurden neue Fußgängerzonen eingerichtet, die nicht nur als „Einkaufsstraße“ funktionieren, sondern auch erheblich zur Verbesserung des Wohnumfeldes beitragen (z.B. Koltmannstraße).

Für Radfahrer wurden die bestehenden Einbahnregelungen weitgehend aufgehoben. Problematisch ist hier allenfalls die nicht freigegebene Achse Lüner Straße in Ost-West-Richtung. Eine erneute Überprüfung dieser Achse im Hinblick auf eine mögliche Freigabe für Radfahrer hat aber ergeben, dass im Interesse der Sicherheit der Radfahrer in der relativ engen Lüner Straße diese auch zukünftig nicht in Ost-West-Richtung freigegeben werden sollte.

Als Defizite für den Fußgängerverkehr sind die recht schmalen Bürgersteige der noch nicht umgestalteten Straßen (z.B. Rotehahnstraße, Auf dem Kauf), bzw. der äußerst schlechte Zustand bestimmter Bürgersteige (vor allem in der Salzstraße am Wasser) zu nennen.

Die Salzstraße am Wasser ist für Fußgänger nicht nur wegen des schlechten Zustands des Bürgersteiges problematisch, sondern auch aufgrund der Enge zwischen Bäumen und parkenden Autos. Wie bereits an anderer Stelle erwähnt, soll deshalb der Parkstreifen an der Wasserseite aufgelöst werden und hier der letzte Lückenschluss im durchgehenden Ilmenautreidelpfad zwischen Bardowick und Stintmarkt hergestellt werden.



Auf die Verbesserung der Fuß- und Radwegebeziehung zwischen Lünepark und Wasserviertel im Bereich der Ilmenaubrücke wurde bereits im vorherigen Kapitel

hingewiesen.

Wie ebenfalls im Kapitel 7.3 bereits erwähnt befindet sich der über den Stadtwall führende Fußweg von der Bardowicker Straße zur Straße „Am Graalwall“ in einen relativ guten Zustand. Diese wichtige Fußwegverbindung sollte mittelfristig u.a. in Verbindung mit dem Liebesgrund, dem Scunthorpepark sowie dem Graalwall zu einer „grünen Achse“ bis zum Kalkberg aufgewertet werden.

8. Handlungskonzept

8.1 Strategie

Die Erneuerung des Wasserviertels mit dem westlichen Erweiterungsgebiet kann nur im Zusammenwirken von öffentlichen und privaten Investitionen erfolgreich sein. Der finanziellen und organisatorischen Unterstützung privater Eigentümer und Investoren kommt daher eine große Bedeutung zu. Die Durchführung der öffentlichen Aufgaben der Stadterneuerung wie die Sanierung der Straßen, Plätze und Grünflächen, die Erneuerung der Kaianlagen und die Erneuerung von Gebäuden, die auch öffentlich genutzt werden sollen (z.B. das Alte Kaufhaus), trägt nicht nur selbst massiv zur Erneuerung des Viertels bei, sie schafft auch ein positives Investitionsklima für private Folgeinvestitionen. Dies gilt nicht nur für die bauliche Erneuerung, sondern auch und gerade für die Stärkung der Altstadt durch neue oder verbesserte Nutzungen.

Der im Anschluss an dieses Kapitel abgebildete Maßnahmenplan zeigt die verschiedenen Schwerpunktbereiche im Sanierungsgebiet auf, die sich durch die vorgenannten Sanierungsziele und daraus abgeleiteter Entwicklungskonzepte ergeben. Das Sanierungsgebiet lässt sich danach in 3 verschiedene Zonen einteilen:

Die „Modernisierungszone“ stellt den größten Teil des Sanierungsgebietes dar und umfasst mit Ausnahme der Basteihalbinsel und des Bereichs des Alten Hafens rund um den Stint- und Fischmarkt sämtliche Straßenzüge des Sanierungsgebietes. Hier steht als Sanierungsziel die Erhaltung der quartierstypischen Nutzungsstruktur und als Maßnahmenschwerpunkt die Gebäudeerhaltung und -modernisierung im Vordergrund der Sanierungstätigkeiten.

