



Ergebnispräsentation

- **Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept**
- **Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt /Niederungen**
- **Vorbereitende Untersuchungen Wohngebiet Auf dem Loh
zur Aufnahme von Teilen der Stadt Rotenburg (Wümme)
in die Städtebauförderung**

interfraktionelle Sitzung - Montag, 5. Oktober 2020

Dr. Gerd Reesas / Heike Wohltmann, plan-werkStadt

Städtebauförderung unterstützt u.a. ...

- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze)
- Instandsetzung und Modernisierung von stadtbildprägenden bzw. leer stehenden und untergenutzten Gebäuden
- Revitalisierung von Brachen
- Stabilisierung & Aufwertung städtebaulich, wirtschaftlich und sozial benachteiligter und strukturschwacher Stadt- und Ortsteile
- Stärkung der Innenstädte und ihrer Nutzungsvielfalt
- Schaffung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebots
- Erhalt eines intakten Gemeinwesens
- Abbau von Barrieren
- Verbesserung der urbanen grünen Infrastruktur
- Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung
- **Jeweils unter Beteiligungs- und Mitwirkungsmöglichkeiten**

Voraussetzung zur Förderung von Maßnahmen durch die Städtebauförderung ...

- sind vertiefte Untersuchungen der Ausgangsbedingungen in den betreffenden Gebieten mit dem Befund von Handlungsbedarfen („städtebauliche Missstände“)
 - Konzeptionelle Grundlagen zur Behebung der Probleme und zur nachhaltigen Stärkung und Stabilisierung der Gebiete
 - Formal festgesetzte „Gebietskulissen“ (= Gebietsabgrenzungen) für die Förderungen
- Um diese Voraussetzungen zu erfüllen müssen „Vorbereitende Untersuchungen“ (VU) vorgenommen und ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet werden.

Städtebauliche Missstände liegen vor

1. wenn das Gebiet „den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ...“ nicht entspricht.
 2. „das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“
- Hierfür bedarf es einer integrierten, also alle Belange betreffenden, Betrachtung!

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

- Sofern vorhanden: Abzuleiten aus einem gesamtstädtischen, übergeordneten Konzept
- Überblicksartige Analyse der Gesamtstadt
- Zu erstellen unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger
- Entwicklung eines strategischen Leitbildes und von Entwicklungszielen
- Zeigt Quartiere mit zu vertiefendem Untersuchungsbedarf auf
- Sicherstellung der Aktualität

„Vorbereitende Untersuchungen“ (VU)

- Setzt auf Befunden des ISEK auf
- Vertiefte fachliche Bestandsaufnahme der Situation im Untersuchungsgebiet, u.a. Planungsrecht; Bevölkerung/Sozialstruktur/Wirtschaft/ Eigentümer-struktur; städtebauliche Struktur, Verkehr, Gebäude- und Wohnungsstruktur, Modernisierungsbedarf, Freiflächen, Infrastruktur
- U.a. durch Vor Ort Begehungen, Akteursgespräche, Auswertung vorliegender Studien, Gutachten, Planungen usw.
- Sanierungs- und Handlungsbedarfe
- Beteiligungsveranstaltungen
- Erneuerungskonzept
→ was soll konkret umgesetzt werden ...
- Kosten und Finanzierungsübersicht
→ ... und was kostet das Ganze?

„Vorbereitende Untersuchungen“ (VU)

Ergebnis der Prüfung KANN sein, dass der Bedarf einer **städtebaulichen Sanierungsmaßnahme** (vgl. § 136 BauGB) festgestellt wird:

„... Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird.“

Mit der **Städtebauförderung** können Bund und Land Kommunen bei der Behebung städtebaulicher Missstände unterstützen.

Voraussetzung und Ablauf der Förderung

Nach Aufnahme / die eigentliche Gesamtmaßnahme

Im Zuge des Programmantrags, u. a.:

- Verarbeitung der im ISEK | VU verorteten Missstände und Maßnahmen im Zuge eines Rahmenplans und / oder eines Städtebaulichen Wettbewerbes
- Weitere Sanierungsmaßnahmen gem. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Ergebnis

- Detailplanung, wie die Innenstadt /Niederungen bzw. das Wohngebiet Auf dem Loh (Untersuchungsgebiet / Sanierungsgebiet) zukünftig aussehen wird, als Gesamtkonzept!

Erarbeitung von ISEK und VU

Methodisches Vorgehen



Erarbeitung von ISEK und VU

Beteiligung

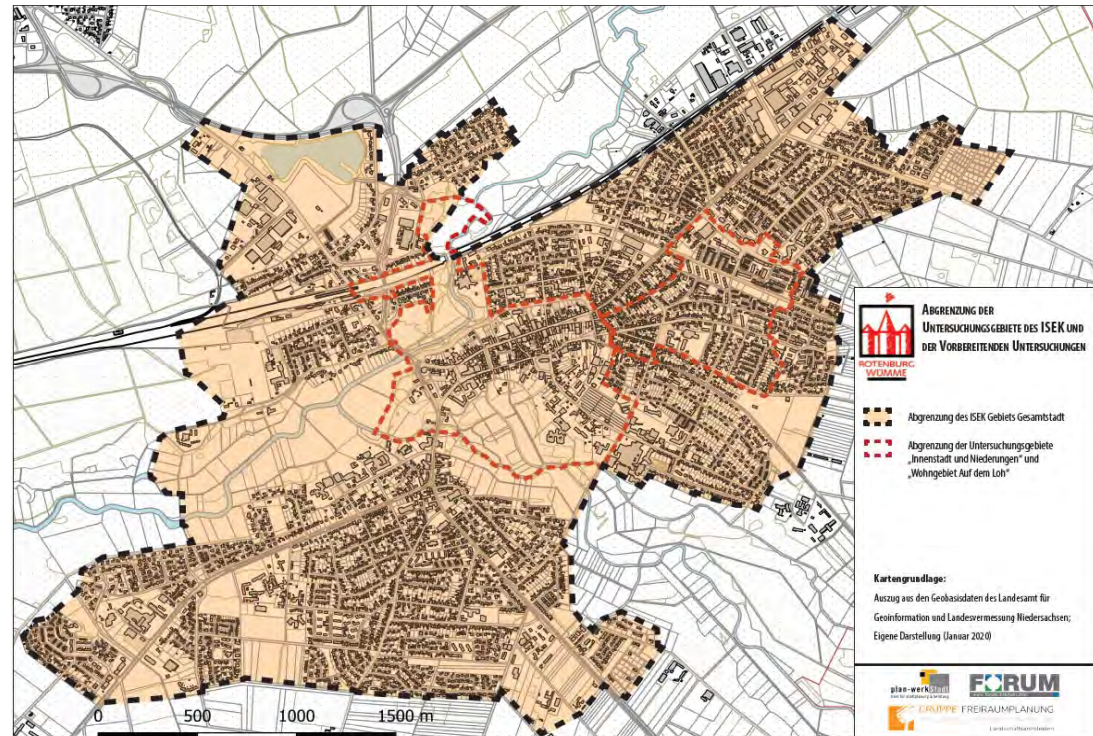
- Öffentliche Informations- und Auftaktveranstaltung am 28. Oktober 2019
- Beteiligung der TrägerInnen öffentlicher Belange im Februar / März 2020
- Mehr als 30 leitfadengestützte Gespräche mit ExpertInnen und Akteuren
- Neues Beteiligungsformat durch Corona:
- Online-Dialog über www.padlet.com mit phasenweisen Schwerpunktthemen (Jugendliche, Verkehr/Mobilität, Grünflächen/Freiräume, Wohnen/-umfeld, Aufenthaltsqualität) für die drei Untersuchungen
- Regelmäßige Kontakte mit Presse
- 14 tägig persönliche Sprechstunden im Rathaus bzw. alternierend 14 tägige telefonische Sprechstunden
- Elternbefragungen in Koop mit der KiTa „Kinderarche“
- Weiteres wie Schreiben, E-Mails, Telefonate, Gespräche auf der Straße ...
- Enge und konstruktive Abstimmung mit Verwaltung

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

KERNSTADT

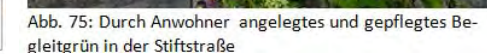
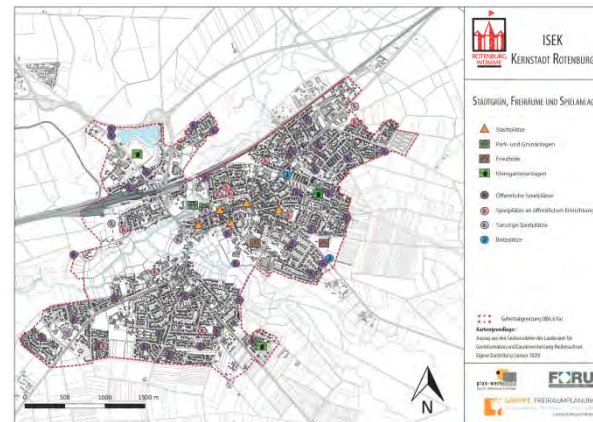
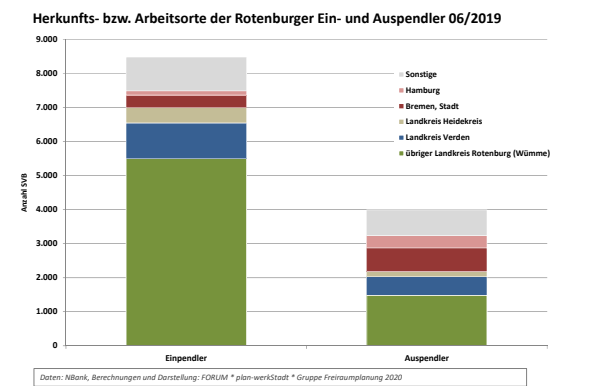
Gebietsabgrenzung und Hintergrund ISEK

- „Kernstadt“ umfasst zentralen Siedlungsbereich, einschließlich VU-Gebiete
 - OHNE Ortschaften
 - EINSCHLIESSLICH Niederungen
- ISEK spannt auch inhaltlich den Rahmen
 - Integriert Ergebnisse der VUs
 - Ordnet Analyse und Handlungsansätze in gesamtstädtischen Kontext ein
 - Fokussiert zusätzliche Fragestellungen (insbes. Flächenbedarfe)



KERNSTADT

- **ISEK thematisiert alle wesentlichen städtischen Handlungsfelder (Bildung, Verkehr, Gewerbe & Arbeitsmarkt, Natur/Landschaft, Freizeit, Wohnen, ...)**



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

KERNSTADT

Analyse und Empfehlungen für integrierte Stadtentwicklung

Leitziel, abgeleitet aus Analysen, Expertengesprächen, Beteiligung:

