



Vorlagennummer: BV/12118/25
Vorlageart: Beschlussvorlage
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich

Neuer Rahmenplan Sanierungsgebiet "Westliches Wasserviertel"

Datum: 29.09.2025
Federführung: 06 - Bauverwaltung
Organzuständigkeit: RAT

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung	10.11.2025	Ö
Verwaltungsausschuss	11.11.2025	N
Rat der Hansestadt Lüneburg	13.11.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Der Rahmenplan mit den darin zusammengefassten Sanierungszielen und Maßnahmen (Anlage I) für das Sanierungsgebiet „Westliches Wasserviertel“ wird beschlossen.
2. Die Stadtverwaltung wird beauftragt eine Abstimmung zur Erweiterung des Sanierungsgebietes um die Grundstücke des Lüneburger Rathauses (Flurstück 104/1, Flur 16) mit den angrenzenden Straßenzügen Am Ochsenmarkt (Flurstück 109/1, Flur 16) und Am Markt (Flurstück 108/13, Flur 16) sowie dem Grundstück Bardowicker Straße 1 (Flurstück 103/3, Flur 22) mit der Programmbehörde herbeizuführen.

Sachverhalt

Die Hansestadt Lüneburg wurde mit dem Wasserviertel erstmals 2007 in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen, nachdem ein zunehmend erkennbarer Sanierungsbedarf im Wasserviertel die Hansestadt Lüneburg 2002 veranlasste Vorbereitende Untersuchungen (VU) durchführen zu lassen. Mit dem Ergebnis wurde 2008 ein Rahmenplan erstellt, der 2010 eine Fortschreibung erfuhr. Im Fokus steht seitdem der Erhalt und die behutsame Entwicklung des baukulturell und stadtgeschichtlich wichtigen Teils der Lüneburger Altstadt.

Zum aktuellen Zeitpunkt befindet sich der Altstadtbereich des Westlichen Wasserviertels mit dem abgegrenzten Sanierungsgebiet im Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“.

Für die verbleibenden Förderjahre bis zum förderrechtlichen Abschluss der Gesamtmaßnahme besteht nun das Erfordernis, die Ziele und die Strategie des Sanierungsverfahrens zu hinterfragen, neu auszurichten und an neue Rahmenbedingungen anzupassen, wie z.B. die veränderten förderrechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene. Hierzu erfolgt eine Zwischenbilanzierung des bisherigen Sanierungsprozesses und darauf aufbauend die Fortschreibung des Rahmenplans mit der Aufgabe, den Sanierungsprozess durch die Berücksichtigung neuer Entwicklungen und Erkenntnisse für die verbleibenden Jahre der Förderung anzupassen.

Als Sanierungsziele werden weiterhin jene verfolgt, die seit 2010 noch nicht erreicht wurden, geringfügig modifiziert und ergänzt um die Anforderungen gem. neuem Förderbestandteil

(insbesondere Klimaschutz, Klimaanpassung).

Sanierungsziele Rahmenplanfortschreibung 2025

- Denkmalgerechte Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von (insb. historischen) Gebäuden
- Aufwertung und Sanierung der Bardowicker Mauer und des Stadtwalls
- Beibehaltung und Weiterentwicklung der gebietstypischen innerstädtischen Nutzungsstruktur (Wohnen, Kleingewerbe)
- Aufwertung des Hafenbereichs: Öffentlich zugängliche Nutzung und Sanierung der Kaianlagen
- Erhalt und Verbesserung des Stadtbildes durch Sanierung von Straßen und Plätzen nach durchgängigem (barrierearmen) Gestaltungsprinzip unter Berücksichtigung einer klimagerechten Stadtentwicklung, Erneuerung technischer Infrastruktur
- Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum
- Verbesserung der Fußwegbeziehungen
- Erstellung eines Lichtkonzeptes für das nächtliche Stadtbild

Zur Erreichung der Sanierungsziele wurde ein integriertes Handlungskonzept erarbeitet, das auf den Sanierungszielen aufbaut, konkrete Maßnahmen beschreibt und im Sanierungsgebiet verortet ist. Die Maßnahmen werden ausführlich in Maßnahmensteckbriefen beschrieben. Dies umfasst die jeweilige Darstellung der Bestandssituation, des Zielbildes sowie eine Einordnung zur zeitlichen Perspektive der Priorisierung und des angesetzten Kostenrahmens. Zusätzlich werden Projektverantwortungen und erste Arbeitsschritte definiert.

Für zwei städtebaulich bedeutende Teilbereiche im Westlichen Wasserviertel, das Umfeld bei der St. Nikolai-Kirche / Platz an der Löwenapotheke und Hinter der Bardowicker Mauer, wurde eine Vertiefung mit Darstellung von Entwurfsprinzipien und Schemabetrachtungen des Raums erarbeitet.

Da auf Ebene der Rahmenplanung auch direkt an das bisher festgelegte Sanierungsgebiet angrenzende Stadtbereiche mitbetrachtet werden, konnte im Rahmen dieser Überprüfung festgestellt werden, dass in direkt angrenzenden Bereichen städtebauliche Missstände vorzufinden sind. Dies betrifft zum einen das historische Lüneburger Rathaus einschließlich des sich davor befindlichen Marktplatzes. Zum anderen betrifft es die Fassade des Gebäudes Bardowicker Straße 1 (ehemals Lünebuch).

Rathaus: An dem Rathaus wurden bauliche Mängel und Schäden festgestellt, die dringend behoben werden müssen. Die herausragende Bedeutung des Rathauses für die Hansestadt führt in Verbindung mit dem schlechten baulichen Zustand dazu, dass die Gebietsabgrenzung u.a. um den Marktplatz und das Rathausgebäude erweitert werden sollte. Ziel der baulichen Sanierungsmaßnahme ist der vollständige Erhalt des historisch bedeutsamen Lüneburger Rathauses. Das Rathaus ist zusammen mit dem Marktplatz ein bedeutsamer Ort für die Lüneburger und gleichzeitig wichtiges Ziel für den Tourismus. Langfristig soll im Rathaus auch das Thema der Barrierefreiheit berücksichtigt werden, welches bei einer Sanierung mit angegangen werden kann. Da das Rathaus städtebaulich gemeinsam mit dem vorgelagerten Marktplatz zu bewerten ist und auch hier Oberflächenschäden an der historischen Pflasterung bestehen, die die Nutzung des Marktplatzes beeinträchtigen, wird eine behutsame Reparatur empfohlen.

„Lünebuch“: Das Gebäude Bardowicker Straße 1 befindet sich in zentraler Lage am Marktplatz in der Innenstadt, vis-à-vis zum Rathaus. Bei dem Gebäude handelte es sich um ein Leerstandsobjekt. Aufgrund weiterer struktureller und konjunkturbedingter Leerstände von Einzelhandelsflächen in der Innenstadt besteht ein hohes Interesse daran, diesen Leerstand zu beheben und damit einen Beitrag zur Steigerung der Innenstadtattraktivität zu leisten. Ziel ist

die bedarfsgerechte Sanierung für eine Nutzung mit geringem Umbaubedarf. Mit den angedachten Maßnahmen kann ein Beitrag zu verschiedenen Sanierungszielen geleistet werden.

Um die städtebaulichen Missstände über das Sanierungsverfahren beheben zu können, wird mit der Fortschreibung der Rahmenplanung für das Westliche Wasserviertel die Empfehlung ausgesprochen, das Sanierungsgebiet förmlich um die oben benannten Bereiche zu erweitern. Mit der Gebietserweiterung umfasst das Sanierungsgebiet eine Fläche von 10,9 ha.

Laufzeit Sanierungsgebiet

Im Programmjahr 2028 können letztmalig Fördermittel beantragt werden. Unter Berücksichtigung der Mittelstreckungsmöglichkeit von sechs Jahren wurde in Abstimmung mit der Programmbehörde der zuwendungsrechtliche Abschluss der Gesamtmaßnahme auf den 31.12.2034 festgelegt. Diese Verlängerung der ursprünglich festgelegten Durchführungszeit der Sanierung muss noch durch den Rat der Hansestadt Lüneburg beschlossen werden.

Kosten-/ Finanzierungübersicht

Der ursprüngliche Gesamtkostenrahmen des Sanierungsgebiets umfasst insgesamt knapp 17,5 Mio. Euro. Davon waren gem. Zahlungsstand der Zwischenabrechnung per 31.12.2023 knapp 8,3 Mio. € verausgabt worden und knapp 2,1 Mio. Euro für laufende oder geplante Maßnahmen in den Haushaltsjahren 2024/2025 gebunden. Somit verbleiben noch Restmittel in Höhe von ca. 7,1 Mio. Euro. Diese Mittel werden in der Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht auf die noch ausstehenden oder zu ergänzenden Maßnahmen verteilt.

Die Fortschreibung des Rahmenplans wird anhand einer Präsentation durch die Planer:innen in der Sitzung des Ausschusses vorgestellt.

Durch die Neugestaltung des Rahmenplans ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen, da der Bruttokostenrahmen für das Sanierungsgebiet unverändert bleibt.

Ziel	Unterziel	Bewertung			
Klimaschutz		++	+	-	--
	Förderung der energetischen Sanierung von Gebäuden		+		
Klimaanpassung		++	+	-	--
	Förderung des Stadtgrüns (z.B. Dach-/Fassadenbegrünung; Schutz von Baumstandorten, Neuanpflanzungen)		+		
Nachhaltige Städte und Gemeinden		++	+	-	--
	öffentliche (Frei-) Räume mit Erholungsmöglichkeiten		+		
Ergänzungen		++	+	-	--
	Verbesserung der Fußwegbeziehungen		+		
	Lichtkonzept für das nächtliche Stadtbild/ Sicherheit		+		

(++) deutlich positive Auswirkung, (+) positive Auswirkung, (-) negative Auswirkung, (--) erheblich negative Auswirkung

Anlage/n

Anlage 1: Rahmenplan_WWV_ABS (öffentlich)

HANSESTADT LÜNEBURG

RAHMENPLAN-FORTSCHREIBUNG „WESTLICHES WASSERVIERTEL LÜNEBURG“

[Entwurf Endbericht]

Oktober 2025



Bundesministerium
des Innern, für Bau
und Heimat



**STÄDTEBAU-
FÖRDERUNG**
von Bund, Ländern und
Gemeinden



Niedersächsisches Ministerium für Wirtschaft,
Verkehr, Bauen und Digitalisierung



Hansestadt Lüneburg

Bearbeitende Verfasser



Dipl.Ing. Felix Matthes



www.ac-planergruppe.de

Dipl.- Ing. Stefan Escosura
M. Sc. Jorid Westphal



Dr.-Ing. Gerd Reesas

Betreuung

Hansestadt Lüneburg
Vivien Hoffmann
Teamleitung Stadtsanierung
06 – Stabsstelle Bauverwaltung –

BauBeCon Sanierungsträger GmbH
Svenja Voll
Projektleiterin
www.baubeconstadtsanierung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1 DAS INSTRUMENT RAHMENPLAN.....	7
2 HINTERGRUND.....	7
3 BETRACHTUNGSRaum FÜR DIE RAHMENPLANFORTSCHREIBUNG.....	8
4 ZWISCHENBILANZ.....	9
4.1 Die Fördergeschichte des Sanierungsgebiets.....	9
4.2 Sanierungsziele und Maßnahmenumsetzung.....	12
4.2.1 Sanierungsziele.....	12
4.2.2 Maßnahmen.....	13
4.3 Umsetzungsstand, Zielerreichung und Bewertung.....	14
4.4 Verausgabte Mittel – Restmittel.....	19
5 SITUATIONSANALYSE.....	21
5.1 Bebauungsstruktur / Sanierungsbedarf.....	21
5.1.1 Gebäudestruktur.....	21
5.1.2 Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.....	25
5.1.3 Öffentliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen.....	26
5.2 Frei- und Grünflächen / öffentlicher Raum.....	27
5.3 Verkehr und Mobilität.....	35
5.4 Akteursnetzwerke.....	39
5.5 Wirtschaft / Tourismus / Gewerbe / Einzelhandel.....	40
5.6 Übergeordnete Themenbereiche.....	42
5.6.1 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung.....	42
5.6.2 Information und Kommunikation.....	46
5.6.3 Digitalisierung.....	46
5.6.4 Barrierefreiheit / -armut.....	47
6 BETEILIGUNG.....	51
6.1 Verwaltungsworkshop.....	51
6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	51
6.3 Öffentliche Informationsveranstaltung.....	52
7 FAZIT UND KÜNFTIGE SANIERUNGSZIELE.....	53
7.1 Fazit zur Sanierungsaufgabe im Westlichen Wasserviertel.....	53
7.2 Vorschlag zur Erweiterung des Sanierungsgebiets.....	54
8 INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT.....	57
8.1 Maßnahmenübersicht.....	57
8.2 Maßnahmensteckbriefe.....	59
8.3 Maßnahmen- und Gestaltungsplan.....	105

8.4 Vertiefungsbereiche.....	107
8.4.1 Bei der St. Nikolai-Kirche.....	108
8.4.2 Hinter der Bardowicker Mauer.....	114

ANLAGEN

A) Zusammenfassung und Behandlung der Stellungnahmen der TöB-Beteiligung

Abbildungsverzeichnis

- Abb. 1: Abgrenzung Sanierungsgebiet Rahmenplanfortschreibung 2024. Quelle: eig. Darstellung
- Abb. 2: Sanierungsgebiet 2007 (links) und 2008 (rechts).
Quelle: Hansestadt Lüneburg, Abschlussbericht für das Sanierungsgebiet „Wasserviertel“, Juni 2017
- Abb. 3: Erweiterung des Sanierungsgebietes 2014. Quelle: Hansestadt Lüneburg
- Abb. 4: Fördergebiet „Grünband Innenstadt“. Quelle: Hansestadt Lüneburg, Städtebaulich-freiraumplanerischer Rahmenplan „Grünband Innenstadt“, 22.06.2020
- Abb. 5: Maßnahmenplan Sanierungsgebiet Wasserviertel (Rahmenplan 2010).
Quelle: Hansestadt Lüneburg, Sanierungsgebiet „Wasserviertel“ Rahmenplan, Juni 2010
- Abb. 6: Förderfälle und Sanierungsbedarf 2025. Quelle: eig. Darstellung
- Abb. 7: Sanierungsbedarf 2001 und 2025. Quelle: eig. Darstellung
- Abb. 8: Kosten bisheriger Sanierungsmaßnahmen nach Städtebauförderungsprogramm und Kosten-
gruppen. Quelle: eig. Darstellung
- Abb. 9: Gebäude mit unsensibler Modernisierung. Quelle: eig. Fotos
- Abb. 10: Beispiele gelungener Modernisierungen. Quelle: eig. Fotos
- Abb. 11: Beispiele gelungener Neubauten. Quelle: eig. Fotos
- Abb. 12: Versiegelungsgrad. Quelle: Hansestadt Lüneburg. Klimaanpassungskonzept, 22.10.2024
- Abb. 13: Bewertung der Hitzebelastung (nachts).
Quelle: Hansestadt Lüneburg. Klimaanpassungskonzept, 22.10.2024
- Abb. 14: Luftbild des Rahmenplangebiets
- Abb. 15: Klosterinnenhof. Quelle: eig. Foto
- Abb. 16: Linksseitige Kaimauer der Ilmenau. Quelle: eig. Foto
- Abb. 17: Salzstraße Am Wasser. Quelle: eig. Foto
- Abb. 18: Marktplatz Lüneburg. Quelle: eig. Foto
- Abb. 19: Marktplatz 1895 mit Rathaus und Straße Am Ochsenmarkt. Quelle: Untere Denkmalschutzbehörde
- Abb. 20: Marktplatz 1897 mit Rathaus. Quelle: Untere Denkmalschutzbehörde
- Abb. 21: Marienplatz. Quelle: eig. Foto
- Abb. 22: Straße Hinter der Bardowicker Mauer. Quelle: eig. Foto
- Abb. 23: Fußweg Graalwall. Quelle: eig. Foto
- Abb. 24: Wegeverbindung durch Graalwall und Bardowicker Mauer um 1910
- Abb. 25: Blick auf den Platz an der Löwenapotheke
- Abb. 26: Bewohnerparkzonen. Quelle: Hansestadt Lüneburg
- Abb. 27: Dysfunktionale Fußwege. Quelle: eig. Foto
- Abb. 28: Bedingungen für den Radverkehr. Quelle: eig. Foto
- Abb. 29: Fahrradparken an der Bardowicker Straße. Quelle: eig. Foto
- Abb. 30: Innerstädtische Einzelhandelsstandorte 2011.
Quelle: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept 2011
- Abb. 31: Pflaster mit hohem Fugenanteil. Quelle: eig. Foto
- Abb. 32: Entsiegelte Flächen in der Bardowicker Straße. Quelle: eig. Foto
- Abb. 33: Überflutungsgefahr durch die Ilmenau und in Senken. Quelle: Hansestadt Lüneburg
- Abb. 34: Bewertung der Hitzebelastung bei Tag und in der Nacht. Quelle: Hansestadt Lüneburg,
Klimaanpassungskonzept, S. 44 u. 45
- Abb. 35: Dysfunktionale Gehwege. Quelle: eig. Fotos
- Abb. 36: Zugänge bei öffentlichen Gebäuden. Quelle: eig. Fotos
- Abb. 37: Abgrenzung Sanierungsgebiet Rahmenplanfortschreibung 2024. Quelle: eig. Darstellung

- Abb. 38: Platzsituation An der Löwen-Apotheke Anfang 20. Jahrhundert. Quelle: Hansestadt Lüneburg
Abb. 39: Platzsituation 1950. Quelle: Hansestadt Lüneburg
Abb. 40: Platz an der Löwen-Apotheke 2025 mit Stadtmobiliar. Quelle: eig. Foto
Abb. 41: Wegeverbindung Bei der St. Nikolai-Kirche
Abb. 42: Gastronomie an der Lüner Straße
Abb. 43: Materialwechsel im Straßenraumprofil Bardowicker Straße. Quelle: eig. Foto
Abb. 44: Parkstreifen Hinter der Bardowicker Mauer. Quelle: eig. Foto
Abb. 45: Bardowicker Mauer im sanierungswürdigen Zustand. Quelle: eig. Foto

Tabellenverzeichnis

- Tab. 1: Sanierungsbedürftige Gebäude. Quelle: Vorbereitende Untersuchungen (2002), S. 38
Tab. 2: Kosten bisheriger Sanierungsmaßnahmen nach Kostengruppen. Quelle: Hansestadt Lüneburg, eig. Darstellung
Tab. 3: Baualtersklassen im Westlichen Wasserviertel. Quelle: Stadt Lüneburg: Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen des Sanierungsgebietes Nr. 4 „Wasserviertel“

1 DAS INSTRUMENT RAHMENPLAN

Ein städtebaulicher Rahmenplan wirkt als informelles Planungsinstrument, das primär Entwicklungspotenziale und Anpassungserfordernisse für eine bestimmte Gebietskulisse aufzeigt. Während die Vorbereitenden Untersuchungen die Darstellung der Notwendigkeit der Sanierung zur Beseitigung städtebaulicher Missstände sowie die Festsetzung des Sanierungsgebietes zum Ziel haben, ist die Rahmenplanung eine städtebauliche Planung zur Vorbereitung der Sanierung (§ 140 Nr. 4 BauGB).

Das heißt: der Rahmenplan ist das inhaltlich notwendige Instrumentarium zur Bestandsanalyse sowie zur inhaltlichen und räumlichen Konkretisierung von vorformulierten Zielen einer VU und eines ISEKs. Anders als ein fachlich eng eingegrenztes Gutachten dient der Rahmenplan der Entwicklung einer ganzheitlich integrierenden Sichtweise und berücksichtigt somit unterschiedliche Belange.

Als informelles Planungsinstrument kann der Rahmenplan sein Gewicht nur durch öffentliche Diskussion entfalten. Ziel dieser intensiven Beteiligung der Öffentlichkeit sowie wichtiger, relevanter Akteure aus verschiedenen Bereichen wie Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Gewerbe, Einzelhandel, Bildung und Kultur ist es, eine möglichst breite Akzeptanz zur Gebietsentwicklung zu erreichen und damit die Basis für eine hohe Umsetzungsbereitschaft zu schaffen.

Der Rahmenplan ist damit ein Steuerungsinstrument in einer Gemengelage unterschiedlicher Interessen. Erst auf Grundlage des Rahmenplanes können konkrete Einzelplanungen (z.B. Umgestaltung von Straßen und Plätzen, verkehrsberuhigende Maßnahmen, ...) so erfolgen, dass sie sich in das Gesamtkonzept der städtebaulichen Entwicklung einfügen. Die Rahmenplanung ist daher substantielle und unabdingbare Voraussetzung zur Beurteilung, Umsetzung und Förderung von Einzelvorhaben.

Der Rahmenplan unterliegt keinen gesetzlichen Bestimmungen mit einhergehenden bindenden Wirkungen für die Bürger:innen. Die grundsätzliche Aussagekraft und Detaildarstellung der Themenbereiche stellen eine Zwischenstufe zwischen den Aussagen des Flächennutzungsplanes und den Festsetzungen eines Bebauungsplanes dar. Der Rahmenplan ist daher nicht statisch, sondern dynamisch. Anhand verschiedener Alternativen und Varianten werden deswegen schon im Erarbeitungsprozess möglichst unterschiedliche Entwicklungen diskutiert. Ergeben sich im späteren Verlauf der Umsetzung der Sanierungsziele dennoch neue Rahmenbedingungen, so ist die Planung den jeweiligen Veränderungen entsprechend fortschreibbar.

Bei dem vorliegenden Rahmenplan handelt es sich um die erste Fortschreibung des Rahmenplans. Sie dient der Aktualisierung, Ergänzung und Konkretisierung der bisherigen, vorliegenden informellen Planungskonzepte.

2 HINTERGRUND

Die Lüneburger Altstadt, geprägt durch ihre reiche Salzgeschichte, gilt als eines der bedeutendsten mittelalterlichen Stadtbilder Deutschlands. Im 14. und 15. Jahrhundert erlebte die Hansestadt ihre Blütezeit als Zentrum des Salzhandels. Das „weiße Gold“ bildete die wichtigste wirtschaftliche Grundlage für den Reichtum der Stadt. Besonders das Wasserviertel im Nordosten der Altstadt spielte als ehemaliges Hafen- und Handelszentrum eine zentrale Rolle für die Entwicklung Lüneburgs. Noch heute zeugen zahlreiche historische Bauwerke, wie die Nicolaikirche, der Alte Kran und die Salzspeicher, von dieser Epoche. Hier befinden sich das Alte Kaufhaus, das als Lager- und Handelsplatz diente, und der Viskulenhof, der einst der größte Handelshof der Stadt war. Diese

Gebäude und ihre Umgebung bilden bis heute die historische Kulisse für das einzigartige Stadtbild und sind Zeugnisse der wirtschaftlichen Bedeutung Lüneburgs in der Hansezeit.

Um diesen baukulturell und stadtgeschichtlich wichtigen Teil der Altstadt zu erhalten und behutsam zu entwickeln, wurde das Wasserviertel erstmals 2007 in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen aufgenommen. Für die verbleibenden Förderjahre bis zum förderrechtlichen Abschluss der Gesamtmaßnahme zum 31.12.2034 besteht nun das Erfordernis, die Ziele und die Strategie des Sanierungsverfahrens zu hinterfragen, neu auszurichten und an neue Rahmenbedingungen anzupassen, wie z.B. die veränderten förderrechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene (vgl. Kap. 4.1).

Dazu erfolgt zunächst eine Zwischenbilanzierung des bisherigen Sanierungsprozesses (Kap. 4) und darauf aufbauend die Fortschreibung des Rahmenplans mit der Aufgabe, den Sanierungsprozess durch die Berücksichtigung neuer Entwicklungen und Erkenntnisse für die verbleibenden Jahre der Förderung anzupassen.

3 BETRACHTUNGSRaum FÜR DIE RAHMENPLANFORTSCHREIBUNG

Die nachfolgende Rahmenplanfortschreibung dient – wie erläutert – u.a. der Anpassung des Sanierungsverfahrens an geänderte Rahmenbedingungen (z.B. im Förderrecht) und inhaltliche Fokussierungen. Innerhalb des Rahmenplanes sollen über das Sanierungsgebiet hinaus auch die Verflechtungen in die umliegenden Räume sowie vorliegende Missstände in den angrenzenden Gebieten betrachtet werden. Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen wurde es als sinnvoll erachtet, insbesondere den Bereich des historischen Rathauses und des Marktplatzes in den Betrachtungsraum des Rahmenplanes zu integrieren. Daher ist es erforderlich, den Betrachtungsraum zur Bestandserfassung und -analyse im Folgenden um einige Bereiche außerhalb des abgegrenzten Sanierungsgebiets zu erweitern. Nachfolgender Kartendarstellung ist zu entnehmen, dass zusätzlich zum (bisherigen) Sanierungsgebiet auch das Rathaus samt dem davor befindlichen Marktplatz und der ihn umgebenden Bebauung sowie der Straße Am Ochsenmarkt betrachtet wurde. Dieses Gebiet ist ca. 10,9 ha groß.



Abb. 1: Abgrenzung Sanierungsgebiet Rahmenplanfortschreibung 2024

4 ZWISCHENBILANZ

4.1 Die Fördergeschichte des Sanierungsgebiets

Ein zunehmend erkennbarer Sanierungsbedarf im Wasserviertel veranlasste die Hansestadt Lüneburg dazu, im Jahre 2002 Vorbereitende Untersuchungen (VU) durchführen zu lassen, um diesen baukulturell und stadtgeschichtlich wichtigen Teil der Altstadt dauerhaft zu erhalten und behutsam zu entwickeln. In der VU wurden erhebliche städtebauliche Missstände und funktionale Defizite festgestellt – insb. in (städte-)baulicher, aber vereinzelt auch in funktionaler Hinsicht.

So wurden beispielsweise alle 290 Gebäude im damaligen Untersuchungsgebiet hinsichtlich ihres Sanierungsbedarfs in fünf Stufen bewertet (s. Tab. 1):

- Kein Sanierungsbedarf
- Stufe 1: geringer Sanierungsbedarf
- Stufe 2: mittlerer Sanierungsbedarf
- Stufe 3: größerer Sanierungsbedarf
- Stufe 4: dringender Sanierungsbedarf

Knapp die Hälfte der Gebäude (130 Gebäude) wurde als mehr oder weniger stark sanierungsbedürftig eingestuft.

Auf Grundlage der VU erfolgte 2007 die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm des Landes Niedersachsen, in der (damaligen) Programmkomponente „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“, das so genannte „Normalprogramm“. Im gleichen Jahr wurde das Sanierungsgebiet „Wasserviertel“ nach §142 BauGB festgelegt.



Tab. 1: Sanierungsbedürftige Gebäude

kein Sanierungsbedarf	Sanierung Stufe 1	Sanierung Stufe 2	Sanierung Stufe 3	Sanierung Stufe 4	Sanierungsbedarf gesamt	Gesamt
160	47	40	26	17	130	290
55,2 %	16,2 %	13,8 %	8,9 %	5,9 %	44,8 %	100 %

Quelle: Vorbereitende Untersuchungen (2002), S. 38

2008 wurden die Sanierungsziele und Maßnahmen in einem Rahmenplan konkretisiert und im Zuge dessen das Sanierungsgebiet um die Bastei im Nordosten erweitert.

Abb. 2: Sanierungsgebiet 2007 (links) und 2008 (rechts)

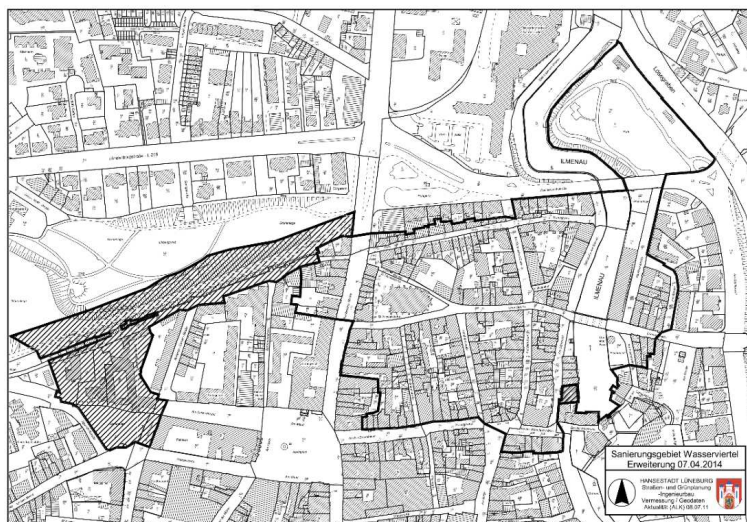


Zu jener Zeit entwickelte sich die programmatische Ausdifferenzierung der Städtebauförderung auf Bundesebene sehr dynamisch und es kamen in wenigen Jahren etliche neue Teilprogramme mit verschiedenen inhaltlichen Schwerpunkten hinzu, wohingegen das „Normalprogramm“ auslief. Durch diese Veränderungen in der Förderlandschaft wurden rasch nach der Aufnahme in die Förderung weitere förderregulatorische Anpassungen im Wasserviertel erforderlich: 2009 wurde das Sanierungsgebiet aufgeteilt in ein Gebiet „Westliches Wasserviertel“ (westlich des Hafens; Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“) und „Östliches Wasserviertel“ (östlich des Hafens; nach wie vor „Normalprogramm“).

Diese Aufteilung machte wiederum die Fortschreibung des Rahmenplans erforderlich, die 2010 erfolgte. Auch die Sanierungsziele wurden zum Teil angepasst und umformuliert (s.u. 4.2.1).

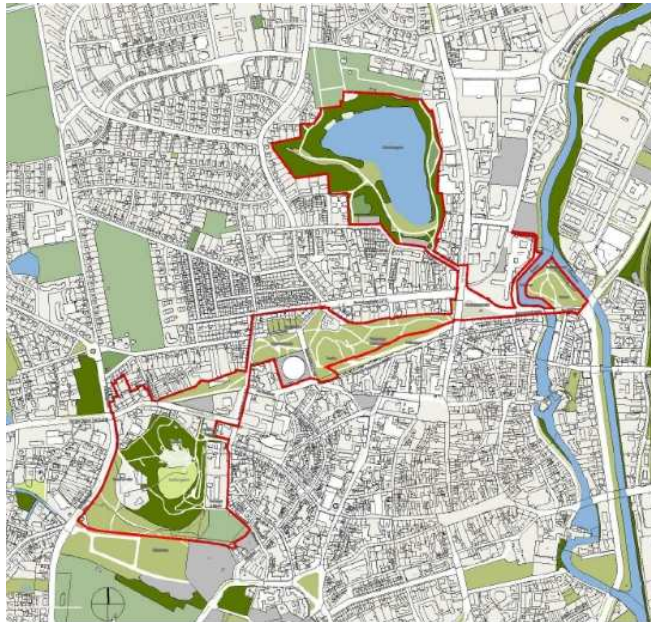
Im Jahr 2014 erfuhr das Gebiet „Westliches Wasserviertel“ eine Erweiterung um die Bardowicker Mauer, da auch an dieser historischen Anlage ganz erhebliche Mängel festgestellt wurden, sowie um den Marienplatz. Letzterer wurde in seiner Funktion (Stellplätze) und Ausgestaltung (asphaltiert und voll versiegelt) in dieser exponierten Lage als verbesserungswürdig angesehen.

Abb. 3: Erweiterung des Sanierungsgebietes 2014



Derweil lief zum 31.2.2016 das „Normalprogramm“ der Städtebauförderung des Bundes und damit die Förderung für das Östliche Wasserviertel endgültig aus. Am 31.08.2017 wurde die Teilaufhebung des Sanierungsverfahrens östliches Wasserviertel beschlossen – abgesehen von der Bastei. Diese wurde stattdessen Teil eines neuen Untersuchungsgebietes, das von der Bastei bzw. vom Kreidebergsee bis zum Kalkberg die historischen Wallanlagen umfasste. Dieses Gebiet wurde noch 2018 als neues Fördergebiet „Grünband Innenstadt“ in das ein Jahr zuvor neu gestartete Städtebauförderungsprogramm „Zukunft Stadtgrün“ aufgenommen. Eine Rahmenplanung für dieses Gebiet wurde 2020 fertiggestellt.

Abb. 4: Fördergebiet „Grünband Innenstadt“



Nachdem die inhaltlichen Ausdifferenzierungen der Städtebauförderung über die Jahre immer größer wurde – es gab inzwischen sieben verschiedene Programmkomponenten mit inhaltlichen Schwerpunkten und sich dennoch stark überschneidenden Fördertatbeständen – erfolgte 2020 ein großer Schnitt: Mit der Reduzierung auf nur noch drei Programme sollte die Städtebauförderung einfacher, flexibler und insgesamt „grüner“ werden, indem Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte einen hohen Bedeutungszuwachs erfuhren und nunmehr übergeordnete Programmziele der Städtebauförderung sind.

Für das Westliche Wasserviertel bedeutete dies eine abermalige Überführung in ein anderes Programm der Städtebauförderung, denn das bisherige Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ ging im neuen Programm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“ auf, das insgesamt etwas mehr Fördertatbestände anbietet.

Diese Neuausrichtung der Städtebauförderung ist einer von drei Anlässen, warum die Hansestadt Lüneburg die vorliegende Evaluierung und die Fortschreibung der Rahmenplanung in Auftrag gegeben hat:

1. Bundesebene: Die skizzierte programmatische Neuausrichtung der Städtebauförderung macht eine Fortschreibung erforderlich, um die inhaltlich veränderte Schwerpunktsetzung des Programms „Lebendige Zentren“ (im Unterschied zum „städtebaulichen Denkmalschutz“) sowie den neuen inhaltlichen Schwerpunkt „Klimaschutz und Klimaanpassung“ für die restliche Laufzeit des Verfahrens bis Ende 2034 im Sanierungsprozess berücksichtigen zu können.

2. Landesebene: In Niedersachsen hat es mit der 2022 in Kraft getretenen neuen Förderrichtlinie deutliche Verschiebungen der Förderkonditionen gegeben, auf die reagiert werden muss. So ist beispielsweise die Förderung von Rathausanierungen möglich, was zuvor ausgeschlossen war. Dafür hat sich die Förderung privater Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durch eine neue Förderobergrenze und durch eine Änderung bei der Berechnung der Förderzuschüsse verändert.
3. Kommunale Ebene: Die letzte umfassende Fortschreibung des Rahmenplans für das Westliche Wasserviertel datiert von 2010 und liegt damit 15 Jahre zurück. Eine regelmäßige Fortschreibung der Planungsgrundlagen wird vom Fördermittelgeber eingefordert. Zudem ist auch eine stärkere Verzahnung mit anderen zuletzt erarbeiteten übergeordneten Planungsprozessen erforderlich, die die räumliche Entwicklung Lüneburgs maßgeblich beeinflussen. Hierzu gehören die Erfahrungen aus dem Reallabor-Verfahren „Zukunftsstadt“, dem Nachhaltigen Urbanen Mobilitätsplan (NUMP) sowie dem Leitbildprozess „Lüneburg weiter denken“ mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK).

4.2 Sanierungsziele und Maßnahmenumsetzung

4.2.1 Sanierungsziele

Die Vorbereitenden Untersuchungen von 2002 stellen städtebauliche und funktionale Missstände heraus und empfahlen daher die Durchführung eines Sanierungsverfahrens.

Folgende **Sanierungsziele** wurden dafür definiert:

1. Verbesserung der Baustruktur und der Gebäudesubstanz durch Gebäudemodernisierung (auch: Zuschnitte, Erschließung, Rettungswege, technische Installationen, Brandschutz u.a.m.), ergänzende Neubebauung durch Lückenschlüsse und Gebäudeersatz;
2. Erhaltung und Verbesserung des Ortsbildes durch Gestaltung von Straßen und Plätzen und einer angemessenen Architektur bei Neubauvorhaben;
3. Beseitigen des Defizits an quaternahen Grünanlagen durch bessere Anbindung der Bastionshalbinsel an das Quartier, Entwicklung als „grünes Bindeglied“ zwischen Wasserviertel und Lünepark;
4. Verlagerung der Feuerwehr an einen geeigneten Standort;
5. Wiederbelebung des Hafenbereiches um Salzspeicher;
6. Verbesserung der unterirdischen Entsorgungsanlagen (Kanalisation);
7. Erneuerung der Kaianlagen im alten Hafen.

Nach der erfolgten Aufnahme in die Städtebauförderung wurden in der Rahmenplanung von 2008 die Sanierungsziele leicht angepasst, da seit Erstellung der VU bereits einige Jahre vergangen waren. So entfiel beispielsweise das Ziel „Verlagerung der Feuerwehr“, weil der Auszug der Feuerwehr aus dem „Alten Kaufhaus“ bereits erfolgt war. Als zusätzliche Sanierungsziele wurden die Verbesserung der Fußwegbeziehungen sowie die Verbesserung des nächtlichen Stadtbildes durch Erarbeitung und Umsetzung eines Lichtkonzeptes definiert.

In der bislang letzten Rahmenplan-Fortschreibung von 2010 wurden diese Ziele dann weitgehend übernommen, so dass dem Sanierungsverfahren bis heute die folgenden acht Sanierungsziele zugrunde liegen:

1. Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von (insb. Historischen) Gebäuden, Denkmalpflege
2. Beibehaltung der gebietstypischen Nutzungsstruktur (Wohnen, Kleingewerbe)
3. Aufwertung Hafenbereich: Öffentlich zugängliche Nutzung + Sanierung der Kaianlagen
4. Erhalt/ Verbesserung Stadtbild durch Sanierung von Straßen / Plätzen nach durchgängigem Gestaltungsprinzip, Erneuerung technische Infrastruktur
5. Aufwertung/ Neugestaltung Basteihalbinsel
6. Verbesserung Fußwegbeziehungen
7. Verbesserung nächtliches Stadtbild durch Lichtkonzept
8. Aufwertung/ Sanierung Bardowicker Mauer und Stadtwall

4.2.2 Maßnahmen

In der Rahmenplanung wurden auch die **Maßnahmen** konkretisiert, mit denen diese Ziele erreicht werden sollten. Die Maßnahmen fokussierten v.a. auf die Sanierung von Gebäuden und auf die Sanierung und Umgestaltung von Straßen. Im Maßnahmenplan (s. Abb. 5) wurden drei Bereiche definiert:

- Eine **Modernisierungszone**, die sich über das gesamte (damalige) Sanierungsgebiet mit Ausnahme der Bastei und des Hafenbereichs erstreckt. Die Modernisierungszone beinhaltete als Maßnahmen:
 - Erhalt und die Restaurierung von Gebäuden,
 - Modernisierung von Gebäuden und
 - Erhalt der Nutzungsstruktur (vornehmlich Wohnen in den Seitenstraßen und in der Baumstraße sowie Mischnutzung entlang der Hauptachsen)
- Eine **Entwicklungszone „Basteihalbinsel“**, die eben dort als Maßnahmen vorsah:
 - Erneuerung der Fußwege,
 - Auslichtung des dichten Strauchbestandes,
 - Herausarbeiten des historischen Basteiprofils,
 - Neuanlage eines attraktiven Spielplatzes sowie
 - Bau einer Fußgängerbrücke zur Basteihalbinsel
- Eine **Entwicklungszone „Alter Hafen“**, die beiderseits des Hafens folgende Maßnahmen umfasste:
 - Neubau, die Modernisierung und die Umnutzung von Gebäuden,
 - Entwicklung öffentlicher Nutzungen im Bereich des alten Hafens,
 - Neuordnung und Gestaltung des öffentlichen Raumes
 - Vereinzelte Neubauten als Ergänzung des historischen Bestandes oder gezielte Umnutzungen nach erfolgter Gebäudemodernisierung.
 - Sanierung der Kaianlagen.

Darüber hinaus wurden die Umgestaltungen von insgesamt 13 Straßenbereichen als Maßnahmen definiert (sämtliche Straßen im Gebiet außer – abschnittsweise – der Baumstraße, der Bardowicker Straße und Bei der St. Nicolaikirche) sowie die Verbesserung von Fußwegen insb. am Hafen und in Richtung Bastei vorgeschlagen.

Mit der späteren Erweiterung des Sanierungsgebietes (2014) kamen neue Maßnahmen hinzu, wie beispielsweise die Sanierung der Bardowicker Mauer, die Umgestaltung des Marienplatzes oder die Sanierung des historischen Rathauses – wobei letzteres aufgrund der damaligen Förderbedingungen nur als Notwendigkeit, nicht jedoch als Maßnahme der Städtebauförderung ergänzt wurde.

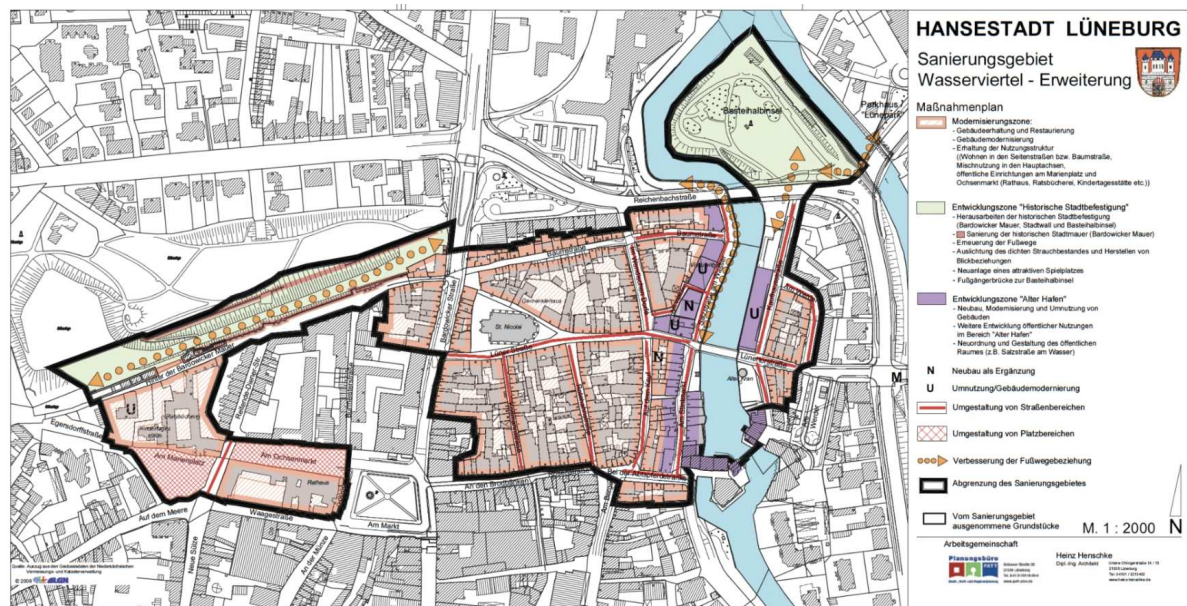


Abb. 5: Maßnahmenplan Sanierungsgebiet Wasserviertel (Rahmenplan 2010)

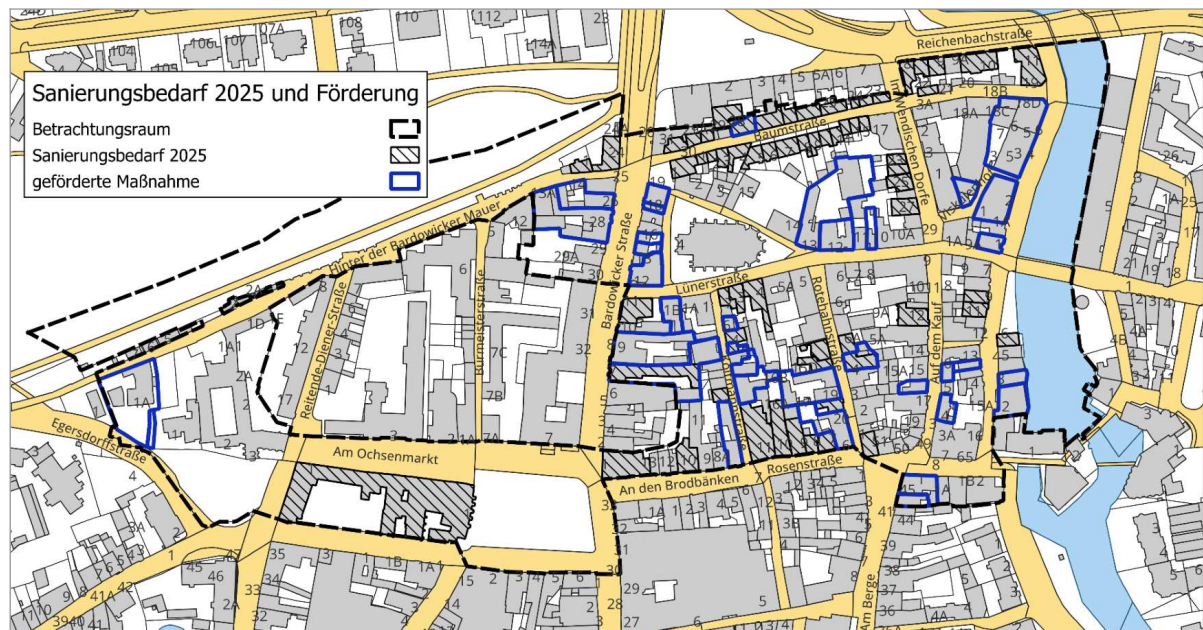
4.3 Umsetzungsstand, Zielerreichung und Bewertung

Zahlreiche der vorgesehenen Maßnahmen konnten bis heute umgesetzt werden, einige jedoch auch nicht. Der Umsetzungsstand der geplanten Maßnahmen ist zwar ein wichtiger Indikator in Hinblick auf die Bewertung der erreichten Ziele, allerdings wurden mitunter Ziele aufgegeben bzw. geändert oder die formulierten Sanierungsziele lassen sich nicht alleine durch bauliche Maßnahmen erreichen. In der nachfolgenden Überprüfung der Erreichung der Sanierungsziele von 2008 bzw. 2010 wird daher nicht nur der Status der Umsetzung der Maßnahmen bzw. der Erreichung der Ziele benannt, sondern es erfolgt – wo geboten – auch eine einordnende Bewertung.

