



STADT OSTERWIECK

RAHMENPLAN

RAHMENPLAN STADT OSTERWIECK
FORTSCHREIBUNG 2021

Auftraggeber: Stadt Osterwieck
Am Markt 11
388835 Osterwieck

Planung: Urbisch Architekten
In Zusammenarbeit mit der Stadt Osterwieck

Schulzenstraße 1
38835 Osterwieck

Bearbeitung: Architekt Helmut Urbisch
Architekt Ye Jin
Architekt Luis Alfredo Ziebold
Rana Nimer, M.Sc. Architektur
Han Giang Ziebold, M.Sc. Architektur
Dipl. Ing. Frank Ziehe
Sabrina Weiß

Osterwieck im September 2021

INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN	1
2.	STADT OSTERWIECK	2
2.1	LAGE IM RAUM	2
2.2	GESCHICHTE UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG	2
2.3	BEVÖLKERUNGS- ENTWICKLUNG	4
2.4	ALTERSSTRUKTUR	7
3.	VORLIEGENDE KONZEPTE	8
3.1	VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN	8
3.2	STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN	8
3.3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT	8
3.4	URBAN 21	9
3.5	KONZEPT REVITALISIERUNG MITTELSTRASSE	10
4.	SANIERUNGSGEBIET	11
5.	UNTERSUCHUNG BESTAND	13
5.1	NUTZUNGSSTRUKTUR	13
5.2	BAUDENKMALE	17
5.3	MASSNAHMEN IM RAHMEN DER SANIERUNG	23
5.4	LEERSTAND	27
6.	KONZEPTE	31
6.1	VERKEHRSSTRUKTUR	31
6.2	GRÜNSTRUKTUR	35
6.3	STADTBILD	39
6.4	NACHVERDICHTUNG	43
6.5	KLIMASCHUTZ	46
6.5.1	SIEDLUNGSKONZENTRATION UND INNENENTWICKLUNG	46
6.5.2	ERHALT UND VERBESSERUNG DES MIKROKLIMAS IN DER STADT	46
6.5.3	ENERGETISCHE ASPEKTE	47
7.	DETAILBEREICHE	47
7.1	DENKMALPLATZPARK	50
7.2	PARKPLATZGESTALTUNG "AM LANGENKAMP" UND STADTZUGANG NORD	54
7.3	GRUNDSTÜCK EHEMALIGE WÄSCHEREI HAGEN 8 UND HAGEN 9	56
7.4	GESTALTUNG ABRISSFLÄCHE HAGEN 10	58
7.5	BAULÜCKE HAGEN 38 UND GESTALTUNG PARKPLATZ "BRAUNER HIRSCH"	62
7.6	NEUNUTZUNG EHEMALIGE HANDSCHUHFABRIK DENKMALPLATZ 1	66
7.7	SANIERUNG UND NUTZUNG GRUNDSTÜCK KAPELLENSTRASSE 11 / 12	70
7.8	GESTALTUNG STEPHANIKIRCHHOF	74
7.9	NEUGESTALTUNG STOBENPLATZ UND ANGRENZENDER BEREICHE KAPELLENSTRASSE	76
7.10	KULTURZENTRUM "SCHÄFERS HOF"	84
7.11	GESTALTUNG MARKT UND ZUKÜNFTIGE NUTZUNG "ALTES RATHAUS"	86
7.12	MITTELSTRASSE UND ANGRENZENDE BEREICHE	90
7.13	GRUNDSCHULE SONNENKLEE UND UMFELD	94
7.14	ENTWICKLUNG WOHNBAUFLÄCHEN AUF DEN FREIFLÄCHEN GARTENSTRASSE / SACKSTRASSE / NIKOLAISTRASSE	98
7.15	WEITERENTWICKLUNG „BUNTER HOF“	102
7.16	STADTEINGANG RÖSSINGSTRASSE UND STELLPLATZANLAGE TEICHDAMM	106
8.	ENTWICKLUNGSZIELE	107
9.	STÄDTEBAUFÖRDERUNG	107
10.	MONITORING	107
11.	ZUSAMMENFASSUNG	108
11.1	ZWISCHENBILANZ UND STAND DER SANIERUNG OSTERWIECK	108
11.2	AKTUALISIERUNG DER SANIERUNGSZIELE UND SANIERUNGSMASSNAHMEN	109
12.	IDEALPLAN	109

1. VORBEMERKUNGEN

Der im Jahre 1992 beschlossene Rahmenplan Stadt Osterwieck wird seit 2020 überarbeitet und soll aufgrund der weiterhin bestehenden Notwendigkeit der Stadtsanierung fortgeschrieben werden.

In der Weiterführung wird der erreichte Sanierungsstand dargestellt und bewertet sowie auf neue Ziele, Aufgabenstellungen und Ansprüche eingegangen.

Die Fortschreibung des Rahmenplanes basiert auf der Analyse und Bewertung des Bau- und Nutzungsbestandes im Sanierungsgebiet unter allen relevanten Aspekten sowie auf bestehenden Fachplanungen, Untersuchungen und Entwicklungskonzepten.

Die Fortschreibung des Rahmenplanes ist notwendig, um auch weiterhin bestehende städtebauliche Missstände beseitigen und künftige Herausforderungen auch mit Hilfe städtebaulicher Förderung anzugehen.

Die Innenstadt von Westen



copyright „Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Falko Grubitzsch“

2. STADT OSTERWIECK

2.1 LAGE IM RAUM

Die Stadt Osterwieck liegt 10 km nördlich des Harzes am Fallstein im Tal der Ilse. Sie befindet sich in der Mitte eines Dreiecks der größeren Städte Halberstadt, Goslar und des Verdichtungsraumes Braunschweig-Wolfenbüttel-Salzgitter. Die Entfernung zu diesen Städten liegt zwischen 20 und 30 Kilometern.

Osterwieck ist nicht direkt an das Fernstraßennetz angeschlossen. Die Stadt ist über Landstraßen von der Autobahn A36 und den Bundesstraßen 79, 82 und 244 aus zu erreichen.

Osterwieck ist den Oberzentren Magdeburg zugeordnet. Als benachbarte Mittelzentren sind Halberstadt mit Teilfunktionen eines Oberzentrums, Wernigerode, Harzburg, Goslar und Wolfenbüttel zu nennen.

Die Stadt Osterwieck ist Hauptort der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck und ist als Grundzentrum eingestuft. Osterwieck erfüllt daher zentrale Funktionen in der Einheitsgemeinde, u.a. die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des allgemeinen täglichen Bedarfs, mit öffentlicher Infrastruktur (Verwaltung, Bildungs- und Sportstätten, u.a.) sowie als Wohn- und Arbeitsort.

2.2 GESCHICHTE UND SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Die Siedlungsgeschichte Osterwiecks lässt sich bis in das Jahr 780 zurückverfolgen. In diesem Jahr zog Karl der Große erstmals auf einem Fernhandelsweg über die Oker. Ziel dieser Feldzüge war die Christianisierung der heidnischen Sachsen. Die Kirche, die er bauen ließ, wurde dem heiligen Stephanus geweiht. Dieser Missionsbezirk nannte sich Seligenstadt, später ging daraus das Bistum Halberstadt hervor. Durch die Verleihung von Münz- und Zollrechten durch Kaiser Otto II. an Seligenstadt bzw. Osterwieck wird die Bedeutung der Stadt deutlich.

Der Bau der Stephanikirche begann um 1100. Mitte des 12. Jahrhunderts waren die Arbeiten abgeschlossen. Aus dieser Zeit sind allerdings nur noch die beiden romanischen Türme erhalten.

Im 13. Jahrhundert entstand im Südosten der bereits vorhandenen Siedlung um die Nicolai-kirche herum eine zweite, wahrscheinlich von Kaufleuten gegründete, Siedlung. Um sich besser vor Angriffen schützen zu können, wurden beide Stadtteile 1488 durch eine gemeinsame Mauer vereint. Diese Mauer diente nur wenige Jahre dem Schutz vor Angriffen, da 1495 eine schwere Überschwemmung der Ilse die Stadt überspülte und die Mauer zerstörte. Selbst die relativ hochgelegene St. Stephanikirche nahm dabei Schaden.

Ein weiterer schwerer Schlag war der Stadtbrand von 1511. Dieser Großbrand vernichtete bis auf wenige Ausnahmen die gesamte Gebäudesubstanz. Der nun fällige Wiederaufbau der Gebäude und der Stadtmauer Anfang des 16. Jahrhunderts lässt sich auch heute noch am Stadtgrundriss und an den Fachwerkgebäuden in der Altstadt nachvollziehen.

Im Zuge des Wiederaufbaus der Stadt wurde auch die Stadtmauer mit drei Stadttoren, an deren Stelle noch heute der Verkehr in die Stadt fließt, und 13 Türmen errichtet. Von der damals erbauten Stadtmauer sind nur im Nord-Osten der Stadtanlage noch Reste vorhanden, da diese um 1870 abgetragen wurde. Der Bereich der ehemaligen Stadtmauer, deren Wirksamkeit im Zuge des Fortschreitens der Waffentechnik im 17. Jahrhundert durch die Vorlagerung eines Walls gesteigert wurde, bildet heute einen für das Stadtbild und die Naherholung wichtigen Grüngürtel um Osterwiecks Altstadt.

Durch die Rüstungsproduktion und Ausrüstung von Söldnerheeren gelangten die Bürger Osterwiecks zu Beginn des 16. Jahrhunderts zu beachtlichem Wohlstand. Dies spiegelt sich in den reich verzierten niedersächsischen Fachwerkbauten wider. Diese Gebäude bilden auch heute noch ein für den Nordharz als einmalig zu bezeichnendes geschlossenes Ensemble. Sie stellen ein repräsentatives Bild der stilistischen Entwicklung von den sparsam ornamentierten gotischen Bauten (bis 1520) über die Renaissancegebäude mit vorkragenden Geschossen und reichem Ornat (bis 1580) bis zum Klassizismus dar.

Bereits 1590 hatte Osterwieck etwa 4000 Einwohner, für eine Stadt im 16. Jahrhundert bereits eine beachtliche Größe. Im 30jährigen Krieg wurde Osterwieck zwar mehrmals eingenommen, nahm dabei allerdings keinen größeren Schaden. Mitte des 19. Jahrhunderts begann in Osterwieck die Industrialisierung. Es entstanden u.a. eine Farbenfabrik, eine Handschuhfabrik sowie eine Druckerei. Im Rahmen der Neugründung von Industriebetrieben entstand an der heutigen Ernst-Thälmann-Straße die gründerzeitliche Wohnbebauung.

In den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts erfolgt der Anschluss Osterwiecks an das Eisenbahnnetz. Für die vom Land neu in die Stadt gezogenen Industriearbeiter wurden zusätzliche Wohnungen benötigt. Daraufhin entstanden auf den ehemaligen Wallanlagen die Mauerstraße, die Gartenstraße und die Wallstraße mit neuen Wohnhäusern in einfacher Fachwerkarchitektur. Diese Straßenzüge bilden heute den eigentlichen Abschluss der Altstadt zu den neu besiedelten Gebieten.

Ein großer Brand zerstörte 1884 das Quartier südlich des Marktes. Dies ist heute noch an der Bebauung im gründerzeitlichen Stil in der Schützenstraße, Rosmarinstraße und der Tralle zu erkennen. Der Rest der Stadt blieb von diesem Brand verschont.

Der 2. Weltkrieg richtete in Osterwieck nur geringen Schaden an. Acht Bomben trafen den Stadtrand. Nach dem 2. Weltkrieg wurden die Produktionsanlagen weiter ausgebaut und prägen heute das äußere Erscheinungsbild der Stadt erheblich. Da die Stadt nun zusehends wuchs, entstanden in den 60er Jahren Am Warberg, nordwestlich der Altstadt, Wohnblöcke.

Da durch den Neubau der Mietwohnungen und Industrieanlagen fast alle Arbeitskräfte gebunden waren, wurde zu DDR-Zeiten der Erhalt der Fachwerkhäuser im Stadtkern vernachlässigt. Die Folgen davon lassen sich teilweise noch heute – auch wenn sich in jüngerer Vergangenheit viel zum Erhalt der historischen Bausubstanz getan hat - an vielen leerstehenden Gebäuden erkennen, die sich in desolatem Zustand befinden.

In den 70er Jahren entstand nördlich der Stadtanlage am Südhang des Fallsteines eine Einfamilienhaussiedlung.

Nach der friedlichen Revolution im Jahre 1989, der Wiedervereinigung im Jahre 1990 und den darauf folgenden Jahren des Umbruchs nahmen Umstrukturierungen auch im Stadtbild ihren Lauf. Die größten funktionalen und baulichen Veränderungen in der Stadtstruktur stellten der Abbruch der Zuckerfabrik östlich der Kernstadt und die Errichtung der Versorgermärkte mit zugehörigem Parkplatz auf deren Fläche dar.

Diese Konzentration von Einzelhandelsangeboten außerhalb des historischen Stadtkerns hatte – wenn auch den modernen Bedürfnissen entsprechend und daher notwendig – gleichzeitig negative Wirkungen auf die Nutzungs- und Baustruktur im Stadtkern. Es kam zu Leerständen vor allem in nutzungsgleichen Gebäuden mit Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäften - insbesondere in der Mittelstraße.

Aufgrund sinkender Fahrgastzahlen – verursacht auch durch das Anwachsen des motorisierten Individualverkehrs infolge der nun erschwinglichen PKW – wurden Bahnhof und Bahnstrecke stillgelegt. Aber es entstanden auch neue stadtprägende Bauten und Freiflächengestaltungen in der Kernstadt, wie das Gymnasium, der Parkplatz hinter dem Rathaus und die Erweiterung des Rathauses im ehemaligen Hotel „Deutsches Haus“.

Leer stehende, ungenutzte oder geschädigte Gebäude und Stadträume wurden neu belebt und saniert. Als positive Beispiele wären zu nennen der Schäfers Hof, das neue Rathaus und der „Bunte Hof“ - Rössingstraße. Auch aktuell sind in Osterwieck wieder rege Umstrukturierungen und Bautätigkeiten zu beobachten – insbesondere im Bereich individueller Wohnungsbau.

2.3 BEVÖLKERUNGS- ENTWICKLUNG

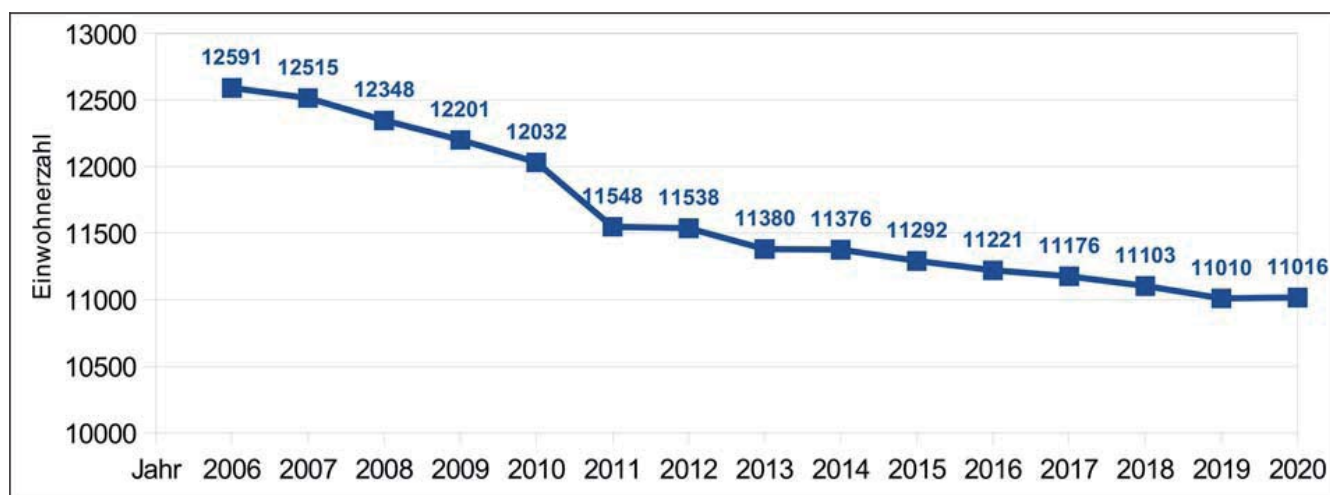
Die Stadt Osterwieck insgesamt hat derzeit (Stand: 2020) 3.634 Einwohner. Im Plangebiet wohnen 1.453 Menschen dies entspricht rund 40 % der Einwohnerschaft Osterwiecks.

Für die derzeitige Einwohnerzahl und Altersstruktur des Untersuchungsgebietes konnten aktuelle Daten des Einwohnermeldeamtes genutzt werden. Zum derzeitigen Gebietsstand jedoch stehen statistische Daten zur Entwicklung der Bevölkerungszahlen, Altersstruktur, Prognosen usw. ausschließlich für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck als Ganzes zur Verfügung. Daher wird für die Beurteilung des Plangebietes auf diese Daten zurückgegriffen.

Es ist davon auszugehen, dass die Entwicklung der Einwohnerzahlen in Osterwieck und im Plangebiet dem gesamtgesellschaftlichen Trend folgt.

Es soll in der Auswertung der bisherigen Bevölkerungsentwicklung und in der Prognose ein Zeitraum von jeweils 15 Jahren betrachtet werden. Dies entspricht der Laufzeit des Rahmenplanes als Satzung und damit dem Planungshorizont. Der aktuellste Wert für den Bevölkerungsstand der EG Stadt Osterwieck kommt aus dem Jahr 2020.

Entwicklung Einwohnerzahlen in der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck



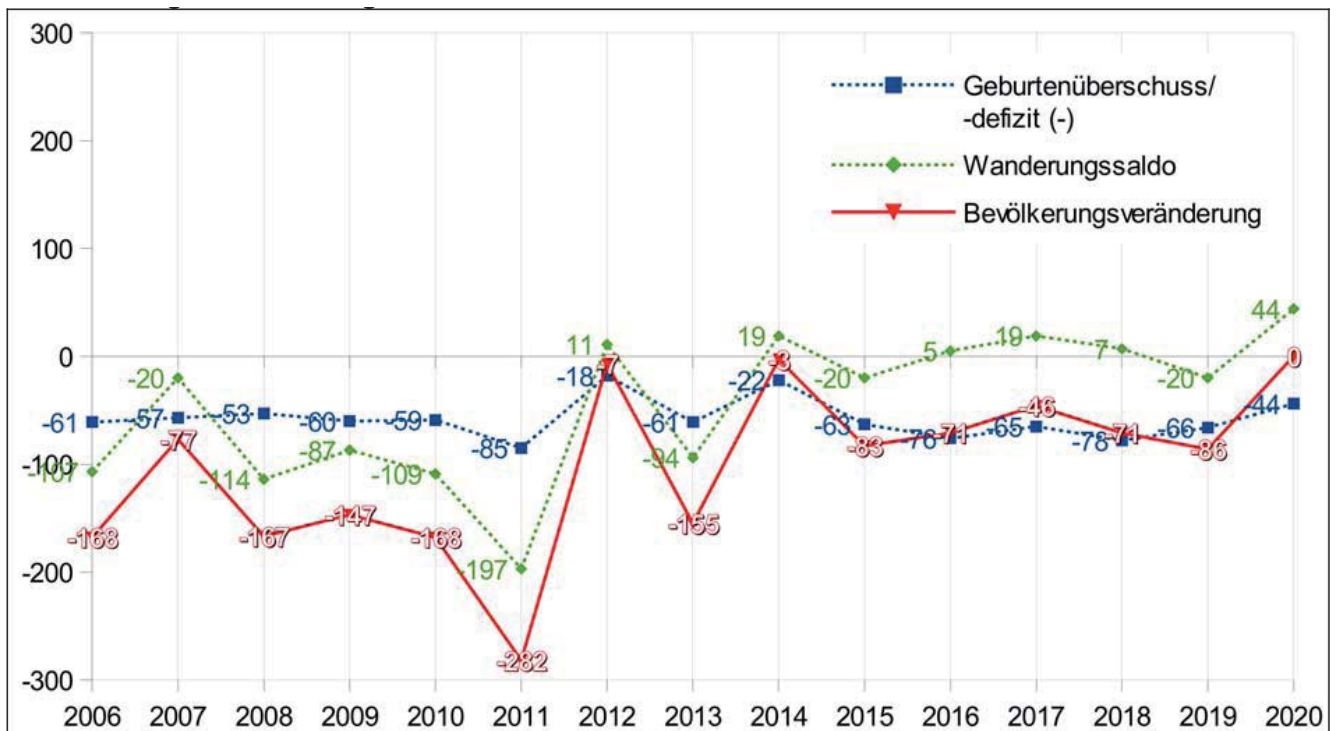
Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Insgesamt ist von 2006 bis 2020 ein Rückgang der Einwohnerzahl um 1.575 Personen (-14,3%) erfolgt. Der grundsätzliche Abwärtstrend entspricht dem allgemein zu beobachtenden Bevölkerungsrückgang in Sachsen-Anhalt und im Landkreis Harz.

