

11.03.2019

Beschlussvorlage Nr. 2019/061

öffentlich

Bezugsvorlage Nr.

**Integriertes Innenstadtentwicklungskonzept (InSEK) und Vorbereitende Untersuchung (VU) gemäß § 141 BauGB
- Einleitungsbeschluss**

Gremium	Sitzung am	TOP	Beschluss		Stimmen			
			Vor- schlag	abwei- chend	einst.	Ja	Nein	Enth.
Ortsrat der Ortschaft Neu- stadt a. Rbge.	25.03.2019 -							
Umwelt- und Stadtentwick- lungsausschuss	25.03.2019 -							
Verwaltungsausschuss	01.04.2019 -							
Rat	04.04.2019 -							

Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die themenbezogenen Zielkonzepte der Handlungsfelder zu einem integrierten Innenstadtentwicklungskonzept (InSEK) zusammenzuführen und parallel die Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zu beauftragen und einzuleiten.
2. Die Vorbereitende Untersuchung (VU) zur integrierten Innenstadtentwicklung der Kernstadt Neustadt a. Rbge. ist gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen ist eine Maßnahmenliste zu entwickeln und Kostenschätzungen für die Maßnahmen zu erarbeiten, um dafür Anträge auf Zuschüsse und Fördermittel bei den jeweils zuständigen Mittelgebern zu stellen. Zielstellungen der Maßnahmen sind die Beseitigung der städtebaulichen Missstände und die Herstellung bzw. Verbesserung der städtebaulichen Funktionalitäten im Untersuchungsgebiet.
3. Die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger gemäß §§ 137 bis 139 BauGB ist durchzuführen.
4. Die räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ergibt sich aus dem Bild 2 der Vorlage Nr. 2019/061.

Anlass und Ziele

Die anstehenden städtebaulichen, planerischen und baulichen Veränderungen durch mehrere Großbauprojekte in der Innenstadt machen es erforderlich, die damit verbundene Gesamtentwicklung der Innenstadt in den jeweiligen Nutzungssektoren zu analysieren und Entwicklungsziele zu definieren, um die Veränderungen dahingehend regulieren oder steuern zu können. Die Erstellung des integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes (InSEK) und die Durchführung Vorbereitender Untersuchungen (VU) sind Voraussetzung für die Beantragung der Aufnahme in die Städtebauförderung des Bundes und der Länder beim Land Niedersachsen und für die Beantragung von Fördermitteln für die daraus folgenden konkreten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.

Finanzielle Auswirkungen

Haushaltsjahr: 2019

Produkt/Investitionsnummer: 1110650132		
	einmalig	jährlich
Ertrag/Einzahlung	EUR	EUR
Aufwand/Auszahlung	12.500 EUR	EUR
Saldo	EUR	EUR

Begründung

0. Inhalt

1. Historie
2. Anforderungen der Fördermittelgeber
3. Rechtsgrundlagen gemäß Baugesetzbuch
4. Vorbereitung und Durchführung des förmlichen Verfahrens
 - 4.1 Voruntersuchungen, Gutachten, Arbeitskreise und Workshops
 - 4.2 Vorbereitende Untersuchung und Maßnahmenkatalog
 - 4.3 Kostenschätzungen zu den Maßnahmen
 - 4.4 Information und Beteiligung der Öffentlichkeit und der Aufgabenträger
5. Das integrierte Innenstadtentwicklungskonzept (InSEK) und seine Handlungsfelder
6. Festlegung des Sanierungsgebietes
7. Beschluss der Sanierungssatzung und Antrag zur Aufnahme ins Förderprogramm

1. Historie

In der Innenstadt der Neustädter Kernstadt reihen sich in den vergangenen 10 Jahren immer mehr Transformations- und Entwicklungsbausteine infolge von Geschäftsaufgaben oder Immobilienverkäufen aneinander. So wurden oder werden folgende Immobilien aufgegeben, einige seitens der Stadt erworben und mehrere Gebäude bereits abgerissen oder einer neuen Nutzung zugeführt:

