

Sanierungsgebiet Eldagsen „Innenstadt“

- Satzung über die förmliche Festlegung -

Erläuterungen und Gründe zur förmlichen Festlegung

1. Vorbemerkung

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über die Sanierungssatzung hat die Stadt Springe auch eine Entscheidung über die Art des Sanierungsverfahrens - entweder das umfassende oder das vereinfachte Verfahren - zu treffen.

Die vorliegenden Ausführungen stellen die Grundlage über den Satzungsbeschluss der Stadt Springe gemäß § 142 Abs. 1 BauGB über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

„Innenstadt - Eldagsen“

dar.

2. Vorbereitende Untersuchungen

Der Rat der Stadt Springe hat in seiner Sitzung am 18.10.2007 beschlossen, für den Bereich der Innenstadt von Eldagsen „Vorbereitende Untersuchungen“ gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Die vorbereitenden Untersuchungen im Sinne des BauGB wurden in den Jahren 2007 und 2008 durchgeführt und die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm beantragt.

Die erste öffentliche Bürgerversammlung mit Vortrag und Diskussion zu den Vorbereitenden Untersuchungen fand im Juli 2007 statt, ein Werkstattgespräch zur Innenstadtsanierung mit Bürgern und sog. „Schlüsselpersonen“ sowie Fachbehörden fand am 27.02.2008 statt. In Einzelgesprächen und durch Fragebogenaktionen wurden die Bürgerinnen/Bürger von Eldagsen intensiv eingebunden. In einem Arbeitskreisgespräch mit Bewohnern aus Eldagsen am 17.03.08 wurden insbesondere die strukturellen Probleme hinsichtlich der demografischen Entwicklung erörtert.

Die örtlichen Erhebungen wurden in den Monaten Januar bis März 2008 vorgenommen.

Die Voruntersuchungen ergaben, dass im Untersuchungsgebiet insgesamt erheblicher Handlungsbedarf zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände besteht. Zur Umsetzung der im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchung aufgezeigten Sanierungsziele bedarf es der Städtebauförderungsmittel, da die Gemeinde und die Nutzungsberechtigten im Gebiet allein nicht in der Lage sein werden, die städtebaulichen Missstände ohne die Möglichkeiten und Voraussetzungen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gem. BauGB in absehbarer Zeit zu beheben.

Um eine ganzheitliche Durchführung zu gewährleisten, soll das künftige Sanierungsgebiet das gesamte Untersuchungsgebiet umfassen, weil alle Bereiche der Innenstadt von städtebaulichen Missständen betroffen sind.

Geografische Lage

Die Stadt Eldagsen, im Bereich des ehemaligen Landkreises Hannover, heute Region Hannover, gelegen, geht in ihrer Gründung auf das Jahr 866 zurück (erste urkundliche Erwähnung). Die Stadt gehört als Stadtteil seit der Gebietsreform im Jahr 1974 zum Stadtgebiet

der Stadt Springe. Die am Fuße des Deisters gelegene Stadt hat sich lange Zeit mit ihren überwiegend giebelständigen Gebäuden augenscheinlich erkennbar entlang der Hauptstraße, der heutigen Landesstraße, entwickelt.

Die Stadt Springe sowie Eldagsen liegen am Südwestrand der Region Hannover und grenzen hier an die Nachbarkreise Hameln-Pyrmont und Hildesheim an. Es gibt insgesamt 9 benachbarte Stadt- bzw. Gemeindegebiete.

Die Entfernung zum Oberzentrum Hannover beträgt ca. 30 km, zum Mittelzentrum Hameln ca. 25 km.

Verkehrsanbindung

Die Anbindung Springes an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die B 217 Hannover-Hameln mit direkten Anschlüssen der Stadtteile Altenhagen, Springe und Völksen, sowie über die B 3 Hannover-Hildesheim, die das Stadtgebiet im Osten tangiert. Während die Bundesstraßen als Achsen in Nord-Süd-Richtung verlaufen, queren die regional bedeutsamen Landesstraßen das Stadtgebiet in Ost-West-Richtung (L 402, L 460, L 461). Sie verbinden die Bundesstraßen miteinander und schließen die Stadtteile Bennigsen (L 460/402), Gestorf (L 460), **Eldagsen** und Alferde (L 461) an.