Es ist festzustellen, dass der Bevölkerungsrückgang in der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck stärker als in Sachsen-Anhalt, aber geringer als im Landkreis Harz ausfiel:

2006 - 2020	Sachsen-Anhalt	Landkreis Harz	EG Stadt Osterwieck
Prozentuale Entwicklung der Bevölkerungszahlen	-12,0 %	-15,8%	-14,3%

Bevölkerungsveränderung



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

Als die Ursachen für den Rückgang der Einwohnerzahlen können bei Betrachtung der Bevölkerungsbewegungen ausgemacht werden:

- das relativ stabile Geburtendefizit und
- ein Wanderungssaldo, der das Geburtendefizit nicht ausgleicht.

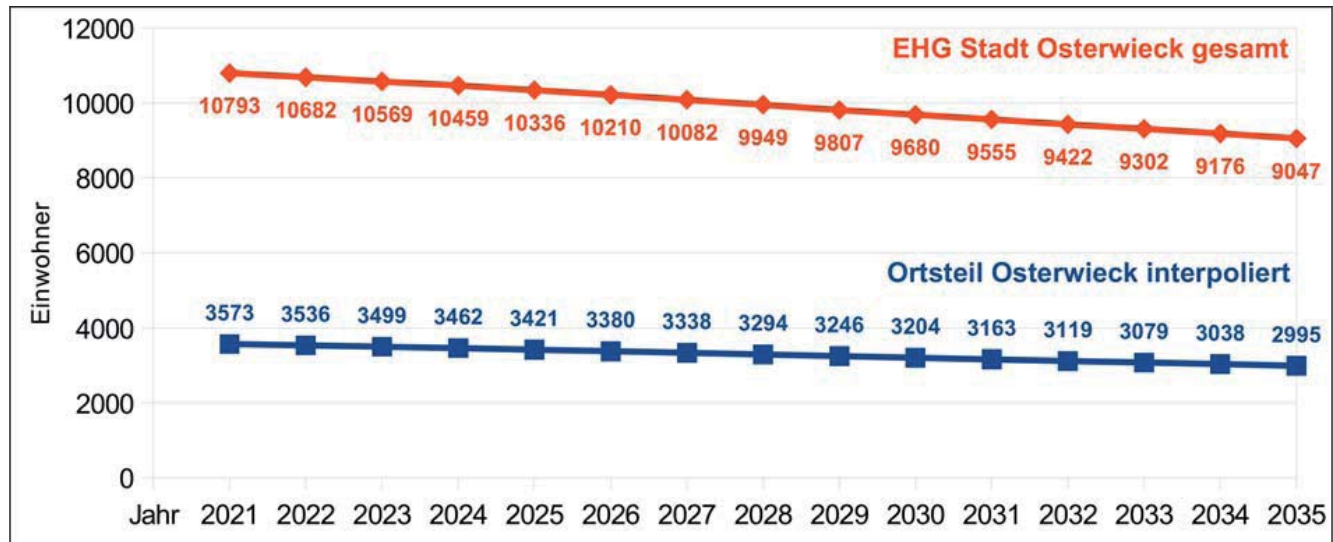
Bei relativ konstantem Geburtendefizit sorgt der schwankende Wanderungssaldo für die Schwankungen in der Gesamtbilanz (Bevölkerungsveränderung).

Wobei zu bemerken ist, dass sich der Wanderungssaldo insgesamt positiv entwickelt. Seit 2014 liegt er durchgängig über dem Geburtendefizit – wenn auch noch nicht so viel, dass der Bevölkerungsrückgang aufgefangen werden kann.

Regionalisierte Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes (7. RBP)

In der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose stehen Daten nur für das gesamte Gebiet der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck zur Verfügung.

Daher wird die Prognose für den Ortsteil Stadt Osterwieck proportional abgeleitet.



Quelle: für EG Stadt Osterwieck: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt (7. RBP), © Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), für Ortsteil Osterwieck: Interpolation proportional zu 7. RBP

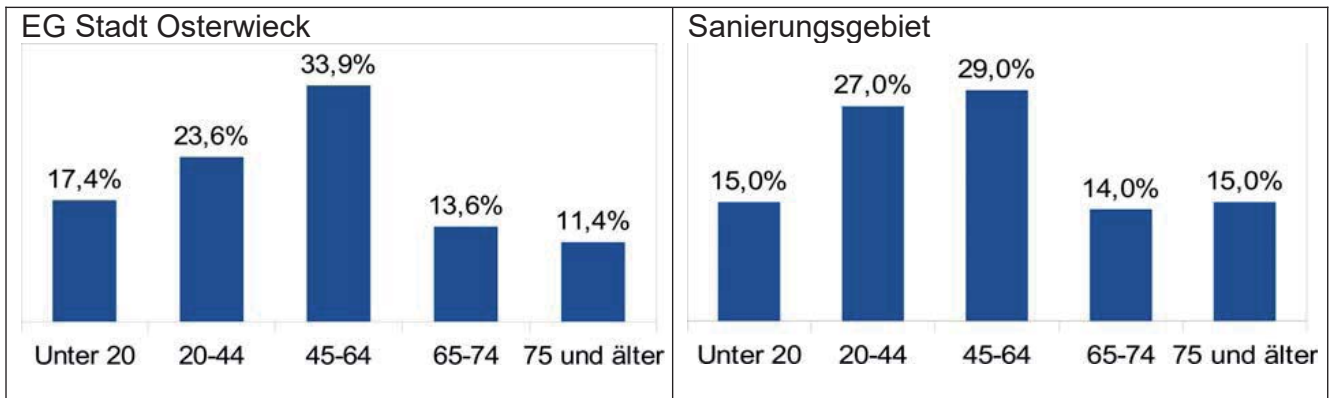
Zusammengefasst ist für Osterwieck abgeleitet aus der 7. RBP im betrachteten Zeitraum 2021-2035 mit folgender Entwicklung zu rechnen:

- Bevölkerungsrückgang um ca. 578 auf 2995 Einwohner,
- entspricht rd. -15,9%.

Somit wird für den Zeitraum 2021 – 2035 von einem etwas geringeren Bevölkerungsrückgang gegenüber der bisherigen Entwicklung von 2006 – 2020 (-14,3 %) ausgegangen.

Prognosen sind immer mit Vorsicht zu genießen, da niemand die Zukunft exakt voraussagen kann. Dennoch kann mit Blick auf die bisherige Entwicklung der Bevölkerungszahlen, Bevölkerungsveränderung und Altersverteilung von einem weiteren Rückgang der Bevölkerung auch in der Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck ausgegangen werden.

2.4 ALTERSSTRUKTUR



Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

In Einheitsgemeinde und Untersuchungsgebiet stellen die 45- bis 64-jährigen die größte Gruppe. Der Anteil der zweitgrößten Gruppe – die 20- bis 44-jährigen – ist im Sanierungsgebiet jedoch höher. Dies ist positiv zu bewerten.

Der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (20 – 64) ist in Einheitsgemeinde und Untersuchungsgebiet jedoch wieder fast gleich: 57,5 % bzw. 56 %.

Auch der Anteil der unter 20-jährigen ist in beiden Gebieten ähnlich.

Die höhere Anteile der Gruppen 65-74 und 75+ im Sanierungsgebiet ist wahrscheinlich auf das hier vorhandene Seniorenwohnheim zurückzuführen.

Vor dem Hintergrund einer allgemein steigenden Lebenserwartung ist in den nächsten 20 Jahren damit zu rechnen, dass die Altersgruppe der nicht mehr Erwerbstätigen (65 und älter) die größte Bevölkerungsgruppe stellen.

Bei unveränderten Rahmenbedingungen (Geburtendefizit, Wanderungssaldo) wird dann über die Hälfte der Gesamtbevölkerung dieser Gruppe angehören. Insgesamt ist unter diesen Voraussetzungen zu erwarten, dass die Einwohnerschaft analog in Einheitsgemeinde und im Sanierungsgebiet künftig älter und weniger zahlreich sein wird.

3. VORLIEGENDE KONZEPTE

3.1 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

Die Gemeinde hat vor der förmlichen Festsetzung des Sanierungsgebietes die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen.

Auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchung wurde zur Konkretisierung der Städtebaulichen Zielsetzungen 1991 / 1992 die Städtebauliche Rahmenplanung erarbeitet und im Februar 1992 als Selbstbindung beschlossen.

Eine aktualisierte Aussage zu den Missständen und Mängeln wie unter § 141 BauGB definiert ist notwendig, um Beurteilungsunterlagen zu erhalten, aus denen die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung abgeleitet werden können.

Daher wurden die notwendigen Untersuchungen in der Fortschreibung des Rahmenplanes durch eine aktuelle Bestandsanalyse und Identifizierung der städtebaulichen und funktionalen Defizite weitergeführt. Die Ergebnisse der Analyse dienen als Basis für die in der Fortschreibung des Rahmenplanes erarbeiteten Planungen und Maßnahmen.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind integrativer Bestandteil der vorliegenden Fortschreibung des Rahmenplanes. Sie finden sich insbesondere in den Analysen zur Demografie (Punkte 2.3 und 2.4) sowie zu sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnissen und Zusammenhängen im Kapitel 5 und dessen Unterpunkten.

Die identifizierten städtebaulichen Mängel und Missstände sind konkret in einzelnen Detailbereichen im Kapitel 7 dargestellt. Hier finden sich auch Aussagen zu den zu ihrer Behebung vorgeschlagenen Maßnahmen, ihrer Notwendigkeit und der Durchführbarkeit sowie ggf. Alternativen.

3.2 STÄDTEBAULICHER RAHMENPLAN

Im Jahre 1992 wurde die Stadt Osterwieck mit dem Sanierungsgebiet „Altstadt Osterwieck“ in das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Der zugehörige Rahmenplan Stadt Osterwieck wird mit der vorliegenden Unterlage fortgeschrieben.

3.3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT

Der Geltungsbereich der rechtskräftigen „Örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Werbeanlagen sowie Gestaltungssatzung in der Altstadt Osterwieck“ (ÖBV) ist identisch mit dem Plangebiet der vorliegenden Fortschreibung des Rahmenplanes. Daher sind die Vorgaben der ÖBV auch bei Maßnahmen des Rahmenplanes zu beachten. Die ÖBV regelt die Gestaltung

- der Baukanten und Flurstücke,
- der Gebäudehöhen,
- der Dächer,
- der Dachaufbauten,
- der Außenwände,
- der Fenster,
- der Türen und Tore,
- der Markisen, Vordächer und Rollläden,
- der Einfriedungen,
- der Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter,
- der Werbeanlagen und Warenautomaten und
- der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke.

Die ÖBV gilt für alle genehmigungsbedürftigen Vorhaben, einschließlich der ansonsten verfahrensfreien Vorhaben gem. § 60 BauO LSA, die in dieser Satzung geregelt sind.

Die ÖBV gilt bei jeglichen baulichen Maßnahmen, also Neu- und Wiederaufbauten, Instandsetzungen, Modernisierungen, Umbauten und Erweiterungen von baulichen Anlagen aller Art. Die genehmigungsfreien Maßnahmen müssen ebenso wie die genehmigungsbedürftigen Maßnahmen an den Festsetzungen der ÖBV entsprechen.

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Einheitsgemeinde Stadt Osterwieck hat im Juli des Jahres 2015 seine Wirksamkeit erlangt. Somit ist er als die relevante Planungsgrundlage anzusehen.

Der FNP stellt für das Planungsgebiet

- die Abgrenzung von Gesamtanlagen, (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen (dunkelrote Linie); diese Abgrenzung entspricht der Abgrenzung des Sanierungsgebietes des vorliegenden Rahmenplanes,
- Wohnbauflächen,
- Mischbauflächen,
- Grünflächen (Parkanlage),
- Verläufe von Fließgewässern,
- Radwanderweg,
- in einem kleinen Teil im Südwesten das Überschwemmungsgebiet der Ilse,
- Standorte von Spielplatz, Kindergarten, Gebäuden der öffentlichen Verwaltung, Diskothek, Altenpflegeheim, Ärztehaus, Kirchen, Museum,
- Lage Altlastenverdacht dar.

3.4 URBAN 21

Die Landesinitiative URBAN 21 fördert die Innenstadt von Osterwieck. Das Plangebiet ist Teil der Gebietsabgrenzung URBAN 21.

Die vorbereitende Untersuchung zur Landesinitiative URBAN 21 hat im Jahr 2000 die hohen stadträumlichen Qualitäten der Altstadt von Osterwieck, aber auch zahlreiche Missstände aufgezeigt.

Die Stadt Osterwieck wird noch heute durch baugeschichtlich bedeutende, größtenteils mittelalterliche und weitestgehend denkmalgeschützte Gebäudebestände geprägt.

Die Probleme in der Innenstadt – und auch im Sanierungsgebiet des vorliegenden Rahmenplanes – resultieren vor allem aus der Addition ökonomischer, sozialer, ökologischer, städtebaulicher und infrastruktureller Defizite.

Diese werden in Form leerstehender Wohnungen, Geschäfte und mangelnder Infrastruktur in der Innenstadt deutlich, was sich insbesondere auf die wirtschaftliche Entwicklung und Beschäftigungssituation auswirkt.

Mit dem integrativen Ansatz der Landesinitiative URBAN 21 wird durch gezielte ressortübergreifende Maßnahmen eine nachhaltige Verbesserung der Wirtschafts- und Beschäftigungssituation im abgegrenzten Gebiet URBAN 21 erreicht. Durch die Synergie der Revitalisierungsmaßnahmen des URBAN 21 – Konzeptes wird das Wachstum, die Beschäftigung und die Sozialstruktur gefördert, so dass eine zukünftige Entwicklung hin zu einer funktionsgemischten und lebendigen Stadt ermöglicht wird.

Teilweise weichen die im FNP dargestellten Bauflächen von den in der detaillierten Bestandsanalyse zum Sanierungsgebiet festgestellten und künftig auch weiterhin angestrebten Nutzungen ab.

Diese Bereiche sollten im Sinne der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in einer künftigen Änderung des FNP entsprechend der bestehenden und künftig angestrebten Nutzung dargestellt werden.

Die Schwerpunkte der Maßnahmen der Landesinitiative URBAN 21 lagen bewusst vor allem im festgesetzten Sanierungsgebiet des vorliegenden Rahmenplanes, da dieses durch bauliche Vernachlässigung und die großflächigen Einkaufsflächen an den Rändern der Altstadt unter Einwohner- und Kundenschwund leidet.

Die Maßnahmen von URBAN 21 zur Behebung von Missständen wurden mit dem integrativen Ansatz der Leitziele der Landesinitiative URBAN 21 erarbeitet.

Durch Umsetzung der Maßnahmen wird ein erheblicher Beitrag zur Vitalisierung und damit zu einer nachhaltigen wirtschaftlichen, sozialen, städtebaulichen und gesellschaftlichen Entwicklung der Stadt Osterwieck geleistet.

3.5 KONZEPT REVITALISIERUNG MITTELSTRASSE

Die Mittelstraße bildete bis 1990 das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Osterwieck. Die Straße war Anziehungspunkt für das gesamte nördliche Harzvorland westlich von Halberstadt. Unterschiedliche Faktoren haben dazu geführt, dass die Mittelstraße heute gegenüber den Märkten am Rand des Sanierungsgebietes, aber auch gegenüber anderen Straßen in der Altstadt, völlig ins Hintertreffen geraten ist. Sie ist aber trotz der derzeitigen problematischen Situation immer noch das Herz des Einzelhandelsstandortes "zentrale Altstadt".

Im Rahmen der städtebaulichen Untersuchung zur „Revitalisierung Mittelstraße“ im Jahr 2002 wurden Chancen und Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt, wie sich das zentrale Viertel der Altstadt durch gezielte Maßnahmen stärken und wiederbeleben lässt.

In der Untersuchung wird die Situation des Einzelhandels in der Mittelstraße und in den angrenzenden Bereichen, auch im Zusammenhang mit konkurrierenden Standorten, dargestellt.

Es wurden ein Entwicklungskonzept und Handlungsempfehlungen aufgezeigt, wie sich die Situation der Mittelstraße grundsätzlich verbessern lässt. Schließlich wurden schließlich konkrete städtebauliche und architektonische Vorschläge dargestellt, die zur Revitalisierung der Mittelstraße beitragen.

Eine lebendige, attraktive Mittelstraße im Kern der Altstadt wirkt sich positiv auf die gesamte Stadt aus. Das Zentrum Osterwiecks soll als Standort für Wohnen und Arbeiten, als Ort für einen Einkaufsbummel und als Ziel für den Tourismus gestärkt werden - nur so kann Osterwieck wieder das wirtschaftliche, kulturelle und soziale Zentrum einer ganzen Region werden. Die Mittelstraße ist das Herz der Osterwiecker Altstadt, nur wenn hier das Leben pulsiert, kann sich ganz Osterwieck als attraktiver Einzelhandelsstandort behaupten.

Neben den Zentren der Nachbarstädte sind die Fachmärkte „auf der grünen Wiese“ eine starke Konkurrenz für den Einzelhandel in der Osterwiecker Altstadt.

Wesentliche Konkurrenten an nichtintegrierten Standorten sind besonders die Fachmarkttagglomerationen bei Halberstadt und Wernigerode. Für potentielle Kunden z.B. aus Wasserleben oder Dardesheim sind diese Zentren sehr attraktiv.

Innerhalb des Stadtgebietes von Osterwieck binden die Fachmärkte an der Bahnhofstraße am Rande des Sanierungsgebietes einen großen Teil der Kaufkraft. Die dortige Kombination von großem Parkplatz, Lebensmittelmärkten und einer Reihe kleinerer Läden machen diesen Standort sehr erfolgreich. Gerade die kleineren Einzelhandelsunternehmen sind eine starke direkte Konkurrenz zu den Unternehmen im Zentrum der Altstadt.

Blick von der Kapellenstraße in die Mittelstraße - Planung



4. SANIERUNGSGEBIET

Daten und Fakten Sanierungsgebiet

Förmlich festgelegt:	1991
Aufstellung Rahmenplan:	1992
Größe:	40 ha
Erweiterung Sanierungsgebiet:	2005
Größe:	40,5ha
Anzahl Gebäude:	536
Anzahl Baudenkmale:	221 (41 %)
Leerstand:	75 Gebäude (14 %)
Einwohner (Stand 2020)	1.453 (ca. 40 % vom Ortsteil Osterwieck)

Innenstadt von Süden



copyright „Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Falko Grubitzsch“

5. UNTERSUCHUNG BESTAND

5.1 NUTZUNGSSTRUKTUR

Die in Osterwieck vorgefundene Nutzungsstruktur entspricht der Nutzungsverteilung vergleichbarer Kleinstädte.

Größere Gewerbe - und Verkaufsflächen sind am Stadtrand angesiedelt, in Osterwieck westlich der Altstadt. In der Innenstadt sind kleinere Spezialläden vertreten. Weiter öffentliche Einrichtungen.

Im Bereich des festgelegten Sanierungsgebietes konzentrieren sich Mischgebietsflächen entlang der Haupterschließungsstraße Markt, Kapellenstraße, Schulzenstraße, Mittelstraße, Tralle und Neukirchenstraße. Die Stadtverwaltung liegt am Markt.

Die Schulen liegen in Bereichen mit überwiegender Wohnnutzung an der Straße Sonnenklee – Grundschule - und der Mauerstraße - Fallsteingymnasium. Das Fallsteingymnasium ist ein wichtiger Standortvorteil gegenüber vergleichbaren Städten und wurde bereits im Idealplan des Rahmenplanes 1992 dargestellt.

Im Norden, vor der ehemaligen Stadtmauer im Grüngürtel, befinden sich ein Kindergarten, ein Ärztehaus und ein Altenpflegeheim.

Ein sich abzeichnender Grüngürtel um die Altstadt ist noch deutlich abzulesen.

Die beschriebene Nutzungsstruktur wird sich in den nächsten 15 Jahren nicht wesentlich ändern. Kleinere Geschäfte und Dienstleister werden sich weiter im Bereich der gemischten Bauflächen ansiedeln.

Wünschenswert wäre eine Konzentration in der zentral gelegenen Mittelstraße.

Durch die Fortführung der Sanierung des Gebäudebestandes und der Neunutzung leer stehender Bausubstanz wird der Anteil Wohnen weiter steigen.

Öffentliche Einrichtungen werden ebenfalls in der Kernstadt verbleiben.

Wichtig sind die Erhaltung und Ergänzung der Grünflächen, als Übergang des historischen Stadtkerns zu der umgebenden neueren Baustruktur.

