

**B a u B e C o n**  
Sanierungsträger GmbH

2017

## Flecken Bardowick

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept  
(2. Fortschreibung)

und

Vorbereitende Untersuchungen „Altdorf Nord-West“



## **Flecken Bardowick**

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (2. Fortschreibung)

und

Vorbereitende Untersuchungen „Altdorf Nord-West“

Ergebnisbericht (Endversion. Stand 19.12.2017; Ergänzungen zur Barrierefreiheit vom 12.03.2018 und 05.04.2018)

**Auftraggeber Flecken Bardowick**

Schulstr. 12

21357 Bardowick

Betreuung: Sandra Ahlers

Tel.: 04131-120129

e-mail: s.ahlers@samtgemeinde-bardowick.de

**Auftragnehmer BauBeCon Sanierungsträger GmbH**

Anne-Conway-Straße 1

28359 Bremen

Bearbeitung: Judith Artmann / Nora Wolter

Tel.: 0421 32901 67

e-mail: jartmann@baubeconstadtsanierung.de

*Hinweis: Gem. Gender Mainstreaming-Prinzip ist der Gleichstellung von Frauen und Männern auch durch eine geschlechterneutrale Sprachverwendung Rechnung zu tragen. Im Sinne einer leichteren Lesbarkeit des Textes wurde in diesem Dokument von einer geschlechterspezifischen Differenzierung von Worten und Formulierungen abgesehen. Entsprechende Textstellen gelten für alle Geschlechter.*

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I: Einführung und Grundlagen</b> .....	<b>7</b>
<b>1</b> Lage und Struktur der Gemeinde .....	<b>7</b>
<b>2</b> Zielstellung und Anlass des vorliegenden Dokumentes.....	<b>8</b>
<b>3</b> Rechtliche Grundlagen.....	<b>8</b>
3.1 Städtebauförderprogramm: „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ .....	8
3.2 Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB .....	9
3.3 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept.....	9
<b>4</b> Öffentlichkeitsbeteiligung .....	<b>10</b>
<b>Teil II: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (2. Fortschreibung)</b> .....	<b>11</b>
<b>1</b> Entwicklungskontext .....	<b>11</b>
1.1 Vorliegende Entwicklungskonzepte .....	11
1.2 Lokale Konzepte und Planungen seit 2011 .....	13
1.3 Regionale Konzepte und Planungen seit 2011 .....	26
<b>2</b> Thematische Bestandsanalyse .....	<b>29</b>
2.1 Bevölkerung und Sozialstruktur .....	29
2.2 Stadtentwicklung / Wohnen .....	33
2.3 Infrastruktur, Bildung, Wissenschaft .....	34
2.4 Wirtschaft und Arbeitsmarkt.....	36
2.5 Tourismus, Kultur, Freizeiteinrichtungen .....	38
2.6 Verkehr.....	40
2.7 Ökologie, Grün- und Freiflächen .....	42
<b>3</b> Integriertes Stärken-Schwächen-Profil.....	<b>43</b>
3.1 Stärken und Chancen .....	43
3.2 Schwächen / Risiken.....	45
<b>4</b> Leitbild, Ziele, Handlungsfelder .....	<b>47</b>
<b>5</b> Projekte und Maßnahmen.....	<b>49</b>
<b>6</b> Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	<b>52</b>
<b>7</b> Umsetzungs- und Erfolgskontrolle .....	<b>55</b>
<b>Teil III: Vorbereitende Untersuchungen „Altdorf Nord-West“</b> .....	<b>57</b>
<b>1</b> Bestands- und Entwicklungsanalyse Untersuchungsgebiet .....	<b>57</b>
1.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	57
1.2 Ortskernfunktionen und Nutzungsstrukturen.....	60
1.3 Bebauungsstruktur und Ortsbild .....	65
1.4 Verkehr und öffentlicher Raum.....	71
1.5 Städtebauliche Misstände .....	75
<b>2</b> Erneuerungskonzept.....	<b>83</b>
2.1 Zielsetzungen und Handlungsrahmen.....	83
2.2 Räumliche Gestaltungsschwerpunkte.....	85
2.3 Gestaltungsgrundsätze.....	91
2.4 Projekte und Maßnahmen .....	92
<b>3</b> Kosten und Finanzierung .....	<b>94</b>

3.1	Kosten .....	94
3.2	Finanzierung .....	95
3.3	Kosten- und Finanzierungsübersicht .....	95
<b>4</b>	<b>Beteiligungsprozess.....</b>	<b>98</b>
4.1	Mitwirkungsmöglichkeit der Gemeinde .....	98
4.2	Mitwirkungsbereitschaft der Bürger .....	98
4.3	Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger .....	101
<b>5</b>	<b>Ergänzende formale Prozessschritte und -inhalte.....</b>	<b>112</b>
5.1	Abgrenzung des Sanierungsgebietes .....	112
5.2	Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht .....	114
5.3	Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung.....	115
	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>117</b>
	<b>Anlagen .....</b>	<b>120</b>
	<b>Erklärung des Gemeindedirektors.....</b>	<b>130</b>

## Verzeichnis der Abbildungen

Abbildung 1: Lage Flecken Bardowick.....	7
Abbildung 2: Übersicht Bebauungspläne Altdorfbereich.....	13
Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 35a "Altbereich Mitte, 1. Abschnitt, Domumfeld" (Auszug).....	14
Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 41 "Steinstraße".....	15
Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 32 "Schulzentrum" (Auszug).....	16
Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 34 a „Altbereich Ost, 1. Abschnitt Nikolaihof“.....	17
Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 34b „Altbereich Ost – 2. Abschnitt, Marktplatz“.....	18
Abbildung 8: Entwurfsplanung Seniorenresidenz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34b 18	
Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 42 "Große Straße".....	19
Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 35c "Altbereich Mitte, 3. Abschnitt, Huder Straße.....	20
Abbildung 11 Zentren- und Standortstruktur Bardowick.....	22
Abbildung 12 Durch Straßenlärm belastete Menschen.....	23
Abbildung 13: Domherrenscheune, derzeit als KiTa genutzt.....	24
Abbildung 14: Öffentliche Toilette (Hinterm Dom): Containerlösung und möglicher Ersatzstandort..	24
Abbildung 15: Bajuca, Schwarzer Weg 2, "Schulmensa".....	25
Abbildung 16: Grundrisse Integrationszentrum – Vorplanung, Erdgeschoss (links) und Dachgeschoss (rechts) .....	26
Abbildung 17 Handlungsstrategie Region Lüneburg (Ämter für regionale Landesentwicklung Lüneburg und der Landkreise im Übergangsbereich Lüneburg , 2014).....	27
Abbildung 18 Relative Bevölkerungsentwicklung in SG Bardowick, LK Lüneburg, Niedersachsen ab 2015 (%) Quelle: Eigene Darstellung nach NLS 2017.....	29
Abbildung 19 Relative Bevölkerungsentwicklung in SG Bardowick, LK Lüneburg, Niedersachsen ab 2012 (%) Quelle: Eigene Darstellung nach Bertelsmann Stiftung 2017.....	30
Abbildung 20 Altersstruktur Flecken Bardowick und Untersuchungsgebiet.....	31
Abbildung 21 Änderung der Altersstruktur in der SG Bardowick von 2012 auf 2030 (%).....	32
Abbildung 22: Altes und neues Männerhaus.....	39
Abbildung 23: Neugestaltete Pieperstraße.....	41
Abbildung 24: Ilmenau: HQ100- und UESG-Verordnungsflächen.....	43
Abbildung 25: Leitbild und übergeordnete Zielsetzungen.....	47
Abbildung 26: Lage des Untersuchungsgebietes im Gemeindegebiet (Flecken Bardowick).....	58
Abbildung 27: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Hauptgeschäftszentrum.....	62
Abbildung 28: Bebauung im Domumfeld.....	65
Abbildung 29: Impressionen Bebauung und Stadtstruktur im Bereich "Am Markt".....	66
Abbildung 30: Impressionen Bebauung und Baustruktur Hauptgeschäftszentrum.....	66
Abbildung 31: Gebäudebeispiele für typische Bauweisen im Untersuchungsgebiet.....	69
Abbildung 32: Denkmalschutzrechtlicher Interessenbereich (Auszug Geltungsbereich).....	70
Abbildung 33: Verkehrsanlagen im Untersuchungsgebiet.....	71

Abbildung 34: Fußwegenetz Wallstraße .....	72
Abbildung 35: Stellplatzanlagen im Untersuchungsgebiet.....	72
Abbildung 36: „Grünes Gesamtbild“: Private Grünfläche im Untersuchungsgebiet .....	74
Abbildung 37: Öffentliche Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet (Auswahl) .....	74
Abbildung 38: Große Straße zwischen Am Markt und Pieperstraße: Unattraktive fußläufige Verbindung .....	77
Abbildung 39: Eingeschränkte Wahrnehmbarkeit und fehlende Vernetzung des Hauptgeschäftszentrums .....	78
Abbildung 40: Versteckte oder weitläufige Zufahrten zu öffentlichen Stellplatzanlagen.....	78
Abbildung 41: Hohes Verkehrsaufkommen im Ortskern; hier: Große Straße Höhe Am Markt (links) und Im Sande (rechts).....	79
Abbildung 42: Leerstehende Gebäude im Untersuchungsgebiet.....	79
Abbildung 43: Ortsbildbeeinträchtigende gewerbliche Gemengelagen .....	80
Abbildung 44: Gestaltungsmängel im Hauptgeschäftsbereich .....	81
Abbildung 45: Prägende Bausubstanz mit Sanierungsbedarf (Auswahl).....	81
Abbildung 46: Gestaltungsmängel Grünanlagen (Auswahl).....	82
Abbildung 47: Bebauungsplan Nr. 42 (Auszug) .....	85
Abbildung 48: Detailskizze Kreisverkehr Große Straße/Im Sande - Entwurf 2010.....	87

## Verzeichnis der Tabellen

Tabelle 1: Übersicht über vorliegende Entwicklungskonzepte (bis 2011).....	11
Tabelle 2: Schülerzahlen nach Schulform, Flecken Bardowick 2008 und 2015.....	35
Tabelle 3: Indikatoren und Merkmale im Rahmen des e-Monitorings (bearbeitete Auswahl).....	55
Tabelle 4: Übersicht Bau- und Ordnungsmaßnahmen .....	93
Tabelle 5: Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand Mai 2015).....	96

*(A-3-Format Kosten- und Finanzierungsübersicht s. Anlagen)*

## Verzeichnis der Themenkarten (A-3-Formate: s. Anlagen)

Karte 1: Untersuchungsgebiet und Entwicklungsgebiete.....	59
Karte 2: Zentrale Versorgungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet .....	61
Karte 3: Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet.....	64
Karte 4: Baustruktur im Untersuchungsgebiet .....	68
Karte 5: Verkehr und Freiflächen im Untersuchungsgebiet .....	73
Karte 6: Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet .....	76
Karte 7: Erneuerungskonzept.....	92
Karte 8: Untersuchungsgebiet und vorgeschlagenes Sanierungsgebiet .....	113

## Teil I: Einführung und Grundlagen

### 1 Lage und Struktur der Gemeinde

Der Flecken Bardowick gehört als größte (Fläche und Einwohnerzahl) von sieben Mitgliedsgemeinden zur Samtgemeinde Bardowick. Gelegen unmittelbar nördlich von Lüneburg gehört die Samtgemeinde der Metropolregion Hamburg an. Letzteres ist über die BAB A39 bzw. die BAB A25 zu erreichen. Über einen Bahnhofpunkt besteht darüber hinaus Anschluss an das regionale Schienennetz (Bahnlinie Hamburg – Uelzen). Lüneburg ist über einen Stadtbus zu erreichen (vgl. Flecken Bardowick, 2011).

Der Flecken Bardowick ist als Grundzentrum ausgewiesen, übernimmt gem. RROP darüber hinaus aber weitere Funktionen im Bereich „ambulante spezialisierte ärztliche Versorgung“ und „überörtliche Pflegeeinrichtungen“. Im Einzugsbereich von Hamburg und Lüneburg gelegen, ist die Gemeinde ein beliebter, suburbaner Wohnort mit hohem Wachstumspotenzial.

Der Flecken Bardowick ist der Hauptort der Samtgemeinde mit Sitz der Verwaltung im Ortskern, dem. sog. Altdorf. Hier befindet sich allerdings nur ein Teil der versorgungsrelevanten Funktionen, die darüber hinaus auf weitere Standorte (z. B. Versorgungsstandorte Vor der Westermarsch, Schwarzer Weg sowie Sonderstandort Daimlerstr.) verteilt sind.

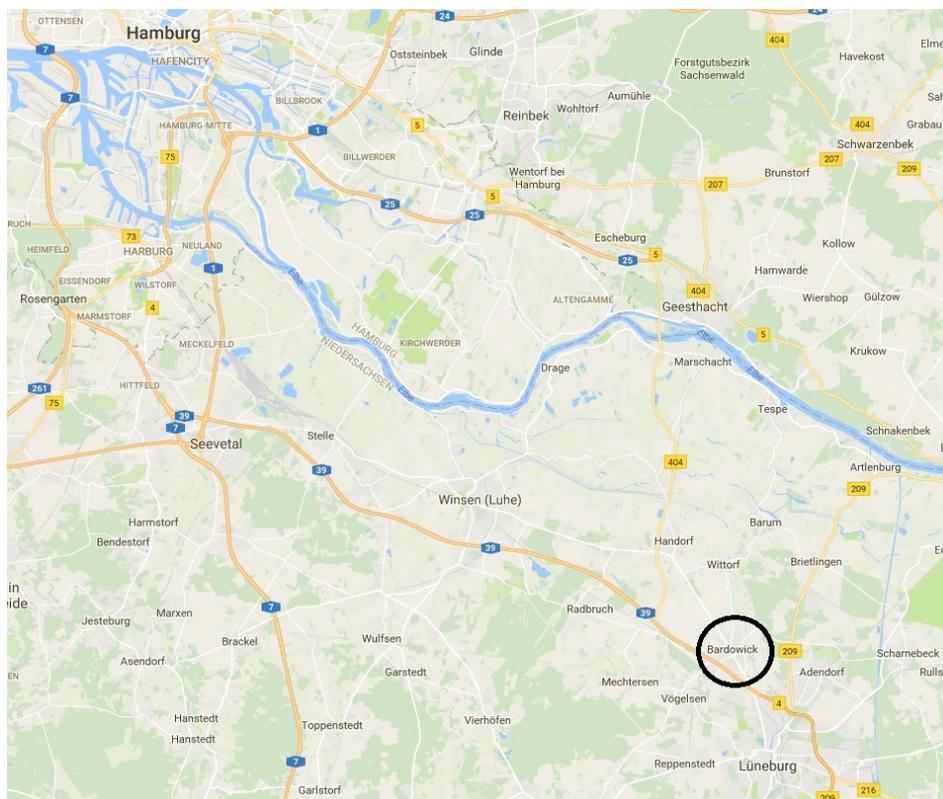


Abbildung 1: Lage Flecken Bardowick

Quelle: Kartendaten@2017 Geobasis-DE/BKG(©2009), Google

## **2 Zielstellung und Anlass des vorliegenden Dokumentes**

Mit der Zielstellung einer nachhaltigen Entwicklung des zentralen Ortsbereiches des „Flecken Bardowick“ als Kernort der Samtgemeinde Bardowick aktualisiert und ergänzt dieses Dokument vorliegende Bestandsaufnahmen und Konzepte und erarbeitet Perspektiven für eine zukünftige Entwicklung der Ortsmitte bzw. des sogenannten Altdorfes. Dabei besteht die Aufgabenstellung insbesondere in der Aufbereitung von Beurteilungsgrundlagen für die Vorbereitung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und die Beantragung von Fördermitteln aus dem Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“.

Das Dokument gliedert sich – nach einer allgemeinen Einleitung in die Thematik (Teil I) - in zwei Teilabschnitte. Zunächst werden gesamtstädtische, für die Ortskernentwicklung relevante Rahmenbedingungen in Form einer Aktualisierung des Integrierten städtischen Entwicklungs- und Wachstumskonzeptes Flecken Bardowick aus dem Jahr 2007 und seiner Fortschreibung aus dem Jahr 2011 aufgezeigt (Teil II). Daran anknüpfend erfolgt eine fokussierte Analyse der Teilflächen, die potenziell in eine Sanierungsmaßnahme einbezogen werden sollen, nach den Vorgaben des BauGB für vorbereitende Untersuchungen (gem. § 141). Dabei werden bereits vorhandene Unterlagen und Daten für Teilflächen des Gebietes (Bereiche ‚Am Markt‘ und ‚Pieperstraße‘) einbezogen.

## **3 Rechtliche Grundlagen**

### **3.1 Städtebauförderprogramm: „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“**

Seit der Baugesetzbuchnovelle 2007 hebt § 1 Abs. 6 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) die „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ als wichtiges Element bei der Bauleitplanung besonders hervor. Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2008 das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgelegt.

Gem. Punkt 1 (2) c) der Städtebauförderungsrichtlinie (RStBauF) wird über das Programm „die Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche gefördert, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind“. Dabei steht die Zielsetzung ihrer Erhaltung und Entwicklung „als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben“ im Fokus.

In diesem Kontext können Finanzmittel des Bundes für die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Gesamtmaßnahmen eingesetzt werden. Voraussetzung für eine Aufnahme in das o. g. Förderprogramm ist dabei die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebiets nach § 142 BauGB.

Mit der Anmeldung zum Förderprogramm ist in diesem Sinne ein Bericht über die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen vorzulegen. Darüber hinaus ist gem. den Anforderungen der RStBauF ein integriertes (städtebauliches) Entwicklungskonzept zu erstellen und einzureichen.

### **3.2 Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB**

Grundlage für Vorbereitende Untersuchungen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung im Flecken Bardowick ist § 141 BauGB. In Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften zum BauGB werden Vorbereitende Untersuchungen als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung aufgeführt.

Von Vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen (vgl. § 141 Abs. 2 BauGB). Eine Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen als Verfahrensabschnitt insgesamt ist allerdings in jedem Fall erforderlich.

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB hat die Gemeinde die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss des Rates über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen am 27.04.2017 eingeleitet. Der Beschluss wurde durch Aushang im Schaukasten am Rathaus im Mai und Juni 2017 und zeitgleicher Einstellung auf der Internetseite der Samtgemeinde ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB wurde hingewiesen. Die räumliche Abgrenzung des in diesem Rahmen festgelegten Untersuchungsgebietes ist Teil III, Kapitel 1.1 zu entnehmen.

### **3.3 Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept**

In Punkt 4 (2) RStBauF werden die Anforderungen an ein (fördergebietsbezogenes) integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, welches mit der Anmeldung einer Maßnahme zum Förderprogramm einzureichen ist, festgelegt. Wesentliche Kriterien sind eine aktive Bürgerbeteiligung, die Einbettung in ein gesamtstädtisches Konzept sowie die Abstimmung mit regionalen Strategien. Inhaltlich sind aus einer thematischen Bestandsanalyse und einem darauf aufbauenden Stärken-Schwächen-Profil Ziele und Leitlinien abzuleiten, Handlungsfelder darzustellen und Maßnahmen zu entwickeln. Weitere Bausteine sind eine Umsetzungsstrategie und Aspekte der Erfolgskontrolle sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht. Anforderungen an Barrierefreiheit sind zu erfüllen und die Aktualität des Konzeptes ist sicherzustellen.

## **4 Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Flecken Bardowick setzt im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und der Fortschreibung des ISEKs eine umfassende Information und Beteiligung von Bürgern um. Damit sollen frühzeitig Konfliktbereiche erkannt und ausgeräumt und vor allem konsensfähige Lösungen und Projekte entwickelt werden.

Eine erste Bürgerinformation mit rund 200 Teilnehmern wurde am 23.05.2017 durchgeführt. Hier wurden die Sanierungsanlässe und die vorgesehenen Maßnahmen sowie die vorgeschlagenen Vorgehensweisen für die Sanierung, die Bürgerbeteiligung, die Finanzierung und das Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht erläutert. Darüber hinaus wurde den Bürgern im Rahmen der (digitalen und analogen) öffentlichen Auslegung des Berichtsentwurfs (VU und ISEK-Fortschreibung, 2. Entwurf, Arbeitsstand 23.8.2017) in der Zeit vom 24.08.-15.09.2017 die Gelegenheit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben. Zudem wurde die klassische TÖB-Beteiligung im Zusammenhang mit der Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen (s. Teil III, Kapitel 4.3) um eine zusätzliche (informelle) Gelegenheit zur Stellungnahme zum Berichtsentwurf im Zeitraum vom 18.08.-18.09.2017 ergänzt.

Für weitere Informationen zum Thema Beteiligung vgl. auch Teil III, Kapitel 4.

## Teil II: Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (2. Fortschreibung)

Für die Samtgemeinde Bardowick liegt bereits ein Entwicklungskonzept aus dem Jahr 2006 vor; im Jahr 2007 wurde daraus das Integrierte Städtebauliche Entwicklungs- und Wachstumskonzept für den Flecken Bardowick abgeleitet. Dieses Dokument wurde im Jahr 2011 letztmalig aktualisiert. Daran anknüpfend werden im Folgenden – unter Verweis auf vorhandenen Unterlagen – insbesondere aktuellere Entwicklungen erläutert und bestehende Konzeptionen soweit erforderlich ergänzt. Ergebnis ist eine zusammenfassende Übersicht gemäß den Anforderungen der Städtebauförderungsrichtlinie (vgl. Teil I, Kapitel 3.3). Vor dem Hintergrund des erforderlichen Fördergebietsbezuges liegt dabei ein besonderer Fokus auf dem im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen festgelegten Untersuchungsgebiet „Altdorf Nord-West“, dessen Abgrenzungen Teil III, Kapitel 1.1 zu entnehmen sind.

### 1 Entwicklungskontext

Anknüpfend an eine Übersicht der vorliegenden Entwicklungskonzepte und -planungen (bis 2011) werden in diesem Kapitel jene relevanten lokalen und regionalen Planungsgrundlagen ergebnisorientiert dargestellt, die nach Fertigstellung des ISEK 2011 für den Flecken Bardowick neu entstanden oder wesentlich verändert worden sind. Weiterhin wird auf räumlich übergeordnete Dokumente (Samtgemeinde, Landkreis, Region) und ihre wesentlichen Inhalte verwiesen, soweit sie für den Flecken relevant sind bzw. ihre Einbeziehung gemäß der geltenden Städtebauförderungsrichtlinie aus dem Jahr 2015 erforderlich ist.

#### 1.1 Vorliegende Entwicklungskonzepte

Tabelle 1: Übersicht über vorliegende Entwicklungskonzepte (bis 2011)

Entwicklungskonzept bzw. Planung (Kurztitel)	Dokument mit Ergebniszusammenfassung
<b>Integrierte Entwicklungskonzepte</b>	
Entwicklungskonzept Samtgemeinde Bardowick 2006	Integriertes Städtebauliches Entwicklungs- und Wachstumskonzept Flecken Bardowick 2007
Integriertes Städtebauliches Entwicklungs- und Wachstumskonzept Flecken Bardowick 2007	Fortschreibung Integriertes Städtebauliches Entwicklungs- und Wachstumskonzept Flecken Bardowick 2011
Quartiersinitiative Niedersachsen QIN (Pieperstraße/Große Straße)	Fortschreibung Integriertes Städtebauliches Entwicklungs- und Wachstumskonzept Flecken Bardowick 2011
<b>Landschaft</b>	
Landschaftsrahmenplan des Landkreises Lüneburg 1996	Integriertes Städtebauliches Entwicklungs- und Wachstumskonzept Flecken Bardowick 2007
Landschaftsplan der Samtgemeinde Bardowick 1995/1998	Integriertes Städtebauliches Entwicklungs- und Wachstumskonzept Flecken Bardowick 2007

<b>Verkehr</b>	
Verkehrskonzept Bardowick 2003	Fortschreibung Integriertes Städtebauliches Entwicklungs- und Wachstumskonzept Flecken Bardowick 2011
Verkehrsuntersuchung zur Dämpfung der Verkehre und Erhöhung der Verkehrssicherheit in der OD K30/K51 in Bardowick	Fortschreibung Integriertes Städtebauliches Entwicklungs- und Wachstumskonzept Flecken Bardowick 2011
<b>Einzelhandel</b>	
Einzelhandelsentwicklungskonzept 2010	Fortschreibung Integriertes Städtebauliches Entwicklungs- und Wachstumskonzept Flecken Bardowick 2011
<b>Bauleitplanung</b>	
Bebauungsplan Nr. 30 – Vor der Westermarsch	Fortschreibung Integriertes Städtebauliches Entwicklungs- und Wachstumskonzept Flecken Bardowick 2011
Flächennutzungsplan, 37. Änderung (2011)	Fortschreibung Integriertes Städtebauliches Entwicklungs- und Wachstumskonzept Flecken Bardowick 2011
Bebauungsplan Bardowick Nr. 42 – Große Straße (2010)	Fortschreibung Integriertes Städtebauliches Entwicklungs- und Wachstumskonzept Flecken Bardowick 2011
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35a „Altbereich Mitte – 1. Abschnitt, Domumfeld“ mit 1. Änderung (2008)	Fortschreibung Integriertes Städtebauliches Entwicklungs- und Wachstumskonzept Flecken Bardowick 2011
Bebauungsplan Nr. 32 – Schulzentrum (2006)	Fortschreibung Integriertes Städtebauliches Entwicklungs- und Wachstumskonzept Flecken Bardowick 2011
Bebauungsplan Nr. 34a – Altbereich Ost – 1. Abschnitt, Nikolaihof (2006)	Fortschreibung Integriertes Städtebauliches Entwicklungs- und Wachstumskonzept Flecken Bardowick 2011
<b>Raumordnung</b>	
Landesraumordnungsprogramm (LROP), Stand 2008	Fortschreibung Integriertes Städtebauliches Entwicklungs- und Wachstumskonzept Flecken Bardowick 2011
Regionales Raumordnungsprogramm, Stand Fortschreibungsentwurf 2010	Fortschreibung Integriertes Städtebauliches Entwicklungs- und Wachstumskonzept Flecken Bardowick 2011

Quelle: eigene Darstellung

## 1.2 Lokale Konzepte und Planungen seit 2011

### 1.2.1 Bauleitplanung

Im Jahr 2011 ist die 37. Änderung des *Flächennutzungsplans* der Samtgemeinde Bardowick, Teilplan Bardowick, in Kraft getreten. Seitdem wurde der Flächennutzungsplan im Jahr 2014 (38. Änderung: Teilpläne Biomasse und Wittorf) und im Jahr 2017 (39. Änderung: Windenergie) erneut angepasst. Die Änderungen standen im Zusammenhang mit der Einrichtung von Biogasanlagen und Vorrangflächen für Windenergie. Sämtliche Geltungs- bzw. Potenzialflächen liegen außerhalb des Ortskerns. Die Thematik wird hier insofern nicht weiter erläutert.

Für das zentrale Gemeindegebiet des Flecken Bardowick liegen flächendeckend *Bebauungspläne* vor.<sup>1</sup> Zudem gilt nahezu flächendeckend eine Erhaltungssatzung (gem. § 172 BauGB) zur Bewahrung der städtebaulichen Eigenart sowie eine örtliche Bauvorschrift (gem. § 56 i. V. m §§ 97 und 98 NBauO) zur Sicherstellung einer ortsbildgerechten baulichen Entwicklung. (Ausnahmen werden im Text erwähnt).

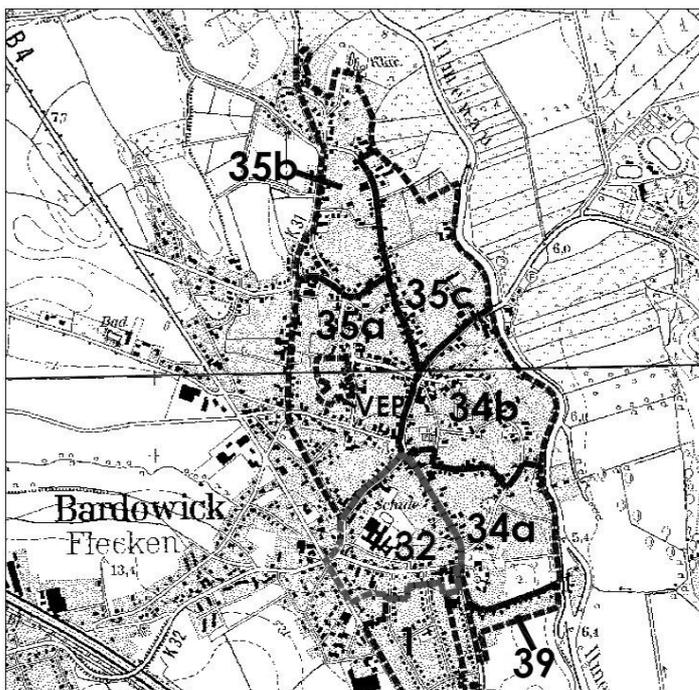


Abbildung 2: Übersicht Bebauungspläne Altdorfbereich  
Quelle: Flecken Bardowick 2006

---

<sup>1</sup> Obwohl einzelne Bebauungspläne (Nr. 42, Nr. 35a (2. Änderung), Nr. 32 und Nr. 34a) bereits im ISEK 2011 eingehend erläutert und dargestellt sind, soll hier eine vollständige Kurzvorstellung der für das Untersuchungsgebiet geltenden B-Pläne erfolgen. Mit Blick auf den gem. R-StBauF erforderlichen Fördergebietsbezug des ISEK wird auf die Darstellung von Bebauungsplänen außerhalb des Untersuchungsgebietes verzichtet.

Für den überwiegenden Teil des Untersuchungsgebietes (Abgrenzung s. Teil II, Kapitel 1.1) gilt der Bebauungsplan Nr. 35a „Altbereich Mitte, 1. Abschnitt, Domumfeld“. Der Plan weist in großem Umfang Gemeinbedarfsflächen (pink), Grünflächen (grün) und Flächen für Landwirtschaft (türkis) aus. Er legt den Bereich überwiegend als Dorfgebiet fest. Lediglich entlang der Pieperstraße im Süden wird ein Kerngebiet ausgewiesen. Die Grundflächenzahl liegt zum größten Teil bei 0,3-0,4 bei überwiegend zweigeschossiger, offener Bauweise. Geringere bauliche Ausnutzungen in Form einer maximalen Eingeschossigkeit, teilweise mit einer Grundflächenzahl unter 0,2 finden sich v. a. auf Einzelgrundstücken im nördlichen Bereich und westlich der Steinstraße (Wohnbebauung). Höhere Ausnutzungen (Grundflächenzahl 0,5-0,6) sind insbesondere entlang der Pieperstraße sowie im östlichen Bereich der Straße Im Sande und auf einzelnen Grundstücken an der Domstraße (u. a. Hospizneubau) zugelassen.

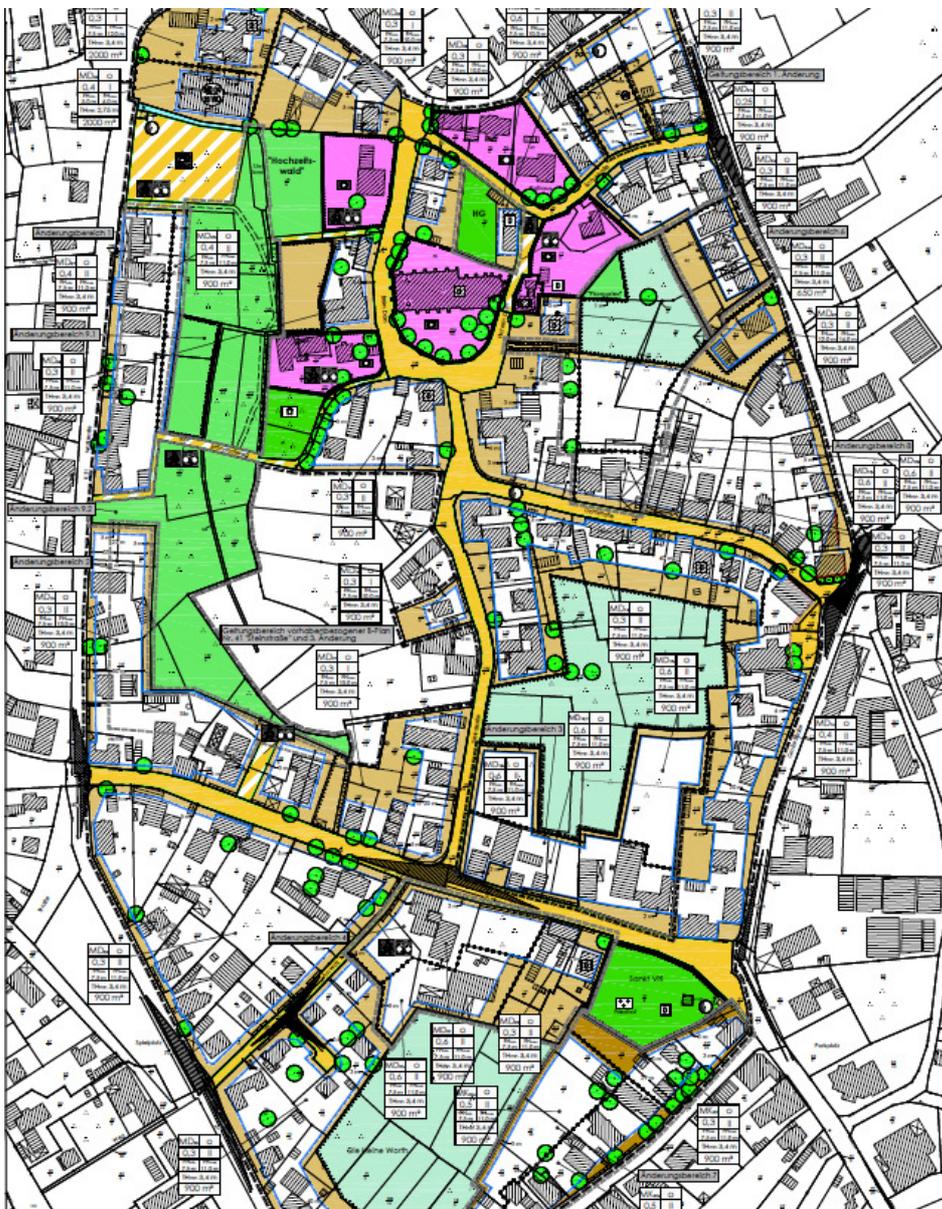
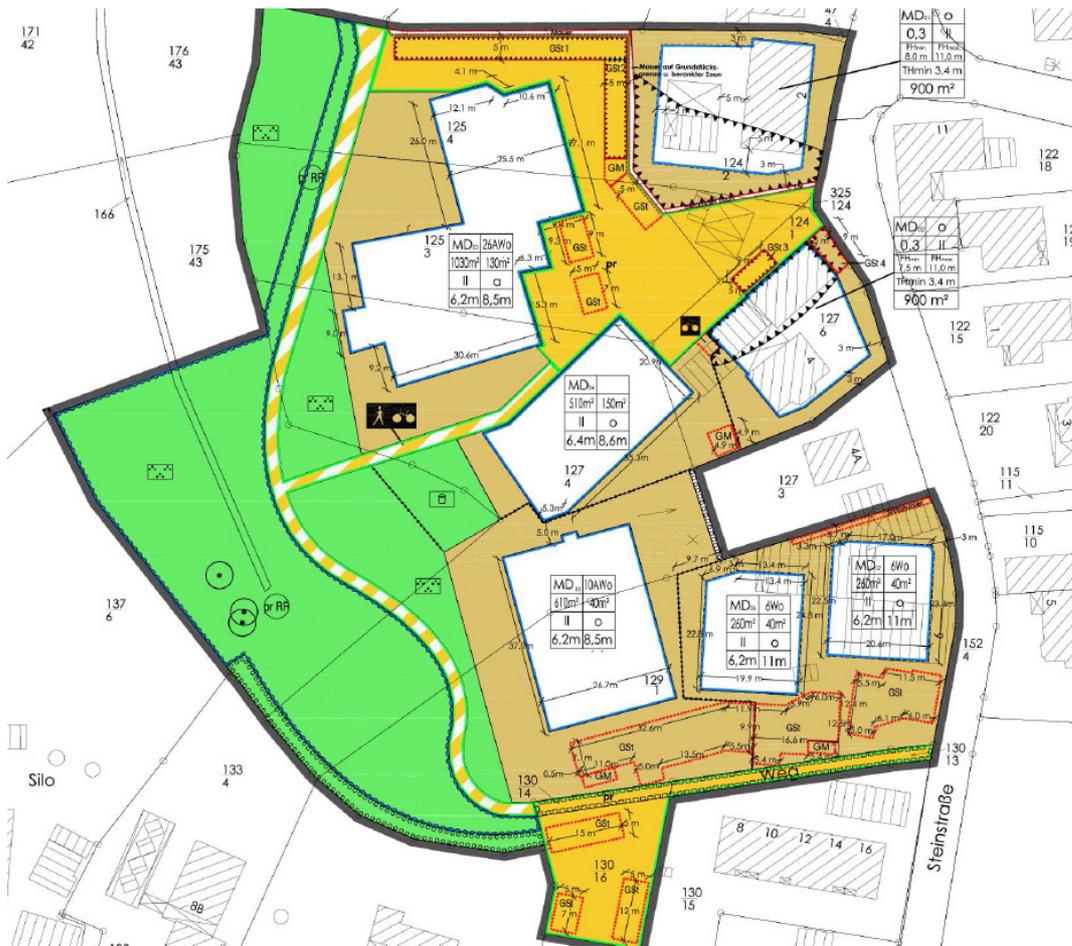


Abbildung 3: Bebauungsplan Nr. 35a "Altbereich Mitte, 1. Abschnitt, Domumfeld" (Auszug)  
Quelle: (Flecken Bardowick, 2008)

Ausgenommen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 35a ist eine Fläche westlich der Steinstraße. Hier gilt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 41 „Steinstraße“ über den eine Dorfgebietsnutzung in verdichteter Mehrfamilienhausbauweise mit maximaler Zweigeschossigkeit ermöglicht wird. Hier entstehen seit September 2015 barrierefreie Wohnungen in mehreren Einzelgebäuden.<sup>2</sup> Die privaten Grünflächen im Westen und ihre Erschließung durch einen Rad-/Fußweg werden planungsrechtlich gesichert.



**Abbildung 4: Bebauungsplan Nr. 41 "Steinstraße"**  
 Quelle: (Flecken Bardowick, 2007)

<sup>2</sup> Nähere Informationen zum Projekt „Bardowicker Domspatz“ unter: <http://www.bardowicker-domspatz.de>

Für den Bereich zwischen Pieperstraße und St. Nikolaistraße gilt der Bebauungsplan Nr. 32 „Schulzentrum“. Der Bereich ist überwiegend als Misch- bzw. Dorfgebiet in offener, ein-, teilweise zweigeschossiger Bauweise festgelegt. Entlang der Pieperstraße (zentraler Versorgungsbereich) ist ein stärker verdichtetes Kerngebiet mit zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen. Großflächig werden Gemeinbedarfsnutzungen, außerdem einzelne Grünflächen festgelegt. Die Bereiche für Gemeinbedarf (Schulzentrum und angrenzende pink eingefärbte Flächen) und die Grundstücke südlich der St. Nikolaistraße sind von der Erhaltungssatzung ausgenommen.

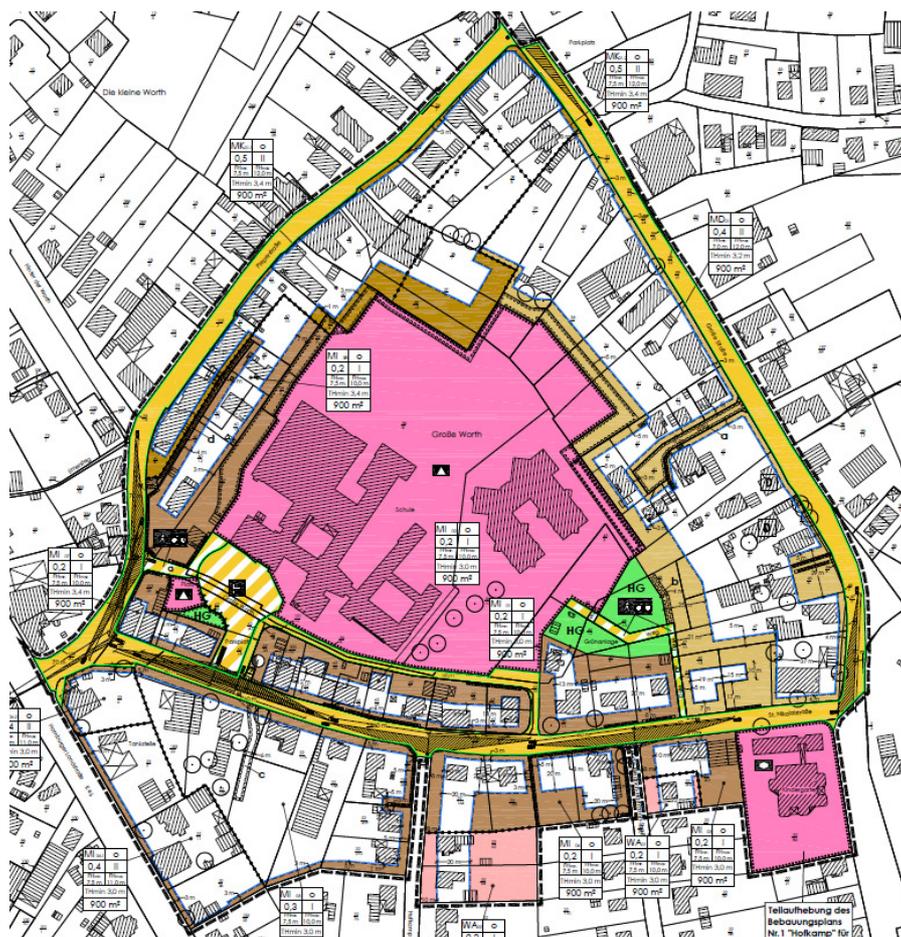


Abbildung 5: Bebauungsplan Nr. 32 "Schulzentrum" (Auszug)  
Quelle: (Flecken Bardowick, 2006a)

Die Flächen östlich der Großen Straße zwischen Nikolaihof und Pieperstraße sind vom Bebauungsplan Nr. 34 a erfasst. Dieser legt für die an die Straße angrenzenden Grundstücke im Norden Kern- und im Süden Dorfgebietsnutzungen fest. Für den nördlichen Bereich wird eine Zweigeschossigkeit als Höchstmaß und eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt, im südlichen Bereich eine ein- bzw. zweigeschossige Bauweise bei einer Grundflächenzahl von 0,3.

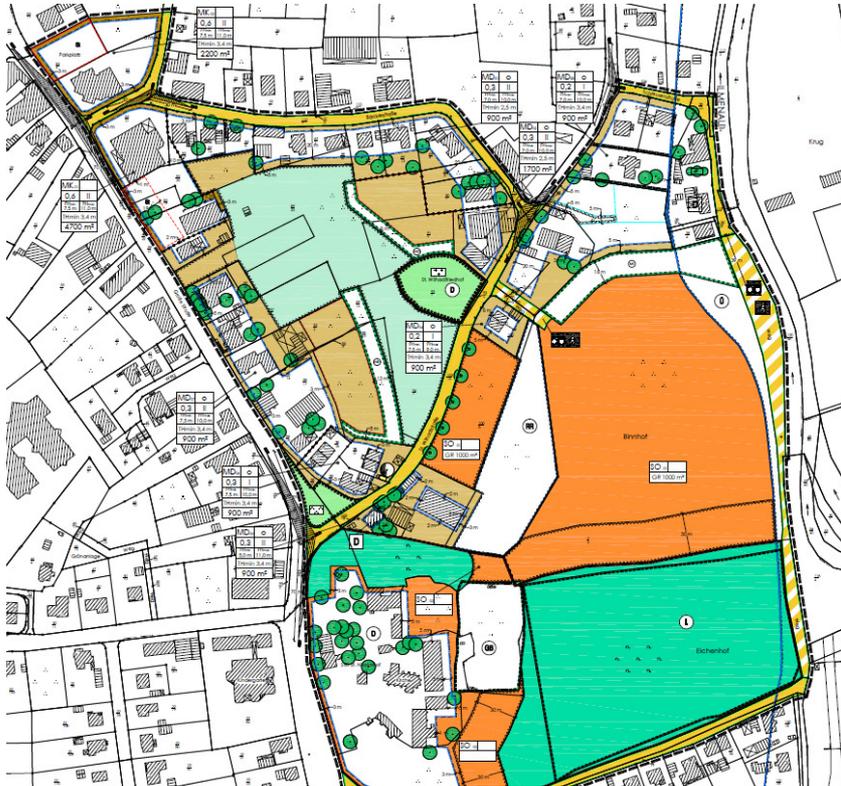


Abbildung 6: Bebauungsplan Nr. 34 a „Altbereich Ost, 1. Abschnitt Nikolaihof“  
Quelle: Flecken Bardowick, 2006b

Den Bereich östlich der Großen Straße, nördlich der Einmündung Pieperstraße deckt der Bebauungsplan Nr. 34b „Altbereich Ost, 2. Abschnitt, Marktplatz“ ab. Entlang der Großen Straße legt der Bebauungsplan eine Dorfgebietsnutzung in zweigeschossiger offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 fest. Darüber hinaus gilt größtenteils eine geringere Grundflächenzahl (0,2-0,3) und eine eingeschossige Bauweise. Der Marktplatzbereich (der in der Fläche eine farblich von der Umgebung abgesetzte, gelbliche Oberfläche aufweist) ist im Bebauungsplan als Fläche mit besonderer Zweckbestimmung (Marktplatz) ausgewiesen. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans wurde das Planungsrecht für Grundstücke im südwestlichen Bereich geändert, um den Neubau einer Seniorenresidenz mit 96 Pflegeplätzen (Entwurfsplanung s. Abb.) zu ermöglichen (vgl. Flecken Bardowick, 2016).

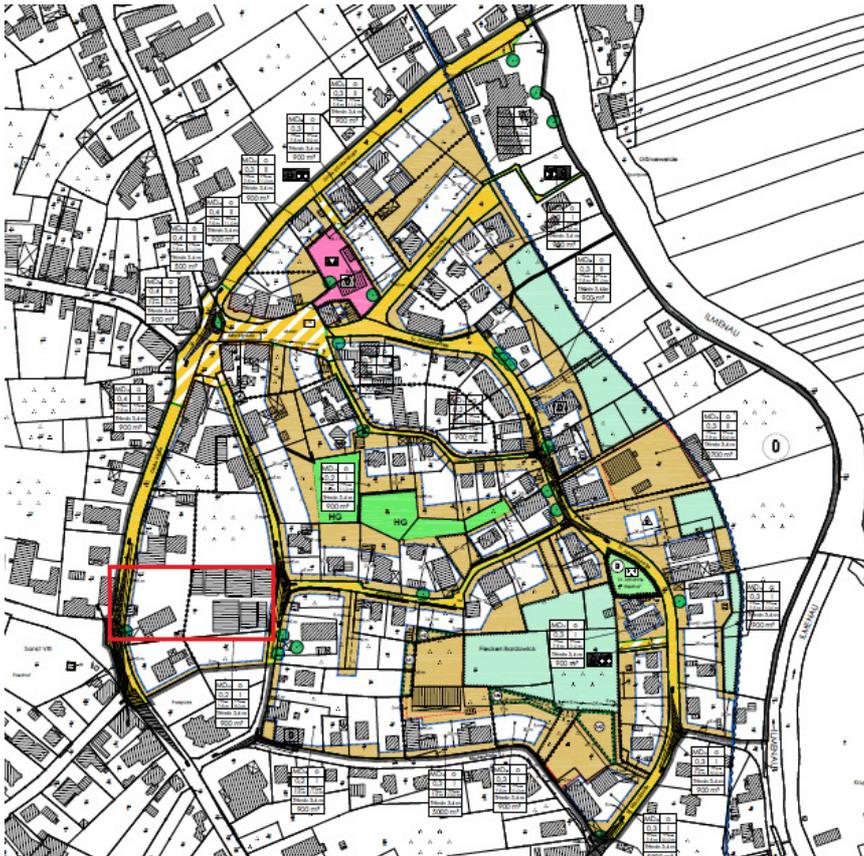


Abbildung 7: Bebauungsplan Nr. 34b „Altbereich Ost – 2. Abschnitt, Marktplatz“

Rot markiert: Bereich 4. Änderung

Quelle: Samtgemeinde Bardowick 2006, verändert



Abbildung 8: Entwurfsplanung Seniorenresidenz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34b

Entwurfsverfasser: plan- & bauwerk Winsen/Aller GmbH, Dez. 2015

Mit einem Vorhaben- und Entwicklungsplan (Bebauungsplan Nr. 42 „Große Straße“) wurden im Jahr 2010 der nordwestliche Teilbereich des Geltungsgebiets des Bebauungsplans Nr. 34 a und der südwestliche Teilbereich des Geltungsgebiets des Bebauungsplans Nr. 34 b überplant. Diese Überplanung ermöglichte die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters LIDL. Der Bereich wurde als Kerngebiet, größtenteils mit zweigeschossiger Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt (vgl. auch Flecken Bardowick 2011).