**„Dynamisches Rotenburg – gesundes
Wachstumsklima inmitten von Natur“**

Schwerpunkte:

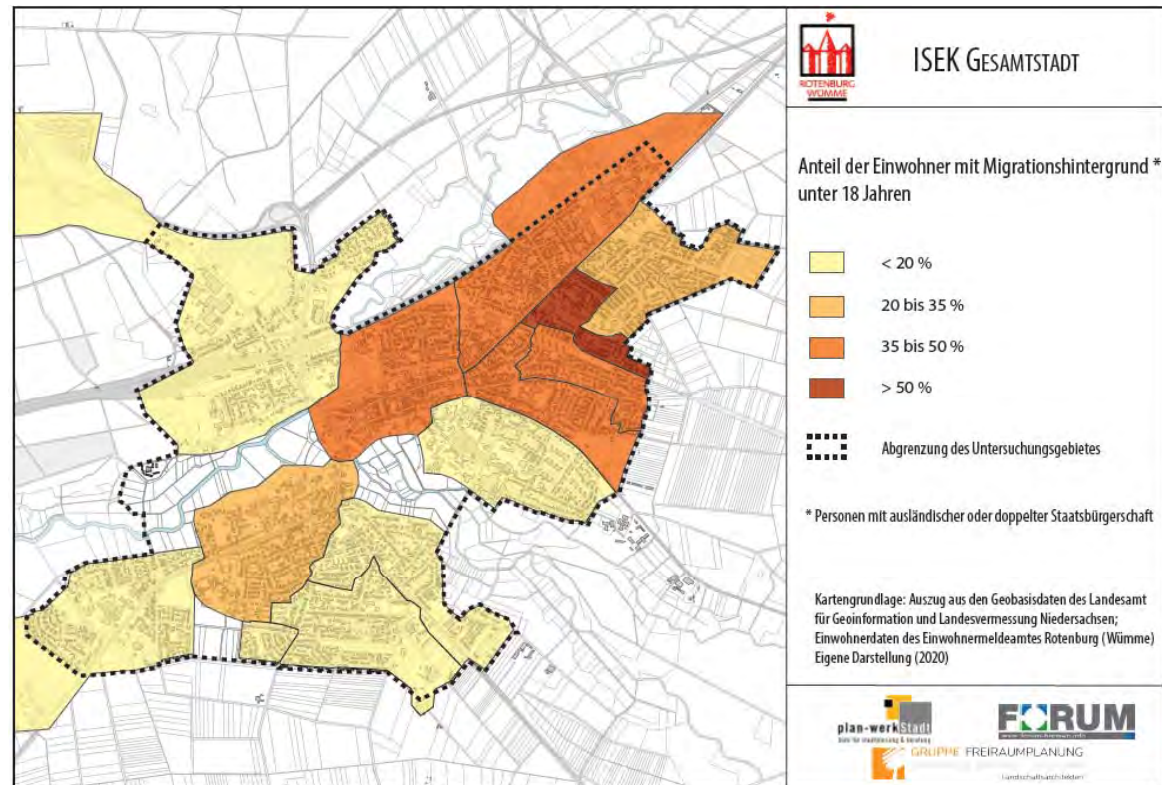
- *Ausgewogene, nachhaltige Entwicklung der **Siedlungsräume** durch **behutsame Verdichtung** und eine **stadtverträgliche Mischung** aus **Bebauung** und **Freiräumen***
- *Funktionale und städtebauliche **Stärkung der Innenstadt** und der **Quartiere***
- *Bedarfsgerechte funktionale „**Arbeitsteilung**“ der **Stadträume***
- ***Diversifizierung** und qualitative **Aufwertung des Wohnungsangebots***
- ***Stärkung** und stadtverträgliche **Diversifizierung des Wirtschaftsstandorts***
- ***Stadtverträgliche Steuerung der Verkehrsströme** und -belastungen*
- *Qualitative **Aufwertung, Bündelung** und **Vernetzung von Stadtgrün** sowie von **Freiräumen für Freizeit und Erholung** in der Stadt*
- *Berücksichtigung von **Klimawandel** und **Stärkung des Naturhaushaltes***
- *Wertschätzung und **Bewahrung der stadtnahen Naturräume***

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

KERNSTADT

Detaillierte Analyse der Ausgangssituation

- U.a. Demografie, Migrationsstrukturen
- Analyse zeigt Segregationstendenzen auf („Entmischung“)
- U18 besonders ausgeprägt
- Auffällige Unterschiede Mühlenende / nordöstliche Kernstadt

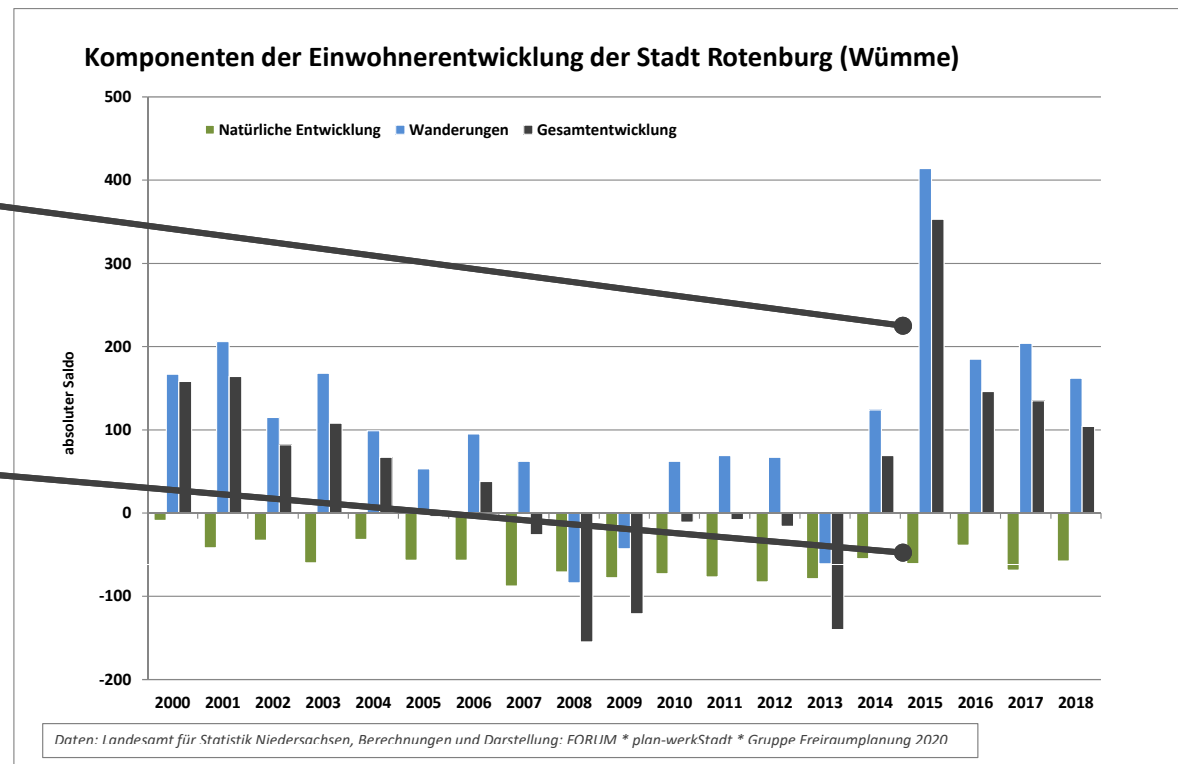


Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

KERNSTADT

Detaillierte Analyse der Ausgangssituation

- U.a. Demografie, Migrationsstrukturen
- Nach längerer Stagnationsphase **stärkeres Wachstum seit ca. 2015**
- **Wanderungen** sind ausschlaggebend und ...
- ... kompensieren **Geburtendefizit (von ca. -60 jährlich)!**
- **Abhängigkeit von Migration und überlasteten Zentren (Wohnungsmarkt)**

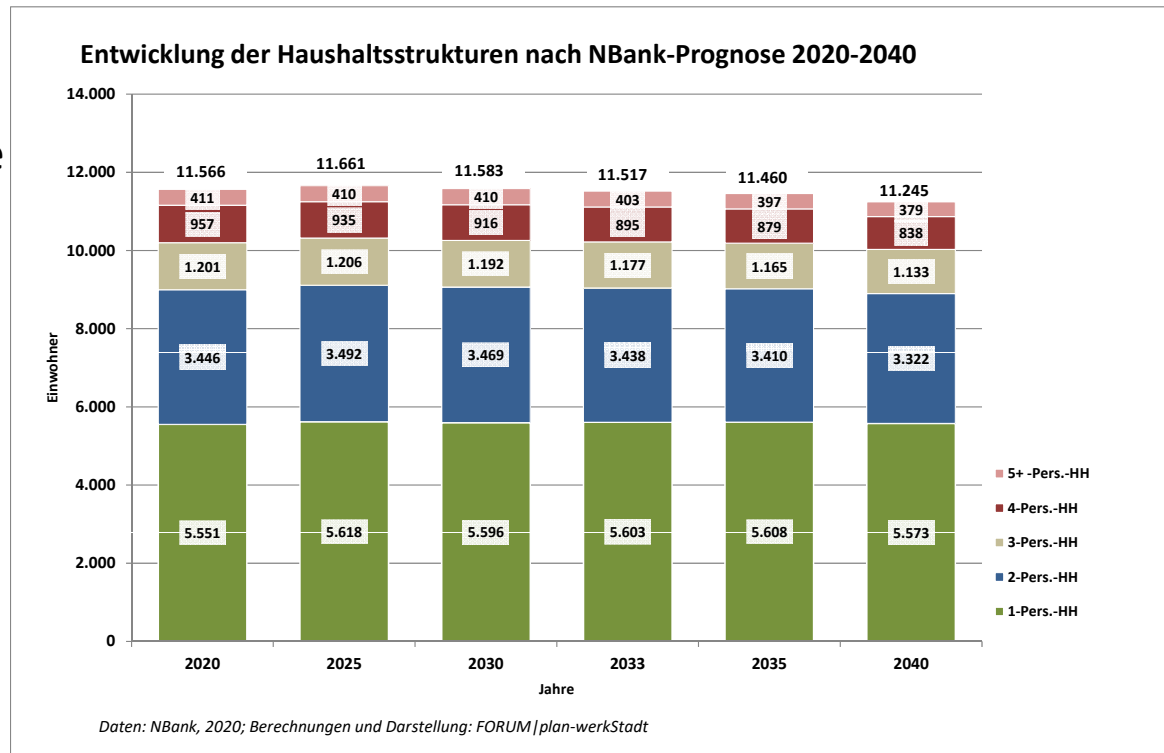


Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

KERNSTADT

Unsichere Zukunftsperspektiven

- Berechnungen der N-Bank zeigen **hohe Abhängigkeit** künftiger Wohnungs-/Baulandnachfrage von anhaltender Zuwanderung
 - „Basisszenario“ zeigt **rückläufige Haushalte ...**
...und drohende Überhänge vor allem im EFH-Bereich
 - **Schon jetzt fast 80 % 1- / 2-Pers. Haushalte!!**
 - bis 2040 ggf. weiterer **Rückgang der Haushalte mit 3 und mehr Personen um ca. 10 %**
- **Es fehlen vor allem kleine, günstige Wohnungen!**