- der alte ZOB und der Bahnhofvorplatz
- Wunstorfer Straße 4 – 10
- Orientierungsstufe Süd
- Kaufhaus Marktstraße 26/27
- Lindenstraße 3 und 5
- Wunstorfer Straße 1
- Schäfergasse 1
- Marktstraße 21 (ehemaliges Hotel)
- Lindenstraße 15/17 (bisherige Feuerwehr)
- Marktstraße 5
- Marktstraße 12
- Marktstraße 26/27
- Marktstraße 21

Hinzu kamen die bevorstehenden Verlagerungen der Stadtbibliothek und der Volkshochschule Hannover-Land. Insbesondere in den Jahren 2013 bis 2015 wurde durch einige Geschäftsaufgaben und Umnutzungen deutlich, dass die **konzeptionelle Betrachtung des gesamten Entwicklungsbereiches** erforderlich ist.

Daher wurde im Frühjahr 2015 für den Bereich zwischen Bahnhof im Westen, Marktstraße im Norden, Entenfang im Osten und Herzog-Erich-Allee im Süden das **Entwicklungskonzept Marktstraße-Süd** verwaltungsintern erarbeitet. Anschließend wurde das Konzept in vielen internen Runden, politischen Gremien und Parteien, aber auch in den Wirtschaftsverbänden und von den gesellschaftlichen Akteuren intensiv geprüft und diskutiert. Nach gutachterlicher Varianten-, Bedarfs- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung im Jahre 2016 wurde im Januar 2017 entschieden, die südliche Innenstadt auf der Grundlage des Entwicklungskonzeptes Marktstraße-Süd voranzutreiben. Gleichzeitig wurde klar, dass dazu ein **integriertes Innenstadtentwicklungskonzept** erarbeitet werden muss, um die Auswirkungen der Vorhaben auf das nähere und weitere Umfeld in den verschiedenen Handlungsfeldern zu analysieren und die Entwicklung regulieren oder steuern zu können.

Dazu wurde das Planungsbüro plan zwei aus Hannover beauftragt, die Bestandsaufnahme für das integrierte Innenstadtentwicklungskonzept zu erarbeiten. In der Folge wurden die ersten Arbeitsgespräche und Workshops mit Planern, Bürgern und einem Arbeitskreis durchgeführt, um die Bestandsaufnahme vorzustellen und erste Entwicklungsideen zu erfassen.

Die Bestandsaufnahme zum **integrierten Innenstadtentwicklungskonzept** hat gezeigt, dass es sowohl im Entwicklungsbereich Marktstraße-Süd als auch in anderen Bereichen des Untersuchungsgebietes städtebauliche Missstände und Disfunktionalitäten gibt, also erheblicher Sanierungsbedarf vorliegt.

Und es wurde nach Gesprächen mit verschiedenen Fördermittelgebern klar, dass auf der Grundlage des integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes und einer daraus entwickelten förmlichen Sanierungssatzung für einige konkrete Maßnahmen auch Fördermittel oder sogar Zuschüsse akquiriert werden können.

2. Förderprogramme und Anforderungen der Fördermittelgeber

Es gibt für die Vorhaben und Entwicklungsmaßnahmen der südlichen Innenstadt mehrere mögliche Förderprogramme:

- **Programm aktive Stadt- und Ortsteilzentren (siehe Bild 1, „Voraussetzungen und Rahmenbedingungen von Finanzhilfen aus dem Zentrenprogramm“)**

Fördervoraussetzung ist ein aktuelles, unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind. Die Basis für einen integrierten Entwicklungsansatz in Innenstädten und Stadtteilzentren liefert eine fundierte Bestandsanalyse mit darauf aufbauenden Handlungsstrategien, Handlungsprioritäten und darauf aufbauendem Finanzierungsplan. Auf der Grundlage des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist das Fördergebiet durch Beschluss der Gemeinde räumlich abzugrenzen. Die räumliche Abgrenzung kann auch als Sanierungsgebiet nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB), oder als Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB erfolgen. Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept sollte regelmäßig fortgeschrieben werden.

Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Gewährung von Finanzhilfen aus dem Zentrenprogramm

Die Verwaltungsvereinbarung (VV) zur Städtebauförderung von Bund und Ländern zeigt in der Präambel Querschnittsaufgaben der Städtebauförderung auf und benennt in Artikel 7 Voraussetzungen und Fördertatbestände für die Gewährung von Finanzhilfen aus dem Zentrenprogramm.