Die Entwicklungszone „Basteihalbinsel“ mit den Einzelmaßnahmen „Erneuerung der Fußwege, Auslichten des dichten Strauchbestandes, Herausarbeiten des historischen Basteiprofiles und Neuanlage eines attraktiven Spielplatzes“ soll dabei vor allem das wohnortnahe Freiflächendefizit im Wasserviertel kompensieren und dazu beitragen, dass das Wasserviertel wieder ein beliebter Wohnstandort auch für Familien wird.

Die Entwicklungszone „Alter Hafen“ wird einen Maßnahmenschwerpunkt der Sanierung des Wasserviertels bilden. Neben der Gebäudeerhaltung und -modernisierung bündeln sich hier diverse öffentliche und private Maßnahmen, die von entscheidender Bedeutung für die weitere Entwicklung des Wasserviertels sein werden: Dies sind die Maßnahmen Umbau und Umnutzung Altes Kaufhaus (bereits abgeschlossen), Erneuerung der Kaianlagen, Umgestaltung der

Kaufhausstraße (bereits abgeschlossen), der Straße Am Werder und vor allem der Salzstraße am Wasser mit Fußgängerpromenade entlang der Kaimauer, Sanierung des alten Salzspeicher Viskulenhof und Neubebauung der Brandruine des Luhmann'schen Salzspeichers.

Der bereits erfolgte Umbau des ehemaligen Feuerwehrhauses in ein familienfreundliches Hotel mit öffentlich zugänglicher Ausstellungsfläche im Alten Kaufhaus, welches im Frühjahr 2010 eröffnet wurde, wird einen bedeutenden Beitrag zur Belebung und Attraktivität des Viertels leisten. Dies hat sich schon beim damaligen Umbau der Abtwassermühle zu einem Hotel mit ebenerdiger Restauration gezeigt. Dieser Komplex ist mittlerweile ein besonderer Höhepunkt für Touristen und ein beliebter Treffpunkt für Einheimische, besonders im Sommer.

Dieselben Chancen ergeben sich beim Alten Kaufhaus durch die direkte Lage am Wasser und in direkter Nachbarschaft zum Alten Kran. Die Stadt Lüneburg betrachtet deshalb diese Maßnahme auch als eine wichtige Initialmaßnahme, die sich auch positiv auf die gegenüberliegende Wasserseite mit der Brandruine des Salzspeichers und den Resten des einst mächtigen Gebäudekomplexes des Viskulenhofes auswirkt.

Unterstützend soll deshalb auch bei den anstehenden Straßenumgestaltungen als erste Maßnahme die Kaufhausstraße und die Straße Am Werder erneuert werden um so kurzfristig über ein erfolgreiches Kernprojekt des Sanierungsgebietes zu verfügen.

Im westlichen Sanierungsgebiet steht die Erhaltung und Entwicklung des Rathauskomplexes mit seinem Umfeld, des Komplexes des alten Franziskanerklosters sowie der historischen Stadtbefestigung mit Stadtmauer und Wallanlagen als Bauensembles von nationaler kultur- und stadtgeschichtlicher Bedeutung im Vordergrund.

Neben diesen Zonen sind im Maßnahmenplan außerdem die Straßenzüge gekennzeichnet, die im Laufe der nächsten Jahre umgestaltet werden sollen sowie Fußwegebeziehungen, die verbessert werden sollen.

Einige Einzelgebäude bzw. Gebäudekomplexe, für die ein dringender Sanierungsbedarf bzw. Umnutzungskonzepte vorliegen, die mit den genannten Zielen in Einklang stehen und die von besonderer Bedeutung für das Wasserviertel sind, sind entsprechend markiert.