Abbildung 9: Bebauungsplan Nr. 42 "Große Straße"  
Quelle: Samtgemeinde Bardowick 2006, verändert

Der Bereich östlich der Huder Straße ist vom Bebauungsplan Nr. 35c „Altbereich Mitte, 3. Abschnitt, Huder Straße“ erfasst. Für den Bereich ist bei einer geringen Grundflächenzahl (überwiegend 0,3) zumeist eine offene eingeschossige, vereinzelt zweigeschossige Bauweise zugelassen. Nutzungsform ist auch hier das Dorfgebiet.

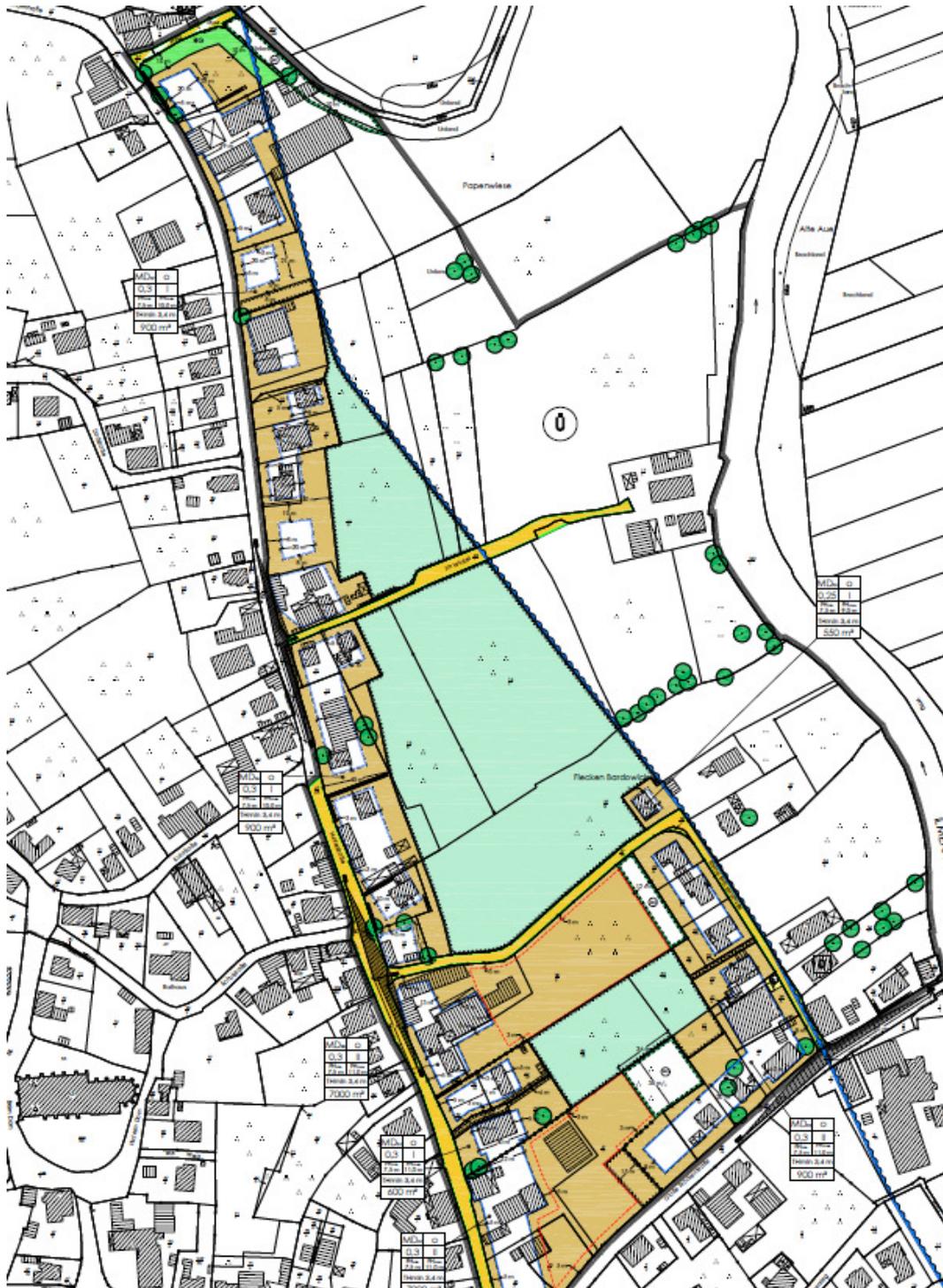


Abbildung 10: Bebauungsplan Nr. 35c "Altbereich Mitte, 3. Abschnitt, Huder Straße  
Quelle: (Flecken Bardowick, 2006c)

Seit 2011 hat sich die Bebauungsplanung nicht wesentlich verändert. Änderungen betrafen im Wesentlichen Einzelgrundstücke bzw. kleinere Teilflächen oder punktuelle Festsetzungen. Aktuell laufende Änderungsverfahren betreffen u. a. Anpassungen im Zusammenhang mit dem im April 2016 neu festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Ilmenau (s. Teil II, Kapitel 2.7).

### **1.2.2 Integriertes Städtebauliches Entwicklungs- und Wachstumskonzept Flecken Bardowick – 1. Fortschreibung 2011**

Vor dem Hintergrund der Anmeldung des Teilgebietes Pieperstraße/Große Straße für ein öffentliches Förderprogramm, wurde im Jahr 2011 das ISEK für den Flecken Bardowick aus dem Jahr 2007 fortgeschrieben. Im Konzept wird die hohe Bedeutung des Entwicklungsbereichs Pieperstraße/Große Straße zur Stärkung des Altdorfes betont. Dabei wird u. a. die hohe räumliche Relevanz des Standortes durch seine verbindende Lage zwischen den beiden historisch bedeutenden Entwicklungsgebieten Am Markt/Domumfeld und Nikolaihof hervorgehoben. Ein Erhalt und eine Stärkung seiner Funktion als historisches Einkaufszentrum bilden zentrale Zielsetzungen des Konzeptes. In diesem Sinne werden Maßnahmen zur Aufwertung des Bereichs festgelegt.

Als übergeordnete städtebauliche Zielsetzungen werden dabei bereits im Jahr 2007 herausgestellte Aspekte weiterverfolgt. Konkret benannt werden die „Stärkung und Entwicklung von Infrastruktureinrichtungen im historischen Altstadtbereich“ sowie die „Umgestaltung (...) ortszentraler Verkehrsflächen zur Optimierung der Verkehrsstruktur und zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Verkehrssicherheit“ (Flecken Bardowick, 2011). Ergänzend dazu werden thematisch differenzierte Leitlinien entwickelt. Dabei steht die Stärkung des Altdorfes im Fokus. U. a. auch mit der „Aufwertung des Ortszentrums als kultureller und wirtschaftlicher Mittelpunkt der Gemeinde mit Identifikationswert“ und seiner baulichen und infrastrukturellen Weiterentwicklung.

### **1.2.3 Entwicklungskonzept Samtgemeinde Bardowick – 1. Fortschreibung**

Das Entwicklungskonzept der Samtgemeinde befindet sich derzeit in der Überarbeitung und ist voraussichtlich Ende dieses Jahres abgeschlossen. Für den Flecken Bardowick sind daraus derzeit keine entscheidenden Änderungen gegenüber dem Stand 2006 zu erwarten.

### **1.2.4 Einzelhandelsentwicklungskonzept – 1. Fortschreibung 2016**

Im Jahr 2016 wurde vom Büro Dr. Lademann & Partner – Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH das Einzelhandelsentwicklungskonzept von 2011 fortgeschrieben. Die Einzelhandelsentwicklung in Bardowick wird im Rahmen der Fortschreibung positiv bewertet und prognostiziert, was im engen Zusammenhang mit dem Bevölkerungswachstum zu sehen ist. Konkret benennt das Konzept u. a. eine (zwischen 2011 und 2016) erfolgte Erweiterung des Verkaufsflächenangebotes um zwei Prozent auf 25.700 qm – wobei die innerstädtische Ansiedelung des Lebensmitteldiscounters Lidl hier besonders zu Buche schlägt. Herausgestellt wird aber auch, dass trotz erfolgter Stärkung des innerstädtischen Bereichs, die Daimlerstraße als „Sonderstandort“ weiterhin der stärkste Einzelhandelsstandort in Bardowick ist. Im Rahmen der Fortschreibung werden Empfehlungen zur weiteren Entwicklung des Einzelhandels erarbeitet. Vorgeschlagen wird in diesem Sinne, weiterhin bestehendes Expansionspotential in erster Linie zur weiteren Stärkung des Ortskerns zu nutzen – insbesondere in Form von zentrenrelevanten Angeboten sowie ergänzenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z.B. Drogeriemarkt). Um eine Zersplitterung der Standortstruktur zu verhindern, wird vor einer Neuentwicklung weiterer Einzelhandelspole neben bereits bestehenden Versorgungs-

standorten gewarnt. Für Einzelhandelsvorhaben in Streulagen wird folglich eine restriktive Handhabung empfohlen (vgl. Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbh, 2016).

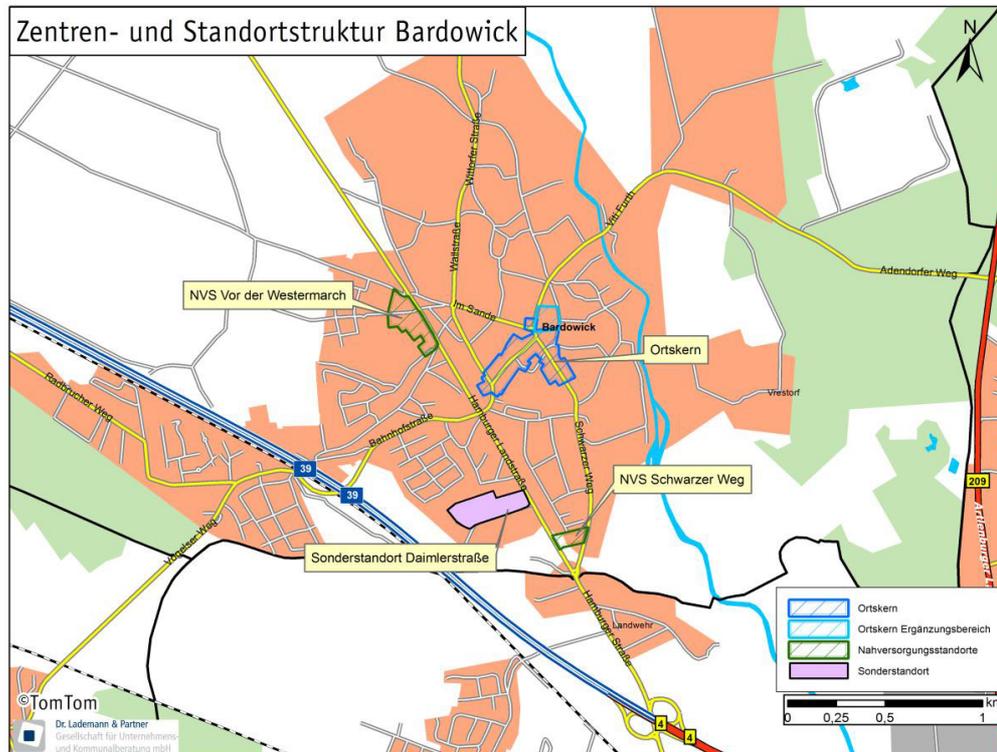


Abbildung 11 Zentren- und Standortstruktur Bardowick

Quelle: Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbh, 2016

### 1.2.5 Lärmaktionsplan

Im Jahr 2016 wurde der „Lärmaktionsplan für den Flecken Bardowick zur Umsetzung der zweiten Stufe der Umgebungslärmrichtlinie“ von der Lärmkontor GmbH erstellt.

Der Lärmaktionsplan für den Flecken Bardowick beschäftigt sich mit den Auswirkungen der dreigleisigen Eisenbahnstrecke, die den Flecken auf 5,5 km der Schienenstrecke mit über 100.000 Zugbewegungen pro Jahr mit Lärmemissionen belastet.<sup>3</sup> Im Zuge der Lärmkartierung des Eisenbahnbundesamtes wurden auch die durch allgemeinen Straßenlärm belasteten Menschen erfasst. Dabei variiert die Lärmbelastung tagsüber und nachts.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Nicht behandelt wird die Belastung durch die A39, da deren Werte unter LDEN 70 db(A) und L<sub>Night</sub> 60 dbA und somit unterhalb der Auslösekriterien für einen Lärmaktionsplan in Niedersachsen liegen.

<sup>4</sup> Hinweis: Eine räumliche Differenzierung der Belastung durch Straßenlärm ist auf Basis des Lärmaktionsplans nicht möglich.

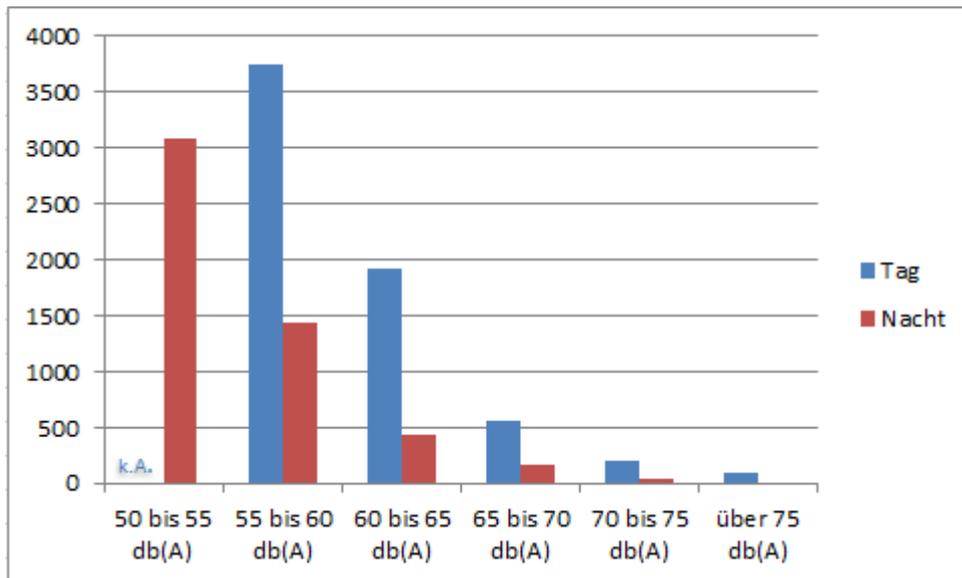


Abbildung 12 Durch Straßenlärm belastete Menschen.  
Quelle: Eigene Darstellung nach Lärmkontor GmbH, 2016

Im Lärmaktionsplan werden stark lärmbelastete Straßenzüge benannt - Straßen innerhalb des Untersuchungsgebietes sind dabei nicht betroffen.

Insgesamt sind 2.763 Wohnungen und zwei Schulen sowie eine Gesamtfläche von 9,85 km<sup>2</sup> von einer Lärmemission von 55-65 db(A) betroffen und einige wenige Wohnungen von 65 bis 75 db(A) und über 75 db(A).

Neben allgemeinen, möglichen Maßnahmen zur Lärmreduktion, wurden im Lärmaktionsplan konkrete ruhige Gebiete ausgewiesen, die nordöstlich des Siedlungsgebietes liegen und sich durch ihre Naturnähe und Naherholungscharakter auszeichnen. Der angestrebte Erhalt dieser ruhigen Gebiete durch die Vermeidung zusätzlicher Lärmbelastung soll in jeder zukünftigen Planung beachtet und geprüft werden (vgl. Lärmkontor GmbH, 2016).

### 1.2.6 Weitere Entwicklungsperspektiven: Um- und Ausbau öffentliche/soziale Einrichtungen

Für verschiedene öffentliche Gebäude im Altdorf bzw. insbesondere auch im Untersuchungsgebiet ergeben sich aktuell bzw. kurz- oder mittelfristig neue Nutzungsperspektiven aufgrund sich verändernder Bedarfe.

Eine Veränderung wird sich für die **Domherrenscheune (Hinterm Dom 1)** ergeben. Das Gebäude wird aktuell durch eine provisorisch eingerichtete Kinderkrippe genutzt. Eine Aufgabe dieser Nutzung am Standort ist kurzfristig vorgesehen. Die Nachnutzung der Domherrenscheune ist derzeit noch offen.



Abbildung 13: Domherrenscheune, derzeit als KiTa genutzt  
Quelle: eigenes Foto, BauBeCon 2017

In einem Container auf dem Grundstück der Domherrenscheune (Hinterm Dom 1) wird derzeit eine **öffentliche Toilette** betrieben. Mit Blick auf das historisch geprägte Domumfeld, welches einen der zentralen Anziehungspunkte auch für auswärtige Besucher der Gemeinde bildet, ist diese Lösung langfristig nicht angemessen. Vor diesem Hintergrund ist die Einrichtung einer Toilettenanlage in einem der Bestandsgebäude vorgesehen. Denkbar wäre dabei die Nutzung des Nebengebäudes auf dem Grundstück Hinterm Dom 2 („alte Waschküche“).



Abbildung 14: Öffentliche Toilette (Hinterm Dom): Containerlösung und möglicher Ersatzstandort  
Quelle: eigenes Foto, BauBeCon 2017

Eine weitere räumliche Umstrukturierung betrifft das sogenannte „**Bajuca**“ (**Bardowicker Jugend Café, Schwarzer Weg 2**). Derzeit erfolgt hier die Schulspeisung. Aufgrund der erfolgten Einführung der Ganztagschule reichen die Kapazitäten dieser Einrichtung allerdings nicht mehr aus. Eine räumliche Erweiterung am Standort ist nicht möglich. Vor diesem Hintergrund ist die Verlagerung der Nutzung an einen neuen Standort erforder-

lich. Die Nutzung der frei werdenden Räume im „Bajuca“ ist in diesem Zuge anzupassen, der Fokus wird dabei auch weiterhin auf dem Thema Jugendarbeit liegen.



Abbildung 15: Bajuca, Schwarzer Weg 2, "Schulmensa"  
Quelle: eigenes Foto, BauBeCon 2017

Eine ausreichend dimensionierte Mensa soll in einem Neubau in Angrenzung an das Schulgelände entstehen. Dieser soll neben der Mensa auch ergänzende Räumlichkeiten für soziale Nutzungen beherbergen und damit bestehenden Bedarfen Rechnung tragen (vgl. auch Teil II, Kapitel 2.3). Im Sinne des Selbstverständnisses der Gemeinde als aktiver Förderer von Kommunikation und Vernetzung (vgl. auch „Sozialraum-ansatz“ Kapitel 2.3) ist dabei eine Ausgestaltung als **multifunktionales Integrationszentrum** vorgesehen.

Genutzt werden soll die Chance, verschiedene derzeit dezentral angesiedelte Nutzungen (Familienarbeit, Seniorenarbeit, Integrationsarbeit) an einem Standort zusammenzuführen, damit noch besser erreichbar zu machen und gruppenübergreifende Synergien zu schaffen. Darüber hinaus sollen Nutzungsoptionen für Veranstaltungen unterschiedlicher Art (Vereinsitzungen, Ausstellungen, Feste etc.) eröffnet werden. Entstehen soll eine zentrale Anlaufstelle für alle Bevölkerungsgruppen als integrativer Ort der Begegnung.

Dafür sollen Räumlichkeiten vielfältig nutzbar sein. V. a. die Mensa soll so ausgestaltet werden, dass hier neben der Schulspeisung auch unterschiedliche öffentliche Veranstaltungen durchgeführt werden können. Sie soll im Erdgeschoss des Neubaus untergebracht werden und u. a. eine Bühne erhalten. Im Dachgeschoss sind größere Gruppenräume vorgesehen. Daneben Beratungs-, Besprechungs- und Begegnungsräume (vgl. Abbildung). Eine barrierefreie Umsetzung ist selbstverständlich. Mit dem multifunktionalen Ansatz kann die zeitliche und räumliche Auslastung und damit der wirtschaftlichere Betrieb der Einrichtung sichergestellt werden.



Abbildung 16: Grundrisse Integrationszentrum – Vorplanung, Erdgeschoss (links) und Dachgeschoss (rechts)  
 Entwurf: ALEX. A. PASKOPULOS Dipl. Ing. Architekt BDA Walter-Bötcher-Str. 13 - 21337 Lüneburg

### 1.3 Regionale Konzepte und Planungen seit 2011

#### 1.3.1 Regionale Handlungsstrategie Region Lüneburg

Die „Regionale Handlungsstrategie 2014 -2020 für das Übergangsgebiet Lüneburg“ ist 2014 von den Ämtern für regionale Landesentwicklung Lüneburg und der Landkreise im Übergangsgebiet Lüneburg erstellt worden.

Herausgestellt wird, u. a. die hohe Relevanz und Impulswirkung der drei Metropolregionen Hamburg, Bremen und Hannover für die Entwicklung der Region Lüneburg. In diesem Sinne wird insbesondere die vorhandene Nähe zu Wissens- und Kompetenzzentren betont, die gerade im Hinblick auf die landesweite Strategie der „intelligenten Spezialisierung“ einen Entwicklungsvorteil darstellt. Hingewiesen wird aber auch auf die große Heterogenität innerhalb der Region und ihrer Teilräume, die als strukturelle Schwäche interpretiert wird. Als regionale Stärken werden u. a. die Aspekte (naturräumliche) Attraktivität sowie eine hohe Innovations- und Wettbewerbsfähigkeit v. a. von kleinen und mittleren Unternehmen unterstrichen.

Daran anknüpfend definiert die Handlungsstrategie vier strategische Ziele, die mittels Aktivitäten innerhalb von sechs Handlungsfeldern erreicht werden sollen. Dabei liegt ein besonderer Schwerpunkt auf den fünf dargestellten kritischen Faktoren (s. Abbildung).



**Abbildung 17 Handlungsstrategie Region Lüneburg (Ämter für regionale Landesentwicklung Lüneburg und der Landkreise im Übergangsgebiet Lüneburg , 2014)**

Das Dokument gibt strategische Hinweise für eine regionale Entwicklung, die im Rahmen der Erarbeitung lokaler Perspektiven zu beachten sind. Konkrete Hinweise zu einzelnen (gerade kleineren) Gemeinden enthält die Strategie nicht. Anhand der räumlichen Bewertung von Teilregionen lässt sich allerdings herausstellen, dass die Handlungsstrategie die Samtgemeinde Bardowick unter der Kategorie des „Umlandes der Metropolen“ fasst. Als besondere Stärke wird für die Raumkategorie insbesondere eine stabile soziodemographische Situation herausgestellt. Vorhandene Schwächen betreffen u. a. ein (relativ geringes) Qualifikationsniveau der Beschäftigten, eine (z. T.) hohe Abhängigkeit von den Zentren (v. a. mit Blick auf die Wohnstandortentwicklung) und eine (in Teilbereichen) geringe Auswirkung von Ausstrahlungseffekten der Metropolen (in Abhängigkeit von der tatsächlichen Entfernung und der Infrastruktur). Daran anknüpfend werden folgende prioritäre Entwicklungsleitlinien definiert:

- Erhalt und Steigerung der Attraktivität der (Mittel-)Zentren
- Ausbau der Verkehrsinfrastruktur
- Sicherstellung einer bedarfsgerechten Breitbandversorgung

Eine Bewahrung und Verstärkung der Vernetzung mit den Zentren Lüneburg und Hamburg kann in diesem Sinne ein Entwicklungspotenzial für die Gemeinde darstellen (Ämter für regionale Landesentwicklung Lüneburg und der Landkreise im Übergangsgebiet Lüneburg , 2014).

### 1.3.2 Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplans 2017

Der Landschaftsrahmenplan ist die regionale Konkretisierung der landesweiten Landschaftsplanung. Er enthält Aussagen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Luft, Tier- und

Pflanzenwelt und Landschaftsbild. Als Abwägungsgrundlage formuliert er Zielsetzungen und Anforderungen an verschiedene Nutzungsbereiche (u. a. Siedlungsentwicklung, Straßenverkehr etc.) aus landschaftsökologischer Sicht. Der 1996 aufgestellte Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Lüneburg wurde seit 2012 fortgeschrieben und im Jahr 2017 abschließend geprüft und veröffentlicht.

Für Bardowick bzw. den Raum Lüneburg-Adendorf-Reppenstedt-Bardowick formuliert der LRP (Landkreis Lüneburg, 2015) unter anderem die klare Zielsetzung, einer Freihaltung von Landschaftsräumen durch Reduzierung/ Ausschluss von Bebauung. Dies vor dem Hintergrund, dass der Raum einerseits einem besonderen Siedlungsdruck und einer intensiven Erholungsnutzung unterliegt und andererseits – klimatisch betrachtet -der einzige Belastungs- und Ausgleichsraum im Landkreis ist. Gleichzeitig wird eine Erhaltung der individuellen Siedlungslandschaften der Stadt bzw. der Gemeinden gefordert (vgl. ebd., S.136, 152f). Hinsichtlich bereits weggefallener ggf. schützenswerter Landschaftsbestandteile (insbesondere durch Nachnutzungen in Form von Landwirtschaft oder Siedlung/Infrastruktur) wird für Bardowick sogar ein vergleichsweise hohes Ausmaß benannt (ebd., S.53).

Weitere ortsbezogene Aussagen charakterisieren die Schutzgüter und Landschaftselemente in der Gemeinde. U. a. wird darauf hingewiesen, dass

- das größte zusammenhängende Grünlandgebiet (200 ha) zur Samtgemeinde gehört (ebd., S.22),
- eine (regional) hohe Dichte an Biogasanlagen und ein hoher Flächendruck durch Biomasseanbau vorliegt (ebd., S.42, S.95),
- es sich um einen Extremstandort mit sehr nährstoffarmen Böden handelt, deren Wasserspeichervermögen bedingt durch Entwässerungsgräben beeinträchtigt ist (S.57, 65),
- die Grundwasserneubildungsrate aufgrund von Versiegelungen vermindert ist (S.90) und
- Handlungsbedarf bei Artenhilfemaßnahmen besteht (ebd. S. 132).

## 2 Thematische Bestandsanalyse

Aufbauend auf einer zusammenfassenden Darstellung der Inhalte der ISEK-Fortschreibung aus dem Jahr 2011, werden im Folgenden die aktuellen Entwicklungen in den verschiedenen Themenbereichen (seit 2011 bis heute) erörtert.

### 2.1 Bevölkerung und Sozialstruktur

Das vorhandene Bevölkerungswachstum von 4,9% in den Jahren 2005-2010 hat sich kontinuierlich fortgesetzt und deutlich verstärkt. Zwischen 2010 und 2015 (Stichtag jeweils 31.12.) lag es im Flecken Bardowick bei 8,36% und in der Samtgemeinde bei 4,6%. Im gesamten Landkreis Lüneburg dagegen ist die Bevölkerung im selben Zeitraum lediglich um 2,1% gewachsen (Landkreis Lüneburg, 2016). Insgesamt leben im Flecken Bardowick 6.867 Menschen (Stand 2015).

Bevölkerungsprognosen liegen für den Flecken Bardowick nicht vor. Die verschiedenen Bevölkerungsprognosen für die Samtgemeinde gehen von einem weiteren Bevölkerungswachstum aus - weichen in der Höhe allerdings voneinander ab. So geht das Niedersächsische Landesamt für Statistik für den Prognosezeitraum 2015 – 2025 von einem Wachstum von 9,5 % aus (17.313 auf 18.961 Einwohner) (vgl. NLS 2017). Die Bertelsmann Stiftung geht für denselben Zeitraum von einem Bevölkerungswachstum von 2,4% (17.313 auf 17.730 Einwohner) aus (vgl. Bertelsmann Stiftung 2017). Die Samtgemeinde Bardowick schneidet dabei im Vergleich zu den Bevölkerungsentwicklungen im Landkreis Lüneburg und in Niedersachsen besser ab. Im Folgenden sind die relativen Bevölkerungsentwicklungen der beiden Prognosen graphisch dargestellt.

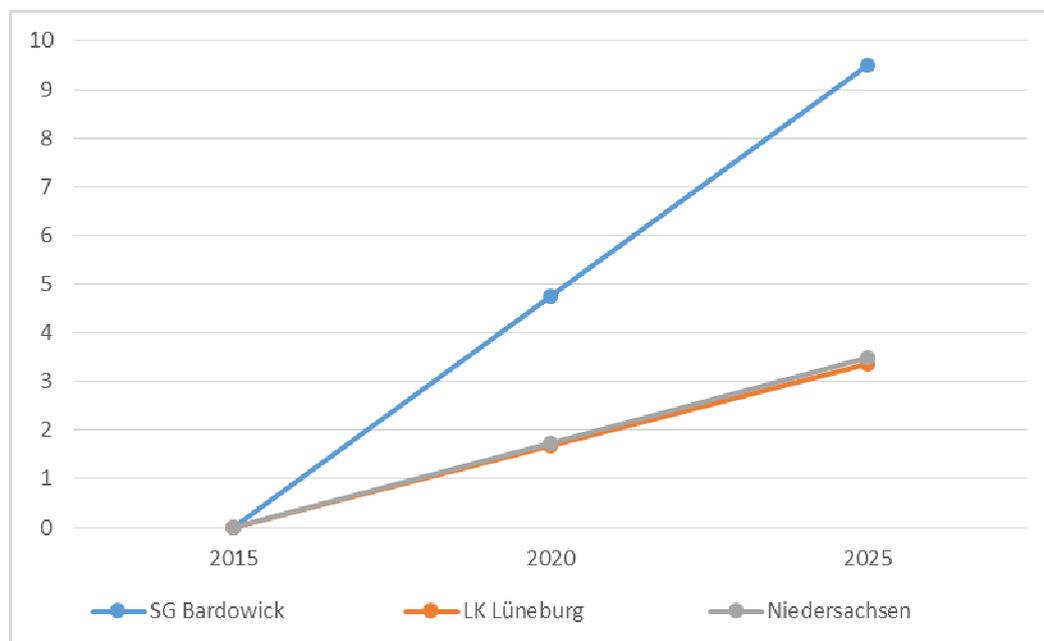
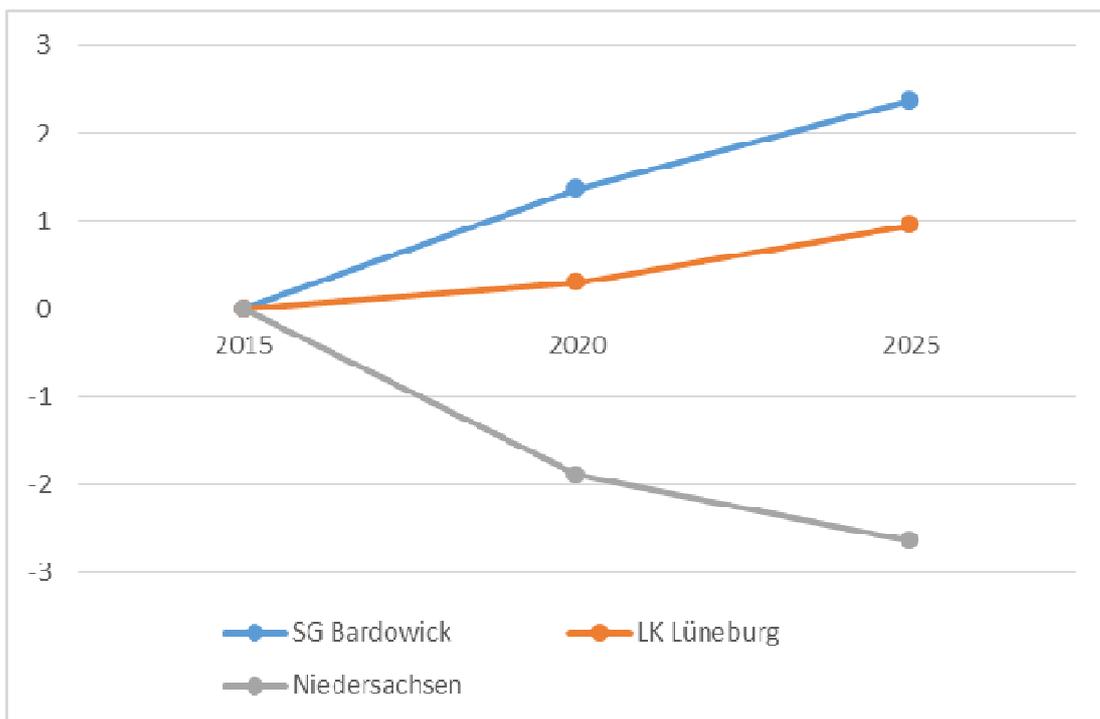


Abbildung 18 Relative Bevölkerungsentwicklung in SG Bardowick, LK Lüneburg, Niedersachsen ab 2015 (%)  
Quelle: Eigene Darstellung nach NLS 2017



**Abbildung 19** Relative Bevölkerungsentwicklung in SG Bardowick, LK Lüneburg, Niedersachsen ab 2015 (%)  
 Quelle: Eigene Darstellung nach Bertelsmann Stiftung 2017

Obwohl diese Entwicklungstendenzen deutlich positiv sind, ist anzumerken, dass aktuelle Prognosen verhaltener ausfallen als jene, die der Fortschreibung des ISEK im Jahr 2011 zu Grunde lagen. Diese gingen teilweise noch von einem etwas stärkeren Bevölkerungswachstum aus.<sup>5</sup> Dennoch erfordern bestehende Wachstumsprognosen ein kontinuierliches Monitoring – u. a. um lokale Infrastrukturbedarfe abschätzen und entsprechend entwickeln zu können.

Die Altersstruktur im Flecken Bardowick weist die für Deutschland typischen Merkmale der urnenförmigen Bevölkerungspyramide mit dem Großteil der Einwohner in den mittleren Jahren und deutlich niedrigeren Zahlen von Kindern und jungen Erwachsenen auf (vgl. Abbildung). Der Altersdurchschnitt liegt bei 41 Jahren und damit deutlich unterhalb des

<sup>5</sup> Prognose des Niedersächsischen Landesamtes für Statistik von 2010 für den Zeitraum 2008 bis 2018: Bevölkerungswachstum von 7,8%, Studie der Bertelsmannstiftung aus 2010: Bevölkerungswachstum von 11,9% von 2006 bis 2025 für die Samtgemeinde Bardowick

deutschlandweiten Wertes (von rd. 44 Jahren). Das Untersuchungsgebiet (Abgrenzung s. Teil II, Kapitel 1.1) weist hinsichtlich der Altersstruktur eine deutlich schwächere Ausprägung der Urnenform im Sinne einer gleichmäßigeren Verteilung auf alle Altersgruppen auf. Das Durchschnittsalter ist hier gegenüber dem Flecken mit 43 Jahren leicht erhöht.

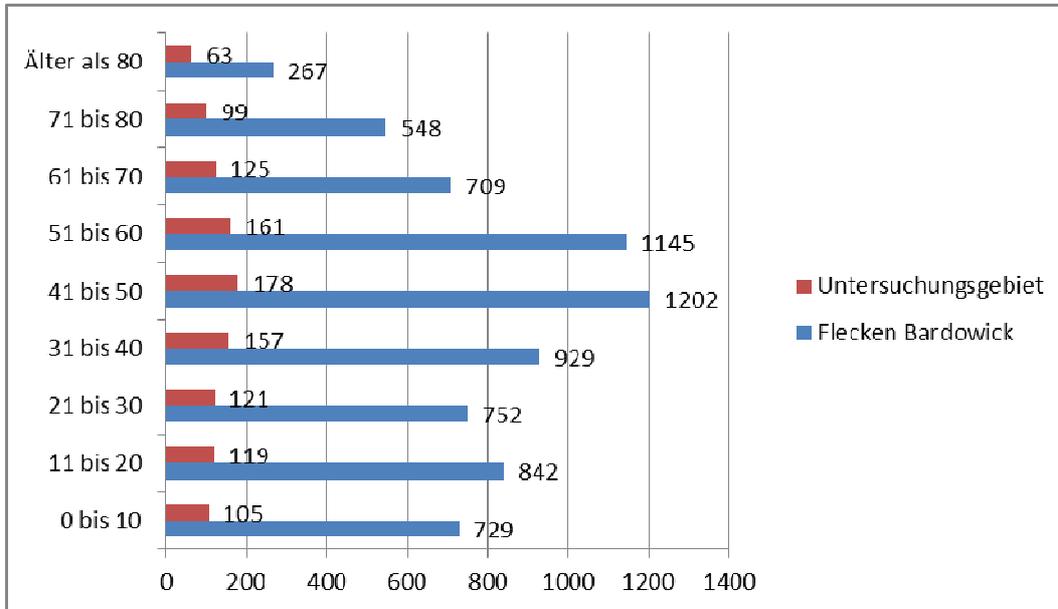


Abbildung 20 Altersstruktur Flecken Bardowick und Untersuchungsgebiet  
 Quelle: (Flecken Bardowick, 2017), eigene Darstellung

In der folgenden Abbildung ist die relative Altersstrukturentwicklung der Samtgemeinde vom Jahr 2012 bis zum Jahr 2030 zu erkennen. Sichtbare Ausprägungen der allgemeinen demographischen Entwicklung in Richtung einer Überalterung zeigen sich mit dem deutlichen prognostizierten Anstieg der Altersgruppen ab 65 (+ 41%) und insbesondere ab 80 Jahren (+81%). Außerdem mit den negativen Werten für alle Altersgruppen unter 45 Jahren (Bertelsmann Stiftung, 2017).

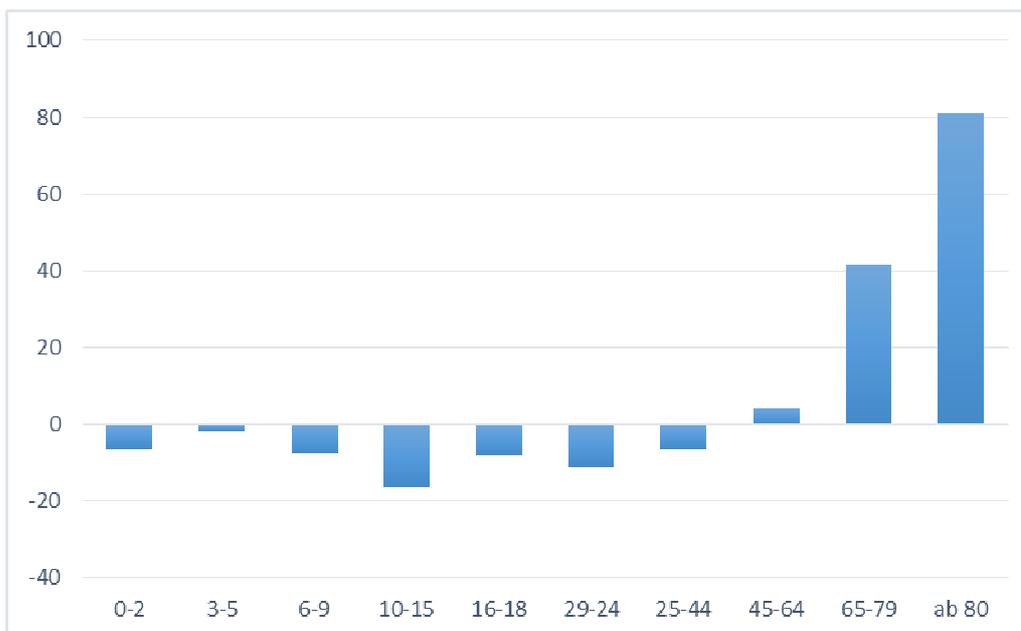


Abbildung 21 Änderung der Altersstruktur in der SG Bardowick von 2012 auf 2030 (%)  
 Quelle: (Bertelsmann Stiftung, 2017)

Im ISEK 2011 wurde dargestellt, dass ein Trend zum Wegzug von kaufkraftstarken 50+-Haushalten besteht, den es aufzuhalten gilt. Für das Jahr 2015 ermittelt die Bertelsmann Stiftung eine positive Wanderungsbilanz für die Bevölkerungsgruppe der 50-65-Jährigen von von 2,9 Personen/1000 Einwohner (Bertelsmann Stiftung, o. J. b) – demnach eine stabile Situation. Mit Blick auf die aktuelle Prognose für die Altersgruppe 45-64 Jahre lässt sich zwar feststellen, dass diese deutlich geringer ausfällt als die im ISEK 2011 abgebildete aus dem Jahr 2006, in der noch ein Anstieg dieser Altergruppe um rd. 35% angenommen wurde (vgl. ebd., S.16). Hier bildet sich allerdings (nur) die natürliche Alterung ab. Dennoch ist aufgrund dieser demographischen Entwicklung mittelfristig mit einer Abnahme des Anteils ‚kaufkraftstarker‘ Bürger zu rechnen.

Das Thema Migration wurde im integrierten Stadtentwicklungskonzept 2007 kurz betrachtet. Zum damaligen Zeitpunkt wurde ein Ausländeranteil von 2,4% ausgewiesen (vgl. ebd., S.18). Heute leben im Flecken Bardowick insgesamt 447 ausländische Staatsangehörige, womit sie 6,5 Prozent der Gesamtbevölkerung ausmachen.<sup>6</sup> Der Ausländeranteil hat sich entsprechend deutlich erhöht, liegt aber immer noch auf einem vergleichsweise moderaten Niveau. Der Großteil der Migranten stammt aus Polen, weitere wichtige Herkunftsländer sind Syrien und Rumänien. Im Untersuchungsgebiet liegt der Ausländeranteil mit rd. 8% darüber. Dabei sei darauf hingewiesen, dass im Gebiet aktuell einige Flüchtlinge (insbesondere aus Syrien) untergebracht sind. Eine Auswertung des Durch-

<sup>6</sup> Zum Vergleich: Ausländeranteil Niedersachsen (2015): 8%, Landkreis Lüneburg (2015): 5,8%, Samtgemeinde Bardowick (2015): 4,5% (Bertelsmann Stiftung, o. J.)

schnittsalters der ausländischen Bevölkerung zeigt, dass dieses mit 31 Jahren rund 10 Jahre unter dem der Gesamtbevölkerung liegt (Datengrundlage: Flecken Bardowick, 2017b).

## **2.2 Stadtentwicklung / Wohnen**

In Ergänzung zur Darstellung der Thematik im ISEK 2007, werden in der Fortschreibung des ISEK einerseits die besondere historische Relevanz und andererseits der zunehmende Bedeutungsverlust des Altdorfs besonderes herausgestellt. Die Entwicklung von Wohngebieten am Ortsrand, die ungesteuerte Einzelhandelsentwicklung an der Hamburger Landstraße sowie der Strukturwandel in der Landwirtschaft werden dabei als Ursachen für diesen Funktionsverlust angeführt (Flecken Bardowick, 2011). Hinzu tritt die im Einzelhandelskonzept herausgestellte Tatsache, dass ein klarer Ortskern mit ausreichender kritischer Masse fehlt, es stattdessen aber dispers verteilte Versorgungsstandorte gibt (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbh, 2016). Daran anknüpfend wird in der Stärkung des Altdorfs eine wesentliche Zielsetzung der Ortsentwicklung gesehen (Flecken Bardowick, 2011).

Dazu beigetragen haben (seit 2011) die im Entwicklungsgebiet Pieperstraße/Große Straße umgesetzten Maßnahmen:

- Einheitliche Gestaltung Bereich Einkaufszentrum Große Straße
- Herstellung rückwärtige Erschließung der Schule und der Parkplatzflächen
- Herstellung rückwärtige Verbindung Große Straße – Pieperstraße und Parkplatzflächen
- Umgestaltung Pieperstraße (vgl. auch Teil II, Kapitel 2.6)

Genauere Ausführungen hierzu sind der ISEK-Fortschreibung 2011 zu entnehmen. Bisher noch nicht realisiert werden konnte die ebenfalls angestrebte Umgestaltung der Großen Straße (vgl. auch PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 2010). Vorgesehen ist hier insofern weiterhin der Umbau des Kreuzungsbereichs mit der Straße Im Sande sowie einer Überarbeitung von Fuß- und Radwegen sowie Querungshilfen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit (vgl. auch Teil II, Kapitel 2.6).

Im Zuge einer Aufwertung des Hauptgeschäftsbereiches spielt daneben auch die attraktive Gestaltung seines südwestlichen Eingangsbereiches eine Rolle (vgl. Teil III, Kapitel 2.2.1). Im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes ist dabei auch der Kreuzungsbereich Pieperstraße/Hamburger Landstraße/Bahnhofstraße und die dort angrenzende (z. T. historische) Bebauung mit einzubeziehen.

Auch weiterhin setzt die Gemeinde mit der Festlegung eines „denkmalpflegerischen Interessenbereichs“, einer Erhaltungssatzung und einer örtlichen Bauvorschrift sowie einer aktiven Bebauungsplanung v. a. im Altdorf verschiedene Planungsinstrumente ein, um die historische Bebauung und die gewachsene Siedlungsstruktur zu sichern, Fehlentwicklungen zu vermeiden und Neuentwicklungen zu lenken. Dabei gibt es ein klares Bekenntnis dazu, die Einzelhandelsentwicklung auf den Ortskern, insbesondere den Einkaufsbereich Pieperstraße/Große Straße zu konzentrieren. Darüber hinaus soll auch eine Bebauung landwirtschaftlicher (Brach-)Flächen innerhalb der Bebauungsstrukturen nur mit Augenmaß erfolgen, um die prägende, weitläufige Struktur (im Wesentlichen) zu

erhalten. Vor dem Hintergrund der hohen Relevanz der Gemeinde als Wohnstandort kommt dabei als Nachnutzungsoption insbesondere Wohnen (u. a. auch Seniorenwohnen) – ggf. kombiniert mit Fremdenverkehrseinrichtungen (Hotel) - in Frage. Laufende Bauprojekte (z. B. Wallstraße (Wohnen), Blöckenstraße (Seniorenwohnen)) zeigen in diese Richtung. Dabei ist kritisch anzumerken, dass die wohnungsorientierte Nachnutzung ehemaliger Hofstellen und der gleichzeitige (Weiter-)Betrieb vorhandener landwirtschaftlicher Nutzungen im Ortskern auch Konfliktpotenzial aufwirft (z. B. im Zusammenhang mit frühmorgendlichen Belieferungen der Großmärkte oder im Rahmen der Erntezeiten).

Hinsichtlich der vorhandenen v. a. historischen Bausubstanz, die eine wichtige Visitenkarte für den Flecken Bardowick und insbesondere für das Altdorf bildet, lässt sich aktuell feststellen, dass sich ein großer Teil des Bestandes – u. a. auch einzelne denkmalgeschützte Gebäude - in mangelhaftem baulichem Zustand befindet. Einzelne – z. T. stark sanierungsbedürftige - ortsbildprägende Gebäude stehen zudem bereits heute leer bzw. sind minderwertig genutzt (u. a. Restaurant Domschänke in unmittelbarer Nachbarschaft zum Dom, Eckgebäude Pieperstraße/Große Straße). Für weitere Gebäude ist mittelfristig ein Leerstand/eine Unternutzung absehbar (u. a. Domherrnscheune). Eine Modernisierung und Instandsetzung der historischen Gebäude ist insofern angezeigt.

Als Ergänzung zur Fortschreibung des ISEK 2007/2011 soll hier mit Blick auf das Untersuchungsgebiet das Thema Eigentumsverhältnisse kurz angesprochen werden. Abgesehen von Grundstücken im Besitz des Flecken oder der Samtgemeinde Bardowick (ca. 60 Grundstücke, insbesondere Straßen und öffentlichen Einrichtungen) sind die Grundstücke in privater Hand. Aktiv sind eine Grundstücksgesellschaft, die fünf Objekte besitzt und ein Fonds mit acht Bestandsobjekten. Von den rd. 330 Grundstücken im Besitz privater Einzeleigentümer nutzen rd. die Hälfte (ca. 170) die Objekte selbst.<sup>7</sup> (Flecken Bardowick, 2017c).

### **2.3 Infrastruktur, Bildung, Wissenschaft**

Eine Weiterqualifizierung der örtlichen (Weiter-)Bildungsinfrastruktur hat nach 2011 mit der Eröffnung der neuen Bücherei im Alten und Neuen Männerhaus stattgefunden (vgl. Teil II, Kapitel 2.5). Die zuvor für die Bücherei genutzten Räumlichkeiten im Gebäude der Sparkasse an der Großen Straße beherbergen aktuell die soziale Beratungsstelle der Samtgemeinde.<sup>8</sup>

Hinsichtlich der vorhandenen Grundschule im Flecken hat sich gegenüber 2011 keine wesentliche Änderung ergeben. Das Kinderbetreuungsangebot wurde hingegen im Jahr 2016 um eine weitere, integrative Krippe („Sonnenkinder“) an der Großen Straße ergänzt. Die insgesamt maximal 30 Plätze teilen sich auf zwei Gruppen auf, wobei eine Gruppe

---

<sup>7</sup> Selbstnutzung: Eigentümeradresse = Objektadresse

<sup>8</sup> Hinweis mit Blick auf die ISEK-Fortschreibung 2011: Erläuterungen hinsichtlich des nahversorgungsrelevanten Angebotes: vgl. Teil II, Kapitel 2.4 .

eine Vormittags- und eine Gruppe eine Ganztagesbetreuung ermöglicht. Aufgrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums und insbesondere auch der hohen Zuwanderung von Familien, ist das vorhandene Angebot zu sichern, bzw. ggf. auch punktuell weiter auszubauen.