W Städtebauförderung: Präambel (Auszug)

(...) Die Stadtquartiere sollen unter Berücksichtigung des Klimaschutzes und der Klimaänderung an die Bedürfnisse der Bürgerinnen und Bürger angepasst werden, insbesondere der Familien beziehungsweise der Haushalte mit Kindern und der älteren Menschen. Das umfasst auch die Ausstattung mit Gemeinbedarfseinrichtungen, Spielplätzen und Sportstätten im Rahmen der integrierten Stadtentwicklung.

Bund und Länder unterstreichen dabei die Bedeutung von Grün- und Freiräumen in den Städten und Gemeinden für den Umwelt-, Klima- und Ressourcenschutz, die biologische Vielfalt, die Gesundheit und den sozialen Zusammenhalt in Stadtquartieren. Sie bekräftigen das Ziel der energetischen Erneuerung in den Quartieren sowie die besonderen Möglichkeiten der Städtebauförderung, öffentliche Räume und Gebäude sowie das Wohnumfeld barrierefrei beziehungsweise barrierearm zu gestalten, Infrastrukturen bedarfsgerecht anzupassen und damit die Städte und Gemeinden für alle Bevölkerungsgruppen lebenswert und nutzbar zu erhalten. (...)

W Städtebauförderung 2017, Artikel 7: Förderung von Aktiven Stadt- und Ortsteilzentren

(1) Die Finanzhilfen des Bundes zur Förderung von "Aktiven Stadt- und Ortsteilzentren" sind bestimmt für die Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind. Sie werden eingesetzt zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben.

(2) Das Fördergebiet ist räumlich abzugrenzen. Die räumliche Abgrenzung kann als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, städtebaulicher Entwicklungsbereich nach § 165 BauGB, Erhaltungsgebiet nach § 172 BauGB, Maßnahmegebiet nach § 171b, § 171e oder § 171f BauGB, Untersuchungsgebiet nach § 141 BauGB oder durch Beschluss der Gemeinde erfolgen. Fördervoraussetzung ist ein unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger erstelltes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept, in dem Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet dargestellt sind. Das Entwicklungskonzept ist in ein gegebenfalls bereits vorhandenes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten, die Aktualität des Entwicklungskonzepts ist sicherzustellen.

(3) Die Fördermittel können eingesetzt werden für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung, insbesondere für

- Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung (Fortschreibung) der integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte,
- Aufwertung des öffentlichen Raums (Straßen, Wege, Plätze, quartiersverträgliche Mobilität),
- Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung),
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung,
- Quartiers- bzw. Citymanagement und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften,
- die Umsetzung von Grün- und Freiräumen sowie Maßnahmen der Barrierearmut bzw. -freiheit,
- die Beteiligung und Mitwirkung von Bürgerinnen und Bürgern (auch "Tag der Städtebauförderung"), Leistungen Beauftragter.

Quelle: Verwaltungsvereinbarung (VV) Städtebauförderung 2017

Bild 1: Voraussetzungen und Rahmenbedingungen für die Gewährung von Finanzhilfen aus dem Zentrenprogramm

• Programm Zukunft Stadtgrün

Gefördert werden einzelne Vorhaben auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme, die als städtebauliche Erneuerungsmaßnahme (§§ 136 bis 164 und 171a bis 171e BauGB) durchgeführt wird.

Im Einzelnen sind insbesondere investive Vorhaben förderfähig, die die Aufwertung und Qualifizierung des öffentlichen Raumes, des Wohnumfeldes, von Grün- und Freiräumen sowie die Instandsetzung, Erweiterung und Modernisierung von Gebäuden und öffentlicher Infrastruktur des Quartiers im Rahmen von quartiersbezogenen Stadtgrünmaßnahmen, die Herstellung multifunktionaler Grün- und Freiflächen von ökologischer, sozialer und städtebaulicher Bedeutung, die Vernetzung von Grün- und Freiräumen, Bau- und Ordnungsmaßnahmen auf

Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden einschließlich Nachnutzung und Zwischennutzung durch Grün- und Freiflächen, oder Maßnahmen der Barrierearmut bzw. –freiheit betreffen.