Der Stadt ist bewusst, dass es nicht ausreicht, das Sanierungsgebiet allein durch städtisches Engagement zu stärken. Sie ergreift deshalb auch in einem aktiven Zugehen auf die Grundeigentümer, einer eingehenden Beratung hinsichtlich der Fördermöglichkeiten und der finanziellen Beteiligung von sondierenden Gutachten die Initiative, um den Eigentümern zur Erneuerung ihrer Bausubstanz Anreize zu geben.

Ein wichtiger Baustein hierbei ist auch eine intensive Öffentlichkeitsarbeit. Die Stadt hat hierzu bereits eine informative Broschüre für alle Bewohner und Eigentümer im Wasserviertel erstellen lassen, die im Viertel verteilt wurde und die auch weiterhin kostenlos im Rathaus zu erhalten ist.

HANSESTADT LÜNEBURG



Sanierungsgebiet Wasserviertel - Erweiterung

Maßnahmenplan

Modernisierungszone:

- Gebäudeerhaltung und Restaurierung
- Gebäudemodernisierung
- Erhaltung der Nutzungsstruktur
- (Wohnen in den Seitenstraßen bzw. Baumstraße, Mischnutzung in den Hauptachsen, öffentliche Einrichtungen am Marktplatz und Chausseemarkt (Rehhaus, Rabobuerei, Kindergesstätte etc.))

Entwicklungszone "Historische Stadtbefestigung"

- Herausarbeiten der historischen Stadtbefestigung (Bardowicker Mauer, Stadtwall und Bastelhafenseil)
- Sanierung der historischen Stadtmauer (Bardowicker Mauer)
- Erneuerung der Fußwege
- Ausrichtung des dichten Strauchbestandes und Herstellen von Blickbeziehungen
- Neuanlage eines attraktiven Spielplatzes
- Fußgängerbrücke zur Bastelhafenseil

Entwicklungszone "Alter Hafen"

- Neubau, Modernisierung und Umnutzung von Gebäuden
- Weitere Entwicklung öffentlicher Nutzungen im Bereich "Alter Hafen"
- Neuordnung und Gestaltung des öffentlichen Raumes (z.B. Salzstraße am Wasser)

Neubau als Ergänzung

U Umnutzung/Gebäudemodernisierung

Umgestaltung von Straßenbereichen

Umgestaltung von Platzbereichen

Verbesserung der Fußwegebeziehung

Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Vom Sanierungsgebiet ausgenommene Grundstücke