Weitere überörtliche Verkehrsverbindungen sind mit den vorhandenen Kreisstraßen gegeben. An den schienengebundenen öffentlichen Personenverkehr ist Springe über die Haltepunkte Bennigsen, Völksen/Eldagsen und Springe angebunden (S-Bahn-Strecke Hannover-Hameln/Paderborn).

Naturräumliche Lage

Eldagsen liegt im Teil der Stadt Springe, der dem Naturraum „Calenberger Lößbörde“ zuzuordnen ist. Dieser Bereich befindet sich nördlich des östlichen Deister-Ausläufers außerhalb des Mittelgebirges und öffnet sich nach Norden und Osten zur naturräumlichen Untereinheit der „Pattenser Ebene“. Aufgrund der überwiegenden Löß-Schwarzerden, die eine sehr hohe Bodenfruchtbarkeit besitzen, hat die landwirtschaftliche Nutzung das Landschaftsbild um die Stadt geprägt - und auch das Stadtbild selbst.

Zentralörtliche Einstufung und Funktion

Das Stadtgebiet umfasst eine Fläche von 15.978 ha. Das Gebiet der Stadt gliedert sich in 12 Stadtteile. Dies sind ihrer Größe nach: Springe (Hauptort), Bennigsen, **Eldagsen**, Völksen, Gestorf, Altenhagen, Lüdersen, Alferde, Holtensen mit Kloostergut Wülfinghausen, Alvesrode, Mittelrode und Boitzum.

Der Hauptort Springe hat die Funktion eines Mittelzentrums im zentralörtlichen System nach dem Landesraumordnungsprogramm.

Eldagsen als historische Ackerbürgerstadt wurde neben Springe der zweite Schwerpunkt der Entwicklung im Bereich Wohnen, öffentliche und private Infrastruktur sowie Gewerbe. Aufgrund der deutlich schlechteren Verkehrsanbindung, verbunden mit der Randlage in der Region Hannover, verlief die Entwicklung des heutigen Stadtteiles Eldagsen insgesamt langsamer als in Springe.

Die Stadt Springe liegt im Ordnungsraum um das Oberzentrum Hannover.

Funktionen der Stadt Eldagsen im städtischen Gesamtentwicklungskontext der Stadt Springe:

- Weiterentwicklung im Rahmen der **Funktionsbestimmung als ländlich strukturierte Siedlung**,
- Übernahme einer **Entlastungs- und Ergänzungsfunktion bei der Wohnungsversorgung** für den Hauptort Springe; die Voraussetzungen hierfür sind vorhanden (Grundschulen, Turnhalle, Kindergärten, Jugendzentrum, Grundversorgung im Einzelhandel, ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Arbeitsstätten bzw. entsprechende Entwicklungsansätze sowie ÖPNV-Anbindung, Anbindung an den schienengebundenen ÖPNV über Bahnhof Völksen/Eldagsen ca. 5 km entfernt, Busverbindung),
- **Versorgungsfunktion** für benachbarte Gemeinden,
- Aufgrund der besonderen Lage der Kernstadt Springe und deren eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten (u. a. Deisternähe) ist von einem reduzierten Zeithorizont bzgl. der Siedlungsentwicklung auszugehen. Als Ausgleich werden verstärkt in den Entlastungsorten Wohnbauflächen ausgewiesen.
- Sicherung und Weiterentwicklung von Arbeitsstätten mit örtlicher und überörtlicher Arbeitsmarktfunktion, Nutzung von Gebäuden im Altstadtbereich im Zuge des Strukturwandels in der Landwirtschaft für Handwerksbetriebe, Entwicklung weiterer Gewerbeflächen.

3. Städtebauliche Missstände

Die im Untersuchungsgebiet feststellbaren städtebaulichen Missstände und Funktionsverluste betreffen alle städtebaulich und strukturell bedeutsamen Bereiche und Aufgabenfelder einer funktions- und zukunftsfähigen Innenstadt.