Hinsichtlich des weiterführenden Schulangebotes wurde im Jahr 2013 eine neue kombinierte Oberschule eingerichtet, die eine Ganztagsbetreuung anbietet. Seitdem hat sukzessive eine Verlagerung der Schülerzahlen von der Haupt- sowie von der Realschule auf diese neue Schule stattgefunden. 2015 wurden dort 224 Schüler betreut. Damit korrespondieren geringere Schülerzahlen an Haupt- und an der Realschule: An der Hauptschule wurden im Jahr 2015 nur noch 52 Schüler, an der Realschule 254 Schüler angemeldet (vgl. untenstehende Tabelle).

Insgesamt ergibt sich seit 2008 für den weiterführenden Schulbereich (Haupt-, Real- und Oberschule) ein Zuwachs der Schülerzahlen von 2,7% (Niedersächsisches Landesamt für Statistik, 2001-2016). Deutlich rückläufig haben sich allerdings die Schülerzahlen der Grundschule seit 2008 entwickelt. Hier lässt sich ein Rückgang von 14,2% ermitteln. Gegenüber 2011 liegt der Rückgang allerdings lediglich bei 0,5% (vgl. ebd. und s. untenstehende Tabelle). Vor diesem Hintergrund ist mittelfristig auch an den weiterführenden Schulen mit stagnierenden/rückläufigen Zahlen zu rechnen.<sup>9</sup>

**Tabelle 2: Schülerzahlen nach Schulform, Flecken Bardowick 2008 und 2015**

	2008	2015	Veränderung in %
Hauptschule	135	52	-61,5
Realschule	381	254	-33,3
Oberschule	0	224	./.
Grundschule	436	374	-14,2
<b>insgesamt</b>	<b>952</b>	<b>904</b>	<b>-5,0</b>

Quelle: Datengrundlage Niedersächsisches Landesamt für Statistik, 2001-2016, eigene Darstellung

In Verbindung mit der neuen Ganztagesbetreuung ist ein Ausbau von Infrastrukturen erforderlich. Zeitnah sind die Räumlichkeiten für die Schulspeisung zu erweitern. Am aktuellen Standort („BaJuCa“) ist dies nicht möglich, insofern ist die Errichtung eines Neubaus geplant. Seine Nutzung soll sich allerdings nicht auf die Schulspeisung beschränken. Vielmehr ist die Einbettung dieser Nutzung in ein umfassendes, multifunktionales Konzept vorgesehen (vgl. Teil II, Kapitel 1.2.6). Für die frei werdenden Räumlichkeiten im „BaJuCa“ sind in diesem Zusammenhang sinnvolle Nachnutzungen zu finden. Seine Funktion als zentrale Anlaufstelle und Veranstaltungsort im Rahmen der Jugendarbeit ist sicherzustellen (vgl. Flecken Bardowick, 2007).

Einen wichtigen Stellenwert in der Samtgemeinde hat die Jugendarbeit. Zentral ist dabei das Sozialraumprojekt, welches die Jugendhilfe des Landkreises Lüneburg erweitert. Das freiwillige und niedrigschwellige pädagogische Beratungs- und Unterstützungsangebot

<sup>9</sup> Vgl. auch die im ISEK 2011 zitierte Prognose aus dem Jahr 2008: Hauptschule: -24%; Realschule + 15% von 2007/2008 bis 2021/2022

richtet sich v. a. an Familien, Kinder und Jugendliche und fördert nicht zuletzt die Kommunikation und Vernetzung. Seit 2014 erweitern Angebote im Bereich der Seniorenarbeit und der Flüchtlingsintegration das Sozialraum-Netzwerk - u. a. in Form von regelmäßigen Treffen und Informationsabenden. Ein weiterer Ausbau dieser Bereiche ist vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen (Bevölkerungsentwicklung (vgl. Teil II, Kapitel 2.1) und Wohnangebote (vgl. Teil II, Kapitel 4.2.2)) vorgesehen. Eine Restriktion für diese Art des sozialen Angebotes bildet die mangelnde Verfügbarkeit geeigneter Räumlichkeiten. Derzeit werden letztere angemietet. Dabei laufen wichtige Verträge in absehbarer Zeit aus. Um Angebote langfristig zu sichern, bedarfsgerecht zu gestalten und weiter auszubauen sind neue Lösungen zu finden. Vor diesem Hintergrund stehen die Überlegungen zur Neuerrichtung eines multifunktionalen Familien- und Integrationszentrums (vgl. Teil II, Kapitel 1.2.6).

Hinsichtlich Infrastrukturen für Menschen mit Behinderungen gibt es bisher keine besonderen Angebote. Das Thema Barrierefreiheit spielt aber bei der Ausführung von öffentlichen Baumaßnahmen und Verkehrsinfrastrukturen eine Rolle. Im Zuge der Ortskernsanierung soll der Thematik besondere Beachtung zukommen (vgl. Teil II, Kap. 2.3).

## **2.4 Wirtschaft und Arbeitsmarkt**

In der ISEK-Fortschreibung 2011 werden die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Flecken grundsätzlich positiv beurteilt. Mit Blick auf das Einzelhandelsgutachten 2010 werden dabei v. a. für die Einzelhandelsentwicklung deutliche Impulse herausgestellt.

### **Einzelhandelssituation und -entwicklung<sup>10</sup>**

Aktuelle statistische Werte unterstreichen eine positive Entwicklungstendenz für den Einzelhandel seit 2010. So lag der Bruttoumsatz im Einzelhandel im Jahr 2015 bei 60,8 Millionen Euro und damit 2,4 Mio. Euro über dem Vergleichswert aus 2010. Das Kundenpotenzial ist in etwa entsprechend der Prognosen gestiegen - 2015 belief es sich auf 18.129 Personen. Das damit verbundene einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial lag 2016 mit 104,9 Mio. Euro sogar rd. 7 Mio. Euro über dem Prognosewert aus 2010. Bis 2020 werden sowohl hinsichtlich des Kunden als auch hinsichtlich des Nachfragepotenzials weitere Zuwächse erwartet.

Hinsichtlich der räumlichen Zusammensetzung der Nachfrage konnte ermittelt werden, dass 2016 knapp 40 % (38,3 Mio. Euro) des einzelhandelsrelevanten Nachfragepotenzials in Bardowick selbst verortet war. Davon haben etwa zwei Drittel (rd. 25 Mio. Euro) zu den

---

<sup>10</sup> Die in diesem Abschnitt dargestellten Inhalte sind im Wesentlichen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für den Flecken Bardowick (Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbh, 2016) entnommen.

örtlichen Einzelhandelsumsätzen beigetragen und rund 41% des Einzelhandelsumsatzes ausgemacht.

Gesteigert werden (+2%) konnte seit 2010 auch die einzelhandelsrelevante (aktiv betriebene) Verkaufsfläche im Flecken. 2015 wurden 25.700 m<sup>2</sup> Geschäftsfläche bewirtschaftet. Insbesondere die Flächen im Ortskern konnten (v. a. durch Ansiedlung des Lebensmittel-discounters LIDL) deutlich, auf 2675 m<sup>2</sup> (+108%) ausgeweitet werden. Wesentliche Veränderungen an den Standorten entlang der Hamburger Landstraße betrafen eine Verlagerung und Erweiterung des Penny-Marktes, die Aufgabe von BB Leuchten, Domkellerei und Schlecker sowie die Erweiterung des Rewe-Marktes.<sup>11</sup> Derzeit erfolgt eine Erweiterung der Verkaufsflächen des Aldi-Marktes am Standort Vor der Westermarsch von 790 auf 1.200 m<sup>2</sup>.

Bedingt durch ein sehr starkes Bevölkerungswachstum (vgl. Teil II, Kapitel 2.1) fiel die Entwicklung der Verkaufsflächendichte negativ aus. Von 2010 – 2015 ist eine Abnahme um 260 m<sup>2</sup> auf 3780 m<sup>2</sup>/ 1000 Einwohner zu verzeichnen.

Die nach wie vor vorhandene disperse Verteilung der Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Gemeinde stellt für die räumliche Entwicklung auch weiterhin eine Herausforderung dar: Obwohl der nahversorgungsrelevante Einzelhandel sich – heute stärker als noch 2010 – auf den Ortskern konzentriert, fehlt es insbesondere hier immer noch an „kritischer Masse“. Verstärkt wird diese Situation nicht zuletzt auch durch einen zunehmenden Internethandel und die Nähe zu Lüneburg. Darüber hinaus ist - obwohl 62 Ladengeschäfte im Flecken verortet sind (Stand: 2015) und eine fußläufige Nahversorgung größtenteils<sup>12</sup> sichergestellt ist - das Angebot weiterhin lückenhaft. So bedarf es z. B. noch eines Drogeriefachmarkts, um das Nahversorgungsangebot weiter auszudifferenzieren und aufzuwerten. Auch die starke Discountorientierung (im Gemeindegebiet war 2016 nur ein Vollsortimenter verortet) stellt eine Schwäche des örtlichen Angebotes dar. Nicht zuletzt prägten 2016 fünf Leerstände im Einzelhandel den Standort negativ - allein im Hauptgeschäftszentrum waren drei Leerstände zu verzeichnen.

### **Sonstige sozioökonomische Eckdaten<sup>13</sup>**

Die Bertelsmann Stiftung ordnet die Samtgemeinde dem Demographietyp „wohlhabende Kommune in ländlichen Räumen“ zu (vgl. Bertelsmann Stiftung, o. J.c). Damit verbunden sind stabile bzw. sogar überdurchschnittlich positive sozioökonomische Eckdaten: U. a. lag der Anteil der Arbeitslosen an den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Samt-

---

<sup>11</sup> In diesem Zuge hat an den Standorten Daimlerstraße, Schwarzer Weg, Vor der Westermarsch insgesamt eine Reduzierung der Verkaufsflächen stattgefunden.

<sup>12</sup> Im westlichen Gemeindegebiet ist eine räumliche Versorgungslücke in der Nahversorgung zu konstatieren. Das Einwohnerpotenzial reicht hier jedoch nicht aus, um einen klassischen Nahversorger anzusiedeln. Alle weiteren Bereiche des Gemeindegebiets waren 2016 jedoch gut versorgt und fanden in fußläufiger Entfernung ein entsprechendes Angebot vor.

<sup>13</sup> Datengrundlage: Bertelsmann Stiftung, o.J.d

gemeinde im Jahr 2015 bei (nur) 4,1%. Diese Quote ist seit 2013 um 0,9 %-Punkte gesunken.<sup>14</sup> Die Kaufkraft je Haushalt lag 2015 bei 57.163 €/Jahr und ist damit gegenüber 2013 um rd. 4.000 € gestiegen.

Hinsichtlich der Beschäftigungssituation – die in der ISEK-Fortschreibung nicht näher dargestellt ist – ergibt sich gegenüber 2007 eine Steigerung der Beschäftigungsquote auf 57,8% im Jahr 2015.<sup>15</sup> Dabei liegt der Beschäftigungsanteil im primären Sektor weiterhin bei verhältnismäßig hohen 7,1%.<sup>16</sup> Einen relativ hohen Zuwachs (22,4% zwischen 2010 und 2015) verzeichnet allerdings auch der Bereich der unternehmensorientierten Dienstleistungen.

Nach wie vor negativ ist der Pendlersaldo der Samtgemeinde. Im Jahr 2015 betrug der (rechnerische) Pendlerverlust pro 100 erwerbsfähige Einwohner 33,4 Personen. Entsprechend gering fällt die Arbeitsplatzzentralität aus. 2015 lag sie bei 0,4.

Insgesamt lassen sich insofern die in den vorigen ISEK-Versionen dargestellten sozioökonomischen Rahmenbedingungen sowie die vorhandene positive Situation bestätigen.

## **2.5 Tourismus, Kultur, Freizeiteinrichtungen**

In der Fortschreibung des ISEK 2011 werden die Entwicklungsgebiete „Am Markt“ und „Nikolaihof“ als kulturhistorische Standorte mit hoher touristischer Bedeutung besonders herausgestellt. Nachdem in 2011 die Gestaltung des Bereiches „Am Markt“ bereits größtenteils abgeschlossen war, befanden sich große Teile der Arbeiten zur Aufwertung der Entwicklungsgebietes Nikolaihof noch in der Umsetzung bzw. Planung. Hier konnten bis heute unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln sowie Mitteln der Stiftung St. Nikolaihof weitere Maßnahmen realisiert werden. So wurde die Sanierung der Kapelle St. Nikolai im Jahr 2013 abgeschlossen.

---

<sup>14</sup> Trotz dieser derzeit positiven Entwicklung am Arbeitsmarkt sei darauf verwiesen, dass auch bei Firmen im Umfeld des Fleckens ein Abbau von Arbeitsplätzen zu verzeichnen ist.

<sup>15</sup> Steigerung der Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit 2010 um +30,5%

<sup>16</sup> Anteil sekundärer Sektor 2015: 34%, Anteil tertiärer Sektor 2015: 58,9%.



**Abbildung 22: Altes und neues Männerhaus**  
Quelle: Angelis und Partner mbB, 2016

Darüber hinaus wurden die Gebäude Altes und Neues Männerhaus restauriert und durch einen modernen Verbindungsbau ergänzt. Seit 2015 werden die Gebäude als Bücherei genutzt (vgl. Angelis und Partner mbB, 2016). Auch erste Maßnahmen der Freiraumgestaltung (u. a. die Herstellung der Wegeverbindung zum Eichenhof) wurden bereits umgesetzt. Noch nicht erfolgt ist bisher die Entwicklung der Bausubstanz des Provisorates (vgl. Samtgemeinde Bardowick, 2017).

Das Gastronomieangebot in Bardowick hat im Jahr 2013 mit der Eröffnung eines Cafés in der alten Mühle (Mühlenstraße 38) eine Aufwertung erfahren. Mit Platz für 70 Gäste werden am Standort Kuchen und Torten aus heimischem Korn angeboten. Daneben sind auch Führungen durch die 200 Jahre alte Mühle möglich. Dennoch bleibt das Gastronomieangebot weiterhin ausbaufähig. Das lokale Restaurant-Angebot beschränkt sich auf einzelne traditionelle Gasthäuser sowie jeweils ein Angebot aus der italienischen und chinesischen Küche und einige Imbisse (vgl. Samtgemeinde Bardowick 2017). Insbesondere einzelne traditionelle Gasthäuser sind (durch fehlende Generationsnachfolge) von Betriebsaufgaben bedroht. Bereits seit dem Jahr 2012 reißt die Schließung des Lokals Domschänke ein Loch in das örtliche Angebot. Angesichts des enormen touristischen Potenzials, welches der Flecken durch seine Bauwerke von erheblicher kulturhistorischer Bedeutung (v. a. Dom, Nikolaihof) aufweist, muss diese defizitäre Ausstattung im Fremdenverkehrs- und Gaststättenbereich besonders kritisch beurteilt werden.

Übernachtungsmöglichkeiten sind in Bardowick auch weiterhin nur unzureichend vorhanden. Zur Verfügung stehen lediglich drei Ferienunterkünfte<sup>17</sup>. Gästezimmer werden auch weiterhin nicht angeboten.

Eine weitere Problematik liegt in der Wahrnehmbarkeit der kulturhistorisch bedeutsamen Einrichtungen für den externen Besucher. Die Objekte sind auf verschiedene Standorte im Flecken verteilt und teilweise von (Wohn-)Bebauung umschlossen (Dom, Museum im Gildehaus). Eine zentrale Stellplatzanlage gibt es entsprechend nicht und die den Anlagen

---

<sup>17</sup> Zwei Ferienwohnungen und ein Ferienhaus

zugeordneten Stellplätze fallen im Ortsbild teilweise kaum auf. Ortsdurchfahrten mit hohem Verkehrsaufkommen (s. u.) verhindern zudem eine nähere Betrachtung des baulichen Umfeldes. Die Wirkung der Stätten als „Tourismusmagneten“ ist insofern – gerade was „Spontanbesuche“ betrifft – eingeschränkt.

Externe Besucher werden in Bardowick auch durch Veranstaltungen/Festivitäten ange- lockt. Allem voran zieht das Erntefest jedes Jahr hunderte Besucher in den Flecken. Hauptveranstaltungsort ist der zentrale Festplatz. Gelegen an der Straße „Hinter der Worth“, befindet er sich abseits der Versorgungsschwerpunkte; eine (fußläufige) Vernet- zung besteht nicht. Darüber hinaus wäre eine Neugestaltung der Fläche (z. B. mit Einrich- tung von Tribünen) wünschenswert um erweiterten Gestaltungsspielraum bei der Durch- führung von Veranstaltungen zu ermöglichen. Bei der Umsetzung von Veranstaltungen ist (auch zukünftig) selbstverständlich die zentrale Lage des Platzes im Dorfgebiet – insbe- sondere in Form von Lärmschutzvorkehrungen – zu beachten.

Ausbau-/Erneuerungsbedarf besteht zudem hinsichtlich einer öffentlichen Toilettenanla- ge im Domumfeld. Die derzeitige Containerlösung wird der hohen touristischen Relevanz des Doms/Standortes in keiner Weise gerecht (vgl. auch Teil II, Kapitel 1.2.6).

## 2.6 Verkehr

Hinsichtlich der im Allgemeinen guten Anbindung der Gemeinde an den überörtlichen Verkehr (über Autobahn, Bus, Bahn) haben sich gegenüber den Darstellungen in den vorangegangenen ISEK-Versionen keine wesentlichen Änderungen ergeben. Schwächen im ÖPNV an Wochenenden und in den Abendstunden bestehen weiterhin.<sup>18</sup> Ergänzend sei angemerkt, dass die ÖPNV-Linienführung im Ortskern durch wechselnde Haltestellen und fehlende Anbindungen zwischen zentralen Ortslagen und dem Bahnhof sowie dem Gewerbegebiet Wittorfer Heide nicht optimal ist. Durch eine neue Prioritätensetzung bei der Bedienung von Mitgliedsgemeinden der Samtgemeinde hat sich zudem für einzelne Ortsteile (z. B. Radbruch) eine verschlechterte Bedienung ergeben.

Persistent ist auch die Verkehrsproblematik die von den Ortsdurchfahrten der Kreisstra- ßen ausgeht.<sup>19</sup> V. a. die K30/51 (Große Straße/Große Brückenstraße) verursacht – trotz Umsetzung einzelner Umbaumaßnahmen – nach wie vor eine erhebliche Verkehrsbelas-

---

<sup>18</sup> Während unter der Woche, insbesondere während der Schulzeiten eine gute, mindestens halbstündliche Busanbin- dung primär nach Lüneburg und auch in umliegende Dörfer besteht, werden die Busverbindungen zum Abend hin weiter auseinander getaktet. Ab 21 Uhr fahren keine Busse mehr. Am Wochenende fährt nur noch eine Buslinie häufiger als zwei Mal am Tag: samstags etwa stündlich von 7 bis 24 Uhr; sonntags etwa stündliche von 14 bis 20 Uhr (Nimbus 2017).

<sup>19</sup> Allein durch das Untersuchungsgebiet verlaufen mit der Straße Hinter der Worth und der Großen Straße/Große Brückenstraße zwei Hauptverkehrsstraßen (Kreisstraßen)

tung. In Einzelfällen haben grundsätzlich sinnvolle Umbauten v. a. in Verbindung mit der weiterhin geltenden Tempo-50-Regelung neue Gefahrenquellen hervorgebracht.<sup>20</sup>

Neben einer allgemeinen Gefährdung der Verkehrssicherheit ist damit v. a. im Bereich des Hauptgeschäftszentrums nicht zuletzt auch eine Attraktivitätsmindernde Barrierewirkung verbunden.

Bereits in der ISEK-Fortschreibung 2011 wurde auf die Herabstufung der Pieperstraße (Hauptgeschäftsstraße) zur Gemeindestraße (Tempo 30) hingewiesen. Daran anknüpfend hat ein Umbau der Straße stattgefunden. Durch Umsetzung einer weitestgehend ebenen, einheitlich gestalteten Oberfläche, die die Fahrbahn, die Gehsteige und z. T. die privaten Vorzonen einbezieht, wurde der Straßenraum optisch aufgeweitet und barrierefrei gestaltet. Am westlichen Ende wurde eine Platzfläche angelegt, auf der einmal wöchentlich ein Markt stattfindet. Darüber hinaus wurden entlang der Straße Stellplätze geschaffen. Einzelne Ausstattungselemente (Bäume, Bänke) erhöhen die Aufenthaltsqualität. Trotz der erfolgten Maßnahmen fließt allerdings nach wie vor Verkehr in erheblicher Menge über die Straße.



**Abbildung 23: Neugestaltete Pieperstraße**  
Quelle: eigenes Foto, BauBeCon 2017

Als Grundlage für eine Verbesserung von Sicherheit, Aufenthaltsqualität und Einkaufserlebnis im Hauptgeschäftsbereich des Fleckens wird aktuell eine Temporeduktion für Teile der Großen Straße angestrebt. Für den Bereich zwischen den Hausnummern 9A (alter Sparmarkt) und 6A (Höhe neues Pflegeheim) bzw. ggf. auch darüber hinaus bis zur Großen Brückenstraße (hinter Am Markt) wird eine Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 50 auf 30 km/h angestrebt. Ein entsprechender Antrag wurde vom Flecken Bardowick im März 2017 beim Landkreis Lüneburg gestellt. Parallel dazu laufen erste Voruntersuchungen und Gespräche bezüglich eines Ausbaus (Seitenräume, Bepflanzung) der Straße Im Sande. Geprüft wird eine potenzielle Umstufung der Gemeindestraße zu einer Kreisstraße. In diesem Zuge wird auch die Errichtung einer Querungshilfe im Bereich der Einmündung Steinstraße angedacht. Letztere soll die fußläufige Vernetzung

---

<sup>20</sup> U. a. führt die Kombination aus einem Zebrastreifen in Kurvenlage und der Anlage von Parkplätzen in Angrenzung an die Große Straße auf Höhe Am Markt zu neuen Konflikten.

im Ortskern verbessern, die sich nach wie vor unzureichend bzw. an einzelnen Stellen lückenhaft darstellt.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs sei erwähnt, dass das Angebot im Flecken zwar umfangreich ist (dazu beigetragen hat auch die Neuanlage von Stellplätzen im Hauptgeschäftszentrum, vgl. Teil II, Kapitel 2.2), sich allerdings – anknüpfend an die räumliche Streuung des Versorgungsangebotes - auf zahlreiche Einzelstandorte verteilt. Teilweise ist die Auffindbarkeit der Anlagen darüber hinaus eingeschränkt (Innenhoflagen, Abschirmung vom Straßenraum durch Bepflanzung etc.).

## **2.7 Ökologie, Grün- und Freiflächen**

Auch im Bereich Grün- und Freiflächen hat seit 2011 keine wesentliche Entwicklung stattgefunden. Nach wie vor prägen unterschiedlich genutzte Freiflächen (öffentliche und private Grünflächen, landwirtschaftliche Nutzflächen) den Ortskern. Entwicklungstendenzen in Richtung eines strukturell bedingten Brachfallens landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie einzelne Vernetzungsdefizite bei den Grünflächen bestehen auch weiterhin.

Darüber hinaus lässt sich aktuell feststellen, dass einzelne öffentliche Grünanlagen (z. B. Grünanlage am Viti-Turm) hinsichtlich ihrer Gestaltung und ihrer barrierefreien Zugänglichkeit deutliche Mängel aufweisen und damit in ihrer Nutzbarkeit eingeschränkt werden und/oder das Ortsbild negativ beeinflussen.

Direkten Einfluss auf die örtliche Entwicklung hatte indes die Neuausweisung des Überschwemmungsgebietes (UESG) der Ilmenau im April 2016. In diesem Zuge wurden die Grenzen des Bereiches, in dem ein Hochwasser statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100) ermittelt und (größtenteils) formalrechtlich als nicht überbaubare Bereiche fixiert. Insbesondere am östlichen Rand der Gemeinde wird damit die weitere Siedlungsentwicklung zugunsten des Hochwasserschutzes eingeschränkt (s. Abbildung).

Im Zusammenhang mit der Hochwassersituation im Flecken sei auch auf die Wasserstandsregulierung der Ilmenau hingewiesen. Auswirkungen der Wasserstands Anpassung betreffen die Gründung von Gebäuden. Bei Einbau von Sohlschwellen wird die Hochwassergefahr gesteigert. Private Vorsorgemaßnahmen zur Wasserstands Anpassung sind insofern im Gebiet sinnvoll.

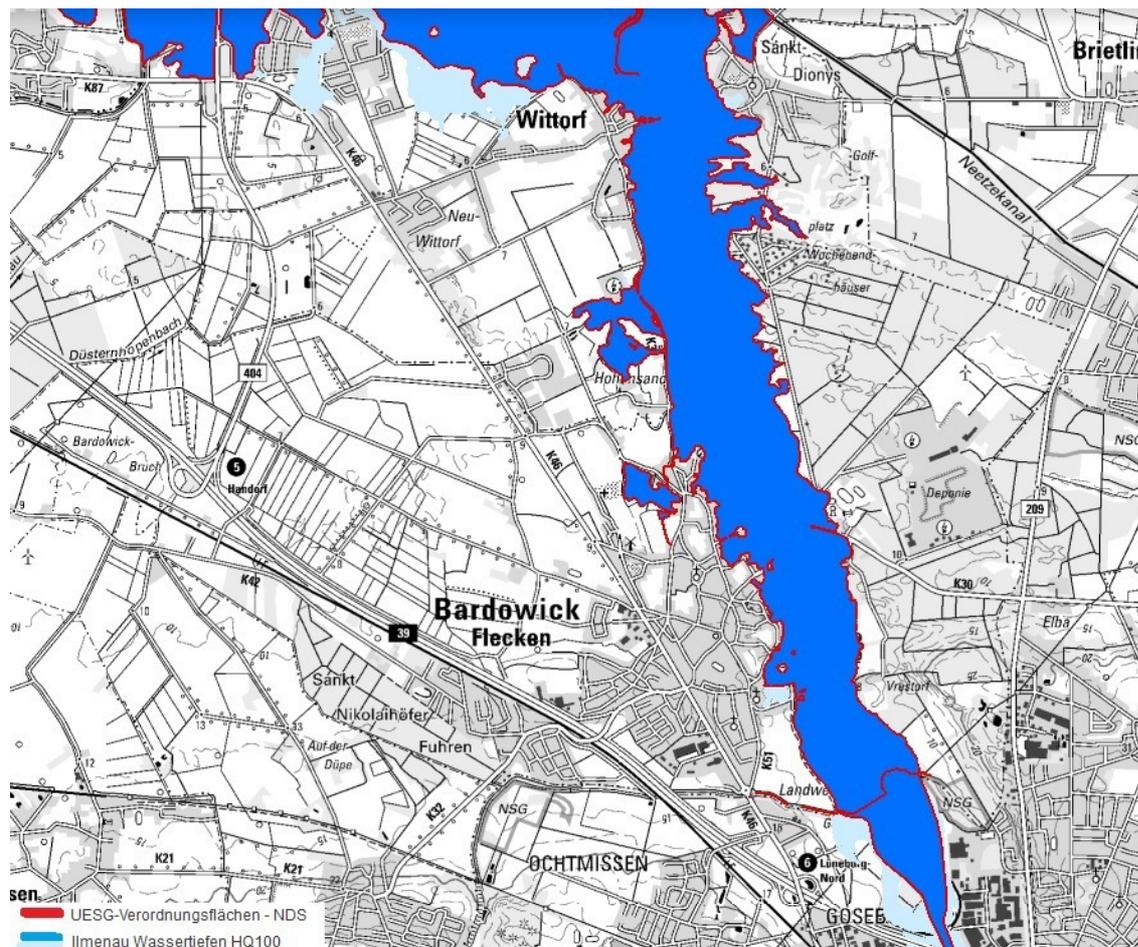


Abbildung 24: Ilmenau: HQ100- und UESG-Verordnungsflächen  
Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz, o. J. (Auszug)

### 3 Integriertes Stärken-Schwächen-Profil

Vor dem Hintergrund, dass sich Stärken und Schwächen, die sich in den unterschiedlichen Themenfeldern ermitteln lassen, an vielen Stellen überschneiden, erfolgt hier – im Gegensatz zu den vorangegangenen ISEK-Versionen – eine gebündelte, integrierte Darstellung des Stärken-Schwächen-Profiles. Dabei werden zuvor benannte Zielsetzungen (die sich z. T. nicht direkt aus dieser Fortschreibung ergeben) sofern sie weiterhin zutreffend sind aufgegriffen, ggf. weiterentwickelt, teilweise thematisch neu zugeordnet und ergänzt. Dopplungen werden möglichst vermieden.

#### 3.1 Stärken und Chancen

##### Bevölkerung und Sozialstruktur:

- Wachsende Gemeinde mit stabiler Bevölkerungsentwicklung und Familienzuzug
- Nähe zum Oberzentrum Lüneburg und zur Metropolregion Hamburg als wichtiger Entwicklungsfaktor und Stärkung des Wohnstandortes

##### Stadtentwicklung und Wohnen:

- Einzigartiges Siedlungsgefüge mit hoher städtebaulicher Qualität mit hoher städtebaulicher Qualität und historischer Bausubstanz
- Umgesetzte Instandsetzungs- und Aufwertungsmaßnahmen im Altdorf (historische Entwicklungsgebiete und Hauptgeschäftszentrum)
- Innerörtliche Flächenpotenziale vorhanden; einzelne Maßnahmen zur zielgerichteten Aktivierung umgesetzt bzw. in Umsetzung befindlich
- Hoher Anteil an Selbstnutzern mit positivem Einfluss auf die Identifikation
- Gezielter Einsatz planungsrechtlicher Instrumente zur Sicherung und Entwicklung des Ortes

#### **Infrastruktur, Bildung, Wissenschaft:**

- Umfassende grundzentrale Ausstattung mit Einrichtungen der Bildungs- und sozialen Infrastruktur; Aufwertung des Schulstandortes durch Gemeinschaftsschule mit Ganztagesbetrieb
- Soziales Infrastrukturangebot, welches über die Sicherstellung der notwendigen Versorgung hinausgeht und Kommunikation und Vernetzung aktiv fördert
- Stärkung der Bildungslandschaft durch neuen Bibliotheksstandort

#### **Wirtschaft und Arbeitsmarkt:**

- Hohe Kaufkraft
- Derzeit rückläufige Arbeitslosenquote / positive Entwicklung der Beschäftigungssituation
- Hohe Einzelhandelszentralität, steigendes Kunden- und Umsatzpotenzial im Einzelhandel sowie Zunahme der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche - insbesondere im Ortskern (u. a. durch LIDL-Markt); bauleitplanerisches Bekenntnis zum Hauptgeschäftszentrum im Ortskern

#### **Tourismus, Kultur, Freizeiteinrichtungen:**

- Attraktive Ausstattung mit Natur, Landschaft und kulturhistorisch bedeutsamen Sehenswürdigkeiten; Nähe zu Lüneburg mit entsprechenden touristischen Kopplungsmöglichkeiten
- Inwertsetzung historischer Potenziale durch Umgestaltung Marktplatz und Sanierung Nikolaihof
- Stärkung der Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit kulturhistorischer Elemente durch Rundweg und Backsteintour

### **Verkehr:**

- Überwiegend gute verkehrliche Anbindung an die Bahn und den ÖPNV sowie Anschluss an die Autobahn
- Erste Maßnahmen zur Entschärfung innerörtlicher Verkehre umgesetzt (Am Markt, Pieperstraße) bzw. in Planung
- Vorhandenes Stellplatzangebot im Ortskern
- Erlebbares historisches Wegenetz

### **Ökologie, Grün- und Freiflächen:**

- Einbettung in einen attraktiven Naturraum, hoher Freizeitwert
- Umfangreiche ortstypische innerörtliche Freiflächenstruktur mit u. a. hohem ökologischem Wert; insbesondere auch wertvoller, ortsbildprägender Baumbestand
- Umfangreiche (Hochwasser-)Schutzräume entlang der Ilmenau

## **3.2 Schwächen / Risiken**

### **Bevölkerungs- und Sozialstruktur:**

- Abnehmender Anteil kaufkraftstarker Bürger
- Überalterung der Bevölkerung
- Zunahme Anteil ausländischer Bevölkerung verbunden mit kommunalen Aufwendungen zur Unterbringung und Betreuung

### **Stadtentwicklung und Wohnen:**

- Verteilung grundzentraler sowie kultureller und sozialer Einrichtungen auf mehrere Versorgungsschwerpunkte erzeugt „weite Wege“ und erschwert die Bildung kritischer Masse(n); zeitweise verfolgte Siedlungserweiterung am Ortsrand hat Bildung disperser Strukturen (und eine Schwächung des Altdorfes) begünstigt
- Verkehrsinfrastrukturen (Ortsdurchfahren) verstärken räumliche Trennung zwischen Schwerpunktbereichen und weisen keine Aufenthaltsqualität auf; insbesondere für die Große Straße und hier v. a. für den Kreuzungsbereich Im Sande/Pieperstraße besteht dringender Verbesserungsbedarf
- Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf historischer Bausubstanz
- Leerstände und Brachflächen im Ortskern
- Erheblicher Siedlungsdruck
- Zunehmendes Konfliktpotenzial zwischen landwirtschaftlicher Nutzung und Wohnfunktion im Ortskern

### **Infrastruktur, Bildung, Wissenschaft:**

- Aus- und Umbaubedarf hinsichtlich sozialer Infrastrukturen: Schulspeisung, Angebote für Senioren, Jugendliche, generationenübergreifende Angebote, integrative/inklusive Angebote
- Unzureichendes Raumangebot für die Umsetzung eines umfassenden sozialen Angebotes

### **Wirtschaft und Arbeitsmarkt:**

- Weiterhin relativ geringes Gewicht des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels im Ortskern; "fehlende kritische Masse"
- Einzelne Angebotslücken im periodischen Bedarf (Drogerie)
- Geringe Arbeitsplatzzentralität / hoher negativer Pendlersaldo

### **Tourismus, Kultur, Freizeiteinrichtungen:**

- Ausbaubedarf hinsichtlich Gastronomie und Fremdenzimmern; Leerstände und absehbare Betriebsaufgaben im gastronomischen Bereich
- Wahrnehmbarkeit der kulturhistorisch bedeutsamen Stätten für den externen Besucher eingeschränkt
- Erneuerungsbedarf Toilettenanlage Dom

### **Verkehr:**

- Weiterhin hohe Verkehrsbelastung im Ortskern; einzelne Umbaumaßnahmen mit neuen Gefahrenpotenzialen
- Fehlende (attraktive) fußläufige Verbindungen von Versorgungsschwerpunkten
- Teilweise schlechte Auffindbarkeit von Stellplätzen; disperse Verteilung im Ort
- Schlechte Taktzeiten des Linienbusverkehrs in den Abendstunden und am Wochenende sowie verbesserungsfähige Linienführung

### **Ökologie, Grün- und Freiflächen:**

- Öffentliche Freiflächen mit Gestaltungsdefiziten und mangelhafter Barrierefreiheit
- Freiflächenvernetzung / Wegebeziehungen unzureichend
- Vermehrtes Brachfallen landwirtschaftlich genutzter Flächen erfordert perspektivisch sinnvolle Nachnutzungskonzepte; dabei ist ein Gleichgewicht zwischen der Erhaltung ökologisch wertvoller Freiflächen und der Umsetzung maßvoller Nachverdichtung zu finden
- Wasserstandsregulierung der Ilmenau mit Auswirkung auf die Gründung von Gebäuden

## 4 Leitbild, Ziele, Handlungsfelder

Zentrale Zielsetzung für die zukünftige Entwicklung des Flecken Bardowick bildet eine Stärkung des historischen Altdorfes als funktionale und aktive Ortsmitte. Neben einer Qualifizierung des Bereiches als Wohn- und Arbeitsstandort spielt dabei auch die Versteigerung und Weiterentwicklung eines zentralen Versorgungszentrums eine Rolle. Einen besonderen Stellenwert nimmt nicht zuletzt die Optimierung der Verkehrsflächen und -strukturen ein (vgl. Flecken Bardowick, 2011).

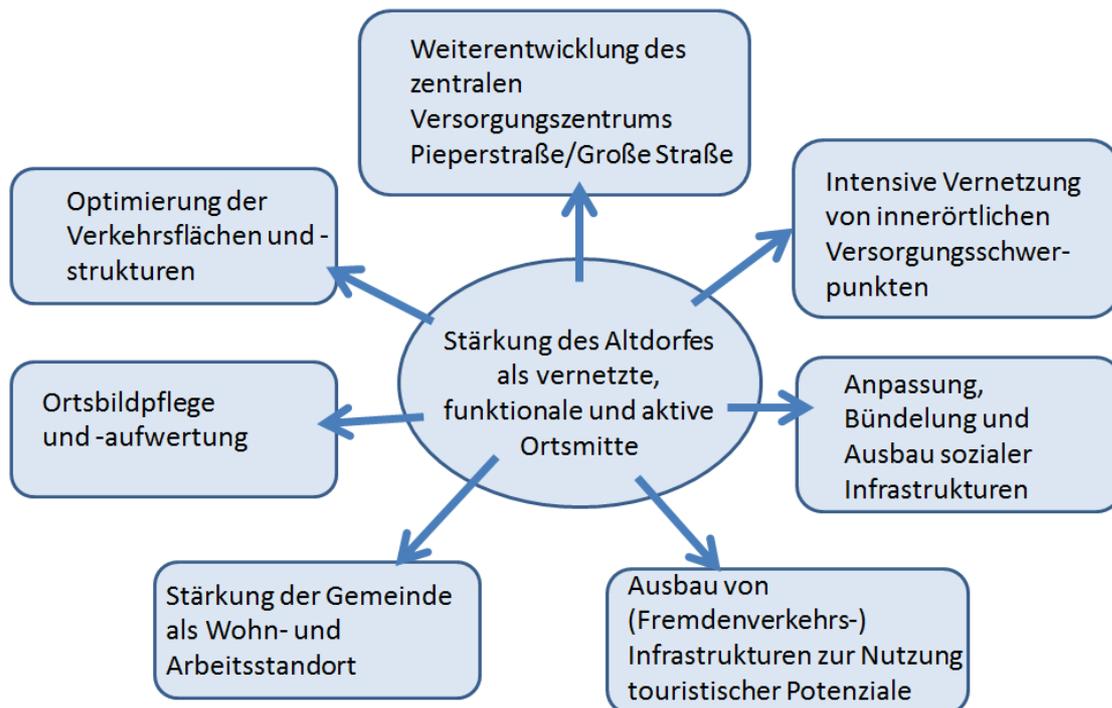


Abbildung 25: Leitbild und übergeordnete Zielsetzungen  
Quelle: eigene Darstellung

Die obige Abbildung stellt die Hauptzielsetzungen der für die Entwicklung der Gemeinde, insbesondere des Ortskerns, dar.

Im Folgenden werden die übergeordneten Ziele weiter ausdifferenziert und verschiedenen Handlungs-/Themenfeldern zugeordnet. Die Liste legt dabei einen Fokus auf aktuelle Bestrebungen mit Bezug zur geplanten Maßnahme im Ortskern.

### Bevölkerung und Sozialstruktur:

- Weitere Stärkung des Altdorfes als Wohnstandort
- Schaffung von Wohn- und Lebensqualität für verschiedene Bevölkerungsgruppen
- Sicherung und Ausbau von grundzentralen Funktionen und Arbeitsplätzen

### Stadtentwicklung und Wohnen:

- Bauliche, funktionale und gestalterische Stärkung und Entwicklung des Ortszentrums

- Stärkung des Ortszentrums als kultureller und wirtschaftlicher Mittelpunkt der Gemeinde
- Vernetzung von innerörtlichen Versorgungsschwerpunkten im Altdorf
- Historische Bausubstanz sichern und entwickeln inkl. Sanierung und Instandsetzung ortsbildprägender Gebäude
- Schaffung von Barrierefreiheit
- Flächenressourcen behutsam aktivieren und Leerstände beseitigen; ggf. als Zwischennutzung

**Infrastruktur, Bildung, Wissenschaft:**

- Ansiedlung und Bündelung von Infrastrukturen / ergänzenden Einrichtungen im Bereich Wirtschaft, Kultur, Soziales im Ortskern
- Ausbau und Anpassung sozialer Infrastrukturen (Angeboten für Senioren, Jugendliche etc.)

**Wirtschaft und Arbeitsmarkt / Einzelhandelszentralität:**

- Stärkung und Ausbau nahversorgungsrelevanter sowie zentrenrelevanter (Einzelhandels-) Angebote im Ortskern
- Nicht zentrenrelevante Gewerbeentwicklung außerhalb des Ortskerns
- Schaffung von Beschäftigungsmöglichkeiten

**Tourismus, Kultur, Freizeiteinrichtungen:**

- Ergänzung Gastronomie-/Fremdenverkehrsangebot sowie Aufwertung touristischer Infrastrukturen
- Verbesserung der Sichtbarkeit des kulturhistorischen Angebotes
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Durchführung geeigneter, überörtlich bedeutsamer Veranstaltungen mit Regionalbezug

**Verkehr:**

- Attraktivitätssteigernde Umgestaltung von Verkehrsflächen - insbesondere im zentralen Versorgungsbereich
- Abmilderung der Trennwirkung der Großen Straße durch Einbauten/ Querungshilfen
- Ausbau Tempo 30-Zonen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im versorgungsrelevanten Bereich des Ortskerns
- Fuß- und Radwegvernetzung / Radfahrerlenkung
- Aufwertung von Stellplätzen und ihrer Zugänglichkeit

### **Ökologie, Grün- und Freiflächen:**

- Erhaltung und Aufwertung von Grünflächen; Schaffung neuer Vernetzungen – auch i. S. der Herstellung von Biotopverbundsystemen; Sicherung wertvoller Freiflächen (u. a. auch privater Vorgärten und Hinterhöfe) ggf. durch Freiflächensatzung
- Erhaltung und Weiterentwicklung des ortsbildpägenden Baumbestandes
- Verbesserung der Zugänglichkeit von Grünflächen; Schaffung von Barrierefreiheit; Verbesserung der Wahrnehmbarkeit im Ortsbild
- Umsetzung ökologisch sinnvoller, naturnaher Konzeptionen bei der Aufwertung von Grünflächen bzw. der Schaffung neuer Begrünungen; Stichworte u. a. Einsatz einheimischer, standort- und klimagerechter Pflanzen<sup>21</sup>, Schaffung von Strukturvielfalt, Etablierung von Magerstandorten, Anlage von Blühstreifen etc.
- Berücksichtigung ökologischer Belange bei der Umsetzung von Modernisierungen und Instandsetzungen der Bausubstanz (ungiftige Holzschutzmittel, unvergastete Lüftungsschlitze, Fledermaus-Dachziegel etc.)
- Umsetzung ortsnaher Versickerungen bei Verkehrs- und Freiflächen wo möglich; z. B. durch wassergebundene Decken/lückiges Pflaster oder Versickerungsmulden
- Realisierung zurückhaltender, insektenfreundlicher Beleuchtungskonzepte (warmweißes LED-Licht mit Abschirmung nach unten)

### **Politik und Verwaltung:**

- Aktives Stadtmarketing: passgenaue Profilbildung unter Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Prägung , Gemeinsame Außendarstellung / Werbestrategie / Gestaltungskonzept

### **Sonstige Zielsetzungen:**

- „Dem Grundsatz der Barrierefreiheit i.S. eines gleichberechtigten Zugangs zur physischen Umwelt gemäß Artikel 9 (Zugänglichkeit) des Übereinkommens der Vereinten Nationen vom 13.12.2006 über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf geeignete Weise Rechnung zu tragen. Dabei sind auch die besonderen Belange von Menschen mit einer Sehbehinderung zu beachten. Außerdem sind das Prinzip des Gender Mainstreaming und der Grundsatz der Antidiskriminierung angemessen zu berücksichtigen. Zu den Zielen gehört ferner die Schaffung sicherer Spiel- und Bewegungsräume für Kinder im öffentlichen Raum.“

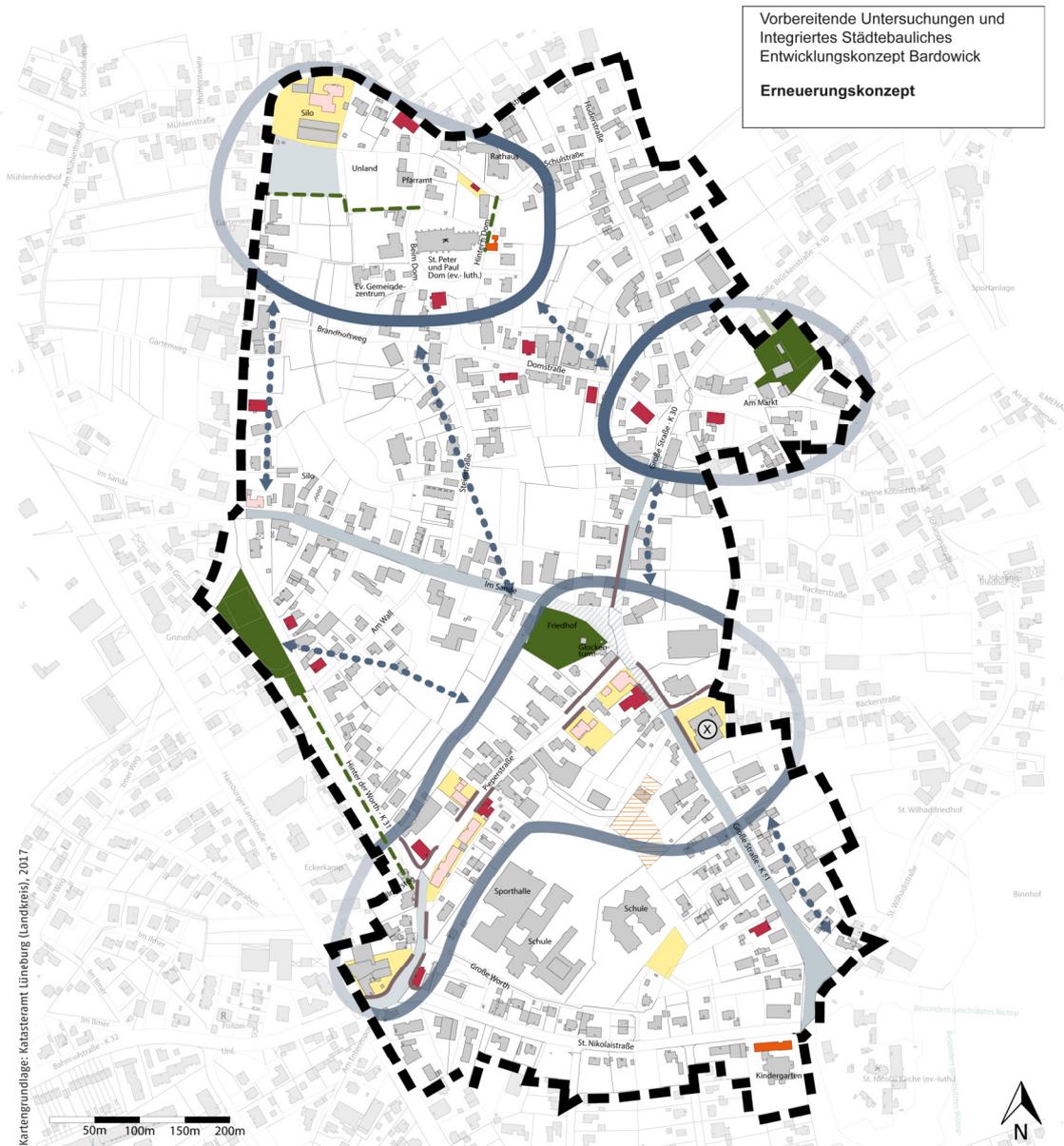
---

<sup>21</sup> Beurteilungsgrundlage z. B. Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz, online unter: [www.galk.de](http://www.galk.de) oder Veröffentlichung der Universität Dresden „Klimawandel und Gehölze“, online unter: [http://www.gruen-ist-leben.de/fileadmin/content/pdf/Hintergrund/Klimawandel\\_Sonderheft\\_8\\_08\\_Nachdruck.pdf](http://www.gruen-ist-leben.de/fileadmin/content/pdf/Hintergrund/Klimawandel_Sonderheft_8_08_Nachdruck.pdf)

## **5 Projekte und Maßnahmen**

Konkrete Projekte und Maßnahmen zur Realisierung einer nachhaltigen Ortskernentwicklung im Sinne der benannten Leitlinien sind v. a. im Zuge der vorgesehenen Sanierungsmaßnahme „Altdorf Nord-West“ geplant. Eine ausführliche Darstellung ist den Ausführungen in Teil III, Kapitel 2 zu entnehmen. Die auf der folgenden Seite informationshalber abgebildete Karte stellt Maßnahmen zur Aufwertung des Ortskerns dar, die (größtenteils) im Zuge der Sanierung stattfinden sollen. Es handelt sich um eine Kopie der Karte 6 – Erneuerungskonzept, die in Teil III, Kapitel 2.4 abgedruckt und erläutert ist.