1. Sanierungsziel Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von (insb. Historischen) Gebäuden, Denkmalpflege

Status: Insgesamt wurden gut 50 Modernisierungsmaßnahmen unterstützt (darunter teilweise auch Gebäudeensembles). Davon haben 38 eine Modernisierungsförderung als direkten Zuschuss erhalten (davon vier im östlichen Wasserviertel). In sehr wenigen Fällen bestand im Jahr 2025 trotz einer erfolgten Modernisierungsförderung ein Sanierungsbedarf.

Abb. 6: Förderfälle und Sanierungsbedarf 2025

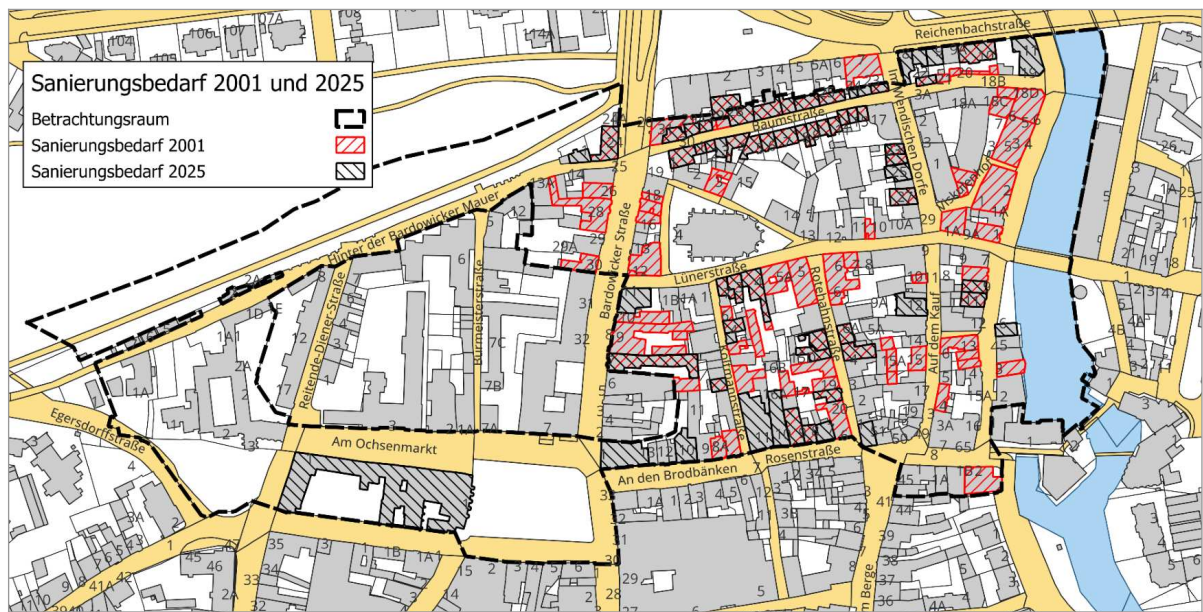


Etwa ein Dutzend weitere Gebäude wurden ohne direkte Förderung saniert, dafür wurden die steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet nach §7h EstG genutzt. In 39 Fällen fand eine Beratung statt, ohne dass es bislang zu einer Sanierung kam.

Bewertung: Die Aktivierung privater Eigentümer:innen bis hin zur Umsetzung privater Modernisierungsmaßnahmen ist – nicht nur in Lüneburg – mitunter ein langwieriger Prozess. In den zurückliegenden Jahren haben etliche äußere Einflüsse wie die Corona-Pandemie, Baupreissteigerungen, die Diskussionen um die so genannte „Wärmewende“ und generell der fortschreitende Strukturwandel im Einzelhandel die Investitionsbereitschaft von Eigentümer:innen in v.a. innerstädtischen Lagen gehemmt. Erschwerend kommt im Wasserviertel hinzu, dass viele, teils auch sich überlagernden Anforderungen an die Eigentümer:innen gestellt werden: Einerseits der Erhalt des historischen Stadtbildes und eine denkmalgerechte Sanierung, andererseits Anforderungen an die technische, brandschutztechnische oder energetische Sanierung sowie der Abbau von Barrieren. Dies vorausgeschickt ist die Bilanz von rund 50 sanierten Gebäuden bzw. Gebäudeensembles im Wasserviertel durchaus als großer Erfolg zu betrachten. Gleichwohl sind dies „nur“ rund 40% der insgesamt 130 in der VU als sanierungsbedürftig eingestuften Gebäude. Diese Zahl soll die Bewertung als großer Erfolg nicht schmälern, sondern darauf aufmerksam machen, dass die Herausforderung in Hinblick auf die Gebäudesanierung hoch bleibt: Die Denkmalpflege der Hansestadt Lüneburg bewertet (mit Stand März 2025) 61 Gebäude im Sanierungsgebiet als sanierungsbedürftig. Hinzu kommen noch so herausragende öffentliche Gebäude wie das historische Rathaus. Daraus wird deutlich: Die Pflege und Sanierung einer historischen Stadtmitte ist eine Daueraufgabe, unabhängig von der Laufzeit eines Sanierungsverfahrens. Die Sanierung der Gebäudesubstanz in einer historischen Stadtmitte kann mithin als Sanierungsziel eigentlich niemals vollständig erreicht werden – eine Erkenntnis, die im Übrigen nicht neu ist: Schon in der Informationsbroschüre „Rückenwind fürs Wasserviertel“ von 2013 betonte Stadtbaurätin Heike Gundermann: „*Sanierung ist ein Prozess, der nie aufhört*“.

So macht ein zeitlicher Vergleich der als sanierungsbedürftig eingestuften Gebäude deutlich, dass bereits sehr viele in der VU 2001 als sanierungsbedürftig eingestufte Gebäude heute nicht mehr diesen Status haben (nur rot schraffiert, s. Abb. 7). Andererseits gibt es Gebäude, die seit 2001 den Status der Sanierungsbedürftigkeit behalten haben (sowohl rot als auch schwarz schraffiert).

Abb. 7: Sanierungsbedarf 2001 und 2025



Hiervon gibt es eine besondere Konzentration in der Baumstr. Und es gibt Fälle neu festgestellter Sanierungsbedürftigkeit, bei denen sich also der Gebäudezustand im Vergleich zu 2001 verschlechtert hat.

Ob das bisherige Tempo der Sanierungen – 50 Sanierungen in 17 Jahren Sanierungsverfahren (seit 2008) sind im Schnitt knapp drei Sanierungen pro Jahr – erhöht werden kann, ist allerdings angesichts der erschwerten förderrechtlichen Rahmenbedingungen (s.o.) und der derzeitigen gesamtwirtschaftlichen Lage in Zweifel zu ziehen.

Fazit: Das Ziel ist erst teilweise erreicht.

2. Beibehaltung der gebietstypischen Nutzungsstruktur (Wohnen, Kleingewerbe)

Status: Die gebietstypische Nutzungsstruktur ist erhalten und stabilisiert worden.

Bewertung: Grundsätzlich kann die Städtebauförderung keine Nutzungen, sondern nur deren „bauliche Hülle“ unterstützen. Ausnahmen sind etwa temporäre Nutzungen zur Leerstandsbelegung. Nutzungen oder Leerstände sind ganz wesentlich abhängig von wirtschaftsstrukturellen Rahmenbedingungen, weshalb ein „Erfolg“ oder „Misserfolg“ in Hinblick auf die Zielerreichung nur schwer dem Sanierungsverfahren zuzuschreiben ist. Gleichwohl steht außer Frage, dass das Sanierungsverfahren einen ganz wesentlichen Anteil daran hat, dass beispielsweise heute u.a. ein Hotelbetrieb im „Alten Kaufhaus“ die Nutzungsstruktur ergänzt oder der Hotelbetrieb in den historischen Gebäuden in der Lüneburger Straße 12/ 13 erhalten und gestärkt werden konnte. Auch die Aufwertungen rund um den alten Hafen haben Gastronomiebetriebe erhalten und angezogen – das Umfeld mit der Stintbrücke ist heute einer der beliebtesten Treffpunkte in der Altstadt überhaupt. Dennoch zeigen sich auch im Wasserviertel stets aufs Neue die Auswirkungen der andauernden Einzelhandelskrise in Form vereinzelter Leerstände. Insoweit ist die Beibehaltung einer gebietstypischen Nutzungsstruktur – ähnlich wie die Gebäudemodernisierung – eine Daueraufgabe, die immer wieder vor neue Herausforderungen gestellt wird.

Fazit: Das Ziel ist erst teilweise erreicht.

3. Aufwertung Hafenbereich: Öffentlich zugängliche Nutzung + Sanierung der Kaianlagen

Status: Im Bereich nördlich der Stintbrücke wurden beiderseits des alten Hafens sämtliche Erschließungsanlagen erneuert (Salzstraße am Wasser, Kaufhausstraße, Viskulenhof, Am Werder) und sämtliche zum Wasser stehende Gebäude saniert (einzige Ausnahme: Salzstraße am Wasser 1a, das allerdings auch keinen Sanierungsbedarf aufweist). Das in den 1960er Jahren als Ersatz für das abgebrannte historische alte Kaufhaus an der Ostseite des Hafens errichtete Gebäude wurde vollständig entkernt und als Hotel neu errichtet.

Südlich der Stintbrücke hat sich insbesondere das gastronomische Angebot stabilisiert und ausgeweitet. Zudem weist dort unter anderem noch das Gebäude Am Stintmarkt 6 Sanierungsbedarf auf. Im Hinblick auf den Sanierungsbedarf der Kaimauern liegt inzwischen eine Untersuchung vor, die den Sanierungsbedarf bestätigt. Die Umsetzung steht aber noch aus.

Bewertung: Nicht zuletzt durch die genannten Maßnahmen sind weite Teile der Wasserlagen zugänglich und werden genutzt – allerdings meist nicht als konsumfreier Raum. Hier dient vor allem die Stintbrücke selbst als Treffpunkt und Anziehungspunkt. Insofern lässt sich durchaus konstatieren, dass der Hafenbereich als öffentlich zugänglicher Raum stark genutzt wird – für manch Anwohner oder Hotelgast auch zu stark: Wie auch in anderen Städten führt ein so beliebter Treffpunkt wie die Stintbrücke mitunter zu Konflikten und erfordert ein hohes Maß an Rücksichtnahme. Im Hinblick auf die gewünschten Nutzungsstrukturen ist das Sanierungsziel erreicht worden. Was die Kaianlagen betrifft, so ist dies nicht der Fall. Allerdings ist der (finanzielle) Umfang einer solchen Maßnahme (ähnlich wie bei der Stadtmauer) von solcher Tragweite, dass der Umfang der Städtebauförderung hier allein nicht ausreichen wird. Die Hansestadt Lüneburg wird sich um ergänzende Fördermittel oder Zuschüsse bemühen müssen.

Fazit: Das Ziel ist erst teilweise erreicht.

4. Erhalt / Verbesserung Stadtbild durch Sanierung von Straßen / Plätzen nach durchgängigem Gestaltungsprinzip, Erneuerung technische Infrastruktur

Status: Im bisherigen Sanierungsverfahren konnten insgesamt neun Straßen saniert werden, teilweise auch die technischen Infrastrukturen. Mitunter wurde auch nur die technische Infrastruktur erneuert.

Im Einzelnen wurden folgende Bereiche saniert:

- Teilbereich von Am Schifferwall
- Straßenkarree Kaufhausstraße / Am Werder / Lünertorstraße (beide im Rahmen des „Normalprogramms“)
- Viskulenhof,
- Salzstraße Am Wasser,
- Baumstraße (östlicher Abschnitt),
- Koltmannstraße
- Auf dem Kauf (1. Bauabschnitt)

Zwei weitere Erschließungsmaßnahmen (Wallanlagen und Liebesgrund) wurden zur Aufwertung des Freiraums umgesetzt.

Einige ursprünglich vorgesehene Erschließungsvorhaben konnten indes noch nicht umgesetzt werden. Und es sind inzwischen weitere Sanierungsbedarfe bzw. Umgestaltungsbedarfe ermittelt worden, so dass zusammenfassend die Sanierung der folgenden Straßen oder Plätze noch aussteht:

- Rotehahnstraße
- Im Wendischen Dorfe
- Bardowicker Straße
- Hinter der Bardowicker Mauer
- Stichstraße zwischen Auf dem Kauf und Am Stintmarkt
- Lüner Straße, Auf dem Kauf (2. Bauabschnitt) und Bei der Abtspferdetränke: Diese Straßen sollen Teil des Fahrradrings werden und dementsprechend eine Sanierung und Neugestaltung erfahren.
- Am Stintmarkt: Denkmalgerechter Abbau von Barrieren (Kopfsteinpflaster, Bordsteinkanten),
- Marienplatz: Nach wie vor sind die ursprünglich identifizierten gestalterischen, klimatischen und funktionalen Defizite vorhanden (eine Umgestaltung ist derzeit jedoch politisch nicht gewollt).

Bewertung: In Anbetracht der Laufzeit des Sanierungsverfahrens, hätte die Sanierung der Straßen und Plätze vielleicht einen besseren Fortschritt erreichen können. Andererseits hat es in der Hansestadt zuletzt etliche übergreifende Planungsprozesse gegeben (Integriertes Stadtentwicklungskonzept oder Nachhaltiger Urbaner Mobilitätsplan – NUMP), deren Ergebnisse und mögliche Konsequenzen für das Sanierungsgebiet zunächst sinnvollerweise abgewartet wurden. So kann nun beispielsweise baulich darauf reagiert werden, dass der geplante Fahrrading durch einige Straßen geführt werden soll. Auch Am Ochsenmarkt und Marktplatz können somit nun zukünftig berücksichtigt werden. Hier gilt es insbesondere in Hinblick auf die Vereinbarkeit der Bewahrung des historischen Stadtbildes mit der Stärkung des Fahrradverkehrs und dem Abbau von Barrieren eine einheitliche Grundlage zu schaffen.

Fazit: Das Ziel ist erst teilweise erreicht.



5. Aufwertung / Neugestaltung Basteihalbinsel

Status: Die Maßnahme wurde und wird im Rahmen des Fördergebiets „Grünband Innenstadt“ umgesetzt. Für das Sanierungsgebiet Wasserviertel heißt dies:

Fazit: Das Ziel ist vollständig erreicht.



6. Verbesserung Fußwegbeziehungen

Status: Die Fußwege-Infrastruktur ist insb. im Zuge der Straßensanierungen (s. Punkt 4) verbessert worden. Dem Umsetzungsstand bei der Sanierung der Erschließungsanlagen entsprechend stehen auch hier noch einige Maßnahmen aus.

Fazit: Das Ziel ist erst teilweise erreicht.



7. Verbesserung nächtliches Stadtbild durch Lichtkonzept

Status: Es wurde zwar ein Lichtkonzept erarbeitet, jedoch nicht umgesetzt. Im Zuge dieser Evaluierung wurde das Konzept geprüft und dabei etliche Anpassungsbedarfe festgestellt. Zum Beispiel ist eine Konkretisierung der Maßnahmen, als auch eine Abstufung dauerhafter Beleuchtung und objektbezogener Inszenierung erforderlich.

Fazit: Das Ziel ist nicht erreicht.



8. Verlagerung der Feuerwehr (Ziel von 2007)

Status: Die Feuerwehr wurde aus dem Alten Kaufhaus an einen geeigneteren Standort ausgelagert, das Gebäude entkernt, saniert und neu genutzt (s.o.).

Fazit: Das Ziel ist vollständig erreicht.



9. Aufwertung / Sanierung Bardowicker Mauer und Stadtwall (Ziel seit 2014)

Status: Erste Teilmaßnahmen sind in einem Abschnitt umgesetzt.

Bewertung: Die Sanierung der historischen Stadtmauer kam erst mit der Gebietserweiterung 2014 hinzu. Der erforderliche finanzielle Aufwand für ein solches Projekt übersteigt den Gesamtkostenrahmen der Städtebauförderungsmaßnahme bei Weitem. Die Sanierung einer „Musterachse“, also eine Kernbohrung, hat als Testsanierung Aufschluss über die Materialverträglichkeiten gegeben und mithin die Aufmerksamkeit auf die Notwendigkeit der Sanierung gelenkt. Neben der Musterachse sind darüber hinaus allerdings weitere Abschnitte der Bardowicker Mauer für die Sanierung geplant.

Fazit: Das Ziel ist noch nicht erreicht.

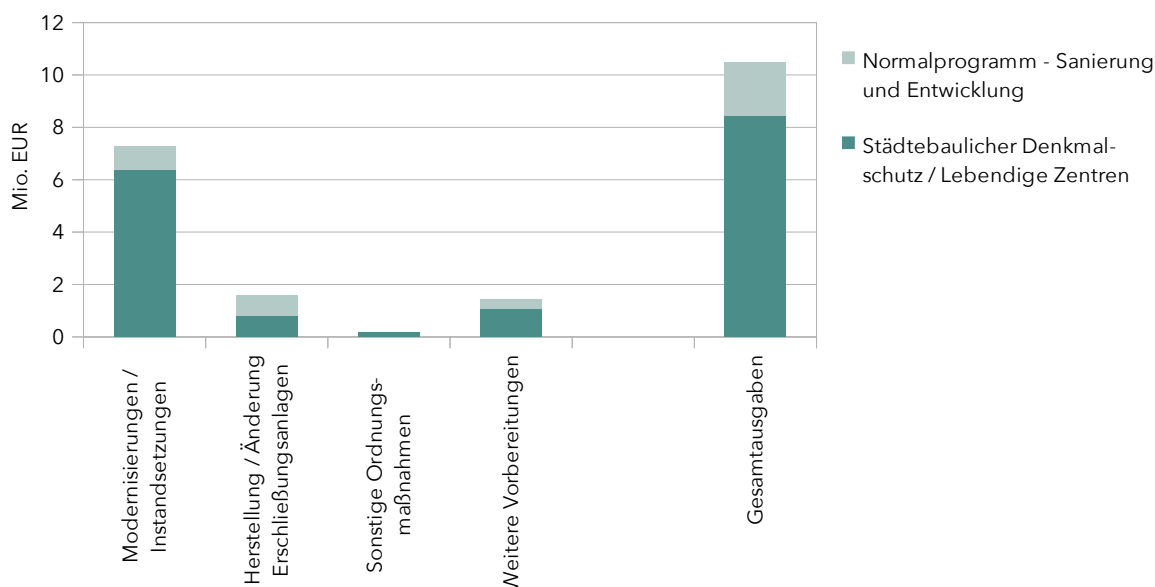


4.4 Verausgabte Mittel - Restmittel

Bislang wurden (Stand Ende 2024) in den verschiedenen Städtebauförderungsprogrammen, in denen das Wasserviertel seit 2008 gefördert wurde, etwa 10,5 Mio. Euro eingesetzt, von denen Bund und Land und Stadt in der Regel je 1/3 getragen haben (für einzelne Maßnahmen konnte der kommunale Eigenanteil auf 10% reduziert werden).

Der größte Teil in Höhe von 7,28 Mio. Euro floss in der Kostengruppe „Modernisierungen und Instandsetzungen“ von Gebäuden. Die genaue Aufteilung nach Programmkomponenten und Kostengruppen ist nachfolgender Tabelle zu entnehmen.

Abb. 8: Kosten bisheriger Sanierungsmaßnahmen nach Städtebauförderungsprogramm und Kostengruppen



Tab. 2: Kosten bisheriger Sanierungsmaßnahmen nach Kostengruppen

Art der Maßnahme	Städtebauförderungsprogramm	Kosten (gesamt)
Modernisierungen / Instandsetzungen (privater Gebäude)	Städtebaulicher Denkmalschutz / Lebendige Zentren	rd. 6,39 Mio. EUR
	„Normalprogramm“ Sanierung und Entwicklung	rd. 0,89 Mio. EUR
Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	Städtebaulicher Denkmalschutz / Lebendige Zentren	rd. 0,82 Mio. EUR
	„Normalprogramm“ Sanierung und Entwicklung	rd. 0,79 Mio. EUR
Sonstige Ordnungsmaßnahmen	Städtebaulicher Denkmalschutz / Lebendige Zentren	rd. 0,16 Mio. EUR
	„Normalprogramm“ Sanierung und Entwicklung	-
Weitere Vorbereitung (Vergütung Sanierungsträger, Öffentlichkeitsarbeit, Gutachten)	Städtebaulicher Denkmalschutz / Lebendige Zentren	rd. 1,05 Mio. EUR
	„Normalprogramm“ Sanierung und Entwicklung	rd. 0,37 Mio. EUR
Gesamtausgaben	Städtebaulicher Denkmalschutz / Lebendige Zentren	rd. 8,42 Mio. EUR
	„Normalprogramm“ Sanierung und Entwicklung	rd. 2,05 Mio. EUR
	Insgesamt	rd. 10,47 Mio. EUR

Quelle: Hansestadt Lüneburg, eig. Darstellung

Die hier dargestellten Kosten bilden nur die Mittel ab, die unmittelbar aus der Städtebauförderung in die einzelnen Maßnahmen eingebracht wurden. Zu beachten ist, dass die Städtebauförderung immer nur anteilig finanziert, gerade auch bei der Modernisierung von privaten Gebäuden. Das heißt, dass im Laufe des Sanierungsverfahren ein Vielfaches an zusätzlichen Mitteln für die Umsetzung von Maßnahmen im Wasserviertel eingesetzt wurden – sowohl komplementäre Fördermittel aus anderen Programmen als auch privates Investitionskapital.

Da das alte Programm „Sanierung und Entwicklung“ ausgelaufen und bereits vollständig abgerechnet ist, umfasst die aktuell gültige Kosten- und Finanzierungsübersicht (Stand 2020) nur Mittel aus dem Programm Lebendige Zentren (bzw. Restmittel aus dem Vorläuferprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“).

Demnach umfasst der Bruttokostenrahmen insgesamt knapp 17,5 Mio. Euro. Davon waren Ende 2023 knapp 8,3 Mio. Euro verausgabt worden und knapp 2,1 Mio. Euro für laufende oder geplante Maßnahmen in den Haushaltsjahren 2024/2025 gebunden. Somit verbleiben (abzüglich nicht abgerufenen und daher Ende 2024 verfallener Mittel in Höhe von 0,28 Mio. Euro) noch Restmittel in Höhe von gut 7,1 Mio. Euro.

Die Verteilung dieser Mittel auf die noch ausstehenden oder zu ergänzenden Maßnahmen beantwortet im Folgenden die Fortschreibung der Städtebaulichen Rahmenplanung.

5 SITUATIONSANALYSE

Der vorliegende Bericht stellt eine Fortschreibung des Rahmenplans von 2010 dar. Insofern konzentriert er sich vor allem auf die zwischenzeitlich erfolgten Veränderungen und Entwicklungen, aber auch auf bisher (noch) nicht umgesetzte Maßnahmen.

Für die Analyse wurden eigene Erhebungen und Begehungen durchgeführt, aber auch Konzepte und Planungen der Hansestadt Lüneburg ausgewertet. Dies waren z.B. das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK), das Klimaanpassungskonzept (KLAK) und der Nachhaltige urbane Mobilitätsplan (NUMP). Dort wo es sinnvoll ist, wird beispielsweise bei den Maßnahmensteckbriefen konkret auf den jeweiligen Bezug verwiesen.

5.1 Bebauungsstruktur / Sanierungsbedarf

5.1.1 Gebäudestruktur

Lüneburg ist als eine der wenigen norddeutschen Hansestädte mit ihrer typischen Gebäudestruktur weitgehend erhalten geblieben. Das Westliche Wasserviertel ist dabei als eines der ältesten Quartiere Lüneburgs von besonderer Bedeutung. Da hier - bis auf die Bardowicker Straße und An den Brodbänken/Rosenstraße - ein geringerer Druck durch Umwandlung von Erdgeschossen in Ladenlokale lastet als in der südlichen Altstadt, ist hier auch ein größerer Anteil der ursprünglichen Fassaden und Strukturen erhalten geblieben. Diese Hinterlassenschaft gilt es zu erhalten.

Altersstruktur

Für die Darstellung der Altersstruktur der Gebäude im Westlichen Wasserviertel kann auf die Vorbereitenden Untersuchungen von 2002 zurückgegriffen werden. Es wurde seinerzeit eine Sichtbestandsaufnahme der Fassade durchgeführt, bei der äußerlich erkennbare Merkmale (wie z.B. Bauinschriften) ermittelt und mit den darüber hinaus bekannten Informationen (z.B. aus Bauuntersuchungen, Holzaltersbestimmungen etc.) kombiniert wurden. Die Ergebnisse wurden mit der Abteilung Denkmalpflege der Hansestadt sowie dem Landesamt für Denkmalpflege abgestimmt. Es ist davon auszugehen, dass der heutige Kenntnisstand noch detaillierter sein dürfte; für eine Klassifizierung im Rahmenplankontext reichen die damals ermittelten Daten jedoch aus, zumal keine nennenswerte Neubautätigkeit stattgefunden haben dürfte.

Die Baualtersklassen wurden bis 1800 in Jahrhunderte unterteilt, danach in 50-Jahres-Intervalle. Insgesamt ergibt sich folgendes Bild der Verteilung auf die Baualtersklassen:

Tab. 3: Baualtersklassen im Westlichen Wasserviertel

Baualtersklasse	Gebäude	
	Anzahl	Anteil
Vor 1500	5	1,9 %
1500 bis 1600	34	12,8 %
1600 bis 1700	38	14,3 %
1700 bis 1800	42	15,8 %
1800 bis 1850	29	10,9 %
1850 bis 1900	73	27,4 %
1900 bis 1950	11	4,1 %
nach 1950	34	12,8 %
gesamt	266	100 %

Quelle: Stadt Lüneburg: Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen des Sanierungsgebietes Nr. 4 „Wasserviertel“

Eine baualterstypisch einheitliche Ensemblewirkung ist nur sehr vereinzelt gegeben (z.B. Bardowicker Str. 1 bis 11 [Brüche bei Nr. 1 und 6], Bebauung zw. Reichenbachstr. und Baumstr.). Ansonsten zeigt sich eine Mischung unterschiedlicher Baualtersklassen und Baustile, die wiederum insgesamt eine historische Anmutung widerspiegelt und dadurch den Eindruck einer sich über die Jahrhunderte entwickelnden Stadt vermittelt. Diese Wirkung wird durch die fast flächendeckende Feststellung der Denkmalwürdigkeit dokumentiert und unterstützt.

Gebäudetypen

Der Gebäudebestand ist überwiegend zwei- bis dreigeschossig. Vier Geschosse kommen nur vereinzelt und dies vor allem an repräsentativen Straßen vor. Eingeschossige Gebäude sind ebenfalls selten.

Im Wasserviertel zeigen sich in den Straßenzügen je nach ursprünglichem Charakter unterschiedliche Gebäudetypen. Generell kann man sagen, dass in den Hauptstraßen die Giebelhäuser der Kaufleute und des wohlhabenden Bürgertums dominieren, die auf großen Grundstücken und mit breiten Fronten das Repräsentationsbedürfnis der Eigentümer befriedigten. Dieser Gebäudetyp wies die größten Vorteile für die ansässigen Kaufleute und das wohlhabende Bürgertum auf: Über den Giebelkran konnten Waren und größere Möbelstücke in die oberen Etagen und die Lagergeschosse transportiert werden. Einheitliche Giebelständigkeit kommt heute vor allem noch in der Bardowicker Str., am nördlichen Ende von Am Berge sowie teilweise am Stintmarkt vor. Vom 14. bis zum Ende des 17. Jahrhunderts wurde an repräsentativen Gebäuden der sog. „Treppengiebel“ verwendet, der später vom barocken „Volutengiebel“ abgelöst wurde.

Im Gegensatz dazu ließen sich die Kleinbürger und Handwerker in den Nebenstraßen nieder und errichteten dort auf kleineren Grundstücken überwiegend traufständige Gebäude. Typische Beispiele sind die Baumstr., die Reichenbachstr., Kolmannstr. und die Rote Hahnstr., wobei auch hier die Einheitlichkeit durch einige Giebelbauten und großbürgerliche Häuser aufgehoben wird. Ebenfalls traufständig sind die Gebäude in der Lüner Str., die jedoch als eine Hauptstraße aus dem Raster fällt. Der in Lüneburg ebenfalls verbreitete Zwerchgiebel stellt eine Mischform dar, bei der die Fassadenmauer in der Mitte des Gebäudes über die Traufe hinaus gezogen wird und mit einem quer zur Firstrichtung („zwerch“ = mittelhochdeutsch für „quer“) orientierten Giebelbau in der Dachfläche einen zusätzlich nutzbaren Raum ermöglicht.

Bei den Fassaden dominiert Mauerwerk. Frühe Gebäude wurden mit rohen Backsteinfassaden errichtet, wobei sich Reichtum durch einen hohen Anteil an Formsteinen zeigte. In späteren Jahrhunderten kam der Putzbau beim Bürgertum in Mode, der auch bei Umbauten und Modernisierungen favorisiert wurde. In Straßenzügen, die bei ihrer Entwicklung häufigem wirtschaftlichen Wandel unterworfen waren (wie etwa An den Brodbänken, Rosenstr., Bardowicker Straße und Lüner Straße), ist der Putzbau entsprechend überproportional vertreten. Fachwerk tritt dagegen nur selten auf; es galt gegenüber dem gemauerten Haus als preiswertes Material und musste durch Schnitzwerk aufgewertet werden.

In den 1960er und 70er Jahren gab es einzelne Versuche, mit bewussten Kontrasten durch moderne Bauten ein Gegengewicht zur historischen Baustruktur zu schaffen (z.B. An den Brodbänken 2), die allerdings Fremdkörper bleiben und in jüngerer kaum noch Nachahmer gefunden haben.

Gute Beispiele und solche mit unsensiblen Modernisierungen

Die Hauptaufgabe des Sanierungsverfahrens besteht jedoch nicht in der Verhinderung „unpassender“ Neubauten, sondern in einer möglichst behutsamen und historisch sensiblen Umsetzung individueller Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben. Die bereitgestellten Fördermittel sollen die Eigentümer dazu animieren, bei Anpassungsmaßnahmen im Gebäudebestand nicht vorrangig auf Baumarktsortimente zu setzen, sondern ein historisch adäquates Erscheinungsbild zu erhalten

oder wiederherzustellen. Hier gibt es sowohl gelungene Beispiele, bei denen sich die Maßnahmen am historischen Vorbild orientieren als auch jene, bei denen durch unsachgemäße Modernisierungen der historische Zusammenhang beschädigt wurde.

Misslungene Beispiele beziehen sich häufig auf die verwendeten Fassadenmaterialien oder Fenster und Türen. Dies betrifft vor allem Maßnahmen, die in Eigenregie und ohne fachliche Begleitung durch die Untere Denkmalschutzbehörde oder den Sanierungsträger und damit ohne Förderung auf einem Minimalniveau durchgeführt wurden. Auf der anderen Seite sind derartige Fehler häufig reparabel, wenn Eigentümer, Verwaltung und Sanierungsträger kooperieren. Insbesondere die große Herausforderung der energetischen Sanierung bietet die Chance, Fehler zu korrigieren und unter Einbindung von Expertenwissen unterschiedliche Programme zu kombinieren, deren Fördermittel die Finanzierung historisch angemessener Fassaden erleichtern können.

Abb. 9: Gebäude mit unsensibler Modernisierung



Vier unterschiedliche Fenstertypen



Ersatz ehemaliger Rundbogenfenster durch kleinere Bau marktfenster



Vorsatzfassade mit Klinkerriemchen



Trotz Denkmalschutz: Überformter EG-Bereich



1950er-Jahre-Alutür

Auf der anderen Seite gibt es im Westlichen Wasserviertel aber auch eine Reihe von Fällen, bei denen – teilweise sogar ohne den Einsatz öffentlicher Fördermittel – sehr schöne Beispiele historisch sensibler Modernisierungen durchgeführt wurden. Hier wurden historische Elemente be-

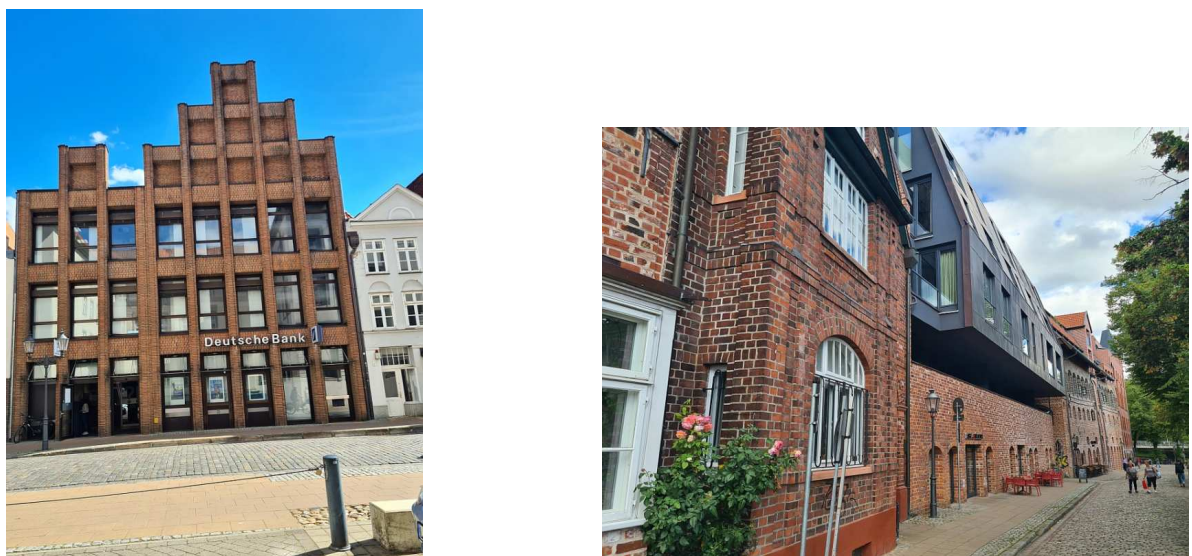
wahrt bzw. in angemessener Weise neu hergestellt. Diese guten Beispiele sollten als Motivation für die anderen Eigentümer in den Vordergrund gestellt und kommuniziert werden.

Aber auch bei der Neuerrichtung von Gebäuden gibt es gelungene Beispiele, bei denen das Zusammenspiel von Alt und Neu geschickt interpretiert wurde.

Abb. 10: Beispiele gelungener Modernisierungen



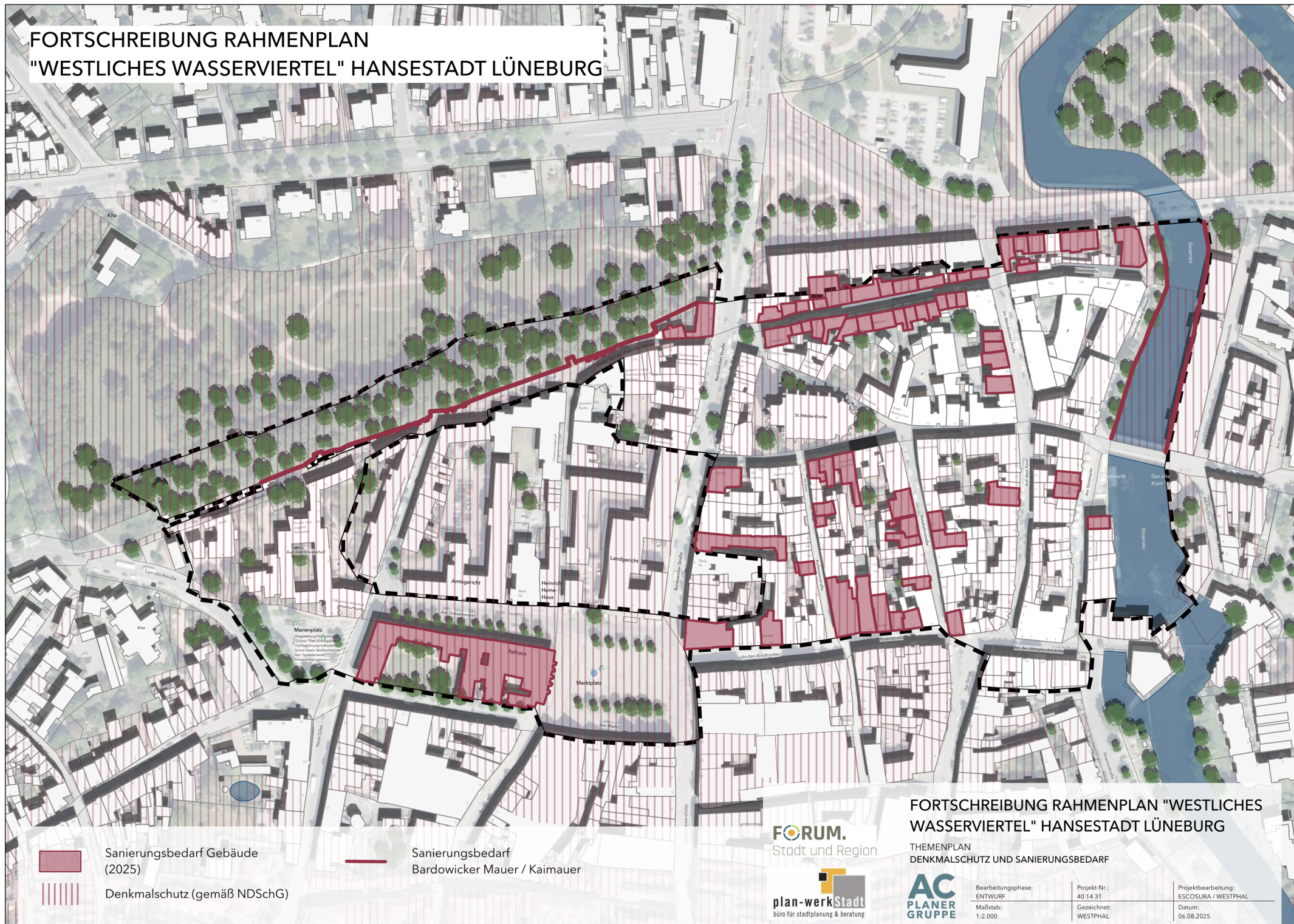
Abb. 11: Beispiele gelungener Neubauten



Historisches Zitat bei einem Neubau

Bewusste Kombination von Alt und Neu

FORTSCHREIBUNG RAHMENPLAN "WESTLICHES WASSERVIERTEL" HANSESTADT LÜNEBURG



5.1.2 Private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Die Vorbereitenden Untersuchungen von 2001 enthalten eine gebäudescharfe Darstellung des Sanierungszustands zum damaligen Zeitpunkt. Ein Abgleich mit dem Stand 2025 zeigt, dass sehr viele in 2001 noch als sanierungsbedürftig eingeschätzte Gebäude mittlerweile keinen offensichtlichen Sanierungsbedarf mehr aufweisen (s. Abb. 7 Kap. 4.3). Ein weiterer Abgleich mit erfolgten Modernisierungsförderungen (s. Abb. 6 Kap. 4.3) macht deutlich, dass fast alle Fördermaßnahmen zu nicht mehr vorhandener Sanierungsbedürftigkeit geführt haben. In sehr wenigen Ausnahmefällen wurde trotz erfolgter Förderung auch im Jahr 2025 noch ein Sanierungsbedarf festgestellt, z.B. aufgrund einer für eine grundlegende Sanierung nicht hinreichenden Förderung.

Auf der anderen Seite wurden im Jahr 2025 weitere Gebäude als sanierungsbedürftig eingestuft, für die dies im Jahre 2001 noch nicht der Fall war und für die bislang auch keine Förderung erfolgte. Dies macht deutlich, welchen großen Einfluss Fördermittel auf den Sanierungszustand der Gebäude haben. Es zeigt sich aber ebenfalls, dass für manche Eigentümer:innen eine nachhaltige Sanierung trotz Förderung eine sehr große Hürde darstellt, weil z.B. Eigenmittel fehlen oder aber die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten in besonderen Fällen keinen hinreichenden Effekt erzeugen. Dennoch kann der Abbau des vergangenen Sanierungsbedarfs durch den Einsatz von Fördermitteln als Erfolg gewertet werden, auch wenn zwischenzeitlich wieder neuer Sanierungsbedarf entstanden ist.

Die Herausforderung in Hinblick auf die Gebäudesanierung ist und bleibt zum aktuellen Zeitpunkt also hoch. Die Denkmalpflege der Hansestadt Lüneburg bewertet 61 Gebäude im Sanierungsgebiet als sanierungsbedürftig. Hinzu kommen öffentliche Gebäude wie das historische Rathaus und das ehemalige Lünebuch (siehe Kap. 5.1.3).

Eine besondere Konzentration sanierungsbedürftiger (Privat-)Gebäude gibt es in der Baumstr.. Vereinzelt befinden sich an der Reichenbachstraße und der Rosenstraße Fälle mit neu festgestellter Sanierungsbedürftigkeit, bei denen sich also der Gebäudezustand im Vergleich zu 2001 verschlechtert hat.

Um den jeweiligen Sanierungsbedarf zu bewerten, wäre eine gebäudescharfe Analyse durchzuführen, sodass die Anforderungen an die Sanierungstätigkeiten im Einzelfall abgestimmt formuliert werden können. Aufgrund der teils widersprüchlichen Anforderungen an die Eigentümer:innen wie einerseits der Erhalt des historischen Stadtbildes und eine denkmalgerechte Sanierung, und andererseits Anforderungen an die technische, brandschutztechnische oder energetische Sanierung sowie der Abbau von Barrieren, stellt dies bisher eine der großen Hürden bei der Aktivierung der privaten Eigentümer:innen. Von daher ist davon auszugehen, dass der Sanierungswille der Eigentümer:innen sehr vom Einzelobjekt und dem erforderlichen Sanierungsumfang abhängt.

Denkmalschutz

Ergänzend zu den Anforderungen der Örtlichen Bauvorschrift über die Gestaltung von baulichen und technischen Anlagen sowie Werbeanlagen zum Schutz der Altstadt Lüneburgs ist die Altstadt von Lüneburg als Gruppe baulicher Anlagen gemäß § 3 Absatz 3 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) in das Verzeichnis der Baudenkmale eingetragen. Bauliche Veränderungen und Sanierungen innerhalb der denkmalgeschützten Altstadt werden gem. dem Niedersächsischen Denkmalschutzgesetz (NDSchG) geprüft.

Die Stadt als Denkmal beinhaltet auch die Straßen und Plätze (vgl. Kap. 5.2).

Ein geplantes einheitliches Gestaltungskonzept bedarf einer denkmalrechtlichen Prüfung. Neben einer solchen denkmalrechtlichen Prüfung sollte im Sinne der Grundlagenermittlung für die den Denkmalschutzaspekt betreffenden Maßnahmen eine „Historische Ortsanalyse“ durchgeführt wer-

den. Ausgehend von den dargelegten Überlegungen im „Handbuch Städtebauliche Denkmalpflege“, können auch folgende Herangehensweise und Dokumentationen als Referenz herangezogen werden.

Historische Ortsanalyse in Niedersachsen, Stadt Elze: <https://www.elze.de/B%C3%BCrger-Stadt/Gut-zu-wissen/Historische-Ortsanalyse/>

Systematische Erhebungen in Baden-Württemberg: <https://www.denkmalpflege-bw.de/denkmalpflege/projekte/bau-und-kunstdenkmalpflege/staedtebauliche-denkmalpflege/historische-ortsanalysen>

Systematische Untersuchung in Bayern „Das Kommunale Denkmalkonzept“: https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen/kommunales-denkmalkonzept_2017.pdf mit dem Instrument „Denkmalpflegerischer Erhebungsbogen“: https://www.hitzhofen.de/fileadmin/user_upload/Endfassung_denkmalpflegerischer_Erhebungsbogen.pdf

5.1.3 Öffentliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Im Westlichen Wasserviertel befinden sich wenige Gebäude, die sich in städtischer Hand befinden. Ein ganz wesentliches ist jedoch das Lüneburger Rathaus.

Rathaus und Marktplatz

Das Lüneburger Rathaus ist als eines der größten und ältesten Rathäuser in Deutschland bis heute Sitz von Rat und Stadtverwaltung und politischer Mittelpunkt der Stadt Lüneburg. Das Rathaus und das unmittelbar benachbarte, heute noch durch mehrere Bauten erhaltene ehemalige Franziskaner-Kloster bilden ein Denkmalensemble von seltenem stadtgeschichtlichen Zeugniswert. Sie stellen als städtebauliches Bindeglied zwischen westlicher und nördlicher Altstadt (Wasserviertel) zudem das eigentliche Zentrum der Stadt dar. Das Lüneburger Rathaus ist und war immer ein Identifikationsort der Bürgerschaft. Nicht zuletzt wegen der Prachtfassade, die sich zum Marktplatz erstreckt, auf dem der große Wochenmarkt Lüneburgs stattfindet ebenso wie weitere Veranstaltungen wie der Weihnachtsmarkt oder eben auch Anziehungspunkt für Besucher:innen der Hansestadt.



Allerdings lassen sich an dem Rathaus bauliche Mängel und Schäden feststellen, die dringend behoben werden müssen.

Die Repräsentationsseite des Rathauses, der Marktflügel ist akut in seiner Gesamtheit durch Einsturz gefährdet. In den Kämpferbereichen der Arkadengewölbe sind tragsicherheitsrelevante Rissbilder vorhanden. Zudem weisen weitere Rissbilder in den oberen Geschossen auf grundsätzliche Aussteifungsmängel des Marktflügels hin. Diese haben bereits zu Rissen im Außenmauerwerk geführt. Des Weiteren ist es an der Marktfassade zu Putzablösungen gekommen. Restauratorische Öffnungen im März 2025 zeigten,

dass die schmiedeeisernen Zugbänder erheblich korrodiert sind und deshalb ausgebaut bzw. gegen weitere Korrosion geschützt werden müssen.

Aufgrund der Dringlichkeit wurde schon mit Sicherungsmaßnahmen begonnen um eine Notsicherung bereitzustellen, die auf die Gefahr in Verzug reagieren kann. Kurz- und mittelfristig bedarf es Bauteilöffnungen, ggf. Untersuchungen mittels Georadar/ Radiographie und die Bestandsaufnahme der Arkaden. Weiter bedarf es einer Bestandsaufnahme des gesamten Marktflügels sowie anschließendem Monitoring. Ein BIM-Model für statische Modellierungen sollte erstellt werden, um die Bestands- und Zustandsaufnahme zu beurteilen. Im Anschluss ist die Tragwerksplanung vorgesehen. Danach ist die Ausführung von Instandsetzung und statischen Ertüchtigungen geplant und im Anschluss dazu die Putzsicherung und der Putzaustausch (Mittelflügel). Als langfristige Maßnahme ist ein Monitoring geplant, welches mit dem Anbringen von Neigungs- und Verformungssensoren verbunden ist.