Polizeistation am Markt



Rathaus am Markt



NUTZUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

GEBIETE



Wohnen



Mischgebiet



Grünflächen



Wasserlauf

EINRICHTUNGEN



Öffentl. Verwaltung



Kultureinrichtung

R

Rathaus

M

Museum

P

Polizei

G

Gemeinschaftshaus



Sozialeinrichtung



Kirche

A

Altenpflegeheim



Ärzthaus

K

Kinderbetreuung



Feuerwehr



Kinderbetreuung neu



Kinderspielplatz



Schule



Schulnutzung neu



Schulnutzung neu

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des Geltungsbereiches

N



RAHMENPLAN
STADT OSTERWIECK

5.2 BAUDENKMALE

Die gesamt Altstadt steht als Stadtdenkmal unter Denkmalschutz.

Weiter sind Gebäude als Einzeldenkmale ausgewiesen.

Die Anzahl dieser ausgewiesenen Denkmale schwanken im Laufe der letzten Jahrzehnte. Seit der Ausweisung zum Zeitpunkt der vorbereitenden Untersuchung und des Rahmenplanes 1991 / 1992 ist die Anzahl deutlich zurückgegangen.

Im Plan dargestellt ist der aktuelle Entwurf Stand 08 / 2021 der vom Landesamt für Denkmalpflege Halle noch final abgestimmt wird. Es stehen zurzeit 221 Gebäude unter Denkmalschutz.

Das „Alte Schusterhaus“ am Voigteiplatz



Kapellenstraße 4 - eines der ältesten Häuser Osterwiecks





© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2020]. Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

DENKMALE STAND 2010

ZEICHENERKLÄRUNG



Stadtgebäude unter Denkmalschutz



Reste der Stadtmauer

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des Geltungsbereiches

N





RAHMENPLAN
STADT OSTERWIECK



© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2020]. Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

DENKMALE STAND 2021

ZEICHENERKLÄRUNG

-  Stadtgebäude unter Denkmalschutz
-  Reste der Stadtmauer

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Grenze des Geltungsbereiches

N



RAHMENPLAN
STADT OSTERWIECK

Luftbild Schreiberhof



copyright „Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Falko Grubitzsch“

5.3 MASSNAHMEN IM RAHMEN DER SANIERUNG

Im Rahmen der seit 1991 laufenden Stadtsanierung sind sowohl an öffentlichen, wie privaten Häusern Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden.

Weiter sind öffentliche Wege, Straße und Plätze einschließlich der Infrastruktur erneuert.

Die Sanierungsmaßnahmen an der Bausubstanz sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt durchgeführt worden.

Gut zu erkennen ist, dass in einigen Straßen ganze Gebäudenachbarschaften saniert wurden; in anderen Bereichen aber wenig in die Bausubstanz investiert wurde.

Insgesamt wurden an 307 Häusern der ca. 536 Gebäude der Altstadt Teil – oder Gesamtsanierungen im Rahmen der Städtebauförderung durchgeführt.

Das entspricht einem Anteil von 57 Prozent. Aus dieser Zahl ist der noch anstehende Sanierungsbedarf nach 30 Jahren Stadtsanierung gut zu erkennen. Abzüglich der in der Altstadt errichteten neueren Gebäude harren ca. 200 Häuser einer Sanierung.

Neben der Bausubstanz sind große Teile der öffentlichen Straßen und Wege grundhaft neu ausgebaut.

Offen sind noch die Sanierung von Teilen des Stephanikirchhofes, der Mittelstraße, des Marktplatzes und der Tralle.

Alles sehr wichtige Straßenzüge bzw. Plätze für die Altstadt Osterwieck.

Voigteiplatz nach der Sanierung









© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA, [2020]. Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA



MASSNAHMEN

ZEICHENERKLÄRUNG

STADTGEBÄUDE

-  abgeschlossene Modernierungsmaßnahmen
-  Modernisierungsmaßnahmen im Bau
-  Sicherungsmaßnahmen
-  Ordnungsmaßnahmen

STRASSEN UND PLÄTZE

-  abgeschlossene Erschließungsmaßnahmen (Sanierung von Straßen, Wegen und Plätzen)
-  Neugestaltung Straßen und Platzräumen

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Grenze des Geltungsbereiches

N



RAHMENPLAN
STADT OSTERWIECK

5.4 LEERSTAND

Der Leerstand in der Kernstadt hat gegenüber der Erhebung 1991 deutlich zugenommen.

Von den ca. 520 Häusern stehen zurzeit ca. 75 Häuser leer, was einem Anteil von 15 Prozent entspricht.

Dies liegt einerseits an den gestiegenen Anforderungen an den Wohnungsstandard.

Andererseits sind Gebäude durch die Überalterung und dem damit verbundenen Auszug der Bewohner leer gefallen.

Gebäude in guter Lage und Gartenanteil finden schnell neue Eigentümer.

Beispiele hierfür sind Gebäude in der Gartenstraße oder Wallstraße.

Andere Häuser finden schwer neue Nutzer. Beispiel hierfür ist der östliche Teil der Nikolaistraße.

Ein weiteres Problem sind große Gebäude wie z.B. Kapellenstraße 11 und 12 und ähnliche Gebäude, deren Sanierungsaufwand und die damit verbundenen Kosten schwer durch mögliche Einzelkäufer zu bewältigen sind.

Geplant ist zukünftig ein aktives Vermarkten des Leerstandes für das Wohnen junger Familien, um diesem Missstand entgegen zu wirken.

Weiter werden unter Punkt 7.6 – Neunutzung ehemalige Handschuhfabrik Denkmalplatz 1, Punkt 7.10 - Kulturzentrum „Schäfers Hof“ und Punkt 7.13 -Grundschule Sonnenklee Konzepte für eine öffentliche Nutzung leer stehender Gebäude aufgezeigt.

Leerstehende Häuser im Sonnenklee





LEERSTAND

ZEICHENERKLÄRUNG



Stadtgebäude im Leerstand

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des Geltungsbereiches

N



RAHMENPLAN
STADT OSTERWIECK

6. KONZEPTE

6.1 VERKEHRSSTRUKTUR

Gegenüber 1991 gibt es keine grundsätzlichen Änderungen der Erschließungsstruktur der Kernstadt.

Die Altstadt umgibt der Erschließungsring bestehend aus den Straßen Am Langenkamp, Vor dem Kapellentor, Teichdamm, Rudolf-Breitscheid-Allee, Goslarer Straße und Denkmalplatz. Kreuzungspunkte sind bis auf die Kreuzung Bahnhofstraße / Teichdamm / Vor dem Kapellentor, die das Sanierungsgebiet tangiert und die Kreuzung Goslarer Straße / Rudolf-Breitscheid-Allee seit 1992 nach und nach ausgebaut.

Die Haupteerschließung des Sanierungsgebietes erfolgt durch die Schulzenstraße, Markt, Kapellenstraße, Tralle und Neukirchenstraße. Kleinere, weniger stark befahrende Straßen, übernehmen die weitere Erschließung.

Fuß- und Radwege ergänzen das Wegesystem. Hier sehr schön die sogenannte „Promenade“ im Norden der Altstadt entlang der ehemaligen Wallanlagen.

Im Rahmen der Stadtsanierung wurde der Fritz-Gille-Weg angelegt, der die Kernstadt fußläufig mit den Einkaufsmöglichkeiten in der Bahnhofstraße und dem Busbahnhof verbindet.

Eine Idee des Rahmenplanes 1992 den „Promenadenring“ auch im Westen der Altstadt im Bereich des Sportplatzes zu schließen, wurde nicht umgesetzt.

Dies ist weiter grundsätzlich wünschenswert, da u.a. so der Weg der Grundschulkinder aus der Sonnenklee Schule zum Sportplatz und der Sporthalle deutlich verkürzt und sicherer würde. Eine Erreichbarkeit der Sportstätten wäre dann ohne tangieren der stark befahrenen Rudolf-Breitscheid-Allee möglich.

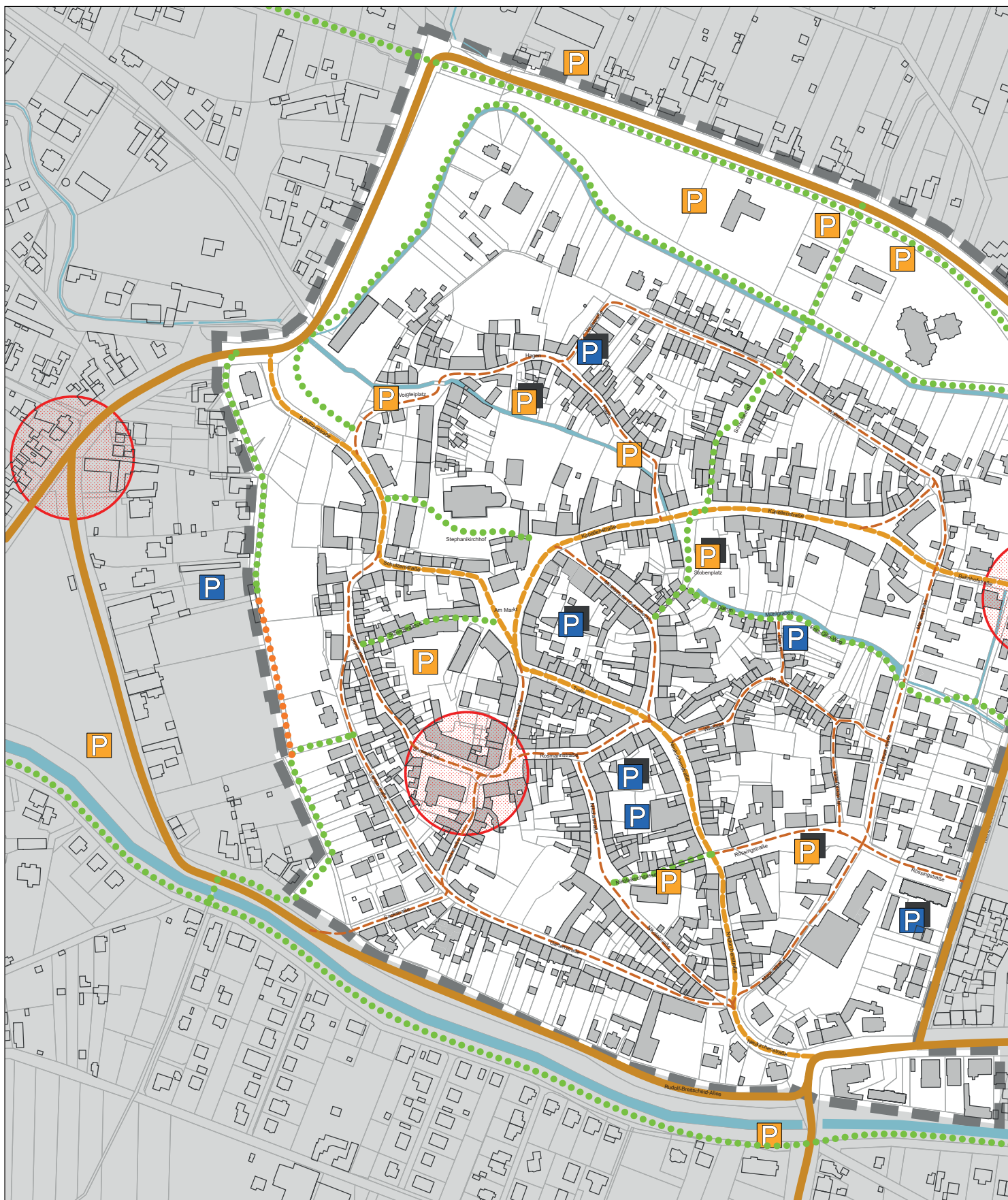
Weiter sind im Plan dargestellt vorhandene und mögliche neue öffentliche wie private Stellplätze.

Sollte die Sanierung der Gebäude weiter voranschreiten, wird der Bedarf an Stellplätzen in den nächsten Jahren weiter deutlich zunehmen. Aufgrund der engen Baustruktur und fehlender Grundstückszufahrten wird dieses Problem nur durch zusätzliche Stellplätze von öffentlichen Straßen erreichbar gelöst werden können.

Zu diesem Thema werden unter den Detailbereichen beispielhaft Lösungen aufgezeigt. Punkt 7.2 – Parkplatzgestaltung „Am Langenkamp“, Punkt 7.4 – Gestaltung Abrissfläche Hagen 10, Punkt 7.9 – Neugestaltung Stobenplatz.

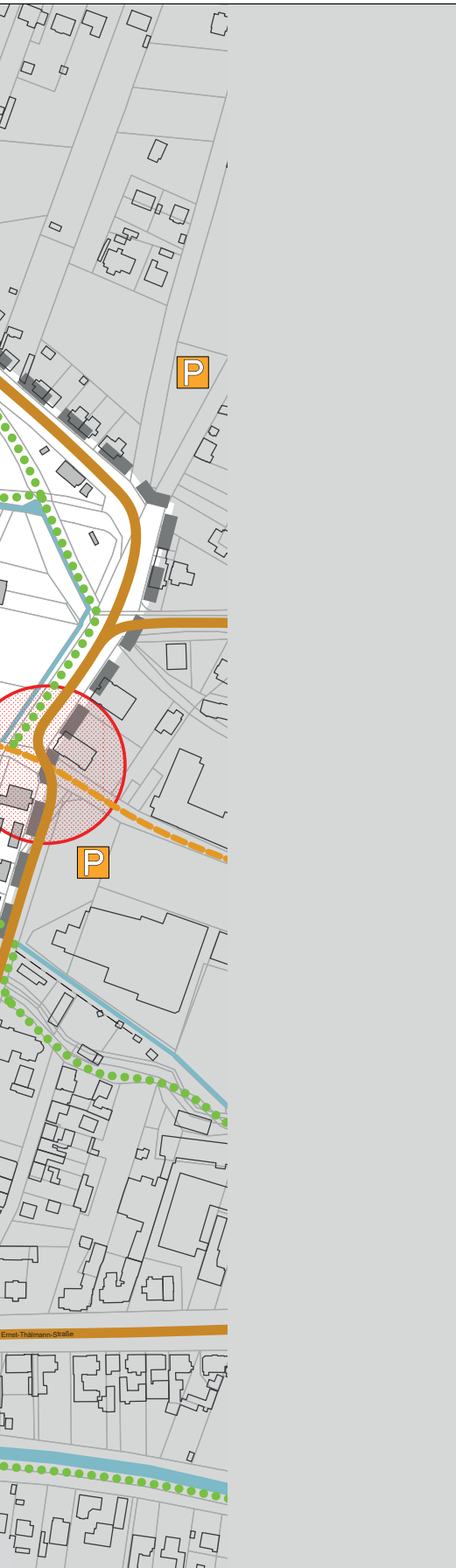
Ungeordneter Stellplatz Wallstraße Ecke Hagen












© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA,[2020]. Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

VERKEHRSSTRUKTUR



ZEICHENERKLÄRUNG

-  Hauptverkehrsstraße
-  Haupteerschließungsstraße
Neu zu ordnender Verkehrsschwerpunkt
-  Erschließungsstraße
Grenze des Geltungsbereiches
-  Fuß- / Radwegeverbindung, vorhanden
-  Fuß- / Radwegeverbindung, neu anzulegen

-  Öffentliche Stellplatzfläche Bestand
-  Private Stellplatzfläche Bestand
-  Öffentliche Stellplatzfläche neu
-  Private Stellplatzfläche neu
-  Neu zu ordnender Verkehrsschwerpunkt

SONSTIGE PLANZEICHEN

-  Grenze des Geltungsbereiches

N



RAHMENPLAN
STADT OSTERWIECK

6.2 GRÜNSTRUKTUR

Das geschlossene Stadtbild Osterwiecks wird wesentlich durch die begrünten ehemaligen Wallanlagen geprägt.

Diese bilden im Norden und Westen eine harmonische Abgrenzung gegenüber der späteren Bebauung außerhalb des historischen Stadtkerns. Diese gilt es zu erhalten und zu ergänzen.

Ergänzungen wären insbesondere entlang der Rudolf-Breitscheid-Allee und der Straße Teichdamm im privaten Bereich zur Abrundung des Gesamtbildes wünschenswert.

In der Altstadt selber gibt es prägende öffentliche Grünbereiche, wie z.B. der Stephanikirchhof. Andere öffentliche Bereiche wie z.B. der öffentliche Parkplatz hinter dem Rathaus sollten durch Baumpflanzungen aufgewertet werden.

In den Straßen Osterwiecks sind Rotdornbäume prägend. Genannt seien hier der Markt, die Kapellenstraße aber auch die Nikolaistraße. Dieses Motiv sollte wo möglich durch zusätzliche Pflanzungen ergänzt werden.

Das Stadtwappen Osterwiecks ist die Rose. Auch die Pflanzung der Rosen sowohl in Grünanlagen als auch Fassadenbegrünung wird bereits umgesetzt und fortgeführt.

Weiter prägen durchgrünte Blockinnenbereiche das Stadtbild. Genannt seien hier als sehr positives Beispiel der Pfarrgarten und angrenzende Bereiche nördlich der Stephanikirche. Diese sollten Vorbild für andere Innenhöfe Osterwiecks sein.

Das Sanierungsgebiet queren zwei Nebenarme der Ilse – die Mühlenilse führt mitten durch die Stadt und ist im Stadtbild voll erlebbar.

Im Osten, Norden und Westen verläuft dann der Ilsegraben u.a. an der Grenze der Parkanlage Denkmalplatz.

Diese Gewässer gilt es zu pflegen und mit einer ausreichenden Wassermenge zu versorgen. Uferbefestigungen der Mühlenilse sind in Stand zu setzen. Die Böschungen des Ilsegrabens sollten in Teilbereichen renaturiert werden.

Linden auf dem Stephanikirchhof



Rotdornbäume vor dem alten Rathaus



GRÜNSTRUKTUR

ZEICHENERKLÄRUNG

	Private Grünbereiche Bestand
	Öffentliche Grünbereiche Bestand
	Großgrün
	Grünbereiche Planung
	Großgrün Planung
	Wasserlauf

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des Geltungsbereiches
--	------------------------------

N



RAHMENPLAN
STADT OSTERWIECK

6.3 STADTBILD

Durch die Sanierungsmaßnahmen der letzten 30 Jahre hat sich das Stadtbild Osterwiecks sehr zum Positiven gewandelt. Beispielhaft sei hier der Schreiberhof genannt.

Viele Häuser sind denkmalgerecht saniert und öffentliche Straßen sind dem Ort angemessen erneuert worden.

Wenige Baulücken wurden nach 1990 geschlossen. Beispiele hierfür Kapellenstraße 13 / 14 oder Neukirchenstraße 6 / 7 / 8.

Es sind aber auch neue Lücken entstanden – Beispiel hierfür Häuser im Wietholz oder Stephanikirchgasse.

Wichtig für das Stadtbild ist die Erhaltung der städtebaulichen Raumkanten, damit der Straßenraum erlebbar bleibt. Dies sollte, wo erforderlich, durch Baulückenschließungen erfolgen. Wohnhäuser aber auch Nebengebäude wie Garagen wären hier denkbar.

Wo dies nicht möglich ist, sollten geeignete Einfriedungen mit z.B. Großbäumen diese Aufgabe übernehmen.

Für die Baulückenschließung sei hier unter den Detailbereichen der Punkt 7.9 – Neugestaltung Stobenplatz und angrenzender Bereiche Kapellenstraße genannt.

Für die Nordseite wird eine Neubebauung vorgeschlagen, die in Größe und Proportion das abgebrochene Gebäude aufnimmt.

Für die Südseite, den sogenannten Stobenplatz, gibt es im Rahmenplan 1992 den Vorschlag ein Wohn- und Geschäftshaus an Stelle des von 1975 abgebrochenen Gebäudekomplexes zu errichten.

Das „Schulzendor“



Eine Umsetzung konnte in den letzten 30 Jahren nicht erreicht werden und eine Umsetzung in der damals aufgezeigten Form erscheint heute eher unwahrscheinlich.

Daher wird jetzt eine Nutzung in zwei Grundsatzzvarianten aufgezeigt.

Variante 1 zeigt einen mehrgeschossigen Baukörper entlang der Kapellenstraße und einer versteckt dahinter liegenden, eingegrüntem Parkpalette.

Variante 2 zeigt die Neuordnung der jetzt „wild“ Parksituation und den Versuch des Schließens des Straßenraumes durch eine Baumreihe zur Kapellenstraße.

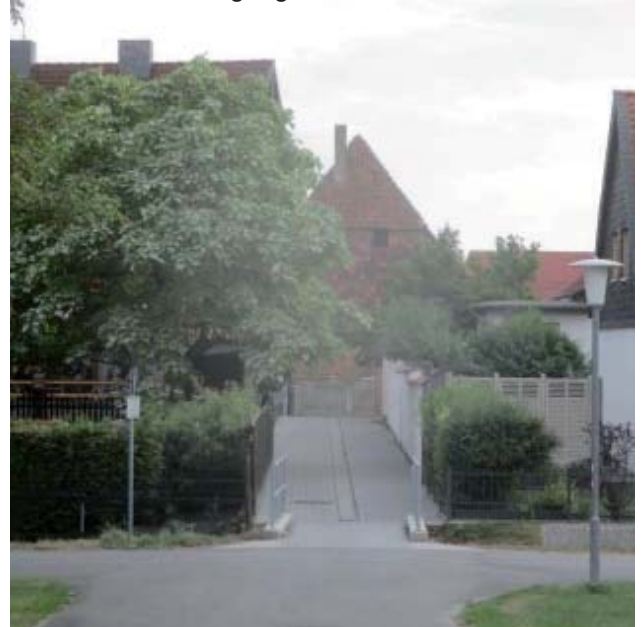
Für das Stadtbild wichtige noch zu erneuernde Straßen und Plätze sind der Markt, die Mittelstraße und die Tralle.