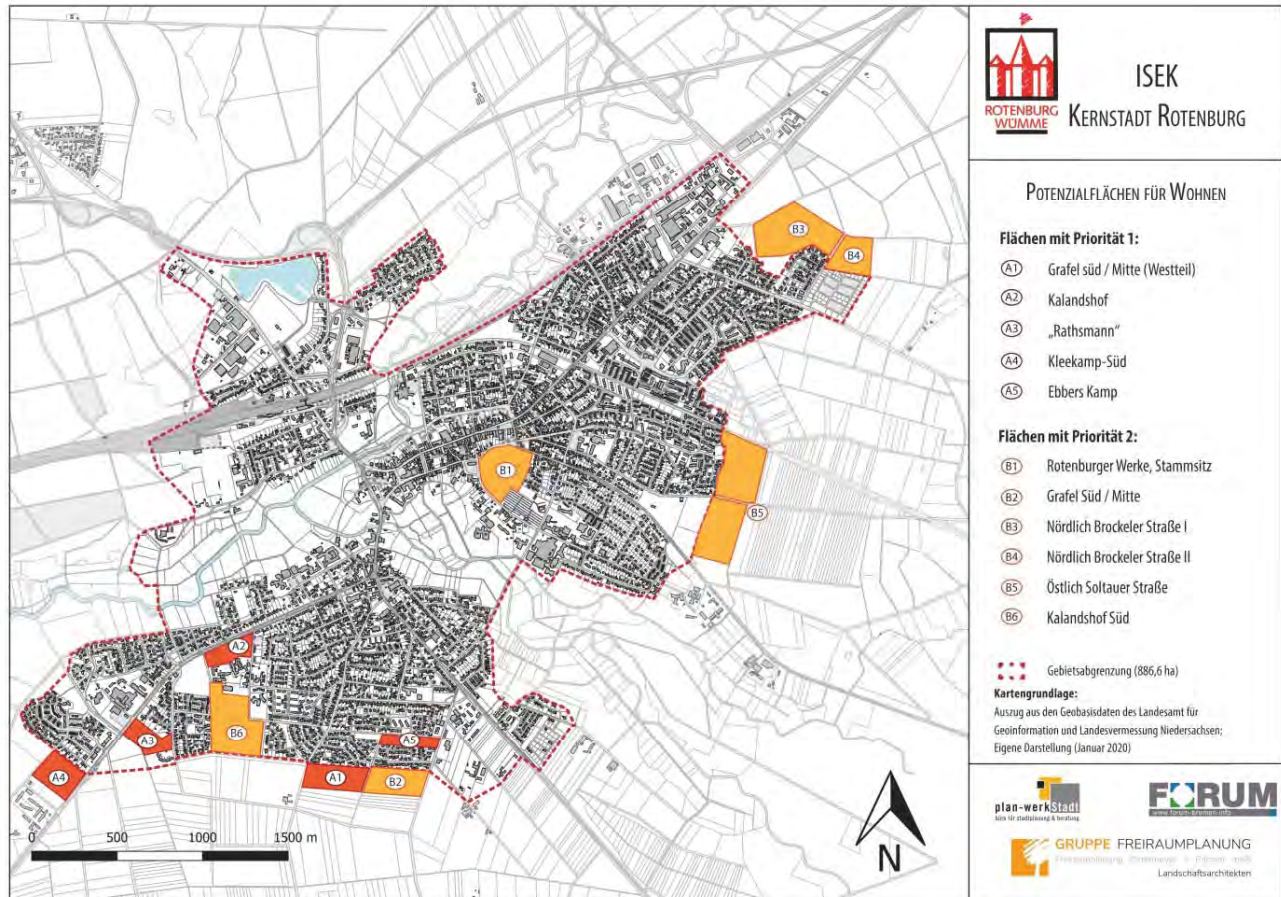


Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

KERNSTADT

Weichenstellungen für die Zukunft (Wohnen)

- Annahme leicht **reduzierter Flächenbedarfe** im Vergleich zu 2015+ (ca. 2-2,5 ha/Jahr)
- Etwas **stärkerer Fokus auf (kleinere) Mehrfamilienhäuser, Miete & Eigentum**
- **Marktentwicklung „im Blick“ behalten**
- Speziell unter den **Einpendlern dürfte noch Zuzugspotenzial** bestehen
- **Flächenreserven** (Prio 1 & 2) bieten ausreichend Flexibilität für ca. 25 Jahre



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

KERNSTADT

Zukunftsperspektiven GEWERBE

- Heterogene Flächennachfrage – insgesamt **im Mittel 2010 – 2020 ca. 5 ha/Jahr**
- **Aktuell nur noch Restflächen**
- Die **vier größten Betriebe** stehen für **70 % des Flächen-Umsatzes seit 2010**
- **50 % der Betriebe mit weniger als 5.000 qm (0,5 ha)**
- Anziehende **Nachfrage flächenintensiver Logistiker** wg. Lagegunst ROW (tw. Verdrängung aus HH/HB)
- **Strategische Frage künftigen Umgangs mit flächenintensiven Ansiedlungspotenzialen**



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

KERNSTADT

Weichenstellungen für die Zukunft (GEWERBE)

- Planerisch sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten nur **nördlich der Kernstadt**
- Bei angenommenen jährlichen Gewerbeflächenbedarfen von ca. 4 ha könnten **Flächenreserven (Prio 1 & 2) grundsätzlich für > 25 Jahre ausreichen**
- Aber: tw. **geringe Verkaufsbereitschaft** und **naturschutzrechtliche Einschränkungen** als **Hemmfaktoren**
- Empfehlung **vorausschauende Ansiedlungspolitik, behutsamer Umgang mit Fläche**
- **Prio 1a: Hohenesch-West, ca. 40 ha**
- Entwicklungschancen **Dienstleistungsstandort Innenstadt**

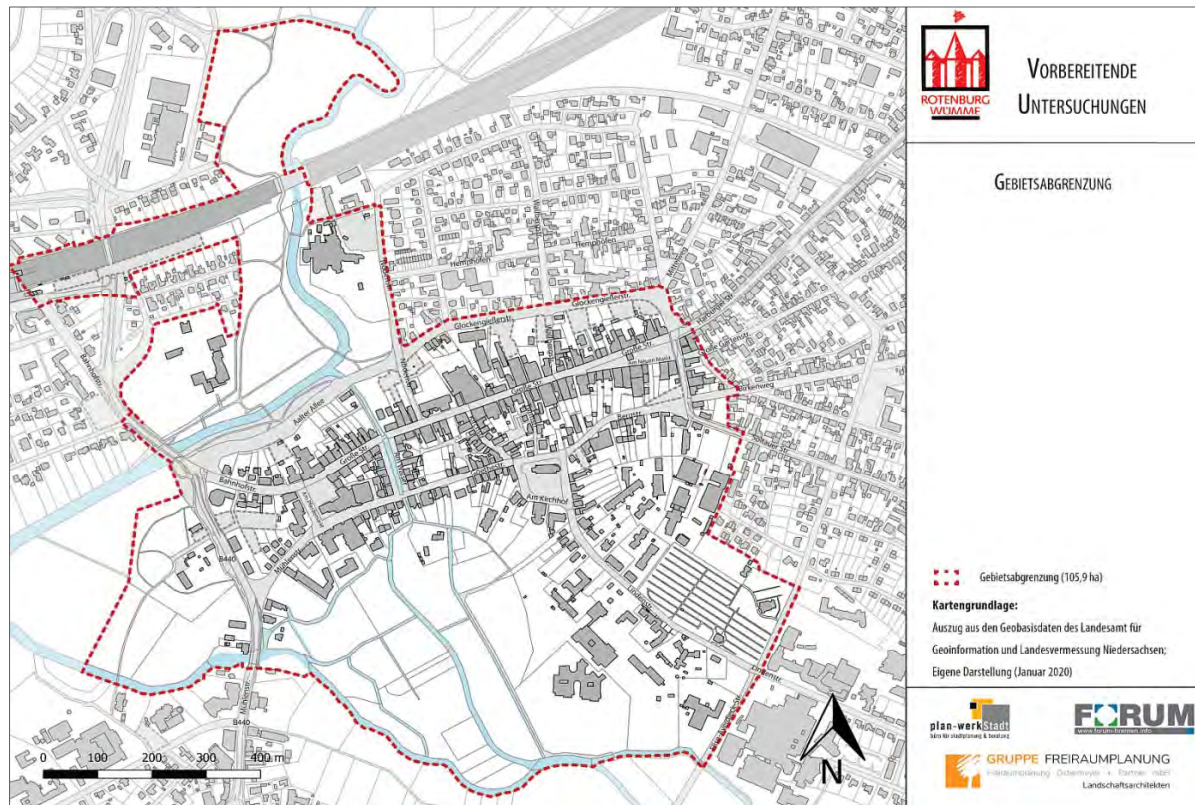


Vorbereitende Untersuchungen

Innenstadt und Niederungen

Gebietsabgrenzung

- klassischer Innenstadtbereich
- Rotenburger Werke
- Niederungen von Wümme, Wiedau und Rodau
- Teile des Bahnhofsareals



Vorbereitende Untersuchungen

Innenstadt und Niederungen

Bestandsaufnahme und Analyse



Rotenburg ist eine „Stadt am Wasser“
– aber man merkt es nicht.



Einziges Ausnahme: Der Stadstreek

- zugeparkt
- eingezäunt
- ungenutzt

Vorbereitende Untersuchungen

Innenstadt und Niederungen

Von außen hat die Rotenburger Innenstadt „kein Gesicht“



Vorbereitende Untersuchungen

Innenstadt und Niederungen

Bestandsaufnahme und Analyse



In der Innenstadt sorgen Durchgänge für ein hohes Maß an Durchlässigkeit.



Das Areal der Rotenburger Werke war dagegen lange Zeit auf räumliche Abgrenzung ausgelegt.