- **Programm Energetische Stadtsanierung – integrierte Quartierskonzepte**

Mit diesem Programm sollen integrierte Quartierskonzepte entwickelt und umgesetzt werden. Ziel ist die Steigerung der Energieeffizienz der Gebäude und der Infrastruktur, insbesondere zur Wärmeversorgung. Integrative Quartierskonzepte zeigen unter Beachtung aller anderen relevanten städtebaulichen, denkmalpflegerischen, baukulturellen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Aspekte auf, welche technischen und wirtschaftlichen Energieeinsparpotenziale im Quartier bestehen. Sie erläutern auch, welche Maßnahmen zur kurz-, mittel- und langfristigen Reduzierung der CO₂-Emission ergriffen werden können. Ein Quartier sind mehrere flächenmäßig zusammenhängende private und/oder öffentliche Gebäude. Dazu zählt auch die öffentliche Infrastruktur unterhalb der Stadtteilgröße, insbesondere in städtebaulichen Sanierungsgebieten und anderen Gebieten der Städtebauförderung.

- **Programm Energieeinsparung und Energieeffizienz bei öffentlichen Trägern sowie Kultureinrichtungen**

Gefördert werden hier per Zuschuss von bis zu 50 % der förderfähigen Kosten (höchstens jedoch 1 Mio. EUR) Kommunen und andere juristische Personen des öffentlichen Rechts, gemeinnützige Organisationen, soziale und gesundheitliche Einrichtungen, Kultureinrichtungen, sowie Personen des Privatrechts in den Fällen, in denen sich die öffentliche Hand einer privaten Rechtsform bedient. Die Förderung erfolgt für Investitionen in die energetische Sanierung oder den Neubau von Nichtwohngebäuden, einschließlich Sanierung oder Neuanschaffung von Anlagen, die der energetischen Versorgung vorgenannter Gebäude dienen, die Speicherung Erneuerbarer Energien am Ort ihrer Entstehung und die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung von Wärme aus regenerativer Energie inklusive der Errichtung von Wärmenetzen einschließlich der dazugehörigen Erstellung von Wärmekonzepten. Voraussetzung ist die Vorlage eines Gutachtens eines nach DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen mit der besonderen Sachkunde auf dem Gebiet der Energieeffizienz und der erneuerbaren Energien.

Weitere Fördermöglichkeiten werden gesucht und im Laufe der Erarbeitung in Abstimmung mit dem beauftragten Planungsbüro geprüft.

3. Rechtsgrundlagen gemäß Baugesetzbuch

Für die Förderung ist die Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinie) auf Basis des § 164 des Baugesetzbuches und die Landeshausordnungsmaßgebend. Um Fördermittel beantragen zu können, muss die **Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm** des Landes Niedersachsen beim Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser beantragt werden. Voraussetzung für eine erfolgreiche **Mittelbeantragung** ist, dass die Maßnahmen, für die Fördermittel beantragt werden, in einer **Vorbereitenden Untersuchung (VU)** als Maßnahme zur Verbesserung oder Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes identifiziert sind und eine Kostenschätzung dafür erstellt wurde. Grundlage der VU wiederum muss ein **integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)** sein, um zu belegen, dass die Maßnahmen in ein **städtetbauliches Gesamtentwicklungskonzept** eingebettet sind.

Daher muss das Fördergebiet, in dem die Maßnahmen liegen, räumlich abgegrenzt sein, und durch **Ratsbeschluss** gemäß Baugesetzbuch als Untersuchungsgebiet nach § 141 bzw. schließlich als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB festgelegt werden.

Die Sanierung kann grundsätzlich als vereinfachtes Verfahren oder als vollständiges Verfahren durchgeführt werden. Welches Verfahren hier besser geeignet ist und angewendet werden soll ergibt sich im Laufe der VU.