Es ist festzuhalten, dass das Rathauses für die Hansestadt eine herausragende Bedeutung hat und in Verbindung mit dem schlechten baulichen Zustand ein Handlungserfordernis besteht.

Lünebuch

Das Gebäude Bardowicker Straße 1 ist ebenfalls ein Gebäude in städtischem Eigentum, das sich in zentraler Lage am Marktplatz (Bardowicker Straße Ecke An den Brodbänken) in der Innenstadt befindet, vis-à-vis zum Rathaus. Zuletzt befand sich in dem Gebäude eine Buchhandlung mit dazugehörigen Büroräumen. Nach 2-jährigem Leerstand hat die Hansestadt Lüneburg das Gebäude zum Jahreswechsel 2024/ 25 erworben.

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein Leerstandsobjekt. Aufgrund weiterer struktureller und konjunkturbedingter Leerstände von Einzelhandelsflächen in der Innenstadt besteht ein hohes Interesse daran, diesen Leerstand zu beheben und damit einen Beitrag zu leisten zur Steigerung der Innenstadtattraktivität. Neben der Reaktivierung des Standortes stellt sich die Aufgabe das Gebäude an sich zu erhalten und die sanierungsbedürftige Bausubstanz instandzusetzen. Die umlaufende Schaufensterfront sowie die über 12 m hohe Fassade zzgl. Dachansicht sind prägend für die Eckbebauung. Folgeerscheinungen von Leerstand wie Vandalismus oder Verfall aufgrund nicht zielgerichteter Unterhaltung, unzureichender Beheizung und fehlender Luftzirkulation sollen durch eine Sanierung und frühzeitigen Wiederinbetriebnahme vorgebeugt werden. Insbesondere auch in Anbetracht der prominenten Lage gegenüber des Rathauses ist dieses Gebäude von Bedeutung im städtebaulichen Sanierungsprozess.

5.2 Frei- und Grünflächen / öffentlicher Raum

Trotz einer für mittelalterliche Innenstädte typischen hohen Verdichtung existieren doch einige Grün- und Freiflächen, deren Wert es angesichts ihres geringen Umfangs besonders zu schützen und zukunftsfähig zu entwickeln gilt.

Verdichtung und Versiegelung

Außer den Blockrändern sind vielfach auch die Innenbereiche mit Nebengebäuden bebaut oder sie werden als private Pkw-Stellplätze genutzt. Der Versiegelungsgrad ist entsprechend hoch, er beträgt fast im gesamten Plangebiet 80-100%. Lediglich um die Nikolaikirche ist er mit 60-80% etwas geringer. Dies zieht massive Klimafolgen nach sich: Das Westliche Wasserviertel ist – ebenso wie die gesamte Innenstadt – in Hitzeperioden ein Hotspot. Sowohl die Aufenthaltsqualität im Siedlungsbereich an heißen Tagen als auch die humanbioklimatische Situation in der Nacht (also die Überwärmung) wird als ungünstig bis sehr ungünstig klassifiziert. Die Aufenthaltsqualität in Grün- und Freiflächen tagsüber und ihre Bedeutung für nächtliche Ausgleichsprozesse sind jeweils sehr gering, lediglich die Ilmenau, der Liebesgrund und der Basteipark haben einen gewissen Kühlungseffekt, liegen aber überwiegend nicht im Sanierungsgebiet.

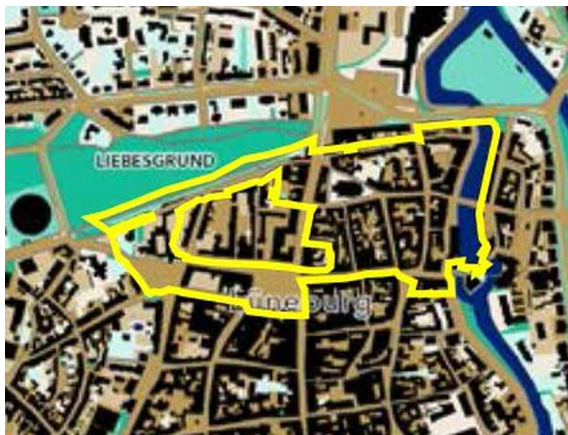


Abb. 12: Versiegelungsgrad



Abb. 13: Bewertung der Hitzebelastung (nachts)



Abb. 14: Luftbild des Rahmenplangebiets

Damit profitiert das Westliche Wasserviertel von seiner Randlage im Bereich der Stadtmauer, wodurch die nicht bebauten Reste der ehemaligen Befestigungsanlagen – der Liebesgrund (tlw. im Sanierungsgebiet) und der Basteipark (außerhalb des Sanierungsgebiets) – in direkter Nachbarschaft liegen. Beide Grünflächen sind öffentlich zugänglich und dienen damit den umliegenden Quartieren als grüne Oasen. Allerdings behindert der auf der Bardowicker Mauer verlaufende Wall Kaltluftströmungen ins Wasserviertel, so dass eine Temperaturentlastung bei Hitzeperioden nur sehr eingeschränkt eintritt.

Da die geringen Freiflächen im Westlichen Wasserviertel zum größten Teil mindestens im direkten Zusammenhang mit einer denkmalgeschützten baulichen Anlagen stehen, ist auch das Entsiegelungspotenzial von Flächen im Einzelfall zu prüfen um der denkmalschutzrechtlichen Komponente nicht entgegenzustehen. Mögliche Flächen die einer genaueren Prüfung unterzogen werden könnten, sind vor allem der Marienplatz und der Klosterinnenhof.

Rathausgarten

Der Rathausgarten schließt sich südlich an den Anbau des Rathauses zur Waagestr. hin an. Er ist ummauert, aber tagsüber öffentlich zugänglich. Von hier ist ein Nebeneingang des Rathauses zugänglich.

Durch die Mauer zur Waagestr. mit dem Torbogen wirkt die Anlage jedoch halböffentlich und erweckt den Eindruck „Betreten verboten“. Entsprechend selten wird sie aufgesucht. Durch die Bepflanzung mit Rasen und Büschen stellt der Rathausgarten aber eine wichtige grüne Oase dar, die mit zwei Sitzbänken eine gewisse Aufenthaltsqualität bietet.

Klosterinnenhof

Der Klosterinnenhof diente dem ehemaligen Franziskanerkloster St. Marien als Anbaufläche. Heute wird die Fläche zwischen dem Dienstgebäude des Fachbereichs Soziales und Bildung, der Kinder- und Jugendbücherei und der Wohnbebauung an der Reitende-Diener-Str. zu einem Drittel als Parkplatz für Dienstfahrzeuge und Standort für einen öffentlichen Toilettencontainer genutzt. Die restliche Fläche ist mit einer von Bäumen und Büschen gesäumten Rasenfläche versehen. Am nördlichen Rand gibt es einen Durchgang zur Straße Hinter der Bardowicker Mauer.

Die Einfahrt in den Klosterinnenhof wird durch eine Parkschanke geregelt, die nur von dafür Berechtigten geöffnet werden kann. Daneben gibt es zwar einen Fußgängerzugang und ein Hinweisschild auf die öffentliche Toilette, aber die Gesamtwirkung ist abweisend. Um den Hof als öffentliche Fläche zu attraktivieren, sind entsprechende Maßnahmen bei Gestaltung, Bepflanzung und Wegeführung erforderlich.



Abb. 15: Klosterinnenhof

Ilmenauufer und Kaimauern

Die Ilmenau verläuft im Sanierungsgebiet zwischen Reichenbachbrücke und Brausebrücke in einem ausgebauten Flussbett mit seitlichen Kaimauern bzw. direkt an das Gewässer grenzenden Gebäuden. Im Bereich Lünertorstr./ Am Stintmarkt ist das Ilmenauufer nicht bebaut, sondern mit einer Treppenanlage und einem Steg in der Ilmenau versehen, die gastronomisch genutzt werden. An dieser Stelle ist der Flusslauf direkt erlebbar, auch wenn ein Aufenthalt dort Konsum voraussetzt.

Davor ankert ein historischer Holzkahn im Fluss. Dies ist eins der bekanntesten Fotomotive Lüneburgs.

Die Straße Am Stintmarkt stellt den gastronomischen Schwerpunkt Lüneburgs dar, ist also auch auf den Freiflächen und im Straßenraum kommerzialisiert. Angesichts des hohen Fußverkehrsaufkommens stellt sich die Sanierungsbedürftigkeit der Pflasterung und die Herstellung von Barrierearmut als besonders dringend dar.

Die gastronomische Inanspruchnahme des gesamten Straßenverlaufs Am Stintmarkt führt dazu, dass sich der Aufenthalt ohne Konsumzwang auf dem gegenüber liegenden Ufer der Ilmenau

konzentriert (Am Fischmarkt, außerhalb des Sanierungsgebiets Westliches Wasserviertel). Hier sowie auf der Ilmenaubrücke versammeln sich bei gutem Wetter Feiernde, die häufig selbst mitgebrachte Getränke konsumieren. Von Anwohnern wird dies teilweise als Lärmbelästigung wahrgenommen, wobei die Entwicklung mittlerweile durch kommunale Intervention und Kontrolle rückläufig ist. Nichtsdestotrotz verdeutlicht dies den Bedarf an attraktiven Aufenthaltsbereichen im Freien, bei denen kein kommerzielles Interesse vorliegt. Bei einem größeren Angebot entsprechender Bereiche könnte sich die Konzentration auf den Fischmarkt möglicherweise auf mehrere Standorte verteilen.

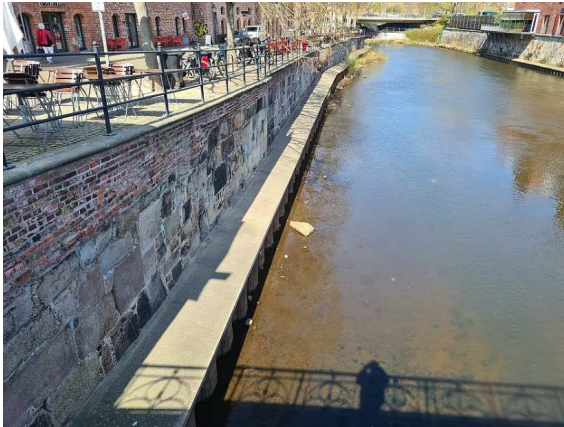


Abb. 16: Linksseitige Kaimauer der Ilmenau



Abb. 17: Ilmenauufer Salzstraße Am Wasser

Nördlich der Ilmenaubrücke befinden sich am Ilmenauufer (Salzstraße am Wasser) weitere gastronomische Sitzbereiche, wobei die Nutzungsdichte hier geringer ist als südlich der Brücke, so dass auch ein Spaziergang direkt an der Uferkante möglich ist. Hier existieren durch eine nur teilweise Kommerzialisierung der Uferbereiche Potenziale zur Erlebbarkeit der Ilmenau.

Am westlichen Ufer verbergen sich Spundbohlen unter einem Sockel. Der gesamte im Sanierungsgebiet gelegene Bereich der Kaimauern ist sanierungsbedürftig, was sich an Rissen in den Mauern und Setzungen an der Oberfläche zeigt.

Der Wasserlauf der Ilmenau ist sowohl als FFH-Gebiet als auch als naturschutzwürdiges Gebiet ausgewiesen. Dies betrifft also auch den eigentlich nicht sehr naturnahen Innenstadtabschnitt der Ilmenau. Die Randbereiche des Flusslaufs sind auch Risikogebiet für extreme Hochwasserereignisse. Gemäß dem niedersächsischen Denkmalschutzgesetz unterliegt auch der hier abgebildete Bereich dem Denkmalschutz.

Plätze und Straßenräume unter Denkmalschutz

Die Stadt als Denkmal beinhaltet darüber hinaus neben Gebäuden (vgl. Kap. 5.1) auch Straßen und Plätze. Eine eigene Denkmalausweisung als Baudenkmal ist zudem für einzelne im Rahmenplan genannte Straßen und Plätze gegeben:

- Straße Am Ochsenmarkt
- Straße Hinter der Bardowicker Mauer
- Platz Am Markt
- Platz Am Stintmarkt
- Straße Am Stintmarkt

Diese Denkmale zeichnen sich durch einen hohen Anteil an historischer Substanz aus. In ihnen allen kamen wichtige Funktionen wie Verbindungs- oder auch Handelsplatzfunktionen zu, die zum Teil noch erhalten sind. Allen ist gemein, dass weiterhin aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen hohes öffentliches Interesse an der Erhaltung und Sanierung der Straßen und Plätze besteht. Die denkmalgeschützten Straßen Salzstraße Am Wasser und Viskulenhof wurden bereits saniert.

Marktplatz

Der Marktplatz übernimmt als zentrale Aufenthalts- und Veranstaltungsfläche eine sehr wichtige Funktion für die gesamte Stadt. So finden unter anderem der weit bekannte Wochenmarkt und saisonal der Weihnachtsmarkt auf dem Marktplatz statt.

Der Marktplatz ist an drei Seiten für den MIV umfahrbar und dadurch funktional nicht mit den beiden Fußgängerzonen Große Bäckerstr. und Am den Brodbänken verknüpft. Die heutige Marktplatzfläche ist fast quadratisch angelegt und umlaufend mit einem Gehweg versehen. Das Platzinnere wird durch zwei sich kreuzende Fußwege strukturiert. Die Platzfläche selbst ist mit Lesesteinen gepflastert und folgt damit einem historischen Vorbild. Die diagonalen Fußwege sind mit großformatigen Natursteinplatten überwiegend aus dem 19. Jahrhundert belegt. Diese Gestaltung der Platzfläche mit Verkehrswegen ist auf den Stadtbaumeister Eduard Friedrich August Maske und seine Neuplanung für den Marktplatz von 1887 zurückzuführen (siehe auch historische Abbildungen in Abb. 19 und Abb. 20). Sowohl die aus Lesesteinen bestehende Fläche als auch die plattierten Gehwegdiagonalen weisen mittlerweile Sanierungsbedarf auf (Verdrückungen, Aufwölbungen, Brüche).



Abb. 18: Marktplatz Lüneburg

In der Nähe des diagonalen Schnittpunkts steht der Luna-Brunnen. Am nördlichen und südlichen Rand des Marktplatzes befindet sich jeweils eine Baumreihe. Der Marktplatz mit dem Blick auf die Rathausfassade ist ein wichtiges touristisches Fotomotiv, auf das die Lüneburger Bevölkerung stolz ist und das imageprägend ist. Da der Platz in Gänze dem Denkmalschutz unterliegt, existieren kaum Gestaltungsoptionen, um hier mehr Aufenthaltsqualität zu schaffen. Dies muss in den angrenzenden Randbereichen geschehen.



Abb. 19: Marktplatz 1895 mit Rathaus und der Straße Am Ochsenmarkt



Abb. 20: Marktplatz 1897 mit Lüneburger Rathaus

Bardowicker Mauer

Hervorzuheben ist außerdem der Bereich der Bardowicker Mauer, der multifunktional sowohl Denkmal (ehemalige Stadtmauer und auf ihr verlaufender Graalwall) als auch Grün- und Erholungsfläche sowie Transitraum (Wallkrone) ist. Der Graalwall hat in seinem Verlauf Zugänge von der Grünfläche „Liebesgrund“ und von den beiden Enden an der Egersdorffstr. und der Bardowicker Straße. Ansonsten wirkt er als räumliche Barriere zwischen einigen Bereichen der Altstadt und dem Liebesgrund. Dies wird noch durch den Parksuchverkehr, der durch die Straße Hinter der

Bardowicker Mauer führt und mit den seitlich geparkten Fahrzeugen, was die Erlebbarkeit des Denkmals Bardowicker Mauer stark beeinträchtigt, verstärkt.

Die Mauer selbst weist Sanierungsbedarf auf. Für die denkmalgerechte Mauerwerksanierung liegt ein entsprechendes Fachgutachten vor (EGL: Denkmalgerechtes Sanierungs- und Freiflächenkonzept im Bereich Bardowicker Mauer, 29.09.2016).

Um das Denkmal Bardowicker Mauer angemessen würdigen zu können und damit die Sanierungsmittel nicht nur der Ertüchtigung eines technischen Stützbauwerks zugute kommen, muss nach der Sanierungsmaßnahme die Sichtbarkeit des Mauerdenkmals gewährleistet bleiben. Dafür sollte primär der Parkdruck aus der Straße verlagert werden, damit die Bardowicker Mauer nicht überwiegend durch geparkte Autos verstellt wird.



Abb. 22: Straße „Hinter der Bardowicker Mauer“

Im historischen Stadtplan von 1910 ist im Graalwall eine Unterbrechung und eine durchgehende Wegeverbindung von der Reitende-Diener-Str. bis zur Gartenstr. eingetragen. Heute existiert diese Wegeverbindung als Garlopstr. nur noch bis zum Rand des Liebesgrunds, die Unterführung des Graalwalls ist mit Toren verschlossen.

Das Sanierungsgutachten (EGL 2016) stellt daher als Handlungsbedarf heraus, diese Fußwegeverbindung wieder zu öffnen und den parkseitigen Brückenkopf als Aussichtsbalkon über den Liebesgrund zu gestalten.



Abb. 23: Fußweg Graalwall

Hierzu bestehen in der Stadtverwaltung inzwischen auch konkrete Konzepte, die die Öffnung und Nutzung des Tunnels in Form von (Veranstaltungs-) Räumlichkeiten verfolgt.



Abb. 24: Wegeverbindung durch Graalwall und Bardowicker Mauer um 1910

Platz an der Löwenapotheke

Der Platz an der Löwenapotheke stellt eine (bisher namenlose) Aufweitung des Fußweges im Einmündungsbereich der Baumstraße (eingeschränkt befahrbare Fußgängerzone) dar. Die umliegenden Nutzungen bestehen aus einem Nagelstudio, Friseursalon, Gemüseladen, Gastronomie (Eiscafé, Sushi) und der namensgebenden Apotheke.

Die Platzfläche ist dem Fußgängerverkehr vorbehalten. Das auf Großsteinpflaster hochgezogene Hochbeet trägt einen Laubbaum und einige Büsche. Am Rand des Hochbeets ist eine Sitzbank angebracht. Vor der seitlichen Fassade der Apotheke befindet sich eine Fahrradabstellanlage. Außengastronomie wird nur vom Sushi-Restaurant angeboten, die Eisdiele hat keine Außentische.



Abb. 25: Blick auf den Platz an der Löwenapotheke

Zwischen Apotheke und Sushi-Restaurant befindet sich ein schmaler Durchgang zum Nicolaikirchhof, der Teil einer wichtigen Fußwegeverbindung zwischen Altstadt und Bürgerwall oder Graalwall/ Liebesgrund ist.

Insgesamt bleibt dieser Platz gestalterisch und funktional unter seinem Potenzial. Dies betrifft zum einen die Außenbespielung durch die angrenzenden Betriebe, aber auch die Fußwegeführung von der Nicolaikirche kommend. Die Anordnung von Fahrradabstellanlagen zu Lasten von Fußgängerflächen ist nicht mehr zeitgemäß, diese sollten zu Lasten von Parkplätzen gehen. Das Hochbeet stellt eine dysfunktionale Barriere dar: Regenwasser kann nur auf der erhöhten Fläche eintreten und die Anlage reduziert unnötigerweise die Fußgängerfläche. Der Platz hat das Potenzial für eine verbesserte Gestaltung in Bezug auf Aufenthalt- und Klimafunktion.

Auch für den Platz an der Löwen-Apotheke mit den umgebenden Flächen der St. Nikolai-Kirche wird ein Vertiefungsbereich dargestellt (s. Kap. 8.4.1).

Marienplatz



Abb. 21: Marienplatz

Der Marienplatz ist der ehemalige Standort der Klosterkirche des alten Franziskanerklosters St. Marien. Er wird heute als ebenerdiger Parkplatz genutzt und bietet knapp 40 Stellplätze (davon sechs Behindertenstellplätze und zwei Elektro-Ladeplätze). Angesichts eines in wenigen hundert Metern entfernten Parkhauses am Rathaus, das lediglich an vier Tagen im Jahr eine Vollauslastung aufweist, muss diese Nutzung in einer Innenstadtlage jedoch als dysfunktional bewertet werden, gerade wenn diese Fläche an drei Seiten an denkmalgeschützte Gebäude grenzt. Es wird deshalb

empfohlen, mittelfristig die Parkplatznutzung vom Marienplatz in das Parkhaus am Rathaus zu verlagern und den Platz als für die Bevölkerung nutzbaren und klimaangepassten öffentlichen Aufenthaltsraum zu entwickeln, der auch die historische städtebauliche Gesamtsituation berücksichtigt.

Kinderfreundlichkeit des öffentlichen Raums

Das Sanierungsgebiet ist kein kinderreiches Gebiet. Dies liegt zum einen an der nicht besonders kinderfreundlichen Struktur des Quartiers (enge Bebauung, kaum Angebote für Spiel und Bewegung im Freien), zum anderen aber vermutlich auch an der Höhe der Wohnkosten, die in dieser Innenstadtlage aufgerufen werden und die sich junge Familien am Beginn ihrer beruflichen Karriere (noch) nicht leisten können. Das Kostenniveau lässt sich durch ein Sanierungsverfahren zwar nicht senken, aber an der Spielinfrastruktur kann die Sanierung durchaus etwas ändern. Die nächste öffentliche Spielgelegenheit befindet sich mit einem Gerätespielplatz am nördlichen Rand des Liebesgrunds, also außerhalb des Sanierungsgebiets.

Die alleinige Fokussierung auf im Quartier lebende Kinder greift allerdings in Innenstädten zu kurz. Denn attraktive Spielmöglichkeiten für Kinder haben auch Nebeneffekte zur Belebung der Innenstadt, indem sie Eltern mit jüngeren Kindern ermöglichen, Einkäufe auch mit der Aussicht auf einen Spielplatzaufenthalt zu kombinieren, was erfahrungsgemäß zur Besänftigung „quengelder“ Kinder beiträgt.

Einige Städte haben am Beginn ihrer Fußgängerzonen attraktive Spielgeräte aufgestellt (z.B. Varel: Seilpyramide) oder planen dies aktuell (Rotenburg/ Wümme: Piratenschiff). Damit haben sie

FORTSCHREIBUNG RAHMENPLAN "WESTLICHES WASSERVIERTEL" HANSESTADT LÜNEBURG



Ziele geschaffen, die für Familien mit Kindern auch einen zusätzlichen Anreiz schaffen, die Innenstadt überhaupt aufzusuchen.

Angesichts der Bebauungsdichte wäre dies eine weitere Nutzung, die in Konkurrenz zu anderen treten würde. Allerdings ließen sich hier ggf. Nutzungsüberlagerungen – z.B. mit Retentionsflächen – erzielen. Im weiteren Verfahren sind also geeignete Standorte unter Integration der anderen Flächenbelange zu identifizieren.

Öffentliche Toilettenanlagen

Im (oder nahe am) Westlichen Wasserviertel gibt es zwei öffentliche Toilettenanlagen, die beide als Toilettencontainer konzipiert sind. Eine befindet sich etwas abgelegen im Klosterinnenhof (s.o.), die andere knapp außerhalb des Sanierungsgebiets an einer stark frequentierten Stelle Am Werder. Insbesondere die Anlage Am Werder wird stark von Innenstadtb Besuchern in Anspruch genommen, z.B. auch von den Zielgruppe, die am Stint/ Fischmarkt informell zusammenkommen. Es sollte geprüft werden, ob es Bedarf und Standorte für weitere Toilettenanlagen gibt bzw. ob für die etwas abseitige Lage im Klosterinnenhof ein geeigneterer Standort gefunden werden kann.

5.3 Verkehr und Mobilität

Das Westliche Wasserviertel ist durch Tempo-30-Regelungen, relativ enge Straßenquerschnitte und viele Kopfsteinpflasterstraßen sowie bereichsweise Fußgängerzonen zwangsläufig ein Quartier, das nicht vorrangig für den motorisierten Verkehr geeignet ist.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Historische Altstädte sind weit vor der Massenmotorisierung entstanden und nicht für den MIV gemacht, z.B. in Bezug auf Straßenquerschnitte oder den Platzbedarf für den ruhenden Verkehr. Insofern müssen hier in heutiger Zeit eine Reihe von Kompromissen gemacht werden.

Dennoch bleibt das Westliche Wasserviertel für den Autoverkehr erreichbar und durchfahrbar. Nach dem Zonengliederungsplan der Hansestadt Lüneburg sind aktuell die Lüner Str., die Bardowicker Str., Am Ochsenmarkt, Am Marienplatz, Neue Sülze und Egersdorffstr. als Hauptsammelstraßen eingestuft. Hier führen auch die Buslinien entlang.

Das „Zielnetz Kfz-Verkehr“ des NUMP klassifiziert dagegen nur zwei Straßen als „Örtliche Verbindung“:

- Bardowicker Str. bis zur Lüner Str.
- Egersdorffstr.

Alle anderen Straßen im Sanierungsgebiet sind nicht im Zielnetz Kfz-Verkehr klassifiziert. Hintergrund ist die Zielsetzung der Hansestadt, den Umweltverbund deutlich auszubauen, was zur Folge hat, „Kfz-Verkehre auf weniger sensible Straßenabschnitte zu lenken und so Flächenkapazitäten für den Umweltverbund auf anderen Straßenabschnitten zu schaffen sowie die Qualität des Wohnumfelds und des Aufenthalts zu erhöhen“ (NUMP Abschlussbericht S. 48). Die Kfz-Erreichbarkeit der Innenstadt soll weiter gewährleistet bleiben, nur nicht mehr so umfangreich wie bisher.

Das Einbahnstraßensystem sorgt für eine geordnete Verkehrsführung, z.B. in engen Straßen wie Hinter der Bardowicker Mauer, Baumstr., Lüner Str. und Auf dem Kauf.

Im Sanierungsgebiet selber liegen keine originären Fußgängerzonen. Allerdings gibt es direkt angrenzend (An den Brodbänken, Rosenstr.) oder auch innerhalb (Am Stintmarkt, Baumstr.) einige eingeschränkt befahrbare Bereiche, die fußgängerzonenähnlichen Charakter haben und sowohl das Flanieren als auch das partielle Befahren ermöglichen.

Parken

Die Hansestadt Lüneburg hat ein Parkraumbewirtschaftungskonzept beschlossen, das das Parken in der Innenstadt neu ordnet. Ab Mitte 2025 (nach den entsprechenden Gremienbeschlüssen) können Bewohner:innen in definierten Bereichen sog. Bewohnerparkausweise beantragen, die gegen eine pauschale Gebühr das Parken auf öffentlichen Parkplätzen ermöglichen. Es ist politisch gewollt, dass Bewohner:innen beim Parken im öffentlichen Straßenraum gegenüber Auswärtigen bevorzugt werden. Dies soll durch eine entsprechende Bepreisung erreicht werden, die das Parken im öffentlichen Straßenraum teurer macht als in umliegenden Parkhäusern und dadurch Anreize schafft, gleich diese anzusteuern und auf den Parksuchverkehr zu verzichten.

Auf manchen mit Durchfahrten erreichbaren Innenhöfen stehen darüber hinaus Privatparkplätze zur Verfügung. Außerdem stehen im Umfeld des Westlichen Wasserviertels Parkplätze gegen Gebühr zur Verfügung (z.B. im Parkhaus am Rathaus in der Bastionstr.).

Abb. 26: Bewohnerparkzonen



Quelle: Hansestadt Lüneburg

E-Mobilität

Öffentliche Ladesäulen befinden sich im Sanierungsgebiet lediglich auf dem Marienplatz. Allerdings stehen außerhalb des Gebiets mehrere Lademöglichkeiten zur Verfügung, so etwa an der Ilmenastr., auf dem Reichenplatz, in der Katzenstraße sowie am Graalwall beim Gesundheitsamt und im Parkhaus am Rathaus. Perspektivisch müssen allerdings viele weitere Ladestationen im öffentlichen Straßenraum (d.h. an den dort befindlichen Parkplätzen) eingerichtet werden.

ÖPNV

Der ÖPNV bedient das Westliche Wasserviertel durch die Bushaltestellen Rathaus, Bürgeramt und Reichenbachplatz. Die Busse der KVG fahren durch die Bardowicker Straße und Am Ochsenmarkt. Mehrere Regionalbuslinien führen über die Reichenbach- und die Gartenstraße. Zustiegsmöglichkeiten gibt es an der Haltestelle Reichenbachstr (außerhalb des Sanierungsgebiets).

Der Lüneburger Hauptbahnhof befindet sich in Fußgängerentfernung (je nach Startpunkt 600 m bis 1,5 km).

Fußverkehr

Gehwege gem. der Definition nach Straßenverkehrsordnung (StVO) sind nicht durchgängig im Sanierungsgebiet vorhanden oder begehbar. Insbesondere in den Straßen mit schmalem Querschnitt sind die Fußwege aufgrund geringer Breite oder Vorbauten bzw. Treppenstufen praktisch nicht nutzbar.

Abb. 27: Dysfunktionale Fußwege



Dennoch spielt der Fußverkehr eine wichtige Rolle. Alleine schon die Touristen sind fast ausschließlich zu Fuß unterwegs und die Lüneburger Bevölkerung legt zumindest „die letzte Meile“ zu Fuß zurück. Von entsprechend hoher Bedeutung ist eine möglichst hohe Durchlässigkeit für den Fußverkehr. Beispiele sind:

- die Brausebrücke
- die Verbindung über die Straßen Am Stintmarkt und Salzstraße am Wasser
- die Verbindung von der Nicolaikirche zum Platz bei der Löwenapotheke
- der Fußweg auf dem Graalwall
- der Durchgang vom Klosterinnenhof zur Straße Hinter der Bardowicker Mauer
- die Gasse zwischen Auf dem Kauf und Am Stintmarkt.

Eine zentrale Herausforderung für die Fußverkehrsförderung in einem historischen Quartier besteht in der Herstellung von Barrierefreiheit bzw. mindestens Barrierearmut der Wegeverbindungen. Dies muss in Abwägung mit Denkmalschutzaspekten geschehen. So sind beispielsweise taktile Leitsysteme nur dort möglich, wo kein grobes Pflaster (Lesesteine oder Großformatpflaster) verlegt ist.

Radverkehr

Der Radverkehr findet in einem historischen Quartier naturgemäß besonders schwierige Verhältnisse vor: Radwege sind fast überhaupt nicht vorhanden und das vielfach vorhandene Kopfsteinpflaster erschwert ein bequemes Vorankommen.

Lüneburg plant auf Grundlage der Radverkehrsstrategie und des NUMP eine Reihe von Verbesserungen für den Radverkehr. Regional ist etwa eine Radschnellverbindung über Winsen nach Hamburg geplant. Lokal benennt das Zielnetz ein abgestuftes System von Fahrradrouten, das mit unterschiedlichen Standards entwickelt wird (Haupttrouten Netzergänzungen, Verbindungs- und Radschöntrouten). Ein wichtiges Projekt ist der Fahrradstraßenring um die Lüneburger Altstadt, der nach und nach in verschiedenen Teilabschnitten realisiert wird. Im Wasserviertel verläuft er über folgende Straßenzüge: Neue Sülze, Am Marienplatz, Am Ochsenmarkt, Am Markt, Bardowicker Str., Lüner Str., Auf dem Kauf, Bei der Abtspferdetränke und weiter über die Ilmenaustr.. Auf diesen Straßen ist, dort wo Kopfsteinpflaster verlegt ist, also der Radverkehrsführung besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Abb. 28: Bedingungen für den Radverkehr



Abb. 29: Fahrradparken an der Bardowicker Straße



Wie beim MIV so spielt auch beim Radverkehr die Parkinfrastruktur eine große Rolle. Zum einen, weil damit das Fahrradparken in geordnete Bahnen gelenkt werden kann, zum anderen weil Möglichkeiten zum diebstahlsicheren Anschließen (insb. von E-Bikes) die Gesamtattraktivität des Radfahrens steigert. Hier gibt es teilweise sehr gute Anlagen an der richtigen Stelle (z.B. in der Bardowicker Str., siehe Foto), an anderer Stelle fehlen sie oder gehen zu Lasten des Fußverkehrs bzw. der Nutzbarkeit der betreffenden Fläche (z.B. Platz an der Löwen-Apotheke).

Sanierungserfordernis von Straßenräumen

Ungeachtet der Notwendigkeit, Straßenräume nicht nur unter denkmalpflegerischen und verkehrlichen Aspekten zu betrachten sondern auch Klimafolgenanpassung zu betreiben, weisen einige Straßenzüge ein straßenbauliches Sanierungserfordernis auf. Dies wird überwiegend durch Abnutzungserscheinungen hervorgerufen, etwa indem Grobsteinpflaster durch die verkehrlichen Belastungen Verdrückungen aufweist oder der Straßenbelag anderweitig schadhaft ist. In besonders vom Fußgängerverkehr beanspruchten Straßen muss besonderes Augenmerk auf die Herstellung von Barrierefreiheit gelegt werden.

Bei folgenden Straßen wird eine besondere Sanierungsnotwendigkeit festgestellt. Teilweise hat die Hansestadt dafür bereits Sanierungsplanungen und Kostenschätzungen vorgenommen. Allerdings fehlen hier noch Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung (Entsiegelung, Bepflanzung, Retention), deren Berücksichtigung sich anbietet, wenn der Straßenraum ohnehin saniert werden soll. Diese sollten vor der Ausschreibung noch nachgepflegt werden.

Folgende Straßenverläufe sind aktuell betroffen:

- Lüner Str.
- Auf dem Kauf, 2. BA

FORTSCHREIBUNG RAHMENPLAN
"WESTLICHES WASSERVIERTEL" HANSESTADT LÜNEBURG

Bewohnerparkbereiche

- Parkzone A
- Parkzone B
- Parkzone C

Fahrradverkehr/Mobilität

- Stadtring
- Hauptroute
- Nebenroute
- Fahrradstraße (nachrichtlich aus Radverkehrsstrategie 2018)

FORTSCHREIBUNG RAHMENPLAN "WESTLICHES WASSERVIERTEL" HANSESTADT LÜNEBURG

THEMENPLAN MOBILITÄT

FORUM.
Stadt und Region

plan-werkStadt
büro für stadtplanung & beratung

AC PLANER GRUPPE

Bearbeitungsphase:
ENTWURF

Maßstab:
1:2.000

Projekt-Nr.:
40.14.31

Gezeichnet:
WESTPHAL

Projektbearbeitung:
ESCOSURA / WESTPHAL

Datum:
06.08.2025

Fahrradverkehr/Mobilität

Stadtring

Hauptroute

Fahrradstraße

(nachrichtlich aus Radverkehrsstrategie 2018)



plan-werkStadt
büro für stadtplanung & beratung

THEMENPLAN
MOBILITÄT

AC
PLANER
GRUPPE

Projektbearbeitung:
ESCOSURA / WESTPHAL

Datum:
06.08.2025

- Bardowicker Str., 2. BA
- Hinter der Bardowicker Mauer
- Marktplatz
- Im Wendischen Dorfe
- Am Stintmarkt
- Am Markt/ Am Ochsenmarkt
- Bei der Abtspferdeträne
- Stichstraße zw. Auf dem Kauf und Am Stintmarkt

Im Ergebnis bedeutet dies für die verkehrlichen Aspekte des Rahmenplans:

- Einige Straßenzüge bedürfen einer Sanierung ihrer Straßenoberfläche, um ihre verkehrliche Funktion weiterhin übernehmen zu können.
- Viele der Maßnahmen zur Weiterentwicklung des Westlichen Wasserviertels (Klimafolgenanpassung, Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Förderung des Rad- und Fußverkehrs) benötigen Flächen im öffentlichen Straßenraum. Dieser Flächenanspruch konkurriert mit anderen Nutzungen.
- Ebenerdiges Parken in Innenstädten ist flächenintensiv und nutzt den knappen und wertvollen städtischen Raum verhältnismäßig nicht ausreichend qualitativ. Langfristig sollte deshalb eine Verlagerung von Parkflächen im öffentlichen Straßenraum in die vorhandenen Parkhäuser erfolgen.
- Dem Umweltverbund (ÖPNV, Rad- und Fußverkehr) wird im NUMP ein hoher Stellenwert beigemessen, was sich durch eine Verbesserung der entsprechenden Infrastruktur zeigen sollte.

5.4 Akteursnetzwerke

Bislang fand durch den beauftragten Sanierungsträger überwiegend Einzelfallberatung privater Bauherren statt. Da bei der Fortschreibung des Rahmenplans aber zunehmend Aspekte in den Fokus rücken, von denen alle Akteure gleichermaßen betroffen sein werden (bspw. der öffentliche Raum, Mobilität, Wärmeversorgung etc.), sollte der Fortgang des Sanierungsverfahrens mit einem stabilen Rückhalt bei lokalen Akteuren verankert sein.

Hier kommen insbesondere die örtlichen Vereinigungen für einen ersten Einstieg in Frage, über die im Prozessverlauf weitere Interessierte angesprochen werden können.

Arbeitskreis Lüneburger Altstadt e.V.

Der Arbeitskreis Lüneburger Altstadt e.V. (ALA) hat u.a. die Bewahrung, Pflege und Weiterentwicklung des gewachsenen historischen Stadtbilds von Lüneburg als Ziel. Dies geschieht durch ideelle, materielle und finanzielle Unterstützung sowie durch fundierte Beratung in baukulturellen und bautechnischen Fragen. Die Mitgliederzahl beträgt rund 600.

Der ALA sieht sein Aufgabenfeld in der gesamten historischen Altstadt, steht aber auch gerne für Gespräche und Veranstaltungen, die für Maßnahmen im Sanierungsgebiet Westliches Wasserviertel durchgeführt werden, zur Verfügung. Die Kompetenz des ALA liegt insbesondere in der Kombination von Fachwissen über Baudenkmäler und konkretem Alltagswissen über das Leben in ihnen.

Diese Kompetenz wird der ALA gerne in das weitere Sanierungsverfahren einbringen, um dem Anspruch des Erhalts historischer Strukturen bei gleichzeitiger behutsamer Berücksichtigung neuer Anforderungen an das Leben und Arbeiten in ihnen und in ihrem Umfeld gerecht zu werden. Es

wurde seitens des ALA Interesse an einer zukünftigen Einbeziehung in Abstimmungsprozesse innerhalb des Sanierungsverfahrens bekundet.

Verein Lüneburger Kaufleute

Der Verein Lüneburger Kaufleute hat eine lange Geschichte, die bis ins 19. Jahrhundert zurückreicht. Er wurde gegründet, um die Interessen der lokalen Händler und Unternehmer zu vertreten und die wirtschaftliche Entwicklung der Region zu fördern. Heute ist der Verein eine wichtige Plattform für den Austausch zwischen Kaufleuten, Unternehmern und der Stadtverwaltung. Er organisiert Veranstaltungen, fördert den regionalen Handel und setzt sich für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung in Lüneburg ein. Zudem bietet er seinen Mitgliedern Unterstützung bei rechtlichen und wirtschaftlichen Fragen.

Der Verein Lüneburger Kaufleute sieht sich eher als stadtweite und regionale Interessenvertretung, was ein Eintreten für kleinräumige Belange der Geschäftswelt erschwert. Nichtsdestotrotz wurde die Bereitschaft signalisiert, an zukünftigen Netzwerktreffen mitzuwirken. Da der Verein im Westlichen Wasserviertel nur über eine geringe Zahl an Mitgliedern verfügt, sind die Möglichkeiten hierfür allerdings begrenzt.

Ehemalige Wasserviertel-Initiative e.V.

Die Wasserviertel-Initiative wurde 2009 gegründet und hatte sich zum Ziel gesetzt, die im Quartier lebenden und arbeitenden Menschen in sozialer, kultureller und ökologischer Hinsicht näher zueinander zu bringen. Dies geschah z.B. durch regelmäßige Stammtische oder auch Straßenfeste. Seit zwei Jahren ist der Verein aufgelöst.

Auch wenn der Verein als Institution nicht mehr existiert, so können die ehemaligen Mitglieder für Akteurstreffen, bei denen nur ihre Gesprächsbereitschaft aber kein zusätzliches Engagement erforderlich ist, reaktiviert werden. Eine entsprechende Zusage, bei der Einladung ehemaliger Mitglieder der Wasserviertel-Initiative behilflich zu sein, liegt vor. Die lokale Verbundenheit der betreffenden Personen kann darüber hinaus dafür genutzt werden, weitere Schlüsselpersonen im Quartier ohne Vereinshintergrund für eine Mitarbeit zu gewinnen.

5.5 Wirtschaft / Tourismus / Gewerbe / Einzelhandel

Gewerbe und Einzelhandel

Das Westliche Wasserviertel bildet den nordwestlichen Teil der Lüneburger Altstadt. Entsprechend wird auch ein großer Teil des Sanierungsgebiets gewerblich dominiert, entweder durch Gastronomie oder durch Einzelhandel. Nach dem Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept von 2011 liegen die Hauptlagen des innerstädtischen Einzelhandels in der Grapengießerstr. und der Großen Bäckerstr.. Hiervon befindet sich nur der nördliche Zipfel der Großen Bäckerstr. (bis zum Gebäude Bardowicker Str. 1-2, ehemals Lüne-Buch) im Sanierungsgebiet. Zusätzlich ist mit der nördlichen Straßenseite des Straßenzugs Rosenstr./ An den Brodbänken lediglich eine Nebenlage vorhanden. Weitere Konzentrationen von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten befanden sich an der Bardowicker Str. (insbes. östl. Straßenseite) und Auf dem Kauf (ebenfalls östl. Straßenseite). Eine Besonderheit in der Lüneburger Altstadt ist das hohe Vorkommen des inhabergeführten Einzelhandels, der sich insbesondere in der Rosenstraße befindet. Disperse Einzelhandelsstandorte befanden sich in der Koltmannstr., Rotehahnstr. sowie Lüneerstr..

Im Zuge der Rahmenplanung wurde keine erneute Erhebung gewerblicher Nutzungen durchgeführt. Ein ausgewählter Abgleich mit dem heutigen Geschäftsbesatz lässt aber erkennen, dass die räumlichen Schwerpunkte, an denen sich Einzelhandelseinrichtungen konzentrieren, relativ konstant geblieben sind.

Es wird allerdings ebenfalls deutlich, dass es gegenüber 2011 einen quantitativen Schwund gegeben hat, der durch Dienstleistungen und Gastronomie aufgefangen wurde, so dass das Bild des Westlichen Wasserviertels nicht sehr stark durch Leerstände beeinträchtigt wird. Dies ist ein Umstand der ggf. temporär von der Stadtteilgesellschaft in der subjektiven Einschätzung anders als die planerisch-objektive Analyse des Leerstandsverhältnisses wahrgenommen wird. Struktureller Leerstand mit Verfallserscheinungen tritt hier nicht auf, so dass bei den wenigen bestehenden Leerständen von fluktuationsbedingten Folgen ausgegangen werden kann.

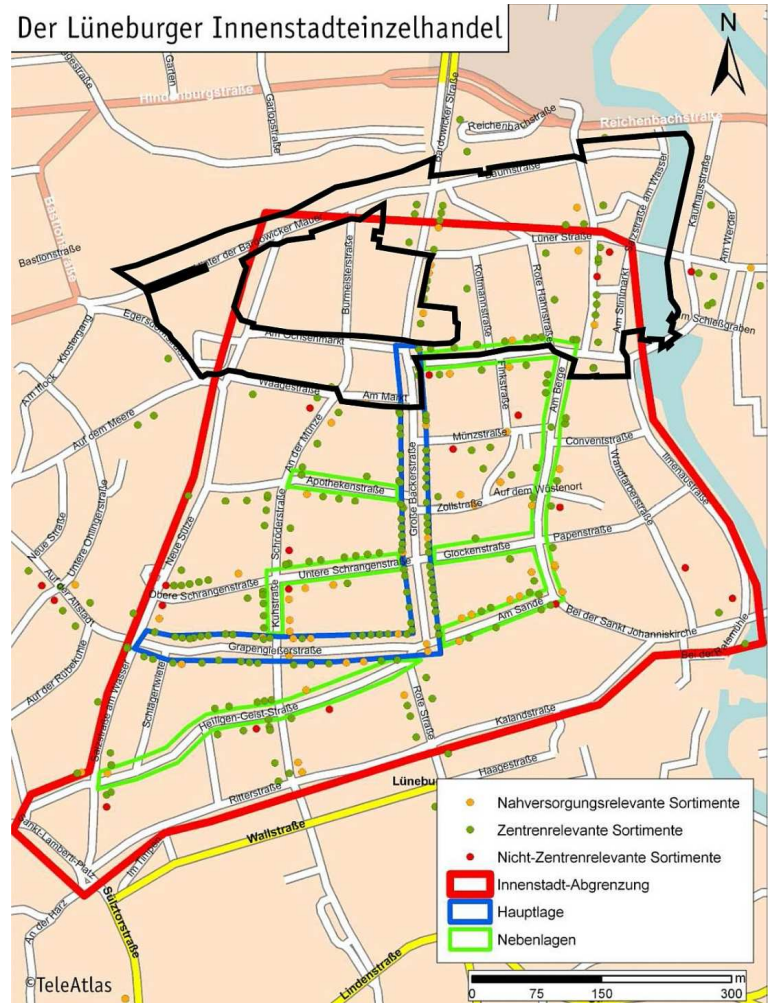
Ein besonderer Leerstand besteht im Gebäude Bardowicker Str. 1-2, das vorher die Buchhandlung Lüne-Buch beherbergte. Das Gebäude ist ein prägnantes Eckgebäude an der nordöstlichen Ecke des Marktplatzes und deshalb für eine identitätsstiftende Nutzung prädestiniert. Denn es ist festzustellen, dass es im gesamten Westlichen Wasserviertel keine öffentliche Einrichtung im Sinne einer Gemeinbedarfseinrichtung gibt. Es bedarf daher neben dem Erhalt von Gewerbe und Einzelhandel auch den öffentlichen Einrichtungen, die einen niedrighschwelligen Zugang für die Stadtteilgesellschaft und darüber hinaus aufgrund der Innenstadtlage ggf. auch der gesamten Stadtgesellschaft einen Mehrwert bieten. Den Bewohner:innen steht derzeit kein solcher Treffpunkt für zum Beispiel soziale oder kulturelle Zwecke wie ein Ort für Kunst und Kultur zur Verfügung.