Vorbereitende Untersuchungen

Innenstadt und Niederungen

Bestandsaufnahme und Analyse



Ortsbildtypik

- Fachwerk, offen oder unter einer Verkleidung
- (Rot-)Klinker, Riemchen-Verblender
- Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdach
- Maßstäblichkeit (max. 3 Geschosse)
- Nutzungsmischung (Wohnen und Gewerbe) an den Hauptstraßen
- Generell: Kleinstädtischer Charakter



Ortsbildstörung

- Schlechter Bauhaltungszustand
- Unmaßstäblichkeit
- Gestaltungsdefizite
 - im Erdgeschoss
 - an der Fassade
 - gestalterische Gesamtwirkung

Vorbereitende Untersuchungen

Innenstadt und Niederungen

Bestandsaufnahme und Analyse



Gebäude mit Sanierungsbedarf



Spielplätze mit Erneuerungsbedarf

Vorbereitende Untersuchungen

Innenstadt und Niederungen

Bestandsaufnahme und Analyse



Der Neue Markt

- städtebaulich ohne Fassung
- Sammelsurium von Nutzungen



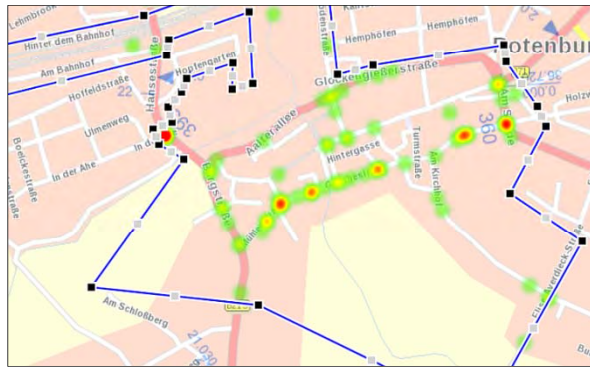
Platz vor dem Postgebäude

- „gefühlte Mitte“ Rotenburgs
- bislang durch räumliche Enge beeinträchtigt
- Gestaltungsoptionen im Zuge des Neubaus nutzen

Vorbereitende Untersuchungen

Innenstadt und Niederungen

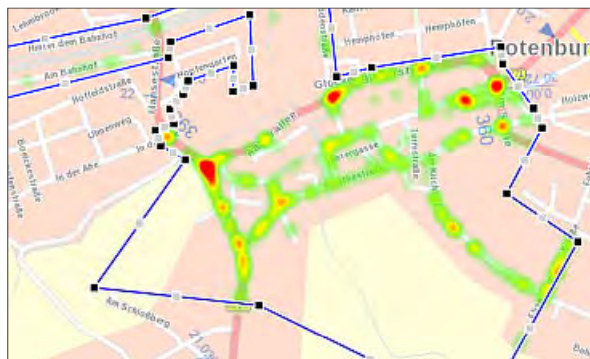
Bestandsaufnahme und Analyse



Unfälle 2017 - 2019

Schwerpunkte Radverkehr:

- Mühlenstr. bis Bergstraße
- Abzw. In der Ahe



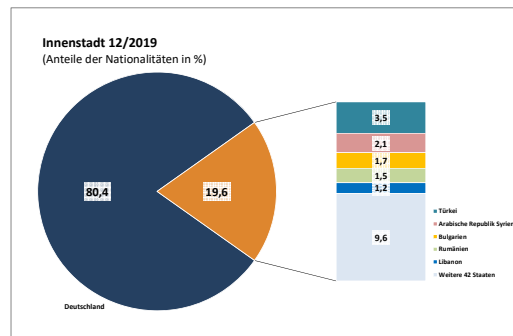
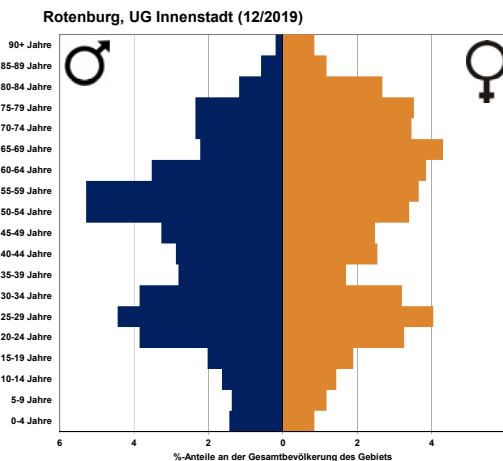
Alle Verkehrsarten:

- Burgstr./Aalter Allee
- Aalter Allee/Nödenstr.
- Neuer Markt

Vorbereitende Untersuchungen

Innenstadt und Niederungen

Bestandsaufnahme und Analyse



Altersstruktur

- Wesentlich ältere Bevölkerung (Innenstadt 47,4 Jahre, Kernstadt 44,6 Jahre)
- Ausgeprägtere „Gipfel“ bei einzelnen Alterskohorten (50-59 J. m, 20-34 J. m/w)

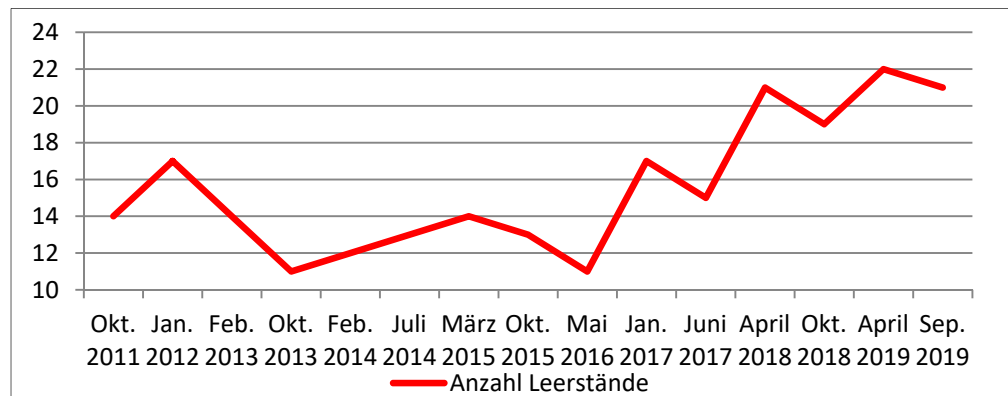
Internationalität

- Höchste Anteile: Türkei, Syrien, Bulgarien
- Russland ist unterrepräsentiert

Vorbereitende Untersuchungen

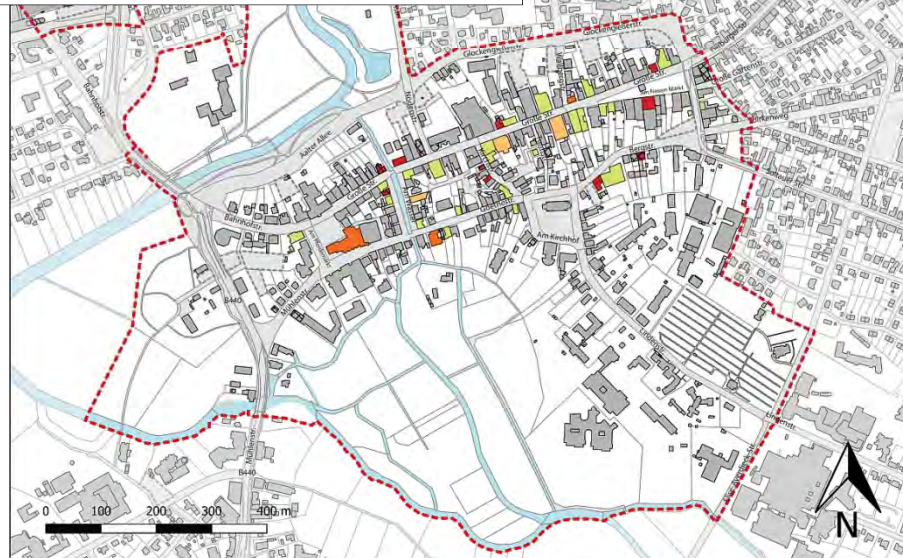
Innenstadt und Niederungen

Bestandsaufnahme und Analyse



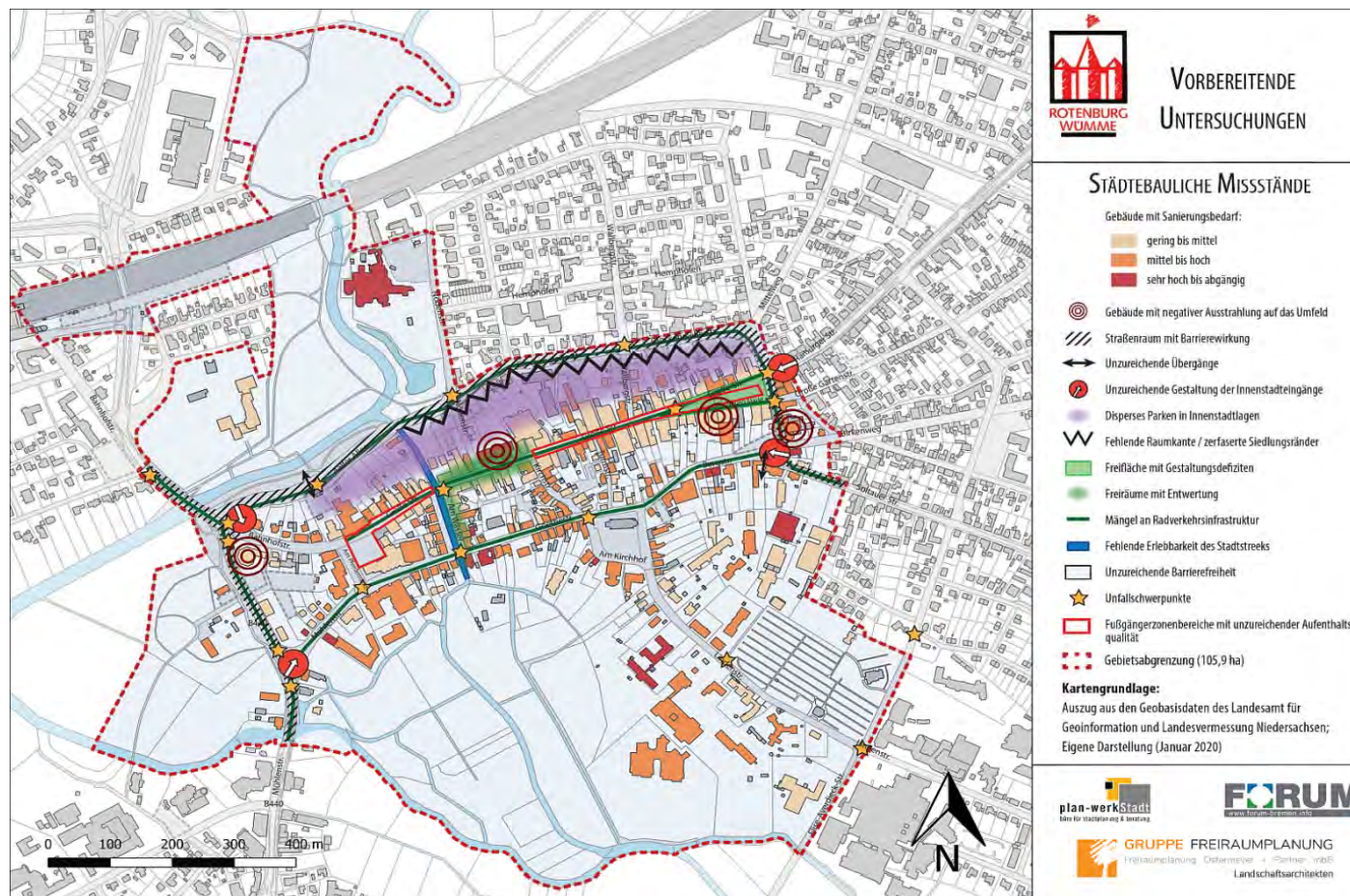
Leerstände

- Anstieg seit 2016
- Und heute (unter Corona-Bedingungen)?