Im Plan dargestellt sind auch die Stadtzugänge. Vorbildlich für das Stadtbild sind das Schulzendor und die Zufahrt Bahnhofstraße.

Eine Aufwertung der anderen Zugänge durch wiederkehrende Merkzeichen – wie Baumgruppen oder Natursteinpfeiler ähnlich Bahnhofstraße wäre wünschenswert.

Unter Punkt 7.2 der Detailbereiche – Parkplatzgestaltung Am Langenkamp und Stadtzugang Nord wird beispielhaft eine Variante durch ergänzende Baumpflanzungen zu bestehenden Bäumen aufgezeigt. Schaffung eines „Baumtores“.


Nördlicher Stadtzugang



STADTBILD

ZEICHENERKLÄRUNG

GEBÄUDE KANTE

 Erhalt der Städtbaulichen Raumkanten durch Gebäude, ggf. raumwirksame Grundstücksabgrenzungen


 Variable städtbauliche Konturen

 Reste der Stadtmauer

 Baulücken schließen

STRASSEN UND PLÄTZE

 Oberflächen Straßen und Plätzen saniert

 Neugestaltung Straßen und Platzräumen

STADTZUGÄNGE

 Torwirkung vorhanden

 Torwirkung verstärken

SONSTIGE PLANZEICHEN

 Grenze des Geltungsbereiches

N



RAHMENPLAN
STADT OSTERWIECK

6.4 NACHVERDICHTUNG

Unter dem Punkt Stadtbild wurde die Wichtigkeit der Baulückenschließung angesprochen. Im Plan Nachverdichtung werden Bereiche aufgezeigt, wo neben der Schließung von Baulücken auch eine behutsame, sich einfügende Neubebauung sinnvoll wäre. Beispielhaft für eine mögliche Umsetzung Punkt 7.6 – Neunutzung ehemalige Handschuhfabrik Denkmalplatz 1. Auf der Hoffläche hinter dem erhaltenen ursprünglichen Fabrikgebäudes wurden seit 1992 im Rahmen einer Altlastensanierung diverse Gebäude abgebrochen. Anbieten würde sich hier eine mehrgeschossige, optimal orientierte Bebauung parallel zur Mühlenilse.

Unter Punkt 7.7 – Sanierung und Nutzung Grundstück Kapellenstraße 11/12 wird neben der dringend notwendigen Sanierung der Gebäude an der Kapellenstraße auch eine mögliche Bebauung entlang der Wallstraße aufgezeigt.

Als innerstädtische Brachflächen sind u.a. die Bereiche der ehemaligen Wäscherei im Bereich der Straße Hagen zu benennen. Hier werden unter Punkt 7.3 – Grundstück ehemalige Wäscherei Hagen 8 und Hagen 9 mögliche Neubebauungen dargestellt.

Der Erhalt der für das Stadtbild und das Stadtklima wichtigen begrünten Blockinnenbereiche wurde unter Grünstruktur aufgezeigt.

Ob dies in allen Fällen realistisch ist, ist zu hinterfragen.

Eine mögliche Nachverdichtung mit angemessener neuer blockschließender Bebauung und einer lockeren Innenbebauung mit dann notwendiger starken Begrünung wird für den Bereich Gartenstraße / Sackstraße / Nikolaistraße aufgezeigt. Dies erscheint als sinnvolle Alternative zur Neuausweisung von Neubaugebieten am Stadtrand.

Baulückenschließung Neuckirchenstraße 6-8





© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA.[2020]. Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

NACHVERDICHTUNG

ZEICHENERKLÄRUNG

	Bestand Gebäude
	Neubau Gebäude
	Neubau Parkpalette
	Einteilung Flurstücke Bestand
	Einteilung Flurstücke erneuern

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Grenze des Geltungsbereiches
--	------------------------------

N



RAHMENPLAN
STADT OSTERWIECK

6.5 KLIMASCHUTZ

Städtebau, Stadtplanung und Stadtentwicklungsplanung sind gekennzeichnet durch einen komplexen, integrativen Steuerungsansatz, der die unterschiedlichsten Anforderungen an die baulich-räumliche Entwicklung oder an die Entwicklung der Städte insgesamt koordiniert. In diesem Sinne muss eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung auch die Belange des Klimaschutzes berücksichtigen.

6.5.1 SIEDLUNGSKONZENTRATION UND INNEN-ENTWICKLUNG

Klimaschutzziele im Städtebau und der Stadtplanung können vor allem mittels Siedlungskonzentration und Innenentwicklung verfolgt werden. Die Konzentration der Siedlungstätigkeit auf die zentralen Orte reduziert Verkehrsaufkommen und damit Immissionen, sichert die dortige soziale und versorgende Infrastruktur durch bessere Auslastung. Durch die Lage des Sanierungsgebietes im Grundzentrum Osterwieck dienen sämtliche hier angestrebten Maßnahmen der grundzentralen Siedlungskonzentration. Gleiches gilt für die Förderung der Innenentwicklung. Das Sanierungsgebiet bildet die historische Kernstadt Osterwiecks ab. Folgende Maßnahmen der Innenentwicklung durch Nachverdichtung, Flächenrecycling und Revitalisierung von Brachflächen sollen umgesetzt werden:

- Förderung baulicher Entwicklung und Neubautätigkeit in den identifizierten Nachverdichtungspotenzialen (Pkt. 6.4), insbesondere durch Umsetzung der Maßnahmen:
- Grundstück ehemalige Wäscherei Hagen 8 und Hagen 9
- Gestaltung Abrissfläche Hagen 10
- Baulücke Hagen 38 und Gestaltung Parkplatz "Brauner Hirsch"
- Neunutzung ehemalige Handschuhfabrik Denkmalplatz 1
- Sanierung und Nutzung Grundstück Kapellenstrasse 11 / 12
- Neugestaltung Stobenplatz und angrenzender Bereiche Kapellenstraße
- Mittelstrasse und angrenzende Bereiche (insbesondere Sanierung / Wiedernutzbarmachung Blockrand und bauliche Nutzung Blockinnenbereich),
- Entwicklung Wohnbauflächen auf den Freiflächen Gartenstrasse / Sackstrasse / Nikolaistrasse,
- Weiterentwicklung „Bunter Hof“.

6.5.2 ERHALT UND VERBESSERUNG DES MIKROKLIMAS IN DER STADT

Ein weiteres wichtiges Betätigungsfeld im Sinne des Klimaschutzes ist die Reaktion auf die Auswirkungen des Klimawandels und der Erderwärmung in den Städten und Siedlungen. Bebaute, versiegelte Flächen und Freiräume in den Städten heizen sich stärker auf, als unversiegelte und gut belüftete Bereiche. Daher sollen zum Erhalt eines lebenswerten Mikroklimas und erträglicher Temperaturen nachstehende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Entsiegelung von Flächen in der Innenstadt; z.B. „graue Infrastruktur“, also Straßen, Plätze, Parkplätze und Gebäude, die grüner gestaltet werden sollten,
- Städtebaulich sinnvolle Einzelbaumpflanzungen,
- Erhalt / Weiterentwicklung vorhandener Grünstrukturen (Wallanlagen, Blockinnenbereiche),
- Begrünung von Fassaden und sonstigen Bauwerksflächen,
- Erhalt / Weiterentwicklung Kaltluftschneisen:
- Verläufe Ilse / Mühlenilse / Gräben von Bebauung freihalten, ggf. behutsam und sinnvoll naturnäher gestalten / Gewässerverläufe öffnen, wo noch Verrohrungen vorhanden sind.

Wo es möglich und sinnvoll war, sind in den Detailbereichen Maßnahmen vorgesehen, die zum Erhalt und zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen:

- Ergänzung Baumpflanzungen, Entsiegelung Betonplattenweg und Renaturierung Böschungen Ilsegraben am Denkmalplatzpark (Pkt. 7.1),
- Baumpflanzungen, Oberflächenbefestigung unter ökologischen Aspekten bei der Parkplatzgestaltung "Am langen Kamp" und Stadtzugang Nord (7.2),
- Baumpflanzungen am Grundstück ehemalige Wäscherei Hagen 8 und Hagen 9 (Pkt. 7.3),
- Begrünung von Ziegelmauern im Rahmen der Gestaltung Abrissfläche Hagen 10 (Pkt. 7.4),
- Baumpflanzungen und Bepflanzung an der Mühlenilse im Rahmen Neunutzung Baulücke Hagen 38 und Gestaltung Parkplatz "Brauner Hirsch" (Pkt. 7.5),

- Flächenbegrünungen und Baumpflanzungen im Rahmen Gestaltung der Südseite Kapellenstraße / Stobenplatz (Pkt. 7.9),
- Baumpflanzungen im Rahmen der Neunutzung ehemalige Handschuhfabrik Denkmalplatz 1 (Pkt. 7.6), am Stephanikirchhof (Pkt. 7.8), bei der Neugestaltung Stobenplatz und angrenzender Bereiche Kapellenstraße (Pkt. 7.11), in Blockinnenbereichen an der Mittelstraße (Pkt. 7.11) und bei der Gestaltung Stadteingang Rössingstrasse und Stellplatzanlage Teichdamm (Pkt. 7.16).

Neben dem Ziel des Erhalts und der Verbesserung des Mikroklimas tragen diese Maßnahmen zum Erhalt und zur Schaffung wohnortnaher Freiflächen, von Erholungsräumen und zur Entwicklung grüner Infrastruktur bei.

6.5.3 ENERGETISCHE ASPEKTE

Energieverbrauch

Neben städtebaulichen und stadtklimatischen Maßnahmen trägt auch die Verringerung des Energieverbrauchs von Gebäuden zum Klimaschutz bei. Hier ist im Plangebiet mit seinem historischen Baubestand insbesondere die energetische Sanierung von Bedeutung, wobei auch hier notwendige Einschränkungen durch die Vorgaben des Denkmalschutzes und der Örtlichen Bauvorschrift zu beachten sind.

Doch ist es gerade die Verwendung natürlicher Baumaterialien bei der energetischen Sanierung – z.B. Lehm, Holz, Hanf, Wolle, Schiefer usw. – die in Einklang mit den denkmalpflegerischen und stadtbildbezogenen Vorgaben zu bringen ist.

Information zu energetischen Aspekten bei der Sanierung, beim Neubau im Innenbereich und zu Energiesparmaßnahmen kann in Osterwieck neben erfahrenen Fachplanern und Architekten auch das Energieberatungszentrum Osterwieck (www.ebz-osterwieck.de) geben.

Energieversorgung

Auch die Nutzung erneuerbarer Energien am Bau und bei der Sanierung leistet einen Beitrag zum Klimaschutz, da kein CO₂ emittiert und so der menschengemachten Erderwärmung entgegengewirkt wird.

Insbesondere die klassische Nutzung erneuerbarer Energie an Gebäuden – Solarstrom und Solarwärme – sind im Sanierungsgebiet jedoch aufgrund der Vorgaben der rechtskräftigen Ört-

lichen Bauvorschrift nicht anwendbar. Dennoch muss nicht darauf verzichtet werden, da auch über Erd- und Luftwärmepumpen die Gebäudebeheizung und Warmwassererzeugung zumindest unterstützt werden kann.

Eine weitere Möglichkeit zur energieeffizienten Beheizung stellt die Nutzung von Blockheizkraftwerke dar. Als möglicher Standort wurde der Bereich Stobenplatz ausgemacht (Detailbereiche Pkt. 7.9). Ein Blockheizkraftwerk könnte im Rahmen der hier angedachten Parkpalette mitgeplant werden.

6.5.4 VERKEHRLICHE ASPEKTE

Zur Vermeidung von Verkehrsemissionen trägt neben einer Stadt der kurzen Wege – also die Gestaltung durchmischter Stadtbereiche mit z.B. fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern, Versorgern und Behörden – auch die Stärkung des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) bei.

Das Sanierungsgebiet ist durch den unmittelbar angrenzenden Omnibusbahnhof sehr gut an den ÖPNV angebunden. Als Maßnahmen zur weiteren Verbesserung wären die Optimierung und gestalterische Aufwertung von fußläufigen und Radwegeverbindungen zum Busbahnhof zu nennen.

Auf die angestrebten Maßnahmen zur Verbesserung der Fuß- und Radwegeverbindungen wird im Pkt. 6.1 - VERKEHRSSTRUKTUR eingegangen.

7. DETAILBEREICHE

In diesem Abschnitt sind Konzepte zur Sanierung und Entwicklung Osterwiecks sowie allgemeine Gestaltungsregeln festgesetzt worden.

Diese Ziele und Konzepte, zeichnerisch dargestellt in den Leitbildplänen im Maßstab 1:2500, setzen einen verbindlichen Rahmen für die zukünftige Entwicklung der Stadt.

In diesem Abschnitt










sollen für ausgewählte Teilbereiche in Osterwieck Vorschläge gemacht werden, wie die konkrete räumliche Umsetzung dieser allgemein formulierten Vorgaben aussehen kann.

Diese Detailkonzepte, einzeln dargestellt im Maßstab 1: 500 und im Stadtkontext dargestellt im Idealplan 1:1000, sind nicht verbindlich, stellen aber eine mögliche räumliche Konkretion im Sinne der städtebaulichen Rahmenplanung Osterwieck dar.



DETAILBEREICHE

ZEICHENERKLÄRUNG

	Gebäude Bestand
	Bäume Bestand
	Grünfläche
	Gewässer
	Fusswege
	Stellplätze
	Straßen
	Detailbereiche
	Grenze des Geltungsbereiches

1. Denkmalplatzpark
2. Parkplatzgestaltung „Am Langen Kamp“ und Stadtzugang Nord
3. Grundstück ehemalige Wäscherei Hagen 8 und Hagen 9
4. Gestaltung Abrissfläche Hagen 10 und angrenzender Garagen
5. Baulückenschließung Hagen 38, Gestaltung Parkplatz „Brauner Hirsch“
6. Neunutzung ehemalige Handschuhfabrik Denkmalplatz 1
7. Sanierung und Nutzung Grundstück Kapellenstraße 11 / 12
8. Gestaltung Stephanikirchhof
9. Neugestaltung Stobenplatz und angrenzender Bereiche Kapellenstrasse
10. Kulturzentrum „Schäfers Hof“
11. Gestaltung Markt und zukünftige Nutzung „Altes Rathaus“
12. Mittelstraße und angrenzende Bereiche
13. Grundschule Sonnenklee und Umfeld
14. Entwicklung Wohnbauflächen auf den Freiflächen Gartenstraße/ Sackstraße / Nikolaistraße
15. Weiterentwicklung „Bunter Hof“
16. Stadteingang Rössingstraße und Stellplatzanlage Teichdamm

N



RAHMENPLAN
STADT OSTERWIECK

7.1 DENKMALPLATZPARK

Bestand:

- Bedeutende stadtbildprägende Parkanlage in der Nordwestecke der Altstadt.
- Entstehung nach Umgestaltung der Befestigungsanlage im 19. Jahrhundert.
- Prägender großkroniger Baumbestand leider durch Überalterung aber insbesondere durch Sturmbruch stark ausgedünnt.
- Denkmale aus verschiedenen Epochen.
- Im westlichen Teil der Parkanlage klare Gliederung der Flächen mit Baumpflanzungen zur Hervorhebung der Denkmale.
Denkmal im Norden mit Linden als Hintergrund / Passepartout hinterpflanzt.
Zwei zweireihige Lindenalleen Begrenzen die Fläche vor dem Denkmal. Zwei weitere Denkmale haben jeweils im iQuadrat gepflanzte Eckbäume.
- Der südliche Zugang wird wesentlich durch riesige Kiefern – leider auch bereits stark ausgedünnt – geprägt.
- Einrahmung der Gesamtfläche durch Strauchbepflanzung zur Straße Denkmalplatz und zum Ilsegraben
- Der nördliche Teil der Parkanlage wird durch die Kastanienallee mit Endpunkt Kindertagesstätte Am Langenkamp.
- Weitere Kastanienreihe entlang der Promenade parallel zum Ilsegraben.
- Kastanienbestand auch überalte rundt viele Lücken durch Sturmbruch.
- Hier „Pflanzdenkmal“ – Dreiergruppe – für eine der Städtepartnerschaften mittig auf der Grünfläche.
- Ilsegraben begrenzt die Parkanlage im Süden bzw. Osten nach Umbau Einleitung im Bereich Badeanstalt leider zu geringer Wasserstand.
- Daran angrenzend Grabeland und Privatgrundstücke.
Grabenböschungen sehr unschön auf den Gartenseiten gestaltet.
Brückenzugänge auch alle sehr unterschiedlich und mit einem provisorischen Eindruck.

Denkmalplatz Park Bestand



Fällung Kastanie Dezember 2021



Planung:

- Fortführung der in den letzten Jahren bereits begonnenen Sanierung der Wegeflächen.
- Ergänzungspflanzungen nach dem vorgegebenen Pflanzschema sowohl Bereich Linden, Lindeallee, Pflanzkarree, Kiefernhein.
- Ergänzungspflanzungen der Kastanienreihen und Kastanienalleen.
- Vorbereitung / Heranzüchten von Kastanienersatzpflanzungen an geeigneter Stelle im Stadtgebiet Osterwieck.
- Ggf. Umgestaltung des Betonplattenweges durch eine dem Park angemessenere Fahrbahnoberfläche.
- Renaturierung bzw. Umgestaltung der Böschungen entlang des Ilsegrabens und Erneuerung und Vereinheitlichung der Zugangsbrücken zu den Gärten.
- Neue Straßenleuchten.

Gestaltungskonzept



Planung Denkmalplatzpark



Bestandsfotos 2020





7.2 PARKPLATZGESTALTUNG "AM LANGENKAMP" UND STADTZUGANG NORD

Bestand:

- Relativ großer unbefestigter Schotterparkplatz mit Zufahrt von der Straße Am Langenkamp.
- Parkplatz schlecht ausgeleuchtet.
- Klare Parkordnung / Zuordnung Stellplätze und Fahrbahn fehlt.
- Wichtiger Parkplatz für das östlich angrenzende Ärztehaus und das Altenpflegeheim St. Stephanus.
- Fahrbahn geht über in einen Gehweg und kreuzt dann den Promenadenweg mit einer Fußgängerbrücke über den Ilsegraben.
- Wichtiger Stadtzugang der nördlichen Bebauung Osterwiecks.

Bestandsfoto Parkplatz Am Langenkamp



Bestandsfoto Stadtzugang



Planung:

- Neuordnung der Stellplatzflächen - 3 Parkreihen möglich.
- Wahl der Oberflächenbefestigung unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte.
- Ausweisung von zwei behindertengerechten Stellplätzen und Stellflächen für E-Ladesäulen.
- Ausreichende Ausleuchtung der Stellplätze.
- Bepflanzung an der Nordseite des Parkplatzes mit großkronigen Bäumen, z.B. Linden als Fortsetzung der bereits an den Stellplätzen St. Stephanus vorhandenen Bepflanzung.
- Fortführung dieser Bepflanzung auch im Bereich der Kindertagesstätte Am Langenkamp.
- Betonung des nördlichen Stadtzugangs durch Pflanzung von zwei oder vier Säuleneichen im Bezug zur Brücke über den Ilsegraben an der Promenade.

Parkplatz am Langenkamp und Stadteingang Nord Planung



7.3 GRUNDSTÜCK EHEMALIGE WÄSCHEREI HAGEN 8 UND HAGEN 9

Bestand:

- Nach Abbruch von Gewerbebauten einer ehemaligen Wäscherei Entstehung einer großen innerstädtischen Brachfläche.
- Straßenraumprägende Gebäude Hagen 8 und Hagen 9 stark sanierungsbedürftig bis einsturzgefährdet.
- Erhaltener Schornstein, heute mit Mobilfunkantennen bestückt, prägt die Brachfläche.
- Durch Gebäudeabriss klaffende Lücke / fehlende Begrenzung zur Wallstraße.

Bestandsfotos



Planung:

- Priorität hat der Erhalt und Sanierung der straßenraumprägenden Wohnhäuser Hagen 8 und Hagen 9.
- Vorschläge für die Nachnutzung des Geländes der ehemaligen Wäscherei für eine Wohnnutzung.
- Gebäude zweigeschossig als Stadt – bzw. Reihenhäuser 3 Gebäude oder 2 x 3 Gebäude, um die Flächen höher auslasten zu können.
- Gebäude im Winkel gruppiert – Hofbildung unter Einbeziehung des prägenden Schornsteins
- Ergänzende Bepflanzung z.B. rund um den Schornstein zur Unterstreichung des Hofcharakters unter Einbeziehung des erhaltenen sanierten Gebäudeteils.
- Deutlich Abgrenzung der Neunutzung zur Wallstraße z.B. durch eine Mauer.
- Alternative Bebauungen denkbar, auch mit höherer Ausnutzung der Grundstücksflächen. Hier dann aber die beengte Erschließungssituation durch die Wallstraße beachten..