Als offener Treffpunkt der Bewohner:innen, Besucher:innen und Stadtgesellschaft unter freiem Himmel zeigt sich der Marktplatz am Rathaus. Auf diesem findet der Wochenmarkt zwei mal in der Woche statt und ist belebender Bestandteil des Westlichen Wasserviertels. Aufgrund der regionalen Händler und großen Auswahl nimmt der Wochenmarkt auf dem Marktplatz für die Bevölkerung einen hohen Stellenwert in der Versorgung ein. Zusätzlich finden verschiedene Veranstaltungen wie Stadtfeste und der historischen Weihnachtsmarkt statt. Diese herausragende Qualität sollte in Form der barrierearmen Gestaltung und Bespielung gestärkt werden.

Tourismus

Insgesamt wirkt sich die touristische Attraktivität der Lüneburger Innenstadt aus, so dass die gewerblichen Anbieter von touristischer Laufkundschaft profitieren. Allerdings trifft dies vor allem

Abb. 30: Innerstädtische Einzelhandelsstandorte 2011



Quelle: Einzelhandelsentwicklungs- und Zentrenkonzept 2011

auf die relevanten Laufwege zu, die von Touristen bevorzugt werden. Umgekehrt bedeutet dies aber auch, dass die Immobilienpreise und damit die Ladenmieten besonders hoch sind, so dass sich die erforderlichen Renditen nur mit höherpreisigen Angeboten und Dienstleistungen erwirtschaften lassen. Angebote für den alltäglichen Bedarf sind im Sanierungsgebiet zwar noch vorhanden, sind aber gegenüber den touristischen oder innenstadtypischen Angeboten in der Minderzahl und befinden sich vielfach in den weniger frequentierten Nebenlagen.

Es gibt mehrere touristische Übernachtungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet Westliches Wasserviertel: Zwei Hotels, ein Gästehaus und eine Ferienwohnung. Auch einige Airbnb-Wohnungen werden im Sanierungsgebiet angeboten. Die touristische Bedeutung des Westlichen Wasserviertels besteht also weniger in Umfang und Qualität der Übernachtungsgelegenheiten, sondern vor allem als Quartier, das von Touristen erkundet wird und dadurch Konsumanreize generieren kann.

Dies betrifft vor allem den Gastronomieschwerpunkt am Stintmarkt (DAS Lüneburger Postkartenmotiv mit Ilmenau und Kran) und die Salzstraße am Wasser sowie die Straßenverbindung vom Markt zur Brausebrücke. Die in den Nebenstraßen versteckten Läden haben es dagegen schwerer, aber es gibt genügend entdeckungsfreudige Touristen, denen die touristischen Schwerpunkte zu überlaufen sind und die jenseits der Haupttrouten auf Entdeckung gehen. Das heißt auch in Nebenlagen gibt es Potenzial für spannende Einzelhandelsangebote, wofür es seitens der Hansestadt aber einladende Wegeführungen und Straßenraumgestaltungen erfordert.

Auch wenn die ursprüngliche Mischung aus Wohnen und Produktion bzw. Handwerk, die historische Innenstadtlagen über lange Zeiträume prägte, heute kaum noch vorhanden ist, so gibt es vereinzelt noch (nicht störende) Handwerksbetriebe, z.B. Elektroinstallation oder Druckerei oder auch eine Reihe an Ateliers. Im Sinne einer verträglichen Nutzungsmischung sollten die Bedingungen für diese Betriebe im Westlichen Wasserviertel gestützt werden. Auch die Bedingungen für das gastronomische Angebot rund um den Stintmarkt sollten weiter gestärkt werden.

5.6 Übergeordnete Themenbereiche

5.6.1 Klimaschutz und Klimafolgenanpassung

Neben der vom Fördergeber verpflichtend vorgeschriebenen Berücksichtigung des Handlungsfelds „Klimaschutz und Klimafolgenanpassung“ ist es auch stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll, die Reduktion von Treibhausgasemissionen und die Anpassung an Extremwetterereignisse durch gezielte Maßnahmen zu unterstützen.

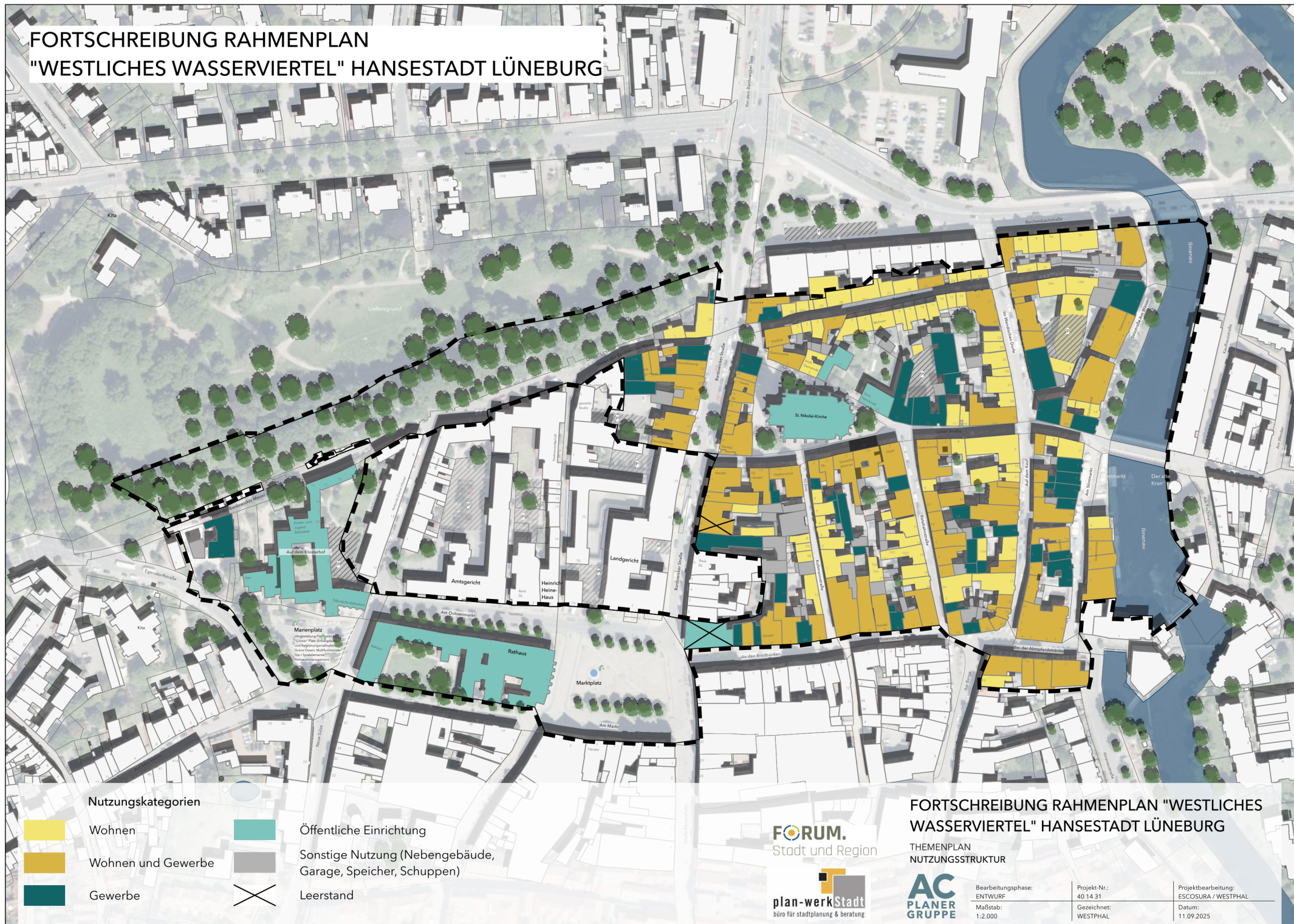
Klimaschutz

Klimaschutz kann in einem verdichteten historischen Stadtquartier vor allem im Verkehrs- und Gebäudesektor betrieben werden.

Klimafreundliche Mobilität

Im Verkehrssektor bedeutet dies, dass optimale Rahmenbedingungen für die Mobilitätswende geschaffen werden, um möglichst CO₂-neutral unterwegs zu sein. Dies hat zur Folge, dass ÖPNV, Fuß- und Radverkehr Vorrang vor dem motorisierten Individualverkehr erhalten sollen. Dies bietet die Chance, zusätzlich zur CO₂-Einsparung auch noch Flächengewinne im öffentlichen Straßenraum zu generieren. Bei einem bloßen Umstieg von Verbrennungs- zu Elektroantrieben würden diese Flächeneffekte nicht eintreten, da ein E-Auto genauso viel Platz benötigt wie ein fossil angetriebenes.

FORTSCHREIBUNG RAHMENPLAN "WESTLICHES WASSERVIERTEL" HANSESTADT LÜNEBURG



Aus diesem Grund wird der fahrradfreundlichen Gestaltung des Straßenraums (insbesondere auf den im NUMP identifizierten Haupt- und Nebenrouten) besondere Bedeutung beigemessen. Dies betrifft vor allem Oberflächengestaltung, Markierung und Beschilderung. Außerdem soll die Attraktivität des ÖPNV durch entsprechende Maßnahmen (insb. Linienführung, Taktverdichtung und Barrierefreiheit) für die gesamte Stadt verbessert werden. Im Sanierungsgebiet werden hiervon zwei Bushaltestellen betroffen sein, die barrierefrei umgestaltet werden sollen.

Unter Denkmalspekten spielt hier die Straßenoberfläche eine große Rolle: Um bei kurzen Wegen innerhalb der Stadt die Attraktivität insbesondere für den Radverkehr zu erhöhen, sollten Kopfsteinpflasterstraßen mit für Fahrräder geeigneten Fahrspuren (z.B. aus geschnittenen Pflastersteinen o.ä.) versehen werden.

Klimaschutz im Gebäudesektor

Im Westlichen Wasserviertel wird Neubau auch in Zukunft kaum eine Rolle spielen, da ein sehr hoher Anteil an Gebäuden unter Denkmalschutz steht. Deshalb können Klimaschutzmaßnahmen vor allem durch die Abkehr von fossilen Heizsystemen und die energetische Gebäudesanierung umgesetzt werden. Bei energetischen Sanierungen kann der Erfolg durch eine aufeinander abgestimmte Maßnahmenplanung von Geschossdeckendämmung, Fenstererneuerung, Fassadendämmung und Heizungstausch optimiert werden.

Spätestens wenn durch die CO₂-Bepreisung das bisherige Beheizungskonzept mit Erdgas oder Heizöl unwirtschaftlich wird und der Umstieg auf Wärmepumpen naheliegend ist, wird das Interesse an der Installation von PV-Anlagen ansteigen. Unter den Bedingungen des Denkmalschutzes sind die Installationsmöglichkeiten allerdings beschränkt. So werden geeignete PV-Dachflächen nicht nach ihrer optimalen Sonnenexposition sondern – wegen der visuellen Beeinträchtigung des Denkmalcharakters – nach der Einsehbarkeit aus dem öffentlichen Raum ausgewählt werden müssen. So würden etwa rückwärtig ausgerichtete Dachflächen und Hauswände oder die Innenhöfe infrage kommen. Dies kann teilweise jedoch Auswirkungen auf den Ertrag und damit auf die Rentabilität von PV-Anlagen haben.

Eine konventionelle energetische Sanierung der äußeren Gebäudehülle ist unter Denkmalschutzbedingungen so gut wie unmöglich, da Wärmedämmverbundsysteme die historische Fassade komplett überformen würden. Aus dem Kanon alternativer Dämmmöglichkeiten müssen dann geeignete Varianten ausgewählt werden (z.B. Kerndämmung, Innendämmung), deren Effizienz gegenüber einer konventionellen Außenwanddämmung jedoch geringer ausfällt.

Im Ergebnis bedeutet dies, dass das Heizen in denkmalgeschützten Gebieten tendenziell teurer sein wird, was sich als Standortnachteil für die Altstadt erweisen kann. Es ist aber auch möglich, dass die höheren Aufwendungen für das Heizen zur stärkeren Segregation von Wohnbevölkerung und Betrieben beitragen, da nur kapitalkräftige Nachfrager die Exklusivität dieser Innenstadtlage bezahlen könnten.

Klimafolgenanpassung

Die Herausforderungen zur Klimafolgenanpassung bestehen vor allem in der Bewältigung von Extremwetterereignissen, wie Starkregen, Temperaturzunahme und Trockenheit oder Stürme.

Regenwassermanagement

Beim Regenwassermanagement wird es zunehmend um Regenwasserrückhaltung gehen, da die konventionelle Methode der möglichst schnellen Abführung in das Kanalnetz an Kapazitätsgrenzen stößt. Dies bedeutet, dass ein möglichst großer Teil des Regenwassers nach Möglichkeit vor Ort versickern sollte. Hierfür muss die Versiegelung (= die wasserdichte Oberfläche) reduziert und der Untergrund zur Aufnahme und Versickerung von Regenwasser hergerichtet werden.

Quartiere mit Denkmalschutz im Straßenraum weisen hier gewisse Vorteile auf, weil historische Straßenbeläge aus Lese- oder Kopfsteinpflaster häufig größere Fugen aufweisen. Wesentlich ist jedoch die Wasserdurchlässigkeit des Fugenmaterials. Im Westlichen Wasserviertel wurde weitgehend auf das Verfüllen der Pflasterfugen mit abdichtenden Materialien (wie etwa Teer) verzichtet und stattdessen mit mineralischen Füllstoffen gearbeitet.

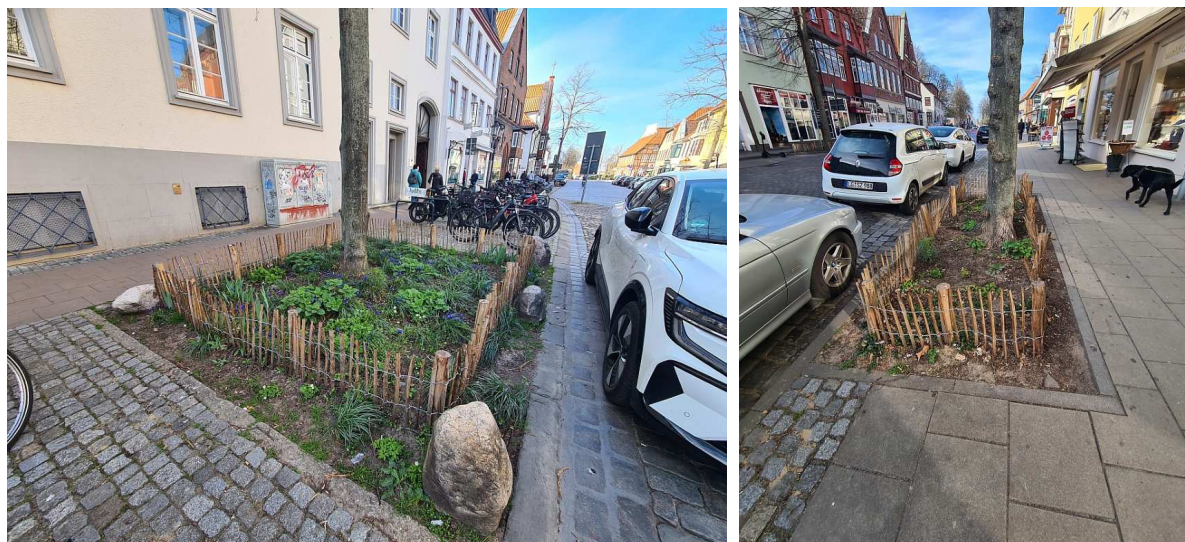
Abb. 31: Pflaster mit hohem Fugenanteil



Außer einer versickerungsfähigen Oberflächengestaltung leisten auch vollständig entsiegelte Bereiche einen Beitrag zum Regenwassermanagement. Sinnvollerweise sollten diese dann auch für Pflanzmaßnahmen genutzt werden. Bei genügender Größe und Abstand zur Hausfront eignen sich diese besonders für Baumpflanzungen. Hierbei sind jedoch die Verläufe von Ver- und Entsorgungsleitungen zu beachten, die zugänglich bleiben müssen.

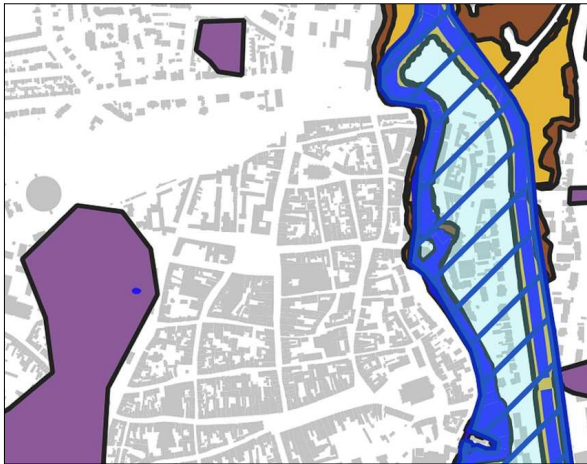
Damit diese Flächen nicht nur das Regenwasser ihrer eigenen Flächengröße aufnehmen, sollte das Oberflächenwasser der Gehwege im Umfeld mit geeigneten Systemen wo möglich gezielt in diese Pflanzflächen und nicht in den Rinnstein geleitet werden. Für das auf der Fahrbahn anfallende Regenwasser ist das leider nicht möglich, da es zu stark durch den Autoverkehr belastet ist (Reifenabrieb, Abtropfverluste beim Motoröl, Bremsstaub).

Abb. 32: Entsiegelte Flächen in der Bardowicker Straße



Neben der aktiven Regenentwässerung können Starkregenereignisse auch vermehrt zu Überflutungen führen. Die Ilmenau-Insel zwischen Fluss und Lösegraben ist als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Die westlichen Uferbereiche können darüber hinaus von HQ100-Ereignissen (hundertjährliches Hochwasser) und von HQextrem-Ereignissen (eineinhalbfaches HQ100) betroffen sein.

Abb. 33: Überflutungsgefahr durch die Ilmenau und in Senken



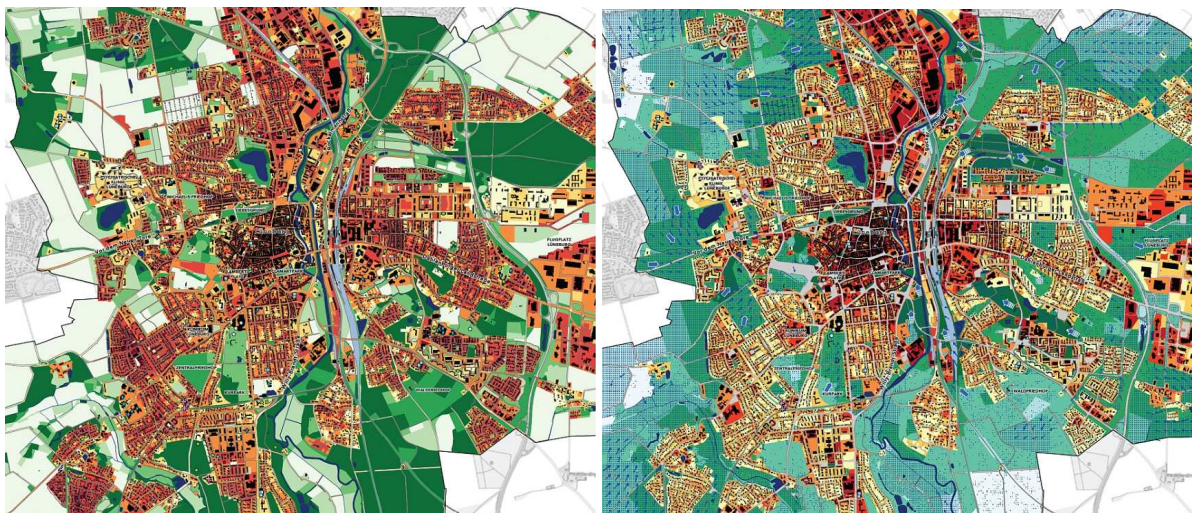
Quelle: Hansestadt Lüneburg

Hitzemanagement

Der Klimawandel wird neben Starkregenereignissen auch zu Phasen anhaltender Hitze führen. In der dicht bebauten Altstadt wird sich der Aufheizeffekt besonders stark zeigen, da hier Hitze speichernde Elemente in Form von Gebäuden und Straßen besonders konzentriert auftreten und kühlende Elemente wie Vegetations- und Wasserflächen unterdurchschnittlich vorhanden sind als in weniger stark verdichteten Stadtteilen.

Allerdings zeigen sich im Westlichen Wasserviertel auch Vorteile: Die Albedo (= Rückstrahlvermögen des Lichts von Oberflächen) von hellerem Kopfsteinpflaster ist etwas höher als diejenige von Asphalt. Allerdings reicht dieser Effekt nicht aus, um die aus der baulichen Verdichtung resultierenden Hitzebelastungen auszugleichen. Die Themenkarten „Bewertung der Hitzebelastung“ zeigen sowohl am Tag als auch in der Nacht, dass die Altstadt dem größten Hitzestress ausgesetzt ist und auch in der Nacht im Vergleich zu anderen Stadtteilen die geringste Abkühlung eintritt (Ausnahme: große Gewerbebauten).

Abb. 34: Bewertung der Hitzebelastung bei Tag und in der Nacht



Quelle: Hansestadt Lüneburg, Klimaanpassungskonzept, S. 44 u. 45

Einen großen Effekt haben Bäume, die sowohl Schatten spenden als auch durch Verdunstung Kühlung verschaffen. Aber auch jede andere Entsiegelungs- und Bepflanzungsmaßnahme leistet einen Beitrag zur Kühlung.

Für alle diese Maßnahmen werden Flächen benötigt, die in eng bebauten Innenstadtlagen ohnehin schon knapp sind. Die Herausforderung besteht also darin, die Anforderungen der Klimaanpassung zu erfüllen, ohne andere Nutzungen zu sehr einzuschränken oder im besten Fall beides „übereinander“ zu legen (sog. multicodierte Räume). Dies kann am besten im öffentlichen Straßenraum geschehen.

Vertikale Begrünungen

Da ebenerdige Grünflächen im verdichteten Wasserviertel knapp sind, sollten auch vertikale Begrünungsmaßnahmen erfolgen, also Fassadenbegrünungen. Dieser Maßnahme gegenüber bestehen häufig Vorbehalte vonseiten der Eigentümer, da Befürchtungen zur Beschädigung der Fassade durch Rankpflanzen (z.B. Efeu) bestehen. Außerdem würden an der Fassade angebrachte Rankhilfen mit den Denkmalschutzaufgaben kollidieren. Allerdings gibt es auch historische Vorbilder für begrünte Fassaden, so dass es lohnenswert sein könnte, auch im Wasserviertel geeignete Fassaden zu begrünen.

Hierfür sollten geeignete Objekte identifiziert werden und die Eigentümer gezielt auf die Möglichkeit zur Fassadenbegrünung angesprochen werden. Es bietet sich an, am Beispiel eines in städtischem Eigentum befindlichen Gebäudes ein Pilotprojekt zur Fassadenbegrünung zu realisieren, um an einem Anschauungsobjekt Vorbehalten entgegen treten zu können.

5.6.2 Information und Kommunikation

Die spezifischen Herausforderungen eines Stadterneuerungsverfahrens im denkmalgeschützten Bereich stellen noch höhere Anforderungen an die Mitwirkungsbereitschaft der privaten Akteure als „normale“ Sanierungsverfahren. Der Information über Rahmenbedingungen und Handlungsmöglichkeiten kommt deshalb besondere Bedeutung zu. Um die Möglichkeiten zur Information und Beratung zu verstetigen, sollten die ohnehin in der Hansestadt existierenden Beratungsangebote dahingehend qualifiziert werden, dass sie (auch) zu Denkmalschutzaspekten beraten können (bspw. Energieberatung).

5.6.3 Digitalisierung

Digitalisierte Prozesse und Innovationen können auch im Kontext denkmalgeschützter Quartiere einen wesentlichen Beitrag zum Erhalt historischer Bausubstanz und zur Entwicklung öffentlicher Räume leisten. So gibt es in Lüneburg beispielweise die Projektgruppe „Denkmal Digital“. Sie soll als eine der themenbezogenen Untergruppen des Beirats Innenstadt die Vernetzung von Interessierten der Lüneburger Innenstadt fördern und Kompetenzen sowie Ressourcen mit technisch-digitalen Hintergrund bündeln. Ein formloser Auftakt erfolgte im Zuge der Stadtkonferenz 2023. Hier beschäftigten sich Teilnehmer:innen eines Workshops mit digitalen Problemen und Lösungsansätzen, welche auch die Innenstadt betreffen. Dieser Ansatz soll weiterverfolgt und vor allem intensiviert werden (Quelle: ISEK 2025).

Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass die Fortschritte bei der Anwendung Künstlicher Intelligenz auch in der Denkmalpflege zu Neuerungen führen werden. Dies betrifft vor allem die Bereiche Dokumentation sowie Schadensanalyse und -vermeidung. So werden etwa zunehmend kamerabasierte Rekonstruktionen als sog. „digitale Zwillinge“ von Gebäuden ange-

legt. Sie enthalten neben einer dreidimensionalen Visualisierung, die unterschiedliche Blickwinkel auf das Bauwerk ermöglicht, auch ergänzende Informationen, etwa zu einzelnen Bauteilen. Geplante Maßnahmen können auf diese Weise relativ einfach simuliert werden.

Neben der denkmalspezifischen Dimension gibt es auch nutzungsorientierte Aspekte der Digitalisierung. Hier ist an erster Stelle die Bereitstellung von Glasfaseranschlüssen für schnelles Internet zu nennen. In verdichteten Lagen wie der Lüneburger Altstadt dürfte das Interesse der Anbieter an der Verlegung der erforderlichen Infrastruktur hoch sein, so dass man von einem funktionierenden Verkabelungsprozess mit mehreren Anbietern ausgehen kann. Eine gute Breitbandanbindung führt dazu, dass die Standortattraktivität des Westlichen Wasserviertels für Privathaushalte und Betriebe gegenüber anderen Quartieren nicht abfällt.

Neue Möglichkeiten der Visualisierung (Augmented Reality) schaffen niedrighschwellige Zugänge, etwa mit virtuellen Rundgängen durch die erfassten Gebäude. Auf diese Weise reduziert sich die Abhängigkeit vom Tag des offenen Denkmals und die baukulturelle Vermittlung des Denkmalschutzgedankens wird permanent möglich.

5.6.4 Barrierefreiheit / -armut

Barrierefreiheit im öffentlichen Straßenraum

In historisch geprägten Quartieren muss Barrierefreiheit anders umgesetzt werden als in baulich jüngeren Stadtteilen. So können sich die gesetzlichen Vorgaben zur Herstellung von Barrierefreiheit (z.B. im Behindertengleichstellungsgesetz) im Widerspruch zu gesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzes, die einen möglichst originalen Erhalt historischer Bausubstanz anstreben, befinden. Denn viele der im Wasserviertel vorhandenen baulichen Strukturen wurden in ihrer Entstehungszeit ohne Rücksicht auf individuelle Einschränkungen der Bewohner bei der Bewältigung von Wegen oder Hindernissen geschaffen. Dies betrifft sowohl die Gebäude (z.B. Treppen, Schwellen) als auch besonders den öffentlichen Raum (grobes Pflaster, Kantsteine etc.). Da die Idee des Denkmalschutzes auf dem Erhalt historischer Strukturen basiert, verbietet sich eine direkte Übertragung moderner Anforderungen von Barrierefreiheit.

Dennoch erlangt Barrierefreiheit (bzw. realistischer Weise eher Barrierearmut) angesichts einer alternden Gesellschaft immer mehr an Bedeutung und wird auch in Sanierungsverfahren zunehmend vom Fördergeber eingefordert. Neben der Herstellung von (förderfähiger) Barrierefreiheit/-armut im privaten Gebäudebestand ist damit vor allem Barrierefreiheit im öffentlichen Raum gemeint. Im Westlichen Wasserviertel wird dabei besonderes Fingerspitzengefühl erforderlich sein.

Hier sind verschiedene Optionen denkbar (z.B. Integration von Pflastermaterialien mit ebenen Oberflächen und/ oder geringeren Fugenbreiten, Abschleifen des bestehenden Kopfsteinpflasters, glatte Laufspuren in grobem Pflaster etc.) und es werden momentan neuartige Techniken entwickelt. Es empfiehlt sich, die barrierefreie Optimierung des Pflasters mit ohnehin erforderlichen Tiefbauarbeiten (z.B. Glasfaser, Fernwärme, Mittelspannungsnetz) zu koordinieren.

Taktile Leitsysteme werden sich kaum im historischen Pflaster integrieren lassen. Umso wichtiger ist es, dass an den Stellen wo dies möglich ist, Barrierefreiheit angestrebt wird. Dies betrifft z.B. Straßen und Wege, die konventionelle Beläge aus Asphalt, Gehwegplatten oder modernem Pflaster aufweisen.

Barrierefreiheit wird jedoch nicht nur durch eine geeignete Gehwegoberfläche sichergestellt, sondern auch durch hinreichende Gehwegbreiten. In den beengten Altstadtstraßen sind Gehwege ohnehin erst in der Neuzeit angelegt worden, da die Straßen in früheren Jahrhunderten einer Mischnutzung unterlagen und die Trennung der Verkehrsarten erst im Zuge der Massenmotorisie-

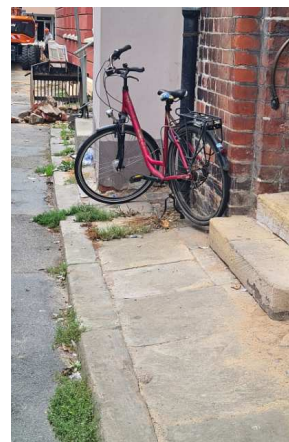
rung einsetzte. Entsprechend dysfunktional fallen Gehwege oft im Westlichen Wasserviertel aus, weil nicht genügend Straßenraumprofil zur Verfügung steht und dem Autoverkehr bei der Nutzung des knappen Straßenraums Priorität eingeräumt wird.

So sind etwa fußläufige Begegnungsverkehre in der Lüner Straße bei der dort vorhandenen Fußgängerfrequenz nur schwer ohne ein Ausweichen auf die Fahrbahn zu bewerkstelligen. An anderen Stellen sind die ohnehin schon schmalen Gehwege durch Gegenstände (z.B. abgestellte Fahrräder, Kundenstopper) verstellt, so dass ein Ausweichen auf die Straße erforderlich ist. Wenn diese (wie etwa die Koltmannstraße) auch noch grobes Kopfsteinpflaster enthält, bestehen besonders hohe Hürden für mobilitätseingeschränkte Personen. Am Stintmarkt sind die Gehsteige zwar teilweise relativ breit, aber in vielen Abschnitten mit Gastronomie belegt. Die als Gehweg fungierende Fahrbahn besteht aus schadhaftem Kopfsteinpflaster mit entsprechendem Sanierungsbedarf.

Abb. 35: Dysfunktionale Gehwege



Lüner Str.



Rotehahnstr. (beide)



Koltmannstr.



Am Stintmarkt



Baumstr.



Verbindungsweg Am Stintmarkt und Auf dem Kauf

In manchen Fällen stellen die (als seitliche Fußgängerflächen anmutenden) Gehwege quasi eine funktionale Platzvergeudung dar, die die Nutzbarkeit des Straßenraums eher einschränkt als erleichtert. Von daher wäre es überlegenswert, wenn bei Straßenerneuerungsmaßnahmen in Straßen mit dysfunktionalen Fußwegen Verkehrsberuhigte Bereiche nach StVO eingerichtet würden, bei denen Straßenräume ohne Bordsteine und mit einheitlicher Straßenoberfläche geschaffen werden und wo der gesamte Verkehrsraum auch von Fußgängern genutzt werden darf.

Barrierearme Erreichbarkeit öffentlicher Gebäude

Neben Einschränkungen bei der Begehrbarkeit des öffentlichen Straßenraums treten auch Mängel bei der Zugänglichkeit der Gebäude auf. Bis auf die Ladengeschäfte in den Haupteinkaufsstraßen des Westlichen Wasserviertels verfügen fast alle Gebäude über Eingangsstufen, die zumindest die Zugänglichkeit für Rollstuhlfahrende erschweren. Dies fällt in die Zuständigkeit der privaten Hauseigentümer:innen, die allerdings für die Herstellung von Barrierefreiheit auch Sanierungsmittel beantragen können.

Die öffentlichen Gebäude im Sanierungsgebiet haben gegenüber privaten eine wesentlich höhere Besucherfrequenz, weshalb hier der barrierefreie Zugang eine größere Dringlichkeit hat. Auch hier gibt es bei vielen Gebäuden Handlungsbedarf. Bei einigen Gebäuden wurde der Barrierefreie Zugang berücksichtigt, allerdings ist der alternative Zugang nur per Klingel mit persönlicher Assistenz/ Öffnung des Personals möglich (Landgericht, Amtsgericht).

Barrierefreie Zugänge gibt es bei der Tourist-Information, bei rückwärtigen Nebeneingängen des Rathauses sowie – per nachträglich errichteter Rampe – bei der Ratsbücherei. Außerdem ist die St. Nicolaikirche barrierefrei erreichbar.

Bei den noch nicht (oder nur umständlich) barrierefrei erreichbaren Eingängen können förderfähige Umbaumaßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit empfohlen werden.

Abb. 36: Zugänge bei öffentlichen Gebäuden



Landgericht: Verweise auf barrierefreien Nebeneingang, Assistenzklingel am Nebeneingang



Amtsgericht: Assistenzklingel (links), Haupteingang des Rathauses: kein barrierefreier Zugang (rechts)



Positiv: Hintereingang Rathaus, Tourist-Info, Rampe an der Ratsbücherei

6 BETEILIGUNG

6.1 Verwaltungsworkshop

Am 30. Januar 2025 fand im Huldigungssaal des historischen Rathauses ein verwaltungsinterner Workshop statt, an dem rund 20 Mitarbeitende aus verschiedenen Verwaltungsstellen teilnahmen.

Ziel des Workshops war zum einen, einen Rückblick auf das bisherige Sanierungsverfahren zu werfen und zum anderen, für den noch verbleibenden Förderzeitraum die noch offenen sowie neue Maßnahmen unter den veränderten Rahmenbedingungen zu diskutieren.

Um alle Teilnehmenden auf einen Informationsstand zu bringen, wurde zunächst der bisherige Sanierungsprozess rekapituliert, die zukünftigen förderrechtlichen Rahmenbedingungen erläutert, verausgabte Mittel und Restmittel gegenübergestellt sowie umgesetzte und noch offene Maßnahmen aufgezeigt. Anschließend wurden auf dieser Informationsbasis die Sanierungsziele diskutiert:

- Welches Ziel ist bereits erreicht worden?
- Welches Ziel erst teilweise?
- Welches Ziel ist noch nicht erreicht worden?
- Welches Ziel ist noch aktuell, welches möglicherweise inzwischen überholt?
- Welche neuen Ziele sollen bzw. müssen für die restliche Laufzeit noch ergänzt werden?

Anschließend wurden in ähnlicher Weise auch die (noch nicht umgesetzten) Maßnahmen und mögliche neue Maßnahmen diskutiert. Dazu waren alle Teilnehmenden im Vorfeld des Workshops aufgefordert worden zu prüfen, ob

- a) die ursprünglich projektierten, aber noch nicht umgesetzten Maßnahmen in Trägerschaft ihres Fachbereichs noch umgesetzt werden sollen bzw. wie der Projektstand ist,
- b) der Fachbereich – unabhängig vom Sanierungsvorhaben – derzeit Maßnahmen im Gebiet plant, die organisatorisch und inhaltlich in das Sanierungsverfahren integriert werden sollen und
- c) es aus fachlicher Sicht neue Maßnahmen gibt, die Eingang in das Sanierungsverfahren finden sollten.

Die Diskussionsergebnisse wurden während der Sitzung online am „miro board“ dokumentiert und wo möglich direkt in einer Karte verortet. Die Ergebnisse des Workshops finden sich in diesem Bericht insbesondere in der Zwischenbilanz (Kap. 4) wieder sowie im nachfolgenden Handlungskonzept mit der Maßnahmenbeschreibung (Kap. 8).

6.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöBs) erfolgte vom 17.04.2025 bis zum 20.05.2025. Innerhalb dieser Frist erhielten sie Gelegenheit, sich zu Zielen und vorgesehenen Maßnahmen im Sanierungsgebiet zu äußern. Neben dem Anschreiben wurde als Informationsgrundlage der Zwischenbericht verschickt. Zu diesem Zeitpunkt standen die Essentials der Rahmenplanung im Entwurf bereits fest, so dass sie den TöBs als Beurteilungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden konnten:

- Neue Abgrenzung des Sanierungsgebiets
- Neuformulierung der Sanierungsziele
- Maßnahmenplanung in Form von Steckbriefen
- Gestaltungsplan
- Maßnahmenplan

Die Adressaten wurden nach örtlicher oder inhaltlicher Betroffenheit aus der TöB-Liste des Fachdienstes 61 – Stadtplanung der Hansestadt ausgewählt. Insgesamt wurden 59 TöBs angeschrieben. Hiervon haben 14 fristgerecht geantwortet.

Behörde und Art der Stellungnahme

Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr - Geschäftsbereich Lüneburg	Hinweise
Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz	Hinweise
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	Hinweise
Landkreis Lüneburg	Hinweise
Avacon Netz GmbH	Hinweise
Deutsche Telekom Technik GmbH	Hinweise
Vodafone Kabel Deutschland GmbH	Keine Bedenken, Hinweise
GfA Lüneburg – gkÄöR	Hinweise
VCD Regionalverband Elbe-Heide	Hinweise, Anregungen
Hansestadt Lüneburg- FB 8 Gebäudewirtschaft	Hinweise
Hansestadt Lüneburg FB 6/63 Bauaufsicht (Denkmalpflege, Senkung) 06 Stabst. Stadtarchäologe	Hinweise
Hansestadt Lüneburg FB Umwelt, Klimaschutz und Mobilität	Hinweise
Hansestadt Lüneburg FB Bauaufsicht /Denkmalpflege	Hinweise
Kreisverband der Wasser- und Bodenverbände Uelzen	keine Zuständigkeit
Avacon Wasser GmbH	keine Bedenken
Polizeiinspektion Lüneburg	keine Bedenken

Eine ausführliche Zusammenfassung und Behandlung der Stellungnahmen kann der Anlage A zum Rahmenplan entnommen werden.

6.3 Öffentliche Informationsveranstaltung

(Wird nach Durchführung ergänzt)

7 FAZIT UND KÜNFTIGE SANIERUNGSZIELE

7.1 Fazit zur Sanierungsaufgabe im Westlichen Wasserviertel

Nach gemeinsamer Betrachtung der Zwischenbilanzierung und der Situationsanalyse ergibt sich weiterhin eine umfangreiche Sanierungsaufgabe im Westlichen Wasserviertel.

Diese besteht aus der Modernisierungs- und Instandsetzungsaufgabe privater und öffentlicher Gebäude. Im Westlichen Wasserviertel ist hier in jedem Fall die denkmalschutzrechtliche Komponente zu berücksichtigen und stellt eine besondere Herausforderung für die privaten Eigentümer:innen dar. Darüber hinaus sind auch die baulichen Teile der denkmalgeschützten Bardowicker Mauer samt des Stadtwalls, ebenso wie die Kaianlagen, in einem sanierungswürdigen Zustand und erfahren im Stadtbild nicht die Bedeutung, die diesen Objekten zukommen könnte und - aus städtebaulich-denkmalschutzrechtlicher Sicht - sollte.

Für den Fall, dass eine Sanierung oder Leerstands-beseitigung besonders prägender Einzelgebäude mit den privaten Eigentümer:innen absehbar nicht erreicht werden kann, sollte die Hansestadt erwägen, als (Zwischen-)Erwerberin solche Gebäude anzukaufen und zu entwickeln, um eine Sanierung und zugleich die Stärkung der Nutzungsvielfalt in der Innenstadt zu erreichen.

Weiter kann festgehalten werden, dass sowohl die privaten als auch öffentlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten der Gebäude nicht einer allgemeinen Umsetzungsempfehlung folgen können, sondern aufgrund der umfangreichen Unterschutzstellung Denkmalschutz jeweils der Einzelbetrachtung bedürfen. Hinzugezogen werden sollten in diesem Prozess historische Ortsanalysen als auch zur Abstimmung die Denkmalschutzbehörde, die Stadt Lüneburg und der Sanierungsträger.

Aus der stadträumlichen Situationsanalyse lässt sich zudem feststellen, dass eine ganze Reihe an Straßenräumen sanierungsbedürftig sind, und dass vor allem die Thematik der Barrierefreiheit in Kombination mit der denkmalschutzrechtlichen Betrachtung in Zukunft eine noch größere Berücksichtigung innerhalb der Umsetzung finden sollte. Hier zeigt sich ein hoher Handlungsbedarf, bei dem die Möglichkeit gesehen wird unter den aktuellen Herausforderungen des Klimawandels und damit verbundener neuer Aufgaben an die Stadträume, klimagerechte Maßnahmen in den Erneuerungsprozess einzubeziehen. Betroffene Straßenräume sind z.B. Bardowicker Straße, Lüneburger Straße oder Hinter der Bardowicker Mauer. Als betroffene Platzbereiche, denen auch eine wichtige Verbindungsfunktion für den Fuß- und Radverkehr im Westlichen Wasserviertel zukommt, sind der Platz an der Löwen-Apotheke und der Pastor-Harry-Kügler Platz an der St. Nikolai-Kirche zu nennen.

Der identifizierte Handlungsbedarf bezieht sich jedoch nicht nur auf den Sanierungszustand der Straßen- und Platzoberflächen, sondern auch auf ihre Funktionen als Verbindungs- und Aufenthaltsraum. Die Aufenthaltsqualitäten müssen an verschiedenen Stellen im Westlichen Wasserviertel gesteigert werden, um nicht nur einzelne punktuelle Bereiche wie z.B. den Stintmarkt und Salzstraße am Wasser zu bieten. Zum Bedarf der Steigerung der Aufenthaltsqualitäten im Stadtraum zählt neben der täglichen Nutzungsvielfalt und -funktion daher auch das nächtliche Stadtbild und dessen Wahrnehmung sowie gezielte Inszenierung, die mit der Empfehlung des Rahmenplans zur Anpassung und Fortschreibung sowie Umsetzung eines Lichtkonzepts schließt.

Ebenso gilt für die Straßenräume und städtischen Freiräume eine Herausforderung, die allein auf Ebene des Rahmenplans nicht gelöst werden kann, da die denkmalschutzrechtlichen Aspekte die Entwicklung von typisierten Gestaltungsgrundsätzen für die Straßenräume und auch Frei- und Grünflächen nicht zulassen. Obgleich eine solche Umsetzung in bestimmten Themenfeldern wie unter anderem dem Aspekt der Barrierefreiheit wünschenswert wäre, ist je nach örtlicher Gegebenheit in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde, der Stadt Lüneburg und dem Sanierungsträger sowie der fachbezogenen Abteilungen eine Einzelfallentscheidung zur Gestaltungs-

möglichkeit zu erarbeiten. Der Rahmenplan kann in diesem Zuge über die beispielhafte Darstellung in Vertiefungsbereichen als auch in den Maßnahmensteckbriefen unterstützen.

Für die identifizierten Sanierungsaufgaben werden über die Fortschreibung des Rahmenplans die Sanierungsziele formuliert. Vollständig neue Sanierungsziele ergeben sich nicht. Als Sanierungsziele werden weiterhin jene verfolgt, die seit 2010 noch nicht erreicht wurden und geringfügig modifiziert und ergänzt um die Anforderungen gem. neuem Förderbestandteil. Das betrifft insbesondere die Themen zur barrierearmen Gestaltung und der klimagerechten Stadtentwicklung.

Sanierungsziele Rahmenplanfortschreibung 2025

1. Stärkung und Weiterentwicklung der innerstädtischen Nutzungsstruktur
2. Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung historischer privater und öffentlicher Gebäude
3. Aufwertung und Sanierung der Bardowicker Mauer und des Stadtwall
4. Erhalt des Stadtbildes und Abbau von Barrieren durch Sanierung von Straßen und Plätzen nach durchgängigem (barrierearmen) Gestaltungsprinzip unter Berücksichtigung einer klimagerechten Stadtentwicklung, Erneuerung technische Infrastruktur
5. Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum
6. Aufwertung des nächtlichen Stadtbildes und Verbesserung des Sicherheitsempfindens durch Überarbeitung und Umsetzung eines Lichtkonzepts
7. Aufwertung des Hafenbereichs (Stintmarkt) durch öffentlich zugängliche Nutzung und Sanierung der Kaianlagen

7.2 Vorschlag zur Erweiterung des Sanierungsgebiets

Mit den ehemaligen Rahmenplanungen 2008/ 2010 und nun der Fortschreibung der Rahmenplanung 2025 hat eine Überprüfung der damaligen Vorbereitenden Untersuchungen stattgefunden. Dies wurde in dem Kapitel 5 „Situationsanalyse“ umfangreich dargelegt.

Da auf Ebene der Rahmenplanung auch direkt an das bisher festgelegte Sanierungsgebiet angrenzende Stadtbereiche mitbetrachtet werden, konnte im Rahmen dieser Überprüfung festgestellt werden, dass in direkt angrenzenden Bereichen städtebauliche Missstände vorzufinden sind. Dies betrifft zum einen das historische Lüneburger Rathaus samt des sich davor befindlichen Marktplatzes. Zum anderen betrifft es das Gebäude Bardowicker Straße 1, ehemals Lünebuch. Beides ist ausführlich in Kap. 5.1.3 aufgezeigt.

Die herausragende Bedeutung des Rathauses für die Hansestadt führt in Verbindung mit dem schlechten baulichen Zustand dazu, dass die Gebietsabgrenzung u.a. um den Marktplatz und das Rathausgebäude erweitert werden sollte.