Die Innenstadt von Eldagsen weist insgesamt **erhebliche strukturelle Defizite** auf, gekennzeichnet durch:

- einen demografischen und wirtschaftlichen Wandel,
- Bevölkerungsrückgang in der Innenstadt,
- unzureichende Standortbedingungen für ansässiges bzw. ansiedlungsfähiges Gewerbe z. B. aufgrund beengter Situationen,
- zunehmende Leerstandsproblematik,
- unattraktive Freiräume und Wohnumfeldbedingungen,
- in Struktur und Funktion bedrohte landschaftstypische Bausubstanzen und Denkmalsubstanzen als baulich-kulturelles Erbe,
- hohen Funktions- und Attraktivitätsverlust mit gefährdeter Versorgungsfunktion des Zentrums sowie
- gestörte Ensemblebereiche in den Blöcken 02, 04-09, 10, 12 und 13, stadtbildgestalterische Mängel, Instandsetzungsbedarf durch Umbau/ Rekonstruktion und Wiederherstellung von Fassaden und somit Defizite in der Erhaltung des baulich kulturellen Erbes.

Bei den strukturellen Missständen im Untersuchungsgebiet handelt es sich überwiegend um Funktionsschwächen und Funktionsverluste. Das Gebiet ist in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Das Stadtzentrum ist unzureichend ausgestaltet, es liegt eine unausgeprägte Stadtmittensituation aufgrund fehlender Aufenthalts- und Freiraumqualitäten vor. Die Nutzungsdisposition der Bau- und Freiflächen ist in den Blöcken 01 bis 03 zu verbessern.

Es bestehen eine starke Verkehrsbelastung und Mängel in punkto ruhender und fließender Verkehr entlang der Langen Straße (Blöcke 01, 02, 04 bis 08, 12 und 13).

Ein Rückgang bzw. Verlust (ehem.) typischer Kleinstrukturen der Altstadt mit wohnstättennahen Arbeitsplätzen liegt insbesondere in den Bereichen der westlichen und östlichen Altstadt (Blöcke 04, 07, 08, 09, 12 und 13) vor.

Problembereiche bzw. fehlende Entwicklungsansätze für bestehende rückwärtige Scheunbereiche aufgrund (zunehmender) Funktionsverluste, untergenutzter bzw. leerstehender Wirtschaftsgebäude kennzeichnen die Blöcke 02, 04, 06 bis 09, 12 und 13.

Besonders eklatant ist die Brachfläche / Gewerbebrache im Block 02.

Bereiche mit Wohnumfeld-Defiziten, Bereiche mit übermäßiger Versiegelung und/oder fehlender Aufenthaltsqualität und/oder mangelhafter Grünausstattung betreffen die gesamte Altstadt abseits der Langen Straße.

Die Altstadt von Eldagsen weist folgende Substanzschwächen aus: Sanierungs- und Modernisierungsbedarf an etlichen Gebäuden, Gebäudeleerstände an stadtbildprägenden Gebäuden sowie leerstehende bzw. sanierungsbedürftige denkmalgeschützte Gebäude.

Gemengelage-Situationen in verschiedenen Blöcken sind nachteilig für das Wohnen: ungesunde Wohnverhältnisse („wenig Licht und Luft“; geringer Freiflächenanteil und hoher Versiegelungsgrad im Anschluss an Hauptbebauung).

Gemengelage-Situationen in verschiedenen Blöcken sind nachteilig für stadtkernverträgliches Gewerbe: Eine beengte Lage für etliche Betriebe, kaum Entwicklungsmöglichkeit und schlechte Standortbedingungen für Handel und Gewerbe führten zu Betriebsaufgaben im westlichen und östlichen Innenstadtgebiet.

Stadtbildmängel liegen vor aufgrund teilweise gestörter Gefüge- und gestörter Ensemblebereiche. Dies erfordert einen hohen Umbau-/ Rekonstruktionsbedarf und die Wiederherstellung von ortstypischen Fassaden zur Stadtbildgestaltung, -pflege und zur Erhaltung des baulich kulturellen Erbes.

Diese Missstände überlagern sich bzw. verstärken sich in ihren negativen Auswirkungen und sind nur im Zusammenhang lösbar.