Darüber hinaus sind eine Neuorganisation der Verkehrsführung und eine Ergänzung der sozialen Infrastrukturen im Ortskern angedacht. Diese (weiteren) Maßnahmen befinden sich derzeit in der Diskussionsphase bzw. im Prozess der Vorabstimmung und können hier daher derzeit noch nicht näher erläutert werden.



Vorbereitende Untersuchungen und  
Integriertes Städtebauliches  
Entwicklungskonzept Bardowick  
**Erneuerungskonzept**

**Legende**

- ■ ■ Grenze Untersuchungsgebiet
- Sanierung von ortsbildprägenden Gebäuden
- ▨ öffentliche Baumaßnahmen in Planung
- öffentliche Baumaßnahmen
- Sanierung von (absehbar) leerstehenden bzw. fehl- oder mindergenutzten Gebäuden
- Maßnahmen zur Beseitigung von Leerständen / Unternutzungen / Brachen
- Aufwertung von Grünanlagen
- Aufwertung von Verkehrsanlagen (Seitenbereiche, Stellplätze, Querungshilfen)
- ▨ Umgestaltung Kreuzungsbereich
- Ausbau räumliche Vernetzung
- ⊗ Rückbau
- räumlicher Schwerpunktbereich
- Aufwertung von Fußwegeverbindungen
- Aufwertung von Vorzonen (ggf. Fassaden)

**Maßnahmenübersicht Untersuchungsgebiet (= Karte 4: Erneuerungskonzept, Teil III, Kapitel 2.4)**  
Quelle: eigene Darstellung 2017, Kartengrundlage: Katasteramt Landkreis Lüneburg 2017 (ergänzt)

## 6 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Genauere Erläuterungen zu den Kosten und Finanzierungsansätzen für die Maßnahmen im Rahmen der geplanten Sanierung sind Teil III, Kapitel 3 zu entnehmen. Informationshalber wird auf der folgenden Seite eine Kopie der Kosten und Finanzierungsübersicht (Teil III, Kapitel 3.3) abgedruckt.

Neben den in der Kosten- und Finanzierungsübersicht dargestellten Maßnahmen werden u. a. in Teil II, Kapitel 2 weitere Maßnahmen bzw. Maßnahmenbestandteile benannt, die im Zuge einer integrierten, städtebaulichen Ortskernentwicklung von Seiten der Gemeinde vorgesehen bzw. gewünscht sind.

Dies sind zum einen Kosten für den Aus-/Umbau der Verkehrsinfrastruktur (vgl. Teil II, Kapitel 2.6). Bisher liegen nur grobe Schätzungen für einzelne denkbare Varianten vor, die im Zuge der weiteren Maßnahmenplanung konkretisiert werden müssen.

Eine konkrete Kostenschätzung liegt für die Errichtung des Integrationszentrums vor. Im Rahmen der Vorplanung wurden Gesamtkosten i. H. v. 2,4 Mio. € (brutto) für die Kostengruppen Herrichtung, Baukonstruktion, technische Anlagen, Außenanlagen und Baunebenkosten ermittelt. Für die Finanzierung der Kosten ist die Einwerbung von Fördermitteln vorgesehen. Eine gewünschte Teilfinanzierung über die Städtebauförderung ist in der Kosten- und Finanzierungsübersicht abgebildet. Darüber hinaus soll eine Antragstellung auf Grundlage der Richtlinie Investitionspakt Soziale Integration erfolgen.

Weitere öffentliche Maßnahmen, die die Ortskernsanierung sinnvoll ergänzen und insofern in das Erneuerungskonzept aufgenommen wurden, die aber außerhalb des potenziellen Sanierungsgebietes (vgl. Teil III, Kapitel 5.1) liegen, stellen sich gemäß überschlägiger Annahme kostenmäßig wie folgt dar:

- Nutzungsänderung sowie Modernisierung und Instandsetzung BaJuCa: rd. 200.000 €
- Aufwertung Stellplatzanlage Wallstraße: rd. 20.000 €

**Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand Dezember 2017) (= Tabelle 5; Teil III, Kapitel 3.3)**

<b>A. Ausgaben - Sanierungsmaßnahme Gemeinde Bardowick "Altdorf Nord-West"</b>		<b>Kosten*</b>
<b>1</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>	<b>80.000 €</b>
1.1	Städtebauliche Rahmenplanung, Leitbild, Gutachten, Nutzungskonzepte, sonstige Gutachten	50.000 €
1.2	Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds zum Abbau struktureller Benachteiligungen und zur Aufwertung sowie Attraktivierung des Ortskernes; (50% durch private Investitionen)	15.000 €
1.3	Citymanagement	15.000 €
<b>2</b>	<b>Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit</b>	<b>40.000 €</b>
	Bürgerveranstaltungen, Flyer, Pressearbeit	40.000 €
<b>3</b>	<b>Grunderwerb</b>	<b>80.000 €</b>
3.1	Grunderwerb in geringem Umfang im Rahmen der Neuordnung von Kreuzungsbereichen	40.000 €
3.2	Grunderwerb in geringem Umfang im Rahmen der Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen	40.000 €
<b>4</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>1.300.000 €</b>
4.1	Punktuelle Rückbaumaßnahmen (ggf. Leerstand Spar-Markt)	30.000 €
4.2	Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen	
4.2.1	Aufwertung der Seitenbereiche der Großen Straße (u. a. gestaltende Aufpflasterung)	70.000 €
4.2.2	Schaffung von Querungshilfen / verkehrsberuhigender Maßnahmen an der Großen Straße	75.000 €
4.2.3	Bauliche Aufwertung von Nebenanlagen an unterschiedlichen Erschließungen im Maßnahmenggebiet	20.000 €
4.2.4	Gestaltung / Aufwertung von Fußwegeverbindungen inkl. begleitender Begrünung	40.000 €
4.2.5	Aufwertung von Stellplätzen	20.000 €
4.2.6	Umgestaltung Kreuzungsbereich Große Straße/Pieperstraße/Im Sande (Kreisverkehr, Einbauten)	400.000 €
4.3	Aufwertung der Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen	
4.3.1	Gestaltung der Freifläche "Zentraler Festplatz"	200.000 €
4.3.2	Gestaltung der Grünfläche "St. Viti"	200.000 €
4.3.3	Gestaltung der Grünfläche am Gildemuseum	175.000 €
4.4	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmenggebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten	100.000 €
<b>5</b>	<b>Baumaßnahmen</b>	<b>2.600.000 €</b>
5.1	Öffentliche Baumaßnahmen: Modernisierung und Instandsetzung von (öffentlichen) leerstehenden oder leerstandsgefährdeten z. T. ortsbildprägenden Bestandsgebäuden zur Einrichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen	
5.1.1	Domherrenscheune (zu definierender Gemeinbedarf, ggf. Sozialcafé)	200.000 €
5.1.2	Nebengebäude an der Schulstraße (öffentliche Toilette)	150.000 €
5.1.3	Errichtung Integrationszentrum (anteilig)	300.000 €

<b>5</b>	<b>Baumaßnahmen (Fortsetzung)</b>	
5.2	Private Baumaßnahmen	
5.2.1	Sanierung und Modernisierung von ortsbildprägenden Gebäuden mit erheblichen Defiziten (Funktions-, Gestalt- und Substanzmängel), Entwicklung von Nachnutzungskonzepten (Zuschuss)	600.000 €
5.2.2	Sanierung und Modernisierung von minder- bzw. unternutzten Gebäuden, Entwicklung von Nachnutzungskonzepten (Zuschuss)	500.000 €
5.2.3	Sanierung Domschänke (Leerstand Denkmalschutz) (Zuschuss)	350.000 €
5.2.4	Sonstige Maßnahmen zur Beseitigung von Leerständen, fehl- oder mindergenutzten Grundstücken / Erdgeschosszonen, Entwicklung von Nachnutzungskonzepten und Maßnahmen zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der Geschäftsgebäude im Untersuchungsgebiet	250.000 €
5.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit (pauschal)	250.000 €
<b>Zwischensumme Positionen 1 bis 5</b>		<b>4.100.000 €</b>
<b>6</b>	<b>Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte</b>	
	Management und Betreuungskosten, rd.	240.000 €
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>4.340.000 €</b>
<b>B. Einnahmen</b>		
Die Einnahmen können zzt. noch nicht ermittelt werden		0 €
<b>Summe Einnahmen</b>		<b>0 €</b>
<b>C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten</b>		<b>4.340.000 €</b>
<b>D. Finanzierung - Förderfähige Kosten gem. StBauF</b>		
<b>zu finanzierende Summe</b>		<b>4.340.000 €</b>
Anteil Bund (⅓ von gesamt)		1.446.667 €
Anteil Land Niedersachsen (⅓ von gesamt)		1.446.667 €
<b>Anteil Gemeinde Bardowick (⅓ von gesamt)</b>		<b>1.446.667 €</b>
<b>Anteil Gemeinde Bardowick p.a. (10 Jahre Laufzeit)</b>		<b>144.667 €</b>

\* Die Angaben dieser Spalte beinhalten ausschließlich förderfähige Kosten, nicht förderfähige Kosten wie z.B. Kanalausbau, verkehrsleitende Maßnahmen, personelle und sächliche Kosten der Gemeinde, nicht erneuerungsbedingter Anteil von Gemeinbedarfseinrichtungen sind zu ergänzen.

Quelle: eigene Darstellung

## 7 Umsetzungs- und Erfolgskontrolle

### 7.1.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht als Instrument der Umsetzungskontrolle

Zentrales Instrument der Erfolgskontrolle ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht. Die oben dargestellte Tabelle beinhaltet dabei bisher nur die im Rahmen der vorgesehenen Sanierung geplanten Maßnahmen. Sobald die zusätzlichen Maßnahmen im Rahmen der Ortskernentwicklung weiter konkretisiert werden, ist eine entsprechende Ergänzung der Tabelle im Zuge einer umfassenden Umsetzungs- und Erfolgskontrolle anzuraten.

Mit Beginn der Sanierung ist eine sinnvolle Maßnahmenpriorisierung und zeitliche Taktung vorzunehmen. Gemäß Maßnahmenfortschritt ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht regelmäßig anzupassen und fortzuschreiben. Dabei ist die Einbeziehung städtischer Gremien vorzusehen.

### 7.1.2 Monitoringprozess

Zur Evaluierung der Maßnahmen und Ziele und Ermittlung von Trends nehmen Monitorings auch in der Städtebauförderung eine zunehmend wichtige Rolle ein. So wird für eine geförderte Maßnahme jährlich die gebietspezifische Entwicklung bestimmter (v. a. quantitativer) Indikatoren abgefragt. Mindestens für diese Indikatoren ist eine Bestandsaufnahme und regelmäßige Fortschreibung vorzusehen. Dabei ist anzumerken, dass ein Großteil dieser Daten bereits aus der Kosten- und Finanzierungsübersicht hervorgeht. Einen Überblick über diese Indikatoren gibt die folgende Tabelle.

Tabelle 3: Indikatoren und Merkmale im Rahmen des e-Monitorings (bearbeitete Auswahl)

Indikator	Merkmal / Art der Erfassung
<b>INPUT</b>	
Durchgeführte Einzelmaßnahmen	Benennung der Maßnahmen
Verausgabte Mittel	Erfassung der verausgabten Mittel nach Finanzierungsquellen
Inanspruchnahme von Steuervergünstigungen gem. §7h und §7i EStG	Anzahl der abgeschlossenen Modernisierungsverträge
<b>OUTPUT</b>	
Outputs im Bereich der Maßnahmenvorbereitung	Anzahl und Art von Gutachten, Wettbewerben etc.
Räumlicher Umfang von Ordnungsmaßnahmen	z. B. Größe erworbener Grundstücksflächen, Summe entsiegelter Flächen
Rückbau/Freimachung von Gebäuden, Grundstücksflächen, Infrastrukturen	Anzahl und Art der zurückgebauten Anlagen, Größe der Nutzflächen
Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden und Grundstücken	Anzahl der gesicherten, teil- oder vollsanierten Gebäude; Größe der aufgewerteten Grundstücke
Aufwertung des öffentlichen Raums	Größe aufgewerteten Straßen, Wege, Plätze sowie Grünanlagen

<b>Indikator</b>	<b>Merkmal / Art der Erfassung</b>
Ausbau soziale Infrastruktur und Gemeinbedarf	Art, Anzahl und Größe der neu geschaffenen/aufgewerteten Einrichtungen sowie Flächenumfang der reaktivierten Leerstände/Brachen
Beteiligung, Aktivierung, Kooperation	Umgesetzte Kooperationsformen bzw. kooperative Maßnahmen im Gebiet (z. B. Citymanagement); Anzahl und Teilnehmerzahl der durchgeführten Veranstaltungen; Höhe der Ausgaben im Rahmen des Verfügungsfonds
<b>KONTEXT IM FÖRDERGEBIET</b>	
Bevölkerungsentwicklung	Einwohnerzahl nach Alter, Bevölkerungsanteil mit Migrationshintergrund/Ausländeranteil, Wanderungen
Wirtschaftliche Dynamik	Arbeitslosigkeit, SGB-II-Leistungsempfänger, Leerstandssituation Gewerbe
Wohnsituation	Anzahl von Wohngebäuden und Wohneinheiten, Leerstandssituation Wohnen
Zwischennutzung	Für Zwischennutzungen in Anspruch genommene Fläche
Städtebauliche Eckdaten	Flächennutzung nach Nutzungsart (Größe in m <sup>2</sup> ) Sanierungsbedarf nach Anzahl der Objekte und Flächengröße Bodenrichtwerte nach Nutzungsart
Bewertung der sozialen und wirtschaftlichen Lage	Vergleich der Daten mit dem Gemeindekontext bzw. mit umliegenden Gemeinden

Quelle: eigene Darstellung auf Basis des Elektronischen Monitoring (eMo) zur Bund-Länder-Städtebauförderung

Kontinuierlich sollte für einen „Vorher-Nachher-Vergleich“ zudem eine Fotodokumentation des Sanierungs- bzw. Ortsentwicklungsprozesses erfolgen.

Sinnvoll wäre darüber hinaus eine Erweiterung der Indikatoren insbesondere auch zur Bewertung qualitativer Entwicklungen (Attraktivität, städtebauliche Qualität). Hier bieten sich z. B. Nutzerbefragungen an. Bei kontinuierlichen Erhebungen gilt es selbstverständlich, die Vergleichbarkeit der Daten über gleiche Vorgehensweisen zu ermöglichen.

Die Zeitintervalle zur Durchführung des Monitorings sind in Abhängigkeit von realmessbaren Veränderungen zu entwickeln und in Bezug auf die Städtebauförderung den jeweiligen Maßnahmen anzupassen. Im Kontext der Fördermaßnahme wird empfohlen das Monitoring jährlich durchzuführen.

## **Teil III: Vorbereitende Untersuchungen „Altdorf Nord-West“**

Dieser Teilabschnitt legt den räumlichen Fokus auf das Untersuchungsgebiet „Altdorf Nord-West“. Anknüpfend an eine Darstellung des Gebietes und seiner Bestandssituation erfolgen eine Ermittlung von spezifischen Zielen und Entwicklungsansätzen sowie eine Ableitung sinnvoller Projekte und Maßnahmen im Rahmen einer Sanierung. Weitere Inhalte dieses Dokumentenabschnitts bilden Erläuterungen zur Kosten- und Finanzierungsplanung und zum Beteiligungsprozess sowie zu weiteren erforderlichen Inhalten im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen gem. BauGB (vgl. auch Teil I, Kapitel 3.2).

### **1 Bestands- und Entwicklungsanalyse Untersuchungsgebiet**

#### **1.1 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes**

Gelegen im zentralen Ortsbereich des Flecken Bardowick umfasst das Untersuchungsgebiet eine ca. 50 ha große Fläche im Nordwesten des Altdorfs, zwischen der Hamburger Landstraße und dem Fluss Ilmenau. Die genaue Grenze verläuft

- im Norden entlang der Verkehrsachse Kuhstraße/Mühlenstraße (nur südliche Anlieger),
- im Süden entlang der Nikolaistraße (inkl. südlich gelegener Grundstücke),
- im Westen entlang der Verkehrsachse Pieperstraße (K30), Hinter der Worth (K31) (jeweils beide Straßenseiten), Wallstraße (K31) (nur östliche Anlieger) – in etwa entlang des Verlaufs des ehemaligen Stadtwalls,
- im Osten im Wesentlichen entlang der Verkehrsachse Große Straße (K30 / K51), Huderstraße (beide Straßenseiten mit Aufweitungen in Richtung Osten im Bereich Am Markt und Bäckerstraße), westlich der Blöckenstraße.

Das Untersuchungsgebiet liegt vollständig innerhalb eines denkmalschutzrechtlichen Interessenbereiches gem. dem niedersächsischen Denkmalschutzgesetz sowie im Geltungsbereich der gemeindlichen Erhaltungssatzung. Es verknüpft u. a. mit dem Dom, dem Platz Am Markt oder dem Heimatmuseum im Gildehaus kulturhistorische Elemente des Altdorfes im Norden mit den versorgungsrelevanten, neueren Ortsbereichen insbesondere entlang der Pieper- und der Großen Straße im Süden. Dabei übernimmt es nicht zuletzt eine Verbindungsfunktion vom Altdorf in Richtung der mittelalterlichen Hospitalanlage Nikolaihof, die im Südosten an das Untersuchungsgebiet angrenzt.

Neben den genannten kulturhistorischen und den versorgungsrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, finden sich einzelne öffentliche Einrichtungen (Schulzentrum, Kindergarten, Rathaus) im Gebiet. Darüber hinaus prägen kleinteilige dörfliche (Wohn-)Siedlungsstrukturen mit hohem Grünanteil das Areal. Diese Strukturen setzen sich über die Grenzen des Untersuchungsgebietes hinweg im Wesentlichen fort und bilden den städtebaulichen und siedlungsstrukturellen Kontext.

Teilflächen innerhalb des Untersuchungsgebiets sind Bestandteil früherer Aufwertungs- und Entwicklungsprojekte:

- Eine ca. 4 ha große Fläche im Bereich „Am Markt“ wurde unter Einsatz Mitteln aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) in den Jahren 2008-2010 erneuert.
- Für den Bereich „Pieperstraße/Große Straße“ wurde in einer öffentlich-privaten Partnerschaft eine Quartiersinitiative gestartet. Unter Einsatz von Fördermitteln des Landes Niedersachsen (QIN) wurden erste Schritte in Richtung einer Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereiches unternommen.

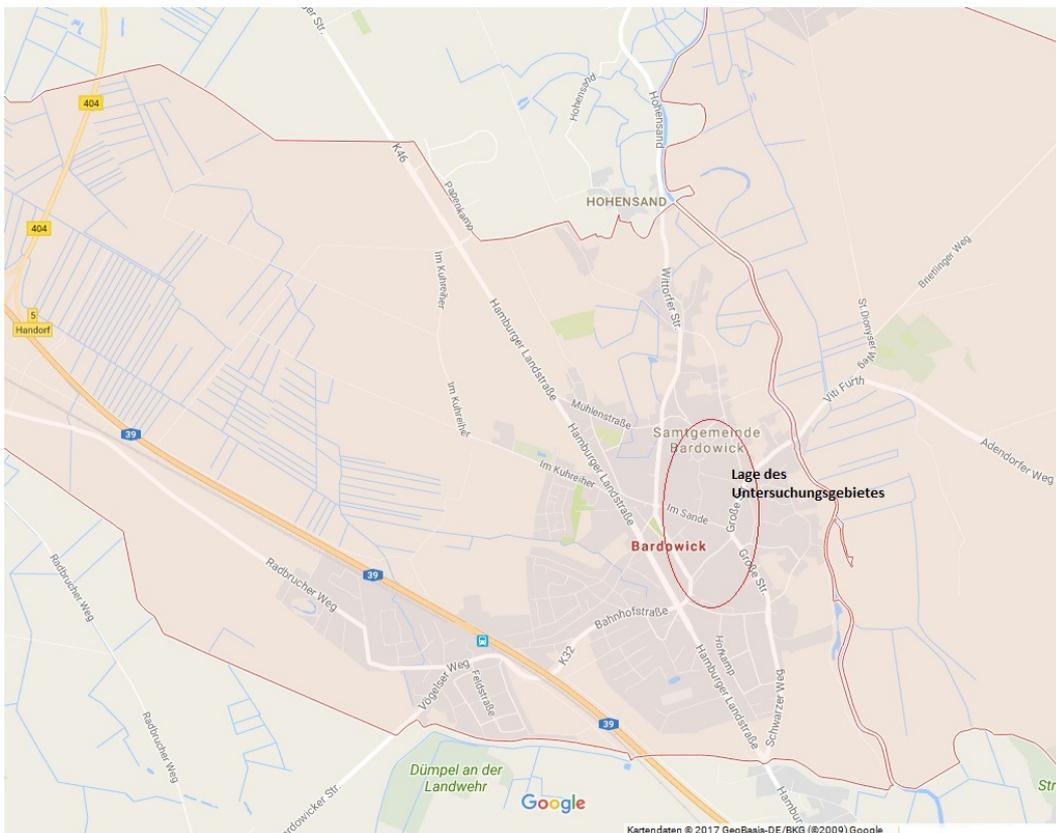
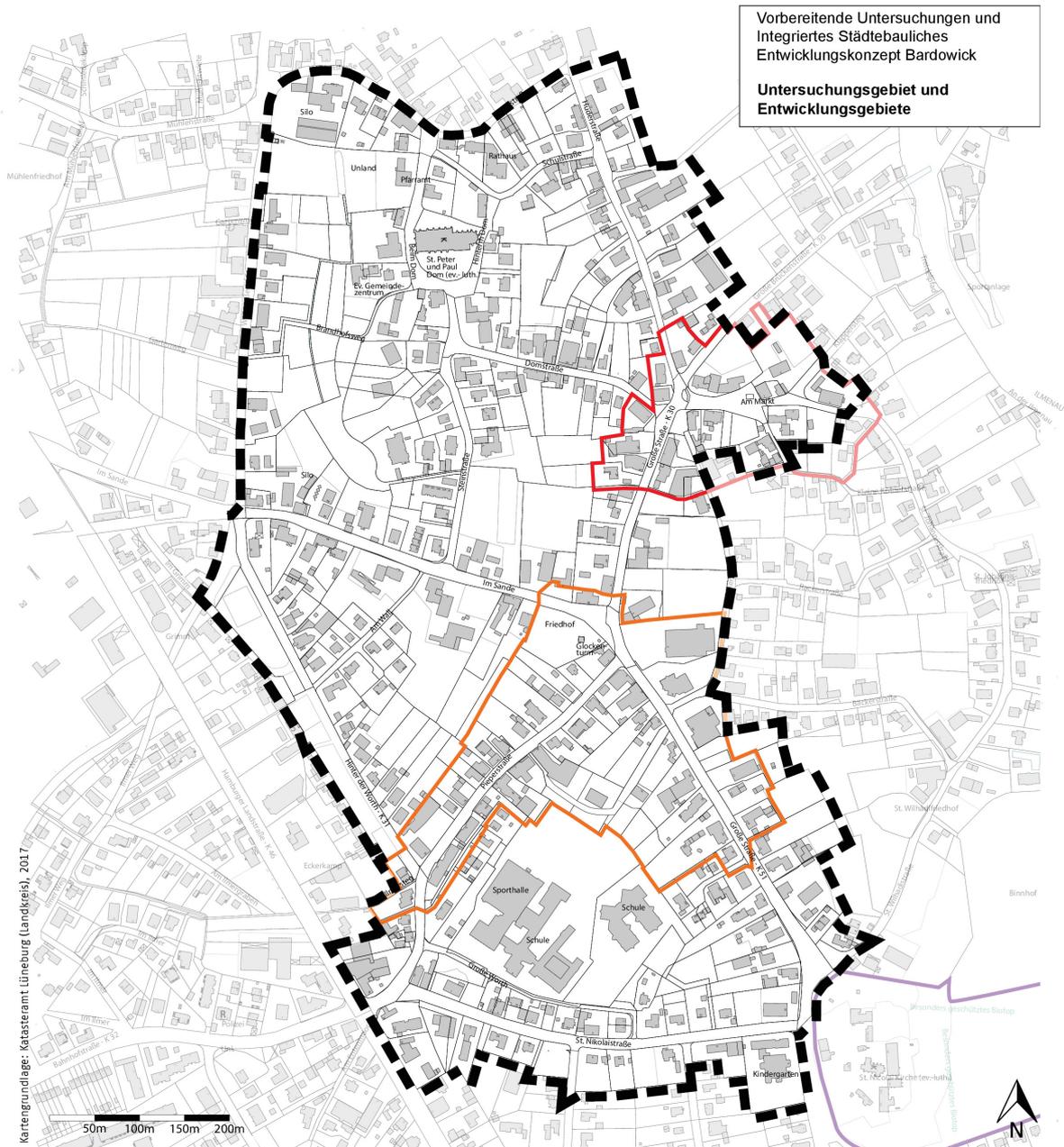


Abbildung 26: Lage des Untersuchungsgebietes im Gemeindegebiet (Flecken Bardowick)

Quelle: Kartengrundlage: 2017 GeoBasis-DE/BKG (©2009)Google

Karte 1: Untersuchungsgebiet und Entwicklungsgebiete



**Legende**

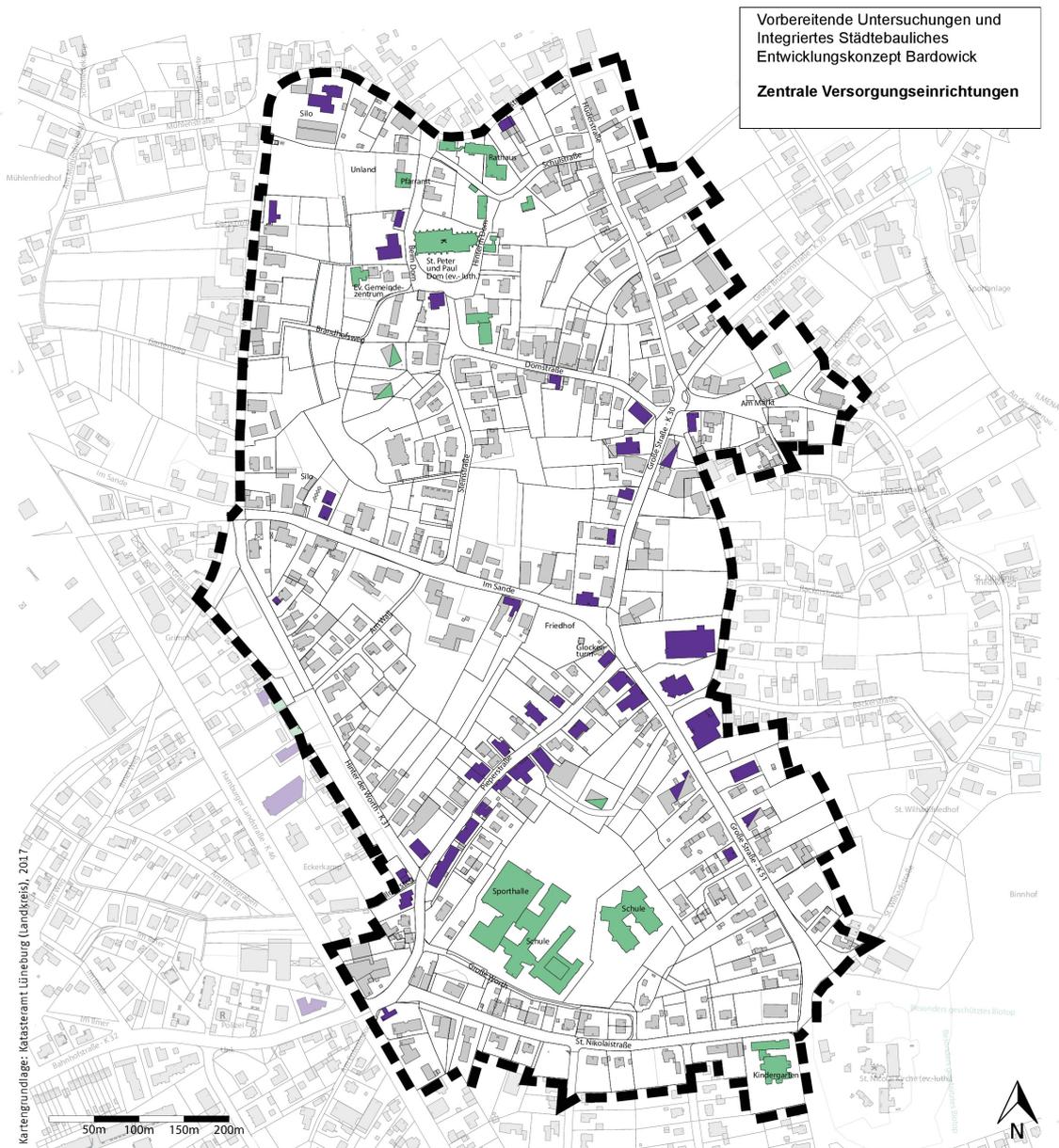
- ■ ■ Grenze Untersuchungsgebiet
- Entwicklungsgebiet „Am Markt“ (ca. 4 ha)
- Entwicklungsgebiet Pieperstraße/Große Straße (ca. 8,1 ha)
- Entwicklungsgebiet „Nikolaihof“ (ca. 5,4 ha)

Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Katasteramt Landkreis Lüneburg, 2017 (ergänzt)

## **1.2 Ortskernfunktionen und Nutzungsstrukturen**

Wie beschrieben ist der Flecken im RROP als Grundzentrum ausgewiesen. Sicherzustellen sind entsprechend zeitgemäße, verbrauchernahe zentralörtliche Einrichtungen und Angebote für den allgemeinen täglichen Grundbedarf. Die hieraus resultierende Versorgungsaufgabe mit Gütern, Dienstleistungen und Gemeinbedarfseinrichtungen wird von der Gemeinde im Wesentlichen erfüllt.

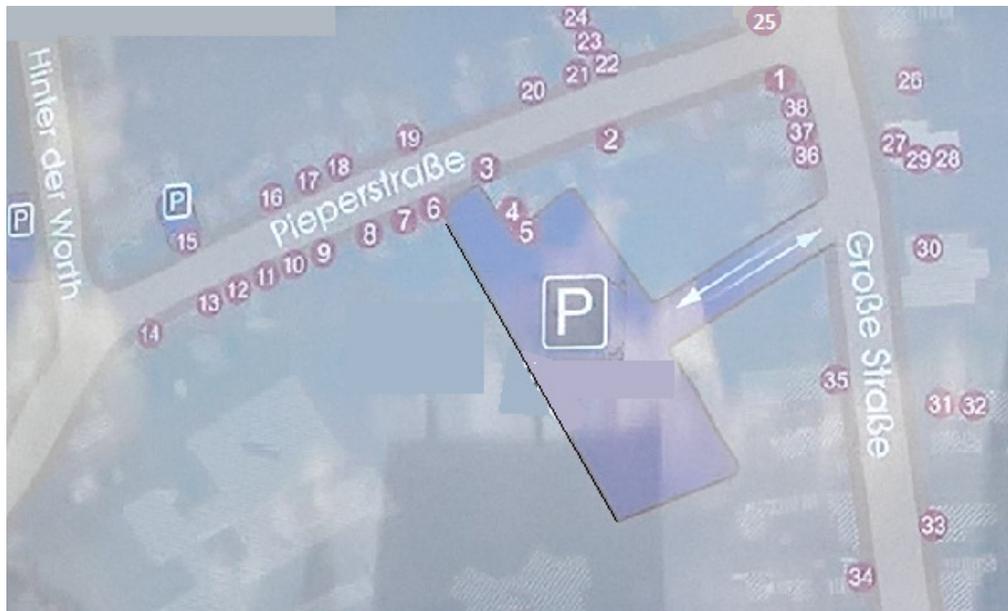
Das Untersuchungsgebiet ist dabei der wichtigste Versorgungsstandort. Es umfasst neben dem zentralen Versorgungsbereich des Flecken Bardowick in der Pieperstraße/Großen Straße u. a. zentrale Gemeinbedarfsflächen: Im Bereich Große Worth/St. Nikolaistraße im Süden des Untersuchungsgebietes befindet sich das Schulzentrum, außerdem ein Kindergarten, eine Krippe und ein Jugendcafé/Jugendzentrum. Im Domumfeld sind neben dem Dom das Rathaus, eine Krippe, ein Hospiz, ein Pfarrheim und weitere gemeinbedarfsorientierte Nutzungen verortet. Das Heimatmuseum im Gildehaus liegt im Osten des Untersuchungsgebietes im Bereich Am Markt. Die folgende Karte zeigt die Verteilung der zentralen Versorgungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet.



Karte 2: Zentrale Versorgungseinrichtungen im Untersuchungsgebiet

Quelle: eigene Darstellung u. Erhebung 2017, Kartengrundlage: Katasteramt Landkreis Lüneburg 2017 (ergänzt)

Im Hauptgeschäftsbereich selbst sind verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote verortet. Die Hinweistafeln im Ortskern (s. folgende Abbildung) geben einen Überblick über das zum Aufstellungszeitpunkt vorhandene Angebot. Demgegenüber haben sich heute bereits einzelne Änderungen – u. a. zusätzliche Leerstände - ergeben (s. Abbildungshinweise).



Pieperstraße:		Große Straße:	
	13	26	Lidl
2	Juwelier Stein	27	Tierarztpraxis
3	Blumenbinderei	28	Samtgemeindebücherei
4	Gardinen-Service Vick Paket Shop	29	Sparkasse
5	Saatzucht Bardowick	30	
6	Modehaus Vick	31	Blumendiele
7	Lydias Haus	32	Teewelt
8	Bäckerei Meyer	33	Malermeisterbetrieb Oberdieck Hammerich
9	LeFil-Design	34	Osteria da Michele
10	Hunde SchatzKiste	35	Chemischer Großhandel Maren Vick
11	Optik Meyer	36	fuchs hair-fashion
12	Bardowicker Dönertreff	37	Lange und Gade
	25	38	Wiechmann Möbel
	24		
	23		
	22		
	21		
	20		
	19		
	18		
	17		
	16		
	15		
	14		
	13		

Abbildung 27: Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Hauptgeschäftszentrum

Quelle: eigene Aufnahme von Infotafel, nachbearbeitet; BauBeCon 2017

Hinweise: Stand heute: 2: leer, 3: Feinkost/Käsegeschäft, 10: leer, 10: Hörgeräteakustiker, 18: Optiker, 28: leer (Umzug), 38: Kosmetiker

Innerhalb des Zentrenverbunds mit Lüneburg und Adendorf bedient Bardowick seit Fortschreibung des regionalen Raumordnungsprogramms im Jahr 2010 neben seiner grundzentralen Versorgungsfunktion auch die Bereiche „ambulante spezialisierte ärztliche Versorgung“ und „überörtliche Pflegereinrichtungen“, die in ihrem Umfang und ihrer Lage natürlich an die Situation vor Ort anzupassen sind. Im Untersuchungsgebiet sind in diesem Kontext u. a. das Hospiz in der Domstraße oder die Einrichtung „gesund aktiv“ in der Wallstraße zu erwähnen. Derzeit wird zudem eine Pflegeeinrichtung an der Großen Straße errichtet. Im Bereich der Steinstraße ist mit dem „Domspatz“ barrierefreies und betreutes Wohnen vorhanden.<sup>22</sup>

Die zentrale Rolle, die der Gemeinde darüber hinaus zukommt, besteht in der Wohnfunktion, die in Bardowick historisch bedingt (auch innerörtlich) landwirtschaftlich geprägt ist (s. u.). Teilweise sind bestehende Hofstellen bereits vollständig zu Wohn- oder gewerblichen Zwecken umgenutzt. Teilweise findet auch aktuell noch eine landwirtschaftliche Nutzung statt. Entsprechend prägen Wohn- und gewerbliche/landwirtschaftliche Nutzungen auch wesentliche Teile des Untersuchungsgebietes. Gewerbliche/landwirtschaftliche Nutzungen finden sich dabei v. a. im Nordosten des Gebietes – entlang der Verkehrsachse Huderstraße/Am Markt/Große Straße/Im Sande - sowie in Angrenzung an die Hamburger Landstraße im Südwesten des Untersuchungsgebietes. Allerdings sind auch gewerbliche Nutzungen darüber hinaus auch dispers im Gebiet verteilt und u. a. im Hauptgeschäftszentrum verortet.

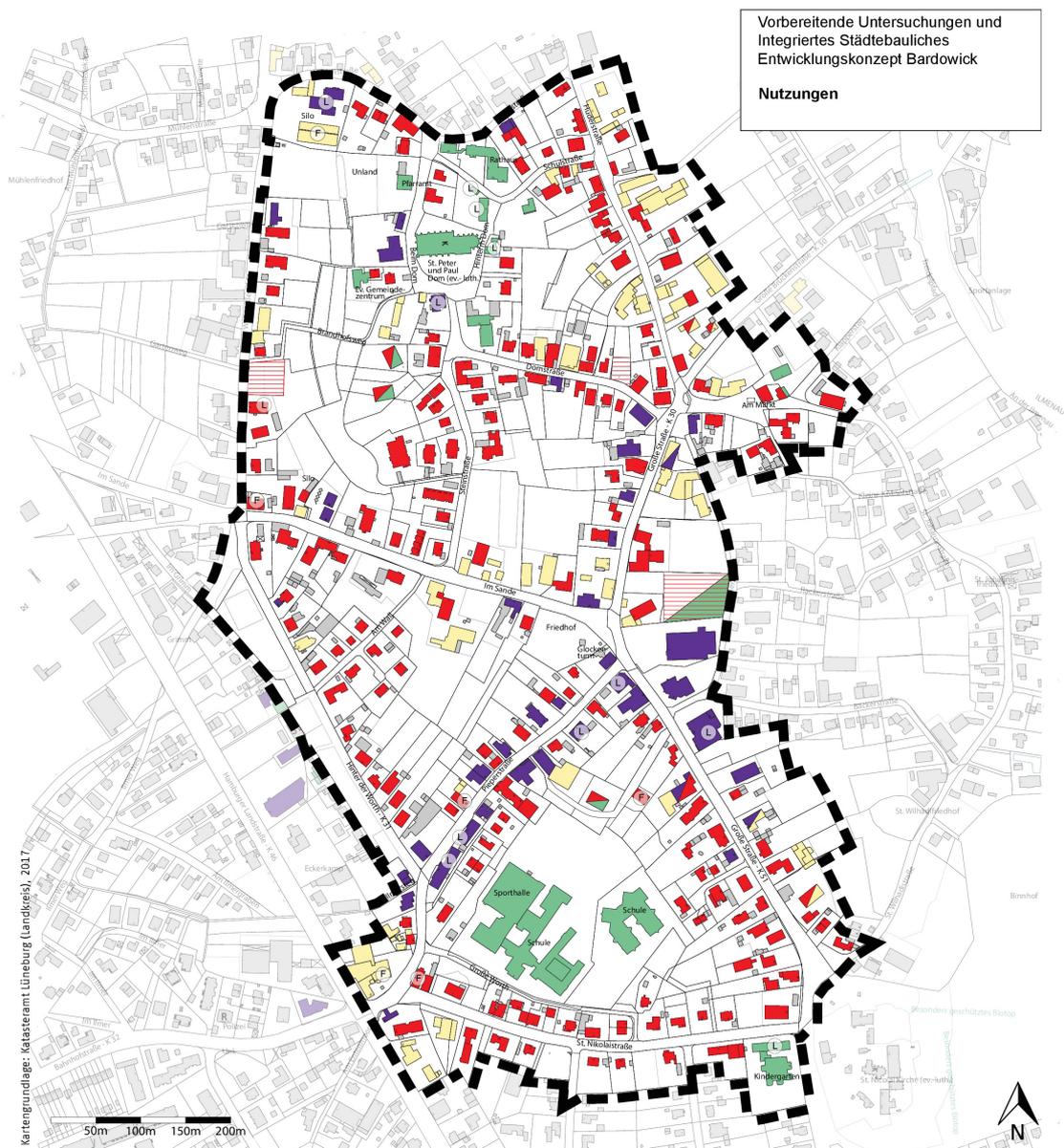
Die Grundstücke im zentralen und westlichen (v. a. Steinstraße, Domstraße, Hinter der Worth) aber auch die Grundstücke im südöstlichen Bereich des Gebietes (St. Nikolaistraße, südliche Große Straße) sind im Wesentlichen durch reine Wohnbebauung geprägt. Das Wohnangebot umfasst dabei (abgesehen von den großen Hofstellen) in erster Linie klassische Wohnformen insbes. in Einfamilienhäusern, sowie einzelne v. a. neuere Mehrfamilienwohnhäuser. Im Bereich Seniorenwohnen, der in vorangegangenen Konzepten häufig als nicht abgedeckt beschrieben wurde, wird aktuell ein Wohnprojekt an der Steinstraße fertiggestellt; zwischen der Blöckenstraße und der Großen Straße wird darüber hinaus eine Pflegeeinrichtung errichtet.

Karte 3 gibt einen Überblick über die (Haupt-)Nutzungen sämtlicher Gebäude im Untersuchungsgebiet.

Unterstrichen werden soll an dieser Stelle nicht zuletzt auch die Vernetzungsfunktion des Untersuchungsgebietes. Mit dem Dom im Norden und dem St. Nikolaihof, der sich im Südosten an das Gebiet anschließt, stellt es die räumliche Verbindung zwischen zwei überregional bedeutenden Kulturdenkmälern her.

---

<sup>22</sup> Angemerkt sei dennoch, dass das medizinische Versorgungsangebot (Ärzte, medizinische Dienstleistungen) subjektiv als teilweise ausbaufähig wahrgenommen wird.



**Legende**

- ■ ■ Grenze Untersuchungsgebiet
- öffentliches Einrichtung/Gemeinbedarf (inkl. Vereine, Pflege, kirchliche Zwecke)
- überwiegend publikumsorientierte Nutzung (Einzelhandel, Dienstleistung, Arzt, Gaststätte etc.)
- Handwerk, Gewerbe, Produktion, Lager, Landwirtschaft, Tankstelle
- ■ ■ überwiegend Wohnen
- ▨ Wohnen im Bau
- (Teil)Leerstand / drohender Leerstand
- F Fehl-/ Mindernutzung (in exponierter Lage)

**Karte 3: Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet**

Quelle: eigene Darstellung u. Erhebung 2017, Kartengrundlage: Katasternamt Landkreis Lüneburg 2017 (ergänzt)

### 1.3 Bebauungsstruktur und Ortsbild

Den historischen Kern des Flecken Bardowicks und des Untersuchungsgebietes bildet der im Jahr 725 erstmals erwähnte Dom. Um ihn herum reihen sich – erschlossen über ein historisches Straßensystem – ortsprägende größtenteils denkmalgeschützte, repräsentative Fachwerkbauten aus dem 17. – 19. Jahrhundert. Auch die Domstraße ist durch historische, allerdings weniger repräsentative (Wohn-) Bebauung aus diesem Zeitalter bzw. etwas jüngere Bauten, die um die Jahrhundertwende entstanden sind, geprägt.



Links: Dom, im Hintergrund Beim Dom 7  
Mitte: Hinterm Dom, Blick auf Domherrenhaus  
Rechts: Domstraße

**Abbildung 28: Bebauung im Domumfeld**  
Quelle: eigene Aufnahmen BauBeCon 2017

Einen weiteren historischen Kern des Ortes bildet der ehemals relativ große, zu Beginn des 12. Jahrhunderts erstmals urkundlich erwähnte Marktplatz. Nach der Zerstörung der Stadt und dem u. a. damit verbundenen Bedeutungsverlust als Markttort – wurde der Platz im Verlauf der Jahrhunderte durch Bebauung vereinnahmt. Heute weist die Straßenbezeichnung „Am Markt“ auf die ehemalige Funktion des Bereiches hin. Im Rahmen eines geförderten Projektes, wurde der Marktplatz im Ortsbild durch eine neue (gelbliche) Pflasterung wieder sichtbar gemacht. Heute sind um den Bereich „Am Markt“ noch einige vor 1900 errichtete Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäuser (v. a. Satteldachbauten aus rotem Backstein) vorhanden. Denkmalgeschützt ist mit dem hier verorteten Gildehaus (wiederaufgebaut im Jahr 1651) das ehemalige Rathaus des Fleckens.



Blick auf „Am Markt“ von der Domstraße



Blick in Richtung Huderstraße



Gildehaus



Blick in Richtung St. Johannisstraße

**Abbildung 29: Impressionen Bebauung und Stadtstruktur im Bereich "Am Markt"**

Quelle: eigene Aufnahmen, BauBeCon 2017

Die historischen Kerne werden ergänzt durch ein funktionales, versorgungsbezogenes Gemeindezentrum – die Pieperstraße/Große Straße als Schwerpunktstandort für Einzelhandel und Dienstleistungen. Die Bebauung hier ist in ihrer heutigen Form im Wesentlichen nach dem 2. Weltkrieg entstanden. Historische, erhaltenswerte Bebauung prägt v. a. den Kreuzungsbereich Pieperstraße/Große Straße. Hier befinden sich gleichzeitig mit dem LIDL-Markt, der Sparkasse und dem Sparmarkt-Leerstand auch die einzigen größeren (neueren) Funktionsbauten im Bereich Einzelhandel/Dienstleistung. Insgesamt handelt es sich im Bereich Pieperstraße/Große Straße überwiegend um kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser wobei sich Einzelhandels-/Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen befinden. In der Pieperstraße wird diese Struktur allerdings von reinen Wohngebäuden älteren Datums durchsetzt.