Ziel der baulichen Sanierungsmaßnahme ist der vollständige Erhalt des historisch bedeutsamen Lüneburger Rathauses. Dies erhält das Rathaus samt Marktplatz als Identifikationsort der Lüneburger und ist zudem auch weiterhin dem Rathaus mit Marktplatz als touristisches Ziel zuträglich. Langfristig soll im Rathaus auch das Thema der Barrierefreiheit berücksichtigt werden, welches bei einer Sanierung mit angegangen werden kann.

Da das Rathaus städtebaulich gemeinsam mit dem vorgelagerten Marktplatz zu bewerten ist und auch hier Oberflächenschäden bestehen (s. 5.2), die die Nutzung des Marktplatzes beeinträchtigen, wird eine Sanierung empfohlen, wenngleich man sich darüber im Klaren ist, dass denkmal-schutzrechtliche Belange zu berücksichtigen sind. Trotz allem kann mit einer Sanierung der Aspekt der barrierearmen Stadt verfolgt werden und ermöglicht dann weit mehr Nutzer:innengruppen als bisher das Erlebnis auf dem Marktplatz.

Eine Aufnahme in das Sanierungsgebiet wird aus o.g. Gründen daher automatisch als gemeinsame und ensembleähnliche Aufnahme von Rathaus und Marktplatz verstanden.

Bei dem Gebäude Bardowicker Straße 1, das sich in zentraler Lage am Marktplatz (Bardowicker Straße Ecke An den Brodbänken) in der Innenstadt, vis-à-vis zum Rathaus, befindet, handelt es sich um ein Leerstandsobjekt. Struktureller und konjunkturbedingter Leerstand von Einzelhandelsflächen in Teilen der Innenstadt ist jedoch ein Missstand, der insbesondere in der prominenten Lage behoben werden sollte. Da es im gesamten Wasserviertel keine öffentlichen Einrichtungen im Sinne von Gemeinbedarfseinrichtungen, die soziale und kulturelle Zwecke wahrnehmen, für die Stadtteilgesellschaft gibt, ist das ehemalige Lünebuch als Objekt, das eine solche Einrichtung aufnehmen könnte besonders wichtig.

Das Objekt verfügt über ein Erdgeschoss mit Schaufensterfront sowie 3 weitere Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Es ist denkbar, dass in den Obergeschossen auf Basis von modernen Bürokonzepten Arbeitsflächen für Verwaltungstätigkeiten geschaffen werden. Im Erdgeschoss ist aufgrund der zentralen Eingangssituation und der umlaufenden Schaufensterfront eine für Bürger:innen und Besucher:innen niedrigschwellig erreichbares Angebot im Bereich Kunst und Kultur angebracht. Dies könnte eine Mischung aus kommerziellen und nicht-kommerziellen Angeboten sein, welche einen Mehrwert für die Stadt(teil)gesellschaft darstellen.

Mit einer Fassadensanierung wäre eine energetische Sanierung der Gebäudeaußenhülle eingeschlossen und bietet neben der Möglichkeit von Sanierung der Fensterflächen, einer Verbesserung der Dämmung auch entsprechendes Potenzial für eine Fassadenbegrünung. Mit einer Fassadengestaltung in Form der Fassadenbegrünung (siehe Skizze) könnte das Objekt eine wesentliche „Vorbildfunktion“ für eine Fassadensanierung in Kombination mit der Ergänzung der Fassadenbegrünung im Westlichen Wasserviertel wahrnehmen.



Blick vom Rathaus auf Lünebuch



Skizze Lünebuch mit Fassadenbegrünung

Das Gebäude ist ein prägnantes Eckgebäude an der nordöstlichen Ecke des Marktplatzes und daher für eine identitätsstiftende Nutzung und die Schaffung eines niedrighschwelligigen Treffpunkts für Bewohner:innen des Sanierungsgebietes und darüber hinaus auch der Stadtgesellschaft prädestiniert. Dies kann ein Ort für Kunst und Kultur darstellen. Mit den angedachten Maßnahmen (vgl. Steckbrief Nr. 26) kann ein Beitrag zu verschiedenen Sanierungszielen geleistet werden. Da das Gebäude Bardowicker Straße 1 städtische Immobilie ist, wird es aufgrund der räumlichen Nähe zum Sanierungsgebiet sowie der vorgeschlagenen Erweiterung um das Rathaus samt Marktplatz zur Aufnahme in das Sanierungsgebiet Westliches Wasserviertel empfohlen.

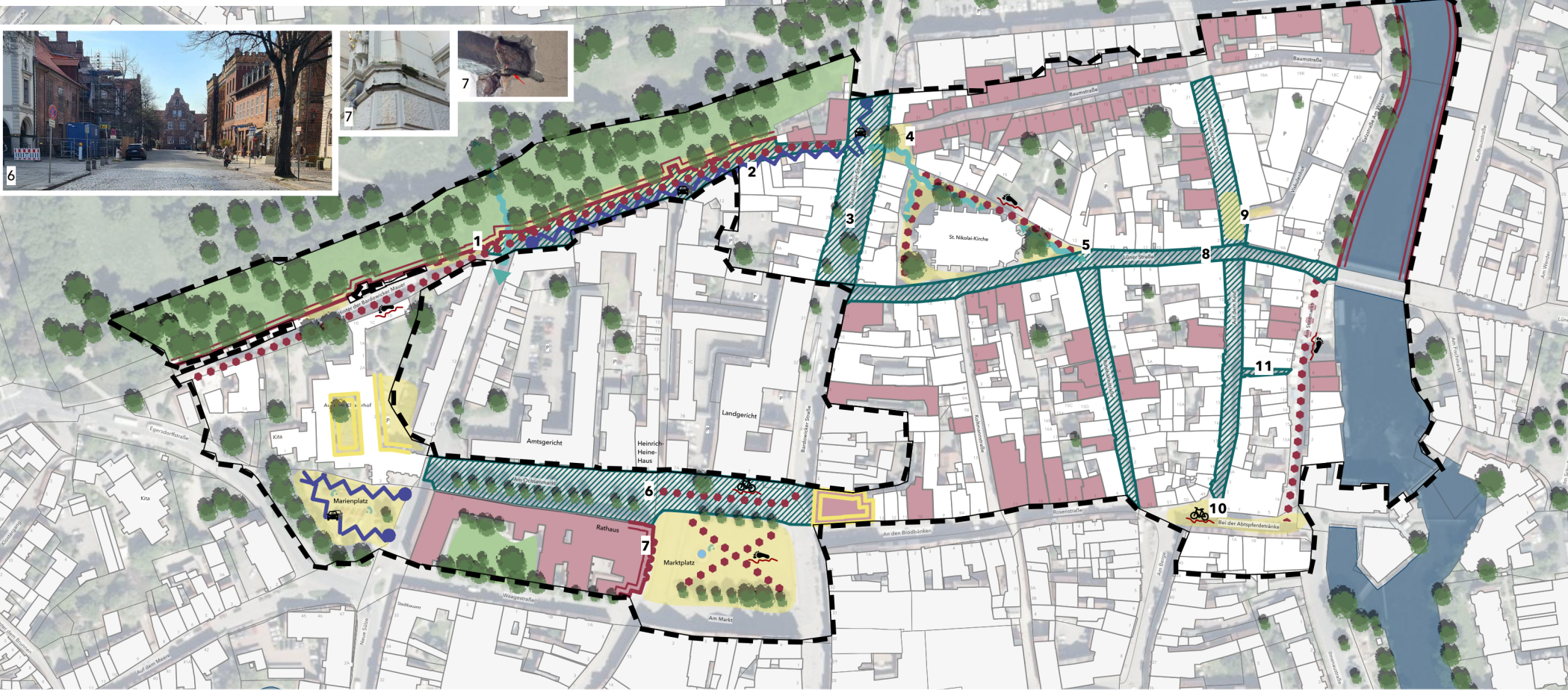
Um also die aufgezeigten städtebaulichen Missstände über das Sanierungsverfahren beheben zu können, wird mit der Fortschreibung der Rahmenplanung für das Westliche Wasserviertel die Empfehlung ausgesprochen, das Sanierungsgebiet förmlich um die oben benannten Bereiche zu erweitern.

Der Vorschlag zur Gebietserweiterung wird in der Abb. 37 aufgezeigt. Mit der Gebietserweiterung umfasst das Sanierungsgebiet eine Fläche von 10,9 ha.



Abb. 37: Abgrenzung Sanierungsgebiet Rahmenplanfortschreibung 2024

Figure 1 shows five photographs of different urban street scenes, labeled 1 through 5. Each image illustrates a different type of urban environment or street layout, likely used for the study on pedestrian perception and walking speed.



	Sanierungsbedarf Gebäudesubstanz
	Sanierungs- / Gestaltungsbedarf Erschließungsanlagen
	Sanierungs- / Gestaltungsbedarf Fassaden und baulicher Anlagen

Nutzungs-/ Gestaltungsdefizit
öffentliche Grünflächen
Mangelnde Wegebeziehung
verkehrsdominierter Raum /
nutzungstrennende Wirkung

- Defizit Barrierefreiheit (Oberflächen)
- Funktions-/ Nutzungsdefizit (Raumprogramm)
- Gestaltungs- und Nutzungsdefizit (Platzflächen, Seitenräume)

THEMENPLAN

STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE



Bearbeitungsphase:
ENTWURF

Maßstab:
1:2.000

Projekt-Nr.:	40 14 31
Gezeichnet:	WESTPHAL

Projektbearbeitung:
ESCOSURA / WESTPHAL

Datum:
11.09.2025

8 INTEGRIERTES HANDLUNGSKONZEPT

Zur Erreichung der Sanierungsziele wird ein integriertes Handlungskonzept erarbeitet, das auf den Sanierungszielen (s. Kap. 4.2.1) aufbaut und das mit konkreten Maßnahmenbeschreibungen versehen ist. Als Sanierungsziele werden weiterhin jene verfolgt, die seit 2010 noch nicht erreicht wurden und geringfügig modifiziert und ergänzt um die Anforderungen gem. neuem Förderbestandteil.

8.1 Maßnahmenübersicht

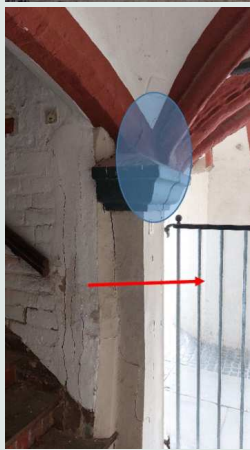
Nachfolgend findet sich eine Übersicht der angedachten Maßnahmen. Diese werden nachfolgend in Maßnahmensteckbriefen näher erläutert. Neben übergeordneten, überwiegend organisatorischen Maßnahmen gibt es auch Maßnahmenvorschläge, die sich auf konkrete Örtlichkeiten beziehen und kartografisch verorten lassen.

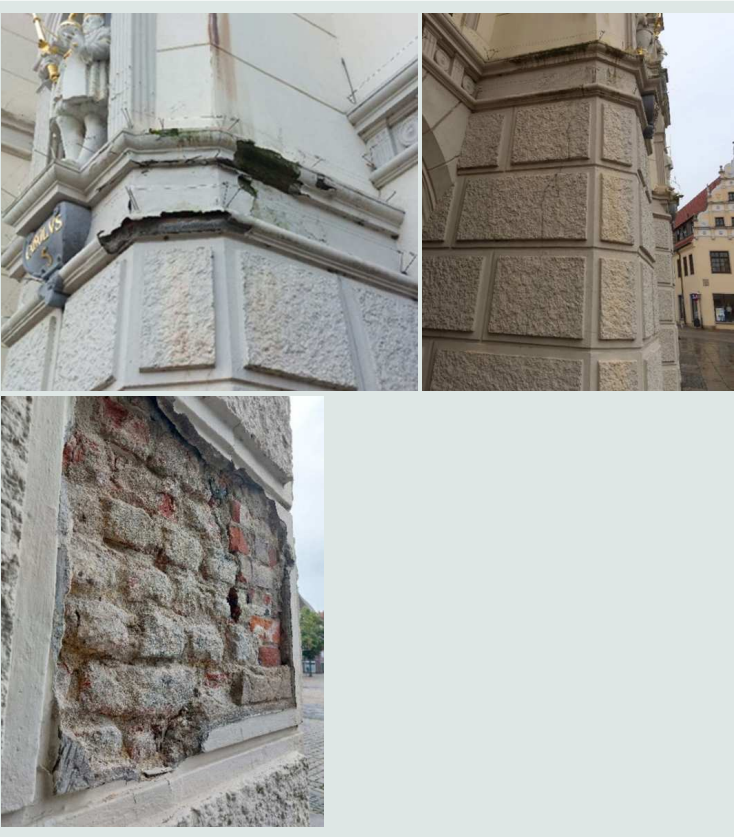
Lfd. Nr.	Kategorie	Name der Maßnahme	Lage	Handlungsfelder					
				Denkmalschutz	Aufenthaltsqualität	Barrierefreiheit/-armut	Klimaanpassung	Fuß-/Radverkehr	Neuordnung Verkehr
1	übergeordnete Maßnahme	Gestaltungsempfehlungen bei Straßen und Plätzen	gesamtes Wasserviertel	X	X	X	X		
2	Bauliche Maßnahme	Sanierung des Rathauses	Am Ochsenmarkt 1	X					
3	Bauliche Maßnahme	Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von (insb. historischen) Gebäuden, Denkmalpflege	gesamtes Wasserviertel	X					
4	Bauliche Maßnahme	Aufwertung des Hafenbereichs	Ilmenauufer	X	X		X		
5	Bauliche Maßnahme	Sanierung der Bardowicker Mauer	Bardowicker Mauer	X					X
6	Bauliche Maßnahme	Spielgelegenheiten für Kinder	gesamtes Wasserviertel	X	X				
7	Straßenraumgestaltung	Straßensanierung Lüner Str.	Lüner Str.	X	X	X	X	X	
8	Straßenraumgestaltung	Straßensanierung Auf dem Kauf (2. BA)	Auf dem Kauf	X	X	X	X	X	
9	Straßenraumgestaltung	Straßensanierung Bardowicker Str. (2. BA)	Bardowicker Str.	X	X	X	X	X	X
10	Straßenraumgestaltung	Platzgestaltung Löwen-Apotheke/Nikolaikirche	Bereich Löwen-Apotheke/Nikolaikirche	X	X	X	X		X
11	Straßenraumgestaltung	Straßensanierung Hinter der Bardowicker Mauer	Hinter der Bardowicker Mauer	X	X	X	X		X
12	Straßenraumgestaltung	Platzgestaltung und Oberflächenanierung auf dem Marktplatz	Marktplatz	X	X	X	X		
13	Straßenraumgestaltung	Platzgestaltung und Oberflächenanierung Im Wendischen Dorfe	Im Wendischen Dorfe	X	X	X	X		
14	Straßenraumgestaltung	Herstellung von Barrierearmut Am Stintmarkt	Am Stintmarkt	X	X	X	X		

15	<i>Straßenraumgestaltung</i>	Oberflächenentwässerung über offene Rinnenführung	gesamtes Wasserviertel	X		X	X	
16	<i>Straßenraumgestaltung</i>	Schaffung von Sitzmöglichkeiten, innerstädtischem Grün und konsumfreien Verweilmöglichkeiten	gesamtes Wasserviertel	X	X		X	
17	<i>Straßenraumgestaltung mit Radverkehr</i>	Gestaltung des Straßenzuges Markt/ Am Ochsenmarkt / Am Marienplatz	Am Ochsenmarkt	X	X	X	X	X
18	<i>Straßenraumgestaltung mit Radverkehr</i>	Fuß- und fahrradfreundliche Gestaltung Bei der Abtspferdetränke	Bei der Abtspferdetränke	X	X	X	X	X
19	<i>übergeordnete Maßnahme</i>	Bedarfsprüfung Öffentliche Toiletten	gesamtes Wasserviertel		X			
20	<i>übergeordnete Maßnahme</i>	Umsetzung eines Lichtkonzepts	gesamtes Wasserviertel	X	X	X		
21	<i>übergeordnete Maßnahme</i>	Fassadenbegrünung	gesamtes Wasserviertel, evtl. Pilotprojekt auch außerhalb	X	X		X	
22	<i>übergeordnete Maßnahme</i>	Potenzialflächen für Baumpflanzungen	vermutl. Bardowicker Str., Auf dem Kauf/Im Wendischen Dorfe	X	X		X	
23	<i>übergeordnete Maßnahme</i>	Entsiegelungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen	z.B. Klosterinnenhof, Vorzonen, Marienplatz, SO-Ecke St. Nicolai-Kirche/Lüner Str.	X	X	X	X	
24	<i>Straßenraumgestaltung</i>	Straßensanierung Stichstraße Auf dem Kauf und Am Stintmarkt	Verbindungsstraße zwischen Auf dem Kauf und Am Stintmarkt	X	X	X	X	
25	<i>Bauliche Maßnahme / Straßenraumgestaltung</i>	Umgestaltung des Klosterinnenhofs	Klosterinnenhof	X	X	X	X	
26	<i>Bauliche Maßnahme</i>	Modernisierung „Lünebuch“	Bardowicker Straße 1 (Ecke An den Brdbänken)		X			
27	<i>Bauliche Maßnahme</i>	Sanierung des Marienplatzes	Am Marienplatz 1		X	X	X	X

8.2 Maßnahmensteckbriefe

Maßnahme	1 Gestaltungsprinzipien bei Straßen und Plätzen			
Lage	Gesamtes Wasserviertel			
Zuordnung	<u>Sanierungsziel:</u> 4 Erhalt des Stadtbildes und Abbau von Barrieren durch Sanierung von Straßen / Plätzen nach durchgängigem Gestaltungsprinzip unter Berücksichtigung einer klimagerechten Stadtentwicklung, Erneuerung technische Infrastruktur <u>KoFi-Kategorie:</u> 1.2 Gutachten, städtebauliche Planung, etc. <u>ISEK-Maßnahme:</u> n.v.			

Maßnahme	2 Sanierung des Rathauses	
Lage	Am Ochsenmarkt 1	
Zuordnung	<u>Sanierungsziel:</u> 2 Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung historischer privater und öffentlicher Gebäude <u>KoFi-Kategorie:</u> 3.1 Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen <u>ISEK-Maßnahme:</u> n.v. <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> 5.3.3.1 Nr. 6	
Bestand	Das Lüneburger Rathaus ist als eines der größten und ältesten Rathäuser in Deutschland bis heute Sitz von Rat und Stadtverwaltung und politischer Mittelpunkt der Stadt Lüneburg. Das Rathaus und das unmittelbar benachbarte, heute noch durch mehrere Bauten erhaltene ehemalige Franziskaner-Kloster bilden ein Denkmalensemble von seltenem stadtgeschichtlichen Zeugniswert. Sie stellen als städtebauliches Bindeglied zwischen westlicher und nördlicher Altstadt (Wasserviertel) zudem das eigentliche Zentrum der Stadt dar. Das Lüneburger Rathaus ist und war immer ein Identifikationsort der Bürgerschaft. Allerdings wurden an dem Rathaus bauliche Mängel und Schäden festgestellt, die dringend behoben werden müssen.    	

	
Hintergrund für die Maßnahme	Die Repräsentationsseite des Rathauses, der Marktflügel ist akut in seiner Gesamtheit durch Einsturz gefährdet. In den Kämpferbereichen der Arkadengewölbe sind tragsicherheitsrelevante Rissbilder vorhanden. Zudem weisen weitere Rissbilder in den oberen Geschossen auf grundsätzliche Aussteifungsmängel des Marktflügels hin. Diese haben bereits zu Rissen im Außenmauerwerk geführt. Des Weiteren ist es an der Marktfassade zu Putzablösungen gekommen. Restauratorische Öffnungen im März 2025 zeigten, dass die schmiedeeisernen Zugbänder erheblich korrodiert sind und deshalb ausgebaut bzw. gegen weitere Korrosion geschützt werden müssen. Die herausragende Bedeutung des Rathauses für die Hansestadt hat in Verbindung mit dem schlechten baulichen Zustand dazu geführt, dass die Gebietsabgrenzung u.a. um den Marktplatz und das Rathausgebäude erweitert wurde.
Zielbild und Konzept	Ziel ist der vollständige Erhalt des historisch bedeutsamen Lüneburger Rathauses. Aufgrund der Dringlichkeit wurde schon mit Sicherungsmaßnahmen begonnen um eine Notsicherung bereitzustellen, die auf die Gefahr in Verzug reagieren kann. Langfristig soll im Rathaus auch das Thema der Barrierefreiheit berücksichtigt werden.
Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, 06 Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 8 Gebäudewirtschaft Hansestadt Lüneburg, FB 6 Stadtentwicklung – 63 Bauaufsicht, Denkmalpflege Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD)
Nächste Arbeitsschritte	Kurz- und mittelfristig bedarf es Bauteilöffnungen, ggf. Untersuchungen mittels Georadar/ Radiographie und die Bestandsaufnahme der Arkaden. Weiter bedarf es einer Bestandsaufnahme des gesamten Marktflügels sowie anschließendem Monitoring. Ein BIM-Model für statische Modellierungen soll erstellt werden, um die Bestands- und Zustandsaufnahme zu beurteilen. Im Anschluss ist die Tragwerksplanung vorgesehen. Danach ist die Ausführung von Instandsetzung und statischen Ertüchtigungen geplant und im Anschluss dazu die Putzsicherung und der Putzaustausch (Mittelflügel). Als langfristige Maßnahme ist ein Monitoring geplant, welches mit dem Anbringen von Neigungs- und Verformungssensoren verbunden ist.

Zeithorizont	Sofortmaßnahmen: März-April 2025 Kurz- bis mittelfristige Maßnahmen: April 2025 bis 2027/28 Langfristige Maßnahmen: Monitoring- Auswertung über einen ausreichend langen Zeitraum		
Kostenschätzung	Zurzeit kann allenfalls ein Kostenrahmen mit einer Bandbreite zwischen 3 und 5 Mio. Euro benannt werden. Kostenschätzungen sind erst nach Abschluss der ingenieurtechnischen Bewertung der Be- und Zustandsuntersuchung möglich.		
Priorisierung	Hoch	 Schlüsselmaßnahme	Gering

Maßnahme	3 Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung von (insb. historischen) Gebäuden		
Lage	Gesamtes Wasserviertel		
Zuordnung	<u>Sanierungsziele:</u> 1 Stärkung und Weiterentwicklung der innerstädtischen Nutzungsstruktur 2 Erhaltung, Instandsetzung und Modernisierung historischer privater und öffentlicher Gebäude <u>KoFi-Kategorien:</u> 1.2 Gutachten, städtebauliche Planung, etc. 3.1 Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen <u>ISEK-Maßnahme:</u> n.v. <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> 5.3.3.1		
Bestand	Im Sanierungsgebiet Westliches Wasserviertel gibt es trotz des laufenden Sanierungsverfahrens noch viele Gebäude mit Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf.		
Hintergrund für die Maßnahme	Bislang ergibt sich noch ein relativ uneinheitliches Erscheinungsbild des Gebäudebestands: Das Nebeneinander von bereits gut sanierten und erkennbar unsanierten Gebäuden mag pittoresk erscheinen, beeinträchtigt in der Gesamtheit aber den Charakter der historischen Altstadt.		

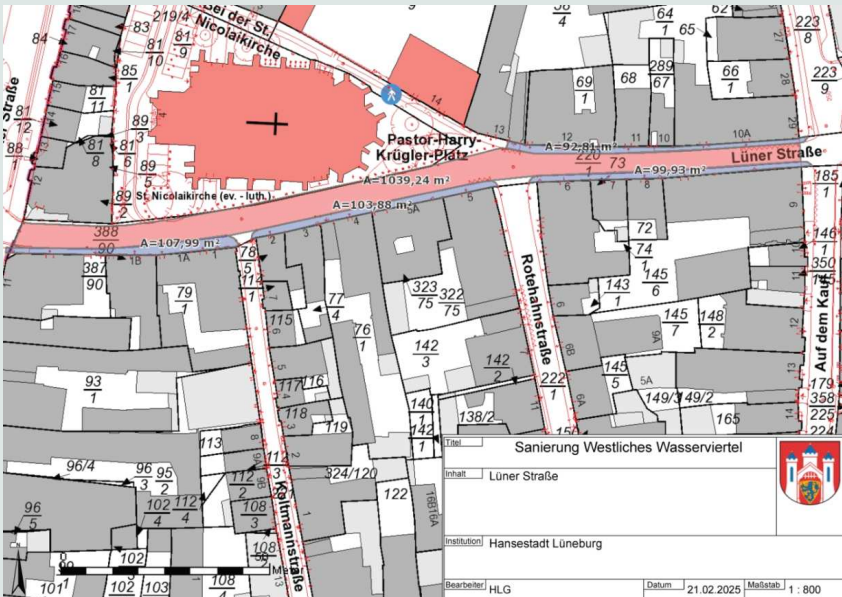
Zielbild und Konzept	Der bislang noch nicht instandgesetzte bzw. modernisierte Gebäudebestand sollte nach Möglichkeit auf demselben Niveau wie die bereits in der Vergangenheit aufgewerteten Gebäude saniert werden, um das historische Gebäudeerbe nicht zu gefährden und einen guten Sanierungszustand als wichtigen Wirtschaftsfaktor für die Hansestadt Lüneburg zu sichern.			
Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, 06 Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 6 Stadtentwicklung – 63 Bauaufsicht, Denkmalpflege Sanierungsträger Private Immobilieneigentümer:innen			
Nächste Arbeitsschritte	- Zusätzliche Informationsmaßnahmen zu Förderbedingungen und steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten (Flyer aus 2024 liegen vor) - Direkte Eigentümeransprache und Motivation zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen			
Zeithorizont	Laufend			
Kostenschätzung	25.000.000 € Höhe von Förderzuschüssen ist in der kommunalen Förderrichtlinie für das Sanierungsgebiet festgeschrieben			
Priorisierung	Hoch			Gering
		Regelaufgabe		

Maßnahme	4 Aufwertung des Hafenbereichs		
Lage	Ilmenauufer Linksseitig (ca. 250m) Rechtsseitig (ca. 50m)		
Zuordnung	<u>Sanierungsziel:</u> 5 Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum 7 Aufwertung des Hafenbereichs (Stintmarkt) durch öffentlich zugängliche Nutzung und Sanierung der Kaianlagen <u>KoFi-Kategorie:</u> 2.6 Sonstige Ordnungsmaßnahmen <u>ISEK-Maßnahme:</u> Maßnahme Nr. 14 <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> 5.3.2.6, 5.3.2.7		
Bestand	Das Ilmenauufer im Bereich des des Stintmarktes, des Alten Kranes und entlang der Salzstraße am Wasser ist durch historisches Quadermauerwerk befestigt. Zusammen ergeben die Bauwerke die Umgebung des Alten Binnenhafens und zeugen von der einst wichtigen und überregionalen Bedeutung Lüneburgs in Verbindung mit der Schifffahrt auf der Ilmenau bis in das 20. Jahrhundert.		
Hintergrund für die Maßnahme	Die teils unsanierten und historischen Uferanlagen mit Stützhöhen mit bis zu 5 Metern sind gem. DIN 1076 Stützbauwerke und Ingenieurbauwerke. Diese sind regelmäßig (alle 5 Jahre) durch den Eigentümer einer Bauwerksprüfung zu unterziehen. Um die Stützfunktion für die angrenzende Infrastruktur, wie Straßen, Gas-, Wasser-, Abwasser- und weitere Versorgungsleitungen weiterhin standzuhalten, ist es unabdingbar die Kaimauern instand zu setzen. Der alte Hafen und die angrenzende Bebauung ergeben gemeinsam das Postkartenensemble der Hansestadt Lüneburgs.		
Zielbild und Konzept	Die maroden Kaianlagen sind durch die geschädigten Tragkonstruktionen einsturzgefährdet. Die Erneuerung und Sanierung der Kaimauern dient damit mehreren Zielen: – Wiederherstellung eines sicheren Uferbauwerks – Sicherung der Fundamente der benachbarten Gebäude und angrenzender Infrastruktur – Verbesserung der Nutzbarkeit der Uferbereiche für die Öffentlichkeit durch kleinteilige Umgestaltung der baulichen Anlagen		
Projektverantwortung, wichtige Akteure	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Elbe Hansestadt Lüneburg, Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 6 Stadtentwicklung – 63 Bauaufsicht, Denkmalpflege Hansestadt Lüneburg, FB 31 Umwelt und FB 34 Klimaschutz und Nachhaltigkeit Hansestadt Lüneburg, FB 72 Straßen- und Brückenbau, Geodaten		
Nächste Arbeitsschritte	– Beauftragung eines Ingenieurbüros zur Bauwerksprüfung und Entwurfsverfassung		
Zeithorizont	Mittelfristig, bis 2030		
Kostenschätzung	900.000 €		
Priorisierung	Hoch		Gering

Maßnahme	5 Sanierung und Erlebbarkeit der Bardowicker Mauer	
Lage	Bardowicker Mauer	
Zuordnung	<u>Sanierungsziel:</u> 3 Aufwertung/ Sanierung Bardowicker Mauer und Stadtwall <u>KoFi-Kategorie:</u> 2.6 Sonstige Ordnungsmaßnahmen <u>ISEK-Maßnahme:</u> n.v. <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> 5.3.2.7 d)	
Bestand	Die Bardowicker Mauer stellt einen Teil der historischen Stadtbefestigung dar, indem sie die alte Wallanlage zur Stadtseite abstützt. Hier grenzt sie an die Straße Hinter der Bardowicker Mauer. Nördlich des Erdwalls liegt die Grünanlage „Liebesgrund“.	
Hintergrund für die Maßnahme	Der durch den Erdwall zum Liebesgrund erzeugte Druck und weitere Einflüsse haben dazu geführt, dass die Bardowicker Mauer zunehmend Schäden aufweist (z.B. Setzungen und Risse). Es gibt mittlerweile hohen Handlungsbedarf.	
Zielbild und Konzept	Die Bardowicker Mauer erfordert eine grundlegende Sanierung, um auch zukünftig genügend Standfestigkeit aufzuweisen und dem weiter wirkenden Erddruck standzuhalten. Erforderliche Erdbaumaßnahmen müssen dies berücksichtigen. Der Rahmenplan „Grünband Innenstadt“ verweist auf die ehemals bestehende Wegeverbindung von der Reitende-Diener-Str. unter dem Graalwall und durch den Liebesgrund zur Garlopstr. Momentan ist dieser Durchgang stillgelegt. Es sollte geprüft werden, ob diese Wegeverbindung wieder reaktiviert werden könnte. Hierdurch könnte die Verbindung zwischen der Grünfläche und der Altstadt sowie die Verknüpfung mit dem Kreidebergsee wesentlich aufgewertet werden. Gleichzeitig ist mit Instandsetzung das Ziel zu verfolgen, die Sichtbarkeit in Form von Wahrnehmbarkeit und Erlebbarkeit der historischen Stadtmauer zu erhöhen. Hierfür soll auch das Sanierungskonzept des FB 08 Gebäudewirtschaft zur Öffnung des ehemaligen Tunneldurchgangs sowie zur Nutzbarmachung der Räumlichkeiten z.B. für Veranstaltungen einbezogen werden.	
Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 08 Gebäudewirtschaft Hansestadt Lüneburg, FB 6 Stadtentwicklung – 63 Bauaufsicht, Denkmalpflege Hansestadt Lüneburg, FB 34 Klimaschutz und Nachhaltigkeit Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege (NLD)	

Nächste Arbeitsschritte	- Schadensermittlung - Erarbeitung eines Sanierungskonzepts zur Aufnahme des Erddrucks vom Wall - Bauliche Sanierung - Berücksichtigung der ebenfalls geplanten Straßensanierungsmaßnahme Hinter der Bardowicker Mauer, um Doppelbelastungen zu vermeiden und Synergieeffekte zu erzielen.		
Zeithorizont	Mittelfristig: erste Ersatzmaßnahmen ab 2025/26		
Kostenschätzung	Gesamtmaßnahme 10 Mio. Euro		
Priorisierung	Hoch		Gering

Maßnahme	6 Spielgelegenheiten für Kinder			
Lage	Gesamtes Wasserviertel			
Zuordnung	<u>Sanierungsziele:</u> 1 Stärkung und Weiterentwicklung der innerstädtischen Nutzungsstruktur 5 Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum <u>KoFi-Kategorie:</u> 2.5.1 Änderung von Straßen, Wegen und Plätzen, 2.5.2 Herstellung von Freiflächen und Grünanlagen <u>ISEK-Maßnahme:</u> Maßnahme Nr. 12 <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> 5.3.2.6			
Bestand	Bisher gibt es für kleinere Kinder so gut wie keine Spielmöglichkeiten im Wasserviertel.			
Hintergrund für die Maßnahme	Für kleinere Kinder geeignete Spielmöglichkeiten stellen Pull-Faktoren dar, um auch junge Familien mit kleinen Kindern als Bewohner oder – mehr noch – als Kunden in die Altstadt zu holen. Bei von kleineren Kindern als langweilig wahrgenommen Einkaufsvorgängen in der Innenstadt können Spielmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum als Ausgleich dienen und damit den Elternstress reduzieren. Viele Kommunen setzen attraktive innerstädtische Spielmöglichkeiten zu diesem Zweck ein.			
Zielbild und Konzept	Angesichts des geringen zur Verfügung stehenden Platzes könnten mehrere kleinteilige Spieloptionen verteilt im öffentlichen Straßenraum untergebracht werden. Ein weiterer potenzieller Standorte ist z.B. der Ochsenmarkt.			
Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 7 Tiefbau und Grün			
Nächste Arbeitsschritte	Auswahl geeigneter Spielgeräte/-optionen und Standorte			
Zeithorizont	Kurzfristig			
Kostenschätzung	50.000 €			
Priorisierung	Hoch			Gering

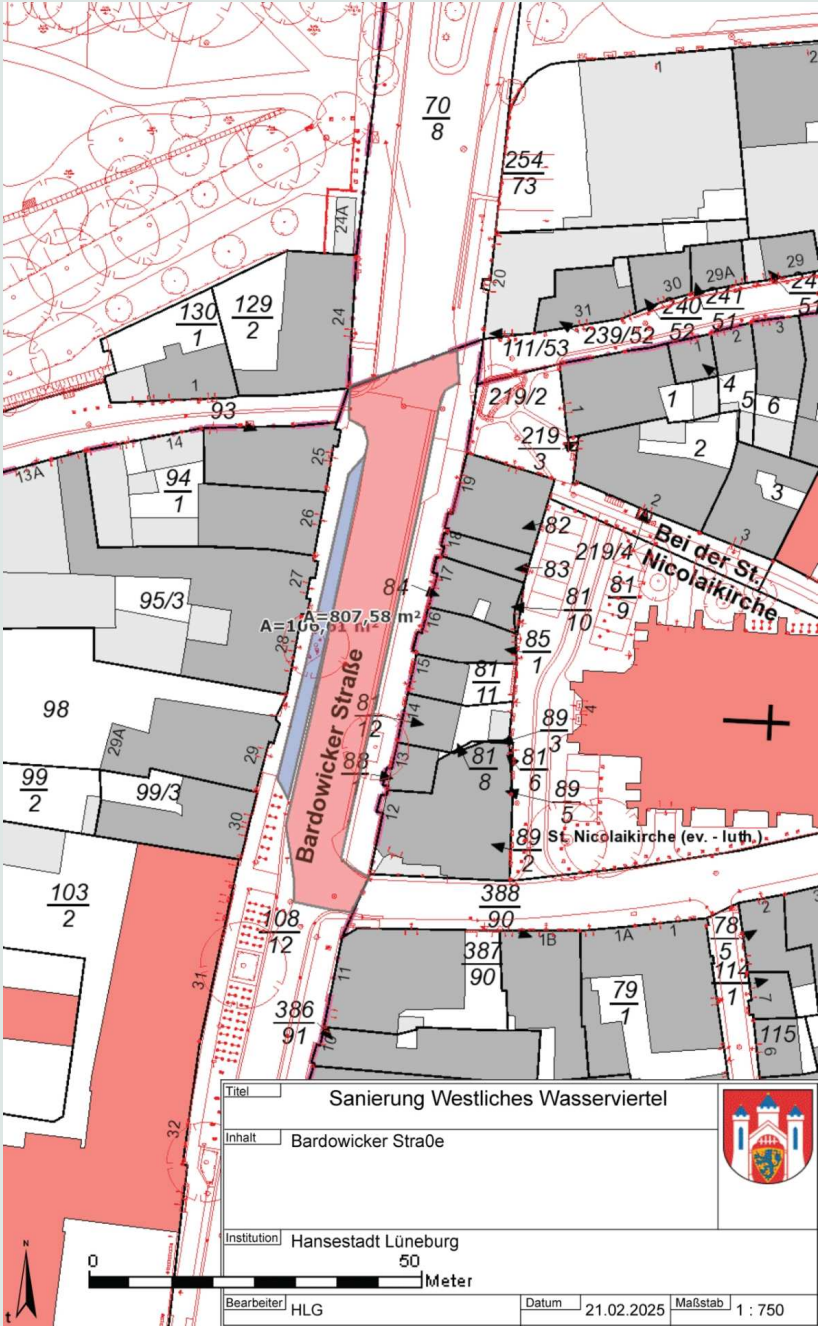
Maßnahme	7 Straßenraumsanierung Lüner Straße
Lage	Lüner Straße
	
Zuordnung	<u>Sanierungsziele:</u> 4 Erhalt des Stadtbildes und Abbau von Barrieren durch Sanierung von Straßen / Plätzen nach durchgängigem Gestaltungsprinzip unter Berücksichtigung einer klimagerechten Stadtentwicklung, Erneuerung technischer Infrastruktur 5 Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum 6 Aufwertung des nächtlichen Stadtbildes und Verbesserung des Sicherheitsempfindens durch Überarbeitung und Umsetzung eines Lichtkonzepts <u>KoFi-Kategorien:</u> 2.5.1 Änderung von Straßen, Wegen und Plätzen <u>ISEK-Maßnahme:</u> n.v. <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> 5.3.2.6
Bestand	Die Lüner Straße wird derzeit und künftig überwiegend von Anliegern und dem Anlieferverkehr der Geschäfte und Gastronomie genutzt. Auch für den Fuß- und Radverkehr stellt sie eine wichtige Verbindungsstraße in die nördliche Innenstadt dar. 

Hintergrund für die Maßnahme	Die Asphaltfläche ist im westlichen Bereich vor der Nicolaikirche, im Laufe der Jahre durch viele Aufbrüche sowie Reparaturen sehr verschlissen und uneben. Der nördliche und südliche Gehweg besteht aus vielen unterschiedlichen Belegen und bietet keine Barrierefreiheit.		
Zielbild und Konzept	Der nördliche und südliche Gehweg soll wie bereits auf der Nordseite mit Kleinpflaster und Boulevardplatten hergestellt werden. Die Einmündungen zur Koltmannstraße, Rotehahnstraße und Auf dem Kauf sollen mit taktilen Elementen nachgerüstet werden. Die Straßenbauarbeiten dienen der Wiederherstellung der Oberflächen, der Verbesserung der Befahrbarkeit und der Beseitigung von Fahrbahnverdrückungen und Ausbrüchen. Eine differenzierte Einzelfallbetrachtung von umsetzbaren Entsiegelungs- und Klimafolgenanpassungsmaßnahmen soll erfolgen.		
Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, Team Stadtсанierung Hansestadt Lüneburg, FB 7 Tiefbau und Grün Hansestadt Lüneburg, FB 35 Mobilität		
Nächste Arbeitsschritte	- Erstellung eines Leistungsverzeichnisses - öffentliche Ausschreibung - Auftragsvergabe		
Zeithorizont	Umsetzung 2026/2027		
Kostenschätzung	Summe brutto: 243.800 Euro 770m ² (315,27 Euro/m ²) (*Entsiegelungs- und Klimafolgenanpassungsmaßnahmen nicht enthalten)		
Priorisierung	Hoch		Gering

Maßnahme	8 Straßenraumsanierung Auf dem Kauf (2. BA)
Lage	Auf dem Kauf  Sanierung Westliches Wasserviertel Auf dem Kauf Inhalt Fläche Institution Hansestadt Lüneburg Datum 21.02.2025 Maßstab 1 : 750 Bearbeiter HLG
Zuordnung	Sanierungsziele: 4 Erhalt des Stadtbildes und Abbau von Barrieren durch Sanierung von Straßen / Plätzen nach durchgängigem Gestaltungsprinzip unter Berücksichtigung einer klimagerechten Stadtentwicklung, Erneuerung technische Infrastruktur 5 Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum 6 Aufwertung des nächtlichen Stadtbildes und Verbesserung des Sicherheitsempfindens durch Überarbeitung und Umsetzung eines Lichtkonzepts KoFi-Kategorien: 2.5.1 Änderung von Straßen, Wegen und Plätzen ISEK-Maßnahme: n.v. Zuordnung zu R-StBauf: 5.3.2.6
Bestand	Die Straße Auf dem Kauf wird derzeit und künftig überwiegend von Anliegern und dem Anlieferverkehr der Geschäfte und Gastronomie genutzt. Auch für den Fuß- und der Radverkehr stellt sie eine wichtige Verbindungsstraße dar. Die Asphaltoberfläche ist im Laufe der Jahre durch viele Aufbrüche sowie Reparaturen sehr verschlissen und uneben.