Mit den vorhandenen Substanzschwächen der einzelnen Gebäude überlagern sich die Probleme, die durch die vorhandenen Gemengelagen in der Innenstadt bestehen. Durch die engen, stark überbauten und versiegelten Bereiche der Grundstücke entlang der Altortstraßen sind vielfach unzureichende Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegeben. Die geringen Abstände der Gebäude untereinander bewirken Verschattungen und führen zu Besonnungs- und Belüftungsproblemen in diesen Gemengelagen. Die Wohnqualität ist durch ein hohes Maß an Versiegelungen und einen unzureichenden Grün- und Freiraumanteil stark beeinträchtigt.

In diesem Zusammenhang ist es somit auch zwingend erforderlich, neben Einzelsanierungen von Gebäuden, in etlichen Blöcken durch behutsame Entkernung bessere Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse zu schaffen.

Im historischen Innenstadtbereich stehen zudem etliche Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an, die erforderlich sind, um die Substanzen zu sichern und heutigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu genügen. Denkmalgeschützte und ortsbildprägende Bausubstanz ist teilweise in ihrem Bestand gefährdet.

Im Innenstadtbereich fehlt es an ausgewogenen Mischstrukturen und Bewohnerstrukturen, u. a. sind zu wenige Familien mit Kindern vorhanden.

Es ist erforderlich, den Altbaubestand von Eldagsen instand zu setzen, zu sanieren und zu modernisieren. Hinsichtlich des „Bauens, Sanierens und Rekonstruierens im Bestand“ besteht ein umfangreicher Bedarf.

Diese Bestandssicherung trägt dazu bei, dass eine Ausnutzung innerörtlicher Baureserven erfolgt, und Ausweisungen auf der grünen Wiese in geringerem Umfang erforderlich werden. Anreize müssen geschaffen werden, dass prägende leerstehende Substanzen im Innenstadtbereich umgenutzt werden und dass mehr junge Familien in die Innenstadt ziehen.

Auch infolge des Generationenwechsels bei etlichen Gebäuden ist zu verhindern, dass vererbte Anwesen nicht weiter bewohnt werden bzw. der Wohnungsbau im Neubaugebiet bevorzugt wird. Etliche Anwesen im Innenstadtbereich werden nur von Senioren bewohnt. Dies birgt die Gefahr in sich, dass mittelfristig weitere Objekte aufgelassen werden.

Zu den vorgenannten Blöcken 01 bis 13 siehe Plan „Städtebauliche Missstände“ der Vorbereitenden Untersuchungen. Die Missstände und Defizite werden u. a. im Plan „Städtebauliche Missstände“ dargelegt und lokalisiert.

Die bisherige Entwicklung im Innenstadtbereich von Eldagsen zeigt auf, dass im Innenstadtbereich Defizite vorhanden sind. Die Untersuchungen haben ergeben, dass innerhalb des Untersuchungsgebietes Probleme im Sinne des § 136 Abs. 3 BauGB vorliegen. Die bisherigen Überlegungen zur Sanierung zeigen jedoch auf, dass auch Lösungsansätze möglich sind. Durch eine behutsame Neuordnung, aber auch durch erhaltende Erneuerung kann die Innenstadt die ihr zukommende Funktion und Anforderung besser wahrnehmen, als dieses heute der Fall ist.

Durch die städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen soll eine effektive und durchgreifende Umsetzung dieser Ziele ermöglicht werden.

4. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

„Gemäß §142 Abs. 1 Satz 2 BauGB ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets hängt weitgehend von Zweckmäßigkeitserwägungen der Gemeinde ab. Maßgebend sind die von der Gemeinde selbst festgelegten Ziele und Zwecke der Sanierung, gegebenenfalls eine städtebauliche Planung.

In das Sanierungsgebiet können auch Grundstücke einbezogen werden, auf denen keine städtebaulichen Missstände vorliegen. Andererseits brauchen nicht alle Grundstücke, auf denen Missstände oder missstandsverursachende Zustände festgestellt worden sind, in das Sanierungsgebiet aufgenommen zu werden.

Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können gemäß §142 Abs. 1 Satz 3 BauGB aus dem Sanierungsgebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden. Dies ist jedoch nicht möglich bei:

- Grundstücken, auf denen Ordnungs- oder Baumaßnahmen durchgeführt werden müssen,
- Grundstücken auf denen während der Durchführung der Sanierung bauliche oder sonstige Veränderungen verhindert werden sollen,
- Grundstücken, für die eine Verbesserung der Erschließung in Betracht kommt,
- Grundstücken, bei denen mit einer sanierungsbedingten Steigerung des Bodenwerts zu rechnen ist.

Zur Größe des Sanierungsgebiets heißt es gem. ehemaligen Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB, RdErl. d. MS v. 2.5.1988), deren Beachtung inhaltlich nach wie vor Sinn machen:

„Der Gesichtspunkt der zweckmäßigen Durchführung (§ 142 Abs. 1 Satz 2) ermächtigt die Gemeinde einerseits, das Sanierungsgebiet in räumlicher Hinsicht weit genug zu erstrecken. Er setzt der räumlichen Ausdehnung des Sanierungsgebiets aber auch Grenzen. Im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung muss die Aussicht bestehen, die Gesamtmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums (Nr. 202.9) durchzuführen.

Im Übrigen hängt es von den Verhältnissen und Zielsetzungen im Einzelfall ab, ob das Sanierungsgebiet einen kleinen oder größeren Umfang haben soll. Kleine Gebiete empfehlen sich, wenn eine totale Umstrukturierung das Ziel der Sanierung ist. Bei erhaltenden Sanierungsmaßnahmen sind größere Sanierungsgebiete in Betracht zu ziehen, gegebenenfalls auch im Hinblick auf steuerrechtliche Vergünstigungen (Nr. 233).

Maßgebend für die Größe des Sanierungsgebiets ist auch, welche Verfahrensart die Gemeinde in Betracht zieht (Nr. 203).“

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte wird der Flächenumfang des angestrebten Sanierungsgebietes für die Innenstadtsanierung gegenüber dem Flächenumfang des Untersuchungsgebietes nicht verkleinert. Im gesamten Untersuchungsgebiet ist ein Handlungsbedarf zur Beseitigung städtebaulicher Missstände vorhanden. Dieser Bedarf ist sicherlich im Zentrum und in der Oststadt größer.

Dennoch ist es erforderlich, auch in der Weststadt „Impulsprojekte“ fördern zu können und auch steuerliche Anreize zu schaffen. Alle drei Bereiche sind eng miteinander verzahnt. Einen Bereich nun ca. 10 Jahre zurückzustellen, ist auch aus städtebaulichen und sozialen Gründen schwierig und kaum vertretbar.

Mit dem angestrebten Fördervolumen wird eine ausreichende finanzielle Basis geschaffen, um genügend Impulse und Anstöße zu geben sowie eine nachhaltige Entwicklung insgesamt einzuleiten, auch wenn - wie andernorts auch - sicherlich nicht alle wünschenswerten Maßnahmen komplett umgesetzt werden können. Dennoch werden genügend Projekte auch bei der angestrebten Sanierungsgebietsgröße zur Realisierung kommen können.

Es erscheint auch nicht zweckmäßig, in Eldagsen innerhalb des historischen Innenstadtbereiches sog. „wandernde Sanierungsgebiete“ auszuweisen. Da Interessensbekundungen aus verschiedenen Bereichen vorliegen und auch die städtebaulichen Wertigkeiten und Notwendigkeiten zur Sanierung nicht nur den engsten Kernbereich betreffen, wird insgesamt ein Sanierungsgebiet „Innenstadt“ festgelegt. Es ergibt sich aus der Bündelung von Maßnahmen, die im direkten Zusammenhang stehen und nur als Gesamtmaßnahme zur Durchsetzung der Sanierungsziele führen.

Der Nachweis der städtebaulichen Mängel und die Notwendigkeit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme dargelegt. Die Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich, zügig durchführbar und finanzierbar. Sie liegen im öffentlichen Interesse, da die Gemeinde und die Nutzungsberechtigten im Gebiet allein nicht in der Lage sein werden, die städtebaulichen Missstände ohne die zu schaffenden Voraussetzungen und Möglichkeiten einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gem. BauGB in absehbarer Zeit zu beheben. Zur Verwirklichung der Ziele und der dargestellten Maßnahmen bedarf es des rechtlichen Instrumentariums des BauGB.