Kreuzungsbereich Pieperstraße/Große Straße



Geschäftsnutzung Pieperstraße

**Abbildung 30: Impressionen Bebauung und Baustruktur Hauptgeschäftszentrum**

Quelle: eigene Aufnahmen BauBeCon 2017

Grundsätzlich weist das Untersuchungsgebiet dörfliche Strukturen mit einer kleinteiligen, lockeren, (mit Ausnahme von Sonderbauten – Schule, Dom etc.) im Wesentlichen maximal zweigeschossigen Bebauung auf, die sich entlang der Verkehrsachsen aufreißt. Diese Bebauung geht im Wesentlichen auf landwirtschaftliche Nutzungsformen im 19./20. Jahrhundert zurück. Höfe, die je nach Größe v. a. in Groß- und Kleinkötnerstellen (2-30 Morgen) sowie weitere, kleinere Zuerwerbsbesitzformen (z. B. Brinksitzer, Baumänner, Anbauern) unterschieden wurden, prägten zu dieser Zeit das Gebiet. Dabei lagen die großen Hofstellen eher im Ortszentrum, die kleineren Hofstellen – die oftmals von größeren Einheiten abgeteilt wurden – eher am Ortsrand. Den Ursprung dieser Bebauung bilden insofern größere Hofstellen mit traditionellen, v. a. vor 1900 entstandenen Bauernhäusern und ergänzenden (meist neueren) Nebenanlagen. Diese prägen auch heute

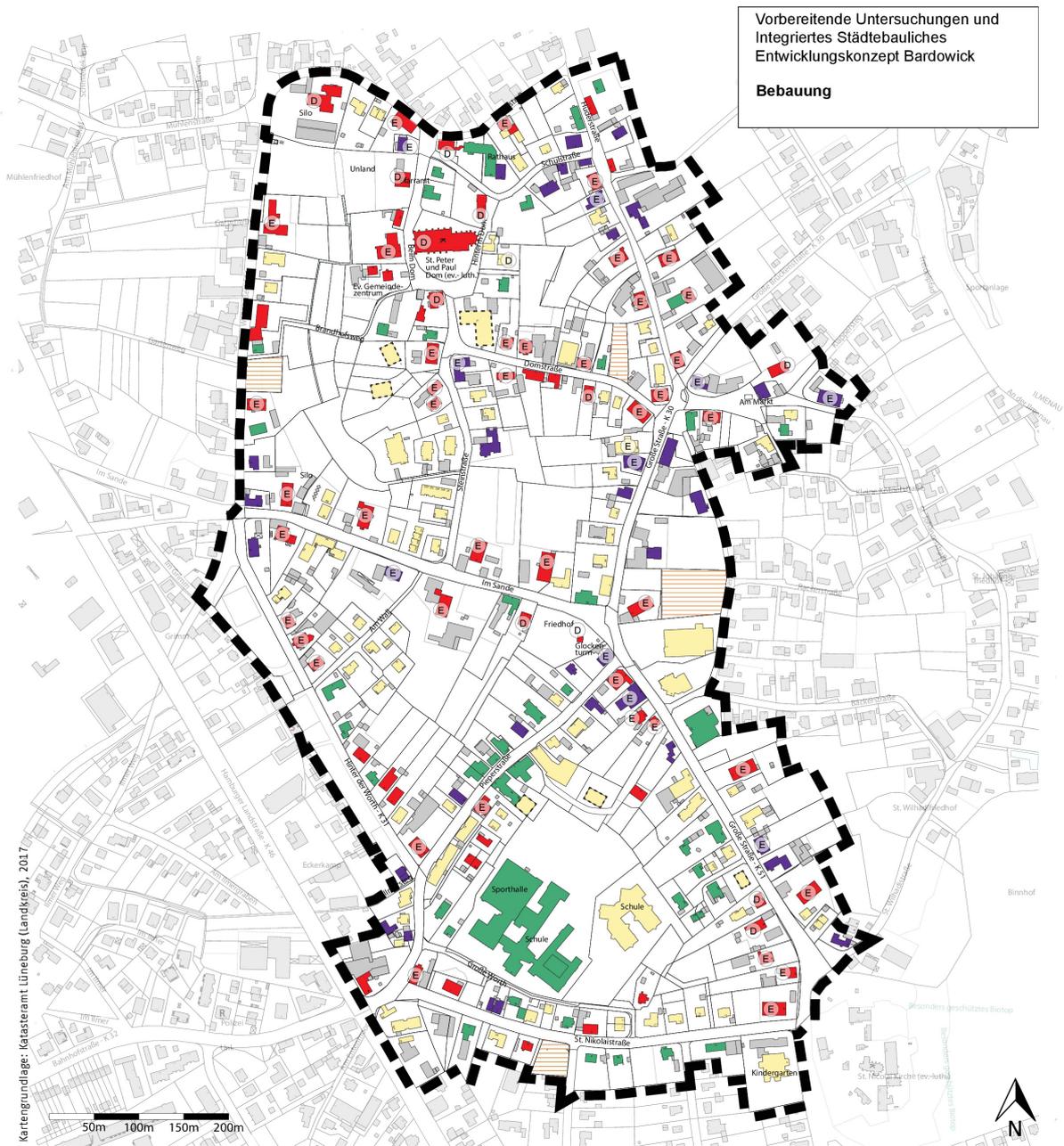
noch insbesondere die Hauptverkehrsachsen (Große Straße, Huderstraße, Im Sande, Wallstraße).

Im Zuge einer Nachverdichtung (u. a. im Zusammenhang mit Betriebsaufgaben) wurde ein großer Teil der Hofgrundstücke und der betriebszugehörigen Ackerflächen allerdings bereits neu geordnet. In diesem Rahmen wurde die straßenbegleitende Bebauung im Laufe der Jahrzehnte um neuere (v. a. Wohn-)Gebäude – v. a. Einfamilienhäuser ergänzt und wurden landwirtschaftliche Nutzflächen in den rückwärtigen Bereichen für eine Wohnbebauung neu erschlossen. Insbesondere die Steinstraße und die Straße Am Wall sind Beispiele für die innerörtliche Neu-Erschließung ehemaliger Ackerflächen für eine Wohnnutzung. Hier findet sich räumlich gebündelt Bebauung aus den 1970er/80er Jahren. Aber auch das Schulzentrum im Süden des Untersuchungsgebietes ist im Zuge einer derartigen Nachnutzung/Innenhoferschließung entstanden.

Im Wesentlichen finden sich im Gebiet die folgenden Gebäudetypen:

- Bis zur Jahrhundertwende (um 1910) errichtete historische Gebäude. Dominant sind traditionelle Wohn-Stall- oder Wohnhäuser
- Etwa zwischen 1910-1950 entstandene regionstypische Mauerwerksbauten in mehrheitlich schlichterer Gebrauchsarchitektur.
- Nach dem zweiten Weltkrieg bis in die 1970er Jahre errichtete Bauten (etwa 1950-1970) als regionstypische Mauerwerksbauten in klassischer Siedlungshausbebauung
- Ab 1970 erstellte Mauerwerksbauten als Wohn- und/oder Geschäftshaus

Darunter befinden sich u. a. mit dem Dom, dem Rathaus oder dem Schulzentrum einzelne Sonderbauten.



**Legende**

■ ■ ■ Grenze Untersuchungsgebiet

**Errichtungsdatum Hauptgebäude**

- bis 1910 (historische Gebäude)
- 1910-1950 (Funktionsbauten, teilw. historische Elemente/Verzierungen)
- 1950-1970 (reine Funktionsbauten ohne historischen Bezug)
- ab 1970 (neuere Gebäude)

- Ergänzter Bestand
- Neubaufflächen/Im Bau
- D Denkmal
- E Erhaltungswert/ortsbildprägend

**Karte 4: Bebauungsstruktur im Untersuchungsgebiet**

Quelle: eigene Darstellung u. Erhebung 2017, Kartengrundlage Katasteramt Lüneburg 2017

Insgesamt lässt sich festhalten, dass das Untersuchungsgebiet in weiten Teilen durch historische Bebauung geprägt ist. Neben herausragenden (denkmalgeschützten) Einzelbauten wird das Ortsbild dabei auch durch eine hohe Zahl und Dichte regionaltypischer ursprünglicher Gebäude (v. a. auch Hofstellen) maßgeblich geformt.

Typische Baumerkmale im Untersuchungsgebiet sind:

- Fassaden aus rotem (in wenigen Fällen auch gelbem) Backstein, teilweise auch (ergänzt durch) Fachwerkfassaden; v. a. Backsteingiebel dabei mit Zierelementen;
- Krüppelwalmdächer (v. a. bei größeren Hofstellen), ehemals als Reetdach ausgeführt heute größtenteils geziegelt oder (im Wesentlichen rot geziegelte) Satteldächer (v. a. bei kleineren (Wohn-)Gebäuden);
- Anbauten in Form von Dachgauben, Erkern, Zwerchgiebeln; letztere teilweise mit Holzschwebekonstruktion.

Hinsichtlich der Haustypen sind landwirtschaftlich geprägte Wohn-Stall-Häuser - häufig mit „Missendöör“ (oder auch Grot Dör genannt) im Giebel (großes Stalltor zur Durchfahrt mit Heuwagen geeignet) prägend.



**Backsteinfassade, Satteldach, Grot Dör**  
(hier: Steinstraße 2)



**Krüppelwalmdach, Zwerchgiebel, Fachwerk-Anteil**  
(hier: Mühlenstraße 5)



**Backsteinfassade, Krüppelwalmdach, Grot Dör**  
(hier: Große Straße 36)



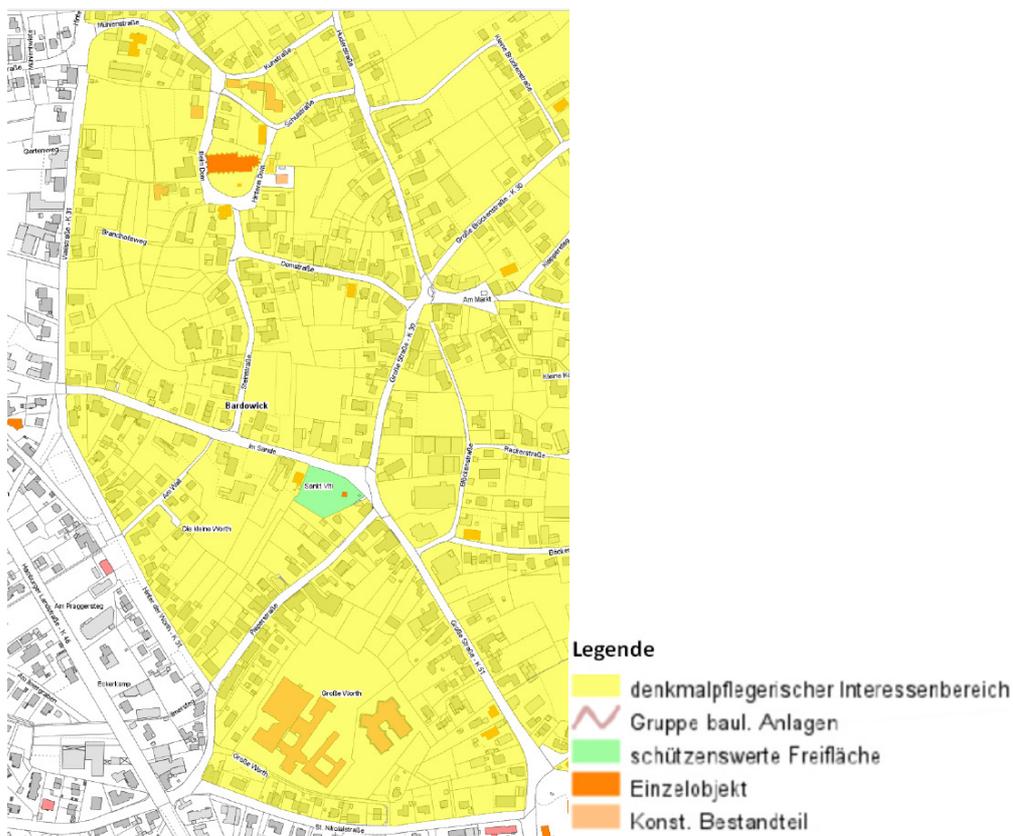
**Roter Backstein, Zwerchhäuser mit Holzschwebegiebel**  
(hier: Große Straße 28)

**Abbildung 31: Gebäudebeispiele für typische Bauweisen im Untersuchungsgebiet**  
Quelle: oben: eigene Aufnahmen BauBeCon 2017; unten: Flecken Bardowick 2017

Die vorhandene Baustruktur in diesem Sinne zu erhalten und ihre Rolle als kommunales Alleinstellungsmerkmal weiter zu fördern, bildet nicht zuletzt eine wichtige Grundlage für eine konsistente Innen- und Außendarstellung des Ortes. Hierfür setzt der Flecken verschiedene Planungsinstrumente ein. So liegt für weite Teile des Ortskerns eine Erhaltungssatzung sowie eine örtliche Bauvorschrift gem. § 56 i. V. m. §§97 und 98 NBauO vor.

Nahezu der gesamte Bereich ist darüber hinaus denkmalpflegerischer Interessenbereich (s. untenstehende Abb. und vgl. auch Teil II, Kapitel 1.2.1 und 2.2). Gerade vor dem Hintergrund der besonderen kulturhistorischen Bedeutung Bardowicks und dem damit verbundenen hohen touristischen Potenzial, sind bei einer entsprechenden Entwicklungsplanung und Ortsgestaltung gehobene Anforderungen zu stellen.

Während über die Erhaltungssatzung und die Festlegung des denkmalpflegerischen Interessenbereichs eine umfassende Genehmigungspflicht für Bauvorhaben (v. a. an der Gebäudehülle) zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt im Ortskern wirksam wird, legt die örtliche Bauvorschrift Rahmenvorgaben zur baulichen Gestaltung fest. Vorgaben betreffen dabei v. a. die Hauptgebäude (Fassaden, Dächer, Fenster/Türen); Außerdem Nebengebäude sowie Einfriedungen und Werbeanlagen.<sup>23</sup>



**Abbildung 32: Denkmalschutzrechtlicher Interessenbereich (Auszug Geltungsbereich)**  
**Quelle: Samtgemeinde Bardowick 2017; Kartengrundlage LGLN**

<sup>23</sup> Zu beachten sind u. a. eine Höhe der sichtbaren Außenwände von mind. 2 Metern, ihre Verkleidung im Wesentlichen mit (rotem/rot-braunem) Ziegelmauerwerk, die Ausgestaltung von Sattel-, Krüppelwalm- oder Walmdächern, Fenster/Türen v. a. aus Holz und wenn möglich mit Sprossengliederung, Werbung nur an der Stelle der Leistung und maximal auf 10% der zuzuordnenden Wandflächen, ggf. Erhalt der sichtbaren Ausprägung einer Grot Dör, etc.

## 1.4 Verkehr und öffentlicher Raum

### Verkehrsnetz

Durch das Gebiet ziehen sich zwei Kreisstraßen (K 31: Wallstraße/Hinter der Worth und K51/K30: Große Straße), die in Nord-Süd-Richtung etwa parallel zueinander verlaufen. Dabei bildet ein Teil der Großen Straße auch das Hauptgeschäftszentrum des Fleckens. Verkehrsrelevante Verbindungen zwischen beiden Achsen bilden insbesondere die Straße Im Sande, die Pieperstraße und die St. Nikolaistraße, die als Gemeindestraßen ausgewiesen sind und auf denen Tempo 30 gilt.

Der historische Ortskern um den Dom wird von Norden über die Mühlenstraße bzw. Kuhstraße sowie die Schulstraße und von Süden über die Domstraße erreicht (Sammelstraßen Tempo 30). Die Huderstraße führt als Sammelstraße mit Tempo 30 zur Wallstraße und weiter in Richtung Wittorf.

Darüber hinaus findet eine Erschließung durch (größtenteils verkehrsberuhigte) Anliegerstraßen statt, die teilweise als Sackgassen oder Einbahnstraßen ausgestaltet sind und an verschiedenen Stellen in Fuß-/Radwege münden. Auch das Domumfeld sowie der Bereich Am Markt sind mit entsprechenden Verkehrsanlagen ausgestattet.



Ortsdurchfahrt Große Straße  
(Hauptverkehrsstraße) zwischen  
Am Markt und Pieperstraße



Sammelstraße Pieperstraße



Anliegerstraße Beim Dom

Abbildung 33: Verkehrsanlagen im Untersuchungsgebiet  
Quelle: eigene Aufnahmen, BauBeCon 2017

### Fuß- und Radwege

Fußgänger und Radfahrer werden überwiegend entlang der Verkehrsachsen geführt. Die Hauptverkehrsstraßen weisen dabei auf beiden Seiten abgeteilte Hochborde für Fußgänger auf, Sammelstraßen zumeist auf nur einer Seite. In Kreuzungsbereichen von Hauptverkehrsstraßen/Sammelstraßen werden Fußgängerquerungen teilweise durch Zebrastreifen, in Einzelfällen auch Ampelanlagen erleichtert. Radfahrer sollen den Straßenraum nutzen.

Darüber hinaus durchziehen ergänzende Fuß- und Radwege das Untersuchungsgebiet – insbesondere die Grünanlagen. Beispiele sind der Bereich zwischen Wallstraße und Domumfeld/Steinstraße sowie die Grünanlage westlich der Straße Hinter der Worth oder die Verbindung zwischen Nikolaistraße und Schule.

An einzelnen Stellen werden Verkehrsanlagen (nur) über Fuß-/Radwege miteinander verknüpft (z. B. Im Sande/Am Wall). Hier bieten sich insofern ergänzende Verbindungen

zum bestehenden (Straßen-) Verkehrsnetz. Insgesamt bilden die bestehenden Fuß- und Radwege allerdings kein durchgehend vernetztes System. Eine fehlende Beleuchtung (einzelner) Wegestrecken bildet dabei ein zusätzliches Defizit.

Ausbaubedürftig ist insbesondere auch die Radwegeverbindung zwischen Ortskern und Ortsausgang (Ilmenaubrücke/Große Brückenstraße), der für den zunehmend wichtiger werdenden Alltagsradverkehr eine hohe Bedeutung zukommt.



**Abbildung 34: Fußwegenetz Wallstraße**  
Quelle: eigene Aufnahme, BauBeCon 2017

## ÖPNV

Bushaltestellen befinden sich im Untersuchungsgebiet entlang der Großen Straße, der Nikolaistraße, der Wallstraße und der Huderstraße. Weitere Informationen zum ÖPNV sind Teil II, Kapitel 2.6 (bzw. auch der ISEK-Fortschreibung 2011) zu entnehmen.

## Ruhender Verkehr, Parkplätze

Insgesamt ist das vorhandene Stellplatzangebot im Untersuchungsgebiet durchaus ausreichend. Ein umfassendes Stellplatzkonzept mit entsprechender Besucherleitung besteht allerdings nicht. Dagegen sind Stellplätze weitestgehend einem vorhandenen (Versorgungs-) Angebot direkt zugeordnet und insofern an verschiedenen Stellen verortet. Dabei resultiert die Akzeptanz des Angebotes (insbesondere der Einzelhandelsgeschäfte) wesentlich aus diesem Parkplatzangebot direkt vor der Tür.

Mit dem Parkplatz an der Wallstraße sowie dem Parkplatz im rückwärtigen Bereich der Pieperstraße (anfahrbar über die Große Straße) bestehen gebündelte öffentliche Anlagen für den ruhenden Verkehr. Allerdings sind diese Stellplätze für externe Besucher durch ihre Lage und Ausgestaltung schwer auffindbar.



**Stellplatzanlage Zentrum**

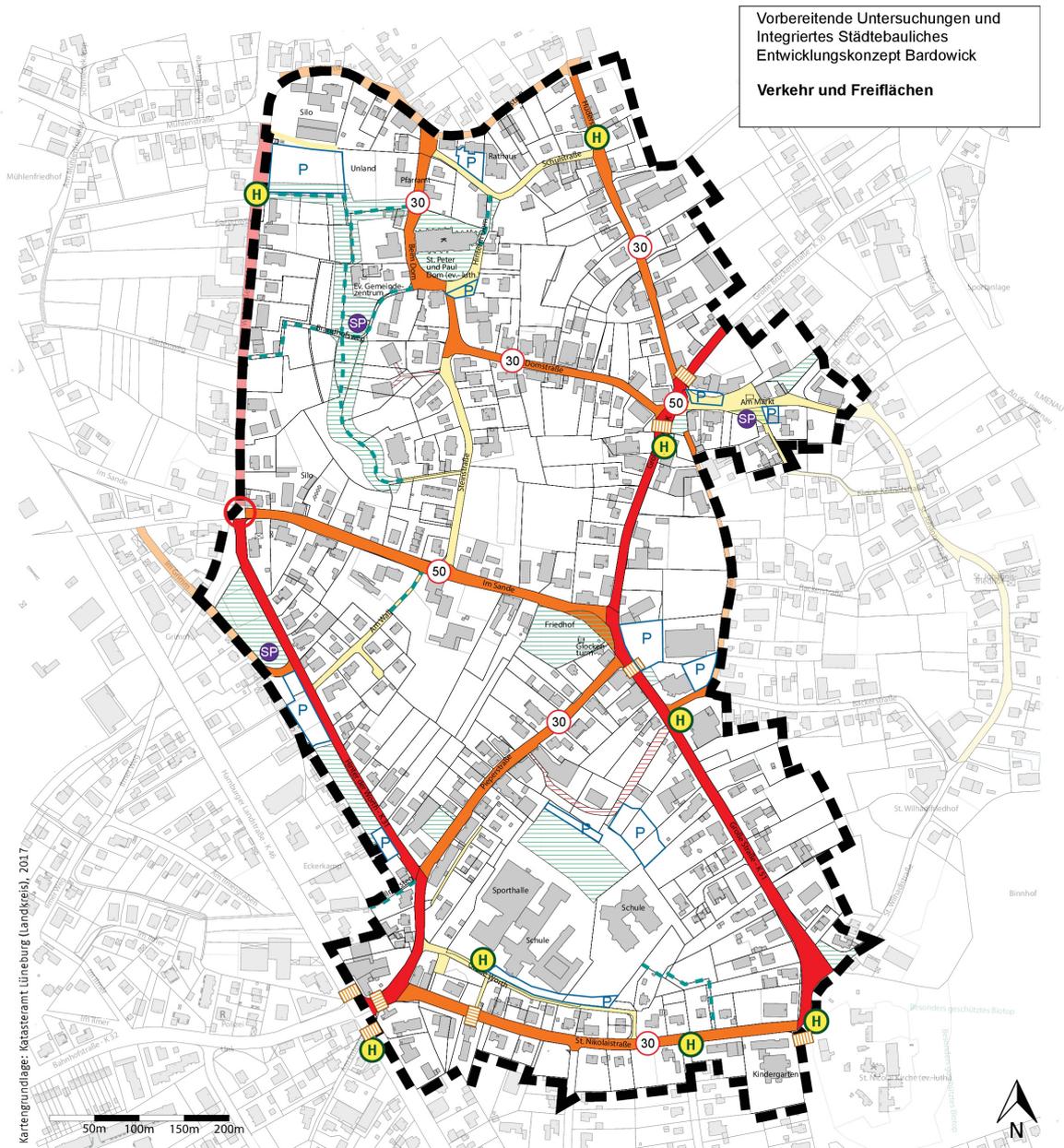


**Stellplatzanlage Wallstraße**



**Stellplatzangebot Hinter der Worth**

**Abbildung 35: Stellplatzanlagen im Untersuchungsgebiet**  
Quelle: eigene Aufnahmen, BauBeCon 2017



Vorbereitende Untersuchungen und  
Integriertes Städtebauliches  
Entwicklungskonzept Bardowick  
**Verkehr und Freiflächen**

**Legende**

- ■ ■ Grenze Untersuchungsgebiet
- klassifizierte Hauptverkehrsstraße
- Sammelstraße/Gemeindestraße
- Anliegerstraße/verkehrsberuhigt
- Privatzufahrt
- Fußweg
- öffentlich zugängliche Stellplätze
- öffentlich zugängliche Grün-/Freianlage/Sportplatz
- ■ ■ Querungshilfen / teilweise mit Ampel
- Kreisverkehr
- Bushaltestellen
- Tempo-Zone
- Spielplatz

**Karte 5: Verkehr und Freiflächen im Untersuchungsgebiet**

Quelle: eigene Erhebung, eigene Darstellung 2017, Kartengrundlage: Katasteramt Lüneburg 2017 (ergänzt)

## Freiflächen

Durch die ländliche Prägung des Gebietes, die sich in Form von diversen innerörtlichen Wiesen und Ackerflächen manifestiert, ergibt sich ein „grünes“ Gesamtbild.



Abbildung 36: „Grünes Gesamtbild“: Private Grünfläche im Untersuchungsgebiet  
Quelle: eigene Aufnahme, BauBeCon 2017

Öffentlich nutzbare Grünflächen sind darüber hinaus an verschiedenen Stellen im Gebiet vorhanden (vgl. obenstehende Karte). Größere flächenhaft ausgestaltete Anlagen sind der ehem. (historische) Friedhof St. Viti im Kreuzungsbereich Pieperstraße/Im Sande, der Festplatz westlich der Straße Hinter der Worth, außerdem der Dombereich sowie der Spielplatz am Brandhofsweg. Darüber hinaus werden im Bereich Hinter der Worth sowie zwischen Steinstraße und Wallstraße Fußwege in größerem Umfang durch begleitendes Grün ergänzt (s. o.). Vereinzelt kleinere, meist spärlich begrünte öffentliche Plätze/Verweilorte befinden sich an verschiedenen Stellen im Untersuchungsgebiet. Zu erwähnen sind hier insbesondere der Bereich Am Markt (inkl. Garten Gildemuseum) sowie der „Marktplatz“ in der Pieperstraße.



Grünanlage St. Viti



Zentraler Festplatz



Marktplatz in der Pieperstraße



Spielplatz „Am Markt“

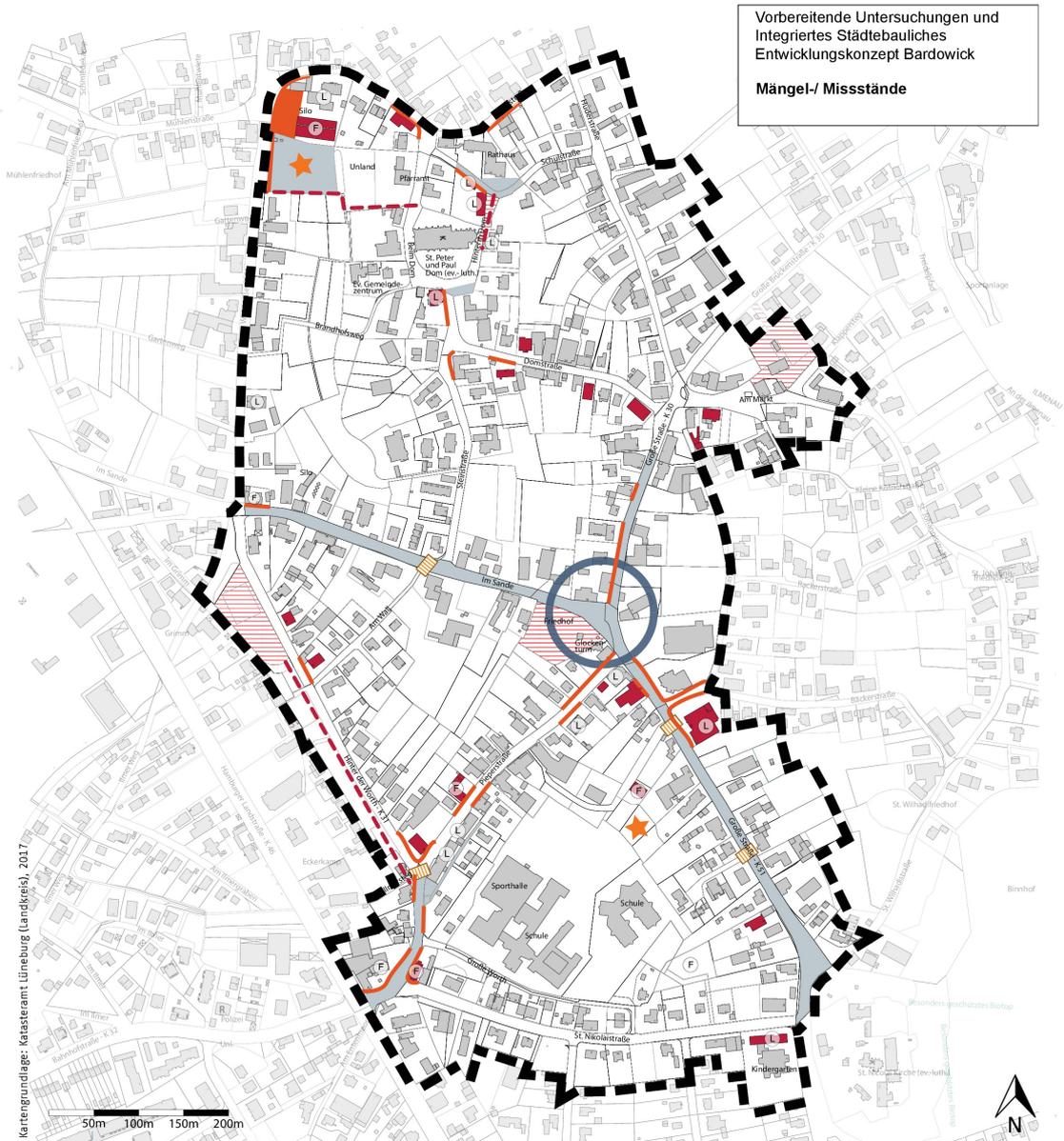
Abbildung 37: Öffentliche Grün- und Freiflächen im Untersuchungsgebiet (Auswahl)  
Quelle: eigene Aufnahmen, BauBeCon 2017

Durch seine Nähe zu Lüneburg und seine Lage in der Metropolregion Hamburg ist Bardowick ein sehr attraktiver Wohnstandort (s.o.). Vor dem Hintergrund der landesplanerischen Vorgabe einer deutlichen Reduzierung des Siedlungsflächenverbrauchs (bis 2020 jährlich um 50%) und einer teilweise absehbaren Aufgabe von innerörtlichen landwirtschaftlichen Nutzungen wird der Entwicklungsdruck auf den Innenbereich der Gemeinde und insbesondere auch auf das Untersuchungsgebiet steigen. V. a. auch in diesem Kontext sind innerörtliche Grünflächen im Rahmen von abgestimmten Konzepten aktiv zu sichern und zu gestalten, um eine entsprechende Versorgung der Bevölkerung dauerhaft sicherzustellen.

### **1.5 Städtebauliche Misstände**

Gemäß § 136 BauGB betreffen städtebauliche Misstände die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, die Zugänglichkeit von Grundstücken, die Nutzung von bebauten Grundstücken nach Art und Zustand und die vorhandene Erschließung. Dabei wird unterschieden zwischen Funktionsmängeln und Zustandsmängeln.

Die auf der nächsten Seite dargestellte Karte stellt diese Mängel im Überblick dar. Eine genauere Beschreibung ist den folgenden Kapiteln zu entnehmen.



Vorbereitende Untersuchungen und  
Integriertes Städtebauliches  
Entwicklungskonzept Bardowick  
  
Mängel-/ Missstände

**Legende**

- ■ ■ Grenze Untersuchungsgebiet
- Bausubstanz mit (erheblichem) Sanierungsbedarf
- ▨ Grünanlage mit Gestaltungsmängeln
- Verkehrsanlage mit (Gestaltungs-) Mängeln (Seitenbereiche, Stellplätze, temp. ungeordnetes Parken)
- ▨ fehlende Querungshilfe
- Fassaden / Vorzonen mit erheblichem Aufwertungsbedarf / potenzial
- ★ Verkehrsanlage schwer auffindbar
- Verkehrsknoten mit Optimierungsbedarf
- - - Fußverbindung mit Erneuerungsbedarf
- (Teil-) Leerstand / Leerstand absehbar
- Fehl-/ Mindernutzung / Brachflächen

**Karte 6: Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet**

Quelle: eigene Darstellung 2017, Kartengrundlage: Katasteramt Landkreis Lüneburg 2017 (ergänzt)

### 1.5.1 Funktionsmängel

Definitionsgemäß weist ein Gebiet Funktionsschwächen auf, wenn es in der Erfüllung der ihm gemäß Lage und Funktion obliegenden Aufgaben beeinträchtigt ist (§ 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB). Im Untersuchungsgebiet ergibt sich folgendes Gesamtbild:

Das Wesensmerkmal des Ortskerns von Bardowick besteht in seiner räumlichen Weitläufigkeit. Durch die Historie der Stadtentwicklung bedingt, sind v. a. auch publikumsorientierte Versorgungseinrichtungen (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gemeinbedarf) auf mehrere traditionell verankerte Schwerpunktbereiche verteilt. Zu benennen sind hier im Einzelnen die Bereiche Domumfeld (v. a. Gemeinbedarf), Am Markt (v. a. Gemeinbedarf und Dienstleistungen) und Pieperstraße/Große Straße (v. a. Einzelhandel und Dienstleistungen). Während sich die Bereiche funktional im Wesentlichen ergänzen, führen fehlende bzw. unattraktive v. a. fußläufige Vernetzungen sowie trennende Wohnnutzungen zwischen den Kernen zu einer Situation der Koexistenz.



**Abbildung 38: Große Straße zwischen Am Markt und Pieperstraße: Unattraktive fußläufige Verbindung**  
Quelle: eigene Aufnahme, BauBeCon 2017

Diese „Multizentralität“ und das Fehlen einer (einzelnen) zentralen und attraktiven Ortsmitte bedingt eine Aufteilung von Angeboten und Frequenzen. Diese wird zusätzlich verstärkt durch weitere Versorgungszentren im Gemeindegebiet (Nahversorgungszentren Vor der Westermarsch und Schwarzer Weg sowie Sonderstandort Daimlerstraße, vgl. Teil II, Kapitel 2.4). Neben der ‚kritischen (Angebots-) Masse‘ und dem Kundenpotenzial für publikumsorientierte Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen wird so nicht zuletzt auch die Begegnungs- und Identifikationsfunktion des öffentlichen Raumes eingeschränkt. Dieser Mangel wird verstärkt durch das Fehlen von Orten/ Einrichtungen für den sozialen und kulturellen Austausch der Bewohner. Insbesondere hinsichtlich des Angebotes für Senioren, Jugendliche und Vereine sowie fremdenverkehrsbezogener Infrastrukturen herrscht dringender Ausbaubedarf – u. a. vor dem Hintergrund der vorgesehenen Umplanung vorhandener Angebote (vgl. Teil II, Kapitel 2.3). Stark eingeschränkte Öffnungszeiten – v. a. auch bei öffentlichen Einrichtungen u. a. im Bereich Am Markt (Gildehaus unter der Woche 15-18 Uhr, Kulturforum in der Woche geschlossen; Toiletten am Vormittag nicht geöffnet) wirken sich ebenfalls negativ im Hinblick auf Frequenzen und die Begegnungsfunktion aus. Ebenso im Hinblick auf Lesbarkeit und Aufstellungsorte unzureichende Beschilderungen (z. B. Gildehaus, Toilettenanlage).

Darüber hinaus wird die Standortqualität der einzelnen Schwerpunktbereiche, insbesondere des Haupteinkaufsbereiches Pieperstraße/Große Straße, durch eine mangelhafte Wahrnehmbarkeit im Ortsbild geschwächt: Sichtbeziehungen von den umgebenden

Straßen in die Pieperstraße fehlen. Zudem sind keine städtebaulichen Vernetzungen der Pieperstraße mit den publikumsorientiert genutzten Standorten an der Großen Straße und in Richtung Hamburger Landstraße vorhanden.



Blick auf die Einmündung der Pieperstraße von der Großen Straße



Blick von der Pieperstraße zum LIDL an der Großen Straße



Wohnhaus mit Arztpraxis im Eingangsbereich zum Hauptgeschäftszentrum/Pieperstraße



Blick von der Hamburger Landstraße in Richtung Hauptgeschäftszentrum (links Pieperstraße)

Abbildung 39: Eingeschränkte Wahrnehmbarkeit und fehlende Vernetzung des Hauptgeschäftszentrums  
Quelle: eigene Aufnahmen, BauBeCon 2017

Im Untersuchungsgebiet insgesamt schränken außerdem Innenhoflagen und Sichtbarrieren die Auffindbarkeit der dispers verorteten Stellplatzanlagen und damit auch der Standorte insgesamt ein – nicht zuletzt mit der Folge von zeitweisen Suchverkehren und ungeordneten Parksituationen an Einzelstandorten. Dabei werden PKWs teilweise auch außerhalb der festgelegten Stellplätze abgestellt - u. a. auch im Bereich von Spielplätzen (z. B. Am Markt).



Abbildung 40: Versteckte oder weitläufige Zufahrten zu öffentlichen Stellplatzanlagen  
Quelle: eigene Aufnahmen, BauBeCon 2017

Wesentlich reduziert werden die Aufenthaltsqualität und die Fußgängerfrequenz im Altdorf durch die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen (v. a. die Große Straße aber auch die Straße Im Sande). Insbesondere auch innerhalb von versorgungsbezogenen Schwerpunktbereichen (Am Markt, Pieperstraße/Große Straße

wirken sie – v. a. auch mangels ausreichender Querungshilfen - als entzweieende Barrieren (vgl. auch Teil II, Kapitel 2.6).



Abbildung 41: Hohes Verkehrsaufkommen im Ortskern; hier: Große Straße Höhe Am Markt (links) und Im Sande (rechts)

Quelle: eigene Aufnahmen, BauBeCon 2017

Sichtbare Resultate der beschriebenen räumlichen und verkehrsbezogenen Ausgangslage sind neben einzelnen sortimentsbezogenen Lücken im Nahversorgungsbereich (Drogerie) und im Beherbergungswesen (Hotel) und einer zu geringen Zahl an Ankernutzungen, temporäre und ein struktureller (gewerblicher) Leerstand in exponierten Lagen. Allein im Haupteinkaufsbereich in der Pieperstraße stehen aktuell vier Ladenlokale leer. Aufgrund der demografischen, wirtschaftlichen und touristischen Entwicklungen sind zukünftig weitere Funktionsverluste – insbesondere bezüglich des Gastronomieangebotes sowie im Einzelhandel zu erwarten.



Sparmarkt, Große Straße 9A



Geschäftshaus, Große Straße 8



Geschäftshaus, Große Straße 13



Domschänke, Beim Dom 1

Abbildung 42: Leerstehende Gebäude im Untersuchungsgebiet

Quelle: eigene Aufnahmen, BauBeCon 2017

### 1.5.2 Zustandsmängel

Zustandsmängel gem. § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 liegen vor, wenn ein Gebiet in seiner Beschaffenheit nicht den Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, und/oder an Sicherheit oder Klimaschutz entspricht.

Die negativen Auswirkungen der beschriebenen Situation der koexistierenden Kerne werden durch vorhandene Zustandsmängel innerhalb der einzelnen Schwerpunktbereiche verstärkt. Insbesondere der Hauptgeschäftsbereich Pieperstraße/Große Straße ist in dieser Hinsicht schwer belastet. Deutlichste Einschränkung ist hier sicherlich der Sparmarkt-Leerstand (vgl. auch Teil III, Kapitel 1.5.1). Gelegen im unmittelbaren Eingangsbereich zum Hauptgeschäftszentrum beeinträchtigt die seit Jahren leerstehende, in desolatem Zustand befindliche Einzelhandelsimmobilie das Ortsbild erheblich und prägt das Image des Standortes negativ. Darüber hinaus bestehen weitere ortsbildbeeinträchtigende Gemengelagen auf einzelnen, v. a. gewerblich genutzten Grundstücken - teilweise ebenfalls in Eingangssituationen zum Altdorf. Vorzonen und/oder Fassaden befinden sich hier in mangelhaftem Zustand bzw. sind vollkommen ungestaltet.



Oben links: Pieperstraße 18

Oben rechts: Kreuzungsbereich Wallstraße/ Mühlenstraße

Unten: Pieperstraße 28

Abbildung 43: Ortsbildbeeinträchtigende gewerbliche Gemengelagen

V. a. entlang der Großen Straße trägt das Fehlen von Aufenthaltsqualität durch ungestaltete Seitenbereiche zu ausbleibender Fußgängerfrequenz bei. Darüber hinaus schränken insbesondere auch in der Pieperstraße eine uneinheitliche Gestaltung und vorhandene Gestaltungsdefizite im Hinblick auf Schaufenster, Vorbereiche, Schaukästen etc. das Einkaufserlebnis und die Qualität des Ortsbildes ein. Ergänzend führen hier unattraktive Begrenzungen von Privatgrundstücken (Zäune/Mauern/Hecken) zu einer optischen Einengung des Straßenraums. (Wohn-) Bebauung und Gewerbenutzungen, die darüber hinaus insbesondere in der Pieperstraße die Einzelhandelsnutzungen unterbrechen, sind teilweise in schlechtem bauliche Zustand (s. o.) und beeinträchtigen damit nicht nur eine lagegerechte Nutzungsstruktur, sondern auch Ortsbild und Aufenthaltsqualität weiter.



**Abbildung 44: Gestaltungsmängel im Hauptgeschäftsbereich**  
 Quelle: eigene Aufnahmen, BauBeCon 2017

Wichtige Visitenkarte für das Altdorf ist seine prägende historische Bausubstanz. Leider befindet sich ein großer Teil des Bestandes – u. a. auch einzelne denkmalgeschützte Gebäude - in mangelhaftem baulichem Zustand.



**Mühlenstraße 1, Wohngebäude**

**Hinterm Dom 2, Nebengebäude**

**Abbildung 45: Prägende Bausubstanz mit Sanierungsbedarf (Auswahl)**  
 Quelle: eigene Aufnahmen, BauBeCon 2017

Einzelne – z. T. dringend sanierungsbedürftige - ortsbildprägende Gebäude stehen zudem bereits heute leer bzw. sind minderwertig genutzt (u. a. Restaurant Domschänke in unmittelbarer Nachbarschaft zum Dom, Eckgebäude Pieperstraße/Große Straße; Abbildungen s. Teil III, Kapitel 1.5.2). Für weitere Gebäude ist mittelfristig ein Leerstand/eine Unternutzung absehbar (u. a. Domherrenscheune, vgl. Teil II, Kapitel 1.2.6).

Mit der in unmittelbarer Nachbarschaft zum Ortszentrum gelegenen Grünanlage St. Viti, dem unweit gelegenen zentralen Festplatz, dem Außenbereich des Gildemuseums im Bereich am Markt sowie einzelnen Verweilorten im öffentlichen Raum befinden sich im Untersuchungsgebiet diverse öffentliche Freiflächen, die hinsichtlich ihrer Gestaltung, barrierefreien Zugänglichkeit und/oder ihrer Lage bzw. auch Wahrnehmbarkeit im Ortsbild deutliche Mängel aufweisen. Der denkmalgeschützte Fachwerk-Turm<sup>24</sup>, der die Grünanlage St. Viti prägt und ihr ihren Namen gibt, weist zudem immense bauliche Mängel auf, die dringend zu beheben sind.



Zentraler Festplatz: ungestaltete, asphaltierte Anlage



„Treppenbarriere“, Hauptzugang zur Grünanlage St. Viti



Ungestaltete, nicht drainierte Grünfläche am Gildemuseum



Verweilort an der Großen Straße mit Verbesserungsbedarf (Gestaltung, Ausrichtung etc.)

**Abbildung 46: Gestaltungsmängel Grünanlagen (Auswahl)**

Quelle: eigene Aufnahmen, BauBeCon 2017

Mit der Umsetzung von Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen konnten die räumlichen Schwerpunkte (Domumfeld, Am Markt, Pieperstraße) in der Vergangenheit bereits aufgewertet werden. Nicht zuletzt bildet auch die Sanierung des (neben dem Dom) touristisch hoch relevanten St. Nikolaihofes eine wichtige Grundlage für eine Frequenzsteigerung und damit eine Stärkung des Altdorfes. Gerade für eine nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Hauptgeschäftsbereiches sind allerdings weitere Maßnahmen im Sinne einer intensiven Standortaufwertung und -vernetzung erforderlich.

---

<sup>24</sup> Es handelt sich um den Turm der ehem. St. Viti Kirche aus dem 12. Jahrhundert, der nach Zerstörung im 30-jährigen Krieg um 1650 wieder aufgebaut wurde. Sakrale Funktionen kommen dem Gebäude heute nicht mehr zu.

## 2 Erneuerungskonzept

### 2.1 Zielsetzungen und Handlungsrahmen

Die Weitläufigkeit und die traditionell verankerte „Multizentralität“ bilden ein Wesensmerkmal des Altdorfes. Ein Aufbrechen dieser Struktur im Sinne einer tatsächlichen räumlichen Zusammenlegung von Nutzungen ist schon allein aufgrund des hohen baugeschichtlichen Wertes insbesondere der Einzelstandorte Domumfeld und Am Markt nicht sinnvoll. Es gilt daher, die Schwerpunkte in ihrer funktionalen Eigenständigkeit und gegenseitigen Ergänzung zu stärken, städtebaulich aufzuwerten und intensiv miteinander zu verknüpfen. In einer entsprechenden gemeinsamen Entwicklung aller drei Bereiche wird der Schlüssel für eine Verbesserung der Standortqualität für Einzelhandel und Dienstleistungen im Hauptgeschäftsbereich Pieperstraße/Große Straße gesehen und damit die Grundlage für eine Sicherstellung und ggf. Verbesserung der Versorgungssituation.

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Maßnahme die folgenden Zielsetzungen und Handlungsansätze:

#### **Erhalt der prägenden „multizentralen“ Struktur mit drei publikumsorientierten räumlichen Schwerpunktbereichen**

Der Hauptgeschäftsbereich des Flecken ist im Bereich Pieperstraße/Große Straße verortet. Hier soll auch langfristig der Schwerpunktstandort für Einzelhandel- und Dienstleistungen sein. Zudem ist hier eine Ergänzung um (neue) frequenzbringende, lokal relevante Gemeinbedarfseinrichtungen (für Jugendliche, Senioren, Vereine) angedacht.

Darüber hinaus bleibt das Domumfeld als historisches Zentrum erhalten. Seine Funktion ergibt sich im Wesentlichen aus dem dort verorteten Dom, der einen wesentlichen Magneten für auswärtige Besucher des Altdorfes bildet. Neben Einrichtungen für kirchliche Zwecke liegt hier insofern ein funktionaler Schwerpunkt bei touristisch geprägten Infrastrukturen (z. B. Gastronomie, Beherbergung, Touristeninformation, öffentliche Toilette). Weiterhin wird der Bereich auch als Rathausstandort nicht infrage gestellt; darüber hinaus sind einzelne Gemeinbedarfsnutzungen (insbesondere jene mit geringer alltäglicher Frequenz) hier sinnvoll zu verorten.

Der Bereich „Am Markt“ bildet ein Scharnier zwischen dem Domumfeld und dem Hauptgeschäftsbereich. Mit dem Gildehaus, welches das Heimatmuseum beherbergt und gleichzeitig Standort für Trauungen ist und ihrer historischen Marktfunktion, bildet die Lage einen wichtigen Anziehungspunkt v. a. auch für auswärtige Besucher und ergänzt insofern das Domumfeld. Mit einzelnen publikumsorientierten Nutzungen an der Großen Straße wird darüber hinaus ein funktionaler Übergang zum weiter südlich gelegenen Hauptgeschäftszentrum (Große Straße/Pieperstraße) eingeleitet.

### **Stärkung der Bereiche unter Berücksichtigung ihrer funktionalen und städte-baulichen Ergänzung**

Bedingt durch unterschiedliche funktionale Zielsetzungen und Ausgangslagen erfolgen eine differenzierte Schwerpunktsetzung und eine unterschiedliche Maßnahmenintensität innerhalb der einzelnen o. g. Schwerpunktbereiche (vgl. Teil III, Kapitel 2.2).

### **Stärkung der Außenwirkung des Altdorfes durch Optimierung von Sichtbarkeit und Zugänglichkeit wichtiger Anlaufpunkte**

„Wer uns findet, findet uns gut“ – so titelt ein Modegeschäft in der Pieperstraße. Um in diesem Sinne sicherzustellen, dass das Altdorf und seine interessanten Anlaufstellen auch von (externen) Besuchern ‚gefunden‘ werden können, bildet die Verbesserung der Sichtbarkeit insbesondere der beschriebenen Schwerpunktbereiche einen wichtigen Ansatzpunkt des Erneuerungskonzeptes. U. a. spielt dabei die Auffindbarkeit und Zugänglichkeit der zugeordneten Stellplatzanlagen und deren Weitervernetzung eine Rolle. Aber auch auf die Gestaltung von Eingangsbereichen im Sinne einer Attraktivitätssteigerung (z. B. durch Auflösung von ortsbildbeeinträchtigenden Gemengelagen) ist gesteigerter Wert zu legen. Darüber hinaus besteht eine Zielsetzung in der Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Ausrichtung von gebietstypischen Veranstaltungen (u. a. Erntefest), die auch Besucher und Touristen in den Ort bringen. Eine wichtige Maßnahme bilden in diesem Zusammenhang der Ausbau des Festplatzes und die Verbesserung seiner Einbindung in räumliche Strukturen.

### **Städtebauliche Vernetzung der Schwerpunktbereiche / Anlaufstellen**

Um die funktionale Ergänzung der einzelnen Bereiche und zentralen Anlaufstellen städtebaulich zu unterstreichen und ihr Zusammenwirken weiter zu fördern, ist eine Verbesserung der Vernetzung der Bereiche unumgänglich. Wichtiges Element dieser Vernetzung ist die Neugestaltung der Kreuzungssituation Pieperstraße/Große Straße/Im Sande. Daran anknüpfend sind insbesondere auch die fußläufigen Verbindungen zwischen den Kernbereichen zu optimieren, barrierefrei auszugestalten und (u. a. durch Querungshilfen an relevanten Stellen) verkehrssicher zu gestalten. Auch eine Vernetzung in Richtung St. Nikolaihof und in Richtung des zentralen Festplatzes (als wichtige Frequenzbringer) sind dabei anzudenken.

Insgesamt liegt die beschriebene Zielsetzung vornehmlich in einer erhaltenden Erneuerung des Gebietes. Dabei sei darauf hingewiesen, dass die grundlegende Auflösung von Konflikten, die durch die Verkehrssituation bedingt werden (s. o.), zwar nicht Schwerpunkt der Sanierungsmaßnahme ist, wohl aber im Rahmen einer Neuordnung der Verkehr im Altdorf insgesamt angestrebt wird. Aktuelle Überlegungen bestehen dabei in einer Aufwertung der Straße Im Sande zur Hauptverkehrsstraße (zur weiteren Entlastung der Pieperstraße und des südlichen Bereiches der Kreisstraße Großen Straße/Schwarzer Weg) sowie in einer „Tempo 30“-Einführung für Teilbereiche der Großen Straße (vgl. auch Teil II, Kapitel 2.6). Diese Projekte sind selbstverständlich mit dem Landkreis als aktueller bzw. (potenzieller) zukünftiger Straßenbaulastträger intensiv zu diskutieren und abzustimmen. Eine Koordination und Abstimmung zwischen den verkehrsbezogenen und den vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen wird zugesichert.