M. 1 : 2000

Arbeitsgemeinschaft

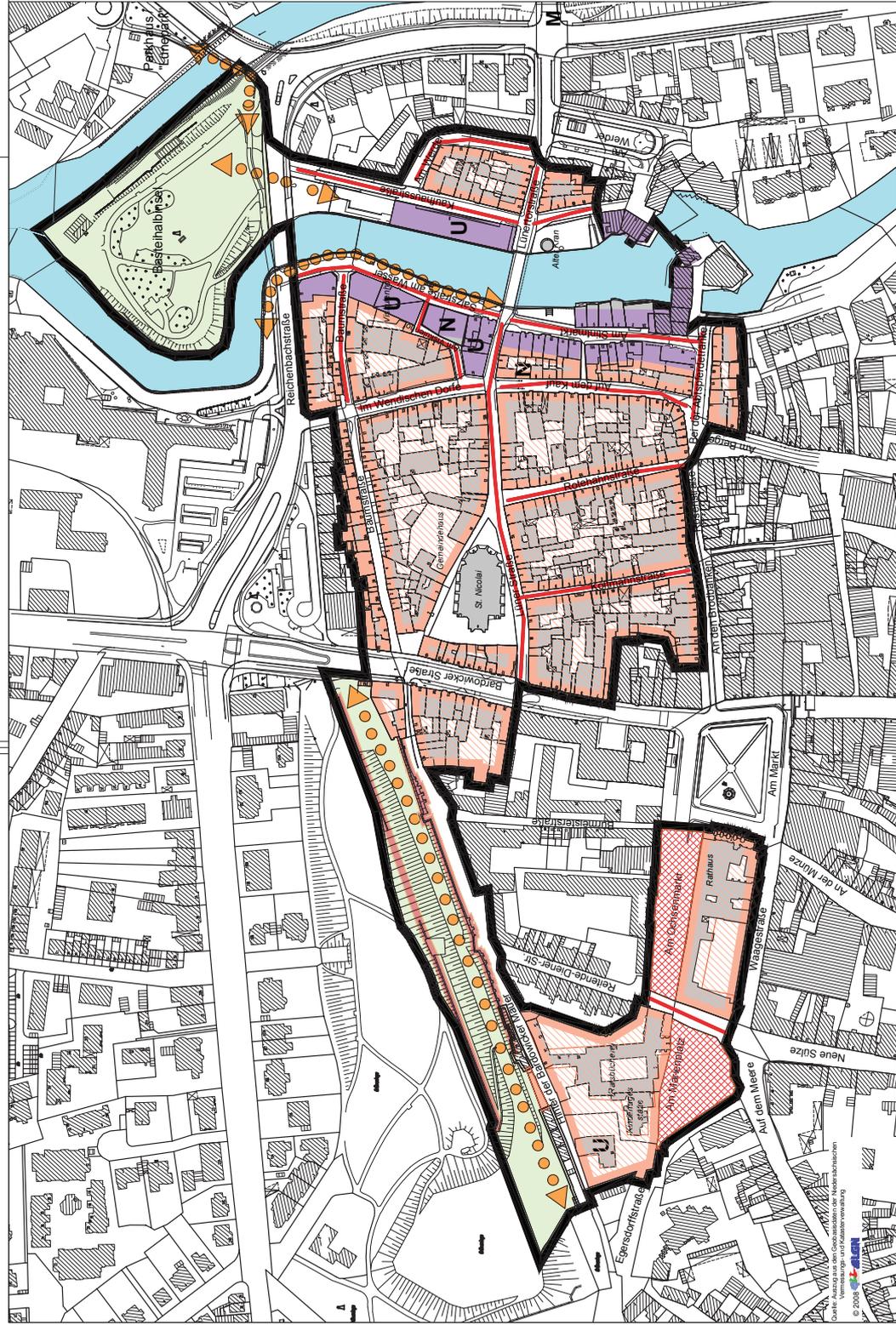
Heinz Henschke

Ulrich Ottensmeyer Nr. 15
Dipl.-Ing. Architekt
Tel. 0431 31 22 50 22
www.heinz-henschke.de

Planungsbüro
Hilkestraße 28
21301 Lüneburg
Tel. 0431 31 22 50 22
www.planungs-buero.de

Verwaltungs- und Katasterverwaltung

© 2008



8.2 Zeitliche und organisatorische Durchführung

Ziel ist, die wesentlichen Sanierungsziele innerhalb der nächsten 15 Jahre umzusetzen.

Die Zusammenarbeit zwischen Stadtverwaltung und Sanierungsträger BauBeCon hat sich bereits in anderen Projekten bewährt und wird im Sanierungsgebiet weitergeführt.

Die erste konkrete Maßnahme im öffentlichen Bereich ist die bereits erwähnte Umgestaltung der Kaufhausstraße und der Straße Am Werder, die zusammen mit der Erneuerung und Umnutzung des Alten Kaufhauses als Initialmaßnahme für das Wasserviertel anzusehen ist.

Denkbar ist, als nächste Straße dann die Salzstraße auf dem Wasser in Angriff zu nehmen, da auch hier die strukturellen und baulichen Missstände gravierend sind und zudem in absehbarer Zeit auch bauliche Maßnahmen anstehen.