Isometrie Teilbereich Hagen 8/9 Variante 1



Grundriss EG



Grundriss OG



7.4 GESTALTUNG ABRISSFLÄCHE HAGEN 10

Bestand:

- Nach Abriss der baufälligen Gebäude Hagen 10 ungeordnete Brache, die von den Anliegern zum Parken genutzt wird.
- Im Norden angrenzend Garagengebäude aus den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts.
- Gestaltung dieser Garagen stark verbesserungsfähig.
- Bedarf an Stellplätzen für den gesamten Bereich Wallstraße aufgrund enger Bebauung sehr hoch. Das Fehlen von Durchfahrten auf das Grundstück lässt kein Parken auf den eigenen Grundstücken zu.

Bestandsfotos

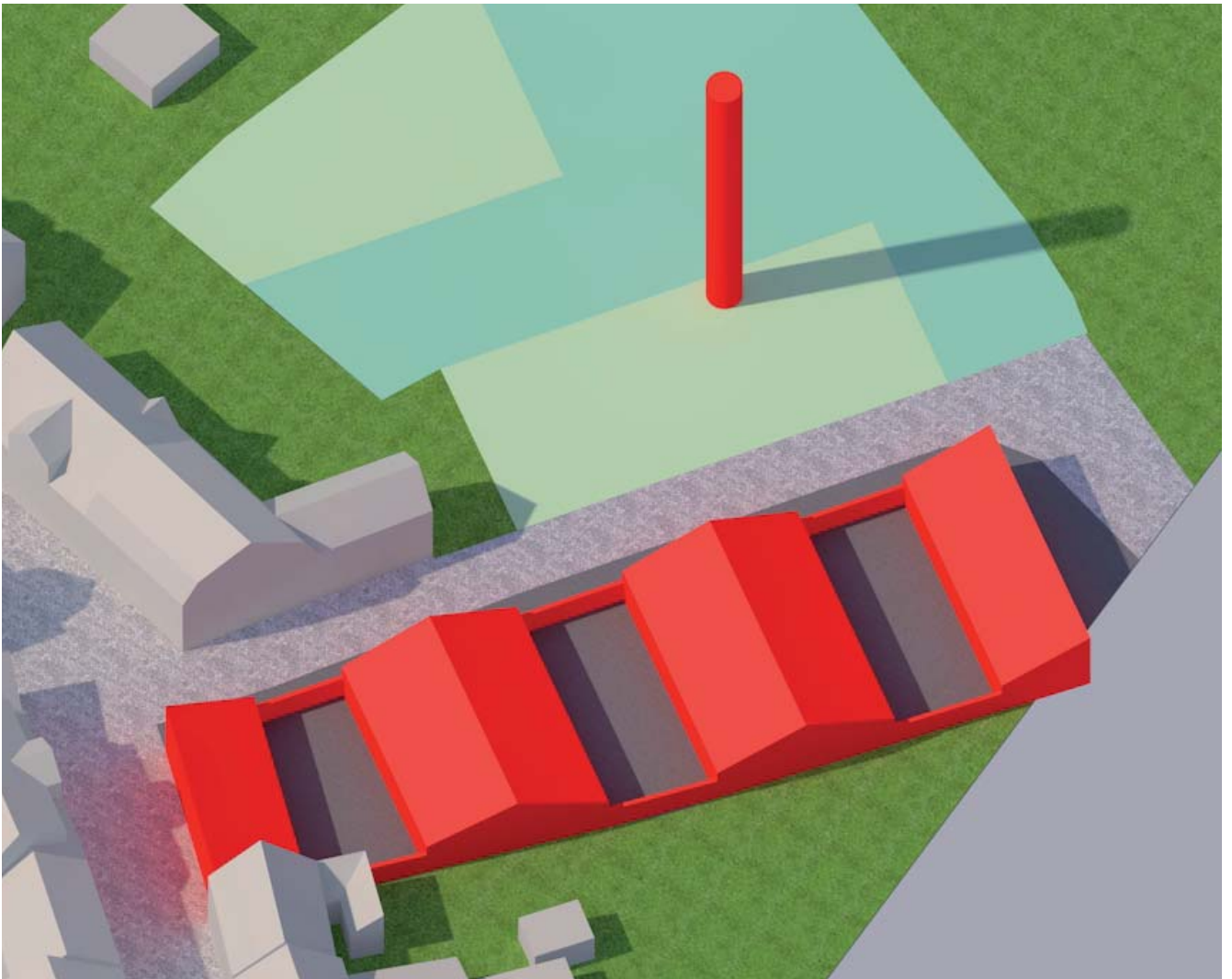


Planung:

Variante A

- Neuordnung der Stellplatzfläche. Schaffung von Stellplätzen.
- Abgrenzung dieser Flächen zur Straße Hagen / Ecke Wallstraße mittels einer räumlichwirksamen begrünten Ziegelmauer.
- Sanierung und Umgestaltung der vorhandenen Garagen.

Isometrie Teilbereich Hagen 10 Variante A



Schnitt Variante A



Grundriss Variante A - Garagenbebauung



Variante B

- Abbruch der vorhandenen ohnehin baufälligen Garagen.
- Überbauung der Gesamtfläche mit Garagen in Sattel - bzw. Pultdachform.
- Wichtig die Beachtung der Vorgaben zur Gestaltung aus der örtlichen Bauvorschrift.
- Anordnung einer Pultdachgarage als Abschluss der Anlage zur Straße Hagen, um hier die städtebaulich wichtige Raumkante wieder zu bilden.

Grundriss Variante B - offene Stellplätze



Bestand:

- Nach Abriss Gebäudebestand Hagen 38 provisorische Abgrenzung des Grundstücks durch einen Bretterzaun.
- Angrenzendes Wohnhaus Hagen 37 steht auch leer.
- Rückbereich zur Mühlenilse – hier Nachder für den Hotelbetrieb notwendigen Stellplätze.
- Stellfläche völlig ungeordnet.
- Ufermauer zur Mühlenilse instandsetzungsbedürftig.

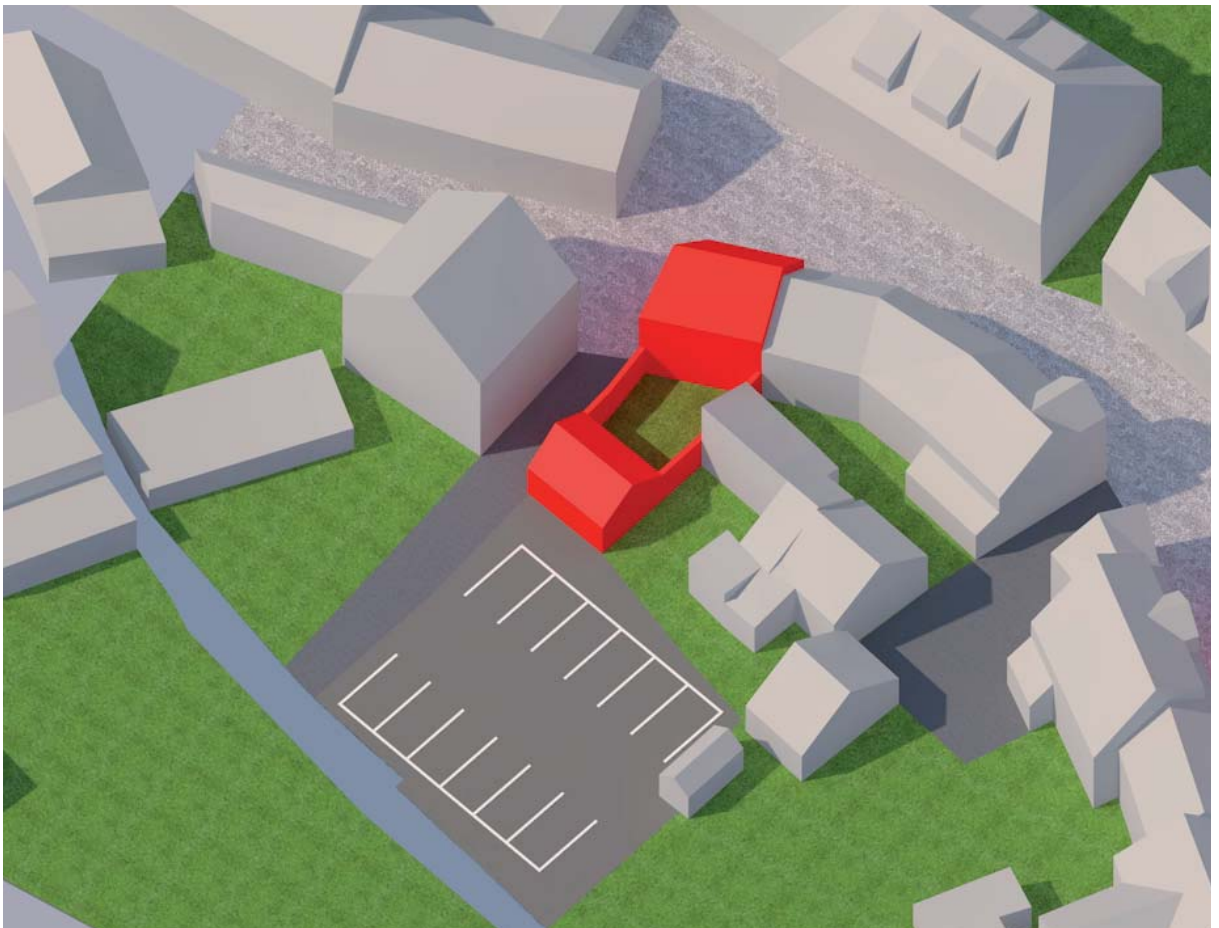
Bestandsfotos



Planung:

- Potential der Baulücke – Südorientierung und Belichtung von drei Seiten – für eine Neubebauung nutzen.
- Neubebauung nimmt die Proportionen der angrenzenden Gebäude auf – Geschosshöhen, Satteldachneigung usw.
- Bau eines Gartenhauses im Süden als Abgrenzung zum Parkplatz des Hotels.
- Neuordnung der Stellplätze auf der Fläche zur Mühlenilse.
- Wahl der Befestigung unter ökologischen Aspekten.
- Bepflanzung mit einigen großkronigen Bäumen nördlich und östlich der Stellplätze.
- Bepflanzung an der Mühlenilse unter Berücksichtigung von Pflegearbeiten am Gewässer II. Ordnung.
- Sanierung der Uferbefestigung der Mühlenilse.

Isometrie Teilbereich Hagen 38



Grundriss EG



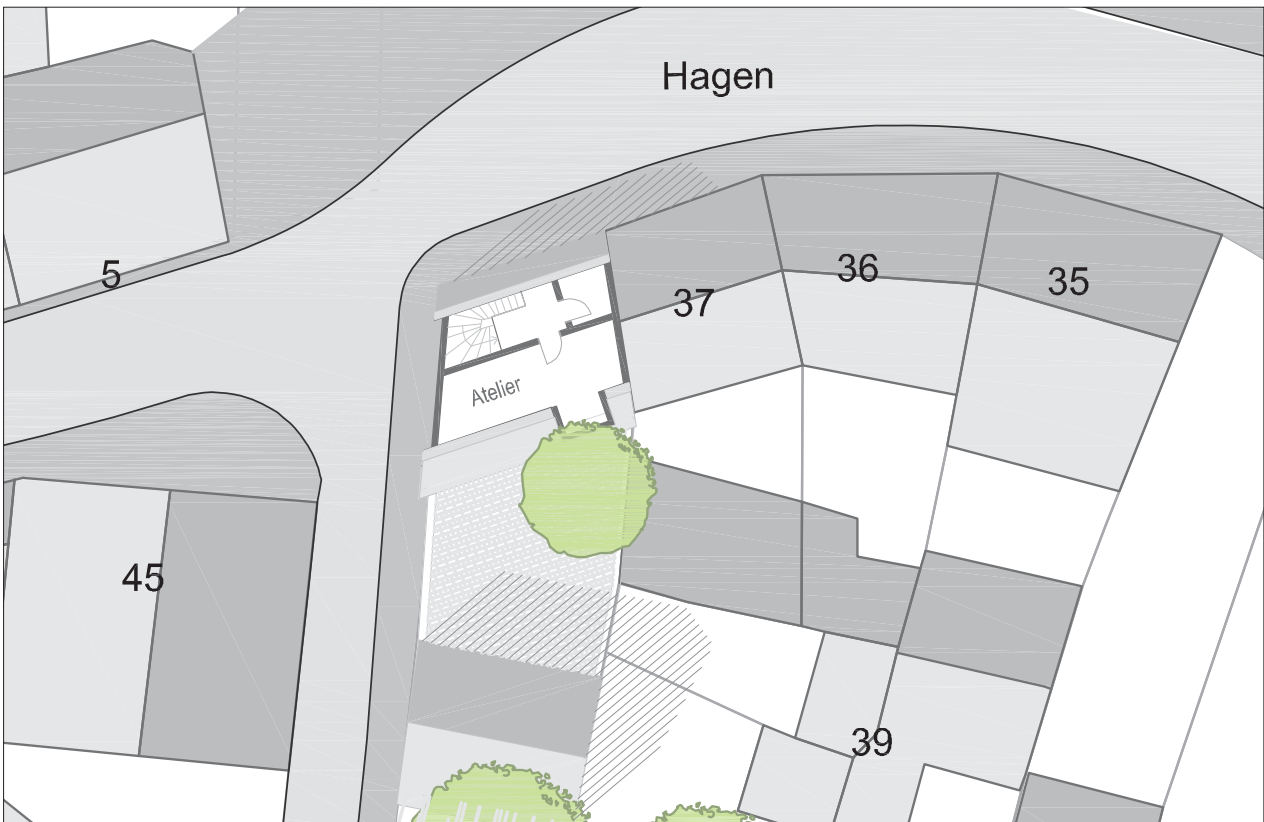
Schnitt



Grundriss OG



Grundriss DG



Bestand:

- Stattliches zweigeschossiges leer stehendes Fabrikgebäude aus dem Ende des 19. Jahrhunderts.
- Wichtiges Zeugnis der Industriegeschichte Osterwiecks, der Lederverarbeitung.
- Gebäude stehen seit Jahren leer.
- Im Rahmen einer Altlastensanierung sind sämtliche Rückgebäude bereits abgebrochen worden.
- Das nördlich angrenzende Privatgrundstück wird über das Grundstück / den Hof erschlossen. Eine Garagenanlage des Nachbarn wird direkt über den Hof angefahren.

Bestandsfoto



Historischer Prospekt der Handschuhfabrik



Bestandsfotos



Planung:

- Erwerb des Grundstücks und des Gebäudes durch die Stadt Osterwieck für soziale Zwecke, wie z.B. Kinderbetreuung.
- Sanierung des Gebäudebestandes unter denkmalpflegerischen Gesichtspunkten und Beachtung der gewerblichen, industriellen Geschichte des Gebäudes
- Anordnung des Hortes der Grundschule Sonnenklee im südlichen Teil des Gebäudes. Mehrgenerationenwohnen im nördlichen Teil.
- Anordnung von notwendigen Stellplätzen auf der Hoffläche.
- Stellplätze senkrecht zum südlich am Grundstück vorbeifließenden Mühlenilse.
- Vorschlag als Variante Neubebauung parallel zur Mühlenilse aufgeständert für Stellplätze unter dem Gebäude.
- Gestaltung der Hoffläche für die Nutzung des Hortes, u.a. Spielflächen.

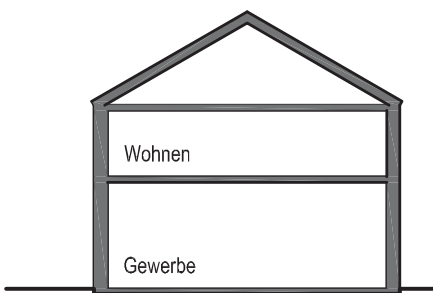


Quelle: Niedersächsisches Ministerium für Soziales , Frauen , Familie und Gesundheit , Architektenkammer Niedersachsen(2006), Niedersächsischer Staatspreis für Architektur 2006 Foto Klemens Ortmeier

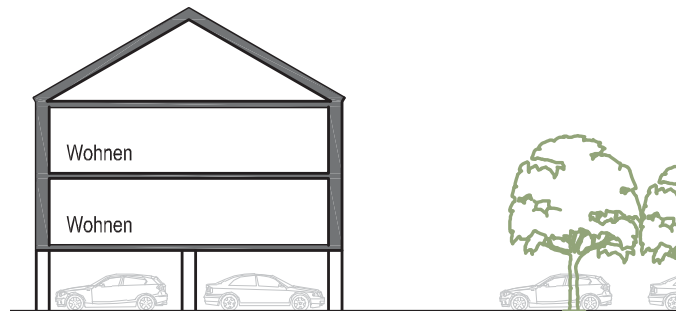
Grundriss EG Variante A



Schnitt Variante A Wohnen und Gewerbe



Schnitt Variante B Wohnen und Parken im EG



Grundriss 1.OG Variante A



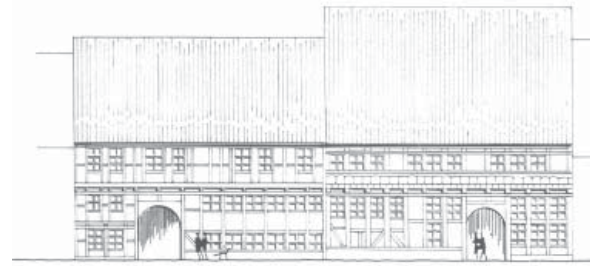
Grundriss EG - Nur Parken



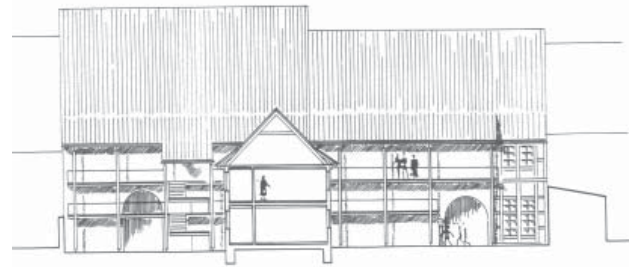
Bestand:

- Stattliche, den Straßenraum Kapellenstraße maßgeblich prägende wertvolle Bausubstanz.
- Durch unterlassene Unterhaltung sowohl für die straßenbegleitenden Vorderhäuser wie für die in der Regel früher gewerblich genutzten Gebäude, Bausubstanz stark gefährdet.
- Erschließung des Grundstücks sowohl durch Tordurchfahrten von der Kapellenstraße wie von der Wallstraße aus möglich.
- Neubebauung an der Wallstraße zusätzlich möglich.