Vorbereitende Untersuchungen

Innenstadt und Niederungen



Städtebauliche Missstände

Vorbereitende Untersuchungen

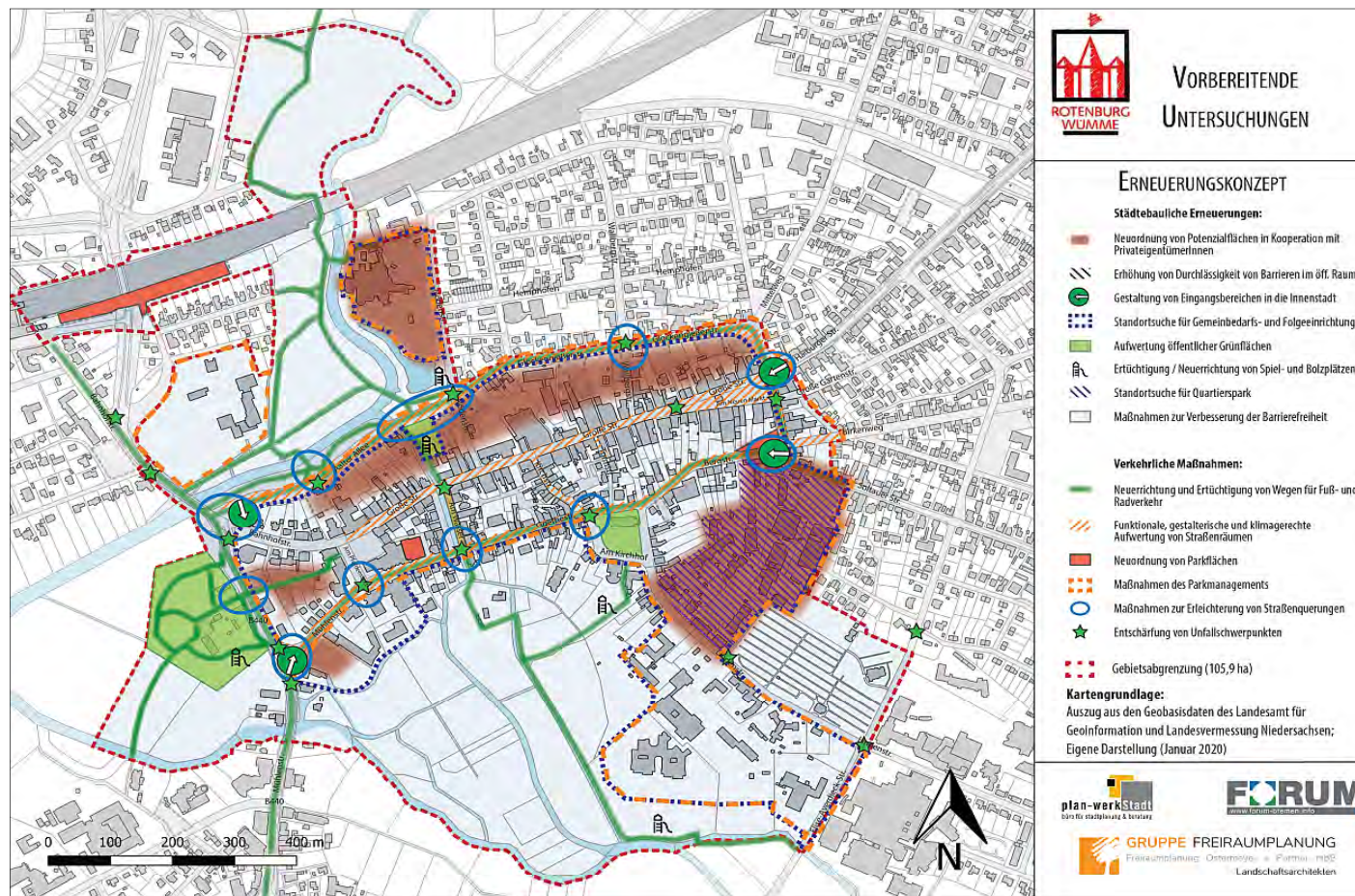
Innenstadt und Niederungen

Leitbild

- **Stärkung des Charakters der Großen Straße als multifunktionale Lebensader der Stadt**
- **Steigerung der Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums**
- **Verringerung der verkehrlichen Belastungen**
- **Stützung der vorhandenen und Schaffung innovativer Strukturen für Einzelhandel, Gewerbe, Kultur, Gastronomie usw.**
- **Stärkung und Integration der Wohnnutzung**
- **Städtebauliche Betonung der Zentrumsfunktion**
- **Stärkere Aktivierung der Potenziale der Niederungen**
- **Schaffung von Synergieeffekten zwischen den Entwicklungsprozessen der Alten Anstalt und der Rotenburger Innenstadt**

Vorbereitende Untersuchungen

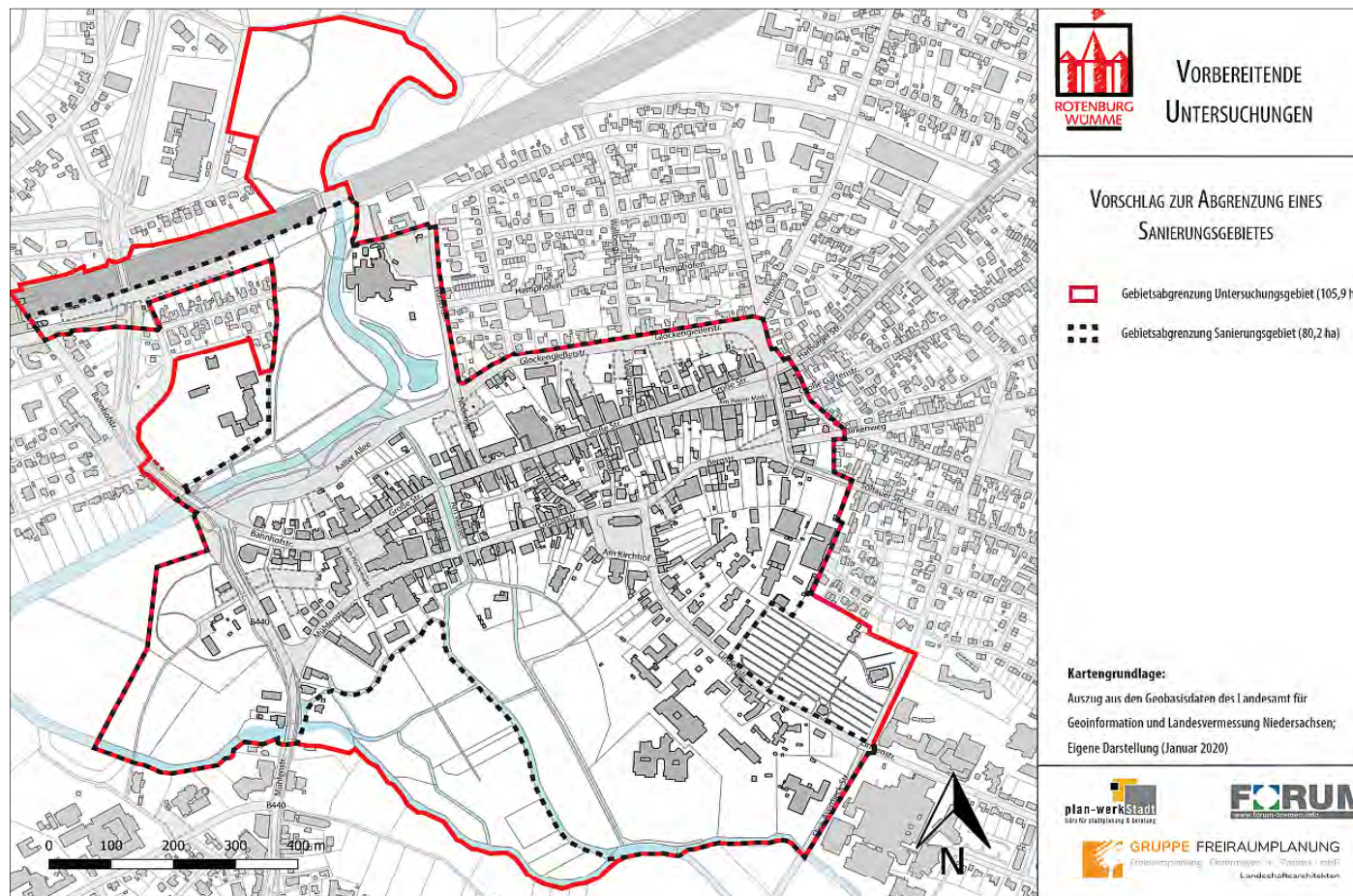
Innenstadt und Niederungen



Erneuerungs- konzept

Vorbereitende Untersuchungen

Innenstadt und Niederungen



Abgrenzungsvorschlag des Sanierungsgebiets

Vorbereitende Untersuchungen

Innenstadt und Niederungen

Kosten- und Finanzierungsübersicht		Städtebauförderung	Sonstige Förderprogramme	Kommune /LK	Privat	gesamt
A. Ausgaben – Untersuchungsgebiet Stadt Rotenburg (Wümme) "Innenstadt und Niederungen"						
1	Vorbereitung der Sanierung					
1.1	Gutachten und Konzepte, u.a. - städtebaulicher Rahmenplan, - städtebauliche Wettbewerbe (u.a. Neuer Markt und Alte Anstalt), - Verkehrsgutachten u.a. zur Neuordnung des ruhenden Verkehrs (Standort und Dimensionierung von Parkhäusern, straßenbegleitendes Parken), zur Ertüchtigung des Straßenzugs Mühlenstr. bis Bergstraße als leistungsfähige Fahrradroute, zur Gefahrenreduzierung u.a. an Schulwegen und zur Verbesserung von Querungsmöglichkeiten, zur Verdichtung des Radwegenetzes nach Süden - Machbarkeitsstudie, Nutzungskonzept und Standortsuche für ein Begegnungs- und Veranstaltungszentrum - Entwicklung eines Farb- und Gestaltungskonzeptes für Fassadengestaltungen sonstige Gutachten - pauschal	500.000 €			X	
1.2	Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds zur Aufwertung sowie zur Attraktivierung der Innenstadt - pauschal	100.000 €			X	
	Gesamt 1					600.000 €