5. Sanierungsziele und Maßnahmen

Der Ergebnisbericht der vorbereitenden Untersuchungen definiert für die Beseitigung v. g. Mängel wesentliche Ziele für das künftige Sanierungsgebiet. Nunmehr gelten in Anlehnung an die Vorbereitende Untersuchung folgende Ziele, die im Rahmen der weiteren Planungen zu vertiefen bzw. ggf. zu modifizieren sind:

Maßnahmen und Ziele zur Stärkung der Stadtmittelfunktion, zur Strukturverbesserung und zum Denkmalschutz gem. § 164 b, Abs. 2 Nr. 1 BauGB:

- Stärkung der Zentrums- und Versorgungsfunktion der Stadtmitte für den Ort,
- Verknüpfung von Maßnahmen zur Wirtschafts-, Sozial-, Frauen-, Kultur- und Umweltpolitik (integrativer Ansatz),
- Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur, Erhaltung und Weiterentwicklung der Infrastrukturausstattung mit teilweise überörtlicher Versorgungsfunktion,
- besondere Berücksichtigung des Prinzips des Gender Mainstreaming, familienfreundliche Infrastruktur und Berücksichtigung der Bedürfnisse und Potenziale von Frauen, Männern und Familien,
- besondere Berücksichtigung der Interessen von behinderten Menschen,
- Förderung sozialer Integration und vorhandener örtlicher Potentiale (Sport, Kultur, Vereine),
- Aufstellung und Fortschreibung des Sozialplans,
- Um-, Wieder- oder Zwischennutzung von baulichen Anlagen oder Brachflächen, Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- und mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen,
- Erhaltung der prägenden historischen Stadtstruktur mit gemischter Nutzung des alten Ortskerns, insbesondere im Hinblick auf den Strukturwandel der Landwirtschaft,
- Verbesserung der Stadtökologie und Umweltqualität, insbesondere in Bezug auf versiegelte Fläche, Bekämpfung der Folgen des Klimawandels, Energieeinsparung, Ressourcenschutz,
- Erhaltung, Pflege und Entwicklung zusammenhängender Grünräume und Ortsrandbereiche entlang der Bachläufe mit wichtiger Vernetzungsfunktion zur freien Landschaft,
- Bündelungseffekte durch Maßnahmenabstimmung und Steuerungsfunktion innerhalb einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach BauGB,
- Anschubwirkung und Investitions-Anreize durch gezielt eingesetzte Fördermittel,
- Akquirierung zusätzlicher privater Finanzierungsmittel,
- Synergieeffekte mit anderen Förderprogrammen,
- Städtebauliche Rahmenplanung, Studien und Gutachten, Anpassung der Bauleitplanung und
- Stadtmarketing und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften.

A. Profilierung und Standortaufwertung des öffentlichen Raumes

I. Stadtmitte - Umgestaltung des Altstadtzentrums (Mittelstadt)

Maßnahme 1.1:

Umgestaltung bzw. Aufwertung und Herausbildung eines attraktiven Stadtmittelpunktes um Marktplatz-Kirchhof bzw. Kirchumfeld, Herstellung eines Stadtmittelencharakters

Maßnahme 1.2:

Umgestaltung der „Zentrums“-Altstadtstraßen (Pfarrstraße, Lindenbergsstraße, Hinter der Post)

Maßnahme 1.3:

Umgestaltung der Marktstraße

Maßnahme 1.4:

Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen und Verkehrsberuhigung der Straße „Am Wöhlbach“

II. Umgestaltung der Seitenräume der Lange Straße

Maßnahme 2.1:

Umgestaltung und Aufwertung der Seitenräume entlang der Langen Straße, Querungshilfen

Maßnahme 2.2:

Umgestaltung und Aufwertung wichtiger Eingangssituationen, ehemaliger Stadttore (Oberes und unteres Stadttor mit Brückensituation)

III. Umgestaltung und Aufwertung weiterer Altstadtstraßen

Maßnahme 3.1:

Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen, Verkehrsberuhigung mit Platzgestaltung der Wallstraße