Ansicht Straßenseite



Schnitt



Lageplan ohne Bebauung an der Wallstraße



Planstand 2000

Grundriss EG



Grundriss OG



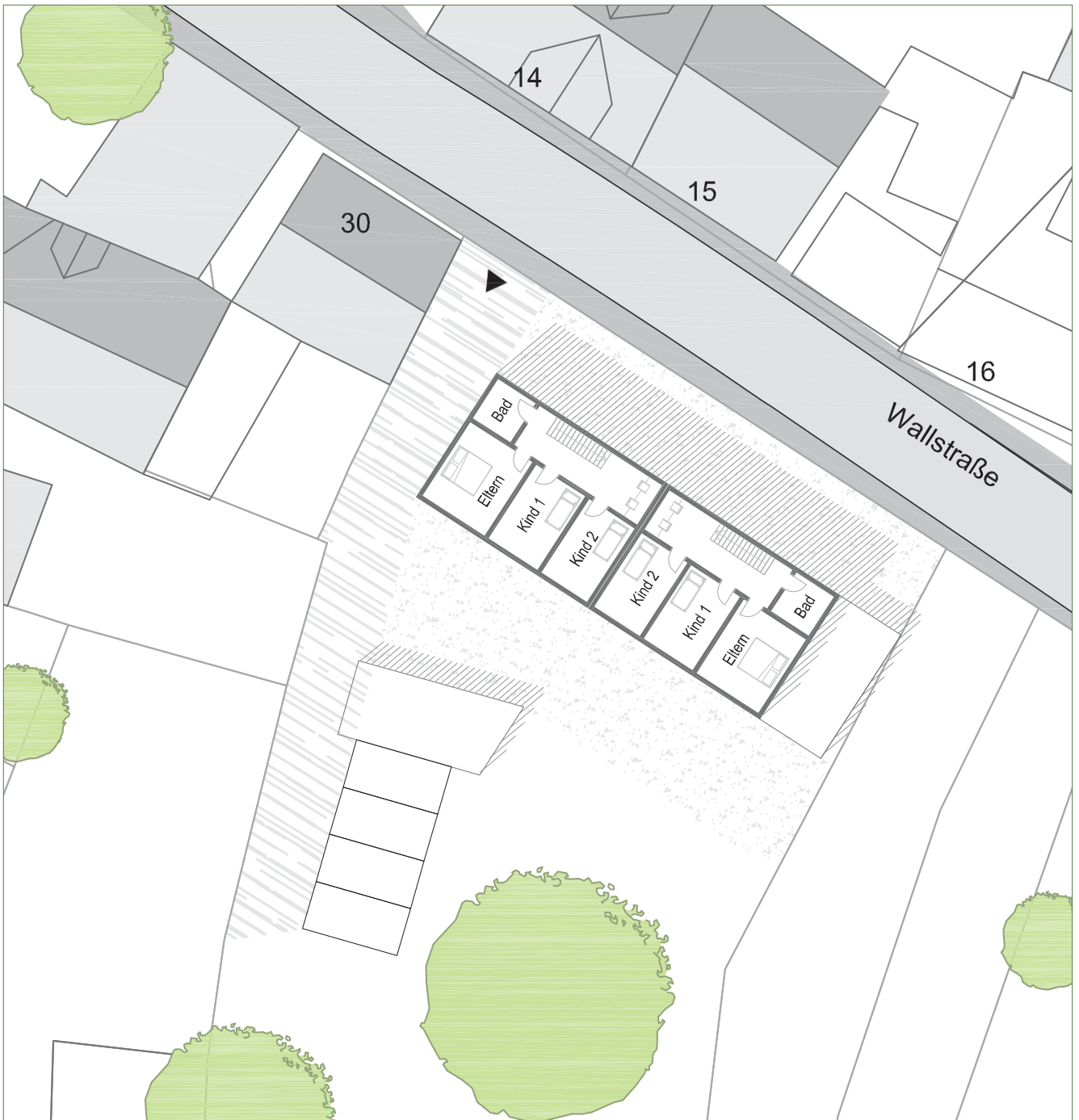
Planung:

- Gebäudesanierung und Nutzung als Mehrgenerationenwohnhaus sowohl der Vorder- als auch der Hinterhäuser. Erschließung barrierefrei über Laubengänge.
- Neubebauung an der Wallstraße mit z.B. einem zweigeschossigen Doppelhaus, welches die Bauflucht der angrenzenden Bebauung grundsätzlich aufnimmt.

Grundriss EG - Bebauungsvorschlag an der Wallstraße



Grundriss OG - Bebauungsvorschlag an der Wallstraße



7.8 GESTALTUNG STEPHANIKIRCHHOF

Bestand:

- Zentrale, stadtbildprägende innerstädtische Freifläche südlich der Stephanikirche.
- Fläche wird sowohl für Feste der Stadt und der Kirche genutzt. Weiter dient sie als Pkw-Stellplatz für die angrenzende Wohnbebauung.
- Bei überregionalen Veranstaltungen in der Kirche wird die Fläche insgesamt als Stellplatz benötigt.
- Prägend ist großer, alter Baumbestand; teilweise aber abgestorben bzw. auch schon verschwunden.
- In den letzten Jahren Umsetzung verschiedener Maßnahmen an den Oberflächen – Ausführung sowohl Natursteinpflaster, wie wassergebundene Wegedecke.



© GeoBasis-DE / LVermGeo LSA,[2020]. Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVermGeo LSA

Planung:

- Realisierung weiterer Bauabschnitte der Oberflächengestaltung.
Hier insbesondere der Bereich angrenzend an die Wohnbebauung.
Auch hier Einsatz von Natursteinpflaster für die Fahrbahn und Stellplätze der Anlieger.
Direkt an den Gebäuden Aufnahme und Wiederverlegung des historischen Natursteinpflaster.
Betonung der Hauszugänge durch Pflasterwechsel.
- Pflege der Lindenbäume und Ersatzpflanzungen für bereits verschwundene Linden.

Grundriss Kirchhof Planung



Bestand:

- Durch Gebäudeabriss bis in die 1990er Jahre sowohl südlich wie nördlich der Kapellenstraße Entstehung einer klaffenden Wunde im Stadtgefüge der Stadt Osterwieck.
Versuche einer Wiederbebauung des Stobenplatzes / Südseite Kapellenstraße scheiterten um 1995 an der Nichtverfügbarkeit der Grundstücke.
- Eine komplette Neubebauung des Stobenplatzes mit einem Wohn – und Geschäftshaus erscheint nach heutigem Stand unrealistisch.
- Seitdem Nutzung der Flächen für ungeordnetes Parken.
- Nach Abbruch Hotel und Gasthaus Kapellenstraße 6 Errichtung einer Kaufhalle im rückwärtigen Bereich unter Mitnutzung des ehemaligen Saales des Gasthauses.
Kaufhalle steht leer und ist teilweise einsturzgefährdet.
- Gebäude Kapellenstraße 5 – eines der ältesten Häuser Osterwiecks ist notgesichert und harrt einer weitergehenden Sanierung.
- Der Stellplatzbedarf in der Innenstadt ist schon jetzt aufgrund erfolgter Sanierungen und in der Regel Nutzung der sanierten Objekte als Mehrfamilienhaus groß.
Durch weitere anstehende Sanierungen von Gebäuden und dem damit verbundenen weiteren Zuzug von Bewohnern in die Innenstadt wird der Bedarf an Pkw-Stellplätzen weiter zunehmen. Dieser Bedarf kann aufgrund der engen Baustruktur nicht oder nur bedingt jeweils auf den Grundstücken nachgewiesen werden.

Bebauung bis 1980



Parkplatz 2000



Baulücke Kapellenstraße 6



Luftaufnahme



copyright „Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Falko Grubitzsch“

Planung:

NORDSEITE KAPELLENSTRASSE

- Schließung der Baulücke Kapellenstraße 6 mit einem Mehrfamilienhaus.
- Ggf. Anbindung des Hauses Kapellenstraße 5 an die barrierefreie Erschließung des Hauses Kapellenstraße 6
- Sanierung der rückwertigen Scheune / Kaufhalle und Umnutzung als Autounterstellplatz.

Grundriss 1.OG



Ansicht Hofseite



Ansicht Straßenseite



Perspektive Bebauungsvorschlag Kapellenstraße 6



SÜDSEITE KAPELLENSTRASSE / STOBENPLATZ

Weiterverfolgung von zwei grundsätzlichen Varianten.

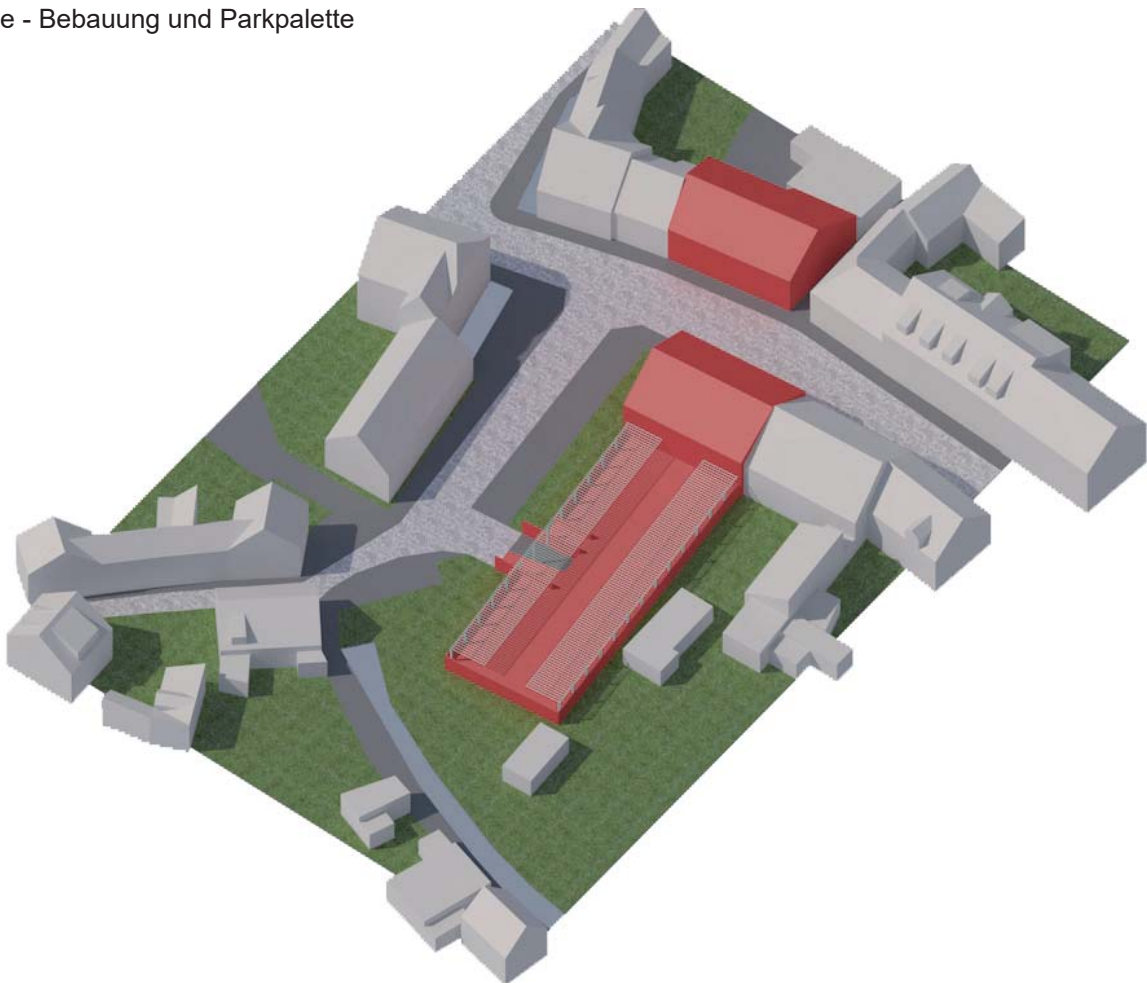
Variante A

- Neuordnung der Gesamtfläche ohne neue hochbauliche Maßnahmen.
- Schaffung von insgesamt 52 neue Pkw-Stellplätzen.
- Begrünung der Fläche durch großkronige einzeln angeordnete Bäume im südlichen Bereich.
- Bepflanzung in der Flucht der Hauszeile Kapellenstraße mit zwei Reihen beschnittener Linden zur Schaffung der hier notwendigen Raumkante.

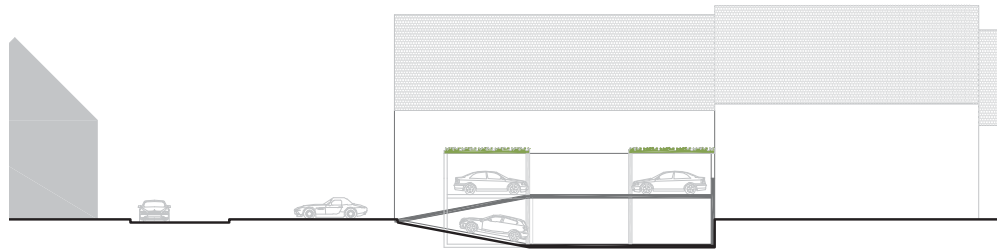
Variante B

- Neuordnung der Gesamtfläche durch einen Neubau in Proportion der Nachbargebäude an der Kapellenstraße.
- Mögliche Nutzungen wären in den Obergeschossen z.B. die Ansiedlung des Stadtarchivs der Stadt Osterwieck.
- Südlich angrenzend an das Gebäude Neuerrichtung einer Parkpalette und Stellplätzen vor dieser Parkpalette
- Schaffung von insgesamt 72 Stellplätzen. Eine Vermietung abgegrenzter Dauerstellplätze im überdeckten Bereich wäre sinnvoll.
- Um die Parkpalette besser ins Stadtbild einzufügen sollte sowohl die Fassade zum Stobenplatz, wie auch das obere Parkdeck mit Grünpflanzen berankt werden.

Isometrie - Bebauung und Parkpalette



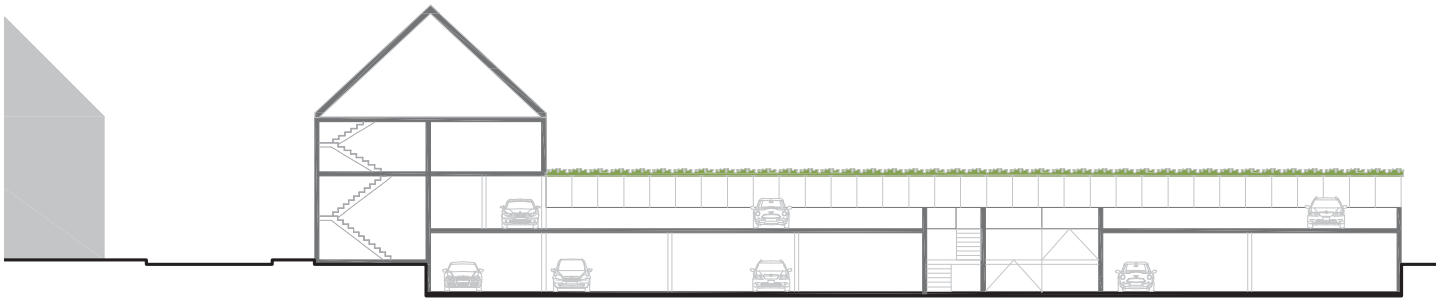
Schnitte Teilbereich Stobenplatz Variante A Querschnitt



Grundriss EG Variante A



Schnitte Teilbereich Stobenplatz Variante A Längsschnitt



Grundriss OG Variante A



Grundriss EG Variante B - offene Stellplätze



7.10 KULTURZENTRUM "SCHÄFERS HOF"

Bestand:

- Mit die älteste Bausubstanz Osterwiecks – ehemaliger Ackerbürgerhof der Familie Schäfer.
- Hauptnutzer sind der „Förderverein Schäfers Hof e.V.“ und der „Kultur im Schäfers Hof e. V.“.
- Bausubstanz über Jahrzehnte unterhalten und gesichert.
- z.B. Umnutzung des Westflügels für Vereinsnutzungen, Ausstellungen, Trauungen mit Neben- und Werkstatträumen.
- Große Teile der Bausubstanz insbesondere des Haupthauses Südflügel untergenutzt.
- Sehrschöner Bauerngartenzwischen Hofstelle und Mühlenilse.

Bestandsfotos



Luftbild

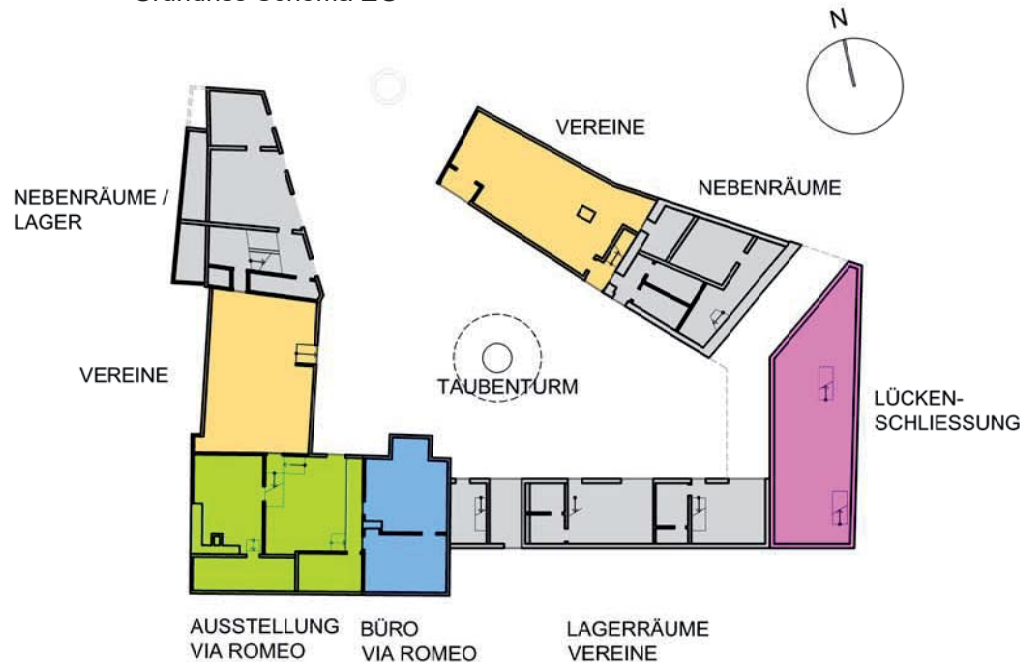


copyright „Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Falko Grubitzsch“

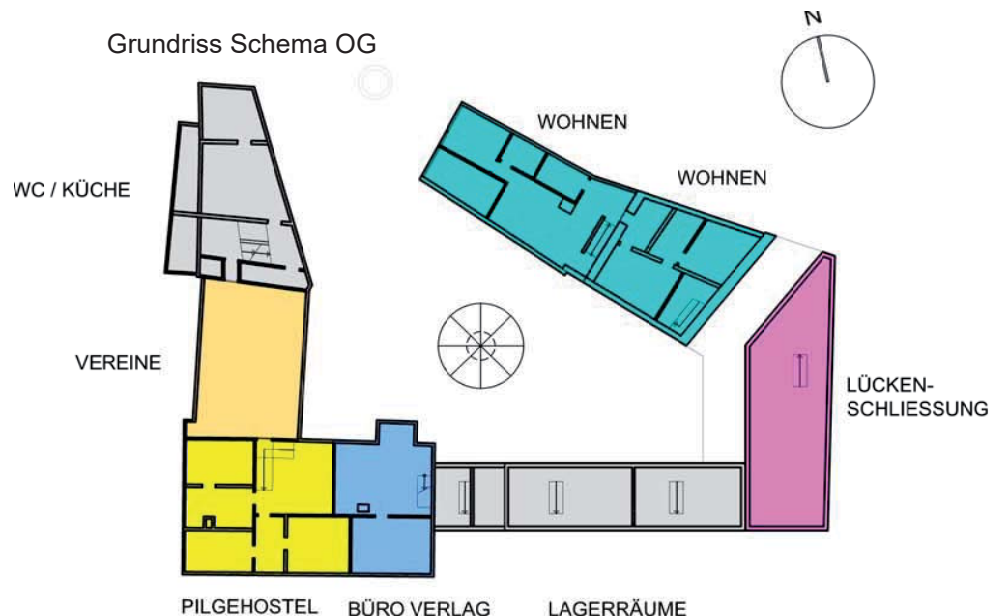
Planung:

- Weitere Sanierung und Nutzung der wertvollen Bausubstanz durch behutsame Sanierung und Restaurierung.
- Neben der Nutzung für Vereine zeichnet sich die Nutzung ab im Zusammenhang mit der „Via Romea“ – eines Pilgerweges, die der Abt Albert von Stade im Jahre 1236 von Stade bis Rom nutzte. Osterwieck war nachweislich Teil dieser Wegstrecke.
- Nutzung des Südflügels Obergeschoss als Pilgerhostel.
- Im Erdgeschoss Einrichtung einer Ausstellung zur „Via Romea“ und Büroräume für die Verwaltung der „Via Romea Germanica“.
- Vermietung von Büroräumen an einen ortsansässigen Verlag.
- Ehemalige Stallungen Nutzung als Lagerräume für die Vereine.
- Nordflügel Erdgeschoss weiter Nutzung durch Vereine. Obergeschoss Einrichtung zweier zu vermietender Wohnungen.
- Optional Wiederaufbau des 1963 abgebrannten Ostflügel der Hofanlage.

Grundriss Schema EG



Grundriss Schema OG



MARKTPLATZ

Bestand:

- Der zentrale Platz Osterwiecks mit stattlicher ortsbildprägender Bausubstanz wie „Altes Rathaus“, Polizeigebäude, Rathaus und Wohn - und Geschäftshäusern.
- Platzfläche noch komplett mit historischem Natursteinpflaster und Natursteinborden vorhanden.
- Hoher Anteil der Gesamtfläche für Fahrbahn - und Stellplätze. Keine richtig nutzbare Platzfläche für Veranstaltungen.
- Früher auf dem Platz Markttag und andere Veranstaltungen, dafür Sperrungen erforderlich.

Planung:

- Neugestaltung der Platzoberfläche unter Wiederverwendung des vorhandenen Natursteinmaterials.
- Veränderung der Verkehrsführung und Erhöhung des Anteils an der Platzfläche für Nutzung durch Fußgänger. Hier insbesondere Vergrößerung der Platzfläche vor dem Polizeigebäude und dem „Alten Rathaus“. Hier dann Ermöglichung der Außengastronomie für ein neues Café im Erdgeschoss des „Alten Rathauses“.
- Erhalt und Ergänzung der für Osterwieck typischen Bepflanzung mit Rotdornbäumen und bewusster Verzicht auf die Pflanzung mit einem großkronigen Baum.
- Weiter Verzicht auf feste Einbauten wie Wasserspiele usw., um die flexible Nutzung des Marktplatzes zu ermöglichen.