8.3 Finanzierung

Stadtsanierung ist nach dem Baugesetzbuch eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Land und Kommune. Entsprechend werden auch die Fördermittel zu jeweils einem Drittel von diesen getragen.

Die für die Sanierung notwendigen Fördermittel, die von der Stadt aufzubringen sind, sowie die Anteile von nicht förderfähigen Kosten, die z.B. bei Straßenumgestaltungen etc. anfallen, sind jeweils im Haushalt der Stadt Lüneburg bereitzustellen.

Im Anhang zu diesem Rahmenplan befindet sich die Kosten- und Finanzierungsübersicht, die den heutigen Stand widerspiegelt und die jeweils fortgeschrieben werden muss.

**Kosten- und Finanzierungsübersicht
 Programmlaufzeit bis 2016 (Bewilligungen bis einschl. 2014 u. 2 Abrechnungsjahre (Ausgleichsbeträge))
 Sanierung Lüneburg / Wasserviertel / Normalprogramm mit reduziertem Fördergebiet ab PGR-Aufnahme 2010
 Schätzung Stand: Febr. 2010/BBC/740**

| A. Kosten | Gesamt | Flankierende Förderung, ergänzende Programme | | | | | |
|-----------|---|--|------------------------------|----------------------------|-------------|------------------------------|--|
| | | Anteil Städtebau-förderung | Anteil Wohnungs-bauförderung | Anteil privater Investoren | Anteil GVFG | KFW-Modernisierungs-programm | Investitionen über Arbeitsförder-Maßnahmen |
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | |
| 1. | Weitere Vorbereitung der Sanierung | 120.000 | | | | | |
| | Rahmenplanung, Bauleitplanung, Gutachten | | | | | | |
| | Verkehrsuntersuchung, Städtebaul. Untersuchung | | | | | | |
| 2. | Öffentlichkeitsarbeit/Bürgerbeteiligung | 50.000 | | | | | |
| 3. | Erwerb von Grundstücken | | | | | | |
| 4. | Ordnungsmaßnahmen | | | | | | |
| 4.1 | Bodenordnung (Vermessungskosten) | 10.000 | | | | | |
| 4.2 | Altlastenuntersuchungen | | | | | | |
| 4.3 | Umzug von Bewohnern und Betrieben | | | | | | |
| 4.4 | Beseitigung baulicher Anlagen | | | | | | |
| 4.5 | Substanzerlustentschädigungen | | | | | | |
| 4.6 | Erschließung | 800.000 | | | | | |
| | (Kaufhausstraße, Am Werder, Lünertorstraße) | | | | | | |
| 5. | Sonstige Ordnungsmaßnahmen | | | | | | |
| 6. | Baumaßnahmen | | | | | | |
| 6.1.1 | Instandsetzung und Modernisierung von Gebäuden (Wohnungsbauförderung) | 100.000 | 100.000 | | | | |
| 6.1.2 | KFW-Mod. Programm | 100.000 | | | | 100.000 | |
| 6.1.3 | Mod. mit Städtebauförderungsmitteln (Spitzenfinanzierung) | 2.749.000 | | 1.300.000 | | | |
| 6.2 | Gemeinbedarfseinrichtungen | | | | | | |
| 6.3 | Neubauten | | | | | | |
| 7. | Sanierungsträger (Bearbeitung einschl. 2015) | 190.000 | | | | | |
| | Summe Kosten | 4.119.000 | 100.000 | 1.300.000 | 0 | 100.000 | 0 |

| B | Anteil Städtebau-förderung | Anteil Wohnungs-bauförderung | Anteil privater Investoren | Anteil GVFG | Anteil KFW | Investitionen über Arbeitsförder-Maßnahmen |
|---|----------------------------|------------------------------|----------------------------|-------------|------------|--|
| Einnahmen | 30.000 | | | | | |
| Ausgleichsbeträge geschätzt | | | | | | |
| C durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten | 2.589.000 | 100.000 | 1.300.000 | | 100.000 | |
| D Städtebauförderung | 2.589.000 | | | | | |