Maßnahme 3.2:

Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen, Verkehrsberuhigung der Knick- und Klosterstraße

Maßnahme 3.3:

Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen, Verkehrsberuhigung der Straße „Am Wöhlbach“

Maßnahme 3.4:

Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen, Verkehrsberuhigung mit Platzgestaltung der Brückenstraße

Maßnahme 3.5:

Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen, Verkehrsberuhigung der Straße „Am Gehlenbach“

Sonstige Maßnahmen:

ggf. noch Straße „Zur Barenburg“ und Triftstraße

IV. Umgestaltung und Aufwertung der Bereiche entlang der Gewässer

Maßnahme 4.1:

Umgestaltung, Wohnumfeldmaßnahmen des Bereiches „Am Namenlosen Knicke“ unter Einbeziehung der Situation am Gewässer „Neuer Gehlenbach“

Maßnahme 4.2:

Renaturierung, Gestaltung der Grünanlage und der Fußwegeverbindung entlang des Gewässers „Neuer Gehlenbach“

Maßnahme 4.3:

Renaturierung, Gestaltung der Fußwegeverbindung entlang des Gewässers am südlichen Altstadtrand

B. Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden - Anpassung und Neuordnung der engen Blockstrukturen zur Herstellung nachhaltiger zukunftsfähiger städtebaulicher Strukturen

V. Wichtige Einzelaspekte zu den Blöcken und Bereichen

Maßnahme 5.1:

Sanierung wertvoller denkmalgeschützter und stadtbildtypischer Gebäude, behutsame Entkernung in den Gemengelagen entlang der Pfarrstraße

Maßnahme 5.2:

Städtebauliches Neuordnungskonzept, Neuordnung der rückwärtigen Bereiche, Revitalisierung der Brachflächen als Zentrum für Dienstleistung, Einzelhandel, Versorgung und Wohnen

Maßnahme 5.3:

Sanierung bzw. Erhaltung des hohen Denkmalbestandes (Paterhof, ehem. Kloster, ehem. Unterpfarre)

VI. Durchgreifende Blockentwicklungen

Maßnahme 6.1:

Blockentwicklungen in der Oststadt mit besonders hohem Bedarf an:

- umfangreicher Neuordnung, Umgestaltung,
- sehr bedeutenden Einzelmaßnahmen zur Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden, Leerstands-beseitigung mit teilweise Maßnahmen zum Denkmalschutz,
- Ensembleerhaltung und Rekonstruktionen.

Maßnahme 6.2:

Blockentwicklungen in den Blöcken in der Weststadt entlang der Langen Straße mit mittlerem Bedarf an:

- Neuordnung, Umgestaltung,
- bedeutenden Einzelmaßnahmen zur Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden, Leerstands-beseitigung,
- Ensembleerhaltung und Rekonstruktionen.

Ziele der Blocksanierungen:

- behutsame Gemengelagenbereinigung mit Abriss verzichtbarer Bausubstanzen zur Verbesserung der Wohn- bzw. Standortbedingungen (auch für Gewerbe) bzw. im Einzelfall sinnvolle bauliche Ergänzungen,
- Entwicklung jeweils mit positiver Nutzungsvielfalt – Schaffung altstadtgerechter Funktionsräume und Blockbereiche als Quartiere zum Wohnen und Arbeiten unter Berücksichtigung der Interessen vorhandener Landwirtschaftsbetriebe,
- Sanierung der stadtbildprägenden Vordergebäude, Umnutzung der rückwärtigen Bereiche mit hohen Wohnumfeld- und Hofqualitäten, im Idealfall Mischnutzungen von Wohnen und wohnverträglichem Einzelhandel, Läden, Büros, Dienstleistungen und (Klein-) Handwerk,
- Maßnahmenbündel mit Zielen der Freiraumplanung/Wohnumfeldgestaltung,
- Umbau historischer Anwesen für kleine Wohnungen (Haushaltsgründer, Alleinerziehende, Alleinwohnende etc.), altengerechte Wohnungen ggf. mit angeschlossenem Betreuungsangebot, Wohnbereichen für neue soziale Ansprüche (Mehrgenerationenhäuser, Gemeinschaftswohnen, ökologische Bauweisen in historischen Gebäuden etc.) und
- Maßnahmenbündel mit Zielen der Freiraumplanung/Wohnumfeldgestaltung.