	
Hintergrund für die Maßnahme	Die Asphaltoberfläche ist im Laufe der Jahre durch viele Aufbrüche sowie Reparaturen sehr verschlissen und uneben. Hervorgehend aus dem Radverkehrskonzept soll ein Ausbau des Fahrradstraßenrings erfolgen.
Zielbild und Konzept	Der westliche und östliche Gehweg besteht aus vielen unterschiedlichen Belegen und soll, wie auf der Nordseite mit Kleinpflaster und Boulevardplatten hergestellt werden. Die Straßenbauarbeiten dienen der Wiederherstellung der Oberflächen, der Verbesserung der Befahrbarkeit und der Beseitigung von Fahrbahnverdrückungen und Ausbrüchen. Als Teil des zukünftigen Fahrradstraßenrings ist eine hohe Qualität für den Radverkehr anzustreben. Eine differenzierte Einzelfallbetrachtung von umsetzbaren Entsiegelungs- und Klimafolgenanpassungsmaßnahmen soll erfolgen.
Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 7 Tiefbau und Grün Hansestadt Lüneburg, FB 35 Mobilität
Nächste Arbeitsschritte	- Erstellung eines Leistungsverzeichnisses - öffentliche Ausschreibung - Auftragsvergabe

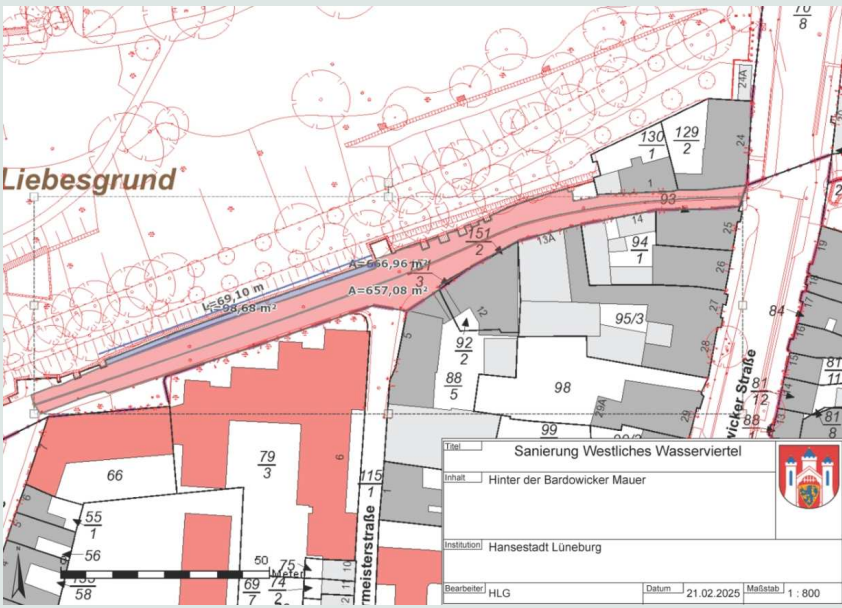
Zeithorizont	Umsetzung 2026		
Kostenschätzung	Summe brutto: 320.500 Euro 1.050 m ² (305,18 Euro/ m ²) (*Entsiegelungs- und Klimafolgenanpassungsmaßnahmen nicht enthalten)		
Priorisierung	Hoch		Gering

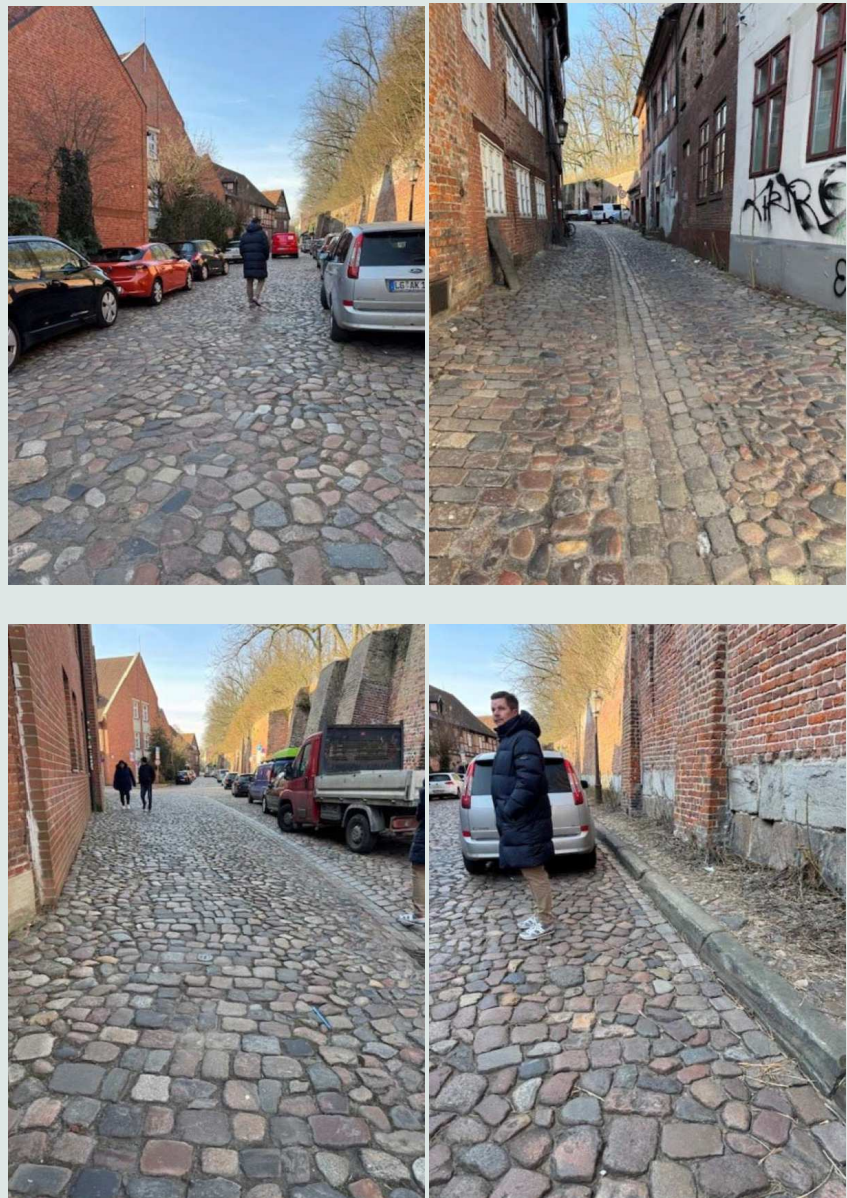
Maßnahme	9 Straßenraumsanierung Bardowicker Straße (2. BA)
Lage	Bardowicker Straße 

Zuordnung	<u>Sanierungsziele:</u> 4 Erhalt des Stadtbildes und Abbau von Barrieren durch Sanierung von Straßen / Plätzen nach durchgängigem Gestaltungsprinzip unter Berücksichtigung einer klimagerechten Stadtentwicklung, Erneuerung technische Infrastruktur 5 Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum 6 Aufwertung des nächtlichen Stadtbildes und Verbesserung des Sicherheitsempfindens durch Überarbeitung und Umsetzung eines Lichtkonzepts <u>KoFi-Kategorien:</u> 2.5.1 Änderung von Straßen, Wegen und Plätzen <u>ISEK-Maßnahme:</u> n.v. <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> 5.3.2.6		
Bestand	Die Bardowicker Straße wird derzeit und künftig überwiegend von Anliegern und dem Anlieferverkehr der Geschäfte und Gastronomie genutzt. Ebenso stellt sie für den Fuß- und Radverkehr sowie den ÖPNV eine wichtige Verbindungsstraße dar. 		
Hintergrund für die Maßnahme	Der südliche Bereich der Straße zwischen der Lüner Straße und dem Marktplatz wurde 2020 als Fußgängerstraße umgebaut. Der nördliche Bereich zwischen Lüner Straße und Liebesgrund soll nach dem gleichen Prinzip umgebaut werden, da es sich hier um das nördliche Einfallstor in die Innenstadt handelt. Hierzu sollen die westlichen Längsparkflächen zum Gehweg umgebaut werden. Ein Parken ist dann nur noch im östlichen Bereich der Bardowicker Straße möglich.		
Zielbild und Konzept	Die Straßenbauarbeiten dienen der Wiederherstellung der Oberflächen, der Verbesserung der Befahrbarkeit und der Beseitigung von Fahrbahnverdrückungen und Ausbrüchen. Eine differenzierte Einzelfallbetrachtung von umsetzbaren Entsiegelungs- und Klimafolgenanpassungsmaßnahmen soll erfolgen.		
Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 7 Tiefbau und Grün		
Nächste Arbeitsschritte	- Erstellung eines Leistungsverzeichnisses - öffentliche Ausschreibung - Auftragsvergabe		
Zeithorizont	Umsetzung 2027		
Kostenschätzung	Summe brutto: 425.800 Euro 1.070 m² (397,90 Euro/m²) (*Entsiegelungs- und Klimafolgenanpassungsmaßnahmen nicht enthalten)		
Priorisierung	Hoch		Gering

Maßnahme	10 Platzgestaltung Bereich Löwen-Apotheke / Nikolaikirche	
Lage	Bereich Löwen-Apotheke/ Nikolaikirche	
Zuordnung	<u>Sanierungsziele:</u> 4 Erhalt des Stadtbildes und Abbau von Barrieren durch Sanierung von Straßen / Plätzen nach durchgängigem Gestaltungsprinzip unter Berücksichtigung einer klimagerechten Stadtentwicklung, Erneuerung technische Infrastruktur 5 Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum 6 Aufwertung des nächtlichen Stadtbildes und Verbesserung des Sicherheitsempfindens durch Überarbeitung und Umsetzung eines Lichtkonzepts <u>KoFi-Kategorie:</u> 2.5.1 Änderung von Straßen, Wegen und Plätzen <u>ISEK-Maßnahme:</u> n.v. <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> 5.3.2.6	
Bestand	An dieser Stelle treffen die Straßen Bei der St. Nicolaikirche und Baumstraße in einem spitzen Winkel aufeinander und münden in die Bardowicker Str. Die Baumstraße ist für den MIV befahrbar, Bei der St. Nicolaikirche bildet nur einen schmalen Durchgang für Fußgänger. Ein aus Pflastersteinen gemauertes Hochbeet trennt die Baumstraße von der Restfläche des Platzes ab. In der warmen Jahreszeit nutzt die Gastronomie die gepflasterte Fläche als auch Flächen um die St. Nicolaikirche herum. Der gesamte Bereich um die St. Nicolaikirche weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die Versiegelung erfolgt durch verschiedenste Materialitäten, sodass die Barrierefreiheit auch auf dem Durchgangsweg Bei der St. Nicolaikirche derzeit nicht gegeben ist. Das Umfeld der St. Nicolaikirche ist zudem von starkem Parkverkehr geprägt.	
Hintergrund für die Maßnahme	Diese Platzsituation befindet sich an der Schnittstelle zwischen einer fußläufigen West-Ost- und Nord-Süd-Querung. Angesichts dieser Bedeutung bleibt die Platzsituation gestalterisch und funktional weit hinter ihren Möglichkeiten zurück.	
Zielbild und Konzept	Angestrebt wird eine Neugestaltung des Platzbereichs an der Löwenapotheke mit Blick auf die Öffnung zur Bardowicker Straße als auch eine Stärkung der Wegeverbindung über die Straße Bei der St. Nicolaikirche hin zum Pastor-Harry-Krügler Platz und der Lüneburger Straße. Der gesamte Bereich um die St. Nicolaikirche wird dafür im Gesamtzusammenhang betrachtet. Eine wesentliche Rolle spielen bei der Neugestaltung der Platz- und Wegebereiche sowohl eine erleichterte Fußgängerquerung der Straße (Öffnung und Materialität) an der Bardowicker Str. als auch eine qualitative Beispielung der Flächen für eine verbesserte Aufenthaltsqualität mit Orientierung zur Bardowicker Str. Eine differenzierte Einzelfallbetrachtung von umsetzbaren Entsiegelungs- und Klimafolgenanpassungsmaßnahmen soll erfolgen.	
Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 7 Tiefbau und Grün Hansestadt Lüneburg, FB 6 Stadtentwicklung – 63 Bauaufsicht, Denkmalpflege St. Nicolaikirche	
Nächste Arbeitsschritte	- Erstellung eines Nutzungskonzepts für die Platzfläche - Erstellung eines Leistungsverzeichnisses - öffentliche Ausschreibung - Auftragsvergabe	

Zeithorizont	Kurzfristig		
Kostenschätzung	100.000 €		
Priorisierung	Hoch		Gering

Maßnahme	11 Straßensanierung Hinter der Bardowicker Mauer
Lage	Hinter der Bardowicker Mauer 
Zuordnung	<u>Sanierungsziele:</u> 4 Erhalt des Stadtbildes und Abbau von Barrieren durch Sanierung von Straßen / Plätzen nach durchgängigem Gestaltungsprinzip unter Berücksichtigung einer klimagerechten Stadtentwicklung, Erneuerung technische Infrastruktur 5 Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum 6 Aufwertung des nächtlichen Stadtbildes und Verbesserung des Sicherheitsempfindens durch Überarbeitung und Umsetzung eines Lichtkonzepts <u>KoFi-Kategorien:</u> 2.5.1 Änderung von Straßen, Wegen und Plätzen <u>ISEK-Maßnahme:</u> n.v. <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> 5.3.2.6
Bestand	Die Straße Hinter der Bardowicker Mauer wird derzeit und künftig überwiegend von Anliegern, dem Anlieferverkehr des Wochenmarkts und für die in der Straße gelegenen Büros genutzt. U.a. wegen der teilweise sehr geringen Durchfahrbarkeit gilt eine Einbahnstraßenregelung. Daneben stellt die Straße auch eine wichtige Fußwegeverbindung vom Parkhaus am Rathaus sowie von den Bushaltestellen Am Graalwall und Bürgeramt dar, wenn sich die Zielorte in der Reitende Diener-Str. oder Burmeisterstr. befinden und die Walkkrone deshalb keine fußläufige Alternative darstellt. Der fehlende Fußweg, die Straßenoberfläche aus Lesesteinen und die parkenden Autos erschweren den Fußverkehr.



Hintergrund für die Maßnahme

Der Straßenbelag besteht überwiegend nicht aus Kopfsteinpflaster, sondern aus unregelmäßigen Feldsteinen. Entsprechend hoch ist der Verschleiß durch Verdrückungen.

Am Straßenrand findet tlw. Parken statt, wodurch das Baudenkmal Bardowicker Mauer zugestellt wird. Hier sollte mittelfristig eine Neuordnung und Reduzierung der Parkplätze erfolgen.

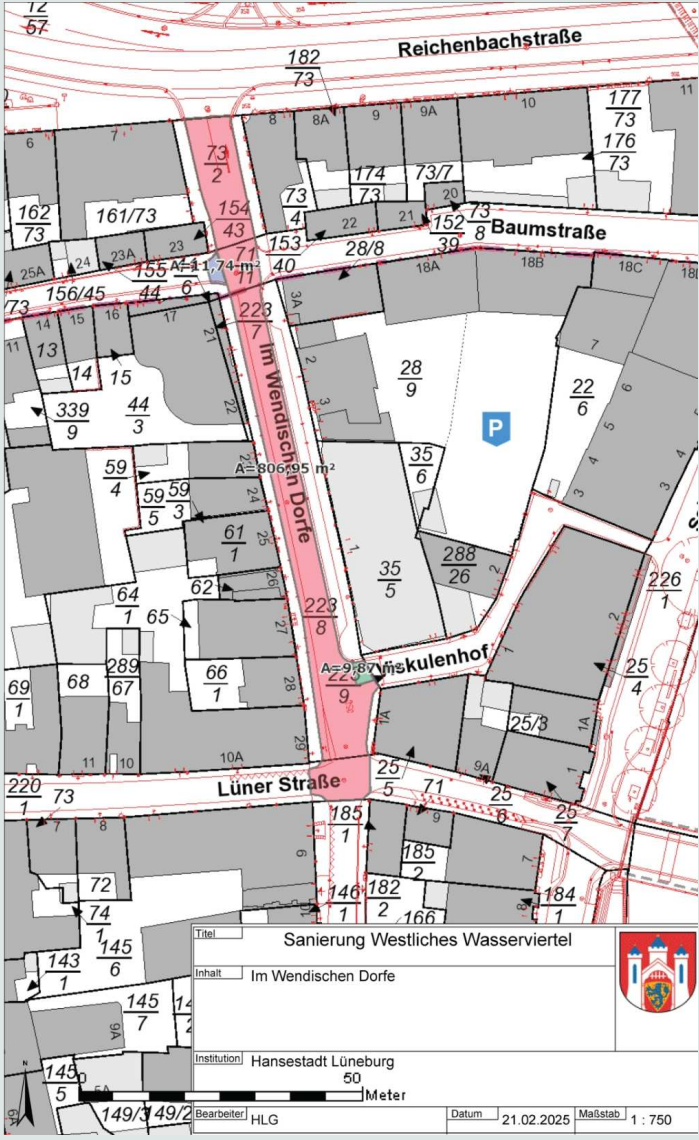
Zielbild und Konzept

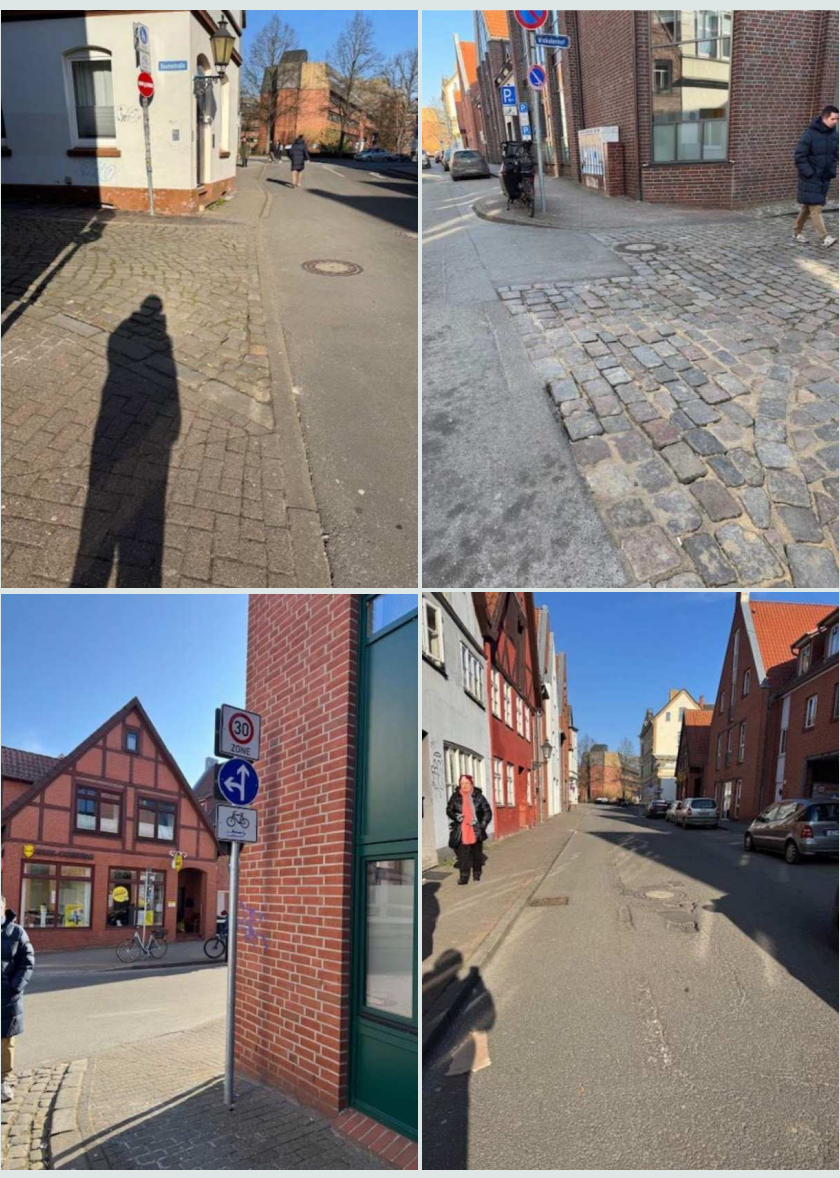
Die Straßenbauarbeiten dienen der Wiederherstellung der Oberflächen und einer Verbesserung der Befahr- und Begehrbarkeit sowie der Beseitigung von Fahrbahnverdrückungen. Im nordwestlichen Bereich soll der sehr schmale Gehweg verbreitert werden. Das historische Großpflaster wird ausgebaut, gereinigt und seitlich gelagert. Im Bereich der Parkfläche sollen die originalen Lesesteine wieder eingebaut werden. Im Bereich der Fahrbahn soll Großpflaster eben verlegt werden. Die Fugen sollen mit versickerungsfähigem Material aufgefüllt werden. Eine Reduzierung von Parkflächen soll an dafür geeigneten Stellen für die Anlage von Versickerungs- und Pflanzflächen genutzt werden. Die Pflanzenauswahl muss die besonderen Standortbedingungen berücksichtigen. Für den Fußverkehr ist auf die Herstellung einer möglichst barrierearmen Oberfläche zu achten.

Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 7 Tiefbau und Grün Hansestadt Lüneburg, FB 6 Stadtentwicklung – 63 Bauaufsicht, Denkmalpflege Hansestadt Lüneburg, FB 34 Klimaschutz und Nachhaltigkeit Hansestadt Lüneburg, FB 3a Ordnung und Bürgerservice – 32 Ordnung und Verkehr		
Nächste Arbeitsschritte	Straßenraumsanierung: – Erstellung eines Leistungsverzeichnisses – öffentliche Ausschreibung – Auftragsvergabe Außerdem: – Parkraumkonzept mit Aussagen zum zukünftigen Parkraumangebot an dieser Stelle – Entsiegelungs-, Versickerungs- und Pflanzkonzept		
Zeithorizont	Umsetzung 2030		
Kostenschätzung	Summe brutto: 604.300 Euro 1.650 m ² (366,22 Euro/m ²) (*Entsiegelungs- und Klimafolgenanpassungsmaßnahmen nicht enthalten)		
Priorisierung	Hoch		Gering

Maßnahme	12 Platzgestaltung und Oberflächensanierung auf dem Marktplatz		
Lage	Marktplatz		
Zuordnung	<u>Sanierungsziele:</u> 4 Erhalt des Stadtbildes und Abbau von Barrieren durch Sanierung von Straßen / Plätzen nach durchgängigem Gestaltungsprinzip unter Berücksichtigung einer klimagerechten Stadtentwicklung, Erneuerung technische Infrastruktur 5 Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum 6 Aufwertung des nächtlichen Stadtbildes und Verbesserung des Sicherheitsempfindens durch Überarbeitung und Umsetzung eines Lichtkonzepts <u>KoFi-Kategorien:</u> 2.5.1 Änderung von Straßen, Wegen und Plätzen <u>ISEK-Maßnahme:</u> n.v. <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> n.v.		
Bestand	Der Marktplatz ist die zentrale Freifläche der Lüneburger Altstadt. Sie ermöglicht einen repräsentativen Blick auf die Prunkfassade des historischen Rathauses. Hier finden – neben dem regelmäßigen Wochenmarkt und dem saisonalen Weihnachtsmarkt – verschiedene Veranstaltungen statt. Die heutige Marktfläche ist fast quadratisch angelegt. Sie ist umlaufend mit einem Gehweg versehen. Daran schließen an drei Seiten befahrbare Straßen an. Das fast quadratische Platzinnere wird durch zwei sich kreuzende Fußwege strukturiert. Die Platzfläche selbst ist mit Lesesteinen gepflastert. Die diagonalen Fußwege sind mit		

	großformatigen Natursteinplatten überwiegend aus dem 19. Jahrhundert belegt. Diese Gestaltung der Platzfläche mit Verkehrswegen ist auf den Stadtbaumeister Eduard Friedrich August Maske und seine Neuplanung für den Marktplatz von 1887 zurückzuführen. Im westlichen Sektor steht der historische Zierbrunnen, der Luna-Brunnen. Am Nord- und Südrand der Platzfläche stehen Bäume.		
Hintergrund für die Maßnahme	Die mit Lesesteinen belegte Fläche ist nicht barrierearm und die ebeneren Diagonalen sind bei Veranstaltungen verstellt, so dass eine barrierefreie Querung dann nicht möglich ist. Die herausragende Bedeutung des Marktplatzes für die Hansestadt hat in Verbindung mit dem schlechten baulichen Zustand des Rathauses dazu geführt, dass die Gebietsabgrenzung u.a. um den Marktplatz und das Rathausgebäude erweitert wurde.		
Zielbild und Konzept	Die Gestaltungsoptionen für den Marktplatz sind sehr begrenzt. Seine heutige Erscheinungsform - in Form zweier sich kreuzender Fußwege - ist historisch abgeleitet und beruht auf den Planungen des Stadtbaumeisters Maske von 1887; die auch für die Zukunft fortschrieben werden soll. Es soll also aktuell „nur“ darum gehen, die durch Belastung, Senkung und Bruch entstandenen Schäden zu beheben und die Platzoberfläche neu herzurichten. Dabei ist allerdings mehr als bisher darauf zu achten, dass die Anforderungen an die Barrierefreiheit bzw. -armut zukünftig besser erfüllt werden. Dies bedeutet z.B. dass bei der Auswahl und Verlegung der Lesesteine noch mehr Sorgfalt auf die Herstellung einer möglichst „glatten“ Platzoberfläche gelegt werden muss.		
Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 7 Tiefbau und Grün Hansestadt Lüneburg, FB 6 Stadtentwicklung – 63 Bauaufsicht, Denkmalpflege Hansestadt Lüneburg, FB 34 Klimaschutz und Nachhaltigkeit Niedersächsische Landesamt für Denkmalpflege (NLD) Lüneburg Marketing GmbH Marktbeschicker		
Nächste Arbeitsschritte	Platzsanierung: - Erstellung eines Leistungsverzeichnisses - öffentliche Ausschreibung - Auftragsvergabe		
Zeithorizont	Kurzfristig		
Kostenschätzung	450.000 € (zus. mit Maßnahme 16 - Schaffung von Sitzmöglichkeiten, innerstädtischem Grün und konsumfreien Verweilmöglichkeiten)		
Priorisierung	Hoch		Gering

Maßnahme	13 Platzgestaltung und Oberflächensanierung Im Wendischen Dorfe
Lage	Im Wendischen Dorfe 
Zuordnung	<u>Sanierungsziele:</u> 4 Erhalt des Stadtbildes und Abbau von Barrieren durch Sanierung von Straßen / Plätzen nach durchgängigem Gestaltungsprinzip unter Berücksichtigung einer klimagerechten Stadtentwicklung, Erneuerung technische Infrastruktur 5 Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum 6 Aufwertung des nächtlichen Stadtbildes und Verbesserung des Sicherheitsempfindens durch Überarbeitung und Umsetzung eines Lichtkonzepts <u>KoFi-Kategorien:</u> 2.5.1 Änderung von Straßen, Wegen und Plätzen <u>ISEK-Maßnahme:</u> n.v. <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> 5.3.2.6
Bestand	Die Straße Im Wendischen Dorfe wird derzeit und künftig überwiegend von Anliegern und dem Anlieferverkehr der Geschäfte und Gastronomie genutzt. Die Straße wird auch durch den Fuß- und Radverkehr beansprucht. Die Asphaltoberfläche ist im Laufe der Jahre durch viele Aufbrüche sowie Reparaturen sehr verschlissen und uneben.

	
Hintergrund für die Maßnahme	Die Straßenbauarbeiten dienen der Wiederherstellung der Oberflächen, der Verbesserung der Befahrbarkeit und der Beseitigung von Fahrbahnverdrückungen und Ausbrüchen.
Zielbild und Konzept	Die Einmündungen in die westliche und östliche Baumstraße sollen mit taktilen Elementen nachgerüstet werden. Im Bereich Viskulenhof soll eine Teilfläche wieder im historischen Großpflaster hergestellt werden. Eine differenzierte Einzelfallbetrachtung von umsetzbaren Entsiegelungs- und Klimafolgenanpassungsmaßnahmen soll erfolgen.
Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 7 Tiefbau und Grün
Nächste Arbeitsschritte	- Erstellung eines Leistungsverzeichnisses - Öffentliche Ausschreibung - Auftragsvergabe
Zeithorizont	Umsetzung 2026/2027
Kostenschätzung	Summe brutto: 265.000 Euro 845m² (312,47 Euro/ m²) (*Entsiegelungs- und Klimafolgenanpassungsmaßnahmen nicht enthalten)

Priorisierung	Hoch				Gering

Maßnahme	14 Herstellung von Barrierearmut Am Stintmarkt	
Lage	Am Stintmarkt	
Zuordnung	<u>Sanierungsziele:</u> 4 Erhalt des Stadtbildes und Abbau von Barrieren durch Sanierung von Straßen / Plätzen nach durchgängigem Gestaltungsprinzip unter Berücksichtigung einer klimagerechten Stadtentwicklung, Erneuerung technische Infrastruktur 5 Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum 6 Aufwertung des nächtlichen Stadtbildes und Verbesserung des Sicherheitsempfindens durch Überarbeitung und Umsetzung eines Lichtkonzepts 7 Aufwertung des Hafenbereichs (Stintmarkt) durch öffentlich zugängliche Nutzung und Sanierung der Kaianlagen <u>KoFi-Kategorien:</u> 2.5.1 Änderung von Straßen, Wegen und Plätzen <u>ISEK-Maßnahme:</u> n.v. <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> 5.3.2.6	
Bestand	Die Straße Am Stintmarkt ist als Fußgängerzone (Fahrräder frei) ausgewiesen und fungiert als ein Gastronomieschwerpunkt der Hansestadt, weshalb auch viel Außengastronomie im öffentlichen Straßenraum (i.d.R. auf den Gehwegen) vorhanden ist. Der Straßenbelag besteht aus schadhaftem Kopfsteinpflaster, das durch die vielfach belegten Gehwege die Hauptfußgängerfläche darstellt.	
Hintergrund für die Maßnahme	Die Gastronomie zieht besonders viele Tourist:innen an, unter denen sich auch viele ältere Menschen und Gruppen befinden. Häufig wird auch Alkohol konsumiert. In dieser Konstellation führt das schadhafte Pflaster teilweise zu unsicherem Gang, der vereinzelt auch Stürze zur Folge hat. Es ist dringend erforderlich, die Straßenoberfläche fußgängerfreundlich zu gestalten – z.B. mit geschliffenen Pflastersteinen.	
Zielbild und Konzept	Die Straßenbauarbeiten dienen der Wiederherstellung der Oberflächen und einer Verbesserung der Begehrbarkeit sowie der Beseitigung von Fahrbahnverdrückungen. Das historische Großpflaster wird ausgebaut, gereinigt und wieder eingebaut. Es ist vorab zu prüfen, ob die Möglichkeit zum Einbau plan geschliffenen Großpflasters besteht. Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung sind aufgrund des beengten Straßenraums nur begrenzt umsetzbar. Es ist allerdings darauf zu achten, dass das Fugenfüllmaterial und der Untergrund wasserdurchlässig sind.	

	 Links: geschliffenes Großpflaster, rechts: behauenes Großpflaster		
Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 7 Tiefbau und Grün Hansestadt Lüneburg, FB 6 Stadtentwicklung – 63 Bauaufsicht, Denkmalpflege Beirat für Menschen mit Behinderung		
Nächste Arbeitsschritte	- Erstellung eines Leistungsverzeichnisses - Öffentliche Ausschreibung - Auftragsvergabe		
Zeithorizont	Kurzfristig		
Kostenschätzung	Noch nicht kalkuliert		
Priorisierung	Hoch		Gering

Maßnahme	15 Oberflächenentwässerung über offene Rinnenführung		
Lage	Gesamtes Wasserviertel		
Zuordnung	<u>Sanierungsziele:</u> 4 Erhalt des Stadtbildes und Abbau von Barrieren durch Sanierung von Straßen / Plätzen nach durchgängigem Gestaltungsprinzip unter Berücksichtigung einer klimagerechten Stadtentwicklung, Erneuerung technische Infrastruktur 5 Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum		

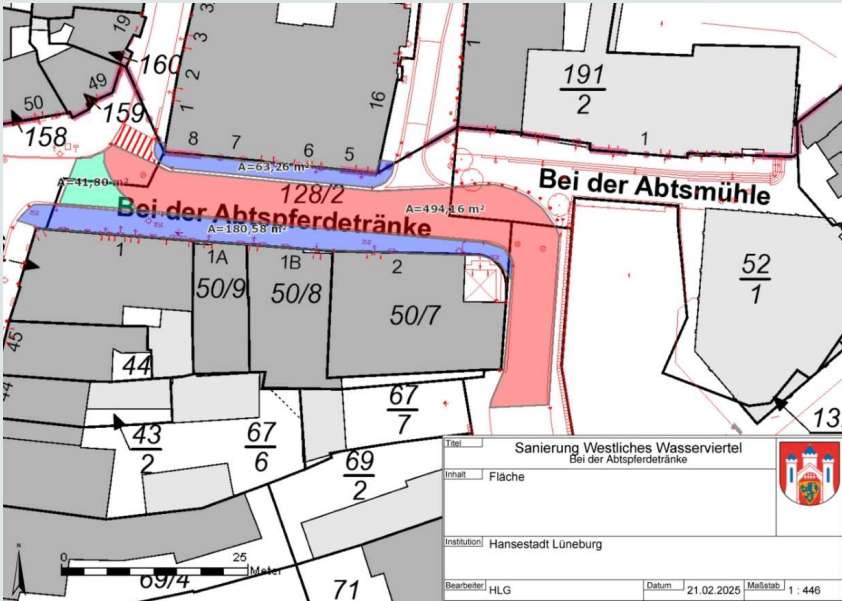
	<u>KoFi-Kategorien:</u> 2.5.1 Änderung von Straßen, Wegen und Plätzen <u>ISEK-Maßnahme:</u> n.v. <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> 5.3.2.6		
Bestand	Bislang ist der öffentliche Straßenraum hochgradig versiegelt und wird konventionell über die Kanalisation entwässert.		
Hintergrund für die Maßnahme	Im Zuge der zahlreichen Straßenraum- und Platzumgestaltungen sind auch Aspekte der Klimafolgenanpassung zu berücksichtigen. Zurückhaltung und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser stellen wichtige Bestandteile dieser Strategie dar.		
Zielbild und Konzept	Ein möglichst großer Anteil des Oberflächenwassers soll nicht in die Kanalisation geleitet sondern über oberirdische Rinnenführungen in Versickerungssysteme geleitet werden. Diese können entweder aus eingebauten Rigolen oder aus unversiegelten Flächen (z.B. gartenbauliche Baumscheiben, Pflanzbeete, kleine Grünflächen) bestehen. 		
Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 7 Tiefbau und Grün Hansestadt Lüneburg, FB 3b Klimaschutz, Nachhaltigkeit , Umwelt und Mobilität – FB 31 Umwelt und FB 34 Klimaschutz und Nachhaltigkeit		
Nächste Arbeitsschritte	– Standortklärung geeigneter Versickerungsoptionen – Erstellung eines Leistungsverzeichnisses – Öffentliche Ausschreibung – Auftragsvergabe		
Zeithorizont	Konzept: kurzfristig. Umsetzung: zeitgleich mit den geplanten Straßenraumumgestaltungen		
Kostenschätzung	Noch nicht kalkuliert		
Priorisierung	Hoch		Gering

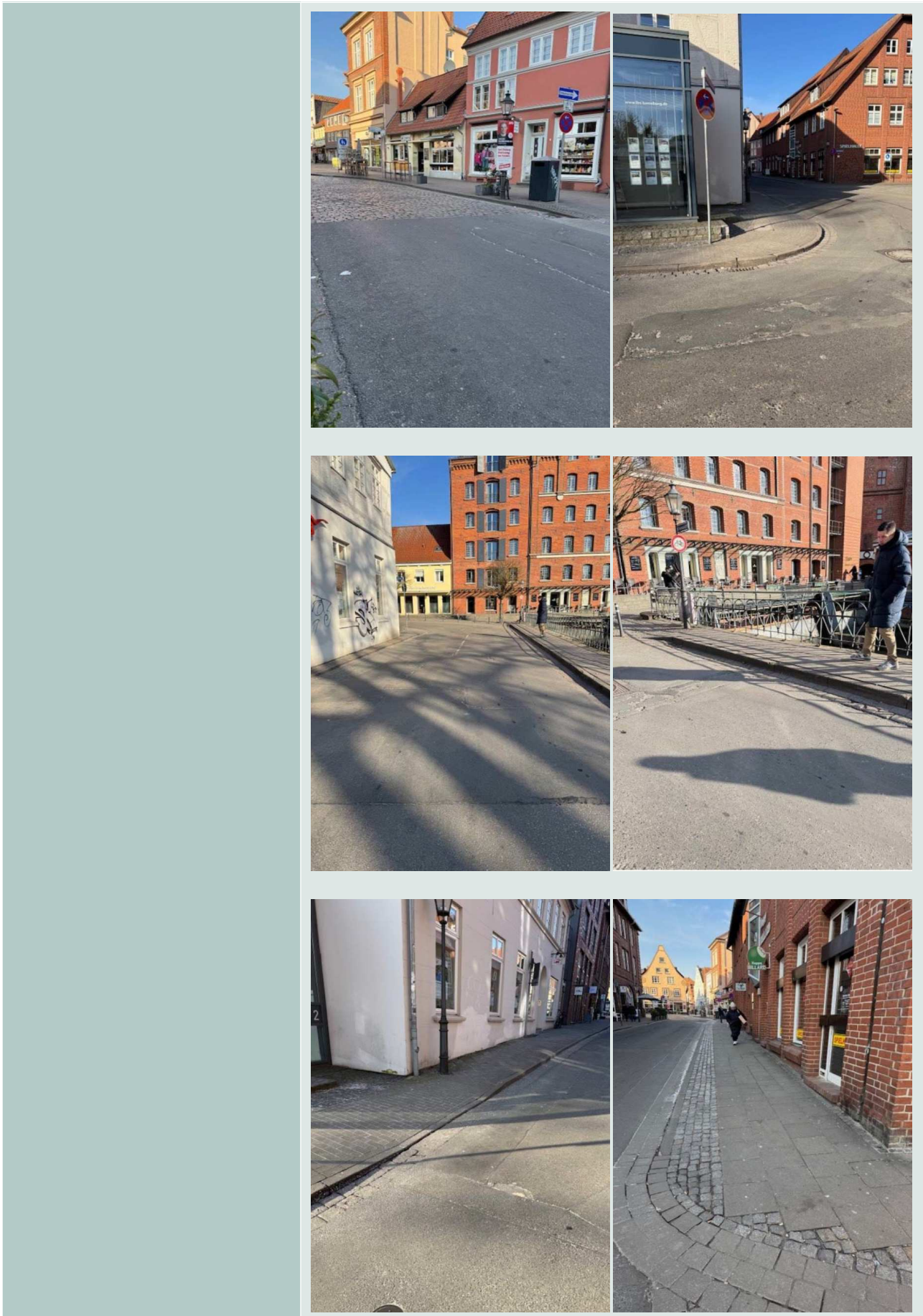
Maßnahme	16 Schaffung von Sitzmöglichkeiten, innerstädtischem Grün und konsumfreien Verweilmöglichkeiten	
Lage	Gesamtes Wasserviertel	
Zuordnung	<u>Sanierungsziele:</u> 4 Erhalt des Stadtbildes und Abbau von Barrieren durch Sanierung von Straßen / Plätzen nach durchgängigem Gestaltungsprinzip unter Berücksichtigung einer klimagerechten Stadtentwicklung, Erneuerung technische Infrastruktur 5 Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum 6 Aufwertung des nächtlichen Stadtbildes und Verbesserung des Sicherheitsempfindens durch Überarbeitung und Umsetzung eines Lichtkonzepts <u>KoFi-Kategorien:</u> 2.5.1 Änderung von Straßen, Wegen und Plätzen <u>ISEK-Maßnahme:</u> Maßnahme Nr. 16 Grüne Oasen 2.0 <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> 5.3.2.6	
Bestand	Im gesamten Innenstadtbereich wurden in den letzten Jahren „Grüne Oasen“ aufgestellt. Diese beinhalten Sitzgelegenheiten und Pflanzkübel. Im Westlichen Wasserviertel gibt es bislang – bis auf konsumpflichtige Außengastronomie – nur relativ wenige Aufenthalts- und Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum. Das gleiche gilt für kleinteiliges Grün. Eine Ausweitung und Ergänzung der Grünen Oasen im Westlichen Wasserviertel sollte erfolgen.	
Hintergrund für die Maßnahme	Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität ist eine allgemein anwendbare Strategie zur Attraktivitätssteigerung (auch) von Innenstädten. Dadurch kann der monofunktionale Zweck „Einkauf“ in der Innenstadt um einen weiteren Aspekt ergänzt werden. Im Regelfall kann dies durch Aufstellen von Sitzmöglichkeiten geschehen. Diese Maßnahme berücksichtigt sowohl den demografischen Wandel als auch die Notwendigkeit zur Kinderfreundlichkeit. Daneben besteht aber auch die Möglichkeit, dass sich nicht gewünschte Nutzergruppen dort aufhalten. Hierfür bedarf es geeigneter Bewältigungsstrategien. Flankiert werden soll dies durch Entsiegelung und Umwandlung der entsiegelten Flächen in (nur kleinteilig mögliches) Stadtgrün.	
Zielbild und Konzept	Es wird angestrebt, an dafür geeigneten Stellen Sitzmöglichkeiten aufzustellen. Nach Möglichkeit sollte dies in Kombination mit weiterer Stadtmöblierung (z.B. Abfalleimer, Kinderspielgeräte [s. Maßnahme 6]) und in Kombination mit Entsiegelung/ kleinteiligen Grünflächen geschehen. Diese Maßnahme verstärkt die Flächenkonkurrenz in den häufig engen Straßen des Wasserviertels, so dass mit dieser Maßnahme auch über eine zeitgemäße und sozialgerechte Verteilung der Straßenräume nachgedacht werden soll.	
Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 7 Tiefbau und Grün Hansestadt Lüneburg, FB 34 Klimaschutz und Nachhaltigkeit	
Nächste Arbeitsschritte	– Standortkonzept in Abstimmung mit anderen Maßnahmen (z.B. 16, geplante Straßenraumgestaltungen)	

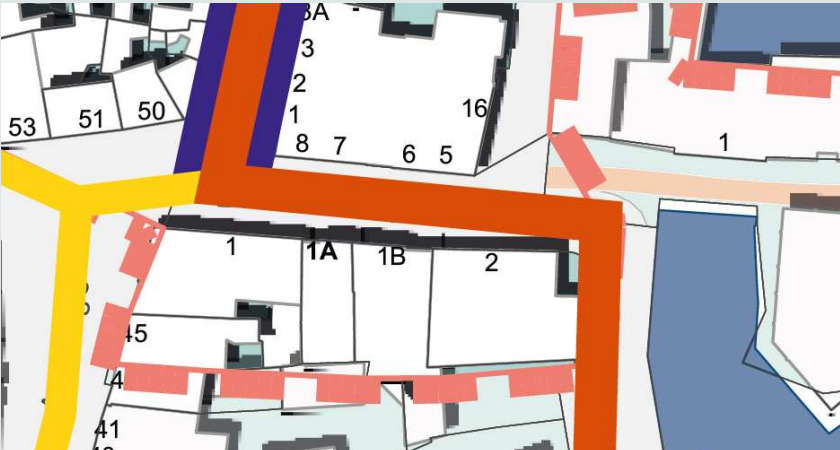
	- Erstellung eines Leistungsverzeichnisses - Öffentliche Ausschreibung - Auftragsvergabe		
Zeithorizont	Konzept: kurzfristig. Umsetzung: zeitgleich mit den geplanten Straßenraumgestaltungen		
Kostenschätzung	450.000 € (zus. mit Maßnahme 12 - Platzgestaltung und Oberflächensanierung auf dem Marktplatz)		
Priorisierung	Hoch		Gering

Maßnahme	17 Gestaltung des Straßenzuges Marktplatz/ Am Ochsenmarkt/ Am Marienplatz	
Lage	Am Ochsenmarkt	
Zuordnung	<u>Sanierungsziele:</u> 4 Erhalt des Stadtbildes und Abbau von Barrieren durch Sanierung von Straßen / Plätzen nach durchgängigem Gestaltungsprinzip unter Berücksichtigung einer klimagerechten Stadtentwicklung, Erneuerung technische Infrastruktur 5 Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum <u>KoFi-Kategorien:</u> 2.5.1 Änderung von Straßen, Wegen und Plätzen <u>ISEK-Maßnahme:</u> Maßnahm Nr. 6 Fahrradring <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> n.v.	
Bestand	Der Ochsenmarkt stellt als Hauptsammelstraße eine wichtige Durchquerung der nördlichen Lüneburger Innenstadt dar, die als Einbahnstraße in Ost-West-Richtung befahrbar ist. Über diesen Straßenzug werden Buslinien des Nahverkehrs (Haltestelle: Rathaus) aber auch Touristenbusse geführt. An beiden Seiten existieren Gehwege, die auf der Rathauseite mit Bäumen bepflanzt sind. Die für eine Einbahnstraße unverhältnismäßig hohe Fahrbahnbreite von ca. 10 m verleitet den Pkw Verkehr zu Geschwindigkeitsüberschreitungen. An dieser Straße befinden sich mit dem Haupteingang des historischen Rathauses, dem Amtsgericht, dem Markt, und der Hauptstelle einer Regionalbank sowie dem Heinrich-Heine-Haus publikumsintensive Einrichtungen, die für eine hohe Fußverkehrsfrequenz sorgen. Die Geschwindigkeitsüberschreitungen in diesem Bereich können somit zu Gefährdungen des Fußverkehrs führen. Außerdem ist die Straße Am Ochsenmarkt eine wichtige Fußwegverbindung vom Parkhaus am Graalwall in die Innenstadt, die ihrer Funktion zurzeit durch fehlende barrierefreie Querungsmöglichkeiten und die vorhandenen Oberflächenbeläge nicht gerecht wird.	

			
Hintergrund für die Maßnahme	Die Hansestadt Lüneburg verfolgt mit der Radverkehrsstrategie 2025 und den Leitlinien Radverkehrspolitik 2030+ das Ziel, den Radverkehr als selbstständige und gleichberechtigte Mobilitätsform zu stärken. Die Einrichtung eines innerstädtischen Fahrradrings stellt dabei ein zentrales Infrastrukturprojekt dar. Ziel ist es, den Radverkehr gebündelt, sicher und komfortabel durch das Stadtgebiet zu führen, dabei zentrale Achsen zu verknüpfen und die Erreichbarkeit der Innenstadt zu erhöhen. Der Verkehrsausschuss der Hansestadt Lüneburg hat in seiner Sitzung am 25.11.2020 (Vorlage VO/9298/20 „Sachstand zum Aufbau eines Fahrradstraßenringes in der Lüneburger Innenstadt“) die Verwaltung mit der weiteren Planung und Umsetzung des Fahrradrings beauftragt. Die Straßenzüge Am Ochsenmarkt sowie ein Teil der Bardowicker Straße sind Teil des Fahrradrings.		
Zielbild und Konzept	Im NUMP (Nachhaltigen Urbanen Mobilitätsplan) übernimmt der Straßenzug Marktplatz / Am Ochsenmarkt / Am Marienplatz für den Radverkehr als Hauptroute eine wichtige Funktion. Im Zuge des Umbaus zum Fahrradring, wird eine Verbesserung und Priorisierung des Radverkehrs angestrebt. Darüber hinaus sollen die Verkehrsführung und Aufenthaltsqualität verbessert werden. Die Straßenraumgestaltung soll nicht nur verkehrliche Aspekte zum Gegenstand haben, sondern auch Aufenthalt, Klimaanpassung und Denkmalschutz berücksichtigen. Daher wird der Planungsprozess in enger Abstimmung der Bereiche Mobilität, des Bereichs Straßen- und Brückenbau, Geodaten, des Bereichs Grünplanung und Forsten, sowie des Bereichs Ordnung und Verkehr durchgeführt. Hinzugezogen werden darüber hinaus die Denkmalpflege und die Polizeiinspektion. Bei Umsetzung dieses Zielbilds ist zu berücksichtigen, dass der platzartige Charakter der Straßenanlage, der aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen ein öffentliches Interesse erfährt, erhalten bleibt.		
– Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 7 Tiefbau und Grün Hansestadt Lüneburg, FB 35 Mobilität Hansestadt Lüneburg FB 32 Ordnung und Verkehr Hansestadt Lüneburg, FB 63 Bauaufsicht, Denkmalpflege		
Nächste Arbeitsschritte	– Konzept und Ausführungsplanung für die Radverkehrsführung – Konzept und Ausführungsplanung für die Straßenraumgestaltung mit multifunktionalen Gehwegen		
Zeithorizont	2027-2028		
Kostenschätzung	ca. 1.000.000 €		
Priorisierung	Hoch		Gering

Maßnahme	18 Fuß- und fahrradfreundliche Gestaltung Bei der Abtspferdetränke
Lage	Bei der Abtspferdetränke 
Zuordnung	<u>Sanierungsziele:</u> 1 Stärkung und Weiterentwicklung der innerstädtischen Nutzungsstruktur 4 Erhalt des Stadtbildes und Abbau von Barrieren durch Sanierung von Straßen / Plätzen nach durchgängigem Gestaltungsprinzip unter Berücksichtigung einer klimagerechten Stadtentwicklung, Erneuerung technische Infrastruktur 5 Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum 6 Aufwertung des nächtlichen Stadtbildes und Verbesserung des Sicherheitsempfindens durch Überarbeitung und Umsetzung eines Lichtkonzepts <u>KoFi-Kategorien:</u> 2.5.1 Änderung von Straßen, Wegen und Plätzen <u>ISEK-Maßnahme:</u> n.v. <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> 5.3.2.6
Bestand	Die Straße Bei der Abtspferdetränke ist Bestandteil der regulären Innenstadtzufahrt über die Ilmenaustraße und die Bergstraße U.a. wird auch das Karstadt-Parkhaus hierüber erschlossen. Die Straße Bei der Abtspferdetränke kann in beiden Richtungen befahren werden. Hier liegt eine Schnittstelle zwischen Pkw- bzw. Lieferverkehr, Radverkehr und Fußverkehr (z.B. in die hier beginnenden Fußgängerzonen Rosenstr. und Am Stintmarkt). Entsprechend komplex sind die Verkehrsvorgänge, wobei allerdings nur eine leichte Unfallhäufung auftritt. Am Beginn der Fußgängerzone gibt es einige Fahrradanhängbügel. Außerdem gibt es hier etwas Außengastronomie. Die Art der Straßenoberfläche wechselt mehrfach und ist insgesamt reparaturbedürftig. Die Straße Bei der Abtspferdetränke wird derzeit und künftig überwiegend von Anliegern und dem Anlieferverkehr der Geschäfte und Gastronomie genutzt.