869.967 € Stadt 1.739.933 € Land/Bund

E Finanzierung

Anhang

Zusammenfassende Begründung zur Abgrenzung des Erweiterungsbereiches Bardowicker Mauer, Marienplatz, Rathaus

Substanzbewertung

Im Mai 2010 erfolgte eine Überprüfung des Bebauungsbereiches westlich der Bardowicker Straße, begrenzt in nördlicher Richtung durch die Wallanlagen, in westlicher Richtung durch das Gebäude Egersdorffstraße 1a und den Marienplatz und in südlicher Richtung durch den Gebäudekomplex des Rathauses.

Ein Teilbereich der Bardowicker Straße (Bardowicker Straße 24 bis 30 einschl. Hinter der Bardowicker Mauer 1, 13 a und 14) ist bereits in das Sanierungsgebiet aufgenommen worden.

Untersuchungsbereich Hinter der Bardowicker Mauer:

Die Stadtmauer weist einen deutlich sichtbaren, erheblichen Sanierungsbedarf im Bereich der historischen Mauern auf.

Die an die Mauer gebauten Häuser sind im wesentlichen in einem guten bis durchschnittlichen Zustand. Die dazugehörigen Nebengebäude sind teilweise sanierungsbedürftig. Insgesamt ist der Zustand der Gebäude jedoch derart, dass ein Sanierungsbedarf über eine Instandhaltung hinaus nicht gegeben ist.

Der Straßenzug Hinter der Bardowicker Mauer hat noch sein historisches Kopfsteinpflaster mit den dazu gehörigen Bordsteinen aus Naturstein. Der Straßenbelag ist sehr uneben, zur Verhinderung einer Übernutzung der Straße (sie wird als Umgehung des Marktes / Am Ochsenmarkt genutzt) und auch aus denkmalpflegerischen Gründen sollte eine Veränderung der Oberfläche nur sehr moderat ausfallen.

Der Liebesgrund als Parkanlage weist ein gestalterisches Defizit auf. Da das Gelände auch hin und wieder als Veranstaltungsgelände genutzt wird, sollte eine grundlegende Konzeption der Fläche entwickelt werden. Ein aktueller Sanierungsbedarf der Parkanlage Liebesgrund mit der Bastion ist zur Zeit nicht gegeben.

Empfehlung: Aufnahme des Walles mit den beidseitigen Mauern in die Erweiterung, einschließlich des im Wall befindlichen Ganges zur Gralquelle, jedoch ohne die an die Mauer gebauten Wohnhäuser. Aufnahme des Straßenzuges Hinter der Bardowicker Mauer in die Erweiterung.

Untersuchungsbereich Landgericht mit JVA mit Burmeisterstraße östlicher Teil:

Das Landgericht mit dem Kernbau des Schlosses Am Markt und den Erweiterungsbauten in der Bardowicker Straße weisen keinen erkennbaren Sanierungsbedarf auf. Das Schloss ist in den 80er Jahren umfassend saniert worden.

Das Gebäude der JVA mit dem Küchenbau weist ebenfalls keinen erkennbaren Sanierungsbedarf auf. Die Gauben des Daches bedürfen jedoch einer baldigen Instandsetzung, diese Maßnahme begründet aber noch keine Aufnahme in die Erweiterung.

Das Gebäude Burmeisterstraße 1 (ehem. Backhaus) befindet sich in einem guten Zustand, ein Sanierungsbedarf ist nicht gegeben.

Bei dem Gebäude Burmeisterstraße 5 mit dem angrenzenden Nebengebäude handelt es sich um Neubauten in relativ gutem Zustand.

Empfehlung: Eine Aufnahme in das Erweiterungsgebiet wird nicht als notwendig angesehen und nicht empfohlen.