Bestandsfotos



Platzgestaltung Am Markt



„ALTES RATHAUS“

Bestand:

- Ursprünglich das historische Rathaus Osterwiecks.
- 1923 dann Umzug der Verwaltung in das Gebäude Am Markt 11 und Neunutzung des Gebäudes als Heimatmuseum. Die Öffnungszeiten jetzt stark eingeschränkt.
- Durch nicht immer fachgerechte Ein- und Umbauten Überformung der historischen Bausubstanz.

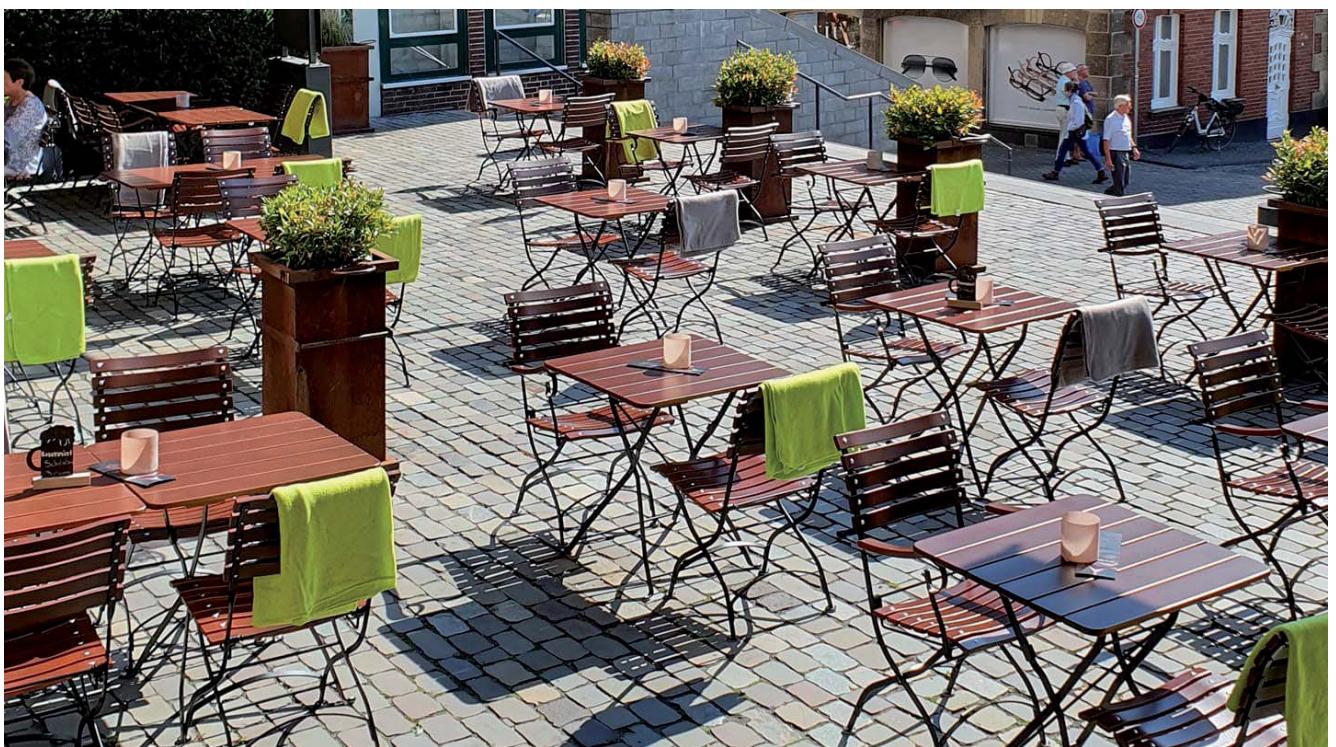
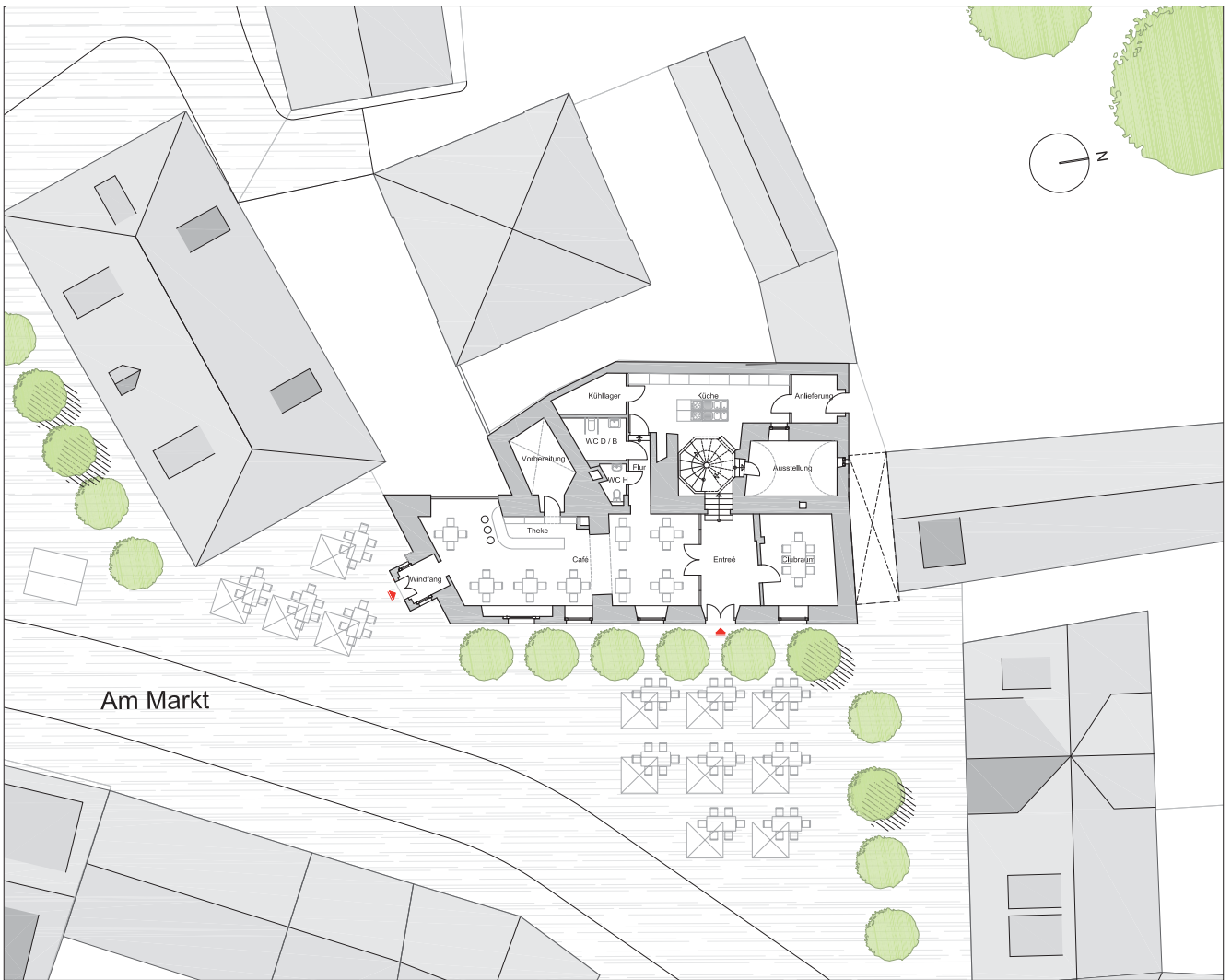
Planung:

- Modernisierung und Aktualisierung der Ausstellung des Heimatmuseums.
- Konzentration der Ausstellung auf das Obergeschoss.
- Umnutzung des Erdgeschosses für ein Café im historischen Ambiente mit Außengastronomie östlich und südlich des Rathauses.

Bestandsfotos



Grundriss EG Altes Rathaus als „Museum Café“



<https://www.facebook.com/ratskeller.postwagen.ac/photos/757362468271735>

7.12 MITTELSTRASSE UND ANGRENZENDE BEREICHE

Bestand:

- Ursprünglich die Haupteinkaufstraße Osterwiecks mit vielen Geschäften des täglichen Bedarfs.
- Straße als Fußgängerbereich ausgewiesen. Befahren nur für Anlieger erlaubt.
- Oberflächengestaltung im Stil der 1990er Jahre mit einfachstem Betonsteinpflaster; heute durch viele Leitungsreparaturen zum Flickenteppich verkommen.
- Infrastruktur unter der Fahrbahnoberfläche stark sanierungsbedürftig.
- Nach 1990 starker Rückgang der Anzahl der Geschäfte durch Verlagerung der Verkaufsflächen an den Rand des Sanierungsgebietes.

Bestandsfotos



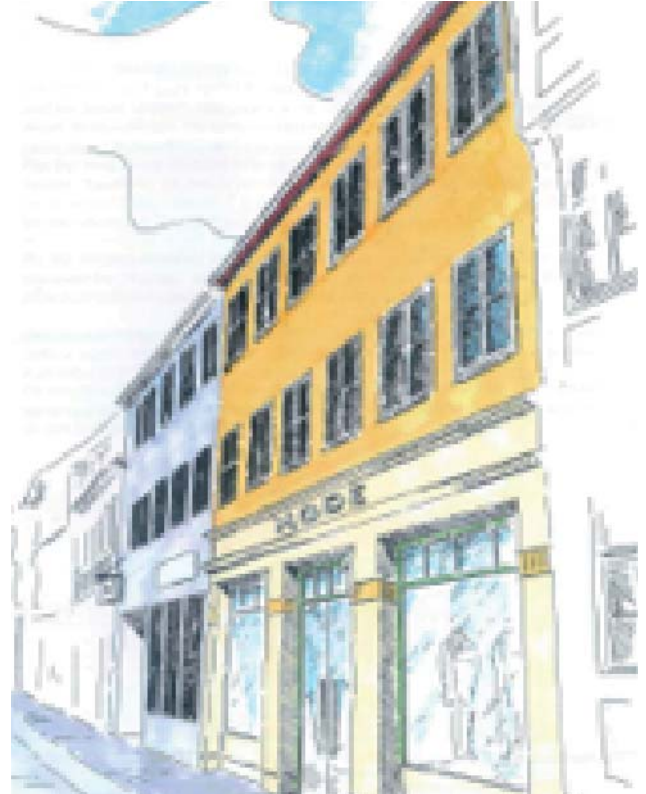
Planung:

- Versuch der Revitalisierung der Geschäftstätigkeit durch Erhalt und Förderung der ansässigen Geschäfte. Zusätzliche Ansiedlung möglicher „Spezialgeschäfte“ zur Stärkung der schon bestehenden Nutzungen.
Siehe hierzu auch die Untersuchung „Revitalisierungskonzept Mittelstraße“ aus dem Jahre 2002.
- Nach Erneuerung der Infrastruktur Neugestaltung der Straßenoberflächen mit Fahrbahn und Bürgersteigen - Ausführung ähnlich bereits umgesetzter Maßnahmen wie z.B. Wietholz. Hier Andeutung Bürgersteig durch Einsatz von Tiefborden.
- Öffnung der Straße für den Fahrzeugverkehr, ggf. nur für Anlieger um die Geschäfte auch mit dem PKW und Kurzparkmöglichkeit zu erreichen.
- Aufgrund der vorgegebenen engen Bebauung Fahrverkehr nur in Einbahnstraßenregelung sinnvoll; vorzugsweise mit Einfahrt Kapellenstraße.
- Um Fahrgeschwindigkeit zu reduzieren, Anwendung der Möglichkeiten der Straßenverkehrsordnung.
- Aufgrund der beengten Verhältnisse keine Abstellmöglichkeiten für Bewohner der Häuser in der Mittelstraße gegeben. Stellplätze würden in der Parkpalette Stobenplatz angeboten.
Um die Attraktivität und damit Vermietbarkeit der Wohnungen zu erhöhen, Vorschlag der Öffnung des Innenhofes Tralle / Markt / Mittelstraße mit Zufahrt aus der Straße Tralle.
Anordnung von Stellplätzen und Nebengebäuden / Garagen in den Rückbereichen der Vorderhäuser.
- Sanierung der Gebäude; Umgestaltung der Ladenfronten z.B. des Kinogebäudes.
- Schließung von Baulücken z.B. Mittelstraße 18 unter Berücksichtigung der Zufahrtsmöglichkeiten zu den schon hergestellten Stellplätzen.

Bestand



Umgestaltung Vorschlag Mittelstraße 23



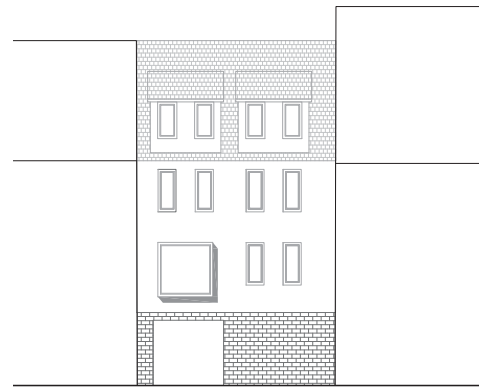
Erschließung Innenhof Mittelstraße/Tralle



Ansicht Baulückenschließung Mittelstraße Variante A



Ansicht Baulückenschließung Mittelstraße Variante B



Nutzung Mehrfamilienhaus EG



Nutzung Einfamilienhaus EG



Nutzung Mehrfamilienhaus 1. und 2, OG/DG



Nutzung Einfamilienhaus 1.OG



Bestand:

GEBÄUDE

- Grundschule auf zwei Gebäude südlich und nördlich der Straße Sonnenklee aufgeteilt.
- Ursprünglich Schulnutzung nur im für die Zeit typischen Hauptgebäude aus dem Ende des 19. Jahrhunderts.
- Nach 1995 zusätzliche Nutzung der Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Hier Verwaltung, weitere Klassenräume und Nutzung des Obergeschosses durch den Hort.
- Durch die bauliche Umsetzung von Brandschutzaufgaben Wegfall von Klassenräumen im Altgebäude.
- Bauliche Ausstattung insgesamt sehr beschränkt. Zeitgemäße pädagogische Konzepte aufgrund der beengten Räumlichkeiten nur bedingt umsetzbar.
- Ein großer Versammlungsraum für die ca. 170 Schüler – eine Aula – fehlt.
- Zurzeit Mitnutzung der Aula des Fallsteingymnasiums mit allen dadurch verbundenen räumlichen und organisatorischen Problemen.
- Nördlich der Freifläche im Innenhof ehemaliger Saal des Hotels und Gaststätte

AUSSENANLAGEN

- Sehr beengte Schulhoffläche zwischen dem Altbau und der öffentlichen Straße Sonnenklee.
- Schulhofgestaltung entspricht nicht den Anforderungen/Bedürfnissen einer Grundschule.
- Freifläche im Innenhof nördlich des neueren Schulgebäudes für Hortnutzung ausgebaut. Gestaltung und Nutzungsmöglichkeiten können noch verbessert werden.
- Verkehrliche Probleme zwischen Schulnutzung und dem öffentlichen Straßenverkehr insbesondere morgens zu Schulbeginn durch „Elterntaxis“.



copyright „Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Falko Grubitzsch“

Planung:

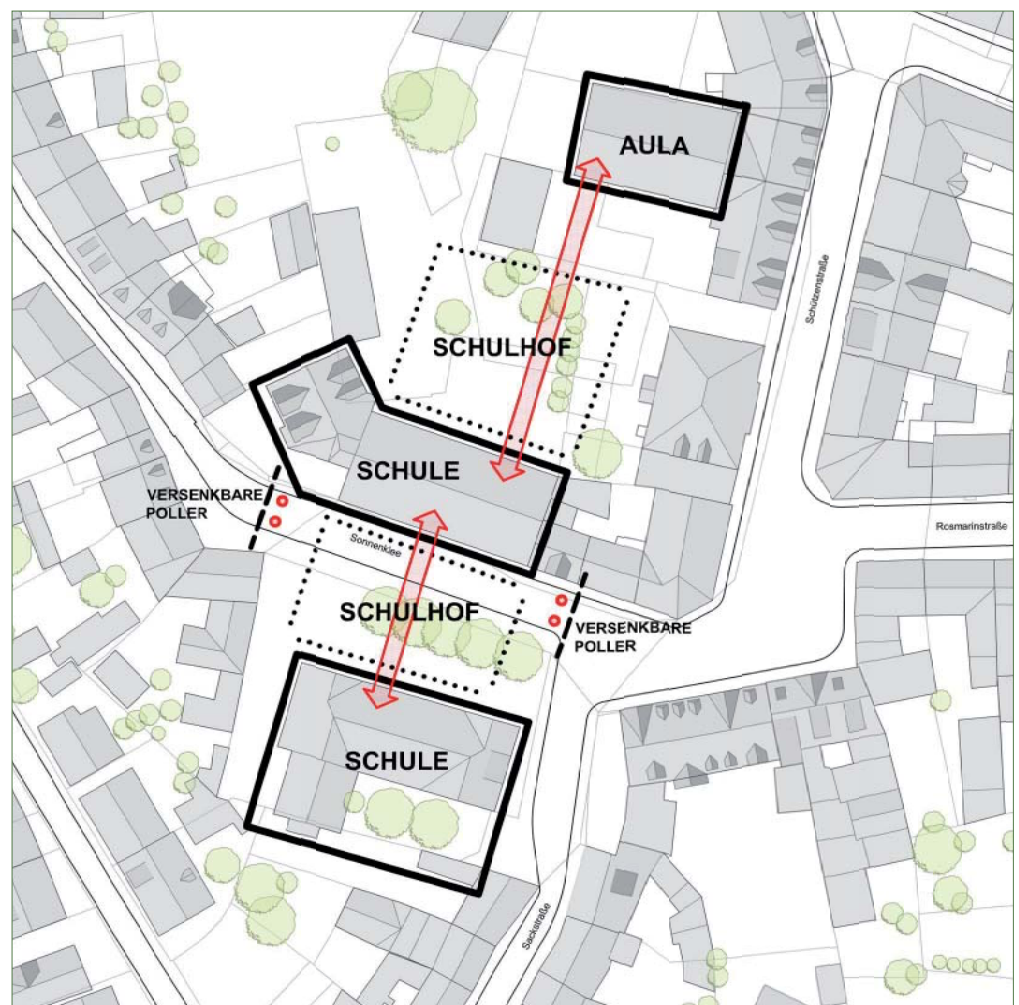
GEBÄUDE

- Eine Lösung für die räumlichen Probleme zeichnet sich durch den möglichen Umzug des Hortes in die ehemalige Handschuhfabrik Denkmalplatz 1 an.
- Nach notwendigen Umbaumaßnahmen würden ausreichend Klassenräume und Sonderräume zur Verfügung stehen.
- Für die Nutzung als Aula bietet sich der Saal des Deutschen Hauses an.
- Erdgeschoss: WC Bereiche und Garderoben. Obergeschoss: Veranstaltungssaal. Zwei getrennte Treppenhäuser.
- Aula wäre dann ohne die Nutzung öffentlicher Straßen erreichbar.

AUSSENANLAGEN

- Schulhofproblematik ist aufgrund der innerstädtischen Lage und der damit fehlenden ggf. zusätzlich verfügbaren Freiflächen nicht zu lösen. Auch Flächen im nördlichen Innenbereich z.B. von Garagen mit Vorbereichen stehen nicht zur Verfügung.
- Nach Umzug des Hortes könnten die Bereiche aber ggf. zusätzlich weiter umgestaltet werden.
- Die verkehrlichen Probleme Schulhof / öffentlicher Verkehr sollten durch temporäre Sperrungen des Straßenabschnittes Sonnenklee / Einmündung Sackstraße bis zum Ende der Schulhoffläche Richtung Westen gelöst werden. Eine bauliche Unterstützung z.B. durch versenkbare Poller könnte erfolgen.