In dem Ratsbeschluss sind auch die Ziele des Entwicklungskonzeptes und der Maßnahmen zu benennen. Die **betroffenen Bürger** des Fördergebietes sind gemäß §§ 137 des Baugesetzbuches frühzeitig zu **informieren** und zur **Mitwirkung** aufzufordern und die **öffentlichen Aufgabenträger sind gemäß § 139 BauGB zu beteiligen** und sollen mitwirken.

Die vorstehenden Punkte werden mit dieser Vorlage explizit zum Beschluss vorgelegt.

4. Vorbereitung und Durchführung des förmlichen Verfahrens

4.1 Voruntersuchungen, Gutachten, Arbeitskreise und Workshops

Die Vorbereitung des förmlichen Verfahrens umfasst alle konzeptionellen Voruntersuchungen und das daraus

folgende integrierte Innenstadtentwicklungskonzept. Einbezogen werden u. a.

- die Varianten- und Wirtschaftlichkeitsuntersuchung zum Rathausstandort und die daraus folgenden Entscheidungen zum Rathausneubau am Standort Marktstraße-Süd
- die städtebaulichen Rahmenseetzungen zum Standort Wunstorfer Straße 4 – 10
- die Bedarfsabfrage für Einzelhandelsnutzungen im Bereich der südlichen Marktstraße
- das Einzelhandelskonzept mit aktuellen Ergänzungen
- das Verkehrskonzept aus 2014 mit Einbahnstraßensystem und Aufhebung der höhengleichen Bahnübergänge
- die Stärken- und Schwächenanalyse im Rahmen der Erarbeitung des InSEK
- das Bedarfsgutachten zum Beherbergungsgewerbe
- die Protokolle der Arbeitskreise und Workshops zur Innenstadtentwicklung

4.2 Vorbereitende Untersuchung mit Maßnahmenkatalog

Ziel der vorbereitenden Untersuchungen ist es, die Voraussetzungen für die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme im betreffenden Gebiet festzustellen. Die Vorbereitenden Untersuchungen umfassen u.a. folgende Bausteine:

- Begründung des Erfordernisses der städtebaulichen Gesamtmaßnahme.
- Verfahrensrechtliche Abwägungen und Durchführbarkeit der Sanierung
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes
- Erhebung der Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer
- Darstellung der Ziele zur Entwicklung des Untersuchungsbereiches im Hinblick auf funktionale und städtebauliche Stabilisierung (Sanierungsziele).

4.3 Kostenschätzungen zu den Maßnahmen

Um die Finanzhilfen für jede einzelne Maßnahme beantragen zu können, müssen diese benannt, beschrieben und die Kosten möglichst realistisch geschätzt werden. Nach Durchführung der Maßnahmen sind die entsprechenden Nachweise über die Verwendung der Mittel zu führen.

4.4 Beteiligung und Mitwirkung der betroffenen Bürger und der Aufgabenträger

Die durch das Baugesetzbuch vorgegebene Beteiligung und Mitwirkung der betroffenen Bürger wird zum einen durch Informationsveranstaltungen und Einzelgespräche mit Eigentümern, Mietern, Pächtern sichergestellt. Zusätzlich werden Arbeitsgruppen unter Beteiligung von Betroffenen gebildet und ein Pakt für die Innenstadt wurde bereits begründet.

Die Aufgabenträger werden gemäß BauGB am Entwicklungsprozess beteiligt und zur Mitwirkung und Stellungnahme aufgefordert. Sie erhalten auch die Möglichkeit, an den Arbeitsgruppen teilzunehmen.

5. Das integrierte Innenstadtentwicklungskonzept (InSEK) und seine Handlungsfelder

5.0 Entwicklungskonzept Marktstraße-Süd, Rathausneubau, NeuStadtTor und weitere Projekte

Das seit 2015 in mehreren Schritten erarbeitete **Entwicklungskonzept Marktstraße-Süd** mit den 5 Bausteinen B1 Sanierung Kaufhaus, B2 Rathaus mit Einzelhandel und Tiefgarage, B3 Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit Tiefgarage, B4 Laden und Hotel, und B5 Läden, Stadtbibliothek und Büronutzungen sowie Tiefgarage, wurde durch Beschluss des Rates der Stadt Neustadt a. Rbge. vom 25.01.2017 zur Grundlage für die weiteren Entwicklungen in der südlichen Innenstadt. Durch die Ansiedlung von bis zu 5.000 m² zusätzlichen Einzelhandelsflächen und ca. 550 neuen Arbeitsplätzen sowie bis zu 425 neuen Parkplätzen sind in den kommenden 10 Jahren gravierende Auswirkungen auf die gesamte Innenstadt zu erwarten.