Untersuchungsbereich Burmeisterstraße westlicher Teil mit Reitende-Diener-Straße östlicher Teil:

Burmeisterstraße: Das Heinrich-Heine-Haus Am Ochsenmarkt mit dem Flügelbau ist in den 80er Jahren umfassend nach denkmalpflegerischen Gesichtspunkten instand gesetzt worden. Bei der auf den Flügelbau des Heine-Hauses folgenden traufständigen Bebauung handelt es sich um Nebengebäude der Volksbank in gutem Zustand. Den Abschluss der Straßenzeile bildet ein Neubaukomplex der städtischen Verwaltung, der sich bis in den Straßenzug Hinter der Bardowicker Mauer zieht. Dort anschließend das ehemalige Stadtgefängnis, welches in den 90er Jahren zu Verwaltungsräumen umgebaut wurde.

Reitende-Diener-Straße: Die östliche Zeile wird durch eine Reihe traufständiger Privatgebäude gebildet. Der Zustand ist durchschnittlich, ggf. ist ein Instandhaltungsbedarf, in einem Fall auch ein Sanierungsbedarf (Haus Nr. ...) gegeben. Ein allgemeiner Sanierungsbedarf besteht jedoch nicht.

Am Ochsenmarkt: Die Bebauung wird durch das Amtsgericht mit dem Flügelbau im Blockinneren und dem Volksbankgebäude gebildet. Beide Gebäudekomplexe befinden sich in einem guten Zustand, ein Sanierungsbedarf besteht nicht.

Empfehlung: Eine Aufnahme in das Erweiterungsgebiet wird nicht als notwendig angesehen und nicht empfohlen.

Untersuchungsbereich Reitende-Diener-Straße westlicher Teil bis Egersdorffstraße 1a:

Dieser Block wird in 4 Bereiche gegliedert:

Gebäudezeile Reitende-Diener-Straße, Franziskanerkloster mit Klosterhof und Nebengebäuden, Gebäude Egersdorffstraße 1a und Marienplatz:

Gebäudezeile Reitende-Diener-Straße:

Die Gebäudezeile, seit jeher im Eigentum der Stadt Lüneburg ist in den 80er Jahren zu Verwaltungszwecken umgebaut. Ein Sanierungsbedarf ist dort nicht gegeben.

Franziskanerkloster mit Klosterhof:

Der Kernbau zum Ochsenmarkt mit den Innenhof umschließenden Gebäuden wird durch die Ratsbücherei und der Stadtverwaltung genutzt. Während die Ratsbücherei in den letzten 20 Jahren modernisiert wurde, besteht in den Gebäuden der Stadtverwaltung ein deutlicher Sanierungsbedarf, um die Räumlichkeiten heutigen Anforderungen an Arbeitsstätten anzupassen. Die Fassaden bedürfen einer Sanierung.

Die Gebäude des Klosterhofes, bisher als Armenwohnungen genutzt, stehen zum großen Teil leer, diese bedürfen einer grundlegenden Sanierung, der ein denkmalpflegerisches Konzept zugrunde liegen wird. Dieses wird zur Zeit erarbeitet. Teile des östlichen Flügels im Klosterhof nehmen die Jugendbücherei auf.

Westlich an den Gebäudekomplex schließen Erweiterungsbauten an, in den u. a.

eine Kindertagesstätte untergebracht ist. Die innere Ausstattung befindet sich in einem guten Zustand, jedoch bedarf die Fassade einer Instandsetzung, da diese durch die Lage des Gebäudes an der Abbruchkante des Senkungsgebietes deutliche Risse aufweist. Hier ist eine statische Sicherung notwendig.