## 2.2 Räumliche Gestaltungsschwerpunkte

Folgende Bereiche bilden die räumlichen Ankerpunkte des Erneuerungskonzeptes. Ihre Vorortung ist der Themenkarte in Teil III, Kapitel 2.4.1 zu entnehmen. Entwicklungsideen werden untenstehend kurz aufgezeigt.

### 2.2.1 Hauptgeschäftsbereich: Pieperstraße/Große Straße

Um eine kritische Angebotsmasse und eine ausreichende Frequenz zu erzeugen, ist der der Hauptgeschäftsbereich Pieperstraße/Große Straße einerseits als zentraler Standort für Einzelhandel und Dienstleistungen, andererseits in seiner Funktion als öffentlicher (Begegnungs-) Raum mit Aufenthaltsqualität zu stärken. Wesentliche Maßnahmen sind in diesem Sinne die Beseitigung von Leerständen und Unternutzungen, die Ergänzung des vorhandenen Angebotes, die Aufwertung des Straßenraums durch Verbesserung der fußläufigen Erlebbarkeit sowie die städtebauliche Kopplung von Pieperstraße und Großer Straße. Wichtige Handlungsfelder werden im Folgenden kurz vorgestellt:

#### Beseitigung von Leerständen und Fehl-/Mindernutzungen

Im Hauptgeschäftszentrum des Ortes stehen aktuell vier Ladenlokale und eine Gewerbeimmobilie (ehem. Sparmarkt) leer. Zudem lassen sich dort vier Gebäude mit Fehl-/Mindernutzungen verorten. Vor diesem Hintergrund besteht eine wichtige Aufgabe in der Herrichtung von leerstehenden oder untergenutzten Gebäuden/Grundstücken für Einzelhandel und Dienstleistungen.

Wichtiges Projekt ist dabei die leerstehende Einzelhandelsimmobilie an der Großen Straße 9A, in der ehemals ein Sparmarkt verortet war. Die aktuelle Schrottimmoblie ist zu beseitigen. Stattdessen ist (unter Einbeziehung eines privaten Projektträgers) ein prägnantes, imagegebendes Projekt zu verwirklichen, welches in Ausführung und Gestaltung der Eingangssituation zum Hauptgeschäftszentrum gerecht wird. Der aktuelle Bebauungsplan schafft dabei die Grundlage für eine zweigeschossige Kerngebietsnutzung (vgl. Abbildung).

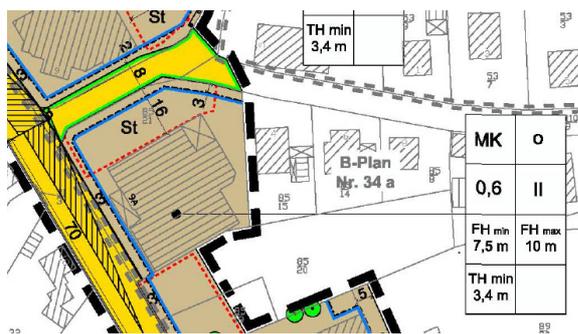


Abbildung 47: Bebauungsplan Nr. 42 (Auszug)

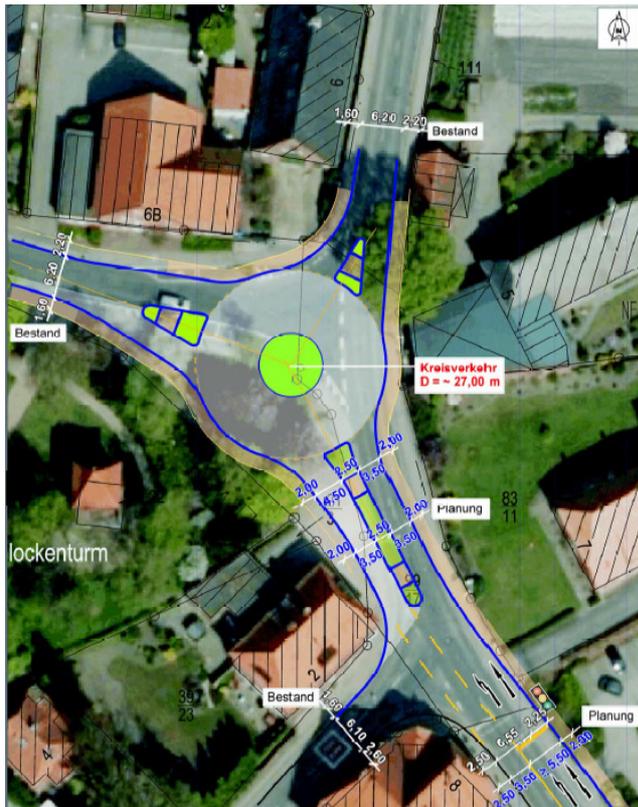
Für den Bereich Pieperstraße/Große Straße insgesamt ist eine vielfältige, kleinstädtische Angebotsmischung aus Einzelhandel und Dienstleistungen ggf. ergänzt um Handwerk/Gewerbe zu fördern. Die Schaffung spezifischer Angebote mit lokalem Bezug (Landwirtschaft, Kulturhistorie etc.) kann dabei besondere Qualitäten erzeugen, die die touristische Relevanz des Hauptgeschäftsbereiches stärken dürften. Stichworte hierzu können z. B. sein: Regionale Vermarktung i. S. einer Zusammenarbeit von Einzelhandel und Landwirtschaft/Hofläden, ggf. auch „Mitmach-Werkstätten“ (vgl. auch Schwerpunktbereiche Domumfeld und Am Markt), touristische, gastronomische Dienstleistungen etc. In diesem Sinne empfiehlt sich für die von Leerstand und Mindernutzungen betroffenen Gebäude (vgl. Karte Mängel und Missstände) neben Maßnahmen zur Umgestaltung und Sanierung der Geschäftsräume auch die Entwicklung passgenauer Nutzungskonzepte. Angedacht werden sollten dabei auch Zwischennutzungen für eine kurzfristige Belegung der Räumlichkeiten – ggf. auch zur Erprobung neuer Geschäftsmodelle. Klassische Umbau-/Sanierungsmaßnahmen zur Herrichtung der Geschäftsimmobilien bestehen z. B. in der Optimierung der Zuschnitte der gewerblich genutzten Flächen, der Schaffung barrierefreier Zugänge oder der energetischen Aufwertung.

#### **Aufwertung des Ortsbildes und des öffentlichen Raumes durch Modernisierung**

Teilweise befinden sich die Wohn- und Geschäftsgebäude im Bereich Pieperstraße/Große Straße in schlechtem Sanierungszustand. Ergänzend dazu weisen einige Vorzonen oder Fassaden mit Blick auf Gestaltungsqualität, Modernität, Einheitlichkeit oder Raumkanten ein erhebliches Optimierungspotenzial auf. Hieraus resultiert eine erhebliche Ortsbildbeeinträchtigung (s. o.). Zur Steigerung der Attraktivität und Aufenthaltsqualität im zentralen Versorgungsbereich ist die erhaltende Modernisierung (v. a. auch ortsbildprägender und/oder leerstehender) Gebäude vorgesehen. Ergänzend dazu soll eine ansprechende Gestaltung von (privaten) Fassaden, Vorbereichen oder Begrenzungen zur Aufwertung des (öffentlichen) Straßenraums beitragen. Bestenfalls lässt sich im gesamten Haupteinkaufsbereich ein einheitliches, offenes Gestaltungskonzept umsetzen.

#### **Steigerung der Aufenthaltsqualität öffentlicher Verkehrs- und Freiflächen**

Zentrales Vorhaben ist der Umbau des Kreuzungsbereiches im Sande/Große Straße/Pieperstraße. An diesem Knotenpunkt kulminieren ein hohes Verkehrsaufkommen und ein funktionaler Vernetzungsbedarf zwischen den beiden Hauptgeschäftsstraßen Pieperstraße und Große Straße. Die Zielrichtungen für den Umbau des Bereichs sind insofern Gestaltung, Vernetzung und Verkehrssicherheit in gleichem Maße. Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung aus 2010 (PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 2010) wurden an dieser Stelle ein Kreisverkehr sowie die Einrichtung von Querungshilfen vorgeschlagen (vgl. Abbildung). Auf dieser Grundlage sollen sinnvolle Optionen entwickelt werden. Dabei sind auch verbesserte Querungsmöglichkeiten vorzusehen (z. B. Im Sande/Große Straße).



**Abbildung 48: Detailskizze Kreisverkehr Große Straße/Im Sande - Entwurf 2010**  
 Quelle: (PGT Umwelt und Verkehr GmbH, 2010)

An diese Maßnahme knüpfen sich (räumlich) die Neugestaltung der Seitenbereiche der Großen Straße und die Erneuerung der Grünanlage St. Viti – ggf. unter Einbeziehung des Viti-Turmes - an.

Grundsätzlich stehen beide Maßnahmen vor dem Hintergrund der Schaffung von Attraktivität und Aufenthaltsqualität zur Erhöhung der Frequenz (v. a. auch) im Hauptgeschäftsbereich. Die Herstellung von Barrierefreiheit spielt in beiden Fällen eine wichtige Rolle. In Bezug auf die Grünanlage St. Viti liegt der Fokus auf einer besseren Sichtbarkeit und Zugänglichkeit – bestenfalls gelingt auch eine räumliche Vernetzung der Anlage mit der Pieperstraße und somit die Herstellung einer Scharnierfunktion. Mit Blick auf die Seitenbereiche der Großen Straße wird – aufgrund der begrenzten Raumverfügbarkeit - v. a. eine attraktive Oberflächengestaltung in Betracht kommen. Außerdem die Anlage von Querungshilfen. Darüber hinaus sind Verweilorte entlang der Straße in ihrer Nutzung/Relevanz zu prüfen und ggf. neu zu verorten oder zu erneuern.

Im Sinne einer Aufwertung von (fußläufigen) Vernetzungen und Schaffung von Barrierefreiheit innerhalb des Hauptgeschäftszentrums spielt u. a. auch der Bereich der Pieperstraße zwischen Hamburger Landstraße und Hinter der Worth eine Rolle. Auch hier ist eine attraktive Neugestaltung der Seitenbereiche sowie eine Ergänzung von Querungshilfen angedacht. Weitere Fußwegevernetzungen sind im Zusammenhang mit der Neuerrichtung sozialer Infrastrukturen (s. u.) umzusetzen.

## **Ausbau der sozialen Infrastrukturen**

Vor dem Hintergrund aktueller Entwicklungen sind ein Umbau und eine Erweiterung der sozialen Infrastrukturen im Ortskern erforderlich. Nordöstlich des Schulzentrums soll daher ein Integrationszentrum als öffentliche Einrichtung für soziale sowie freizeit- und kulturbezogene Zwecke neu entstehen (vgl. Teil II, Kapitel 1.2.6 und 2.3). Der geplante Standort für das neue Integrationszentrum befindet sich – zwar in rückwärtiger Lage aber dennoch - unmittelbar im Hauptgeschäftszentrum. In einer intelligenten städtebaulichen Einbettung und Vernetzung mit bestehenden Strukturen wird nicht zuletzt ein Schlüssel für eine Frequenzsteigerung in der Pieperstraße/Großen Straße gesehen. Die Maßnahme trägt insofern mehrfach zur Erreichung des Sanierungsziels bei: Sie schafft eine neue, lokal relevante Gemeinbedarfseinrichtung *und* steigert die Frequenz im Zentrum. Vor diesem Hintergrund wird sie als öffentliche Baumaßnahme in den Maßnahmenkatalog aufgenommen und kostenmäßig anteilig in der Kosten- und Finanzierungsübersicht abgebildet.<sup>25</sup>

### **2.2.2 Domumfeld**

Im Bereich des historischen Kerns von Bardowick steht eine Attraktivitätssteigerung für Einwohner und v. a. auch für auswärtige Besucher im Vordergrund. Neben einer Aufwertung des Ortsbildes und einer Ausweitung des Angebotes im Bereich Fremdenverkehr und Gemeinbedarf geht es auch um eine Verbesserung der Zugänglichkeit, Erreichbarkeit und Erlebbarkeit.

### **Sanierung historischer Bausubstanz, Beseitigung von Leerständen, Schaffung neuer Angebote**

Zentral ist vor diesem Hintergrund die Sanierung der historischen Bausubstanz, die den Standort prägt. Dabei ist insbesondere das heute leerstehende, denkmalgeschützte Gebäude, welches ehemals das Restaurant Domschänke beherbergte (Beim Dom 1) wieder instand zu setzen. In direkter Nachbarschaft zur touristischen Hauptattraktion Dom wiegen die negativen Ausstrahlungseffekte des Leerstandes besonders schwer – sowohl in optischer Hinsicht (Ortsbildbeeinträchtigung) als auch in funktionaler Hinsicht (fehlendes Angebot; Rückschlüsse auf eingeschränkte Marktgängigkeit des Standortes). Vor diesem Hintergrund soll das Gebäude für eine Gaststättennutzung wieder hergerichtet werden. Vorstellbar ist dabei auch die Umsetzung eines „Sozialcafés“ mit Unterstützung der Gemeinde.

Neben der Domschänke sind weitere (z. T. historische) Gebäude im Bereich (perspektivisch) leerstehend, untergenutzt oder in schlechtem Zustand (Mühlenstraße 1 und 5,

---

<sup>25</sup> Hinsichtlich der Finanzierung ist anzumerken, dass eine Antragstellung zur Förderung der Maßnahme im Rahmen der Richtlinie „Investitionspakt soziale Integration“ vorgesehen ist. Sofern hier eine Förderzusage erfolgt, wird eine klare (auch räumliche) Aufteilung der Maßnahme (z. B. Gebäude / Außenanlagen) erfolgen, um ggf. Mittel aus beiden Förderbereichen einsetzen zu können.

Nebengebäude Hinterm Dom 2). Teilweise befinden sich diese Gebäude in exponierter Eingangslage zum Domumfeld und schränken insofern die Attraktivität des Bereichs umso deutlicher ein. Auch für diese Substanz ist daher eine Sanierung angedacht – teilweise in Kombination mit einer Aufwertung des Umfeldes der Gebäude. Auf dem Eckgrundstück Mühlenstraße/Wallstraße wäre in diesem Rahmen auch ein Abbruch des vorhandenen Nebengebäudes denkbar.

Für das Nebengebäude auf dem Grundstück Hinterm Dom 2 („alte Waschküche“) ist kommunales Engagement geplant. Im Rahmen der Sanierung soll eine öffentliche Toilettenanlage eingerichtet werden. Dies, um die bisherige Containerlösung zu ersetzen (vgl. auch Teil II, Kapitel 1.2.6). Sinnvoll wäre die Einbeziehung der Gartenanlage, die die „alte Waschküche“ umgibt („Marthas Garten“) in ein entsprechendes Sanierungskonzept<sup>26</sup> – ggf. auch eine parallele Überarbeitung der angrenzenden Stellplatzsituation.

Auch die Domherrnscheune wird mittelfristig leergezogen. Um einen Leerstand zu vermeiden, ist hier frühzeitig eine sinnvolle Nachnutzung zu initiieren. Im diesem Sinne soll ein Nutzungskonzept in Richtung einer Gemeinbedarfsnutzung ggf. mit Fremdenverkehrsbezug entwickelt und möglichst umgesetzt werden.

Im Domumfeld steht die Substanzsanierung insbesondere auch vor dem Hintergrund, die Ansiedlung von Gemeinbedarfsnutzungen und fremdenverkehrsbezogenen Infrastrukturen zu fördern. Im besten Fall lässt sich im Rahmen einer privaten Sanierungsmaßnahme ein Umbau der Substanz in Richtung einer Hotelnutzung vornehmen. Auch der Umsetzung von Konzepten mit regionalem historischem Bezug könnte erhöhte Aufmerksamkeit zukommen – ggf. auch in Form von Mitmach-Angeboten (orts-) typischer traditioneller Gewerke (Töpferei, Zimmerei, Schmiede, Gemüseanbau und -verarbeitung etc.). Daneben wäre die Einrichtung einer Touristeninformation denkbar.

### **Verbesserung der Erreichbarkeit und Erlebbarkeit**

Im Sinne einer verbesserten Vernetzung ist das Wegesystem im Domumfeld für Fußgänger und Radfahrer insgesamt auszubauen. Stichworte für eine Verbesserung sind Barrierefreiheit, Auffindbarkeit und Fußgänger-/Radfahrerleitung. Angedacht werden soll in diesem Rahmen auch eine Stärkung der Attraktivität durch Aufenthaltsqualität – in diesem Sinne können Verweilorte entlang der Wege eine Aufwertung – z. B. durch zeitgemäße Ausstattung – erfahren (z. B. Verweilort am Fußweg zwischen Hinterm Dom und Schulstraße). Eine weitere Verbesserung der Erlebbarkeit für Radfahrer und Fußgänger könnte durch „Verlangsamung“ des Kfz-Verkehrs im direkten Domumfeld – z. B. durch Einbauten – erfolgen. Um den Standort darüber hinaus besser erreichbar und als Reiseziel attraktiver zu gestalten, wäre ggf. auch eine Aufwertung der zentralen Stellplatzanlage (Wallstraße) anzudenken. In Frage kämen z. B. eine Drainierung, eine Optimierung der Zufahrt sowie eine verbesserte Vernetzung mit dem Umfeld.

---

<sup>26</sup> In diesem Rahmen könnte eine Wiederherstellung des ehem. Ziehbrunnens angedacht werden.

### **2.2.3 Am Markt**

Im Bereich Am Markt geht es um die städtebauliche Herausarbeitung der Scharnierfunktion, eine Belebung sowie eine (weitere) Aufwertung des Ortsbildes. Da hier im öffentlichen Straßenraum bereits umfassende Aufwertungs- und Umbaumaßnahmen stattgefunden haben, beschränkt sich der Sanierungsansatz auf ergänzende Einzelmaßnahmen.

#### **Aufwertung der Grünfläche am Gildehaus**

Im Gildehaus befindet sich mit dem Heimatmuseum ein wichtiger touristischer Anziehungspunkt. Um seine Attraktivität weiter zu fördern, ist eine Gestaltung des Außenbereiches als öffentliche Grünanlage vorgesehen. Dabei könnte die bisherige Rasenfläche z. B. durch Anlage eines Wegesystems zugänglich gemacht werden. Bepflanzungen und Ausstattung könnten Aufenthaltsqualität ermöglichen. Ergänzend zum Museumsangebot könnten lokale (Gartenbau-)Traditionen umgesetzt werden. Um die Anlage weiter zu beleben, könnte ein „Mitmach-Angebot“ gestaltet werden.

#### **Fußgängerleitung und Lenkung**

Eine Optimierung der Fußgängerleitung ist einerseits innerhalb des Bereiches notwendig, um auch externe (Spontan-)Besucher in Richtung des – versteckt liegenden - Heimatmuseums zu lenken. Andererseits ist der Scharnierfunktion des Gebietes Am Markt zwischen dem Domumfeld und dem Hauptgeschäftsbereich über eine entsprechende fußläufige Vernetzung Rechnung zu tragen. Dabei spielt eine sinnvolle Überwindung der den Bereich durchschneidenden Hauptverkehrsstraße über entsprechende Querungshilfen eine Rolle.

Ergänzend sind private Sanierungsmaßnahmen an ortsbildprägenden Gebäuden zu fördern, um das Ortsbild weiter aufzuwerten.

### **2.2.4 Sonstige Maßnahmen**

Auch außerhalb der benannten räumlichen Schwerpunkte sind Maßnahmen im Rahmen der Sanierung und darüber hinaus angedacht (vgl. Teil III, Kapitel 2.4). Diese Maßnahmen dienen der Vernetzung der Schwerpunktbereiche (Wege), werten städtebauliche Übergänge auf (Gebäudesanierung), bringen zusätzliche Frequenz (zentraler Festplatz) oder ergänzen das Gemeinbedarfsangebot (BaJuCa). Sie stehen im Kontext der formulierten Ziele (vgl. Teil III, Kapitel 2.1.). Gestaltungsgrundsätze sind dem folgenden Kapitel zu entnehmen.

## 2.3 Gestaltungsgrundsätze

Das gesamte Untersuchungsgebiet liegt im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung. Über die ebenfalls flächendeckend geltende örtliche Bauvorschrift werden darüber hinaus Vorgaben zur baulichen Gestaltung gemacht (vgl. Teil III, Kapitel 1.3). Die Einhaltung dieser Vorschriften im Zuge der vorgesehenen Maßnahmen ist zwingend zu beachten. Ergänzungen und Modernisierungen in der städtebaulichen Struktur müssen insofern die ortstypischen Strukturen des Ortskerns aufgreifen. Auch Maßnahmen zur energetischen Aufwertung oder zur Herstellung von Barrierefreiheit, die oftmals eine Substanzanpassung erfordern, sollten in diesem Sinne behutsam mit den historischen und ortsbildprägenden Strukturen umgehen. Im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen ist neben einem Erhalt historischer ortstypischer Bauweisen, Proportionen und Formen auch ein Rückbau untypischer Überformungen anzustreben.

Im Hinblick auf die Gestaltung öffentlicher Verkehrs- und Grünanlagen ist neben der Verwendung ortstypischer Materialien und einer zeitgemäßen aber der dörflichen Struktur entsprechenden Ausstattung der Umsetzung von Barrierefreiheit hohe Aufmerksamkeit zu widmen. Kurze attraktive und barrierearme Wege erhöhen die Erreichbarkeit des Zentrums insgesamt und regen die Besucher gleichzeitig dazu an, das Auto auf einem der größeren Parkplätze stehen zu lassen und das Zentrum fußläufig zu durchqueren, wodurch sich gleichzeitig auch die Aufenthaltsqualität verbessert. Darüber hinaus ist bei der Gestaltung von Grün- und Freiflächen der ortsbildprägende Baumbestand einzubeziehen. Ökologische Anforderungen sind sowie wie möglich zu erfüllen.

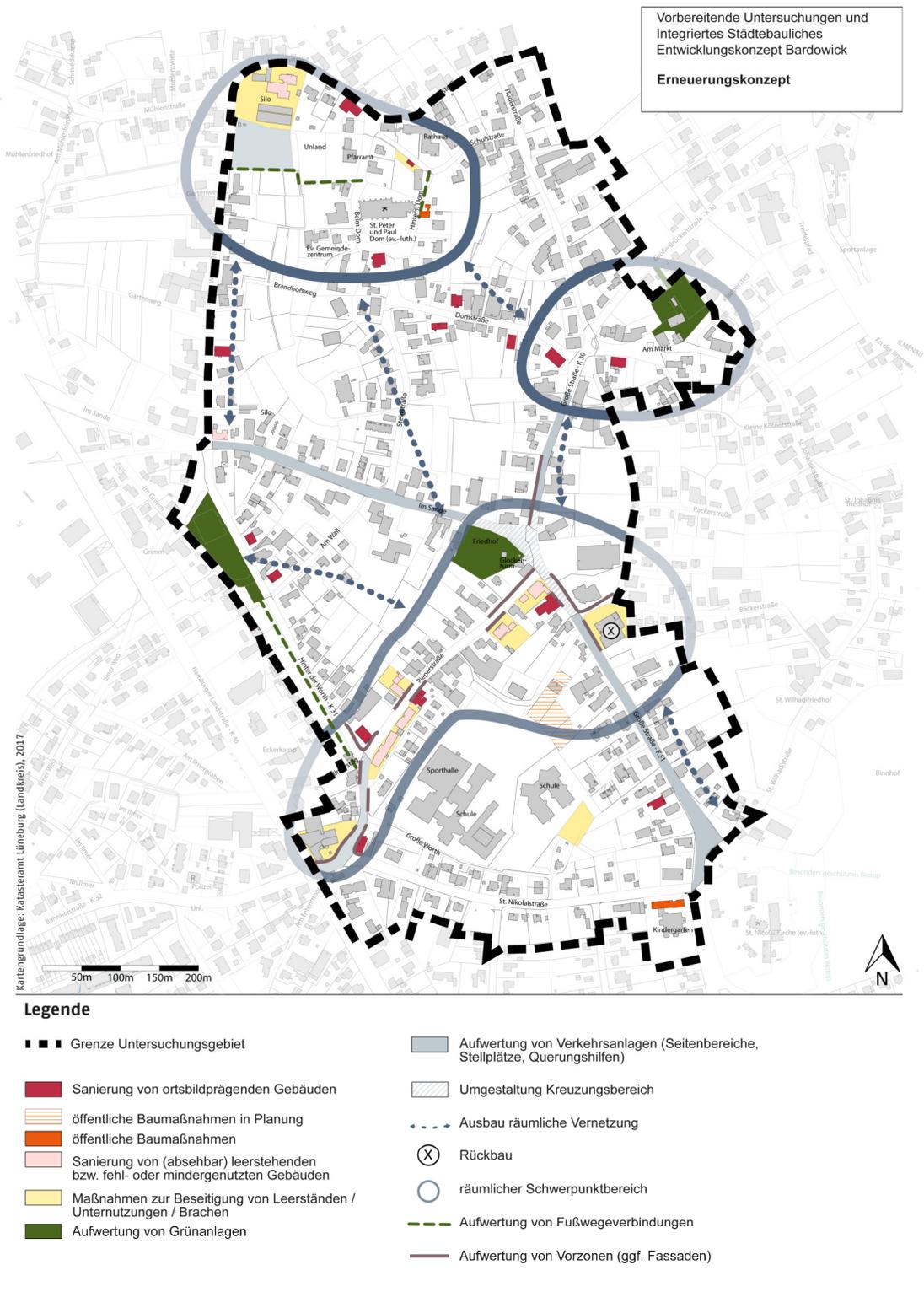
Vor dem Hintergrund eines generell ausreichenden Parkplatzangebots sollten temporäre Engpässe nicht durch den Bau bzw. die Ausweisung zusätzlicher Parkplatzflächen beantwortet werden. Stichworte sind hier dagegen eine bessere Ausschilderung vorhandener Parkplätze, ein optimiertes Fußwegenetz und die Steigerung der Erlebnis- und Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte.

Insgesamt sollte auf eine einheitliche Gestaltungssprache und wiederkehrende Gestaltungselemente geachtet werden, um die Ortsmitte zusammenwachsen zu lassen. Insbesondere in wichtigen Eingangssituationen (z. B. auf beiden Seiten der Pieperstraße, Kreuzung Am Markt) ist eine einheitliche Aufwertung des Straßenraums anzustreben. Auch bei der Aufwertung privater Vorflächen sollten die im öffentlichen Raum eingesetzten Materialien und Elemente aufgegriffen werden.

Das Konzept möchte Verbesserungen der physischen Umwelt erreichen aber auch soziale Impulse setzen. Die Maßnahmen sollen allen Menschen gleichermaßen zu Gute kommen. Die Anforderungen der UN-Behindertenrechtskonvention (Institut für Menschenrechte 2006) sind hierbei besonders in den Blick zu nehmen. Es gilt, „Menschen mit Behinderungen eine unabhängige Lebensführung und die volle Teilhabe in allen Lebensbereichen zu ermöglichen.“ (Art. 9 Abs. 1). Neben einer Optimierung der Zugänglichkeit von öffentlichen Räumen, Institutionen oder Transportmitteln, müssen auch immaterielle Aspekte wie Informations- und Kommunikationsarten und -wege in den Blick genommen werden. Zu berücksichtigen sind dabei auch die Belange sehbehinderter Menschen, die Umsetzung des Gender Mainstreaming-Prinzips und der Grundsatz der Antidiskriminierung.

## 2.4 Projekte und Maßnahmen

### 2.4.1 Maßnahmenübersicht



Karte 7: Erneuerungskonzept

Quelle: eigene Darstellung 2017, Kartengrundlage: Katasteramt Landkreis Lüneburg 2017 (ergänzt)

## 2.4.2 Maßnahmenliste

In Ergänzung zur kartografischen Darstellung des Erneuerungskonzeptes (s. o.) werden die zentralen Ordnungs- und Baumaßnahmen hier im Überblick dargestellt.

Tabelle 4: Übersicht Bau- und Ordnungsmaßnahmen

	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>
X	Punktueller Rückbaumaßnahmen (ggf. Leerstand Spar-Markt)
	<u>Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen</u>
	- Aufwertung der Seitenbereiche der Großen Straße (u. a. gestaltende Aufpflasterung)
	- Schaffung von Querungshilfen / verkehrsberuhigender Maßnahmen an der Großen Straße
	- Bauliche Aufwertung von Nebenanlagen an unterschiedlichen Erschließungen im Maßnahmengebiet
-----	- Gestaltung / Aufwertung von Fußwegeverbindungen inkl. begleitender Begrünung
	- Aufwertung von Stellplätzen, z. B. Wallstraße (*)
////	- Umgestaltung Kreuzungsbereich Große Straße/Pieperstraße/Im Sande (Kreisverkehr, Einbauten)
	<u>Aufwertung der Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen</u>
	- Gestaltung der Freifläche "Zentraler Festplatz"
	- Gestaltung der Grünfläche "St. Viti"
	- Gestaltung der Grünfläche am Gildemuseum
n.v.	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmengebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten
	<b>Baumaßnahmen</b>
	<u>Öffentliche Baumaßnahmen: Modernisierung und Instandsetzung von (öffentlichen) leerstehenden oder leerstandsgefährdeten z. T. ortsbildprägenden Bestandsgebäuden / Einrichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen</u>
	- Domherrnscheune (Hinterm Dom 1) - zu definierender Gemeinbedarf
	- Nebengebäude an der Schulstraße (Hinterm Dom 2) - öffentliche Toilette
////	- Errichtung Integrationszentrum (nordöstliches Schulumfeld) (anteilig)
	- BaJuCa (Schwarzer Weg 2) - z. B. Einrichtung für Jugendliche nach Auszug Mensa (*)
	<u>Private Baumaßnahmen</u>
	- Sanierung und Modernisierung von ortsbildprägenden Gebäuden mit erheblichen Defiziten (Funktions-, Gestalt- und Substanzmängel), Entwicklung von Nachnutzungskonzepten (diverse)
	- Sanierung und Modernisierung von minder- bzw. unternutzen Gebäuden, Entwicklung von Nachnutzungskonzepten (diverse)
	- Sanierung Domschänke (Beim Dom 1)
	- Sonstige Maßnahmen zur Beseitigung von Leerständen, fehl- oder mindergenutzten Grundstücken / Erdgeschosszonen, Entwicklung von Nachnutzungskonzepten und Maßnahmen zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der Geschäftsgebäude im Untersuchungsgebiet (diverse)
n.v.	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit

n.v. = nicht verortet; Quelle: eigene Darstellung

Hinweis: Die dargestellten Maßnahmen sollen größtenteils im Rahmen der Sanierung stattfinden; insbesondere die mit (\*) markierten Maßnahmen liegen allerdings außerhalb des geplanten Sanierungsgebietes (s. Teil III, Kapitel 5.1) und sind insofern gesondert zu finanzieren.

Alle genannten Maßnahmen tragen zur Konzentration, Stärkung und Aufwertung des zentralen Versorgungsbereiches bei, steigern gleichzeitig die Investitionsbereitschaft der privaten Eigentümer und bilden in der Gesamtschau ein interessantes Umfeld für wichtige Neuansiedlungen vor allem im Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich. Die Versorgungsfunktion Bardowicks wird gesichert, Funktionsverlusten entgegengewirkt.

### 3 Kosten und Finanzierung

In diesem Kapitel werden unter Bezugnahme auf § 149 BauGB sowie 7.1.2.2 (1) g) RSt-BauF (und Punkt 4 (2) RStBauF) zunächst die Kosten der Erneuerungsmaßnahme dargestellt. Daran anknüpfend werden Finanzierungsmöglichkeiten aufgezeigt. Der letzte Teilabschnitt enthält eine zusammenfassende Kosten- und Finanzierungsübersicht gem. den Anforderungen des BauGB und der R-StBauF.

#### 3.1 Kosten

Für die in Teil III, Kapitel 2.4 im Überblick dargestellten Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie für ergänzende Leistungen im Rahmen der Sanierung werden gemäß aktueller Schätzung (Stand Dezember 2017) für die Maßnahmen im Rahmen der Sanierung<sup>27</sup> die folgenden Kosten entstehen:

---

Vorbereitung der Sanierung	80.000 €
<i>(Rahmenplanung, Gutachten, Nutzungskonzepte, Verfügungsfonds, etc.)</i>	
Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	40.000 €
<i>(Veranstaltungen, Flyer, Pressearbeit)</i>	
Grunderwerb	80.000 €
<i>(für Neuordnung von Verkehrsanlagen sowie der Schaffung von Gemeinbedarf)</i>	
Ordnungsmaßnahmen	1.300.000 €
<i>(vgl. Kapitel 6.4.2)</i>	
Baumaßnahmen	2.600.000 €
<i>(vgl. Kapitel 6.4.2)</i>	
Vergütung Beauftragte	240.000 €
<i>(Sanierungsträger, Projektmanagement, sonstige Beratung)</i>	
<hr/>	
Summe (brutto)	4.340.000 €

---

<sup>27</sup> Hinweis: Berücksichtigt wurden hier nur Maßnahmen im potenziellen Sanierungsgebiet (vgl. Teil III, Kapitel 5.1)

### 3.2 Finanzierung

Die Komplexität der Aufgabe und das geschätzte Kostenvolumen lassen Realisierungschancen nur erwarten, wenn es dem Flecken Bardowick gelingt, mit dem Untersuchungsgebiet „Altdorf Nord-West“ in das Städtebauförderprogramm Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen zu werden. Dabei ist die Städtebauförderung nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende Finanzierungen (private Investitionen, Einnahmen, anderweitige Förderungen z. B. aus dem Bereich Denkmalpflege) sind entsprechend vorrangig einzusetzen.

Da eine Kalkulation von Einnahmen derzeit noch nicht möglich – und ein kostendeckender Mittelzufluss in größerem Umfang auch wenig realistisch ist – entsprechen die in Kapitel 7.1 dargestellten Kosten nach aktuellem Stand dem Finanzierungsbedarf im Rahmen der Städtebauförderung. Eine Präzisierung der Einnahmensituation wird nach Konkretisierung der städtebaulichen Planung vorgenommen.

Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	4.340.000 €
Zu finanzierende Summe StBauF	4.340.000 €
<hr/>	
Anteil Bund ( $\frac{1}{3}$ von gesamt)	1.446.667 €
Anteil Land Niedersachsen ( $\frac{1}{3}$ von gesamt)	1.446.667 €
Anteil Gemeinde Bardowick ( $\frac{1}{3}$ von gesamt)	1.446.667 €
<hr/>	
Anteil Gemeinde Bardowick p.a. (10 Jahre Laufzeit)	144.667 €

Angenommen wird, dass der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln im Sinne der genannten Leitziele der Entwicklung ökonomisch relevante Anstoßwirkungen in Form privater Investitionen erzielen wird. Durch ein abgestimmtes Zusammenwirken zwischen öffentlichen und privaten Vorhaben wird der Erfolg der Gesamtmaßnahme maximiert.

### 3.3 Kosten- und Finanzierungsübersicht

(s. folgende Seite)

Tabelle 5: Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand Dezember 2017)

<b>A. Ausgaben - Sanierungsmaßnahme Gemeinde Bardowick "Altdorf Nord-West"</b>		<b>Kosten*</b>
<b>1</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>	<b>80.000 €</b>
1.1	Städtebauliche Rahmenplanung, Leitbild, Gutachten, Nutzungskonzepte, sonstige Gutachten	50.000 €
1.2	Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds zum Abbau struktureller Benachteiligungen und zur Aufwertung sowie Attraktivierung des Ortskernes; (50% durch private Investitionen)	15.000 €
1.3	Citymanagement	15.000 €
<b>2</b>	<b>Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit</b>	<b>40.000 €</b>
	Bürgerveranstaltungen, Flyer, Pressearbeit	40.000 €
<b>3</b>	<b>Grunderwerb</b>	<b>80.000 €</b>
3.1	Grunderwerb in geringem Umfang im Rahmen der Neuordnung von Kreuzungsbe- reichen	40.000 €
3.2	Grunderwerb in geringem Umfang im Rahmen der Schaffung von Gemeinbedarfs- einrichtungen	40.000 €
<b>4</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>1.300.000 €</b>
4.1	Punktuelle Rückbaumaßnahmen (ggf. Leerstand Spar-Markt)	30.000 €
4.2	Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen	
4.2.1	Aufwertung der Seitenbereiche der Großen Straße (u. a. gestaltende Aufpflaste- rung)	70.000 €
4.2.2	Schaffung von Querungshilfen / verkehrsberuhigender Maßnahmen an der Großen Straße	75.000 €
4.2.3	Bauliche Aufwertung von Nebenanlagen an unterschiedlichen Erschließungen im Maßnahmengebiet	20.000 €
4.2.4	Gestaltung / Aufwertung von Fußwegeverbindungen inkl. begleitender Begrü- nung	40.000 €
4.2.5	Aufwertung von Stellplätzen	20.000 €
4.2.6	Umgestaltung Kreuzungsbereich Große Straße/Pieperstraße/Im Sande (Kreis- verkehr, Einbauten)	400.000 €
4.3	Aufwertung der Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen	
4.3.1	Gestaltung der Freifläche "Zentraler Festplatz"	200.000 €
4.3.2	Gestaltung der Grünfläche "St. Viti"	200.000 €
4.3.3	Gestaltung der Grünfläche am Gildemuseum	175.000 €
4.4	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmengebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungser- leichterungen und Zugänglichkeiten	100.000 €
<b>5</b>	<b>Baumaßnahmen</b>	<b>2.600.000 €</b>
5.1	Öffentliche Baumaßnahmen: Modernisierung und Instandsetzung von (öffentli- chen) leerstehenden oder leerstandsgefährdeten z. T. ortsbildprägenden Be- standsbauwerken zur Einrichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen	
5.1.1	Domherrenscheune (zu definierender Gemeinbedarf, ggf. Sozialcafé)	200.000 €
5.1.2	Nebengebäude an der Schulstraße (öffentliche Toilette)	150.000 €
5.1.3	Errichtung Integrationszentrum (anteilig)	300.000 €

<b>5</b>	<b>Baumaßnahmen (Fortsetzung)</b>	
5.2	Private Baumaßnahmen	
5.2.1	Sanierung und Modernisierung von ortsbildprägenden Gebäuden mit erheblichen Defiziten (Funktions-, Gestalt- und Substanzmängel), Entwicklung von Nachnutzungskonzepten (Zuschuss)	600.000 €
5.2.2	Sanierung und Modernisierung von minder- bzw. unternutzen Gebäuden, Entwicklung von Nachnutzungskonzepten (Zuschuss)	500.000 €
5.2.3	Sanierung Domschänke (Leerstand Denkmalschutz) (Zuschuss)	350.000 €
5.2.4	Sonstige Maßnahmen zur Beseitigung von Leerständen, fehl- oder mindergenutzten Grundstücken / Erdgeschosszonen, Entwicklung von Nachnutzungskonzepten und Maßnahmen zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der Geschäftsgebäude im Untersuchungsgebiet	250.000 €
5.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit (pauschal)	250.000 €
<b>Zwischensumme Positionen 1 bis 5</b>		<b>4.100.000 €</b>
<b>6</b>	<b>Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte</b>	
	Management und Betreuungskosten, rd.	240.000 €
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>4.340.000 €</b>
<b>B. Einnahmen</b>		
Die Einnahmen können zzt. noch nicht ermittelt werden		0 €
<b>Summe Einnahmen</b>		<b>0 €</b>
<b>C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten</b>		<b>4.340.000 €</b>
<b>D. Finanzierung - Förderfähige Kosten gem. StBauF</b>		
<b>zu finanzierende Summe</b>		<b>4.340.000 €</b>
Anteil Bund (⅓ von gesamt)		1.446.667 €
Anteil Land Niedersachsen (⅓ von gesamt)		1.446.667 €
<b>Anteil Gemeinde Bardowick (⅓ von gesamt)</b>		<b>1.446.667 €</b>
<b>Anteil Gemeinde Bardowick p.a. (10 Jahre Laufzeit)</b>		<b>144.667 €</b>

\* Die Angaben dieser Spalte beinhalten ausschließlich förderfähige Kosten, nicht förderfähige Kosten wie z.B. Kanalausbau, verkehrsleitende Maßnahmen, personelle und sächliche Kosten der Gemeinde, nicht erneuerungsbedingter Anteil von Gemeinbedarfseinrichtungen sind zu ergänzen.

Quelle: eigene Darstellung

## **4 Beteiligungsprozess**

### **4.1 Mitwirkungsmöglichkeit der Gemeinde**

Der Flecken Bardowick wird durch Maßnahmen im öffentlichen Raum maßgeblich an der Sanierung mitwirken und sich mit seinem Eigenanteil finanziell beteiligen. Infrastrukturelle und stadtgestalterische Maßnahmen im öffentlichen Raum sind seitens der Gemeinde geplant. Eine enge, lösungsorientierte Abstimmung zwischen Politik und Verwaltung ermöglicht eine zügige Beschlussfassung und Durchführung.

Im Untersuchungsgebiet liegen klare Eigentumsverhältnisse vor. Grundsätzlich liegen die öffentlichen Flächen entsprechend ihrer Nutzung und auch weiterer Nutzungsabsichten im Eigentum der Gemeinde. Sollte im Einzelfall ein Anteil einer Privatfläche für eine sachgerechte Umsetzung einer öffentlichen Maßnahme erforderlich sein, wird die Gemeinde im Konsens mit den Beteiligten auf eine Einbeziehung der Fläche hinwirken.

Dabei werden frühzeitig Konfliktbereiche erkannt und ausgeräumt und vor allem konsensfähige Lösungen weiterentwickelt.

### **4.2 Mitwirkungsbereitschaft der Bürger**

Der Gemeinde obliegt es, eine umfassende Bürgerbeteiligung sicherzustellen und darauf hinzuarbeiten, dass bei der Durchführung von Einzelmaßnahmen die Beteiligung der Betroffenen weiterwirkt.

Der Flecken Bardowick setzt im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und der Fortschreibung des ISEKs eine umfassende Information und Beteiligung von Bürgern um. Damit sollen frühzeitig Konfliktbereiche erkannt und ausgeräumt und vor allem konsensfähige Lösungen und Projekte entwickelt werden.

Eine erste Bürgerinformation mit rund 200 Teilnehmern wurde am 23.05.2017 durchgeführt. Hier wurden die Sanierungsanlässe und die vorgesehenen Maßnahmen sowie die vorgeschlagenen Vorgehensweisen für die Sanierung, die Bürgerbeteiligung, die Finanzierung und das Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht erläutert. Weiterhin wurde der Berichtsentwurf im Rahmen der öffentlichen Bauausschusssitzung am 8.8.2017 vorgestellt. Darüber hinaus wurde den Bürgern im Rahmen der (digitalen und analogen) öffentlichen Auslegung dieses Berichtsentwurfs (VU und ISEK-Fortschreibung, 2. Entwurf, Arbeitsstand 23.8.2017) in der Zeit vom 24.08.-15.09.2017 Gelegenheit gegeben, eine Stellungnahme abzugeben; darüber hinaus sind auch außerhalb dieses Zeitraums Stellungnahmen eingegangen. Eine anonymisierte Übersicht findet sich in untenstehender Tabelle.

Für die Umsetzung der vorgesehenen Maßnahmen im Rahmen einer Ortskernsanierung wird die notwendige Öffentlichkeitsbeteiligung im Verfahren vorgenommen. Die Planungen der Gemeinde für den Ortskern werden unter Beteiligung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte) abgewickelt. (§ 137 BauGB). Je nach Erfordernis und Bedeutung wird hierbei nachfolgende Informationspalette genutzt.

- Öffentliche Sitzungen des Rates, der Fachausschüsse
- Gezielte Presseveröffentlichung in Tageszeitungen
- Infoveranstaltungen
- Einzelerörterungen vor Ort oder im Bauamt
- Broschüren, Informationsflyer, u.ä.

Grundsätzlich lässt sich anmerken, dass gerade unter der Gewerbetreibenden im Hauptgeschäftsbereich des Fleckens ein hohes Engagement für den Standort besteht. Im Rahmen der Quartiersinitiative Niedersachsen wurde, gemeinsam mit der Werbegemeinschaft Bardowick e. V. und verschiedenen anderen Akteure an der Aufwertung und Belebung des Bereichs Pieperstraße/Große Straße gearbeitet. Dieser Prozess unterstreicht die hohe Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft der Bürger vor Ort. Denkbar ist eine Förderung des Engagements über die Einrichtung eines Verfügungsfonds.

**Bei der Gemeinde eingegangene Stellungnahmen der Bürger zum Konzeptentwurf:**

<b>Stellungnahme vom 17.8.2017</b>	
Domschänke: Das Gebäude der ehemaligen Domschänke muss dringend saniert werden	Teil III 1.5.2 und Teil II, 2.2: Ergänzung
Toiletten: In der „alten Waschküche“ auf dem Grundstück „Hinterm Dom 2“ sollte eine öffentliche Toilettenanlage eingerichtet werden. Zudem sollte auch eine kleine Touristeninformation eingeplant werden.	Teil II, 1.2.6: Ergänzung; Teil III, 2.2.2: Ergänzung
Neben der „alten Waschküche“ sollten noch Stellplätze angelegt werden.	Teil III, 2.2.2: Ergänzung
Der Garten „Marthas Garten“ (Hinterm Dom 2) sollte schön angelegt und geöffnet werden. Denkbar wäre es beispielsweise, dass der alte Ziehbrunnen auch wieder hergestellt wird.	Teil III, 2.2.2: Ergänzung
Das Domumfeld sollte als verkehrsberuhigter Bereich ausgeschildert werden. Es gibt immer wieder Gefahrensituationen, wenn Besucher den Dom verlassen und auf die Straße kommen. Die Pfeiler am Portal haben bereits Risse. Durch die Vibrationen/Erschütterungen können ggf. auch Schäden am Dom entstehen. Insbesondere im Bereich des Hospizes wäre eine Reduzierung der Verkehrsgeräusche wünschenswert.	Teil III, 2.2.2: Ergänzung Schadenabwehr Dom: Im Zuge der Maßnahmenumsetzung zu beachten; Domsanierung nicht Gegenstand der Städtebauförderung (Sakralbau)
Denkbar wäre ggfs. eine bepflanzte Verengung im Bereich der Einmündung „Beim Dom“/„Schulstraße“.	Teil III, 2.2.2: Ergänzung
Auf dem Denkmal südlich des Domes war vor dem Krieg ein Adler aufgesetzt. Das Gestänge ist noch da. Es sollte überlegt werden, ob wieder ein Adler aufgestellt werden sollte.	Guter Hinweis; als Maßnahme im Zuge der Städtebauförderung weniger denkbar ("Kunstobjekt"); ggf. im Zuge von Veranstaltungen ("Tag der Städtebauförderung") als symbolischer Akt?

<b>Ergänzung zur Stellungnahme vom 17.8.2017/22.8.2017 (Ergänzung)</b>	
Die alte Rohrleitung, die als Regenwasserentlastung über das Grundstück "Beim Dom 9" - Pfarramt 1 in den "Noltenteich" verläuft, müsste wieder gereinigt und gangbar gemacht werden.	Diese Leistungen fallen in den Bereich der laufenden Unterhaltung und sind daher im Rahmen der hier durchgeführten Analyse nicht unterzubringen. Die Gemeinde nimmt den Hinweis aber gerne entgegen.
Bezüglich der Kosten für diese Maßnahmen verlasse ich mich darauf, dass nur die 1. Stufe, die kostenfrei ist und wie auf der Versammlung am 23.5.2017 und in einem persönlichen Gespräch mit dem Samtgemeindebürgermeister Herr Luhmann besprochen zum Tragen kommt. Etwaige Kosten für mich lehne ich ab.	Der Kommentar wird zur Kenntnis genommen.
<b>Stellungnahme vom 11.9.17 (Posteingang)</b>	
Mit Interesse und Bedenken verfolgen wird die Pläne zur geplanten "Bardowicker Altdorfsanierung Nord-West". Wir erwarten, dass uns, wie es uns zugesagt wurde, keine negativen Auswirkungen in rechtlicher oder finanzieller Hinsicht aus diesem Projekt erwachsen. Es wurde zugesagt, dass bei einem vereinfachten Verfahren und nur dieses soll erfolgen, keine Kosten und Eintragungen ins Grundbuch, geschweige denn, darüberhinausgehende Belastungen erfolgen. Sollte das vereinfachte Verfahren nicht realisierbar sein, erfolgt der Abbruch, so wurde es in der Bürgerversammlung zugesagt und wir erwarten, dass wir dieser Aussage voll umfänglich vertrauen können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Darüber hinaus möchte ich anregen den Bereich der Nikolaistraße komplett aus dem geplanten Sanierungsbereich herauszunehmen, da außer dem Bajuca, keine einzige weitere Maßnahme im gesamten Straßenzug vorgesehen ist. Die Grenze könnte direkt um das Bajuca gezogen werden und es wäre somit berücksichtigt. Die Schwerpunkte der Planungen liegen ganz überwiegend im zentralen Bereich, deshalb sehen wir keine Notwendigkeit das Planungsgebiet künstlich nach Südosten aufzublähen, nur weil sich ein Straßenzug aus planerischer Sicht dafür anbietet.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Prüfung berücksichtigt. Bei der im Konzept abgebildeten Abgrenzung handelt es sich zunächst um einen Vorschlag. Die genaue Abgrenzung eines potenziellen Sanierungsgebietes wird u. a. im Zusammenhang mit der Aufnahme in das Förderprogramm und der damit verbundenen weiteren Konkretisierung und Fokussierung von Maßnahmen derzeit noch geprüft. Eine verbindliche Festlegung als Sanierungsgebiet erfolgt gem. §142 BauGB so, dass sich die in diesem Sinne angestrebte Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.
Grundsätzlich ist es für uns nicht einzusehen, dass Grundstückseigentümer eines Teilgebietes zusätzliche Lasten oder Nachteile tragen sollten, für Maßnahmen, die letztendlich allen Bürger der gesamten Gemeinde zu Gute kommen würden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Anmerkung: I. d. R. ist die Aufwertung im Sanierungsgebiet für die dortigen Anlieger mit höheren, direkten Vorteilen verbunden - auch für das eigene Grundstück und dessen Wert. Zudem gibt es für Anlieger natürlich auch besondere Vorteile (z. B. die Möglichkeit erhöhter steuerlicher Abschreibungen und - im Förderfall - die Möglichkeit der Inanspruchnahme von Fördermitteln).