Die **Analyse der Entwicklungsszenarien** und der zu erwartenden städtebaulichen Handlungsfelder bedarf einer ausführlichen Bestandsaufnahme und einer dezidierten **Ausformulierung der Entwicklungsziele**. Dazu wurde ein externes Planungsbüro mit der **Erarbeitung eines integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes (InSEK)** mit Blick auf das Jahr 2030 beauftragt. Das Konzept soll **sicherstellen**, dass die Maßnahmen zu den verschiedenen Handlungsfeldern und Orten in ein Gesamtentwicklungskonzept für die Kernstadt eingebettet sind.

Folgende Handlungsfelder werden dabei betrachtet:

- Einzelhandel, Arbeiten und Wirtschaft

- Mobilität
- Klimaschutz und energetische Sanierung
- Freiraum und öffentlicher Raum
- Wohnen und Versorgung
- Kultur und Freizeit
- Städtebau, Stadtgestalt und Stadtimage

Insbesondere die drei erstgenannten Themen bestimmten in den vergangenen Monaten die Entwicklungsdiskussionen.

Deshalb seien hier in der Folge für die verschiedenen Handlungsfelder nur die wichtigsten Stichpunkte der Diskussionen aufgelistet:

5.1 Einzelhandel, Arbeiten und Wirtschaft

- Einzelhandelsbedarfe
- Zahl der neuen Arbeitsplätze
- Konkurrenz der neuen Einzelhandelsflächen zu den Bestandsflächen
- Fehlende Branchen
- Belebung der Wirtschaft allgemein
- Auswirkungen auf den Bestand in den anderen Standorten der Altstadt

5.2 Energetische Sanierung, Energetisches Quartierskonzept (EQK) und Klimaschutz

- Versorgung mehrerer Standorte durch BHKKW
- Energetische Sanierung
- Klimaschutz im Sinne des Klimaschutzaktionsprogrammes
- Energetische Sanierung des Gebäudebestandes
- Schaffung einer energieeffizienten Infrastruktur
- Effiziente Wärme-/Kälteversorgung
- Entwicklung von Lösungen für den Einsatz erneuerbarer Energien
- nachhaltiges Mobilitätskonzept
- Klimabewusstes Verbrauchsverhalten

5.3 Freiraum und öffentlicher Raum

- Grünflächen und Bäume für das Mikroklima
- Bessere Beziehungen zwischen Innenstadt und Leineniederung
- Aktionsmöglichkeiten mit Bezug zur Leineniederung
- Schaffung von qualitätsvollen und nutzbaren Plätzen in der Innenstadt
- Schaffung von öffentlichen Wegen mit Unterstellmöglichkeiten

5.4 Wohnen und Versorgung

- Schaffung von Einzelhandelsflächen zur Versorgung
- Schaffen von Wohnraum in der Innenstadt als Ersatz in den 1b-Lagen
- Schaffung von barrierefreiem Wohnen

5.5 Kultur, Bildung, Freizeit

- Neubau und Umzug der Stadtbibliothek in die Innenstadt
- Neubau und Umzug der VHS in den Schlosskomplex
- Schaffung von Veranstaltungs- und Tagungsmöglichkeiten
- Schaffung eines Bürgersaales
- Umzug des Kinos und des Vereines in den Ratssaal

5.6 Städtebau, Stadtgestalt und Stadtimage

- Qualitätsvolle Plätze mit unterschiedlichen Funktionen

- Fußgängerzone mit Bereichen unterschiedlicher Prägung
- Charakteristische Innenstadt-Zugänge mit Wiedererkennungswert
- Prägnant gestaltete Gebäude und Fassaden