C. Gebäudemaßnahmen und Stadtbildpflege Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung)

Unter diesen Aspekt fallen:

- Instandsetzungen, Sanierungen, Modernisierungen und Rekonstruktionen von etlichen historisch wertvollen Gebäuden (s. Pläne „Stadtbildqualitäten/städtebauliche Missstände“),
- Erhaltung des Denkmal- und des hohen und umfangreichen stadtbildprägenden Gebäudebestandes aus über 4 Jahrhunderten Bau- und Stadtgeschichte,
- Maßnahmen zur Stadtbildpflege, Wiederherstellung der Ensemblewirkung durch Rekonstruktionen in verschiedenen Bereichen,
- Maßnahmen zur Energieeinsparung an Altbausubstanzen unter Wahrung des stadtbildtypischen Erscheinungsbildes sowie
- Die Gebäudegestaltung auf Grundlage eines örtlichen Gestaltungsleitbildes.

6. Erfordernisse der Anwendung des besonderen Bodenrechts gemäß §§ 152 bis 156 BauGB

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen erkannten städtebaulichen Mängel und die daraus resultierenden Neuordnungs- und Modernisierungsmaßnahmen bedeuten in vielen Fällen Eingriffe in bestehende städtebauliche Zusammenhänge und führen teilweise zu Veränderungen innerhalb der Innenstadt. Die Entflechtung entstehender Nutzungskonflikte, die Entwicklung von Freiflächen und die Umgestaltung von Verkehrsanlagen sind in ihrer Größenordnung geeignet, die bestehenden Bodenwerte zu beeinflussen.

Aus diesen Kriterien und den von der Stadt Springe verfolgten Sanierungsabsichten folgt, dass es sich nicht um eine auf die Erhaltung des derzeitigen Zustandes gerichtete Sanierung handelt, sondern um eine die Innenstadt wesentlich verbessernde Sanierung. Die Sanierung schließt Ordnungs-, Bau- und Erschließungsmaßnahmen innerhalb der Innenstadt ein und wertet diese so auf, dass diese in der Lage ist, entsprechend den städtebaulichen Planungen den zugewiesenen Aufgaben nachzukommen.

Aus diesem Grund sind sanierungsbedingte Wertsteigerungen im Sanierungsgebiet zumindest in Teilbereichen zu erwarten. Die Gemeinde wählt deshalb das umfassende Sanierungsverfahren (Anwendung der §§ 152 bis 156 BauGB), um

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

Die Sanierungsziele und die städtebaulichen Neuordnungsvorstellungen sowie die daraus entwickelten Sanierungsmaßnahmen sind unter gerechter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gemäß § 136 Abs. 4 BauGB erstellt worden.

7. Behördenbeteiligung/Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen wurde eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Wenn sich im weiteren Sanierungsverfahren die Notwendigkeit zur weiteren Planungsvorbereitung ergibt, an der die Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange zu beteiligen sind, so

wird dem jeweils Betroffenen weiterhin Gelegenheit gegeben, sich an der weiteren Entscheidungsvorbereitung zu beteiligen.

8. Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Von Beginn an legt die Stadt Springe besonderen Wert auf die Einbeziehung der Bürgerinnen und Bürger zur Innenstadtsanierung in Eldagsen.

Neben einer öffentlichen Bürgerversammlung mit Vortrag und Diskussion zu den Vorbereitenden Untersuchungen fand ein Werkstattgespräch zur Stadtentwicklung mit Bürgern und sog. „Schlüsselpersonen“ statt.

Ferner wurde sich mit einer Fragebogenaktion an die Bürgerinnen/Bürger und Gewerbetreibenden gewandt, auch um die Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger auszuloten.

Im Zuge des weiteren Verfahrens werden die Bürgerinnen/Bürger und lokalen Akteure der Stadt Eldagsen weiterhin intensiv informiert, beteiligt und eingebunden.

Springe, 21.07.2009

Stadt Springe
Der Bürgermeister

gez. Hische