Vorbereitende Untersuchungen

Innenstadt und Niederungen

Kosten- und Finanzierungsübersicht		Städtebauförderung	Sonstige Förderprogramme	Kommune /LK	Privat	gesamt
A. Ausgaben – Untersuchungsgebiet Stadt Rotenburg (Wümme) "Innenstadt und Niederungen"						
2	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit / Quartiersmanagement					
2.1	Quartiersmanagement; pauschal 40 T€ p. a.	400.000 €				
2.2	Öffentlichkeitsarbeit	20.000 €				
2.3	Bürgerinformation / Stadtteilstefte	50.000 €				
	Gesamt 2					470.000 €

Vorbereitende Untersuchungen

Innenstadt und Niederungen

Kosten- und Finanzierungsübersicht		Städtebauförderung	Sonstige Förderprogramme	Kommune /LK	Privat	gesamt
A. Ausgaben – Untersuchungsgebiet Stadt Rotenburg (Wümme)						
"Innenstadt und Niederungen"						
3	Grunderwerb					
3.1	Grunderwerb inkl. Nebenkosten zur Entwicklung einer Fläche für den ruhenden Verkehr/Quartiersgarage - in Abhängigkeit weiterer Gutachten und einer Standortanalyse (errechnet über den Bodenrichtwert für ca. ###500 m² Grundfläche)	Städtisches Grundstück? Z.B. als Multifunktionsgebäude mit dem Begegnungs- und Veranstaltungszentrum				
3.3	Grunderwerb inklusive Nebenkosten zur Entwicklung einer Fläche zugunsten einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (z.B. Veranstaltungszentrum) - in Abhängigkeit weiterer Gutachten und einer Standortanalyse (errechnet über den Bodenrichtwert - ca. ### m² Grundfläche, wenn als Multifunktionsgebäude mit Parkpalette) - optionale Maßnahme für Untersuchungsgebiet	Städtisches Grundstück? Z.B. als Multifunktionsgebäude mit dem Begegnungs- und Veranstaltungszentrum				
3.4	Grunderwerb, ggf. in geringem Umfang bei der Umsetzung von Ordnungsmaßnahmen erforderlich (pauschal)	50.000 €				
	Gesamt 3					50.000 €

Vorbereitende Untersuchungen

Innenstadt und Niederungen

Kosten- und Finanzierungsübersicht		Städtebauförderung	Sonstige Förderprogramme	Kommune /LK	Privat	gesamt
A. Ausgaben – Untersuchungsgebiet Stadt Rotenburg (Wümme)						
"Innenstadt und Niederungen"						
4	Ordnungsmaßnahmen					
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken - pauschal	15.000 €				
4.2	Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen (Förderobergrenze für die Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen nach Städtebauförderung: 230 €/m²)					
	Anbindung an Nachbarschaft durch attraktive Innenstadteingänge und gesicherte Querungen Mühlenstraße/Burgstraße, Burgstraße/Bahnhofstraße, Harburger Straße/Glockengießerstraße, Soltauer Straße/Bergstraße - pauschal	800.000 €				
	Schaffung/Qualifizierung von Querungsmöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr (u.a. Aalter Allee, Bergstraße-Alte Anstalt, Heimathaus) – pauschal	450.000 €				
	Maßnahmen zur Stärkung des Rad- und Fußverkehrs im gesamten Maßnahmengebiet, insb. Umgestaltung des Straßenzugs Mühlenstraße bis Bergstraße zu einer leistungsfähigen Fahrradrouten, Ertüchtigung bestehender Radwege, Neubau von vier Wegebrücken	2.750.000 €				
	Maßnahmen zur Aufwertung von Straßenräumen und Nebenanlagen (u.a. Große Straße, Am Neuen Markt, Am Wasser, Kirchstraße, Turmstraße)	2.000.000 €				
	Gesamt 4.1 - 4.2					6.015.000 €

Vorbereitende Untersuchungen

Innenstadt und Niederungen

Kosten- und Finanzierungsübersicht		Städtebauförderung	Sonstige Förderprogramme	Kommune /LK	Privat	gesamt
A. Ausgaben – Untersuchungsgebiet Stadt Rotenburg (Wümme) "Innenstadt und Niederungen"						
4.3	Attraktivierung der Grün- und Spielflächen sowie der Freiräume und Maßnahmen zur Stärkung des Klimaschutzes und zur Anpassung an den Klimawandel					
	Programm zur Entsiegelung im Quartier- pauschal	150.000 €				
	Dach- und Fassadenbegrünungsprogramme - pauschal	150.000 €				
	Aufwertung und Qualifizierung der im Gebiet liegenden Spielplätze – pauschal	1.000.000 €				
	Klimagerechte Aufwertung öffentlicher Begegnungsräume, u.a. Verbesserung der Wegebeschaffenheit, standortgerechte Baumpflanzungen und Möblierung - pauschal	500.000 €				
	Gesamt 4.3					1.800.000 €
4.4	Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit von FußgängerInnen, RadfahrerInnen und besonders Schulkindern im gesamten Maßnahmengebiet - pauschal	200.000 €				
4.5	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmengebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten - pauschal	750.000 €				
4.6	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich, Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögens, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung - pauschal	50.000 €				
	Gesamt 4.4 – 4.6					1.000.000 €

Vorbereitende Untersuchungen

Innenstadt und Niederungen

Kosten- und Finanzierungsübersicht		Städtebauförderung	Sonstige Förderprogramme	Kommune /LK	Privat	gesamt
A. Ausgaben – Untersuchungsgebiet Stadt Rotenburg (Wümme) "Innenstadt und Niederungen"						
5	Baumaßnahmen					
5.1	Öffentliche Baumaßnahmen					
	In Abhängigkeit weiterer Prüfungen, Absprachen, Gutachten und Standortanalysen: öffentliche/s Parkhaus/häuser für ca. 250 Kfz (ggf. in Kooperation)	3.000.000 €		X		
	In Abhängigkeit weiterer Prüfungen und Gutachten: Errichtung eines Begegnungs- und Veranstaltungszentrums	2.100.000 €		X		
	In Abhängigkeit weiterer Prüfungen und Gutachten: Bauliche Instandsetzung und Anpassung der städtischen Volkshochschule - pauschal	500.000 €				
	In Abhängigkeit weiterer Prüfungen und Gutachten: Bauliche Instandsetzung und Anpassung des städtischen Jugendzentrums - pauschal	500.000 €				
	In Abhängigkeit weiterer Prüfungen und Gutachten: Errichtung eines Freizeit- und Erlebnisbades	10.000.000 €	X	X		
	Energetische Sanierung von Gebäuden im kommunalen Eigentum - pauschal	500.000 €				
	Gesamt 5.1					16.600.000 €

Vorbereitende Untersuchungen

Innenstadt und Niederungen

Kosten- und Finanzierungsübersicht		Städtebauförderung	Sonstige Förderprogramme	Kommune /LK	Privat	gesamt
A. Ausgaben – Untersuchungsgebiet Stadt Rotenburg (Wümme) "Innenstadt und Niederungen"						
5.2	Private Baumaßnahmen					
	Beispielhafte Förderung zur energetischen und klimaneutralen Sanierung von Wohn- und Geschäftsgebäuden- pauschal	500.000 €			X	
	In Abhängigkeit weiterer Prüfungen und Gutachten: Bauliche Instandsetzung und Anpassung des ehemaligen Gemeindehauses zu einem Beratungszentrum - pauschal	200.000 €			X	
	Neuordnung städtebaulicher Situationen unter Nutzung von Potenzialflächen (Mühlenstraße, Alte Anstalt) und mit vorgeschalteten städtebaulich-freiraumplanerischen Wettbewerben				X	
5.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen (z.B. Binnenerschließung, Einbauten usw.) hinsichtlich der Schaffung behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeiten im gesamten Maßnahmengebiet - pauschal	200.000 €			X	
5.4	Kosten der Abwicklung, Vertriebsnebenkosten, Gutachten, Dokumentationen usw. - pauschal	25.000 €				
	Gesamt 5.1					925.000 €
	Zwischensumme Positionen 1 bis 5					27.460.000 €
6	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte					
	Sanierungsträger, 6 % (Kappungsgrenze) von gesamt ohne Grunderwerb					1.647.600 €
	Summe Ausgaben					29.107.600 €

Vorbereitende Untersuchungen

Innenstadt und Niederungen

B. Einnahmen						
B1	Die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen / Straßenausbaubeiträgen oder sonstigen Erlösen (z.B. Grundstücksverkäufe) können zur Zeit nicht explizit ermittelt werden. Entsprechend werden die Einnahmen vorerst pauschal geschätzt.					450.000 €
	Summe Einnahmen					450.000 €

C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten	28.657.600 €
---	---------------------