5.7 Mobilität

- **Verkehrskonzept**
 - Einbahnstraßensystem
 - Baustellenproblematik
 - Aufhebung der höhengleichen Bahnübergänge
 - Querungshilfen in der Wunstorfer Straße und der Herzog-Erich-Allee
- **Zielkonzept Parken 2030**
 - Bedarfsprüfung unter Berücksichtigung der neuen Großbauprojekte
 - Erreichbarkeit der Innenstadt während der Bauzeit
 - Schaffung neuer Park- und Stellplätze in Tiefgaragen und/oder Parkhäusern
- **Klimaschonende Mobilität**
 - Verbesserung der Radverkehrswege zur und in der Innenstadt
 - Verbesserung der Fußgängerwege in der Innenstadt
 - Schaffung von Ladestationen für E-Bikes und PKW
 - Schaffung von Car-Sharing-Plätzen
 - Einführung von Job-Tickets

Die Liste der hier aufgeführten Stichpunkte enthält nur eine Auswahl wichtiger Aspekte, die im Prozess der Erarbeitung des Integrierten Innenstadtentwicklungskonzeptes (InSEK) und der Durchführung der VU der Überprüfung und Ergänzung bedürfen.

6. Festlegung des Untersuchungsgebietes

In das Untersuchungsgebiet wurden alle Bereiche und Orte der Innenstadt und der näheren Umgebung der Innenstadt einbezogen, für die bis 2030 städtebauliche und bauliche Veränderungen erwartet werden. Daraus ergibt sich nachstehende Abgrenzung:



Bild 2: Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Das aus der Vorbereitenden Untersuchung folgende Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB mit den einzeln aufzuführenden betroffenen Parzellen ergibt sich erst im Laufe der Untersuchung und ist durch Ratsbeschluss dann förmlich als solches festzulegen.

7. Beschluss der Sanierungssatzung, Antrag auf Aufnahme ins Städtebauförderprogramm

Nachdem das integrierte Innenstadtentwicklungskonzept vollständig mit Bestandsanalyse, Stärken/Schwächen-Analyse und Zielformulierungen erarbeitet wurde und die (teils parallel) erarbeiteten Vorbereitenden Untersuchungen abgeschlossen sind, liegt somit ein Plan für die Einbindung der Entwicklungsmaßnahmen in das Gesamtentwicklungskonzept der Innenstadt vor. Die einzelnen Maßnahmen sind auf das Gesamtkonzept abgestimmt. Damit kann der Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm des Bundes und der Länder beim Land Niedersachsen, hier über das Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser in Hildesheim, gestellt werden.

Gleichzeitig muss die Stadt Neustadt a. Rbge. förmlich das Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB für die Bereiche der Innenstadt beschließen, die sich in der Analyse und den Untersuchungen als Missstandsbereiche gezeigt haben und somit sanierungsbedürftig sind. Der Beschluss des Rates dazu ist dem Antrag beizufügen.

Strategische Ziele der Stadt Neustadt a. Rbge.

Bei der Innenstadtentwicklung werden die meisten strategischen Ziele der Stadt, also die ökonomische, soziale und ökologische Nachhaltigkeit der Entwicklung, die Schaffung von Arbeitsplätzen, die Schaffung öffentlicher Räume und Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität, die Stadt als Vorbild bei der Energieeinsparung, Bürgerbeteiligung, angemessene Standortentwicklung und Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung, sowie die Schaffung gesunder Arbeitsbedingungen angestrebt.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Vorbereitende Untersuchung (VU) ist zu beauftragen und verursacht im Haushaltsjahr 2019 zusätzliche Kosten in Höhe von ca. 12.500 EUR.

So geht es weiter

Nach dem Beschluss zur Einleitung der Vorbereitenden Untersuchung (VU) wird diese bekannt gemacht und beauftragt. Dann wird sie parallel zur Erarbeitung des Innenstadtentwicklungskonzeptes durchgeführt. Die bereits begonnenen Voruntersuchungen werden in die Bearbeitung einbezogen, die Arbeitskreise vorbereitet und die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der Aufgabenträger für den Frühsommer bzw. Sommer 2019 terminiert. Ziel ist, die VU im Winter 2019/20 abzuschließen und dann die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm zu beantragen.

Projektleitung Koordinierung Innenstadtentwicklung