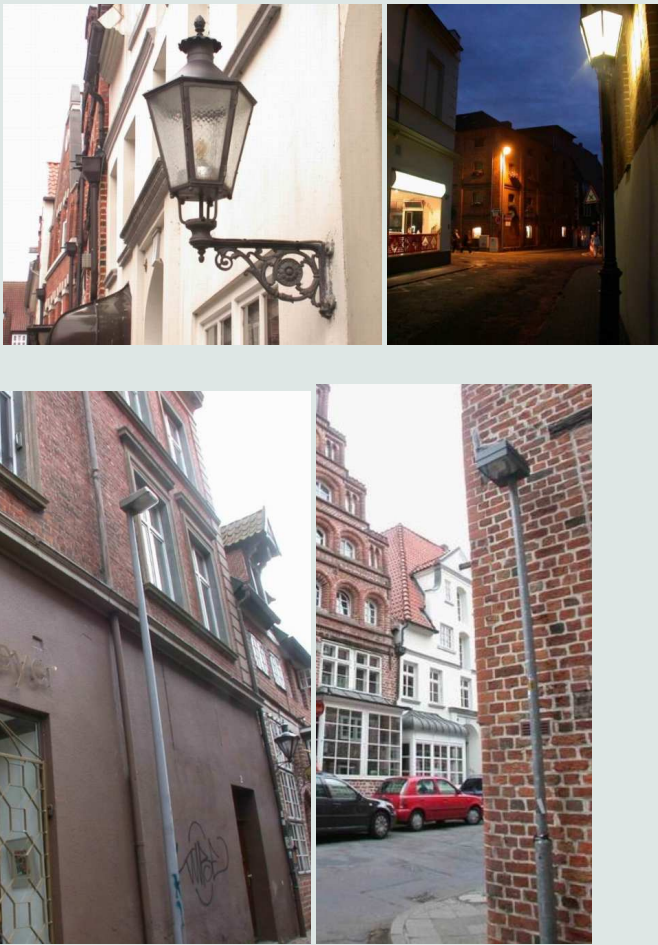


		
Hintergrund für die Maßnahme	Die Asphaltoberfläche ist im Laufe der Jahre durch viele Aufbrüche sowie Reparaturen sehr verschlissen und uneben. Die Straße Bei der Abtspferdetränke ist im NUMP der Hansestadt Lüneburg als Teil einer Fahrrad-Hauptroute ausgewiesen (Ilmenaust. – Bei der Abtspferdetränke – Auf dem Kauf), was besondere Anforderungen an die Oberflächengestaltung und Radwegeführung stellt. Nebenrouten für den Radverkehr führen über Am Berge und Rosenstraße (= mit dem Fahrrad befahrbare Fußgängerzone). Als Verbindungsstück zwischen Bei der Abtsmühle und der Rosenstraße als zentrale fußläufige Erschließungswege ist auch die verbesserte Führung für den Fußverkehr einzubeziehen.	
Zielbild und Konzept	Neben der rein tiefbaulich zu erneuernden Straßenoberfläche soll auch die Funktion des Beginns der Fußgängerzone Rosenstraße mitberücksichtigt werden. Es ist zu prüfen, ob die Fahrradabstellanlage in den Straßenraum verlagert werden kann, falls z.B. die Standspur für Ladevorgänge Am Berge entsprechende Reserveflächen böte. Dann könnte diese Fläche auch versickerungsfähig hergestellt werden. Diese Verlagerung könnte Erweiterungsoptionen für die Außengastronomie schaffen. Des Weiteren ist zu prüfen, ob die Litfaßsäule an dieser Stelle entfernt und durch eine Baumpflanzung mit versickerungsfähiger Baumscheibe ersetzt werden kann. Der Kreuzungsbereich/ Übergang zur Straße Bei der Abtsmühle soll mit taktilen Elementen nachgerüstet werden. Der südliche Gehweg besteht aus vielen unterschiedlichen Belegen und soll, wie auf der Nordseite mit Kleinpflaster und Boulevardplatten hergestellt werden. Die Straßenbauarbeiten dienen der Wiederherstellung der Oberflächen, der Verbesserung der Befahrbarkeit und der Beseitigung von Fahrbahnverdrückungen und Ausbrüchen.	
Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 7 Tiefbau und Grün Hansestadt Lüneburg, FB 35 Mobilität	

Nächste Arbeitsschritte	Konzept: - Prüfung auf Flächenoptionen zur Verlagerung der Fahrradabstellanlage (z.B. Verkürzung der Standspur für Ladevorgänge) - Prüfung auf Standorteignung für Baumpflanzung Straßenbaumaßnahmen: - Erstellung eines Leistungsverzeichnisses - Öffentliche Ausschreibung - Auftragsvergabe		
Zeithorizont	Umsetzung 2026		
Kostenschätzung	Summe brutto: 221.000 Euro (*Entsiegelungs- und Klimafolgenanpassungsmaßnahmen nicht enthalten) 722 m² (306,03 Euro/m²)		
Priorisierung	Hoch		Gering

Maßnahme	19 Bedarfsprüfung Öffentliche Toiletten		
Lage	Gesamtes Wasserviertel		
Zuordnung	<u>Sanierungsziele:</u> 1 Stärkung und Weiterentwicklung der innerstädtischen Nutzungsstruktur 5 Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum <u>KoFi-Kategorie:</u> 1.2 Gutachten, städtebauliche Planung, etc. <u>ISEK-Maßnahme:</u> n.v. <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> n.v.		
Bestand	Es gibt im Innenstadtbereich einige öffentliche Toiletten, allerdings keine im Sanierungsgebiet. Die nächstgelegenen öffentlichen Toiletten sind: • Toiletten-Container im Klosterinnenhof • Toilette im Glockenhaus, Glockenstr.9 • Toiletten-Container Am Werder • Öffentliche WC im Rathaus (Eröffnung Ende Des Jahres) Daneben gibt es einige Gastronomiebetriebe, die am Projekt „Stadt-WC“ teilnehmen und gegen einen Zuschuss der Hansestadt ihre Toiletten auch ohne Konsumzwang zur Verfügung stellen. Hiervon liegt ein Betrieb im Sanierungsgebiet: • Pons, Salzstraße am Wasser 1 • Das ebenfalls teilnehmende Café Capitol (Reichenbachstr. 1) liegt knapp außerhalb des Sanierungsgebiets.		
Hintergrund für die Maßnahme	Angesichts der eingeschränkten Öffnungszeiten der öffentlichen Toiletten und der geringen Zahl am Stadt-WC teilnehmender Betriebe ist zu prüfen, ob es weiteren Bedarf an öffentlichen Toilettenangeboten gibt und wie dieser ggf. umgesetzt werden sollte.		

Zielbild und Konzept	Es gibt keine fundierten Kenntnisse über den Bedarf an zusätzlichen Toilettendienstleistungen, lediglich subjektive Einschätzungen. Es wird deshalb empfohlen, dies durch eine intensive Prüfung zu unterfüttern, aus der sich ggf. Anpassungserfordernisse organisatorischer oder investiver Art ergeben könnten.			
Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 8 Gebäudewirtschaft Lüneburg Marketing GmbH			
Nächste Arbeitsschritte	- Erstellung eines Leistungsverzeichnisses - Öffentliche Ausschreibung - Auftragsvergabe			
Zeithorizont	Kurzfristig			
Kostenschätzung	Noch nicht kalkuliert » Prüfung, ob Förderung außerhalb der Städtebauförderung erforderlich (Subsidiaritätsprinzip)			
Priorisierung	Hoch			Gering

Maßnahme	20 Umsetzung eines Lichtkonzepts	
Lage	Gesamtes Wasserviertel	
Zuordnung	<u>Sanierungsziele:</u> 5 Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum 6 Aufwertung des nächtlichen Stadtbildes und Verbesserung des Sicherheitsempfindens durch Überarbeitung und Umsetzung eines Lichtkonzepts <u>KoFi-Kategorien:</u> 2.6 Sonstige Ordnungsmaßnahmen <u>ISEK-Maßnahme:</u> n.v. <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> 5.3.2.6	
Bestand	Im Entwicklungsbereich „Alter Hafen“ müssen die öffentlichen und privaten Maßnahmen durch ein zeitgemäßes, attraktives und wirtschaftliches Beleuchtungskonzept erweitert werden. 	

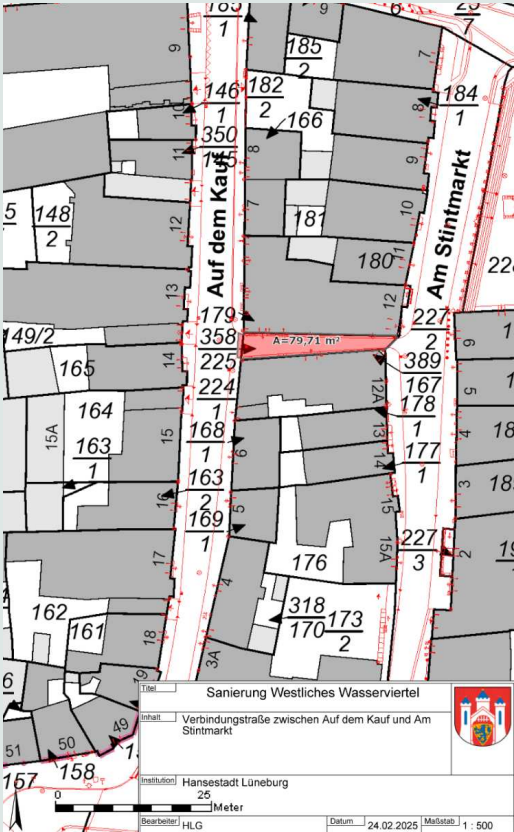
			
Hintergrund für die Maßnahme	Ziel des Lichtmasterplanes ist ein übergeordnetes Beleuchtungskonzept als Leitbild für das nächtliche Stadtbild des Wasserviertels. Er schafft ein attraktives Gesamtbild mit einzelnen, aufeinander abgestimmter Höhepunkten. Die Gestaltungsgrundsätze der übergreifenden Innenstadtplanung werden in der Planung des Nachtbilds fortgeschrieben. In gestalterischer Korrespondenz zur gesamten historischen Innenstadt wird die Vielfältigkeit gesichert, indem der prägende Charakter des Wasserviertels herausgearbeitet wird. Die gestalterische Grundlage ist das Stadtbild bei Tage, die städtebaulichen Strukturen, Wege und Räume, Charakter und die Identität des jeweiligen Ortes, besondere Objekte und Gebäude sowie die Integration bereits bestehender guter Beleuchtung. Gleichrangig sind die funktionalen Anforderungen der Verkehrssicherheit und Orientierung, der Aufenthaltsqualität und Kriminalitätsprävention. Eine Vermeidung von Lichtverschmutzung soll berücksichtigt werden. Vorgaben für Lichtwerbung und saisonale Beleuchtung, z.B. Weihnachtsbeleuchtung, werden ebenfalls integraler Bestandteil. Grundstücks- und Gebäudeeigentümer sowie Mieter und Nutzer müssen frühzeitig mit einbezogen und gewonnen werden, um ein hohes Maß an Vielfalt zu sichern.		
Zielbild und Konzept	Vorplanung auf der Basis der Grundlagenermittlung, Vorstellung: 3 Monate weitere Abstimmung, Integration der Änderungen und Ergänzungen: 2 Monate parallel ggf. zu realisierende Einzelprojekte (gesicherte Finanzierung und genehmigungsrechtliche Freigaben vorausgesetzt) Einzelprojekte einschl. notwendiger kleiner Tiefbaumaßnahmen z.B. Nicolaikirche einschl. Probebeleuchtung: 4-5 Monate Umsetzung eines größeren Projekts mit Baumaßnahmen z.B. Fassadenansicht Am Stintmarkt, Gesamtzeitraum einschl. Probebeleuchtung: 8-9 Monate		
Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 6 Stadtentwicklung – 63 Bauaufsicht, Denkmalschutz Hansestadt Lüneburg, FB 7 Tiefbau und Grün		
Nächste Arbeitsschritte	- Erstellung eines Leistungsverzeichnisses - Öffentliche Ausschreibung - Auftragsvergabe		
Zeithorizont	Kurzfristig		
Kostenschätzung	250.000 €		
Priorisierung	Hoch		Gering

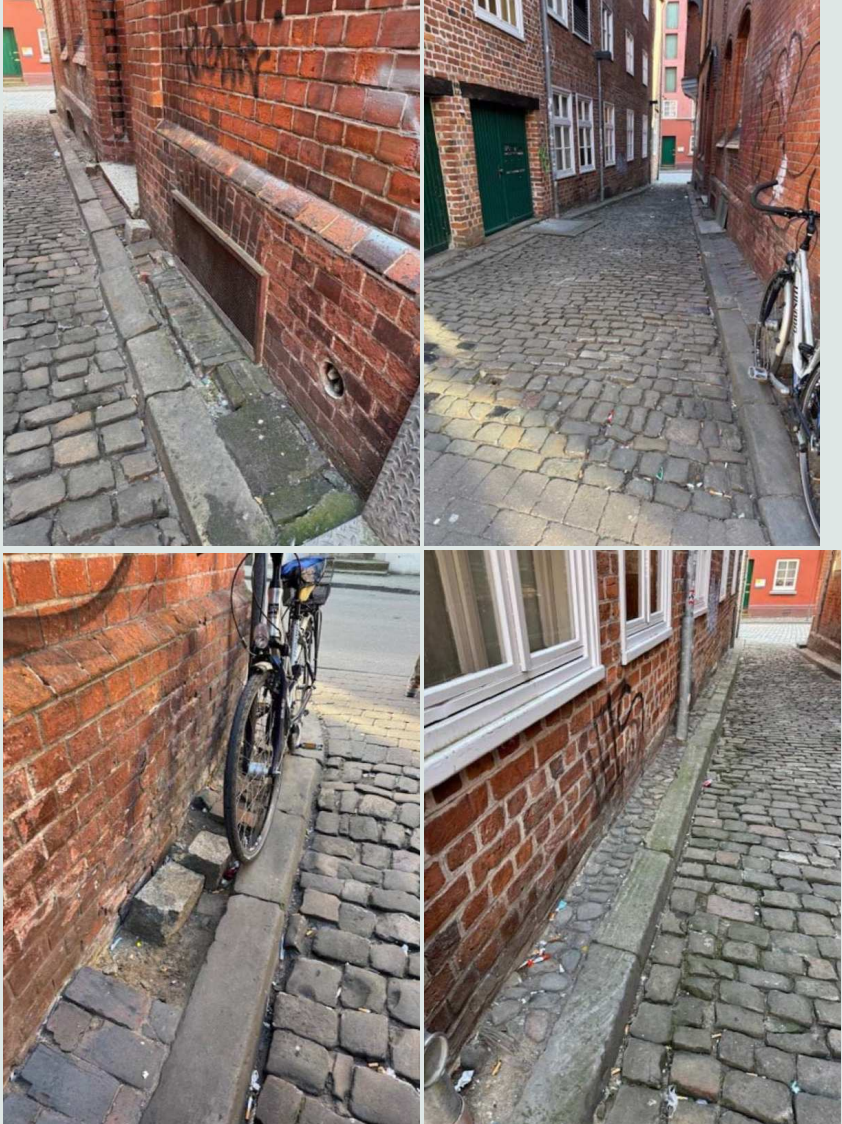
Maßnahme	21 Fassadenbegrünung			
Lage	Gesamtes Wasserviertel			
Zuordnung	<u>Sanierungsziele:</u> 4 Erhalt des Stadtbildes und Abbau von Barrieren durch Sanierung von Straßen / Plätzen nach durchgängigem Gestaltungsprinzip unter Berücksichtigung einer klimagerechten Stadtentwicklung, Erneuerung technische Infrastruktur 5 Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum <u>KoFi-Kategorie:</u> 3.1 Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen <u>ISEK-Maßnahme:</u> n.v. <u>Zuordnung zum KLAK:</u> 1.6.2 Fassadenbegrünung an öffentlichen Gebäuden als Leuchtturmprojekt <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> 5.3.1 Nr. 2 und 5.3.3.1			
Bestand	Bisher gibt es kaum bzw. keine Fassadenbegrünungsmaßnahmen im Westlichen Wasserviertel.			
Hintergrund für die Maßnahme	Fassadenbegrünungen stellen ein probates Mittel zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Sicherung der Biodiversität in urbanen Räumen dar. Damit ist dies eine auch in dicht bebauten Quartieren einsetzbare Maßnahme zur Klimafolgenanpassung.			
Zielbild und Konzept	Es wird angestrebt, eine signifikante Anzahl von Fassaden von den Eigentümern begrünen zu lassen. Hier können nach der „Förderrichtlinie der Hansestadt Lüneburg zur Herstellung von Dach- und Fassadenbegrünung“ Zuschüsse beantragt werden. Es wäre hilfreich, wenn für ein Gebäude in städtischem Eigentum ein Pilotprojekt mit Signalwirkung durchgeführt werden könnte, um ein Anschauungsobjekt zu schaffen. Das Gebäude Bardowicker Str. 1 eine solche Funktion übernehmen.			
Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, Denkmalschutz Hansestadt Lüneburg, Grünplanung und Forsten Hansestadt Lüneburg, FB 34 Klimaschutz und Nachhaltigkeit Private Grundstückseigentümer			
Nächste Arbeitsschritte	- Konkretes Bewerben des kommunalen Begrünungsprogramms - Direkte Ansprache von Eigentümern geeigneter Immobilien - Unterstützung bei der Antragstellung und der Umsetzung			
Zeithorizont	Laufend			
Kostenschätzung	Noch nicht kalkuliert Prüfung, ob Förderung außerhalb der Städtebauförderung erforderlich (Subsidiaritätsprinzip)			
Priorisierung	Hoch			Gering

Maßnahme	22 Baumpflanzungen an Potenzialflächen		
Lage	Gesamtes Wasserviertel 		
Zuordnung	<u>Sanierungsziele:</u> 1 Stärkung und Weiterentwicklung der innerstädtischen Nutzungsstruktur 3 Aufwertung/ Sanierung Bardowicker Mauer und Stadtwall 5 Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum <u>KoFi-Kategorie:</u> 2.5.2 Herstellung von Freiflächen und Grünanlagen <u>ISEK-Maßnahme:</u> n.v. <u>Zuordnung zum Klimaschutzkonzept:</u> D4 Biodiversität – Klimagerechte Bepflanzung <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> n.v.		
Bestand	Bäume sind im dicht bebauten Wasserviertel relativ selten. Sie stehen überwiegend auf Privatflächen in größeren Innenhöfen. Im öffentlichen Straßenraum konzentrieren sie sich auf die Salzstraße am Wasser, die Bardowicker Str. und den Marktplatz. Ironischerweise steht in der Baumstraße kein einziger Baum.		
Hintergrund für die Maßnahme	Auch Bäume dienen der Klimafolgenanpassung und der Biodiversität. Im öffentlichen Straßenraum sorgen sie zudem für Aufenthaltsqualität. Allerdings erfordern Bäume Überwachungs- und Reinigungsaufwand.		
Zielbild und Konzept	Es wird angestrebt, eine signifikante Anzahl von Bäumen neu zu pflanzen. Dies kann sowohl auf privaten wie auch auf öffentlichen Flächen geschehen.		
Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 7 Tiefbau und Grün Hansestadt Lüneburg, FB 34 Klimaschutz und Nachhaltigkeit Hansestadt Lüneburg, FB 6 Stadtentwicklung – 63 Bauaufsicht, Denkmalpflege Private Grundstückseigentümer		
Nächste Arbeitsschritte	– Identifikation von geeigneten Baumstandorten im öffentlichen Straßenraum – Direkte Ansprache von Eigentümern geeigneter Immobilien/Innenhöfe/Vorzonen – Ausdehnung des kommunalen Förderprogramms für Fassaden- und Dachbegrünung auf Baumpflanzungen		
Zeithorizont	Laufend		
Kostenschätzung	80.000 € Prüfung, ob Förderung außerhalb der Städtebauförderung erforderlich (Subsidiaritätsprinzip) z.B. KfW 444 „Natürlicher Klimaschutz in Kommunen“		
Priorisierung	Hoch		Gering

Maßnahme	23 Entsiegelungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen
Lage	Ganzes Wasserviertel z.B. Klosterinnenhof, Vorzonen, Marienplatz, SO-Ecke St. Nicolai-Kirche/ Lüner Str. 
Zuordnung	<u>Sanierungsziele:</u> 4 Erhalt des Stadtbildes und Abbau von Barrieren durch Sanierung von Straßen / Plätzen nach durchgängigem Gestaltungsprinzip unter Berücksichtigung einer klimagerechten Stadtentwicklung, Erneuerung technische Infrastruktur 5 Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum <u>KoFi-Kategorie:</u> 2.5.2 Herstellung von Freiflächen und Grünanlagen 2.5.1 Änderung von Straßen, Wegen und Plätzen <u>ISEK-Maßnahme:</u> Maßnahme Nr. 56 <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> 5.3.2.5
Bestand	Das Wasserviertel ist durch die Existenz einiger Innenhöfe zwar nicht so hoch verdichtet und versiegelt wie die zentralen Bereiche der Lüneburger Altstadt, dennoch zählt das Sanierungsgebiet zu den am stärksten verdichteten und versiegelten Gebieten der ganzen Hansestadt. Die Nachbarschaft zum Liebesgrund und zur Ilmenau trägt in den Randbereichen etwas zur Kühlung in Hitzeperioden bei. Im Inneren des Wasserviertels ist dieser Effekt allerdings kaum noch zu spüren. Hierzu trägt auch die hohe Oberflächenversiegelung bei, die zudem Versickerung erschwert. 
Hintergrund für die Maßnahme	Die historisch bedingte hohe Versiegelung muss angesichts der klimatischen Herausforderungen neu interpretiert und auf aktuelle Anforderungen von Extremwetterereignissen angepasst werden.
Zielbild und Konzept	Es wird eine signifikante Reduktion des Versiegelungsgrads – nach Möglichkeit in Kombination mit begleitenden Pflanzmaßnahmen – angestrebt. Diese Maßnahme weist Überschneidungsbereiche zu sämtlichen geplanten Straßensanierungen und Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum auf.

Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 7 Tiefbau und Grün Hansestadt Lüneburg, FB 34 Klimaschutz und Nachhaltigkeit Hansestadt Lüneburg, FB 6 Stadtentwicklung – 63 Bauaufsicht, Denkmalpflege Private Grundstückseigentümer		
Nächste Arbeitsschritte	– Identifikation von für Entsiegelungsmaßnahmen geeigneten Flächen – Kontaktaufnahme und Motivation der betreffenden Grundstückseigentümer		
Zeithorizont	laufend		
Kostenschätzung	Noch nicht kalkuliert » Prüfung, ob Förderung außerhalb der Städtebauförderung erforderlich (Subsidiaritätsprinzip) z.B. KFW 444 „Natürlicher Klimaschutz in Kommunen“		
Priorisierung	Hoch		Gering

Maßnahme	24 Umgestaltung der Stichstraße
Lage	Verbindungsstraße zwischen Auf dem Kauf und Am Stintmarkt 
Zuordnung	<u>Sanierungsziele:</u> 4 Erhalt des Stadtbildes und Abbau von Barrieren durch Sanierung von Straßen / Plätzen nach durchgängigem Gestaltungsprinzip unter Berücksichtigung einer klimagerechten Stadtentwicklung, Erneuerung technische Infrastruktur 5 Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum 6 Aufwertung des nächtlichen Stadtbildes und Verbesserung des Sicherheitsempfindens durch Überarbeitung und Umsetzung eines Lichtkonzepts

	<u>KoFi-Kategorien:</u> 2.5.1 Änderung von Straßen, Wegen und Plätzen <u>ISEK-Maßnahme:</u> n.v. <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> 5.3.2.6
Bestand	Der „Verbindungsweg“ wird derzeit und künftig von Anliegern und Besuchern des Stintmarktes benutzt. 
Hintergrund für die Maßnahme	Die Pflasterung der Stichstraße in Großpflasterformat weist mittlerweile große Unebenheiten und Verdrückungen auf. Da die Straße eine wichtige fußläufige Abkürzung darstellt, ist die fehlende Barrierearmut in Verbindung mit schlechter Beleuchtung ein großer Unfallfaktor.
Zielbild und Konzept	Die Straßenbauarbeiten dienen der Wiederherstellung der Oberflächen, der Verbesserung der Begehrbarkeit und der Beseitigung von Fahrbahnverdrückungen. Eine differenzierte Einzelfallbetrachtung von umsetzbaren Entsiegelungs- und Klimafolgenanpassungsmaßnahmen soll erfolgen.
Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 7 Tiefbau und Grün Beirat für Menschen mit Behinderung

Nächste Arbeitsschritte	- Erstellung eines Leistungsverzeichnisses - Öffentliche Ausschreibung - Auftragsvergabe		
Zeithorizont	Kurzfristig		
Kostenschätzung	Summe brutto: 38.700 Euro 80m² (483,74 Euro/m²) (*Entsiegelungs- und Klimafolgenanpassungs-maßnahmen nicht enthalten)		
Priorisierung	Hoch		Gering

Maßnahme	25 Umgestaltung des Klosterinnenhofs	
Lage	Auf dem Klosterhof	
Zuordnung	<u>Sanierungsziele:</u> 1 Stärkung und Weiterentwicklung der innerstädtischen Nutzungsstruktur 3 Aufwertung/ Sanierung Bardowicker Mauer und Stadtwall 5 Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum <u>KoFi-Kategorie:</u> 2.5.2 Herstellung von Freiflächen und Grünanlagen <u>ISEK-Maßnahme:</u> n.v. <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> 5.3.2.5 und 5.2.6	
Bestand	Die Liegenschaft „Auf dem Klosterhof Nr. 1, 1a, 1c, 1d, 1 e, 2 und 2a“ befindet sich im städtischen Eigentum. In den Gebäuden, die rund um einen Innenhof angeordnet sind, befinden sich wichtige Anlaufstellen für Bürger:innen zu den Themen Schulverwaltung, Koordination Ehrenamt, Stadtteilmanagement. Des Weiteren ist hier die Kinder- und Jugendbücherei verortet. Entsprechend der ansässigen Nutzungen findet hier täglich Publikumsverkehr statt. Der Klosterinnenhof wird derzeit zu einem Teil als Parkplatz (u.a. für Dienstfahrzeuge des benachbarten Fachbereichs Soziales und Bildung) und als Abstellbereich für Müllcontainer genutzt. Zudem befindet sich dort derzeit der Standort eines (temporären) öffentlichen Toiletten-Containers. Der restliche Teil besteht aus einer Rasenfläche mit Büschen. Es ist eine fußläufige Durchwegung von Auf dem Klosterhof zu Hinter der Bardowicker Mauer möglich. Die Zufahrtsschranke und der private Charakter des Zugangs erwecken den Eindruck „Betreten verboten!“ und wirken daher nicht einladend um hier zu verweilen.	
Hintergrund für die Maßnahme	Durch das öffentliche Grundeigentum bietet sich hier die Möglichkeit, die zwei Teilbereiche des Klosterinnenhofs zu entwickeln und für die Stadtteilöffentlichkeit zu öffnen. Die Aufwertung der Grünfläche im stark versiegelten innerstädtischen Bereich dient der Verbesserung des Mikroklimas. Brandschutzrechtliche Vorgaben machen eine Neuordnung der Müllbeseitigungsanlagen erforderlich.	

Zielbild und Konzept	Der Klosterinnenhof soll gestalterisch und klimafreundlich als kleine grüne Oase für Bewohner:innen des Sanierungsgebietes aufgewertet werden und als neue öffentliche Grünfläche dienen. Er soll Besucher:innen zum Verweilen einladen. Des Weiteren soll die fußläufige Wegeverbindung gestärkt werden. Die Müllsammelanlage soll trotz der Funktion ansprechend aussehen und den Klosterhof nicht in der Wahrnehmung beeinträchtigen. Eine differenzierte Einzelfallbetrachtung von umsetzbaren Entsiegelungs- und Klimafolgenanpassungsmaßnahmen soll erfolgen.		
Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 8 Gebäudewirtschaft Hansestadt Lüneburg, FB 6 Stadtentwicklung – 63 Bauaufsicht, Denkmalpflege Hansestadt Lüneburg, FB 7 Tiefbau und Grün Hansestadt Lüneburg, FB 34 Klimaschutz und Nachhaltigkeit		
Nächste Arbeitsschritte	- Erstellung eines Freiflächenkonzepts für den Klosterinnenhof - Erstellung eines Leistungsverzeichnisses - Öffentliche Ausschreibung - Auftragsvergabe		
Zeithorizont	Mittelfristig		
Kostenschätzung	150.000 €		
Priorisierung	Hoch		Gering

Maßnahme	26 Modernisierung „Lünebuch“	
Lage	Bardowicker Straße 1 (Ecke An den Brodbänken)	
Zuordnung	<u>Sanierungsziele:</u> 1 Stärkung und Weiterentwicklung der innerstädtischen Nutzungsstruktur 2 Erhaltung, Instandhaltung und Modernisierung von Gebäuden mit dem Schwerpunkt der denkmalpflegerischen Instandsetzung historisch bedeutsamer Gebäude <u>KoFi-Kategorie:</u> 3.1 Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen <u>ISEK-Maßnahme:</u> n.v. <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> 5.3.3.1 Nr. 6	
Bestand	Das Gebäude Bardowicker Straße 1 befindet sich in zentraler Lage am Marktplatz (Bardowicker Straße Ecke An den Brodbänken) in der Innenstadt, vis-à-vis zum Rathaus. Zuletzt befand sich in dem Gebäude eine Buchhandlung mit dazugehörigen Büroräumen. Nach 2jährigem Leerstand hat die Hansestadt Lüneburg das Gebäude zum Jahreswechsel 2024/25 erworben.	
Hintergrund für die Maßnahme	Bei dem Gebäude handelte es sich um ein zum Verkauf stehendes Leerstandsobjekt. Aufgrund weiterer struktureller und konjunkturbedingter Leerstände von Einzelhandelsflächen in der Innenstadt bestand ein hohes Interesse daran, diesen Leerstand zu beheben und damit einen Beitrag zu leisten zur Steigerung der Innenstadtattraktivität als niedrigschwellige Gemeinbedarfseinrichtung im Bereich Kunst und Kultur. Neben der Reaktivierung des Standortes soll das Gebäude an sich erhalten bleiben. Die umlaufende Schaufensterfront sowie die über 12 m hohe Fassade zzgl. Dachansicht sind prägend für die Eckbebauung. Folgeerscheinungen von Leerstand wie Vandalismus oder Verfall aufgrund nicht zielgerichteter Unterhaltung, unzureichender Beheizung und fehlender Luftzirkulation sollen durch eine Sanierung und frühzeitigen Wiederinbetriebnahme vorgebeugt werden.	
Zielbild und Konzept	Das Objekt verfügt über ein Erdgeschoss mit Schaufensterfront sowie 3 weitere Vollgeschosse und ein Dachgeschoss. Ziel ist die bedarfsgerechte Sanierung für eine Nutzung mit geringen Umbaubedarf. In den Obergeschossen sollen auf Basis von modernen Bürokonzepten Arbeitsflächen für Verwaltungstätigkeiten geschaffen werden. Im Erdgeschoss ist aufgrund der zentralen Eingangssituation und der umlaufenden Schaufensterfront eine für Bürger:innen und Besucher:innen niedrigschwellig erreichbares Angebot geplant. Dies kann eine Mischung aus kommerziellen und nicht-kommerziellen Angeboten sein, welche einen Mehrwert für die Stadtgesellschaft darstellen. In der Umbauphase sind z.B. kulturelle Angebote vorgesehen. Eine Fassadensanierung würde eine energetische Sanierung der Gebäudeaußenhülle umfassen. Dazu gehört eine Sanierung der Fensterflächen, eine Verbesserung der Dämmung durch z.B. Ausfüllen der Leerräume zwischen Innen- und Außenwände sowie eine ansprechende Fassadengestaltung. Die Fassadengestaltung würde sich als Putzfassade oder als wandgebundene Fassadenbegrünung (siehe Skizze) einfügen. Für die Nutzbarmachung des Dachgeschosses wären zusätzliche Gauben zur Belichtung erforderlich. Ebenso kann die Dachfläche, nach Vorgaben der Gestaltungssatzung, mit Solarkollektoren ausgestattet werden.	

	 	
	Fotografie Ist-Zustand Skizze zur Fassaden- u. Dachsanierung	
Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 1 Innere Verwaltung Hansestadt Lüneburg, FB 8 Gebäudewirtschaft Hansestadt Lüneburg, FB 6 Stadtentwicklung – 63 Bauaufsicht, Denkmalpflege Hansestadt Lüneburg, FB 4 Kulturreferat Hansestadt Lüneburg, FB 34 Klimaschutz und Nachhaltigkeit Theater Lüneburg sowie Kulturschaffende	
Nächste Arbeitsschritte	- Genehmigungsverfahren für Interimsnutzung - Konzepterstellung für new-work-Flächenaufteilungen - Erarbeitung eines Sanierungskonzeptes für Hochbau, technische Gebäudeausstattung - Genehmigungsverfahren für finales Umbau- und Nutzungskonzept - Erstellung der Fachplanungen bis zur Genehmigungs- und Ausführungsplanung - Beauftragung von Handwerksleistungen nach dem geltenden Vergaberecht - Sanierung und Modernisierung im Innern (1. Bauabschnitt) - Sanierung und Modernisierung von Fassade und Dach, einschl. Solaranlage (2. Bauabschnitt) - Begleitende Öffentlichkeitsarbeit	
Zeithorizont	Kurzfristig: Interimsnutzung in 2025, Modernisierungsplanung in 2025/26, Modernisierung 2026/27, Inbetriebnahme in 2027 Mittelfristig: Fassaden- und Dachsanierung, einschließlich Fassadenbegrünung, Solaranlage	
Kostenschätzung	Erwerb: 2.200.000 Euro Konzepterstellung: 200.000 Euro Modernisierung: 3.500.000 Euro (1. Bauabschnitt) Fassadensanierung: 2.500.000 Euro (2. Bauabschnitt)	
Priorisierung	Hoch	Gering

Maßnahme	27 Sanierung des Marienplatzes
Lage	Am Marienplatz 1 
Zuordnung	<u>Sanierungsziele:</u> 4 Erhalt des Stadtbildes und Abbau von Barrieren durch Sanierung von Straßen / Plätzen nach durchgängigem Gestaltungsprinzip unter Berücksichtigung einer klimagerechten Stadtentwicklung, Erneuerung technische Infrastruktur 5 Verbesserung der Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum <u>KoFi-Kategorie:</u> 2.5.2 Herstellung von Freiflächen und Grünanlagen <u>ISEK-Maßnahme:</u> Maßnahme Nr. 13 <u>Zuordnung zu R-StBauf:</u> n.v.
Bestand	Der Marienplatz wird aktuell als Parkplatz genutzt. Er steht als Bewohnerparkplatz für berechnete Personen zur Verfügung. Auswärtige können ihr Auto gegen eine Parkgebühr maximal zwei Stunden abstellen. Außerdem ist hier eine Ladesäule für E-Autos vorhanden, die ebenfalls maximal zwei Stunden belegt werden kann. Die Ränder sind mit Büschen und Bäumen bestanden. Das benachbarte Gebäude beherbergt u.a. die Ratsbücherei Lüneburg sowie den Fachbereich Soziales und Bildung mit Verwaltung, aber auch eine Kindertagesstätte.
Hintergrund für die Maßnahme	Ebenerdiges Parken im Zentrum einer Innenstadt ist im Prinzip dysfunktional. Die Fläche ist für diesen Zweck viel zu wertvoll, zumal sich in 250 Metern Entfernung ein unterausgelastetes öffentliches Parkhaus mit freien Kapazitäten befindet. Die hier ansässigen öffentlichen Nutzungen erzeugen Fußgängerfrequenz und der Platz liegt auf dem Weg zwischen dem Parkhaus am Graalwall und der Innenstadt.
Zielbild und Konzept	Der Marienplatz sollte wieder ein nutzbarer städtischer Platz mit Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungsgruppen werden. Dafür muss der Parkbedarf weitgehend in die benachbarten Parkhäuser verlagert werden. Für den Hol- und Bringverkehr der Kita sollte ein geringes Parkplatzkontingent vorgehalten werden. Sowohl die Durchwegung als auch die Aufenthaltsmöglichkeiten auf dem Platz sollten attraktiviert werden. Die Asphaltversiegelung sollte in Teilen entfernt und die gewonnenen Flächen begrünt werden. Die benachbarten Einrichtungen könnten Konzepte entwickeln, wie sie die neu gewonnene Grünfläche bespielen könnten.
Projektverantwortung, wichtige Akteure	Hansestadt Lüneburg, Team Stadtsanierung Hansestadt Lüneburg, FB 1 Innere Verwaltung Hansestadt Lüneburg, FB 8 Gebäudewirtschaft Hansestadt Lüneburg, FB 5 Bildung, Jugend und Soziales Hansestadt Lüneburg, FB 6 Stadtentwicklung – 63 Bauaufsicht, Denkmalpflege Hansestadt Lüneburg, FB 4 Kulturreferat
Nächste Arbeitsschritte	– langfristige Berücksichtigung einer Parkplatzverlagerung im Parkraumkonzept der Hansestadt – folgende Schritte sind nachgelagert
Zeithorizont	Mittelfristig

Kostenschätzung	Noch nicht kalkuliert			
Priorisierung	Hoch			
				Gering

8.3 Maßnahmen- und Gestaltungsplan

Der Maßnahmen- und Gestaltungsplan zeigt neben der Verortung der Maßnahmen für Teilbereiche im Rahmenplangebiet Entwurfsprinzipien und Schemabetrachtungen. Dies umfasst die zwei Vertiefungsbereiche „Bei der St. Nikolai-Kirche“ und „Hinter der Bardowicker Mauer“.

Die Maßnahmen werden in folgenden 4 wesentlichen Maßnahmenfeldern gebündelt:

Maßnahmenfelder



Straßenraumgestaltung

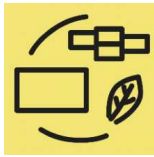
Einen Schwerpunkt der Rahmenplanfortschreibung stellen die Maßnahmen im Bereich Straßenraumgestaltung dar. Unter diesem Thema sind zahlenmäßig die meisten Maßnahmen zu fassen. Sie alle haben zum Inhalt Straßenraumsanierung ganzheitlich anzugehen. Das heißt es werden unter anderem Straßenzüge wie die die Lüner Str. oder auch die Straße Auf dem Kauf, die aufgrund von Oberflächenschäden - wie starken Verdrückungen - saniert werden müssen um ihre verkehrliche Funktion weiterhin übernehmen zu können, eingefasst. In gleichem Zuge ist eine höhere Berücksichtigung des Fahrradverkehrs mitzudenken, da diese Räume als Fahrradstraßen ausgebildet werden sollen.

Da auch der Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung ein Thema ist, welches gestalterisch in den Straßenraum einzubeziehen ist, wird auch dieses - soweit auch unter denkmalpflegerischen Aspekten möglich - mitbetrachtet. Andere Straßenraumgestaltungen wie die Maßnahme M 09 „Sanierung Bardowicker Straße“ hat neben den oben genannten Aspekten auch das Ziel eine deutliche Umgestaltung nach dem Vorbild des historischen Straßenraums in puncto Flächenverteilung herbeizuführen.



Straßenraumgestaltung mit Fokus Radverkehr

Als Teilfeld werden zwei Maßnahmen explizit herausgegriffen und als Straßenraumgestaltung mit Fokus auf den Radverkehr identifiziert. Bei der Maßnahme M 17 Gestaltung des Straßenzuges Marktplatz/ Am Ochsenmarkt/ Am Marienplatz und M 18 Fuß- und fahrradfreundliche Gestaltung Bei der Abtspferdetränke ist der Misstand derzeit explizit für Fahrradfahrende erkennbar. Hier sollen Umgestaltungen explizit Qualitäten der Nutzer:innengruppe berücksichtigen.



Bauliche Maßnahme

Einen weiteren Schwerpunkt stellen neben den Straßenraumgestaltungen die baulichen Maßnahmen jeglicher Art. Diese umfassen zum einen die Maßnahmen zu baulichen Sanierungen bemerkenswerter Gebäude wie dem Lüneburger Rathaus oder dem Gebäude Bardowicker Straße 1, ehemals Lünebuch. Auch die grundsätzliche Erhaltung, Instandsetzung Modernisierung von Gebäuden fällt unter bauliche Maßnahmen. Neben den geäudebezogenen baulichen Sanierungen werden in diesem Feld allerdings auch die Sanierung der Kaianlagen als auch die Sanierung der Bardowicker Mauer gefasst.

Die Maßnahme M 06 „Spielgelegenheiten für Kinder“ ist eine bauliche Maßnahme, die bisher beispielhaft im Rahmenplangebiet verortet wird. Insbesondere in den beiden Vertiefungsbereichen „Bei der St.-Nikolai-Kirche“ und „Hinter der Bardowicker Mauer“ sollten die Standorte konkret geprüft werden. Weitere Standorte im Westlichen Wasserviertel sind denkbar und erfordern eine Flächenprüfung.



Übergeordnete Maßnahme

Das Themenfeld übergeordnete Maßnahmen fasst insbesondere die Maßnahmen, die sich inhaltlich mit dem Klimaschutz und der Klimafolgenanpassung im Altstadtgebiet auseinandersetzen. Diese Maßnahmen sollten bei jeglichen baulichen Maßnahmen und Straßenumgestaltungen mitgedacht werden, lassen sich jedoch auf Ebene des Rahmenplans bisher wenig konkret verorten, da es aufgrund der hohen denkmalschutzrechtlichen Belange im Westlichen Wasserviertel jeweils einer Einzelfallbetrachtung bedarf.

So steckt in den übergeordneten Maßnahmen wie Potenzialflächen für Baumpflanzungen, Entsiegelungsmaßnahmen auf öffentlichen und privaten Flächen und Fassadenbegrünungen jedoch ein hohes Potenzial in dem stark versiegelten Altstadtbereich mit entsprechenden Einzelmaßnahmen einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Gleichzeitig stellen die übergeordneten Maßnahmen deutliches Potenzial zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum.

Sowohl die privaten als auch öffentlichen Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten der baulichen Anlagen können nicht einer allgemeinen Umsetzungsempfehlung nach erfolgen. Dies wurde im Rahmenplan geprüft, jedoch festgestellt, dass es zu jeglichen Maßnahmen, aufgrund der umfangreichen denkmalrechtlichen Unterschutzstellung, jeweils der Einzelbetrachtung bedarf. Zur Erarbeitung vereinbarter Gestaltungsbeispiele können historische Ortsanalysen erfolgen. Gleiches gilt für die Straßenräume und städtischen Freiräume. Da die denkmalschutzrechtlichen Aspekte die Entwicklung von typisierten Gestaltungsgrundsätzen für die Straßenräume, Barrierefreiheit und auch Frei- und Grünflächen nicht zulassen, ist je nach örtlicher Gegebenheit in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde, der Stadt Lüneburg und dem Sanierungsträger sowie der fachbezogenen Abteilungen eine Einzelfallentscheidung zur Gestaltungsmöglichkeit zu erarbeiten. Der Rahmenplan kann in diesem Zuge über die beispielhafte Darstellung in Vertiefungsbereichen als auch in den Maßnahmensteckbriefen unterstützen.