### 4.3 Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger

Die Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen dieser vorbereitenden Untersuchung über die Planungsabsichten des Flecken Bardowick informiert und um Stellungnahme gebeten. Die Beteiligung wurde mit einem Schreiben vom 11.05.2017 eingeleitet und gab den öffentlichen Aufgabenträger bis zum Fristablauf am 23.06.2017 Zeit eine Stellungnahme abzugeben. Folgende Stellungnahmen sind eingegangen und werden bei der weiteren Ortskernentwicklung beachtet. Bedenken zur geplanten Ortskernentwicklung wurden nicht geäußert.

Stellungnahme	Kommentar
<b>Agentur für Arbeit Lüneburg-Uelzen, 18.05.2017</b>	
Die Agentur für Arbeit Lüneburg-Uelzen hat keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Deutsche Telekom Technik GmbH, 23.05./29.05.2017</b>	
Von unserer Seite bestehen keine Bedenken gegen die Realisierung der Maßnahme. Es sind zurzeit weder Neuverlegungen noch Ausbaumaßnahmen an unserem Netz in dem betroffenen Bereich geplant. Wir gehen davon aus, dass die Leitungen der Telekom von den Maßnahmen nicht berührt werden, da sie tief genug liegen. Sollten unsere Leitungen dennoch im Wege liegen, bitten wir um rechtzeitige Information.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sofern sich bei der Konkretisierung der Planungen herausstellen sollte, dass ggf. doch Leitungen der Telekom betroffen sind, wird rechtzeitig Kontakt aufgenommen.
<b>Gemeinde Brietlingen, 06.06.2017</b>	
Durch die vorliegende Planung werden die Belange der Gemeinde Brietlingen nicht berührt. Weitere Bedenken, Anregungen oder Hinweise werden nicht vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Gemeinde Handorf, 15.05.2017</b>	
Die vom Flecken Bardowick geplante Sanierung des Ortszentrums hat keinerlei Auswirkungen auf das Gebiet der Gemeinde Handorf. Aus diesem Grund wird eine Stellungnahme für entbehrlich gehalten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<b>Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade, 29.05.2017</b>	
<p>Die Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade begrüßt die vorbereitenden Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen. Die örtliche Standortattraktivität sehen wir eng verbunden mit der Wohn- und Lebensqualität sowie den Versorgungs- und Arbeitsplatzbedingungen vor Ort. Mit diesem Schreiben erhalten Sie eine Auflistung der Handwerksbetriebe, die in der Handwerksrolle eingetragen sind und im geplanten Sanierungsgebiet liegen.</p> <p>Als Interessenvertretung des Handwerks im Kammerbezirk Braunschweig-Lüneburg-Stade weisen wir darauf hin, dass dem Immissions- und Nachbarnschutz zur Vermeidung von Nutzungskonflikten eine besondere Bedeutung zukommt; insbesondere für eine Reihe traditioneller Gewerke, die betriebsbedingt mit Emissionen verbunden sind. Für bestehende Betriebe dürfen sich mit den geplanten städtebaulichen Maßnahmen keine wirtschaftlichen Nachteile oder existenziellen Einschränkungen ergeben, zum Beispiel durch mit der Sanierung zusammenhängende Gestaltungsvorschriften oder Satzungen. Auch die Notwendigkeit betrieblicher Entwicklungsmöglichkeiten ist zu berücksichtigen.</p> <p>Einer mit der Planung verbundenen Standortssicherung des örtlichen Handwerks sehen wir positiv entgegen. Die Betriebe sollten frühzeitig in die städtebaulichen Maßnahmen einbezogen und existenziell geschützt werden.</p> <p>Dringen empfehlenswert ist, geplante Vorhaben mit den Betriebsinhabern rechtzeitig abzustimmen. Das ortsansässige Handwerk übernimmt sicherlich gerne Aufgaben und Aufträge für die bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen. Die örtliche Kreishandwerkerschaft könnte zur Unterstützung angefragt werden.</p> <p>Benachrichtigen Sie uns bitte hinsichtlich bauleitplanerischer Vorhaben wie Änderungen von Baugebieten oder Nutzungsarten, die im Zusammenhang mit bevorstehenden Sanierungsmaßnahmen initiiert werden. Unsere mit diesem Schreiben verfassten Anregungen verstehen sich als Stellungnahme zu den vorbereitenden Untersuchungen und zum grundsätzlichen Vorhaben der städtebaulichen Sanierung, nicht als Hinweise zu möglichen Bauleitplanungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich besteht das Ziel in einer Erhaltung und Förderung ortsansässigen Gewerbes. Darüber hinaus erfolgt im Rahmen der Konkretisierung und Planung städtebaulicher Maßnahmen eine Abwägung sämtlicher Belange. Zusätzliche Gestaltungsvorschriften im Rahmen der Sanierung sind derzeit nicht vorgesehen. Geltende Vorschriften sind weiterhin einzuhalten.</p> <p>(Aufwertungs-)Maßnahmen auf privaten Gewerbegrundstücken werden selbstverständlich nur in Abstimmung mit den und unter Einbeziehung der Eigentümern/Betroffenen durchgeführt.</p> <p>Im Rahmen kommunal getragener Einzelmaßnahmen erfolgen öffentliche Ausschreibungen, die natürlich auch den ortsansässigen Betrieben eine Verfahrensbeteiligung ermöglichen.</p> <p>Eine umfassende Änderung bauleitplanerischer Vorgaben ist derzeit nicht vorgesehen. Sofern sich Anpassungsnotwendigkeiten in Einzelfällen ergeben, erfolgt eine Umsetzung im Rahmen gesetzlicher Vorschriften und entsprechender Beteiligungsprozesse.</p>

<b>Ilmenauverband, 15.05.2017</b>	
Anlagen des Ilmenauverbandes sind von Ihren Planungen nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Landkreis Lüneburg, Stabsstelle Regional- und Bauleitplanung - Bauordnung, 21.06.2017</b>	
Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Landkreis Lüneburg, Stabsstelle Regional- und Bauleitplanung - Denkmalschutz, 21.06.2017</b>	
Das Vorhaben wird seitens der unteren Denkmalschutzbehörde begrüßt und findet ihre Zustimmung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Landkreis Lüneburg, Stabsstelle Regional- und Bauleitplanung - Straßenbau- und -unterhaltung, 21.06.2017</b>	
Gegen die Bestimmung des Bereichs „Altdorf Nord-West“ als Gebiet der vorbereitenden Untersuchungen und den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen zum Zweck der Prüfung der Sanierungsbedürftigkeit des bestimmten Teilbereiches bestehen aus Sicht des Betriebs Straßenbau und -unterhaltung als Träger der Straßenbaulast und der Verkehrssicherungspflicht für die Kreisstraßen des Landkreises Lüneburg keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Landkreis Lüneburg, Stabsstelle Regional- und Bauleitplanung - Straßenverkehr, 21.06.2017</b>	
Aus den Unterlagen, die der Stellungnahme-Anforderung beigelegt sind, geht nicht hervor, dass straßenverkehrsrechtliche Belange betroffen sind. Sollte sich im Zuge der Untersuchungen ergeben, dass straßenverkehrsrechtliche Aspekte betroffen sind, melden Sie sich bitte noch einmal bei mir.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der geplanten Sanierungsmaßnahme sind einzelne Maßnahmen an Kreisstraßen vorgesehen. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung wird der Kontakt mit dem Landkreis aufgenommen, um die Belange des Landkreises zu berücksichtigen.
<b>Landkreis Lüneburg, Stabsstelle Regional- und Bauleitplanung - Wirtschaftsfördergesellschaft mbH für Stadt und Landkreis Lüneburg, 21.06.2017</b>	
Bezüglich der Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Altdorf Nord-West in Bardowick“ bestehen aus Sicht der Wirtschaftsförderung keine Einwendungen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen – Forstamt Uelzen, 13.06.2017</b>	
Aus forstwirtschaftlicher Sicht bestehen gegen die geplante Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>NABU Kreisgruppe Lüneburg, 30.05.2017</b>	
Im Auftrag des Naturschutzbundes NABU, Kreisgruppe Lüneburg, teile ich Ihnen mit, dass wir zu den vorbereitenden Untersuchungen für das Gebiet „Bardowick, Altdorf Nord-West“ keine Stellungnahme abgeben werden, da gegenwärtig von uns zu vertretende Belange nicht betroffen sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

<p><b>Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr – Geschäftsbereich Verden, 16.06.2017</b></p>	
<p>Im Rahmen meiner Zuständigkeit bestehen gegen die o.g. Untersuchungen keine Bedenken, wenn evtl. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesautobahnverkehr ausgehenden Emissionen nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung erfolgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Schutzmaßnahmen gegen die vom Bundesautobahnverkehr ausgehenden Emissionen sind nicht vorgesehen.</p>
<p><b>Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege Abteilung Archäologie - Gebietsreferat Lüneburg, 18.05.2017</b></p>	
<p>Zum jetzigen Planungsstand ist seitens der archäologischen Denkmalpflege lediglich darauf hinzuweisen, dass das betroffene Areal archäologisch hochsensibel ist. Bodeneingriffe können die empfindliche Denkmalsubstanz beschädigen oder zerstören. Sie ist daher vor der Zerstörung zu bewahren oder auszugraben. Kulturdenkmale gem. § 4 NDSchG sind bei den Planungen zu schützen. Konkrete Stellungnahmen durch die archäologische Denkmalpflege erfolgen zu einzelnen Vorhabenanfragen im weiteren Maßnahmenverlauf. Eine enge Abstimmung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Lüneburg ist im Rahmen des Vorhabens erforderlich. Die Anzeigepflicht von Kulturdenkmälern (§ 14 NDSchG) bleibt unberührt. Sachen oder Spuren, bei denen Anlass zu der Annahme gegeben ist, dass sie Kulturdenkmale sind (Bodenfunde), sind unverzüglich der Gemeinde oder einem Beauftragten für die archäologische Denkmalpflege (gem. § 22 NDSchG) anzuzeigen. Dieses Schreiben berücksichtigt nicht die Belange der Baudenkmalpflege, hierfür ist eine gesonderte Stellungnahmeanforderung gegebenenfalls erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der weiteren Maßnahmenkonkretisierung und -umsetzung wird eine enge Abstimmung mit dem Niedersächsischen Landesamt für Denkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde Landkreis Lüneburg zugesichert. Bestehende Pflichten und Erfordernisse werden berücksichtigt.</p>
<p><b>Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Lüneburg, 12.05.2017</b></p>	
<p>Aus Sicht der von mir zu vertretenden Belange des anlagenbezogenen Immissionsschutzes kann ich in dem dargestellten Gebiet keinen Sanierungsbedarf erkennen. Eigene Planungen betreibe ich nicht.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Wasserbeschaffungsverband Elbmarsch, 22.06.2017</b></p>	
<p>Für das Planungsgebiet sind unsererseits derzeit keine Sanierungsmaßnahmen an dem bestehenden Trinkwassernetz angedacht. Notwendige Unterhaltungsarbeiten sind davon nicht berücksichtigt. Sollten Ihre Sanierungsmaßnahmen unser Leitungsnetz tangieren oder Sanierungsmaßnahmen in bestehenden Leitungstrassen durchgeführt werden, so bitten wir um frühzeitige Beteiligung, damit erforderliche Arbeiten rechtzeitig abgestimmt werden können.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sofern das Trinkwassernetz von Einzelmaßnahmen betroffen sein wird, erfolgt eine frühzeitige Kontaktaufnahme und Abstimmung.</p>

<b>Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lauenburg, 22.06.2017</b>	
Durch das oben genannte Vorhaben bin ich in der Wahrnehmung meiner Aufgaben nicht betroffen. Das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt ist in dem Bereich der Bundeswasserstraße Ilmenau außerhalb des Untersuchungsbereiches zuständig. Maßnahmen innerhalb des Untersuchungsbereiches sind hier nicht geplant.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Ergänzt wurde die klassische TÖB-Beteiligung im Zusammenhang mit der Einleitung von Vorbereitenden Untersuchungen um eine zusätzliche (informelle) Gelegenheit zur Stellungnahme zu diesem Berichtsentwurf im Zeitraum vom 18.08.-18.09.2017. In diesem Zeitraum (und darüber hinaus) eingegangene Stellungnahmen der angeschriebenen Träger öffentlicher Belange werden untenstehend aufgeführt und kommentiert.

<b>Stellungnahme</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Avacon Netz GmbH, 14.09.2017</b>	
<p>Bezugnehmend auf Ihr Schreiben teilen wir Ihnen mit, dass wir gegen die Aufstellung der oben genannten Städtebauförderung und Sanierung grundsätzlich keine Einwände erheben. Die Avacon Netz GmbH betreibt im benannten Bereich Gas- und Stromverteilungsanlagen. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese als:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 20-kV Mittelspannungskabel und 1-kV Niederspannungskabel unterirdisch</li> <li>- Hoch- und Mitteldruck-Gasleitungen unterirdisch</li> <li>- Absperrarmaturen für Gasleitungen mit entsprechender Schieberkappe bodengleich vorhanden sein können. Details zu unserem Anlagenbestand entnehmen Sie bitte aus den beigefügten Plänen. Die Einhaltung der erforderlichen Sicherheitskriterien sowie weiteren Anweisungen entnehmen Sie bitte der ebenfalls beigefügten "Avacon Leitungsschutzanweisung". Die Zustimmung zum Bauprojekt entbindet die bauausführende Firma nicht von ihrer Erkundungspflicht vor Beginn der Tiefbauarbeiten. Hierbei ist eine Bearbeitungszeit von ca. 10 Tagen zu berücksichtigen.</li> </ul>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zugeordnete Pläne werden im Vorfeld von Baumaßnahmen geprüft. Erforderliche Erkundigungen rechtzeitig eingeholt.
<b>Deutsche Telekom Technik GmbH, 24.08.2017</b>	
Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PFI Klaus Spiller vom 23.05.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Gemeinde Brietlingen, 11.09.2017</b>	
Durch die vorliegende Planung werden die Belange der Gemeinde Brietlingen nicht berührt. Weitere Bedenken, Anregungen oder Hinweise werden nicht vorgebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg Stade, 28.08.2017</b>	
Ihr Schreiben zum genannten Vorhaben ist bei uns eingegangen. Die Planunterlagen wurden in unserem Hause geprüft. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 29.05.2017.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, 04.09.2017</b>	
Aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<b>Landkreis Lüneburg, Stabsstelle Regional- und Bauleitplanung, 6.7.2017 (im Zuge der kommunalaufsichtsrechtlichen Stellungnahme)</b>	
Denkmalschutz: Das Vorhaben wird seitens der unteren Denkmal-schutzbehörde begrüßt und findet ihre Zustimmung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Straßenverkehr: Grundsätzlich sind die Absichten des Flecken Bardowick zu begrüßen, die Verkehre im Kern von Bardowick noch verkehrssi-cherer zu gestalten. Da es sich in der Hauptlinie, der Großen Straße, um eine Kreisstraße handelt, sind Veränderungen an der Bausubstanz oder der Beschilderungsregelung nur mit Beteiligung der Straßenverkehrsbe-hörde des Landkreises und / oder des SBU möglich. Für den Erlass ver-kehrsrechtlicher Anordnungen ist die Polizei einzuschalten. Konkrete Planungen sind mit dem Landkreis abzustimmen, um sicherzustellen, dass die Kreisstraße auch weiterhin ihren Zweck erfüllen kann.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Erforderliche Abstimmungen wer-den rechtzeitig stattfinden.
<b>Landkreis Lüneburg, Stabsstelle Regional- und Bauleitplanung, 15.09.2017</b>	
Denkmalschutz: Das Vorhaben wird seitens der unteren Denkmal-schutzbehörde begrüßt und findet ihre Zustimmung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Bodendenkmalpflege: Ich verweise auf die Stellungnahme des Nieder-sächsischen Landesamtes für Denkmalpflege, Abt. Archäologie, (NLD) vom 18.05.2017. Bei allen weiteren Planungen und Umsetzung der Vorhaben ist rechtzeitig das NLD einbinden. Der Übersichtlichkeit halber gebe ich die o. g. Stellungnahme des NLD hier nochmals wieder (...) (vgl. ebd.)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Erforderliche Abstimmungen wer-den rechtzeitig stattfinden. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme zum Anschreiben vom 18.5.17 verwiesen.
Natur- und Landschaftsschutz: Es wird als Planungsgrundlage noch auf den alten Landschaftsrahmenplan (LRP) von 1996 verwiesen. Es gibt eine Neuaufstellung des LRP von 2017 – einzusehen im Geoportal des Landkreises Lüneburg. Die Belange des Artenschutzes und des Arten-schutzrechtes sind bei allen weiteren Planungen und bei der Umsetzung der Vorhaben zu berücksichtigen. Insbesondere bei Sanierungen von historischer Bausubstanz, Abriss bestehender Gebäude und Maßnah-men an Gehölzen können geschützte oder seltene Arten betroffen sein. Es wird dringend empfohlen entsprechende Untersuchungen und ggf. auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen rechtzeitig mit einzuplanen. Empfehlung: Bei der Grünplanung wird insbesondere die Freiflächenge-staltung thematisiert. Der ortsbildprägende Baumbestand hat ebenfalls eine wesentliche Funktion für die Erhaltung und Aufwertung des Orts-bildes und sollte soweit möglich erhalten und weiterentwickelt werden. Bei den Grünflächen ist eine insektenfreundliche Gestaltung wün-schenswert. Beide Maßnahmen würden die Attraktivität der Gemeinde deutlich erhöhen und einen Beitrag zur Artenvielfalt und Nachhaltigkeit leisten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gebäu-deabbrüche sind derzeit nur in geringem Umfang vorge-sehen. Erforderliche Unter-suchungen werden rechtzei-tig erfolgen. Der neue LRP von 2017 wurde im Rahmen einer Konzeptanpassung/-ergänzung eingepflegt (neues Kapitel in Teil II, Kapitel 1.3.2). Ebenso Hinweise zum ortsbildprägenden Baumbestand und Grünflächengestal-tung (Teil II Kapitel 3,1 und 4; Teil III, Kapitel 2.3).

<p>Straßenverkehr: Der Flecken Bardowick plant schon seit Jahren Maßnahmen für geringere Geschwindigkeiten im Bereich der Großen Straße. Dabei handelt es sich aber eine vielbefahrene Kreisstraße, die dem überörtlichen Verkehr dient. So kam schon vor Jahren in Gesprächen der Gedanke auf, die Kreisstraße über die jetzige Gemeindestraße Im Sande verlaufen zu lassen. Die Anbindung Im Sande an die Große Straße sollte dann als Kreisverkehr als verkehrsberuhigendes Element erfolgen. Konkret sind diese Planungen nach hiesiger Kenntnis jedoch nie geworden. Im Bereich des künftigen Pflegeheimes wird es Tempo 30 für eine kurze Strecke (ca. 200 –300 m) nach der Rechtsänderung in der StVO geben. In den anderen Bereichen ist Tempo 30 wegen fehlender Rechtsgrundlage voraussichtlich nicht möglich; entsprechende des Fleckens werden voraussichtlich demnächst abgelehnt werden. Dazu wird ein Termin mit dem Flecken am 27.09.2017 stattfinden. Maßnahmen wie Querungshilfen etc. können sehr sinnvoll sein und sind gemeinsam mit dem SBU und der Verkehrsbehörde zu realisieren. Konkrete Pläne liegen hier noch nicht vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in die weitere Konkretisierung und Planung der Maßnahme Eingang finden. Eine Abstimmung mit dem SBU und der Verkehrsbehörde wird selbstverständlich zugesagt.</p>
<p>Betrieb Straßenbau und -unterhaltung (SBU): Gegen die Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Altdorf Nord-West“ bestehen aus Sicht des Betriebs Straßenbau und -unterhaltung als Träger der Straßenbaulast und der Verkehrssicherungspflicht für die Kreisstraßen des Landkreises Lüneburg keine Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Gesundheit: Ich habe keine Bedenken gegen die geplanten städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen im Gebiet Altdorf Nord-West und keine Ergänzungen zu den vorbereitenden Untersuchungen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
<p>Kommunalaufsicht: Meine Stellungnahme vom 15.06.2017 (Anlage 11 zur Anmeldung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB)) hat weiterhin Gültigkeit.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><b>Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Forstamt Uelzen, 21.08.2017</b></p>	
<p>Aus forstfachlicher Sicht bestehen gegen die geplante Maßnahme keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>NABU Naturschutzbund Deutschland - Kreisgruppe Lüneburg, 11.09.2017</b></p>	
<p>Zu dem Entwurf des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts nehmen wir wie folgt Stellung:  <u>Grundlage:</u> Im Entwicklungskonzept des Fleckens Bardowick sind hinsichtlich der vom NABU zu vertretenden Belange folgende Punkte (Flecken Bardowick –ISEK (2. Fortschreibung) und VU „Altdorf Nord-West“, S. 43, 44, 47) aufgeführt:          „3 Integriertes Stärken-Schwächen-Profil          3.1 Stärken und Chancen; Ökologie, Grün- und Freiflächen:          •Einbettung in einen attraktiven Naturraum, hoher Freizeitwert          •Umfangreiche ortstypische innerörtliche Freiflächenstruktur          •Umfangreiche (Hochwasser-) Schutzzräume entlang der Ilmenau.          3.2 Schwächen / Risiken          Ökologie, Grün- und Freiflächen:          •Öffentliche Freiflächen mit Gestaltungsdefiziten und mangelhafter Barrierefreiheit          •Freiflächenvernetzung / Wegebeziehungen unzureichend          •Vermehrtes Brachfallen landwirtschaftlich genutzter Flächen erfordert perspektivisch sinnvolle Nachnutzungskonzepte          •Wasserstandsregulierung der Ilmenau mit Auswirkung auf die Gründung von Gebäuden</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinweise fließen - wo möglich - in eine Überarbeitung des Konzeptes (insbesondere Teil II, Kapitel 3.1, 3.2 und 4) ein.</p>

<p>4 Leitbild, Ziele, Handlungsfelder  Ökologie, Grün- und Freiflächen:  •Erhaltung und Aufwertung von Grünflächen, Schaffung von Vernetzungen  •Verbesserung der Zugänglichkeit von Grünflächen; Schaffung von Barrierefreiheit;  •Verbesserung der Wahrnehmbarkeit im Ortsbild“  <u>Natur und Freiräume</u>  VORGÄRTEN UND HINTERHÖFE: Natur und Freiräume werden in den Dörfern und Städten dennoch zunehmend zerstört und allzu oft auf wenige kleine Reservate zurückgedrängt. Gärten und Höfe werden u.a. zugunsten von Stellplätzen versiegelt. Kleine und größere Natur- und Freiräume werden, häufig Stück für Stück und somit über die Jahre nahezu unmerklich, versiegelt oder überbaut. In baulich bereits stark verdichteten Bereichen ist zudem ein besonderes Augenmerk auf Vorgärten und Hinterhöfe zu richten. Sie stellen dort häufig bedeutende Lebens- bzw. Aufenthaltsräume dar für Tiere, Pflanzen und/oder Bewohner. Ähnliches gilt für Gärten mit einer hohen Vielfalt an einheimischen Zier- und Nutzpflanzen. Mancherorts stellt hilfsweise sogar die begrünte Dachfläche oder Hauswand bereits einen wichtigen Lebensraum dar und trägt noch dazu zu einem angenehmen Kleinklima bei. Für solche Siedlungsteile sollten von den Stadt- und Gemeinderäten vermehrt Freiflächensatzungen beschlossen werden, in denen die Erhaltung von Freiflächen sowie Begrünungsmaßnahmen grundsätzlich zu regeln sind.  ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN: Manche der auch für die landschaftliche Einbindung eines Dorfes so wichtigen Obstwiesen wurden bereits zu Bauland; Straßenbäume können vielerorts weder alt noch groß werden. Die Städte und Gemeinden sollten sich, nicht zuletzt vor dem Hintergrund knapper werdender finanzieller Mittel, zu einer naturschonenden Grünflächenpflege und naturnahen Waldwirtschaft verpflichten. Auf Laubblas- und Sauggeräte sowie auf jeglichen Chemieeinsatz ist zu verzichten. Bei der Anlage von Grünflächen sind vermehrt Magerstandorte zu etablieren. Ziel ist es, größtmögliche Strukturvielfalt u.a. durch einen hohen Anteil einheimischer, standortgerechter Pflanzen und natürliche Eigenentwicklung zu erreichen. Zahllose Insektenarten, Steinkauz, Fledermäuse, Eidechsen und Gartenschläfer verschwinden. Die Pflanzenartenvielfalt in den Städten und Dörfern geht verloren. Selbst kleinste Natur- und Offenbodenflächen, Weg- und Mauerränder, sich selbst überlassene Ecken und Verschnittflächen, fallen einem falsch verstandenen Ordnungssinn zum Opfer. Die Lebensbedingungen von siedlungsbewohnenden Tierarten werden auf diese Weise erschwert. Dieser Prozess ist in kleinen Ortschaften und Dörfern noch offenkundiger als in den Städten.  PFLANZLISTEN FÜR BÄUME UND STRÄUCHER: Der Klimawandel ist eine allseits bekannte und akzeptierte Realität. Insofern ist bei der Neuanlage von Pflanzstreifen und Grünanlagen zu prüfen, ob das Pflanzmaterial dem Klimawandel angepasst ist. Dazu verweisen wir zum einen auf § 1a Abs. 5 BauGB „Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.“, zum anderen auf die Erkenntnisse der Studie der Universität Dresden „Klimawandel und Gehölze“ (Andreas Roloff: Klimawandel und Gehölze. Download des Sonderhefts: <a href="http://www.gruen-">http://www.gruen-</a></p>	
---	--

<p>istle- ben.de/fleadmin/content/pdf/Hintergrund/Klimawandel_Sonderhet_8_08_Nachdruck.pdf). Hilfreich zur Beurteilung der Frage der Eignung ist auch die aktuelle Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (www.galk.de). Insofern fordert der NABU, das Anpflanzen ausschließlich trocken toleranter Bäume und Sträucher durch textliche Festsetzung in Bebauungsplänen vorzuschreiben.</p> <p><u>Vögel und Fledermäuse</u></p> <p>SCHUTZMASSNAHMEN BEI NEUBAUTEN UND RENOVIERUNGEN: Mehl- und Rauchschwalbe gehören zum Dorf. Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler und Turmfalke können in der Stadt heimisch werden. Bei Umbauten, Fassadenerneuerungen und Dämmungsarbeiten sind mit den Klimaschutzziele korrespondierende bauliche Maßnahmen zu treffen, die eine Besiedlung dieser und anderer Arten begünstigen (Mauerseglerdämmsteine, Fledermaus-Dachziegel, unvergastete Lüftungsschlitze). Bei der Renovierung von Dachstühlen ist zum Schutz von Fledermäusen auf den Einsatz ungiftiger Holzschutzmittel zu achten. Gebäude sind selbst Biotope mit besonderer Charakteristik, deren Struktur vor allem fels- und höhlen-brütenden Vögeln geeignete Lebensmöglichkeiten bietet. Bei Sanierungs- oder Umbauarbeiten aus Gründen der Modernisierung, Instandsetzung oder Wärmedämmung werden noch immer in großem Umfang Niststätten gebäudebrütender Vogelarten, Quartiere von Fledermäusen oder Nester staatenbildender Insekten beseitigt. Allerdings ist den bauausführenden Firmen wie auch den Bauverantwortlichen meist nicht bekannt, dass zum Beispiel bei der Entfernung von Niststätten von Vögeln grundsätzlich eine artenschutzrechtliche Befreiung bei der Naturschutzbehörde zu beantragen ist. Außerdem führen Baumaßnahmen im Fassadenbereich meist dazu, dass glatte, spaltenfreie und abgedichtete Fassaden nicht die nötigen Unterschlupfmöglichkeiten für gebäudebewohnende Tierarten aufweisen. Das hat einen fortschreitenden Bestandsrückgang selbst für Allerweltsarten wie den Haussperling zur Folge.</p> <p>ARTENSCHUTZ, § 44 BNATSCHG: Um dem Artenschutz im Hinblick auf beispielsweise Mehlschwalbe, den Turmfalken, den Mauersegler und den Haussperling gerecht zu werden, ist es wichtig bei der Planung von Sanierungen und Neubauten von Beginn an die Bedürfnisse der in und an Häusern nistenden Vögel bzw. der Quartier suchenden Fledermäuse (siehe Anhang) zu berücksichtigen. Sehr hilfreich zur Planung von Fledermausquartieren sind außerdem folgende Broschüren: Bayerisches Landesamt für Umwelt: Fledermausquartiere an Gebäuden. Augsburg, 2008; Landesamt für Umwelt und Geologie des Freistaats Sachsen: Gestaltung von Fledermausquartieren. Dresden, 2001.</p> <p><u>Biotopvernetzung</u></p> <p>KEINE VEREINZELTEN GRÜNMASSNAHMEN PLANEN: Auch muss die Erhaltung oder Entwicklung eines größeren, zusammenhängenden Natur- oder Freiraumes innerhalb einer Siedlung (zum Beispiel eine mit zahlreichen gefährdeten Arten ausgestaltete Brache, eine aus mehreren Gärten bestehende Anlage oder eine Fläche entlang eines bislang verrohrten Grabens) grundsätzlich Priorität genießen vor kleinen, in keiner Verbindung zu anderen stehenden Flächen. Hohe bauliche Dichten einerseits erfordern kompensatorisch wirksame Natur- und Freiräume andererseits. Der NABU bekennt sich daher vorrangig zur Erhaltung und Entwicklung großer, unzerschnittener und biotopvernetzender Räume und naturnaher Brachen innerhalb und im Umfeld der Städte und Dör-</p>	
--	--

<p>fer.</p> <p>BLÜHSTREIFEN UND BLÜHFLÄCHEN: Zum Schutz von Insekten, die während der gesamten Vegetationsperiode auf Nahrung aus Blüten angewiesen sind, und zum Schutz einiger Vogelarten und der Fledermäuse, die wiederum Insekten als Nahrung zu sich nehmen, ist im Rahmen der Biotopvernetzung die Anlage von Blühstreifen und anderen Blühflächen notwendig. Dabei ist natürlich eine jährliche Pflege notwendig, damit diese Flächen ihren spezifischen Charakter nicht verlieren. Dass dabei nur regionaltypische autochthone Pflanzgutmischungen zum Einsatz kommen kann, ist aus NABU-Sicht selbstverständlich.</p> <p><u>Oberflächenversiegelung</u></p> <p>ABFLUSSBEIWERTE FESTLEGEN: Wo immer möglich, sind Beton- oder Teerdecken und dichtes Pflaster durch lückiges Pflaster oder wassergebundene Decken zu ersetzen bzw. zu renaturieren. Um die Versickerung auf den Baugrundstücken wirklich sicherzustellen, ist es nach Überzeugung des NABU nicht ausreichend, dieses nur deskriptiv festzusetzen und die Erlaubnis zur Einleitung in den öffentlichen Regenwasserkanal bei Bedarf als zulässig zu erklären. Der NABU hält es für notwendig, zusätzlich für die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellflächen nur wasserdurchlässigen Materialien zuzulassen. einfordern, für weniger belastete Verkehrsflächen (Flächen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO bzw. § 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 11 BauGB (Stellplätze, Zufahrten, Wege, usw.)), die nicht von Autos in Anspruch genommen werden, einen ökologischen Belag (<a href="http://www.beton-pfenning.de/images/stories/pdf/pfe-pkk2012-310812-empfehlungen.pdf">http://www.beton-pfenning.de/images/stories/pdf/pfe-pkk2012-310812-empfehlungen.pdf</a>; <a href="https://www.meten.de/eissen/Vorteile-entsiegelter-Flaechen/">https://www.meten.de/eissen/Vorteile-entsiegelter-Flaechen/</a>) (haufwerksporiges Pflaster bzw. Dränpfaster) mit <math>e \leq 0,4</math> textlich vorzuschreiben: Regenwasser versickert an Ort und Stelle; Reduzierung des Regenwasserabflusses; Verstärkung der Grundwasserneubildung; Verbesserung des Mikroklimas; Entlastung von Kanalisation und Klärwerken. Für PKW-belastete Verkehrsflächen (Parkplätze, Zufahrten) ist ein Abflussbeiwert <math>e \leq 0,7</math> festzusetzen, was heute bautechnisch kein Problem darstellt und gut zu realisieren ist.</p> <p>RIGOLEN: Die ortsnahe Versickerung des Oberflächenwassers der Straßen und Wege kann besser erreicht werden, wenn zusätzliche Versickerungsmulden geschaffen werden, die unkontrolliertes Abfließen des Oberflächenwassers bei stärkeren Regenfällen verhindern. Es muss aber auch geprüft werden, ob zusätzlich Rigolen als Speicher sinnvoll sind. Über solche Rigolen kann erreicht werden, dass das gesamte Oberflächenwasser zuverlässig auf der Planfläche versickern kann, da gezielt Stellen ausgewählt werden können, die vom Untergrund her dafür geeignet sind. Der NABU gibt immer der ortsnahen Versickerung aus Bodenschutzgründen und zum Schutz des Grundwassers den Vorzug gegenüber einer Ableitung in Regenrückhaltebecken, Gewässer oder gar Kläranlagen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB).</p> <p>Quellen zu Rigolen: Stadt Celle: <a href="https://www.celle.de/?object=tx%7c2092.20342.1">https://www.celle.de/?object=tx%7c2092.20342.1</a>; Abwasserbetrieb der Stadt Rinteln: <a href="http://www.abwasserbetrieb-rinteln.de/rigolen-und-rohrversickerung/">http://www.abwasserbetrieb-rinteln.de/rigolen-und-rohrversickerung/</a>; Bayerisches Landesamt für Umwelt: <a href="https://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/versickerung/index.htm">https://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/versickerung/index.htm</a>; Bayerisches Landesamt für Wasserwirtschaft: <a href="http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:bvb:12-babs-0000004575">http://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:bvb:12-babs-0000004575</a></p> <p><u>Artenschutz</u></p> <p>STRASSENBELEUCHTUNG: Die Anstrahlung von Gebäuden, unsinnige</p>	
--	--

<p>Straßenbeleuchtung sowie nächtliche Großstrahler zu Werbezwecken (Skybeamer) sind zu reduzieren. Zu diesem Zweck ist die öffentliche Beleuchtung auf insektenfreundliches LED-Licht umzustellen. Werbebeleuchtungen aller Art sind zurückhaltender einzusetzen, vor allem wechselndes Licht ist zu untersagen. In Bebauungsplänen sind entsprechende Festsetzungen zu treffen; Beispiel: „Die Straßenbeleuchtung im Plangebiet wird so gewählt, dass die Insektenfauna, speziell die Nachtfalterfauna, möglichst gering beeinträchtigt wird. Insektenfreundliche LED-Leuchtmittel entsprechen heute dem Stand der Technik für die Straßenbeleuchtung.“ Die Festlegung auf warmweißes LED-Licht ist naturschutzfachlich richtig, denn dadurch werden nachtaktive Insekten deutlich weniger angelockt. Allerdings muss zusätzlich noch festgesetzt werden, dass die Abstrahlung des Lichts nicht kugelförmig in alle Raumrichtungen erfolgt, sondern abgeschirmt nach unten und zur Seite. Wir bitten Sie, die Positionen des NABU unter dem Aspekt des Natur- und Artenschutzes zu würdigen und die vorbereitenden Planungen noch einmal vor diesem Hintergrund zu reflektieren. Bitte beteiligen Sie uns im weiteren Verfahren. <i>(nicht abgedruckt ist die Anlage zum Fledermausschutz)</i></p>	
<p><b>Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Lauenburg, 14.09.2017</b></p>	
<p>Durch das oben genannte Vorhaben bin ich in der Wahrnehmung meiner Aufgaben nicht betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

## **5 Ergänzende formale Prozessschritte und -inhalte**

### **5.1 Abgrenzung des Sanierungsgebietes**

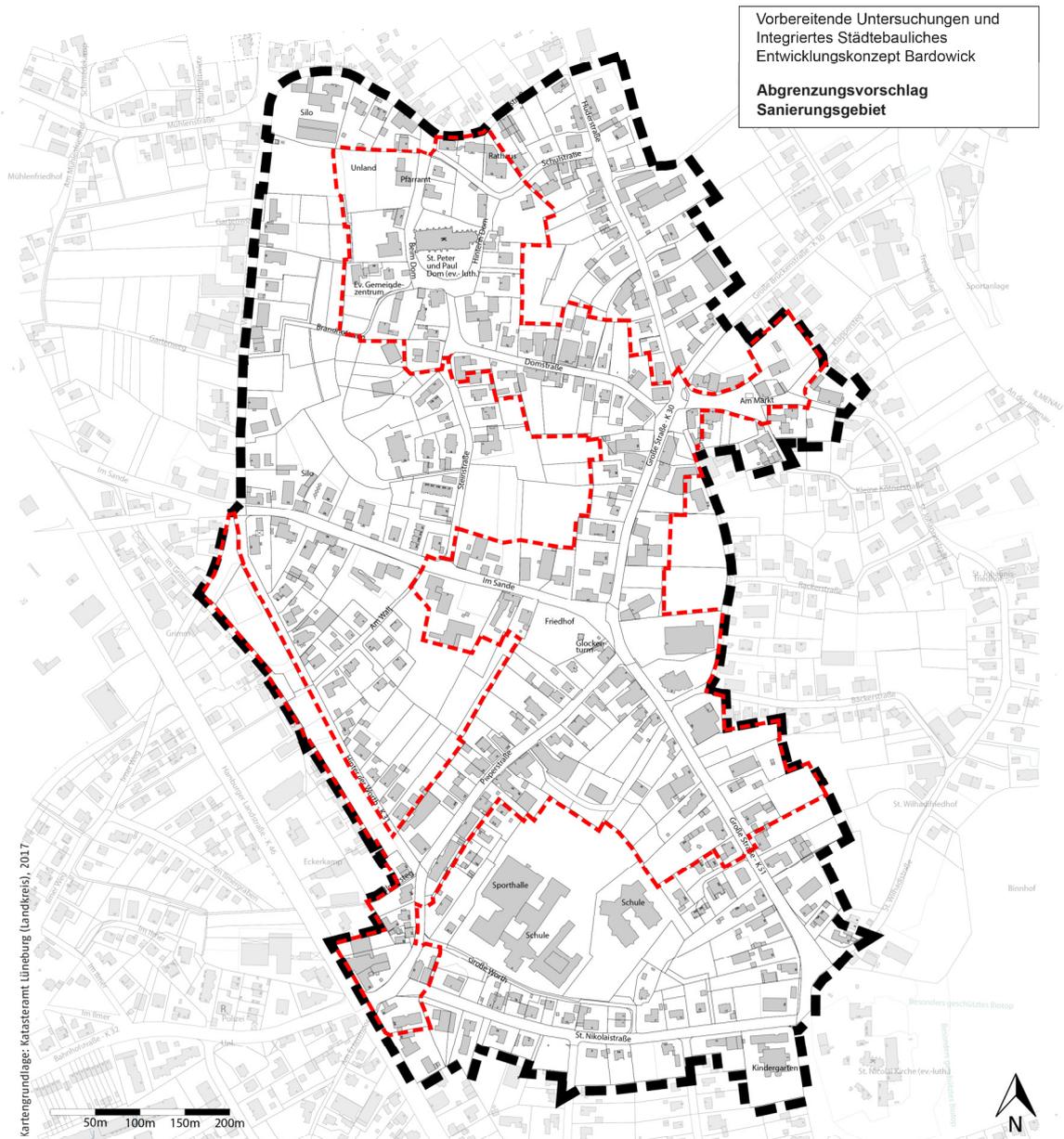
Die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sind dazu bestimmt, städtebauliche Missstände in einem zuvor festgelegten Untersuchungsbereich aufzuzeigen und zu lokalisieren. Die diesem Zweck dienende Analyse hat ergeben, dass große Teile des Untersuchungsgebietes städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB aufweisen und dass es Lösungsansätze gibt, wie diese beseitigt werden können.

Im Sinne der zügigen Durchführung und unter der Berücksichtigung der Realisierbarkeit wird empfohlen, das Sanierungsgebiet auf die Bereiche mit erheblichem Handlungsbedarf und grundsätzlicher Förderfähigkeit im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zu beschränken.

Dabei sei darauf hingewiesen, dass über das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gem. Ziffer 1 Abs. 1 c) Städtebauförderungsrichtlinie lediglich „Erneuerungsmaßnahmen zur Stärkung zentraler Versorgungsbereiche“ einer Gemeinde gefördert werden (ebd.). Im Rahmen der gemeindlichen Bebauungsplanung wurde für den Flecken Bardowick ein entsprechender Bereich an der Großen Straße/Pieperstraße festgelegt. Aufgrund der gewachsenen polyzentralen Struktur des Ortskerns scheint es in diesem Fall allerdings geboten, das Maßnahmenggebiet weiter auszudehnen und ergänzende Standorte mit Versorgungsfunktion für den Flecken (Domumfeld, Markt) mit aufzunehmen. Nur eine gleichzeitige Stärkung und Vernetzung aller innerörtlichen Versorgungsstandorte kann eine nachhaltige Erneuerung ermöglichen (vgl. z. B. Teil III, Kapitel 1.5.1).

Das empfohlene Sanierungsgebiet fokussiert auf Bereiche, in denen sich städtebauliche Missstände konzentrieren und bietet in seiner Dimensionierung einen ausreichenden Handlungsspielraum. Es umfasst eine Fläche von ca. 22 ha, die genaue Abgrenzung ist der folgenden Abbildung zu entnehmen.

Dieses Gebiet soll als Fördergebiet im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ vorgeschlagen werden.



**Legende**

- ■ ■ Grenze Untersuchungsgebiet
- ■ ■ Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets  
ca. 22 ha

**Karte 8: Untersuchungsgebiet und vorgeschlagenes Sanierungsgebiet**

Quelle: eigene Darstellung

## 5.2 Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht

Die Förderrichtlinie des Landes Niedersachsen gibt (in Ziffer 2, Abs. 3 c) vor, dass Fördermittel aus der Programmkomponente „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ der Städtebauförderung ausschließlich in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten eingesetzt werden können: „Die räumliche Abgrenzung der Durchführungsmaßnahme erfolgt [...] im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ durch förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB.“ (ebd.).

Der Flecken Bardowick hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und damit zur Umsetzung des Erneuerungskonzeptes zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB). Zu unterscheiden ist zwischen

- dem umfassenden Sanierungsverfahren und
- dem vereinfachten Verfahren.

Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Sanierungsverfahren bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten. Die Wahl steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Kommune. Dagegen hat die Gemeinde die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) auszuschließen, wenn diese für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Bei der Entscheidung sind insbesondere zu berücksichtigen:

- die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet und die künftige Entwicklung,
- die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung,
- die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und
- die Entwicklung der Bodenpreise infolge der Sanierung.

Bei umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156a BauGB) Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Straßenausbaubeiträgen entfällt dabei. Neben dem sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt gem. § 144 BauGB findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erarbeitet i. d. R. der unabhängige Gutachterausschuss.

Inwieweit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, kann gem. Nr. 203.5 VV-BauGB nur anhand der konkreten städtebaulichen Situation im Sanierungsgebiet und auf Grund der von der Stadt selbst festgelegten allgemeinen Ziele und Zwecke

der Sanierung beurteilt werden. Hat die Sanierung im Wesentlichen die Erhaltung, Modernisierung und Instandsetzung vorhandener baulicher Anlagen zum Ziel - was hier der Fall ist -, sind in der Regel erhebliche Bodenwertsteigerungen nicht zu erwarten. Ist dagegen die Umstrukturierung eines Gebiets beabsichtigt, kann von erheblichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen ausgegangen werden (Nr. 223.3).

Sind sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen im Sanierungsgebiet oder in Teilen davon zu erwarten, so ist die Anwendung der §§ 152 bis 156 in der Regel erforderlich,

- um Ausgleichsbeträge zur Finanzierung der Sanierung zu erzielen,
- um Grundstücke für Ziele und Zwecke der Sanierung zum sanierungsunbeeinflussten Grundstückswert zu erwerben und
- um die Erschwerung privater Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen zu verhindern.

Die Gemeinde hat bei der Entscheidung über die Nichtanwendung der Vorschriften über die Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen insbesondere die städtebaulichen Verhältnisse des Sanierungsgebietes und die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung sowie die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen zu berücksichtigen. Die Sanierungsziele für die Maßnahme in Bardowick legen ein besonderes Augenmerk auf den Erhalt und die Verbesserung des Gebäudebestandes sowie auf die Erweiterung und Qualifizierung des Angebotes an Dienstleistungen, Gütern und sozialen Einrichtungen. Ergänzende Kommunal getragene Maßnahmen zur Erhöhung der Attraktivität im Ortskern beschränken sich im Wesentlichen auf die gestalterische Aufwertung des öffentlichen Raums. Daher ist von nennenswerten Bodenwertsteigerungen nicht auszugehen. Eine Erschwernis von privaten Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen ist nicht zu erwarten. Weiterhin sind großflächige Grundstückserwerbe zur Neuordnung des Quartiers, im Sinne einer Umstrukturierung des Gebietes, nicht grundlegendes Sanierungsziel. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften wird somit nicht zwingend erforderlich.

### **5.3 Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung**

Die Notwendigkeit der Sanierung des Gebiets „Altdorf Nord-West“ im Flecken Bardowick ist in den vorangegangenen Kapiteln dargelegt worden. Die Komplexität des Erneuerungskonzeptes erfordert qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente. In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechts dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (vgl. § 136 ff. BauGB) sowohl das geeignete und notwendige Mittel.

Der Nachweis des qualifizierten öffentlichen Interesses ist auch darin zusehen, dass die Erneuerung des Gebietes dem Gemeinwohl des Flecken Bardowicks insgesamt dient, da der Bereich grundlegende Nahversorgungs- sowie Tourismus- und damit wirtschaftliche Versorgungsfunktionen für den Flecken erfüllt. Die Sanierung dient als Grundlage für eine

langfristige Sicherung und einen weiteren Ausbau zentraler Infra- und Wirtschaftsstrukturen. Hiermit wird insofern ein qualifiziertes öffentliches Interesse nachgewiesen.

## Literaturverzeichnis

- Angelis und Partner mbB. (2016). Schlüsselübergabe zur Fertigstellung des alten und neuen Männerhauses St. Nikolaihof Bardowick.
- Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbh. (2016). *2016 Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Bardowick. Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts*. Hamburg.
- Städtebauförderung - Programm Städtebaulicher Denkmalschutz. URL: . (2017). Abgerufen am 24. 05 17 von Bardowick: <http://www.bardowick.de/desktopdefault.aspx/tabid-7433/>
- Ämter für regionale Landesentwicklung Lüneburg und der Landkreise im Übergangsgebiet Lüneburg. (2014). *Regionale Handlungsstrategie 2014-2020 für das Übergangsgebiet Lüneburg*. Lüneburg.
- Bardowick. (2008b). Historisches Bardowick. Ein Gang durch die Geschichte. .
- Bertelsmann Stiftung. (2017). Bevölkerungsprognose für die SG Bardowick, den Landkreis Lüneburg und Niedersachsen.
- Bertelsmann Stiftung. (o. J. b). *Demographiebericht Bardowick (im Landkreis Lüneburg)*. Abgerufen am 11. 07 2017 von <http://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/bardowick>
- Bertelsmann Stiftung. (o. J.). *Integrationsbericht Bardowick (Landkreis Lüneburg)*. <http://www.wegweiser-kommune.de/kommunale-berichte/integrationsbericht>.
- Bertelsmann Stiftung. (o. J.c). *Wegweiser Kommune - Bardowick (im Landkreis Lünburg)*. Abgerufen am 11. 07 2017 von <http://www.wegweiser-kommune.de/kommunen/bardowick>
- Bertelsmann Stiftung. (o.J.d). *Wegweiser Kommune - Statistische Daten - Bardowick (im Landkreis Lüneburg)*. Abgerufen am 11. 07 2017 von <http://www.wegweiser-kommune.de/statistik/bardowick>
- Flecken Bardowick. (2006a). *Bebauungsplan Nr. 32 "Schulzentrum"*. Bardowick.
- Flecken Bardowick. (2006b). *Bebauungsplan Nr. 34a "Altbereich Ost, 1. Abschnitt Nikolaihof"*. Bardowick.
- Flecken Bardowick. (2006c). *Bebauungsplan Nr. 35c "Altbereich Mitte, 3. Abschnitt, Huder Straße"*. Bardowick.
- Flecken Bardowick. (2007). *Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept Flecken Bardowick*. Bardowick.
- Flecken Bardowick. (2007). *Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 41 "Steinstraße"*. Bardowick.
- Flecken Bardowick. (2008). *Bebauungsplan Nr. 35a "Altbereich Mitte, 1. Abschnitt, Domumfeld"*. Bardowick.