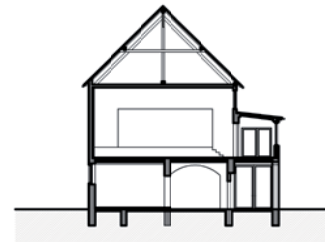
Verkehrsberuhigung Schulhof/ Straßenraum und Erschließung Schule- Schulhof -Aula



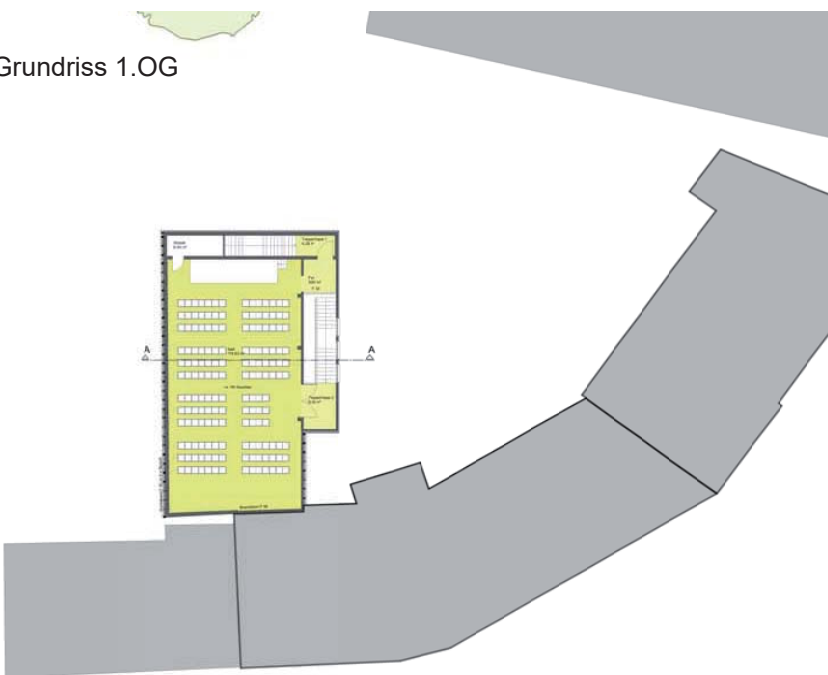
Grundriss EG



Schnitt Aula



Grundriss 1.OG



Ansicht



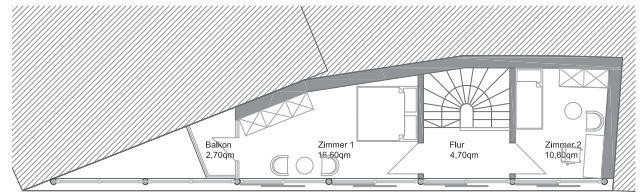
Perspektive neue Aula



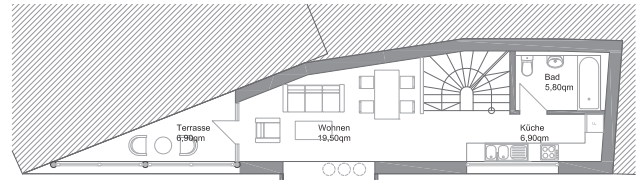
Brandwand Vorschlag Neubebauung Schützenstraße 9



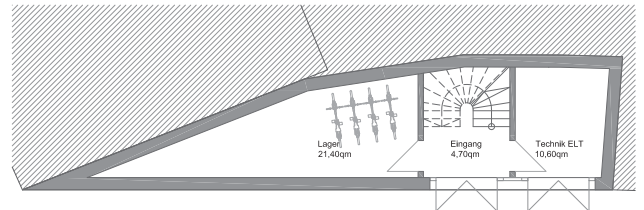
Grundriss 2.OG



Grundriss 1.OG



Grundriss EG



Bestand



Perspektive



7.14 ENTWICKLUNG WOHNBAUFLÄCHEN AUF DEN FREIFLÄCHEN GARTENSTRASSE / SACKSTRASSE / NIKOLAISTRASSE

Bestand:

- Große, als Garten genutzte innerstädtische Freifläche. Fläche für das Stadtbild grundsätzlich als sehr positiv zu bewerten.
- Entlang der Gartenstraße keine Bebauung vorhanden. Hausnummerierung der Bebauung Gartenstraße lässt dies aber vermuten.
- Ob diese Gartenflächen in der Zukunft in dieser Größenordnung noch erhalten werden, ist zu hinterfragen.

Planung:

- Vorschlag einer Neubebauung entlang der Gartenstraße unter Berücksichtigung der rückwärtigen Erschließung des Gebäudebestandes an der Nikolaistraße.
- Gebäude nehmen die Kontur der Bebauung entlang der Gartenstraße auf – zweigeschossige Gebäude mit steilem Satteldach. Die Neubebauung sollte aber aufgrund der Orientierung Vorgärten erhalten.
- Gebäude sollen eine klare Raumkante bilden.
- Erschließung des Blockinnenbereiches mittels Stichstraße mit einem „Quartiersplatz“ als Wendemöglichkeit.
- Bebauung dann hier mit Einzel - und Doppelhäusern mit hohem Gartenanteil.
- Starke Durchgrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern.

Bestandsfotos



Luftbild



Luftbild Osterwieck , FL. Google Maps

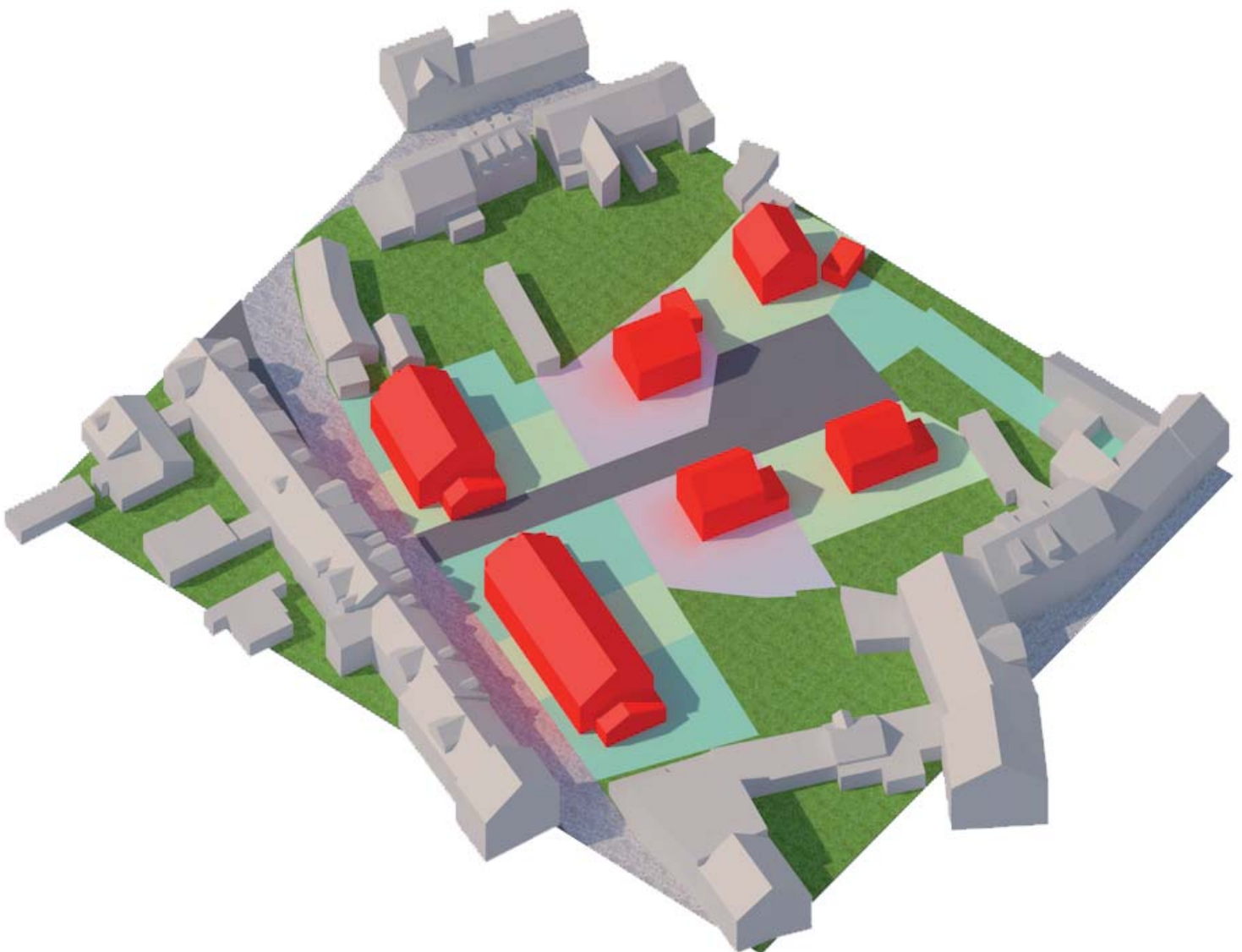
Grundriss Variante A



Grundriss Variante B



Isometrie Variante B - Bebauungsvorschlag



7.15 WEITERENTWICKLUNG „BUNTER HOF“

Bestand:

- Ursprünglich Adelssitz „derer von Rössing“ mit geschichtsträchtiger Vergangenheit.
- Ursprüngliches Gebäudeensemble durch Abbruch diverser Seiten- und Frontflügel stark verändert, z.B. Abgrenzung der Hofanlage zur Rössingstraße nach Gebäudeabbruch und Verschiebung der Begrenzungsfläche jetzt durch eine grob verputzte Mauer von vor 1989.
- Hauptgebäude in den letzten Jahren aufwendig denkmalgerecht saniert und zur barrierefreien Erreichbarkeit aller Geschosse mit einen Neubau für Treppe und Fahrstuhl ergänzt.
- Heutige Nutzung Bibliothek, Ratsitzungs-saal, Wohnungen.
- Offen noch die Gestaltung des Hofes zur Rössingstraße.

Bestandsfoto vor der Sanierung



Bestandsfoto nach der Sanierung



Bestandsfoto Hof



Planung:

- Weiterentwicklung der Hofanlage durch mögliche zusätzliche Nutzungen.
 - Schließen der Hofanlage zur Rössingstraße mit einem Neubau.
 - Mögliche Nutzungen Startups; Ateliers; kleine Gewerbeeinheiten; Büroräume; Nutzungen durch das angrenzende Fallsteingymnasium.
- Die Konstruktion des Neubaus sollte so erstellt werden, dass die Baulichkeit ohnet großen Aufwand möglichen sich ändernden Nutzungen angepasst werden kann
- Neugestaltung der Hofflächen.

Luftbild



copyright „Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Falko Grubitzsch“

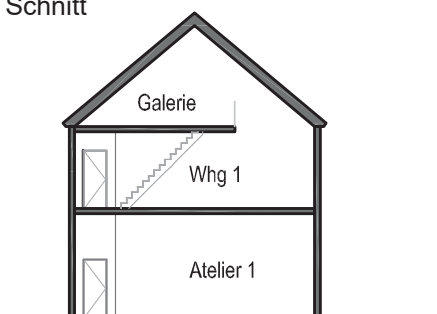
Grundriss EG



Grundriss OG



Schnitt



Isometrie



7.16 STADTEINGANG RÖSSINGSTRASSE UND STELLPLATZANLAGE TEICHDAMM

Bestand:

- Durch Abbruch ursprünglich entlang der Straße Teichdamm vorhandener Gebäude und Neubau von Garagenhöfen und einem Wohnriegel an der Rössingstraße vor 1989 starke Veränderung der Raumstruktur zur Straße Teichdamm.
- Wichtiger Stadteingang Rössingstraße gestalterisch zu verbessern.

Planung:

- Neuordnung und Umgestaltung des Garagenhofes südlich des mehrgeschossigen Wohnblocks.
- Schaffung einer klaren Gebäudekante durch Anordnung der neuen Garagenrückwände.
- Verstärkung der Raumkantenbildung durch Bepflanzung. Fortführung des Vorgartencharakters der südlich angrenzenden Wohnhäuser am Teichdamm.
- Verdeutlichung des Stadteinganges Rössingstraße durch Bepflanzung und z.B. Sandsteinpfeiler ähnlich Stadtzugang im Bereich Bahnhofstraße / Brücke über den Ilsegraben.

Bestandsfoto Stadteingang Rössingstraße



Grundriss EG



8. ENTWICKLUNGSZIELE

Die Sanierung der Altstadt ist eine integrierte und flächendeckende Herausforderung, sie zu bewältigen ist das wichtigste Vorhaben der Stadtentwicklung sowie das größte lokale Potential einer identitätsstiftenden, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Nachhaltigkeit.

Jedes Projekt mit stadtweiter Ausstrahlung sollte an der Frage gemessen werden:

„Stärkt oder schwächt das die Altstadt?“

Die Stadt Osterwieck fühlt sich dem Klimaschutz, der Förderung der biologischen Vielfalt und der vorrangigen Innenentwicklung, dem sozialen Zusammenhalt und der Teilhabemöglichkeit aller am gesellschaftlichen Leben verpflichtet. Darüber hinaus werden für die Entwicklung der Altstadt von Osterwieck sechs übergeordnete Strategien und Entwicklungsziele definiert:

- 8.1 Das geschlossene historische Stadtbild erhalten.
Den Verlust von Altbausubstanz vermeiden, bei Sanierungsvorhaben die historische Gestalt bewahren und zur Standortprofilierung nutzen. Initiierung und Unterstützung der Vermittlung von Schlüsselimmobilien an Investoren.
- 8.2 Innerstädtisches Wohnen fördern insbesondere mit Fokus Familien, sowie kombiniertes/nahräumliches Wohnen und Arbeiten
- 8.3 Stadtmitte als Standort stärken. Das Netz der gesamtstädtisch relevanten Gemeinweseneinrichtungen bewahren und stärken.
- 8.4 Innerstädtischen Handel, Dienstleistungen und Gewerbe ausbauen Unterstützung bestehender und neuer Gewerbe bei der Sicherung und dem Ausbau wirtschaftlicher Aktivität.
- 8.5 Touristische Angebote und Infrastruktur profilieren
Die vorhandenen regionalen und lokalen Touristenströme mittels entsprechender gastronomischer und kultureller Angebote in die Altstadt lenken.

9. STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Das Sanierungsgebiet ist in das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ überführt worden.

Das Programm zielt auf die Entwicklung der Stadtzentren zu attraktiven, identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur ab. Unter anderem sollen historische Altstädte über Erhalt und Förderung der Nutzungsvielfalt gestärkt und revitalisiert werden.

Förderwürdige Maßnahmen sind z.B. der Erhalt des baukulturellen Erbes durch die Sicherung und Sanierung wertvoller Altbausubstanz, die Stärkung der zentralen Einkaufsbereiche und die Verringerung des gewerblichen Leerstandes, die Verbesserung der Mobilität, Erneuerung von Straßen und Plätzen oder auch die Installation eines Citymanagers.

10. MONITORING

Wesentliche Eckwerte wie Leerstandsentwicklung, Einwohnerentwicklung, Fluktuation und Maßnahmenumsetzung werden in regelmäßigen Abständen erfasst. Im Sinne der Überleitung der Sanierungsmaßnahme in die neue Städtebauförderstruktur bilden die beiden Fördergebietskulissen die räumlichen Gliederungsebenen.

Nach Möglichkeit werden für das Sanierungsgebiet durch die Stadtverwaltung jährlich erfasst bzw. fortgeschrieben:

- Einwohnerentwicklung (Altersstruktur, natürliche und wanderungsbedingte Bevölkerungsveränderung),
- Ladenleerstand (v.a. Erdgeschossbesatz)

Alle 5 Jahre werden für das Sanierungsgebiet nach Möglichkeit erfasst bzw. fortgeschrieben:

- Wohnungsleerstand,
- Gewerbliche Leerstände,
- Gebäudesanierungsstand,
- Angebot an spezialisierten Wohnangeboten (u.a. Pflegeplätze, Seniorenwohnungen),
- Anzahl privater und öffentlicher Parkplätze,
- Umsetzung Maßnahmen für den Klimaschutz,
- Baumbestand (Abgänge – Ersatzpflanzungen),

- Touristische Kennzahlen (u.a. Anzahl Betten, Hotel/ Pensionen, Ferienwohnungen, Tagungskapazitäten, Nutzung Touristeninformation).

11. ZUSAMMENFASSUNG

11.1 ZWISCHENBILANZ UND STAND DER SANIERUNG OSTERWIECK

Nach nunmehr rund 30 Jahren Sanierung Stadt Osterwieck kann bezüglich der Entwicklung der Innenstadt eine positive Bilanz gezogen werden.

Es ist gelungen, den Bevölkerungsrückgang zu stoppen und durch gezielte Sanierungsmaßnahmen ein Ausbluten der Innenstadt zu vermeiden.

Der Gebäudebestand konnte größtenteils erhalten und durch Teilmodernisierungen oder Komplettanierungen an heutige Wohnstandards angeglichen werden.

Einige attraktive Neubauten wurden ergänzt. Bemerkenswert ist, dass die Sanierungsfortschritte auf den privaten wie städtischen Grundstücken in gleichem Maße zu verzeichnen sind.

Die zugehörige Infrastruktur (Kindergarten, Schulen, Horte, Spielplätze, Ärztehäuser) wurde saniert und wurde zum Teil auch neu errichtet.

Von 536 Gebäuden sind 307 Häuser modernisiert. Dies bedeutet aber auch, dass noch über 200 Gebäude einer Sanierung harren. „Schrottimobilien“ beeinflussen dann ganze Straßenzüge negativ und gefährden das mit viel Mühe Erreichte.

Der öffentliche Raum (Straßen und Plätze) ist zu großen Teilen saniert oder neu gestaltet worden und entspricht weitestgehend den Bedürfnissen von Rollstuhlfahrern, Fahrradfahrern und Fußgängern.

Eine wichtige Fußwegeverbindung zwischen Kernstadt und den neu entstandenen Einkaufsmöglichkeiten am westlichen Altstadtrand konnte durch den Fritz – Gille – Weg gemäß Vorschlag Rahmenplan 1992 umgesetzt werden. Das Schließen des Promenadenrings im Westen der Altstadt im Bereich Sportplatz harret noch der Umsetzung.

Die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum konnte erheblich verbessert werden.

Es darf aber nicht übersehen werden, dass im Zentrum der Altstadt wichtige Straßenzüge noch saniert werden müssen. Wichtig der Markt mit Erhöhung der Flächen für Fußgänger, der Tralle und der wichtigen ehemaligen Hauptgeschäftsstraße, der Mittelstraße.

In der Mittelstraße sind neue Geschäfte entstanden. Trotzdem stehen weit über fünfzig Prozent der Läden leer. Hier sind Konzepte zur Attraktivitätssteigerung zu erstellen, die dann nach der Sanierung der Mittelstraße greifen sollten.

Wohn - und Geschäftshaus Schulzenstraße 1



11.2 AKTUALISIERUNG DER SANIERUNGSZIELE UND SANIERUNGSMASSNAHMEN

Auf Grundlage der Bestandsanalyse wurden die konkreten Sanierungsziele von 1992 aktualisiert, ohne dass sich an den zentralen Zielen wesentliches geändert hat.

Neu ist nach 30 Jahren das Kapitel Klimaschutz. Viele der aufgezeigten Konzepte, sei es zu Grünstruktur, Nachverdichtung oder Verkehrsstruktur dienen dem Ziel Klimaschutz.

Der aktualisierte Städtebauliche Rahmenplan, zusammengefasst im Idealplan, dokumentiert die mittelfristige angestrebte bauliche und städtebauliche Struktur im festgelegten Sanierungsgebiet, wobei nach wie vor Erhalt und behutsame Weiterentwicklung der historisch geprägten Stadtstruktur im Vordergrund stehen.

Dazu zählt insbesondere die Sanierung der rund 200 noch nicht modernisierten Häuser und hier insbesondere der großen, stadtbildprägenden Ackerbürgerhöfe wie das Gebäudeensemble Kapellenstraße 11 und 12.

Der Sicherung und Erneuerung der wertvollen Grünstruktur, sowohl in den Parkanlagen am Stadtrand, als auch der grünen Blockinnenbereiche kommt besondere Bedeutung zu.

Osterwieck ist geprägt durch die Ilse und deren Nebenarmen Mühlenilse und Ilsegraben. Auch hier sind dringend Baumaßnahmen an Uferbefestigungen und Böschungen erforderlich.

Straßenerneuerungs - und Umgestaltungsbedarf besteht an drei der wichtigsten innenstädtischen Straßen und Plätzen – Markt, Mittelstraße und Tralle.

Als Resümee ist festzustellen, dass das Erreichen des 1992 formulierten Sanierungsziele „Erhalt und Wiederherstellung der historischen Stadt Osterwieck“ auf einem sehr guten Wege ist.

Es ist aber auch festzustellen, dass die Ziele nur zu geschätzt 70 % erreicht sind und eine Nichtfortführung der Sanierung das Erreichte gefährden wird.

12. IDEALPLAN

Im Idealplan sind die Vorschläge aus den Konzeptplänen und den Detailbereichen zusammengefasst dargestellt.

Der Plan zeigt einen möglichen Zustand Osterwiecks nach Abschluss der Stadtsanierung in 15 Jahren.

Luftbild Innenstadt



copyright „Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Falko Grubitzsch“



N



**RAHMENPLAN
STADT OSTERWIECK**

Quellenverzeichnis

1. © GeoBasis-DE / LVerGeo LSA,[2020]
Es gelten die Nutzungsbedingungen des LVerGeo LSA
2. Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt
3. für EG Stadt Osterwieck: 7. Regionalisierte Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt (7. RBP),
© Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Halle (Saale), für Ortsteil Osterwieck: Interpolation
proportional zu 7. RBP
4. Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie Sachsen-Anhalt, Falko Grubitzsch
5. Vorbereitende Untersuchung und Rahmenplan Osterwieck 1991/1992
6. <https://www.facebook.com/ratskeller.postwagen.ac/photos/757362468271735>
7. FL. *Google Maps*