Gebäude Egersdorffstraße 1a:

Dieses Gebäude weist einen erheblichen und dringenden Sanierungsbedarf auf. Der Zustand weist in allen Gebäudeteilen deutliche konstruktive Mängel auf. Zudem gibt es wegen der Lage an der Abbruchkante des Senkungsgebietes Setzungserscheinungen, die ein statisches Konzept zur Sicherung des Gebäudes erfordern.

Wegen der bauhistorischen Bedeutung ist eine behutsame Instandsetzung innerhalb eines denkmalpflegerischen Konzeptes dringend angeraten.

Marienplatz:

Der als Parkplatz genutzte Platz, Standort der ehem. dem Franziskanerkloster zugehörigen Marien-Kapelle, bedarf wegen des Oberflächenzustandes und des gestalterischen Defizits einer Neukonzeption, die in das Sanierungskonzept einfließen sollte.

Empfehlung: Für den Baublock Reitende-Diener-Straße wird eine Aufnahme in das Erweiterungsgebiet nicht als notwendig angesehen und nicht empfohlen.

Die Blockbereiche Franziskanerkloster mit Klosterhof und Nebengebäuden, das Gebäude Egersdorffstraße 1a und der Marienplatz sollten in das Erweiterungsgebiet aufgenommen werden.

Untersuchungsbereich Rathaus:

Die Modernisierungen und Reparaturen des Rathauses sowie die Anpassungen an die räumlichen Bedürfnisse sind bis Ende der 80er Jahre nach dem jeweils anstehenden Bedarf durchgeführt worden.

In den 90er Jahren wurde erkannt, dass die konstruktiven Mängel z. T. in weit zurückliegenden Bau- und Umbauphasen des Rathauses begründet sind und einer Durchführung in einem größeren Zusammenhang des Verstehens der Ursachen bedürfen. Es wurde die Zusammenarbeit mit Universitäten hergestellt, um die Baumaßnahmen wissenschaftlich zu begleiten und im Dezember 2004 das Büro pmp Architekten mit der Erarbeitung eines Masterplanes für die künftige Gesamtentwicklung des Rathauses beauftragt.

Insgesamt ergibt sich ein erheblicher Sanierungs- und Instandsetzungsbedarf, der einer strukturierten Planung und wissenschaftlicher Begleitung bedarf, dessen Grundlage der vorg. Masterplan sein wird.

Empfehlung: Eine Aufnahme des Rathauses in das Erweiterungsgebiet wird empfohlen.

Hansestadt Lüneburg**Sanierungsgebiet „Wasserviertel“****Rahmenplan**

Auftraggeber: Hansestadt Lüneburg
Stabsstelle Bauverwaltungsmanagement
Neue Sülze 35
21335 Lüneburg

Ansprechpartner: Sandra Burghardt

Tel. 0 41 31 / 3 09-4 19
Fax: 0 41 31 / 3 09-5 39
E-mail: sandra.burghardt @stadt.lueneburg.de

Auftragnehmer: Dipl.-Ing. Frank Patt, Stadtplaner SRL
Dipl.-Ing. Heinz Henschke, Architekt

Ansprechpartner: Frank Patt
Planungsbüro Patt
Uelzener Straße 32
21335 Lüneburg
Tel. 0 41 31 / 22 19 49 – 0
Fax: 0 41 31 / 22 19 49 – 3
E-mail: frank.patt@patt-plan.de

Heinz Henschke
Tel. 0 41 31 / 221 34 02
Fax: 0 41 31 / 221 34 04
E-mail: info@heinz-henschke.de

Sanierungsträger: BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Anne-Conway-Straße 1
28359 Bremen

Ansprechpartner: Brigitte Vorwerk
Tel. 04 21 / 3 29 01-55
Fax: 04 21 / 3 29 01-11
E-mail: BVorwerk@baubeconstadtsanierung.de

Alexander Marth
Tel. 04 21 / 3 29 01-33
Fax: 04 21 / 3 29 01-11
E-mail: AMarth@baubeconstadtsanierung.de

Lüneburg im Juni 2010