FORTSCHREIBUNG RAHMENPLAN "WESTLICHES WASSERVIERTEL" HANSESTADT LÜNEBURG

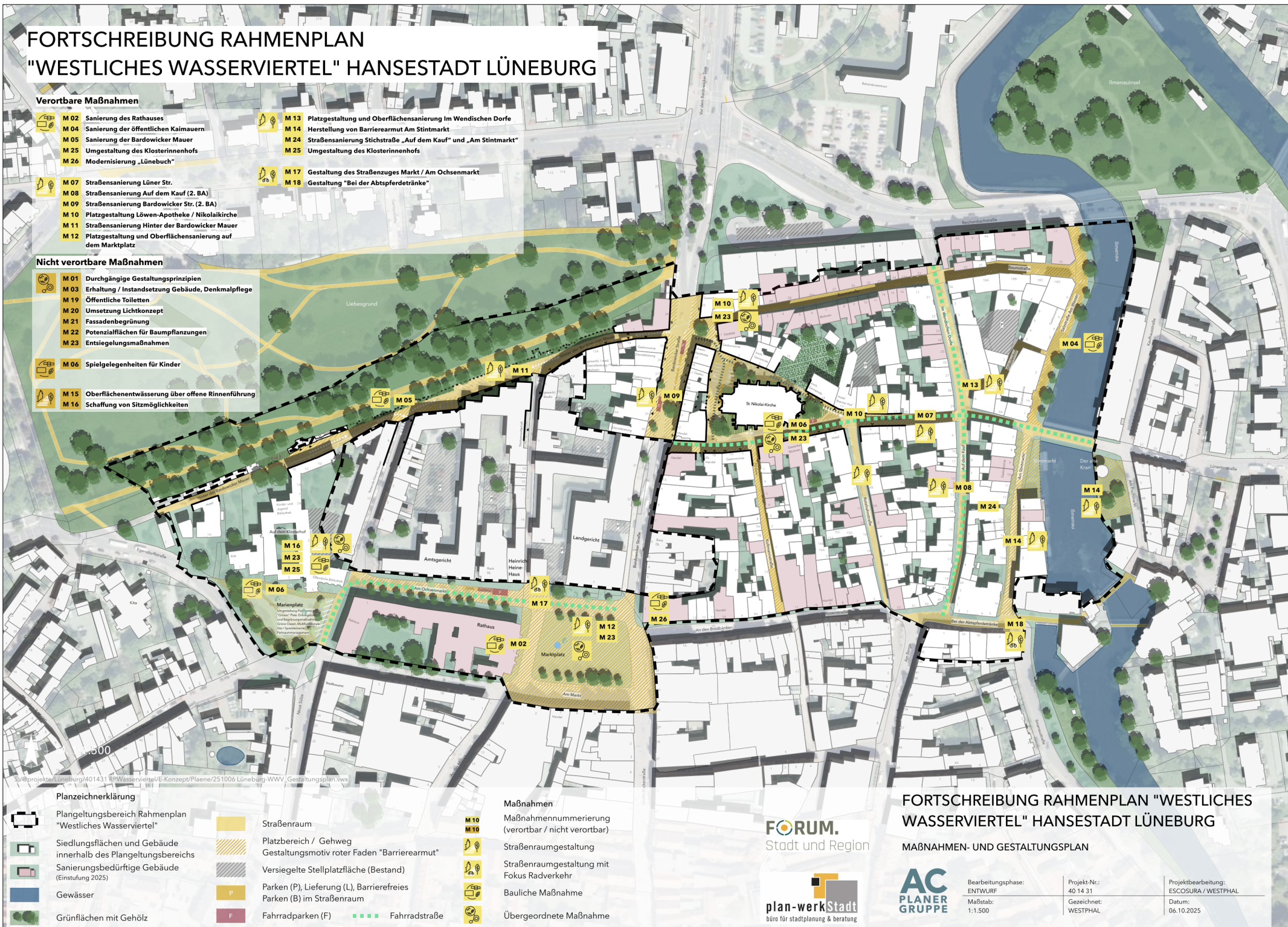
Verortbare Maßnahmen

- M 02 Sanierung des Rathauses
- M 04 Sanierung der öffentlichen Kaimauern
- M 05 Sanierung der Bardowicker Mauer
- M 25 Umgestaltung des Klosterinnenhofs
- M 26 Modernisierung „Lünebuch“
- M 07 Straßensanierung Lüneb. Str.
- M 08 Straßensanierung Auf dem Kauf (2. BA)
- M 09 Straßensanierung Bardowicker Str. (2. BA)
- M 10 Platzgestaltung Löwen-Apotheke / Nikolaikirche
- M 11 Straßensanierung Hinter der Bardowicker Mauer
- M 12 Platzgestaltung und Oberflächenanierung auf dem Marktplatz

Nicht verortbare Maßnahmen

- M 01 Durchgängige Gestaltungsprinzipien
- M 03 Erhaltung / Instandsetzung Gebäude, Denkmalpflege
- M 19 Öffentliche Toiletten
- M 20 Umsetzung Lichtkonzept
- M 21 Fassadenbegrünung
- M 22 Potenzialflächen für Baumpflanzungen
- M 23 Entsiegelungsmaßnahmen
- M 06 Spielgelegenheiten für Kinder
- M 15 Oberflächenentwässerung über offene Rinnenführung
- M 16 Schaffung von Sitzmöglichkeiten

- M 13 Platzgestaltung und Oberflächenanierung im Wendischen Dorfe
- M 14 Herstellung von Barrierearmut Am Stintmarkt
- M 24 Straßensanierung Stichstraße „Auf dem Kauf“ und „Am Stintmarkt“
- M 25 Umgestaltung des Klosterinnenhofs
- M 17 Gestaltung des Straßenzuges Markt / Am Ochsenmarkt
- M 18 Gestaltung "Bei der Abtsperdränke"



FORTSCHREIBUNG RAHMENPLAN "WESTLICHES WASSERVIERTEL" HANSESTADT LÜNEBURG

MAßNAHMEN- UND GESTALTUNGSPLAN

FORUM.
Stadt und Region

plan-werkStadt
büro für stadtplanung & beratung

AC
PLANER
GRUPPE

Bearbeitungsphase:
ENTWURF
Maßstab:
1:1.500

Projekt-Nr.:
40 14 31
Gezeichnet:
WESTPHAL

Projektbearbeitung:
ESCOSURA / WESTPHAL
Datum:
06.10.2025

8.4 Vertiefungsbereiche

Für zwei Teilbereiche im Rahmenplangebiet wurden über die Verortung der Maßnahmen hinaus-Entwurfsprinzipien und Schemabetrachtungen erstellt. Diese zeigen sich in den Vertiefungsbereichen „Bei der St. Nikolai-Kirche“ und „Hinter der Bardowicker Mauer“.

Im Rahmen der Rahmenplanfortschreibung wurden diese zwei Bereiche als besonders geeignet zur vertiefenden Betrachtung identifiziert, da sich in diesen Bereichen eine Häufung städtebaulicher Missstände finden lässt, die eine stärkere gemeinsame Berücksichtigung erfahren sollten als bisher im Sanierungsprozess erfolgt.

Bisher war der Konkretisierungsstand der angedachten Maßnahmen gering. Es liegen Ideen vor, die jedoch einzeln eine geringe positive Wirkung für die Stadtgesellschaft und Stadträume entfalten könnten. Mit einer zusammenhängenden Betrachtung der Maßnahmen in einem größeren Kontext lässt sich in den gewählten Bereichen eine optimale Ausnutzung der Potenziale ermöglichen; nicht zuletzt da es sich bei den gewählten Bereiche um wichtige und zentrale bzw. bedeutende Bereiche im Westlichen Wasserviertel handelt

Die in diesen Bereichen angedachten Maßnahmen lassen sich nicht isoliert umsetzen, da sie unmittelbar auf die umliegenden Maßnahmen ausstrahlen und einwirken, sodass eine Betrachtung im örtlichen Gesamtzusammenhang einen städtebaulichen Mehrwert darstellen kann.

Vordergründig sind in den beiden Stadträumen Straßensanierungen erforderlich, die für eine langfristig allen Nutzer:innengruppen dienende Gestaltung einer höheren gestalterischen Konkretisierung und zusammenhängenden Betrachtung bedürfen. Durch das Aufzeigen von Ideen und einer gesamträumlichen Vision für die Stadträume wird der Gesamtzusammenhang verbildlicht. Es wird exemplarisch eine Gestaltungsmöglichkeit aufgezeigt, die in weitergehenden Gesprächen mit den Fachbehörden (abgrenzende) Diskussionen zulässt.

Bei beiden gewählten Vertiefungsbereichen handelt es sich um historisch und denkmalschutzrechtlich wichtige Stadtbereiche. Zum einen ist das Kirchengrund „Bei der St. Nikolai-Kirche“ durch den Bau der Nikolai-Kirche geprägt, mit vielseitigen Seitenbereichen und genauso spielt auch die zentrale Straße „Lüner Straße“ mit der zum Kirchengrund verbindenden Platzaufweitung „Platz an der Löwenapotheke“ in diesen Bereich hinein. Allen Teilbereichen kommen grundsätzlich unterschiedliche Funktionen zu, die über die Schemaentwicklung in der Vertiefungsbetrachtung geordnet und in ein sinnhaftes Zusammenspiel gebracht werden.

Ebenso handelt es sich bei dem Vertiefungsbereich „Hinter der Bardowicker Mauer“ durch das zentrale Element der Bardowicker Mauer samt des Graalwalls um eine denkmalgeschützte bauliche Anlage, die besonderer Behandlung bedarf. Dieser Stadtraum zeigt ein hohes Potenzial zur Aufwertung und Erlebbarkeit für die Stadtgesellschaft, wenn denn eine gesamthafte Lösung über die Straßenverhältnisse als auch die Kfz-Verkehre der Straße „Hinter der Bardowicker Mauer“ gefunden werden kann. Die Vertiefungsbetrachtung zeigt hierfür ein beispielhaftes Bild auf.

8.4.1 Bei der St. Nikolai-Kirche

Historische Situation



Abb. 38: Platzsituation An der Löwen-Apotheke Anfang 20. Jahrhundert



Abb. 39: Platzsituation 1950

Historisch zeigte sich der Platz an der Löwenapotheke (wie in den Abb. 38 und 39 zu sehen) als eine freigestellte ebenerdige Platzfläche, die zu drei Seiten von Bebauung gesäumt wurde. Die Platzfläche ergibt sich als eine Straßenaufweitung der Bardowicker Straße. Die Erdgeschosse der Bebauung sind mit Läden belegt. Fotos, die einen Einblick in die historische Situation des Kirchenumfelds der St. Nikolai-Kirche geben, liegen nicht vor.

Aktuelle Situation



Abb. 40: Platz an der Löwen-Apotheke 2025 mit Stadtmobiliar



Abb. 41: Wegeverbindung Bei der St. Nikolai-Kirche



Abb. 42: Gastronomie an der Lüner Straße

Heute zeigt sich der Platz an der Löwenapotheke als eine Platzfläche, die durch ein bepflanztes Hochbeet dominiert wird. Durch die Ausformung des Hochbeets ist die Platzfläche selbst abgegrenzt von der Bardowicker Straße. Der Platz an der Löwenapotheke ist zudem im Randbereich besetzt von Fahrradabstellanlagen. Die Erdgeschosse der Bebauung sind durch unterschiedliche Nutzungen belegt, vor allem gastronomisches Angebot und kosmetische Dienstleistungen. Auch die Löwenapotheke befindet sich weiter am benannten Platzbereich. Insgesamt zeigen sich die

städtebaulichen Gegebenheiten in Form der Größe und Bebauung entlang des Platzes in der Größe der historischen Situation.

Das Kirchengrundstück der St. Nikolai-Kirche stellt im nördlichen Bereich eine frequentierte Wegeverbindung für den Fußverkehr zum Platz an der Löwenapotheke und die dahinter liegenden Stadtbereiche dar. Diese zeigt sich baulich durch Großsteinpflaster, das in Teilbereichen erhebliche Verdrückungen aufweist als Wegespur. Die Randbereiche sind in Kopfsteinpflaster ausgeführt.

Der westliche und östliche Bereich des Kirchenbaus ist von Stellplätzen dominiert, die zum Teil durch die Kirchengemeinde selbst genutzt werden und zum Teil öffentlichen Parkraum darstellen. Diese sind so gut wie durchgehend vom Kfz-Verkehr belegt, so dass das Kirchengrundstück stark vom MIV geprägt wird.

Der südliche Bereich des Kirchengrundstücks über die Lüneburger Straße wird im Außenbereich von der ansässigen Gastronomie genutzt (s. Abb. 42). Prägend ist die Lüneburger Straße mit ihrem (Park-)Verkehrsaufkommen.

Städtebauliche Misstände und Potenziale

Die eigentliche historische Situation, die den Platz an der Löwenapotheke als ebenerdige offene Platzaufweitung von der Bardowicker Straße aus wahrnehmen ließ, ist durch die Einfassung durch das Hochbeet nicht mehr gegeben. Die Verbindungsqualität wird durch das Hochbeet arg eingeschränkt und unterbrochen. Zusätzlich werden Teilbereiche der Platzfläche und die nördliche Gebäudeseite der Löwenapotheke von Fahrradabstellanlagen verstellt. Aus städtebaulicher Sicht ist hier eindeutig auf die Potenziale durch eine Umgestaltung der Platzsituation zu verweisen: Mit einer Umgestaltung durch Wegnahme des Hochbeets und einer Verlagerung der Fahrradabstellanlagen kann die städtebauliche Situation unter denkmalschutzrechtlicher Sicht aufgewertet werden und näher dem historischen Zustand zugeführt werden, wenngleich eine Nachahmung der damaligen Situation nicht gewünscht ist. Es gilt viel mehr die einzelnen Qualitäten im heutigen Kontext denkmalgerecht in der Stadtsanierung einzusetzen, die da wären: wahrnehmbare Platzaufweitung, ebenerdige Platzfläche, Verbindungsqualität für den Fußverkehr zwischen dem Kirchengrundstück St. Nikolai-Kirche und der Bardowicker Straße, Erdgeschosszone mit belebender Nutzung; um nur einige beispielhaft zu benennen. Eine historische Ortsanalyse kann hier weitere Aufschlüsse geben.

Gestalterisch und funktional bleibt die Platzfläche daher aktuell insgesamt hinter ihren Möglichkeiten zurück. Auch die aktuelle Anordnung der Fahrradbügel im Gehbereich ist aus Sicht der Barrierefreiheit und Flächeneffizienz kritisch zu bewerten. Eine Verlagerung dieser Infrastruktur in den Bereich an der Bardowicker Straße und einer dortigen Verlagerung von Kfz-Stellplätzen wäre aus planerischer Perspektive zielführend.

Die Nutzung des Platzes durch Außengastronomie ist sehr begrenzt – aktuell ausschließlich durch das Sushi-Restaurant. Angesichts der zentralen Lage und der Frequenz erscheint diese Nutzung unterdimensioniert. Aus städtebaulicher Sicht wäre eine stärkere Aktivierung durch gastronomische Betriebe wünschenswert.

Auch im Hinblick auf die Klimafolgenanpassung bestehen ungenutzte Potenziale. Das bestehende Hochbeet wirkt als Barriere: Es verhindert die Versickerung von Oberflächenwasser und reduziert die durchgängig nutzbare Platzfläche. Eine Umgestaltung in Form einer bodengleichen Pflanzfläche mit durchlässigem Belag und offener Baumscheibe würde sowohl die Aufenthaltsqualität erhöhen als auch einen Beitrag zur stadtklimatischen Entlastung leisten – durch bessere Regenwasserbewirtschaftung, Förderung der Verdunstung und Durchgrünung. Gleichzeitig ließe sich so eine barrierefreie Querung im Sinne eines inklusiven multifunktionalen öffentlichen Raums realisieren.

Denn der Wegeverbindung zwischen dem Platz an der Löwenapotheke und dem angrenzenden Umfeld der St. Nikolai-Kirche kommt eine besondere Bedeutung zu. Der schmale Durchgang zum Kirchhof stellt eine zentrale fußläufige Verbindung zwischen der Altstadt und den rückwärtigen Stadträumen dar. Diese Achse besitzt erhebliches Potenzial für eine bessere gestalterische und funktionale Verknüpfung von öffentlichem Raum und historischem Stadtraum. Eine qualitätsvolle Aufwertung dieses Übergangs würde zur Stärkung der innerstädtischen Wegevernetzung beitragen. Hierzu ist die oben genannte Umgestaltung des Platzes unerlässlich, durch die eine Öffnung der städtebaulichen Situation erfolgen würde und somit die Sichtbarkeit und Attraktivität der Wegeverbindung stärken würde. Die bisherigen Wegeachsen, deren Oberflächen zum Teil stark von Verdrückungen geprägt sind, stellen ein Hindernis in der einwandfreien Wegeverbindung für den Fußverkehr dar, da sie unter anderem Stolperfallen darstellen und auch für Kinderwagen oder Rollstuhlfahrer eine Behinderung darstellen. Dies sollte ausgebessert werden, um das Potenzial der kurzen Wege im Stadtraum und auch als barrierearmen bis -freien Wegeverbindung zu nutzen.

Die hier bereits aufgeführten städtebaulichen Missstände in Bezug auf Platzgestaltung, Oberflächenzustand der Wegeverbindung, untergenutztes Potenzial für Platzbespielung (z.B. durch gastronomische Angebote) gilt ebenso für den Pastor-Harry-Kügler-Platz am östlichen Ende des Kirchenbauwerks. Aus städtebaulicher Sicht ist für diese Platzfläche ebenso wie für das westliche Kirchengrundstück enormes Potenzial vorhanden, wenn es gelingt den parkenden Kfz-Verkehr mindestens bereichs- und teilweise aus dem direkten Kirchengrundstück zu verlagern. Die parkenden Kfz behindern unter anderem die durchgehende Wegeverbindung und ebenso die Aufenthaltsqualität. Diese könnte potenziell durch Umgestaltungsmaßnahmen, die zum Beispiel Entsiegelungsmaßnahmen und Begrünungsmaßnahmen enthalten - als auch die (temporäre) Bespielung der Außenflächen - deutlich sowohl für die im Umfeld ansässigen Gastronomen, die Kirchengemeinde selbst, die Anwohnenden als auch Lüneburgs Touristen in dem historischen Kirchenbereich erhöht werden.

Zielkonzept

Platz an der Löwen-Apotheke

- Öffnung der Platzsituation an der Löwen-Apotheke unter Einbeziehung in den Straßenraum Bardowicker Straße
- Freiräumen des Platzes: Wegnahme des Hochbeets, Verlagerung der Fahrradabstellanlagen in den Randstreifen des Straßenraums
- Erhalt des Baums eben eingelassen auf der Platzfläche, Ergänzung um stärker entsiegelte Bereiche; Prüfung von weiteren möglichen Klimaanpassungsmaßnahmen
- Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange bei Bau- und Gestaltungsmaßnahmen
- Außenraumbespielung durch die ansässige Gastronomie und Geschäfte in den Randbereichen

Straßenraum

- Straßensanierung und Umgestaltung des Straßenraums unter Berücksichtigung des denkmalgerechten Erhalts des Straßenraumprofils
- Verringerung des Fahrbahnprofils und Reduzierung der Kfz-Parkverkehre durch Wegnahme von Parkstreifen
- Erhalt einseitiger Parkstreifen für barrierefreie Stellplätze; Ergänzung um Fahrradabstellanlagen
- Zonierung und Gliederung von flächigen Bereichen durch Oberflächengestaltung (z.B. Materialwechsel siehe Bauabschnitt 1 Bardowicker Straße)



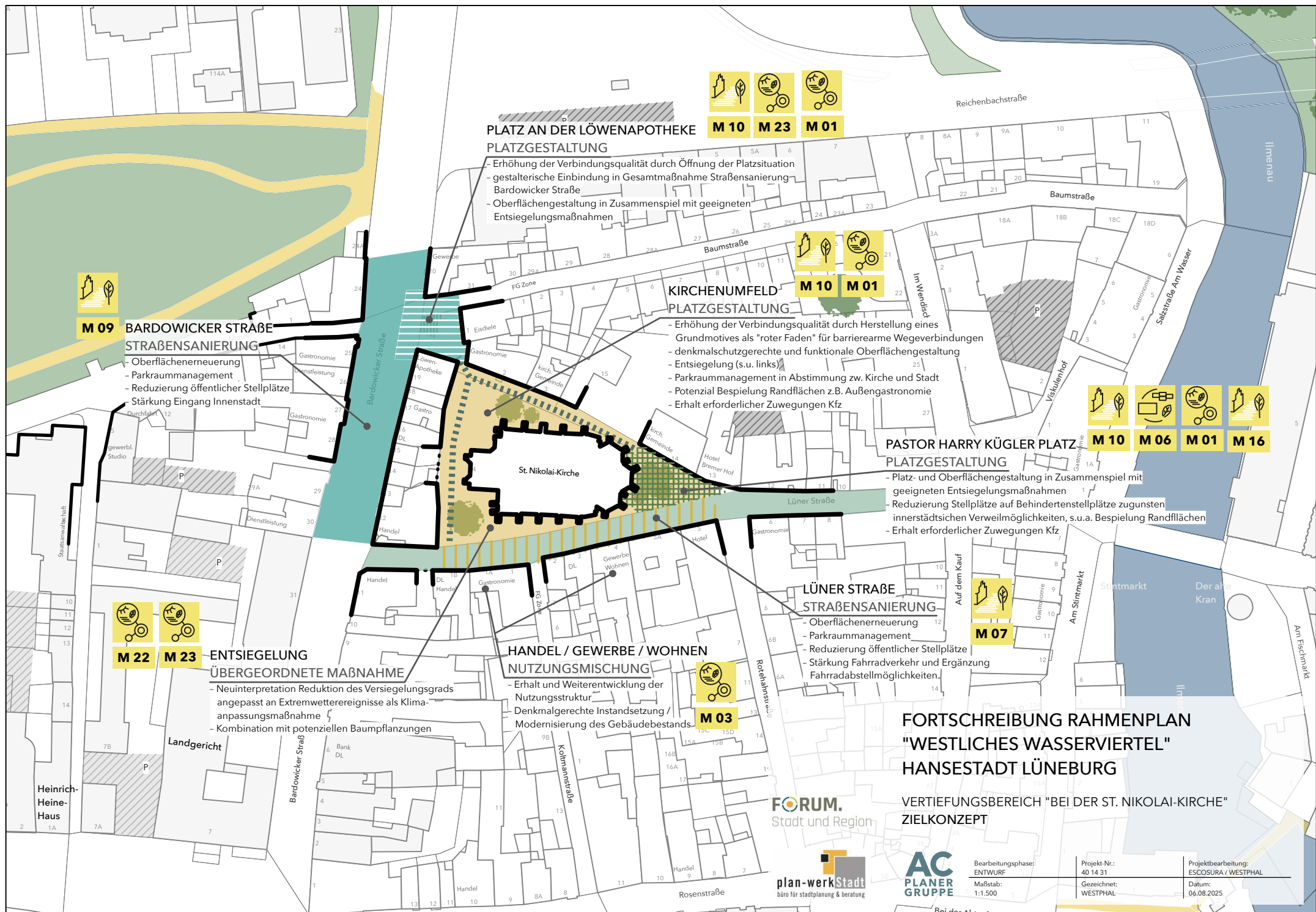
Abb. 43: Materialwechsel im Straßenraumprofil Bardowicker Straße

Verbindung / Kirchenumfeld

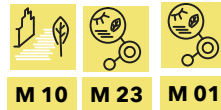
- Stärkung der Wegeverbindung zwischen der Bardowicker Straße über die Straße Bei de St. Nikolai-Kirche hin zur Lüner Straße
- Verbesserung der Fußwegequalität (Oberfläche)
- Aufwertung des Kirchenumfelds durch Herausbildung von Teilbereichen (Parken, Entsiegelung, Außenraumbespielung)
- Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange bei Gestaltungsmaßnahmen
- Neuordnung des Kfz-Parkverkehrs der Kirchengemeinde in Abstimmung mit dem öffentlichen Parkraummanager der Stadt Lüneburg; Überprüfung des Parkbedarfs
- Einbringen von möglichen stärkeren Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen
- Stärkung der Außenraumbespielung durch temporäre Nutzungen wie Gastronomie, multifunktionale Sitz- und Spielelemente o.ä.

Pastor-Harry-Kügler-Platz

- Aufwertung des bestehenden Pastor-Harry-Kügler-Platzes durch ein wahrnehmbares Herausbilden der Platzsituation
- Erhalt des Baumbestandes mit Ergänzung um stärkere Entsiegelungsmaßnahmen
- ungezwungene Bespielung der Platzzone z.B. durch multifunktionale Sitz- und Spielelemente, Grüne Oase
- Reduzierung des Kfz-Parkverkehrs auf barrierefreie Stellplätze
- Gewährleistung der dauerhaften Kfz-Zuwegung für Be- und Entladevorgänge der Kirchengemeinde



PLATZ AN DER LÖWENAPOTHEKE



PLATZGESTALTUNG

- Erhöhung der Verbindungsqualität durch Öffnung der Platzsituation
- gestalterische Einbindung in Gesamtmaßnahme Straßensanierung Bardowicker Straße
- Oberflächengestaltung in Zusammenspiel mit geeigneten Entsiegelungsmaßnahmen



M 09 BARDOWICKER STRASSE

STRABENSANIERUNG

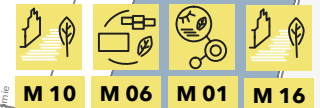
- Oberflächenenerneuerung
- Parkraummanagement
- Reduzierung öffentlicher Stellplätze
- Stärkung Eingang Innenstadt



KIRCHENUMFELD

PLATZGESTALTUNG

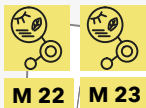
- Erhöhung der Verbindungsqualität durch Herstellung eines Grundmotives als "roter Faden" für barrierearme Wegeverbindungen
- denkmalschutzgerechte und funktionale Oberflächengestaltung
- Entsiegelung (s.u. links)
- Parkraummanagement in Abstimmung zw. Kirche und Stadt
- Potenzial Bepflanzung Randflächen z.B. Außengastronomie
- Erhalt erforderlicher Zuwegungen Kfz



PASTOR HARRY KÜGLER PLATZ

PLATZGESTALTUNG

- Platz- und Oberflächengestaltung in Zusammenspiel mit geeigneten Entsiegelungsmaßnahmen
- Reduzierung Stellplätze auf Behindertenstellplätze zugunsten innerstädtischen Verweilmöglichkeiten, s.u.a. Bepflanzung Randflächen
- Erhalt erforderlicher Zuwegungen Kfz



M 22 M 23

ENTSIEGELUNG

ÜBERGEORDNETE MAßNAHME

- Neuinterpretation Reduktion des Versiegelungsgrads angepasst an Extremwetterereignisse als Klimaanpassungsmaßnahme
- Kombination mit potenziellen Baumpflanzungen

HANDEL / GEWERBE / WOHNEN

NUTZUNGSMISCHUNG

- Erhalt und Weiterentwicklung der Nutzungsstruktur
- Denkmalgerechte Instandsetzung / Modernisierung des Gebäudebestands



M 03

LÜNER STRASSE

STRABENSANIERUNG

- Oberflächenenerneuerung
- Parkraummanagement
- Reduzierung öffentlicher Stellplätze
- Stärkung Fahrradverkehr und Ergänzung Fahrradabstellmöglichkeiten



M 07

FORTSCHREIBUNG RAHMENPLAN

"WESTLICHES WASSERVIERTEL" HANSESTADT LÜNEBURG

VERTIEFUNGSBEREICH "BEI DER ST. NIKOLAI-KIRCHE" ZIELKONZEPT

FORUM.
Stadt und Region

plan-werkStadt
büro für stadtplanung & beratung

AC
PLANER
GRUPPE

Bearbeitungsphase:
ENTWURF
Maßstab:
1:1.500

Projekt-Nr.:
40 14 31
Gezeichnet:
WESTPHAL

Projektbearbeitung:
ESCOSURA / WESTPHAL
Datum:
06.08.2025

FORTSCHREIBUNG RAHMENPLAN "WESTLICHES WASSERVIERTEL" HANSESTADT LÜNEBURG

- Verbindung zwischen "Hinter der Bardowicker Mauer" über "Bardowicker Straße" bis "Bei der St. Nikolai-Kirche"
- Durchgängigkeit über einheitliches Gestaltungsmotiv roter Faden "Barrierearmut"

- Denkmalgerechter Erhalt des Straßenraumprofil
- Gliederung von Bereichen im Straßenraum durch Oberflächengestaltung (Materialwechsel)
- Verringerung des Fahrprofil im Hinblick auf ähnliche Qualitäten FG-Zone
- Berücksichtigung von möglichen Klimaanpassungsmaßnahmen: z.B. potenzielle Baumpflanzungen

- Stärkung Verbindungsqualität durch Öffnung der Platzsituation zur Bardowicker Straße
- Umgestaltung: Wegnahme Hochbeet, Ausweitung auf Baumstraße
- Außenraumbespielung der ansässigen Gastronomie und Geschäfte in den Randzonen
- Durchgängigkeit über einheitliches Gestaltungsmotiv roter Faden "Barrierearmut"

- Aufwertung der Platzsituation
- Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen
- Neuordnung Stellplätze der Kirchengemeinde
- Reduzierung auf Behindertenstellplätze
- Multifunktionale Nutzung / Außenraumbespielung des Kirchenumfelds: z.B. Gastronomie, Grüne Oasen, multifunktionale Sitz-/ Spielelemente in den Randzonen

- Sanierung Lüner Straße (Fahrbahn)
- Fahrradfreundliche Gestaltung
- Neuordnung öffentliche Stellplätze
- Überprüfung Bedarf im Zusammenspiel mit Parkraummanagement
- Betrachtung der Straßenseitenräume übergreifend
- Berücksichtigung von möglichen Klimaanpassungsmaßnahmen: z.B. abschnittsweise Entsiegelung

- Gewährleistung der dauerhaften Zuwegung (Anfahrbarkeit mit Kfz) für Be-/ Entladen der Kirchengemeinde

FORTSCHREIBUNG RAHMENPLAN "WESTLICHES WASSERVIERTEL" HANSESTADT LÜNEBURG

VERTIEFUNGsbereich "BEI DER ST. NIKOLAI-KIRCHE"
DETAILPLAN

FORUM.
Stadt und Region
plan-werkStadt
büro für stadtplanung & beratung

AC
PLANER GRUPPE

Bearbeitungsphase:
ENTWURF
Maßstab:
1:750

Projekt-Nr.:
40 14 31
Gezeichnet:
WESTPHAL

Projektbearbeitung:
ESCOSURA / WESTPHAL
Datum:
06.08.2025



Perspektivische Darstellung
Platzaufweitung an der Löwen-Apotheke mit Durchgang zur St. Nikolai-Kirche

8.4.2 Hinter der Bardowicker Mauer

Aktuelle Situation



Abb. 44: Parkstreifen Hinter der Bardowicker Mauer



Abb. 45: Bardowicker Mauer im sanierungswürdigen Zustand

Die Straße Hinter der Bardowicker Mauer nimmt eine Verbindungsfunktion von der Bardowicker Straße bis über die Reitende-Diener Straße zum Marienplatz ein. Die Oberfläche besteht aus Großsteinpflaster. In den Randbereichen des Straßenraum finden sich zum Teil beidseitig parkende Kfz. Für den Fuß- und Radverkehr besteht in der Straße Hinter der Bardowicker Mauer nur in Teilbereichen ein Fußweg.

Nördlich Hinter der Bardowicker Mauer befindet sich die namensgebende historische Stadtmauer mit aufliegendem Graalwall.

Städtebauliche Missstände und Potenziale

Das Ensemble rund um die Bardowicker Mauer vereint mehrere Funktionen: Die historische Stadtmauer mit aufliegendem Graalwall ist zugleich denkmalgeschütztes Bauwerk, Grün- und Erholungsraum sowie Transitraum. Insbesondere die Wallkrone dient als Wegeverbindung, wird aber in ihrer Nutzbarkeit und Erlebbarkeit derzeit deutlich eingeschränkt.

Der Graalwall ist punktuell erschlossen – über Zugänge von der Grünanlage „Liebesgrund“ sowie an seinen beiden Endpunkten (Egersdorffstraße und Bardowicker Straße). In weiten Teilen wirkt er jedoch als trennendes Element zwischen der Altstadt und dem tieferliegenden Liebesgrund.

Historisch war der Graalwall stärker durchgängig erschlossen: Ein Stadtplan von 1910 dokumentiert eine Wegeverbindung von der Reitende-Diener-Straße bis zur Gartenstraße. Diese ist heute nur noch fragmentarisch als Garlopstraße erhalten; die frühere Unterführung unter dem Wall ist verschlossen. Das vorliegende Sanierungsgutachten empfiehlt ausdrücklich die Wiederherstellung dieser Wegeverbindung. Insbesondere der parkseitige Brückenkopf könnte als Aussichtsbalkon in Richtung Liebesgrund umgestaltet werden. Dies würde sowohl die Aufenthaltsqualität erhöhen als auch die räumliche Integration von Park und Stadtstruktur verbessern.

Diese Barrierewirkung, die bisher im Straßenraum von der Bardowicker Mauer ausgeht, wird durch den Parksuchverkehr in der Straße Hinter der Bardowicker Mauer und die dort seitlich abgestellten Fahrzeuge noch verstärkt. Die Präsenz des ruhenden Verkehrs beeinträchtigt nicht nur die Sicht- und Erlebbarkeit des kulturhistorisch bedeutenden Mauerwerks, sondern mindert auch dessen gestalterische Wirkung im Stadtraum.

Die Mauer selbst weist bauliche Mängel auf und ist sanierungsbedürftig. Ein denkmalpflegerisch abgestimmtes Sanierungs- und Freiflächenkonzept liegt in Form eines Fachgutachtens vor (EGL 2016). Dieses betont, dass im Zuge der Instandsetzung nicht allein die statisch-konstruktive Erhaltung im Vordergrund stehen sollte. Vielmehr ist sicherzustellen, dass das Baudenkmal im öffentlichen Raum sichtbar und erlebbar wird. Voraussetzung dafür ist die Reduzierung der verkehrlichen Belastung, insbesondere durch Verlagerung des ruhenden Verkehrs aus dem unmittelbaren Nahbereich der Mauer. Die vollständige Verlagerung erscheint hierbei jedoch auch keine Lösung darzustellen, da mindestens für die Anwohnenden Kfz-Stellplätze erhalten bleiben sollten, um wohnungsnahes Parken zumindest in geringem Umfang zu ermöglichen. Die randlichen Flächen an der Bardowicker Mauer könnten jedoch sehr viel sinnvoller für Entsiegelungsmaßnahmen und denkmalpflegerische Korrekturen genutzt werden, sodass auch begrünende Elemente wie natürliche Grünfugen im Pflaster Maßnahmen zur Versickerung sein könnten. Insbesondere in „interessanten“ Teilbereichen der Bardowicker Mauer scheint dies sinnvoll – in weniger sichtbaren Bereichen wäre auch weiterhin – nach Neuordnung – die Anordnung von Stellplätzen denkbar. Zu diesem Punkt wird noch einmal auf die Testsanierung der „Musterachse“, also die Kernbohrung, die Aufschluss über die Materialverträglichkeiten gegeben hat und mithin die Aufmerksamkeit auf die Notwendigkeit der Sanierung gelenkt hat und das Gutachten zum Sanierungs- und Freiflächenkonzept der Bardowicker Mauer, das konkrete Maßnahmenvorschläge für die Teilbereiche der Bardowicker Mauer formuliert, als Grundlage hingewiesen.

Auch die Oberfläche der Straße befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Das Großsteinpflaster weist durch die hohen verkehrlichen Belastungen (für die die Straße in ihrem schmalen Straßenquerschnitt nicht ausgelegt ist) Verdrückungen auf, die beseitigt werden sollten. Insbesondere für den Fußverkehr ist Hinter der Bardowicker Mauer keine attraktive Wegeverbindung aufgrund des Großsteinpflasters, obgleich sich hier einige Wegeziele wie Ärzte etc. befinden. Mit Umgestaltung der Straße kann eine barriereärmere Situation für die Fußgänger:innen geschaffen werden. In diesem Zuge kann auch über das gestalterisch einheitliche Leitmotiv der barrierearmen Wegegestaltung in der Altstadt nachgedacht werden.

In Zusammenspiel der aufgeführten Missstände wird aus städtebaulicher Sicht eine Umgestaltung des Straßenraums als Potenzial für eine Attraktivierung des Straßenraums – insbesondere der Randbereiche – gesehen. Mit den angedachten Maßnahmen im Seitenbereich können zudem weitere Grüne Oasen in unmittelbarer Nähe des zentralen Altstadtbereichs geschaffen werden und können durch durchdachte Positionierung von multifunktionalen Sitz- und Spielmöglichkeiten die Großen wie auch Kleinen Bewohner:innen Lüneburgs und auch Touristen zum Aufenthalt an und dem Erleben der historischen Stadtmauer anregen.

Die Maßnahmen dienen nicht nur der denkmalpflegerischen Aufwertung, sondern leisten auch einen Beitrag zur Klimaanpassung: Die stärkere Durchgrünung, Entsiegelung und funktionale Durchlässigkeit des Raums verbessern Mikroklima, Versickerung und Aufenthaltsqualität gleichermaßen.

Zielkonzept

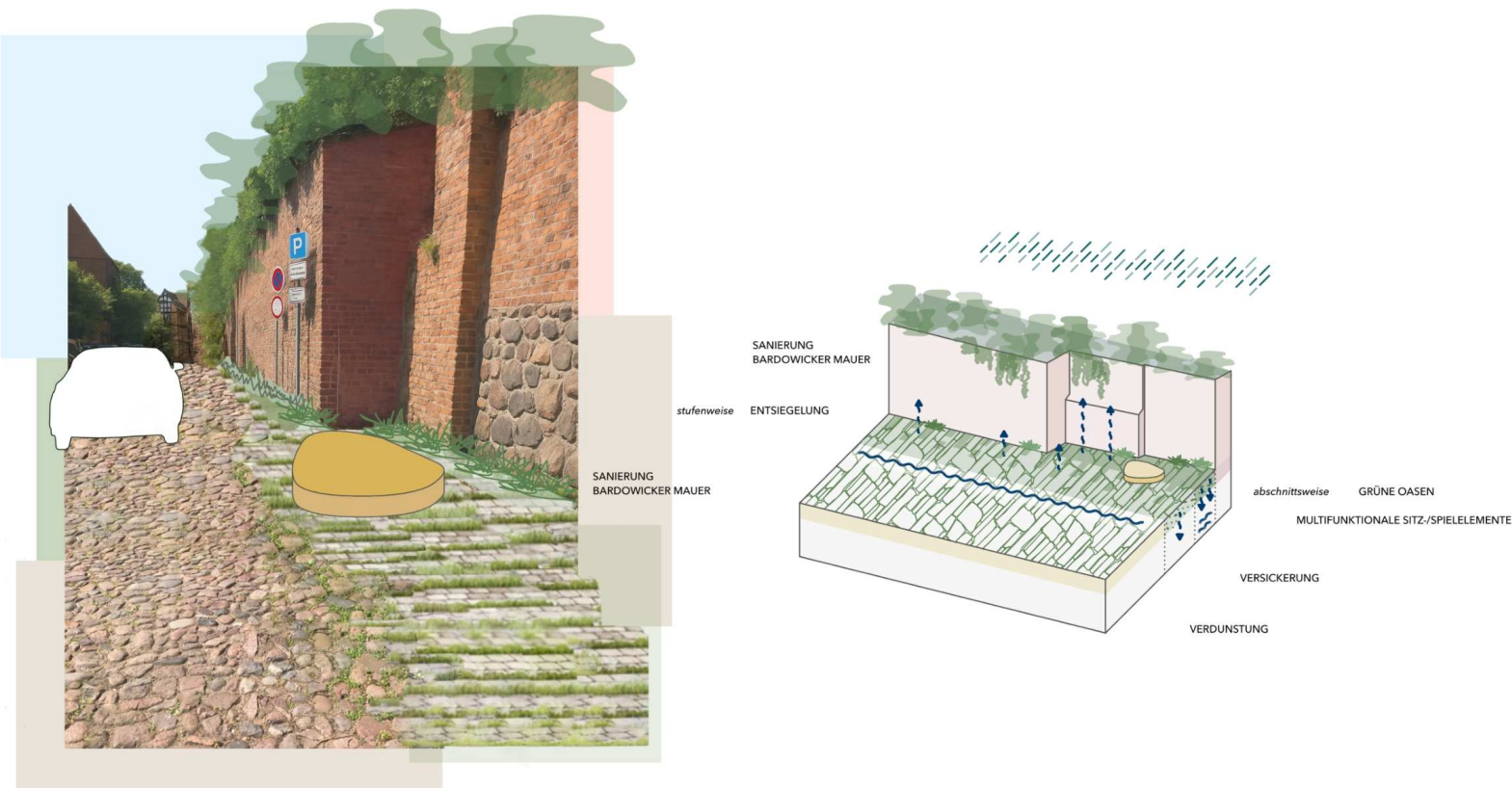
Straßenraum

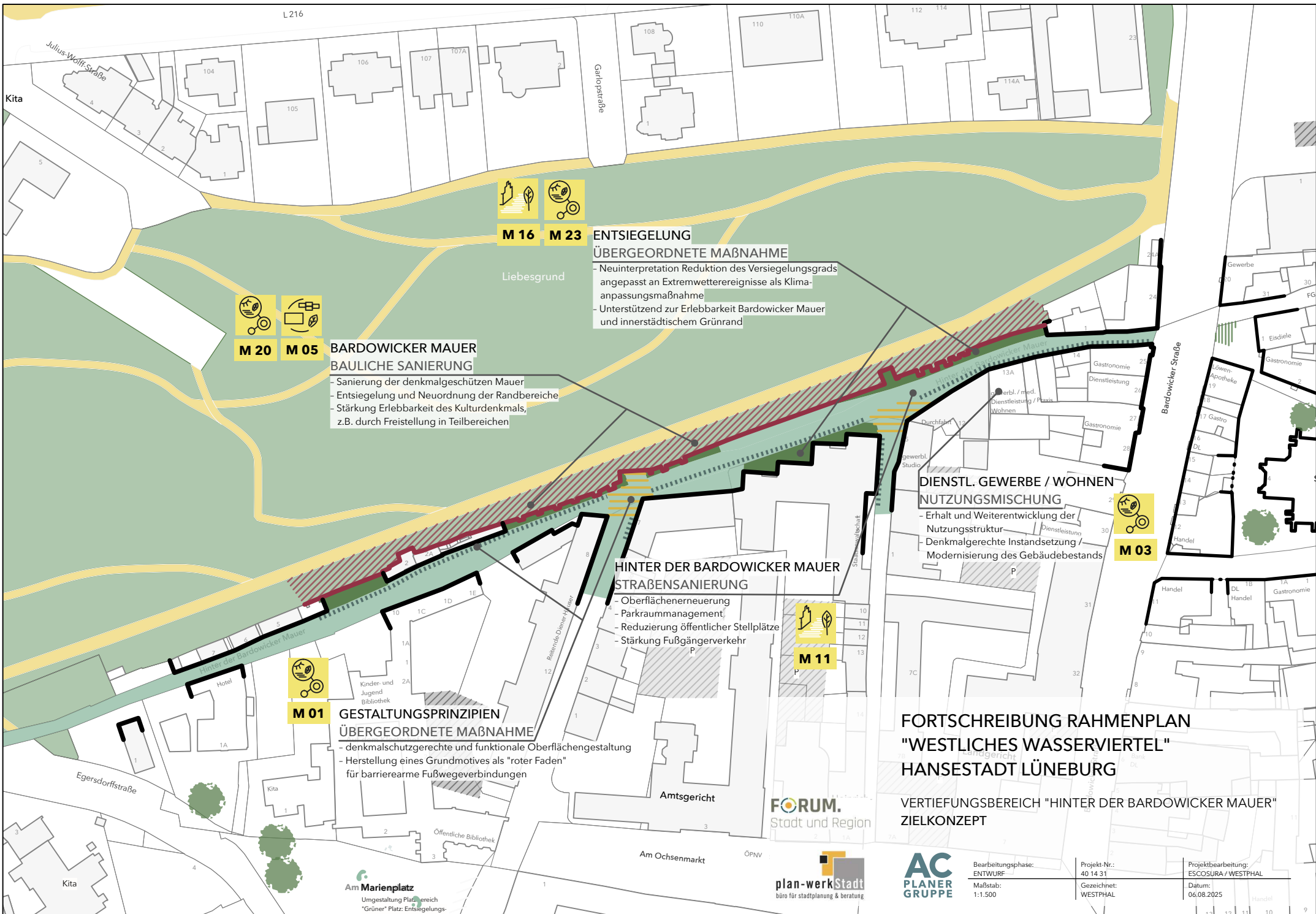
- Straßensanierung der Straße Hinter der Bardowicker Mauer im Zusammenspiel mit Umgestaltung des Straßenraums unter Berücksichtigung des denkmalgerechten Erhalts des Straßenraumprofils und der Bardowicker Mauer
- Verkehrs- und Parkraummanagement: Prüfung des Verkehrsaufkommens, der Verkehrsführung und des Parkraummanagements mit Fokus auf Anwohnerverkehre
- Reduzierung des Kfz-Parkverkehrs auf Anwohnerstellplätze in ausgewiesenen Teilbereichen entlang der Bardowicker Mauer
- Einseitige Anordnung von Stellplätzen in Schrägaufstellung für vergleichsweise mehr Stellplätze: Der Straßenraum wird nur einseitig durch die Parkverkehre geprägt. Das Element der Bardowicker Mauer kommt in den freigestellten Teilbereichen stärker zur Geltung und wird erlebbar.
- Reduzierung der Kfz-Parkverkehre durch Wegnahme von Parkstreifen und Ausweisung von erkennbaren Parkzonen
- Zonierung und Gliederung von flächigen Bereichen durch Oberflächengestaltung (z.B. Materialwechsel)
- Herstellung einer fußgängerfreundlichen barrierearmen Wegeverbindung im Randbereich als einheitliches Gestaltungsmotiv roter Faden „Barrierearmut“. Dieser soll im gesamten Wasserviertel erkennbar sein.
- Ergänzung um stärker entsiegelte Bereiche; Prüfung von weiteren möglichen Klimaanpassungsmaßnahmen

Bardowicker Mauer

- Ertüchtigung und Freistellung der Bardowicker Mauer unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Belange
- Freistellung in „interessanten“ Teilbereichen: Wegnahme der Kfz-Stellplätze in diesen Teilbereichen, Ergänzung um stärker entsiegelte Bereiche
- Stärkung der Erlebbarkeit der Bardowicker Mauer aus dem Straßenraum heraus:
 - erkennbare fußgängerfreundliche Wegführung straßenseitig gegenüber der Bardowicker Mauer (Blickbeziehung)
 - Aufwertung des Mauerumfeld durch Herausbildung von Teilbereichen (Parken, Entsiegelung, Außenraumbespielung)
 - Entsiegelung in den Randbereichen; abschnittsweise Bespielung/ Nutzung z.B. durch Maßnahmen Essbare Stadt, Aufenthaltsmöglichkeit wie Grüne Oase oder multifunktionale Sitz- und Spielelemente o.ä.

Perspektivische Darstellung: Bardowicker Mauer mit entsiegelten Randstreifen als Aufenthaltsbereich mit multifunktionalen Spiel- und Sitzgelegenheiten





FORTSCHREIBUNG RAHMENPLAN "WESTLICHES WASSERVIERTEL" HANSESTADT LÜNEBURG

Liebesgrund

- Ertüchtigung und Freistellung Bardowicker Mauer unter Berücksichtigung Denkmalschutz
- Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen am Innenstadtrand
- Erlebbarkeit durch Bepflanzung Essbare Stadt, Grüne Oasen, ggf. multifunktionale Sitz- / Spielelemente

- Verbindung zwischen "Hinter der Bardowicker Mauer" bis "Bei der St. Nikolai-Kirche"
- Durchgängigkeit über einheitliches Gestaltungsmotiv Roter Faden "Barrierearmut"

optional:
Öffnung Tor Bardowicker Mauer zum Liebesgrund

- Ertüchtigung und Freistellung Bardowicker Mauer unter Berücksichtigung Denkmalschutz

- Parkraumkonzept mit Parkraummanagement
- Neuordnung und Reduzierung öffentl. STP
- Schrägaufstellung 15 STP

Einheitliches Gestaltungsmotiv roter Faden "Barrierearmut"

- Lenkung Kfz Verkehr
- Fokus Anwohnerverkehre
- Aufstellung Verkehrskonzept

- Längsaufstellung 8 STP
- Parkraummanagement

Kinder- und Jugend Bibliothek

Auf dem Klosterhof

Kita

Amtsgericht

FORUM.
Stadt und Region

plan-werkStadt
büro für stadtplanung & beratung

FORTSCHREIBUNG RAHMENPLAN "WESTLICHES WASSERVIERTEL" HANSESTADT LÜNEBURG

VERTIEFUNGSBEREICH "HINTER DER BARDOWICKER MAUER"
DETAILPLAN

Bearbeitungsphase:
ENTWURF
Maßstab:
1:750

Projekt-Nr.:
40 14 31
Gezeichnet:
WESTPHAL

Projektbearbeitung:
ESCOSURA / WESTPHAL
Datum:
06.08.2025

AC
PLANNER
GRUPPE