- Flecken Bardowick. (2011). *Fortschreibung Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept*. Bardowick.
- Flecken Bardowick. (2016). *4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 b "Altbereich-Ost, 2. Abschnitt, Marktplatz mit örtlicher Bauvorschrift und Erhaltungssatzung. Begründung. Entwurf*. Bardowick.
- Flecken Bardowick. (2017a). *Bevölkerungsstatistik*. Bardowick.
- Flecken Bardowick. (2017b). *Ausländerstatistik*. Bardowick.
- Flecken Bardowick. (2017c). *Eigentümerstatistik*. Bardowick.
- Institut für Menschenrechte. (2006). *Übereinkommen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen vom 13. Dezember 2006*. In: Bundesgesetzblatt 2008 II, S.1419. Online unter: [http://www.institut-fuer-menschenrechte.de/fileadmin/user\\_upload/PDFDateien/Pakte\\_Konventionen/CRPD\\_behindertenrechtskonvention/crpd\\_b\\_de.pdf](http://www.institut-fuer-menschenrechte.de/fileadmin/user_upload/PDFDateien/Pakte_Konventionen/CRPD_behindertenrechtskonvention/crpd_b_de.pdf).
- Landkreis Lüneburg. (2015). *Fortschreibung des Landschaftsrahmenplans des Landkreis Lüneburg. Entwurf. Basisversion*. Lüneburg. Online unter:[https://www.landkreis-lueneburg.de/Portaldata/42/Resources/bauen,\\_umwelt\\_und\\_tiere/umwelt/Fortschr\\_LRP\\_LK\\_Lueneburg\\_BASISVERSION\\_Entwurf\\_150317.pdf](https://www.landkreis-lueneburg.de/Portaldata/42/Resources/bauen,_umwelt_und_tiere/umwelt/Fortschr_LRP_LK_Lueneburg_BASISVERSION_Entwurf_150317.pdf).
- Landkreis Lüneburg. (2016). *Aufstellung der amtlichen Einwohnerzahlen*. Lüneburg.
- Lärmkontor GmbH. (2016). *Lärmaktionsplan für den Flecken Bardowick zur Umsetzung der zweiten Stufe der Umgebungslärmrichtlinie*.
- Niedersächsisches Landesamt für Statistik. (2001-2016). *Allgemein bildende Schulen in Niedersachsen zum Schuljahresbeginn, Tabelle K3001031, Flecken Bardowick*. online unter: <http://www1.nls.niedersachsen.de/statistik/html/default.asp>.
- Niedersächsisches Landesamt für Statistik. (2017). *Kleinräumige Bevölkerungsvorausberechnung für Niedersachsens Gemeinden*.
- Niedersächsisches Ministerium für Soziales, Gesundheit und Gleichstellung. (2015). *Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie - R-StBauF - v.17.12.2015. Niedersächsisches Ministerialblatt 49/2015*.
- Niedersächsisches Ministerium für Umwelt, Energie und Klimaschutz. (o. J.). *Interaktive Karten der Umweltverwaltung. Ilmenau Wassertiefen HQ100. UESG-Verordnungsflächen NDS*. Abgerufen am 12. 07 2017 von [https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Basisdaten&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&layers=IlmenauWassertiefenHQ100,vorlaeufiggesicherteUESG\\_NDS,UESG\\_Verordnungsflaechen\\_NDS&X=5907220.00&Y=591230.00&zoom=8&layers\\_visibility=true,false](https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten/?topic=Basisdaten&lang=de&bgLayer=TopographieGrau&layers=IlmenauWassertiefenHQ100,vorlaeufiggesicherteUESG_NDS,UESG_Verordnungsflaechen_NDS&X=5907220.00&Y=591230.00&zoom=8&layers_visibility=true,false)
- Nimmbus. (2017). *Fahrpläne*. Abgerufen am 29. 05 17 von <http://www.nimmbus.de/fahrplanbuch/plaene/5002H-1.htm>

PGT Umwelt und Verkehr GmbH. (2010). *Verkehrsuntersuchung zur Dämpfung der Verkehre und Erhöhung der Verkehrssicherheit in der Ortsdurchfahrt K 30 / K 51 in Bardowick*. Hannover.

plan- & bauwerk Winsen/Aller GmbH. (Dez. 2015). *Neubau einer Seniorenresidenz mit 96 Pflegeplätzen*.

Samtgemeinde Bardowick. (2017). *Tourismus*. Abgerufen am 24. 05 2017 von <http://www.bardowick.de/desktopdefault.aspx/tabid-2123/>

## **Anlagen**

Karte 1: Untersuchungsgebiet und Entwicklungsgebiete

Karte 2: Zentrale Versorgungseinrichtungen

Karte 3: Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet

Karte 4: Bebauungsstruktur im Untersuchungsgebiet

Karte 5: Verkehr und Freiflächen im Untersuchungsgebiet

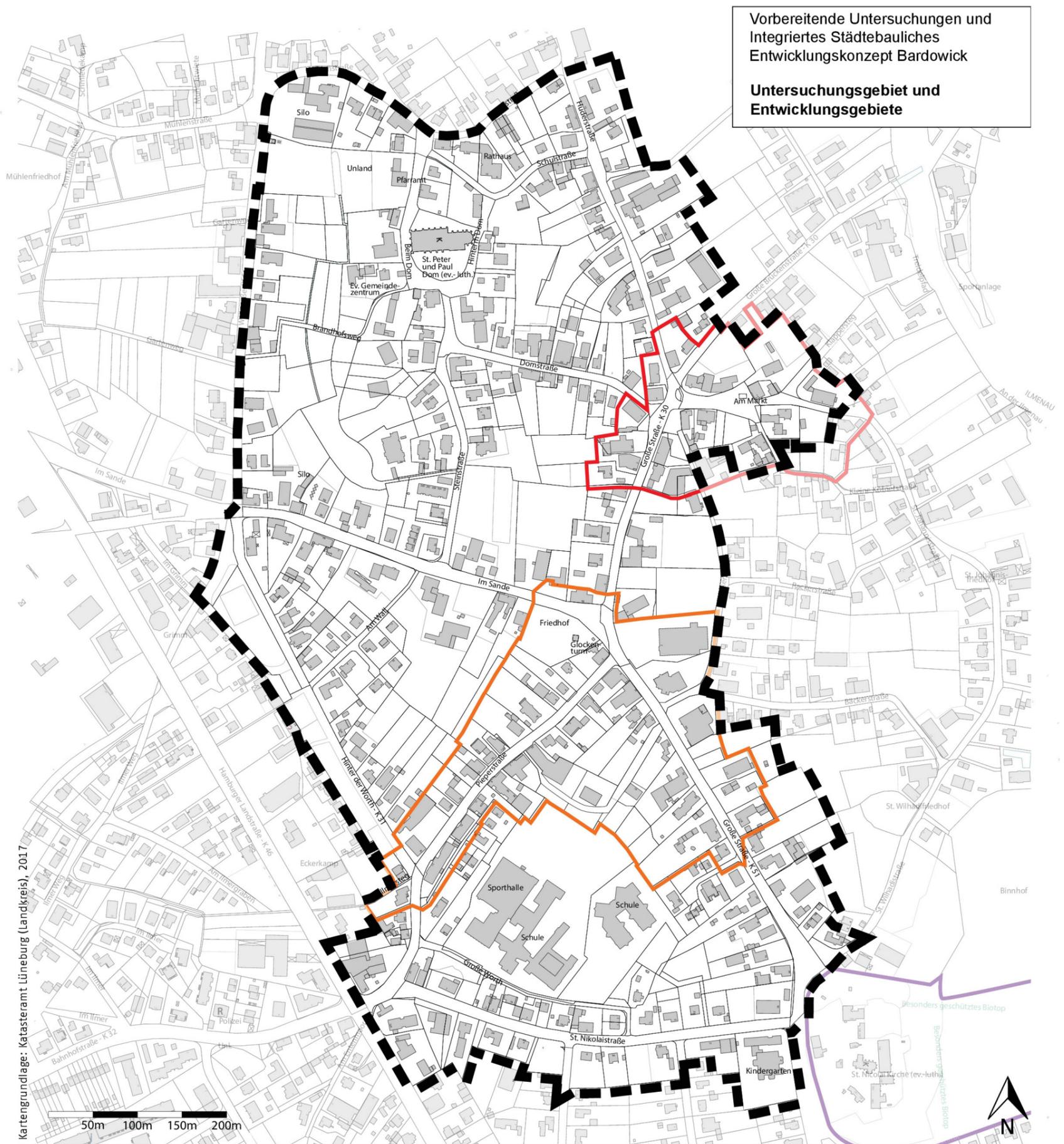
Karte 6: Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet

Karte 7: Erneuerungskonzept

Karte 8: Vorgeschlagenes Sanierungsgebiet

Kosten- und Finanzierungsübersicht

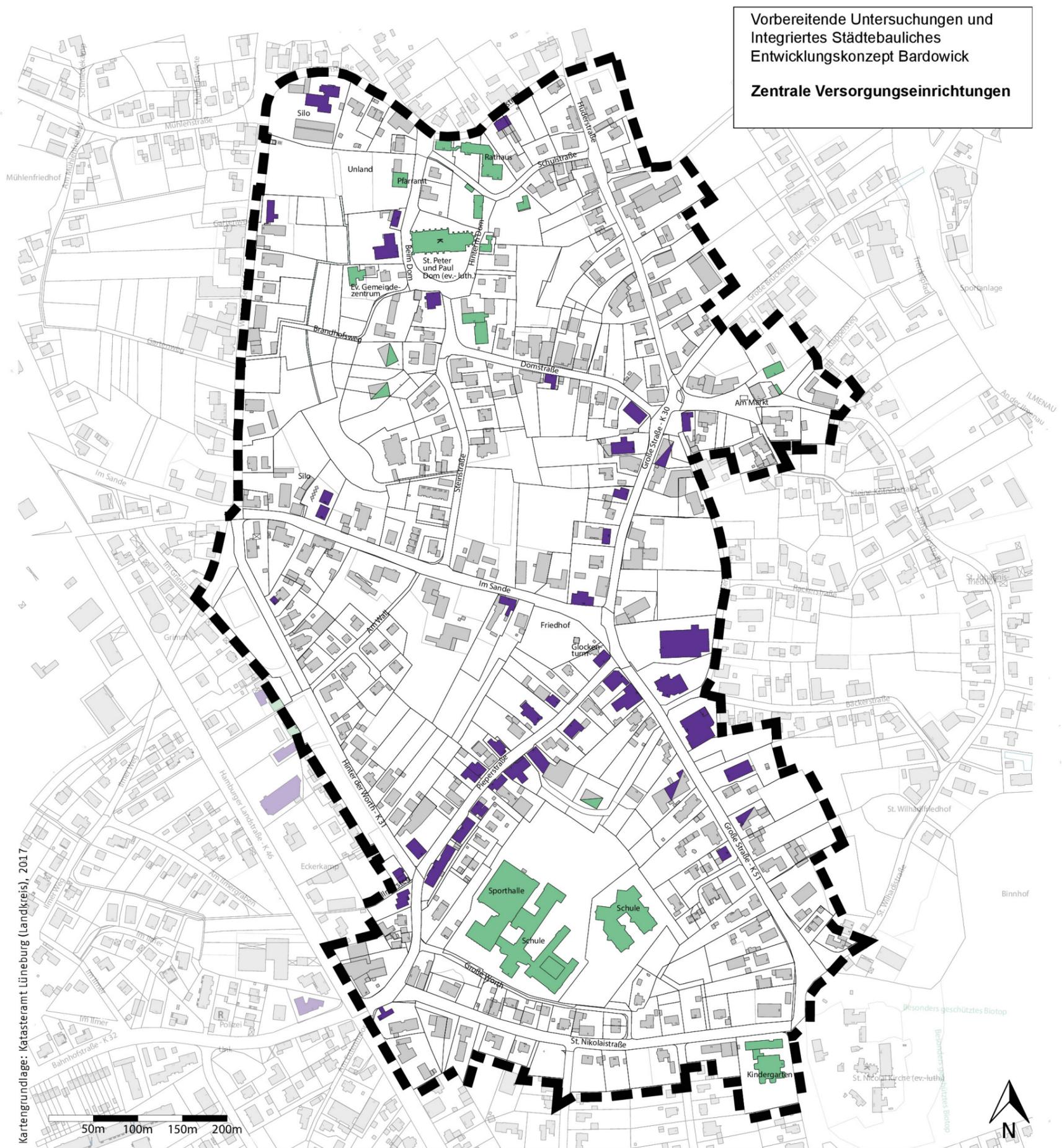
Karte 1: Untersuchungsgebiet und Entwicklungsgebiete



**Legende**

- ■ ■ Grenze Untersuchungsgebiet
- Entwicklungsgebiet „Am Markt“ (ca. 4 ha)
- Entwicklungsgebiet Pieperstraße/Große Straße (ca. 8,1 ha)
- Entwicklungsgebiet „Nikolaihof“ (ca. 5,4 ha)

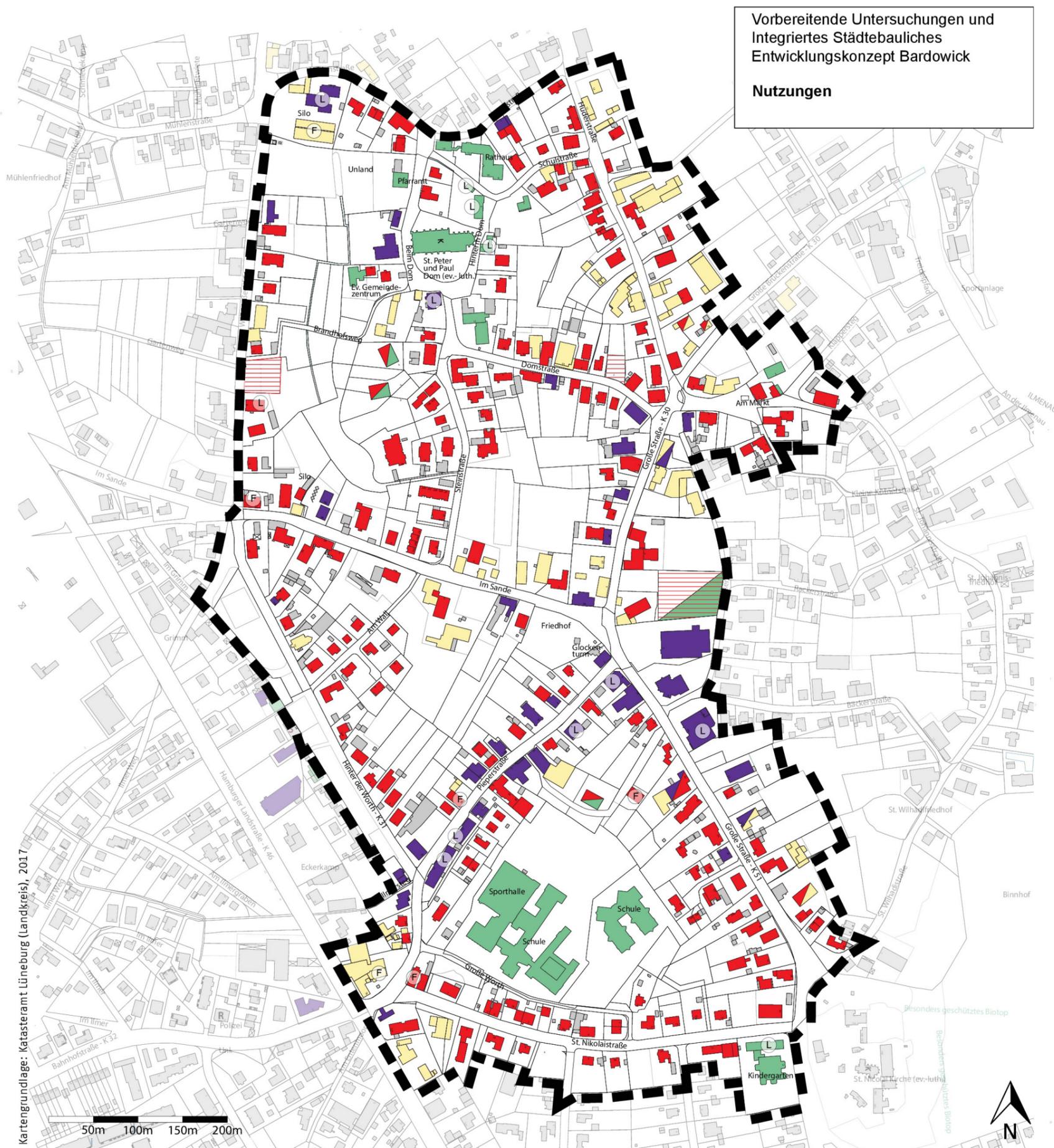
Karte 2: Zentrale Versorgungseinrichtungen



**Legende**

- ■ ■ Grenze Untersuchungsgebiet
- öffentliche Einrichtung/Gemeinbedarf (inkl. Vereine, Pflege, kirchliche Zwecke)
- überwiegend publikumsorientierte Nutzung (Einzelhandel, Dienstleistung, Arzt, Gaststätte etc.)

Karte 3: Nutzungsstruktur im Untersuchungsgebiet

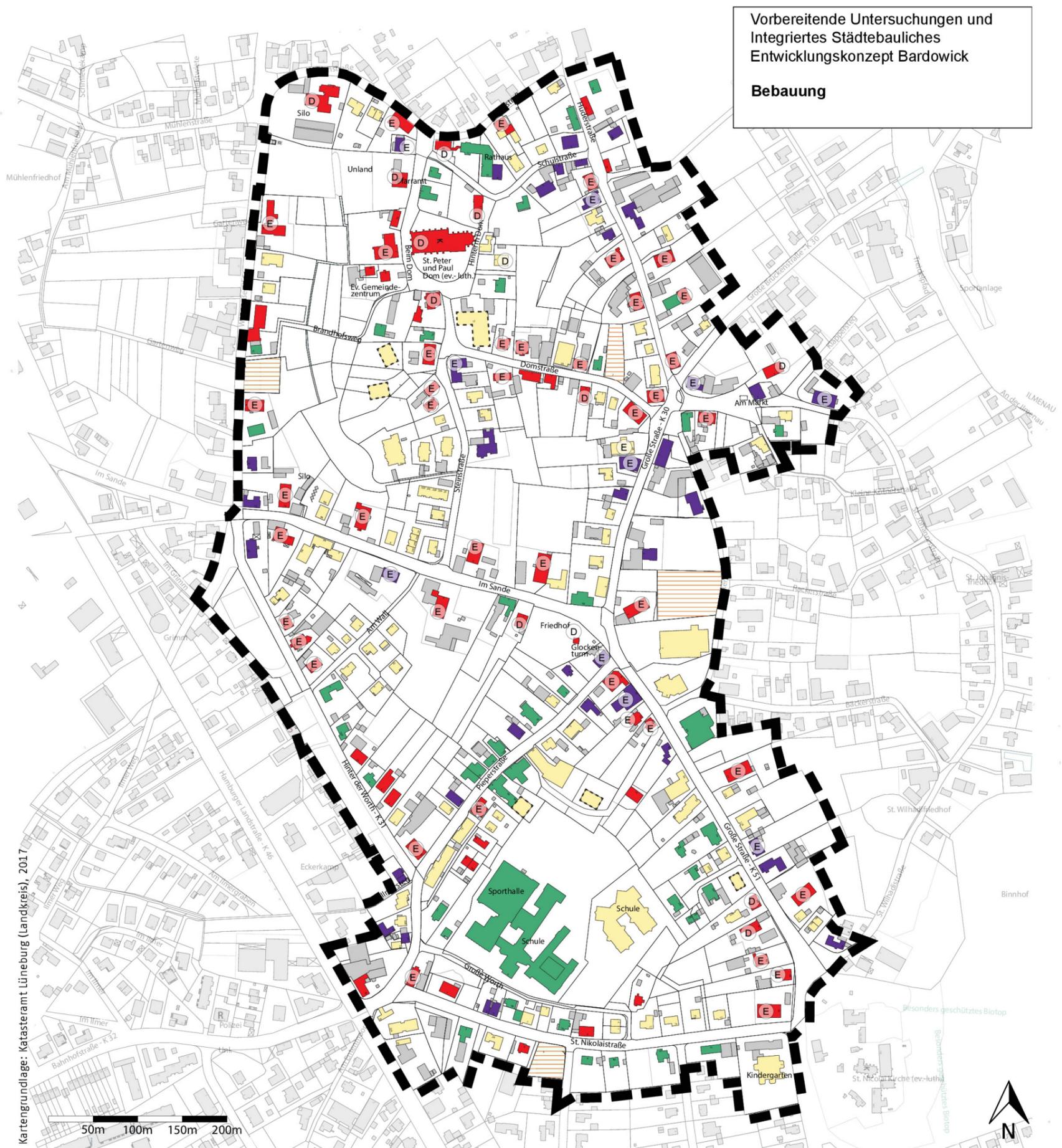


Kartengrundlage: Katasteramt Lüneburg (Landkreis), 2017

**Legende**

- ■ ■ Grenze Untersuchungsgebiet
- öffentlich. Einrichtung/Gemeinbedarf (inkl. Vereine, Pflege, kirchliche Zwecke)
- überwiegend publikumsorientierte Nutzung (Einzelhandel, Dienstleistung, Arzt, Gaststätte etc.)
- Handwerk, Gewerbe, Produktion, Lager, Landwirtschaft, Tankstelle
- überwiegend Wohnen
- ▨ Wohnen im Bau
- L (Teil)Leerstand / drohender Leerstand
- F Fehl-/ Mindernutzung (in exponierter Lage)

Karte 4: Bebauungsstruktur im Untersuchungsgebiet



Vorbereitende Untersuchungen und  
Integriertes Städtebauliches  
Entwicklungskonzept Bardowick  
**Bebauung**

Kartengrundlage: Katasteramt Lüneburg (Landkreis), 2017

**Legende**

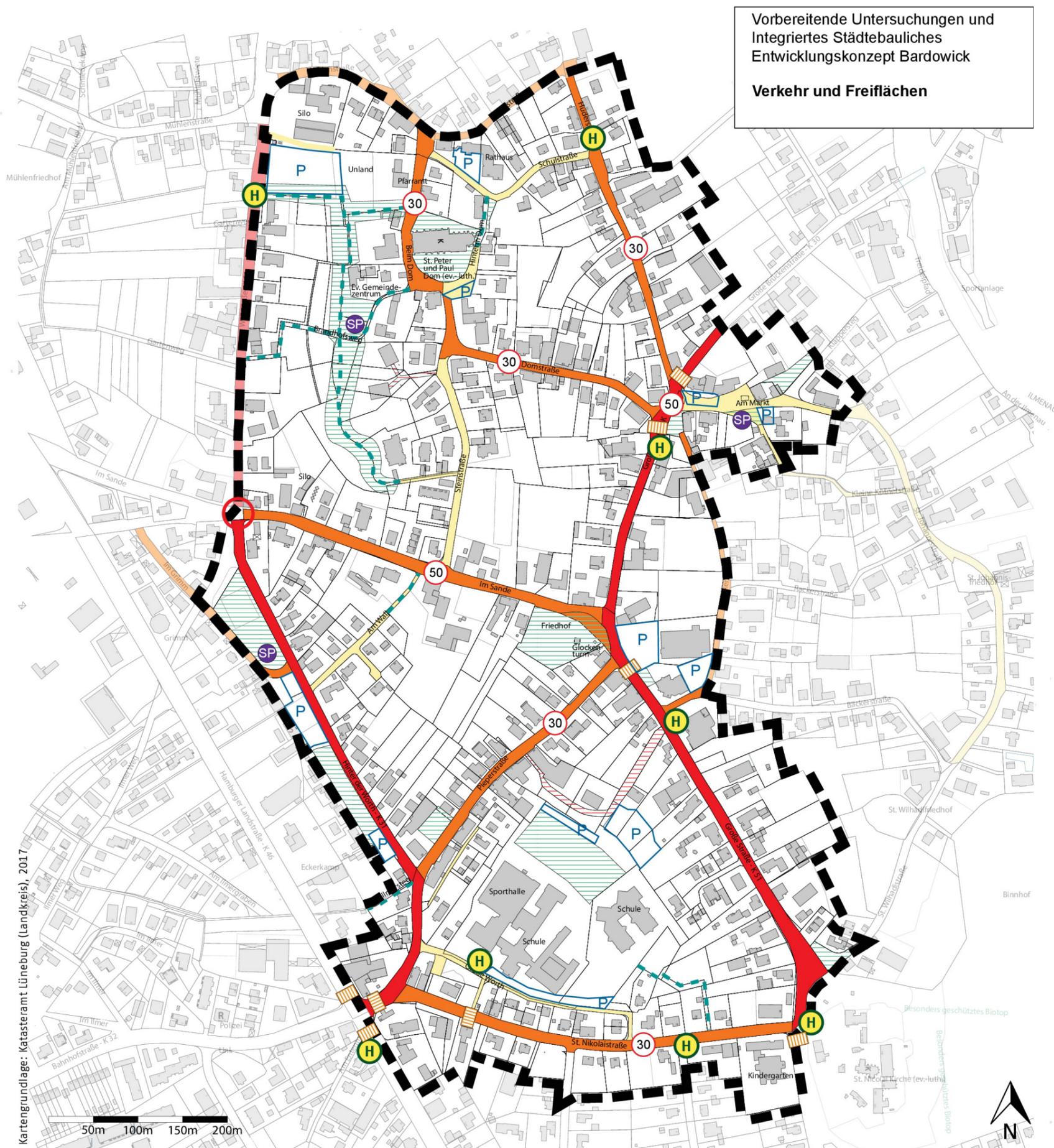
■ ■ ■ Grenze Untersuchungsgebiet

**Errichtungsdatum Hauptgebäude**

- bis 1910  
(historische Gebäude)
- 1910-1950  
(Funktionbauten, teilw. historische Elemente/Verzierungen)
- 1950-1970  
(reine Funktionsbauten ohne historischen Bezug)
- ab 1970  
(neuere Gebäude)

- Ergänzter Bestand
- Neubaufächen/Im Bau
- D Denkmal
- E Erhaltenswert/ortsbildprägend

Karte 5: Verkehr und Freiflächen im Untersuchungsgebiet



Vorbereitende Untersuchungen und  
Integriertes Städtebauliches  
Entwicklungskonzept Bardowick  
**Verkehr und Freiflächen**

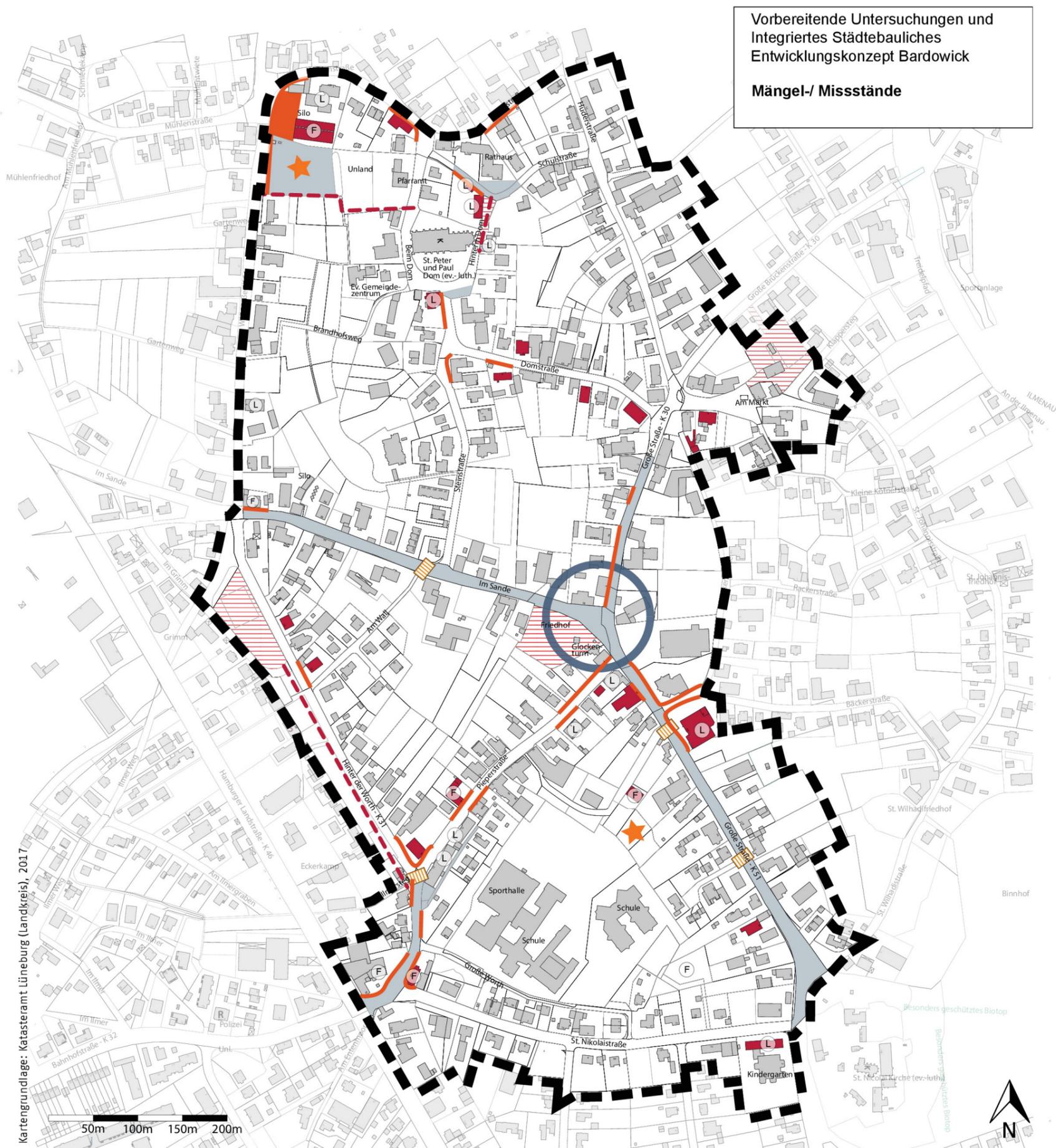
Kartengrundlage: Katasteramt Lüneburg (Landkreis), 2017

50m 100m 150m 200m

**Legende**

- ■ ■ Grenze Untersuchungsgebiet
- klassifizierte Hauptverkehrsstraße
- Sammelstraße/Gemeindestraße
- Anliegerstraße/verkehrsberuhigt
- ▨ Privatzufahrt
- — — Fußweg
- öffentlich zugängliche Stellplätze
- öffentlich zugängliche Grün-/Freianlage/Sportplatz
- ▨ Querungshilfen / teilweise mit Ampel
- Kreisverkehr
- Bushaltestellen
- 30 Tempo-Zone
- SP Spielplatz

Karte 6: Mängel und Missstände im Untersuchungsgebiet



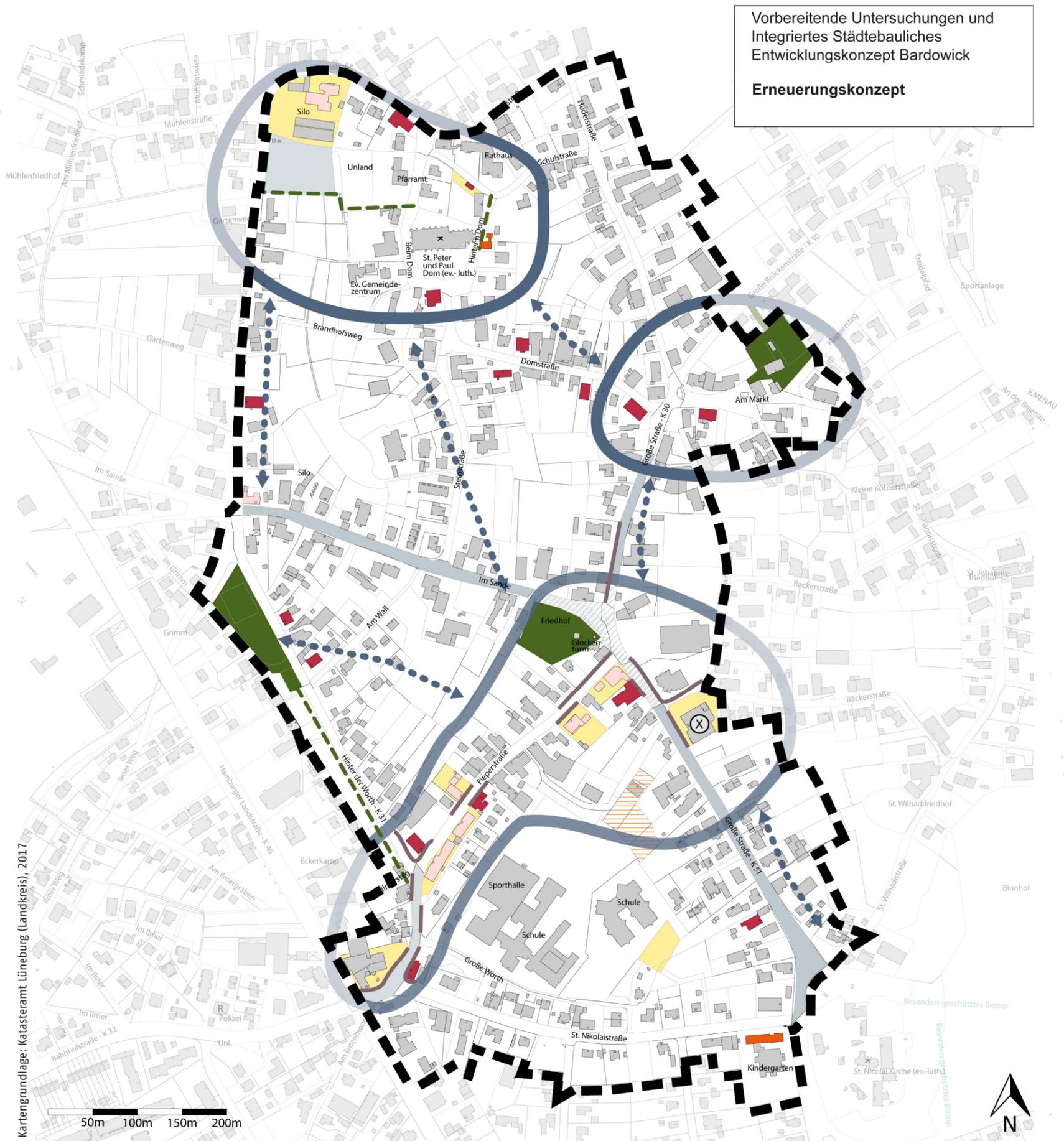
Vorbereitende Untersuchungen und  
Integriertes Städtebauliches  
Entwicklungskonzept Bardowick  
**Mängel-/ Missstände**

Kartengrundlage: Katasteramt Lüneburg (Landkreis), 2017

**Legende**

- ■ ■ Grenze Untersuchungsgebiet
- Bausubstanz mit (erheblichem) Sanierungsbedarf
- ▨ Grünanlage mit Gestaltungsmängeln
- Verkehrsanlage mit (Gestaltungs-) Mängeln (Seitenbereiche, Stellplätze, temp. ungeordnetes Parken)
- ▨ fehlende Querungshilfe
- Fassaden / Vorzonen mit erheblichem Aufwertungsbedarf / potenzial
- ★ Verkehrsanlage schwer auffindbar
- Verkehrsknoten mit Optimierungsbedarf
- - - Fußverbindung mit Erneuerungsbedarf
- (Teil-) Leerstand / Leerstand absehbar
- Fehl-/ Mindernutzung / Brachflächen

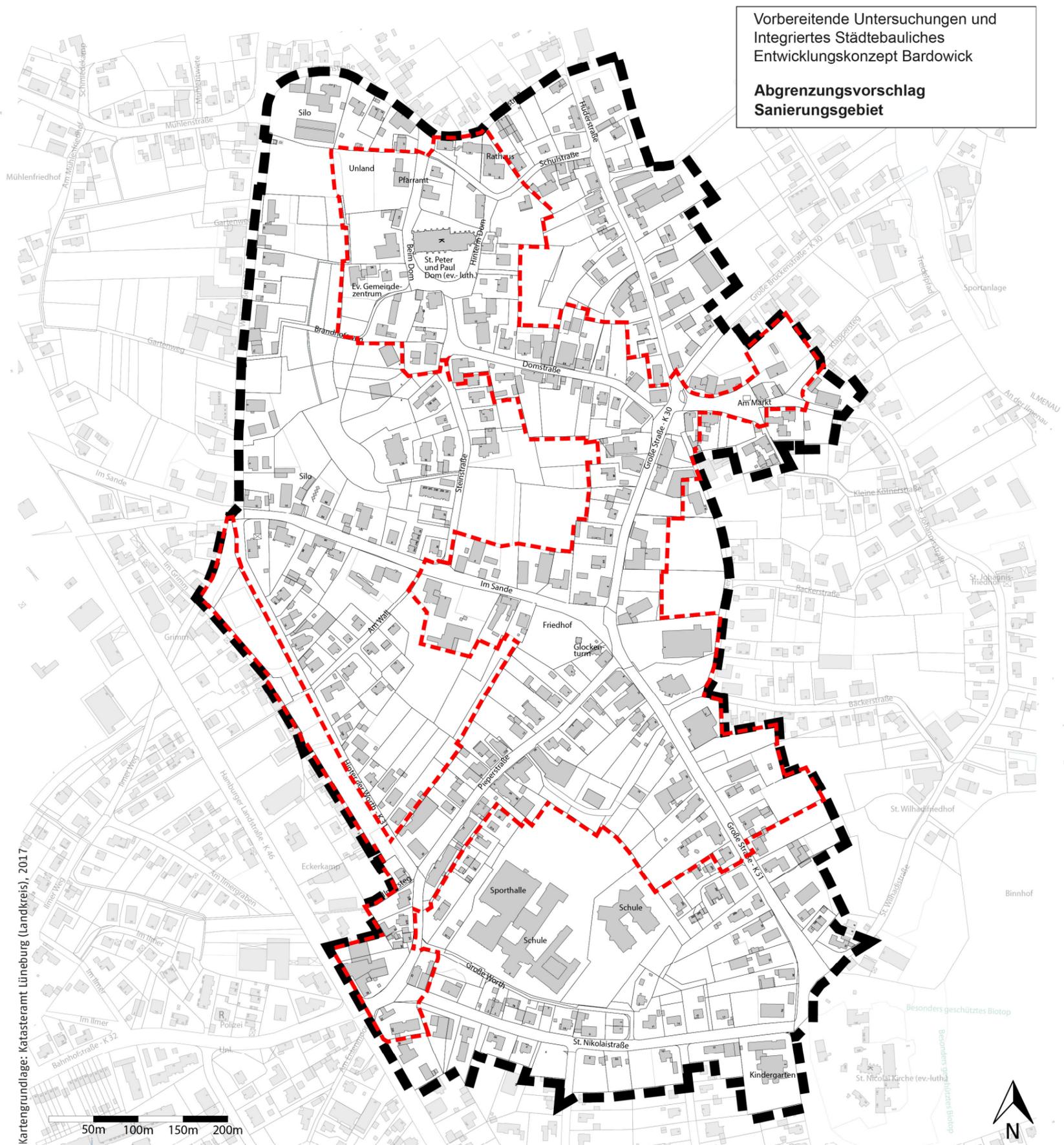
Karte 7: Erneuerungskonzept



**Legende**

- ■ ■ Grenze Untersuchungsgebiet
- Sanierung von ortsbildprägenden Gebäuden
- ▨ öffentliche Baumaßnahmen in Planung
- öffentliche Baumaßnahmen
- Sanierung von (absehbar) leerstehenden bzw. fehl- oder mindergenutzten Gebäuden
- Maßnahmen zur Beseitigung von Leerständen / Unternutzungen / Brachen
- Aufwertung von Grünanlagen
- Aufwertung von Verkehrsanlagen (Seitenbereiche, Stellplätze, Querungshilfen)
- ▨ Umgestaltung Kreuzungsbereich
- Ausbau räumliche Vernetzung
- ⊗ Rückbau
- räumlicher Schwerpunktbereich
- Aufwertung von Fußwegeverbindungen
- Aufwertung von Vorzonen (ggf. Fassaden)

Karte 8: Untersuchungsgebiet und vorgeschlagenes Sanierungsgebiet



**Legende**

- ■ ■ Grenze Untersuchungsgebiet
- ■ ■ Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets  
ca. 22 ha

## Kosten- und Finanzierungsübersicht

Tabelle 6: Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand Dezember 2017)

<b>A. Ausgaben - Sanierungsmaßnahme Gemeinde Bardowick "Altdorf Nord-West"</b>		<b>Kosten*</b>
<b>1</b>	<b>Vorbereitung der Sanierung</b>	<b>80.000 €</b>
1.1	Städtebauliche Rahmenplanung, Leitbild, Gutachten, Nutzungskonzepte, sonstige Gutachten	50.000 €
1.2	Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds zum Abbau struktureller Benachteiligungen und zur Aufwertung sowie Attraktivierung des Ortskernes; (50% durch private Investitionen)	15.000 €
1.3	Citymanagement	15.000 €
<b>2</b>	<b>Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit</b>	<b>40.000 €</b>
	Bürgerveranstaltungen, Flyer, Pressearbeit	40.000 €
<b>3</b>	<b>Grunderwerb</b>	<b>80.000 €</b>
3.1	Grunderwerb in geringem Umfang im Rahmen der Neuordnung von Kreuzungsbereichen	40.000 €
3.2	Grunderwerb in geringem Umfang im Rahmen der Schaffung von Gemeinbedarfseinrichtungen	40.000 €
<b>4</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>	<b>1.300.000 €</b>
4.1	Punktueller Rückbaumaßnahmen (ggf. Leerstand Spar-Markt)	30.000 €
4.2	Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen	
4.2.1	Aufwertung der Seitenbereiche der Großen Straße (u. a. gestaltende Aufpflasterung)	70.000 €
4.2.2	Schaffung von Querungshilfen / verkehrsberuhigender Maßnahmen an der Großen Straße	75.000 €
4.2.3	Bauliche Aufwertung von Nebenanlagen an unterschiedlichen Erschließungen im Maßnahmensgebiet	20.000 €
4.2.4	Gestaltung / Aufwertung von Fußwegeverbindungen inkl. begleitender Begrünung	40.000 €
4.2.5	Aufwertung von Stellplätzen	20.000 €
4.2.6	Umgestaltung Kreuzungsbereich Große Straße/Pieperstraße/Im Sande (Kreisverkehr, Einbauten)	400.000 €
4.3	Aufwertung der Grün-, Spiel- und Aufenthaltsflächen	
4.3.1	Gestaltung der Freifläche "Zentraler Festplatz"	200.000 €
4.3.2	Gestaltung der Grünfläche "St. Viti"	200.000 €
4.3.3	Gestaltung der Grünfläche am Gildemuseum	175.000 €
4.4	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmensgebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten	100.000 €
<b>5</b>	<b>Baumaßnahmen</b>	<b>2.600.000 €</b>
5.1	Öffentliche Baumaßnahmen: Modernisierung und Instandsetzung von (öffentlichen) leerstehenden oder leerstandsgefährdeten z. T. ortsbildprägenden Bestandsgebäuden zur Einrichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen	
5.1.1	Domherrenscheune (zu definierender Gemeinbedarf, ggf. Sozialcafé)	200.000 €
5.1.2	Nebengebäude an der Schulstraße (öffentliche Toilette)	150.000 €
5.1.3	Errichtung Integrationszentrum (anteilig)	300.000 €
5.2	Private Baumaßnahmen	
5.2.1	Sanierung und Modernisierung von ortsbildprägenden Gebäuden mit erheblichen Defiziten (Funktions-, Gestalt- und Substanzmängel), Entwicklung von Nachnutzungskonzepten (Zuschuss)	600.000 €
5.2.2	Sanierung und Modernisierung von minder- bzw. unternutzten Gebäuden, Entwicklung von Nachnutzungskonzepten (Zuschuss)	500.000 €
5.2.3	Sanierung Domschänke (Leerstand Denkmalschutz) (Zuschuss)	350.000 €
5.2.4	Sonstige Maßnahmen zur Beseitigung von Leerständen, fehl- oder mindergenutzten Grundstücken / Erdgeschosszonen, Entwicklung von Nachnutzungskonzepten und Maßnahmen zur Aufwertung und Attraktivitätssteigerung der Geschäftsgebäude im Untersuchungsgebiet	250.000 €
5.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit (pau-schal)	250.000 €
<b>Zwischensumme Positionen 1 bis 5</b>		<b>4.100.000 €</b>
<b>6</b>	<b>Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte</b>	
	Management und Betreuungskosten, rd.	240.000 €
<b>Summe Ausgaben</b>		<b>4.340.000 €</b>
<b>B. Einnahmen</b>		
Die Einnahmen können zzt. noch nicht ermittelt werden		0 €
<b>Summe Einnahmen</b>		<b>0 €</b>
<b>C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten</b>		<b>4.340.000 €</b>
<b>D. Finanzierung - Förderfähige Kosten gem. StBauF</b>		
<b>zu finanzierende Summe</b>		<b>4.340.000 €</b>
Anteil Bund (1/3 von gesamt)		1.446.667 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)		1.446.667 €
<b>Anteil Gemeinde Bardowick (1/3 von gesamt)</b>		<b>1.446.667 €</b>
<b>Anteil Gemeinde Bardowick p.a. (10 Jahre Laufzeit)</b>		<b>144.667 €</b>

\* Die Angaben dieser Spalte beinhalten ausschließlich förderfähige Kosten, nicht förderfähige Kosten wie z.B. Kanalausbau, verkehrsleitende Maßnahmen, personelle und sächliche Kosten der Gemeinde, nicht erneuerungsbedingter Anteil von Gemeinbedarfseinrichtungen sind zu ergänzen.

Quelle: eigene Darstellung.

## Erklärung des Gemeindedirektors

Der Rat des Flecken Bardowick hat in seiner Sitzung am 28.09.2017 das Dokument

*Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (2. Fortschreibung) und  
Vorbereitende Untersuchungen „Altdorf Nord-West“ (3. Version, Arbeitsver-  
sion: Stand 22.9.2017)*

zustimmend zur Kenntnis genommen.

Die hier vorliegende Endversion vom 19.12.2017 stellt eine endgültige Aufbereitung des Arbeitsstandes vom 22.09.2017 mit leichten Korrekturen dar. Sie wurde in der Sitzung des Rates am 19.12.2017 als aktualisierte Fassung gebilligt.

Die Ergänzungen zur Barrierefreiheit vom 12.03.18 und 05.04.2018 dienen der Vollständigkeit und Konkretisierung des Konzeptes. Sie sind notwendig, um die Anforderungen der Nr. 4 Abs. 2 vorletzter Spiegelstrich der Städtebauförderrichtlinie – R-StBauF (RdErl. d. MS v. 17.11.2015, Nds. MBl. Nr. 49/2015 S. 1570) sowie der Bek. d. MU vom 04.01.2018 (Nds. MBl. Nr. 2/2018 S. 26) Nr. 2 Abs. 3 zu erfüllen“.

Das Dokument wird Bestandteil der Unterlagen zur Anmeldung des Gebietes „Altdorf Nord-West“ zum Förderprogramm „Aktive Stadt und Ortsteilzentren“ gem.

Nr. 7.1.2.2 Abs. 1 (d) R-StBauF (Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen) und

Nr. 7.1.2.2 Abs. 1 (d) R-StBauF (Integriertes Stadtentwicklungskonzept)

Bardowick, den 06.04.2018

gez. Luhmann (L.S.)

---

Ort, Datum

Unterschrift / Stempel

Gemeindedirektor Flecken Bardowick