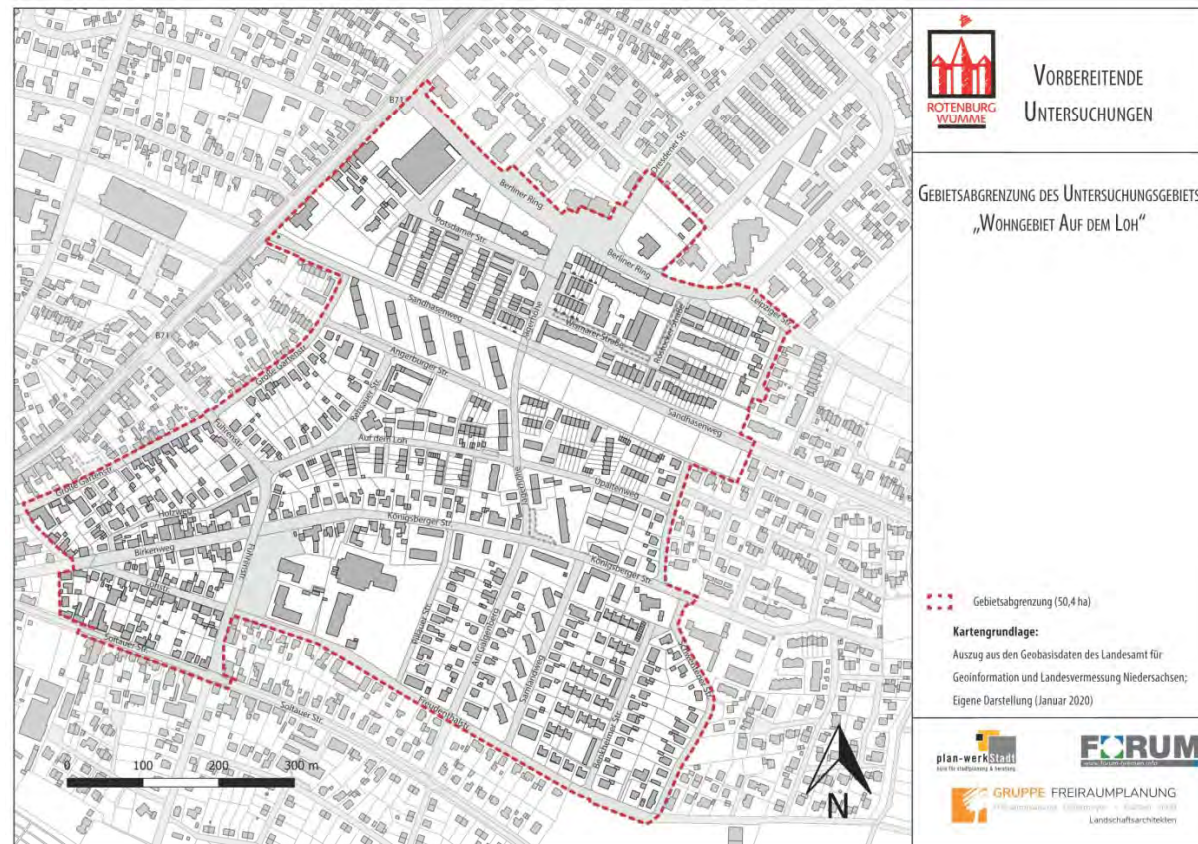
D. Finanzierung						
	zu finanzierende Summe					28.657.600 €
	Anteil Bund (⅓ von gesamt)					9.552.533 €
	Anteil Land Niedersachsen (⅓ von gesamt)					9.552.533 €
	Anteil Stadt Rotenburg/Wümme (⅓ von gesamt)					9.552.533 €
	Anteil Stadt Rotenburg/Wümme p.a. (10 Jahre Laufzeit)					955.253 €

Vorbereitende Untersuchungen

Wohngebiet Auf dem Loh

Gebietsabgrenzung und Hintergrund

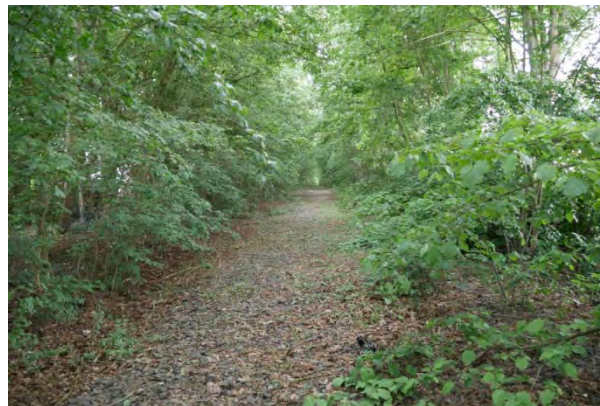
- Nordöstlich Innenstadt
- Hinweise auf soziale Herausforderungen
- Städtebauliche Verwerfungen
- Vertiefung Analysen aus dem ISEK - auf die Gebietskulisse bezogen



Vorbereitende Untersuchungen

Wohngebiet Auf dem Loh

Funktionale und städtebauliche Defizite



Vorbereitende Untersuchungen

Wohngebiet Auf dem Loh

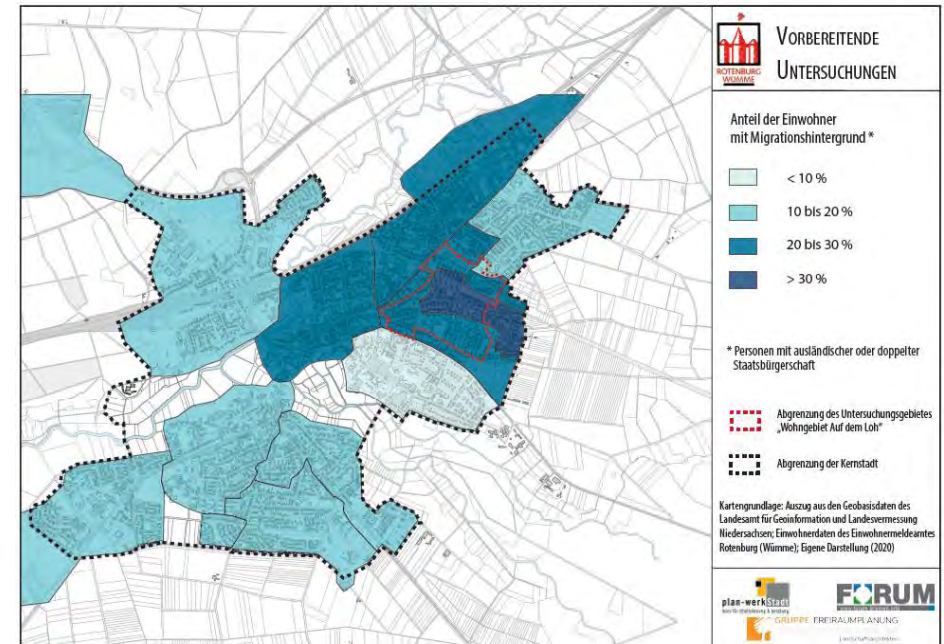
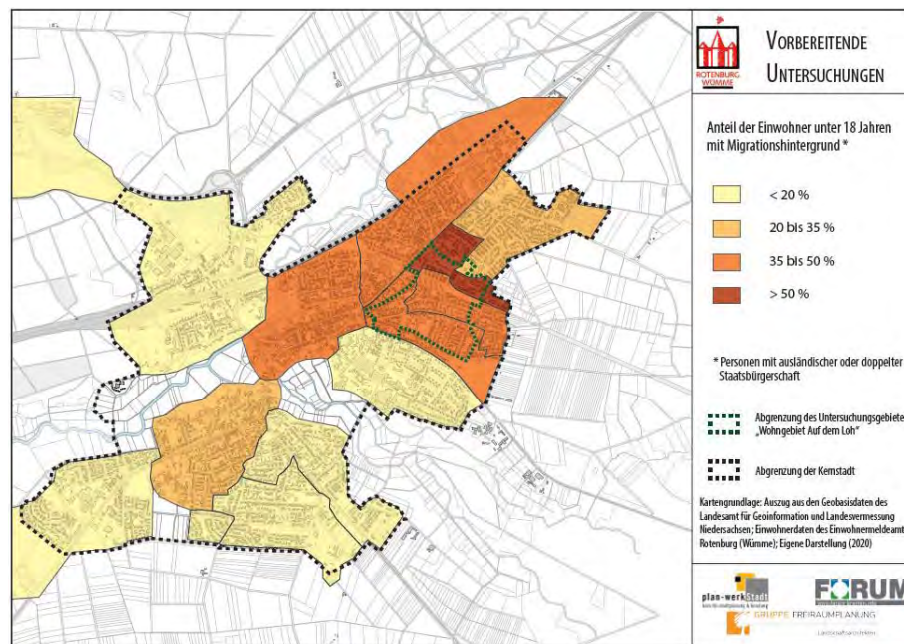
Funktionale und städtebauliche Defizite



Vorbereitende Untersuchungen

Wohngebiet Auf dem Loh

Soziodemografische Analyseergebnisse

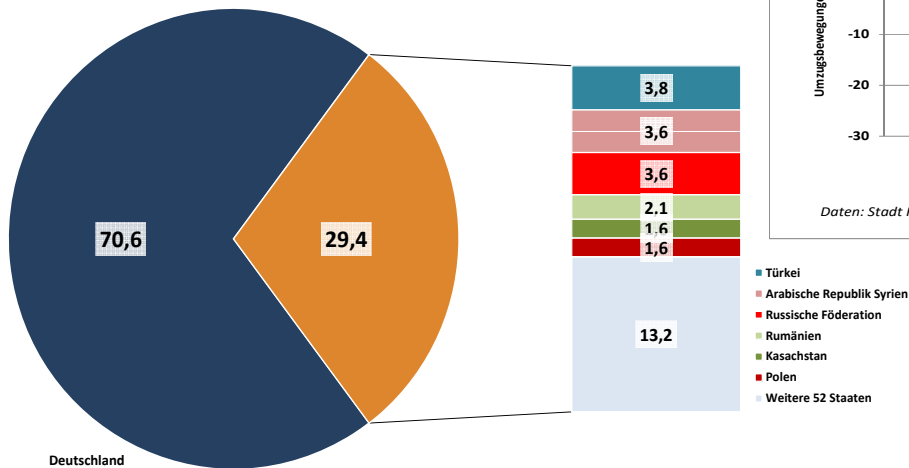


Vorbereitende Untersuchungen

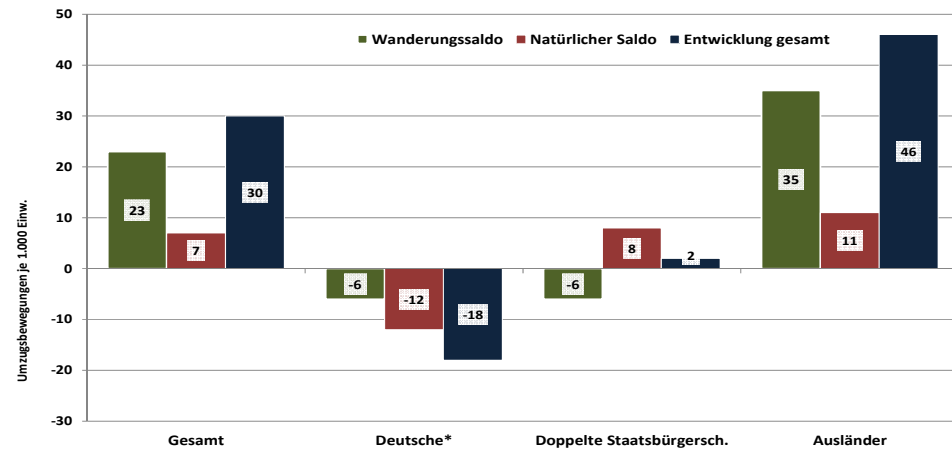
Wohngebiet Auf dem Loh

Soziodemografische Analyseergebnisse

Auf dem Loh 12/2019
(Anteile der Nationalitäten in %)



Einwohnerveränderungen 2019 (UG "Auf dem Loh")



Daten: Stadt Rotenburg (Wümme); Berechnungen und Darstellung: FORUM | plan-werkStadt

* ohne Personen mit doppelter Staatsbürgerschaft



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

STÄDTEBAULICHE MISSSTÄNDE

Städtebauliche Missstände:

- Unattraktiv gestaltete Eingangsbereiche in das Quartier
- Ungeordnete städtebauliche Situationen (Brachflächen)
- Rückseitencharakter mit potenziellen Angsträumen
- Barrieren mit teilweise fehlenden Querungsmöglichkeiten

Verkehrliche Missstände:

- Straßenräume mit Handlungsbedarf
- Gestalterische Mängel beim ruhenden Verkehr
- Besonders hoher Parkdruck
- Unfallchwerpunkte
- Ungesicherte bzw. fehlende Querungsstellen
- Bushaltestellen mit gestalterischen Mängeln

- Wohnungswirtschaftliche Missstände:**
Bsp. Wohngebäude mit Handlungsbedarf

Freiräume und Grünflächen:

- Grünflächen mit Gestaltungsbedarf
- Spiel- und Bolzplätze mit Nutzungs- / Gestaltungsdefiziten
- Freiräume mit Gestaltungsdefiziten und monofunktionaler Nutzung

Infrastruktur:

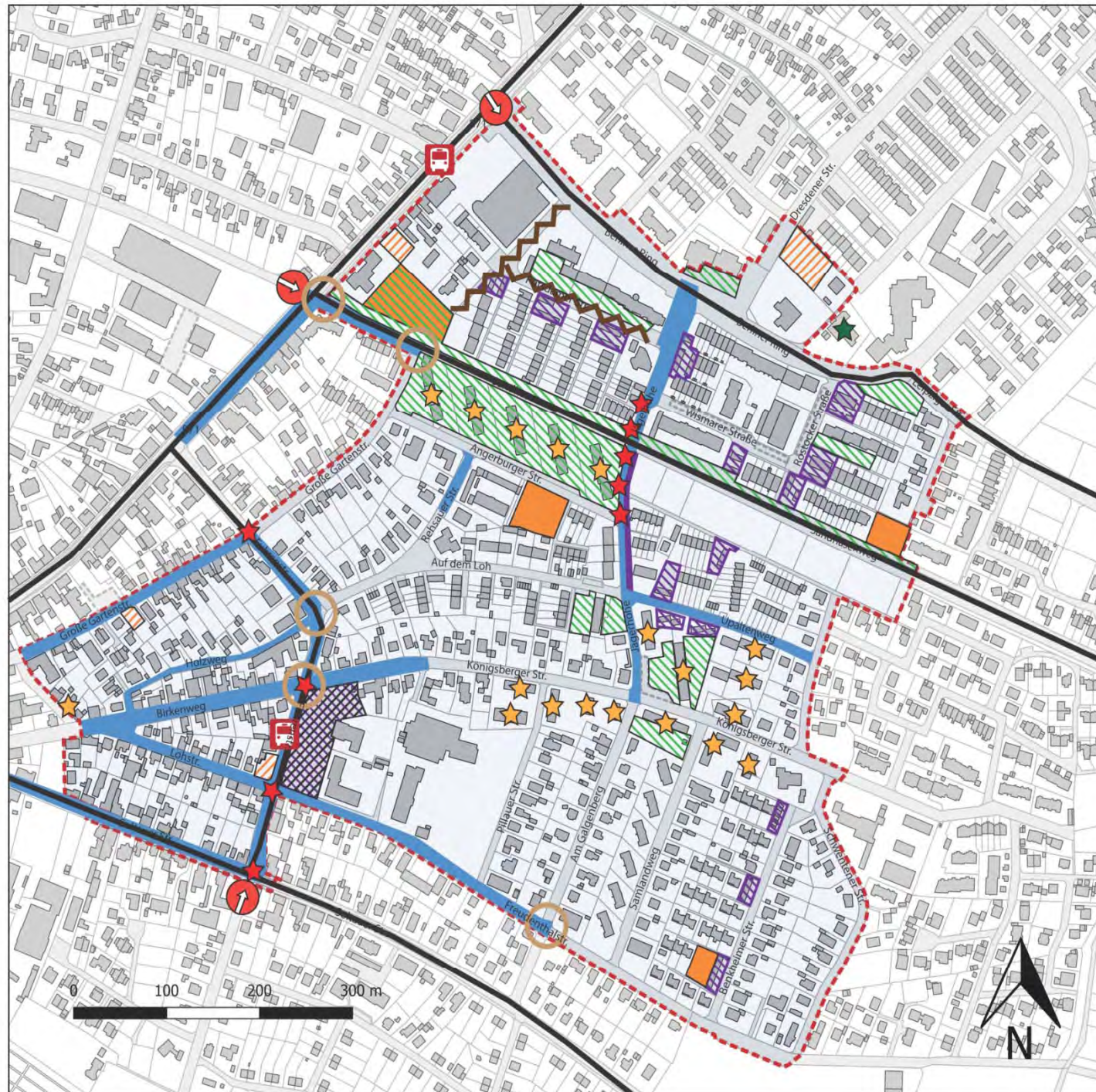
- Infrastruktur mit Erweiterungsbedarf

- fehlende Barrierefreiheit

- Gebietsabgrenzung (50,4 ha)

Kartengrundlage:

Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamt für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen;
Eigene Darstellung (Januar 2020)



Vorbereitende Untersuchungen

Wohngebiet Auf dem Loh

Ziel

Stabilisierung und Weiterentwicklung des Untersuchungsgebietes als sozial durchmischtes, attraktives Wohngebiet, Nutzung der Vielfalt und Entwicklung zu einem nachhaltigen, klimagerechten Lebensraum

- Strategien zur Stärkung des sozialen Zusammenhaltes, u.a. durch ausreichende und zielgruppenspezifische sozialen Infrastrukturangebote
- Erhaltung /Sicherung und Schaffung von attraktivem Wohnraum
- Hochwertige Gestaltung von Grünflächen und Freiräume als maßgebliche Triebfeder für lebendige, sichere, nachhaltige und gesunde Quartiere
- Herstellung von Verkehrssicherheit und Stärkung des Umweltverbundes



VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

ERNEUERUNGSKONZEPT

Städtebauliche Erneuerungen:

- Schaffung von Verbindungen und Übergängen
- ⑦ Gestaltung der Eingangsbereiche in das Quartier
- ▨ Neuordnung von Potenzialflächen tw. in Kooperation mit Privaten
- ⚡ Bereiche zur Erhöhung von Sicherheit
- Erhöhung der Durchlässigkeit von Barrieren im öffentlichen Raum

Verkehrliche Missstände:

- Funktionale, gestalterische und klimagerechte Aufwertung von Straßenräumen
- ▨ Bsp. Neuordnung von Parkflächen
- ★ Entschärfung von Unfallschwerpunkten / Maßnahmen zur Erhöhung von Schulwegsicherheit
- 🚏 Aufwertung von Bushaltestellen

Wohnungswirtschaftliche Missstände:

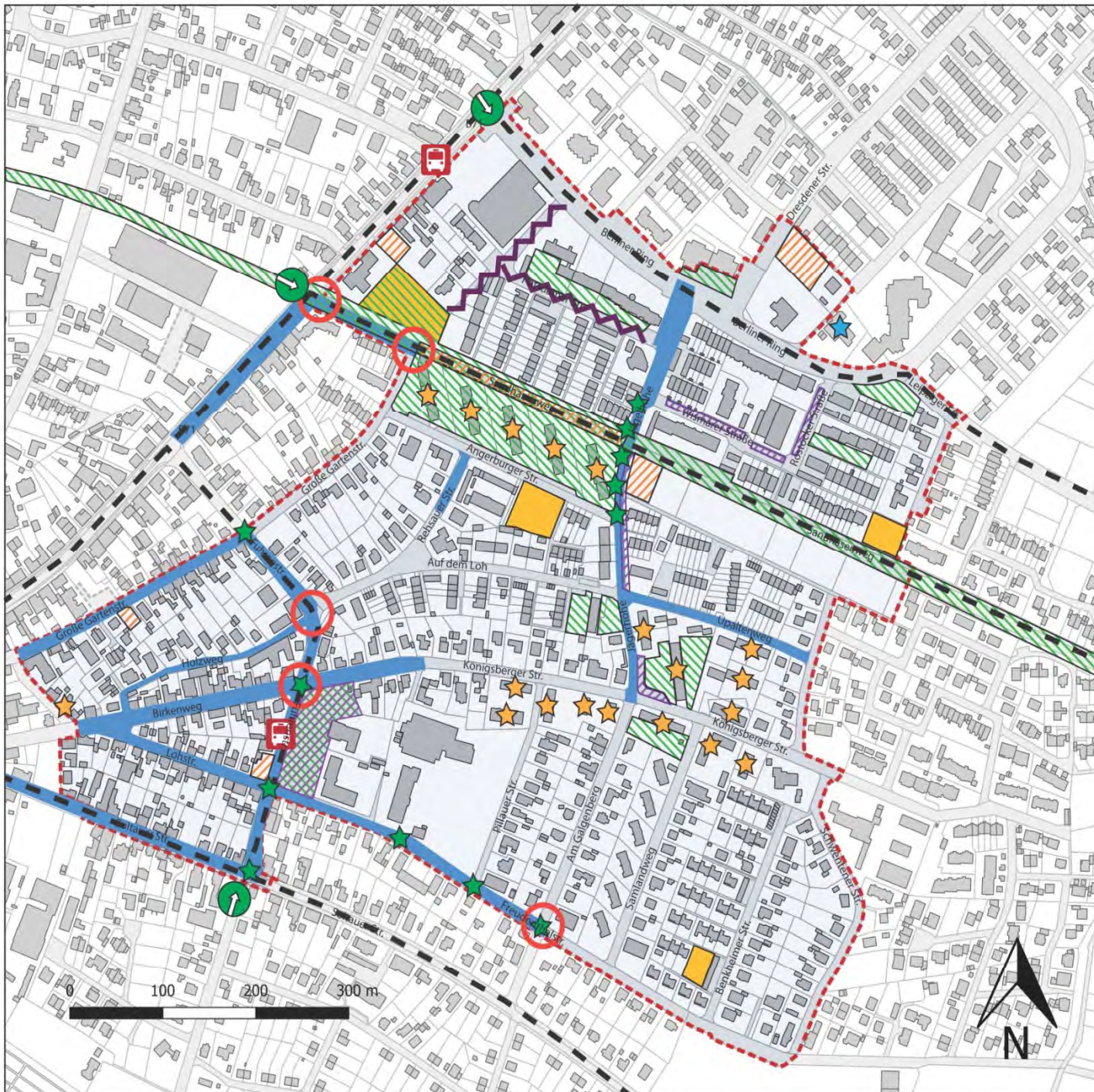
- ★ Bsp. Beseitigung baulicher und gestalterischer Mängel an Wohngebäuden

Freiräume und Grünflächen:

- ▨ Gestalterische und funktionale Aufwertung und Neuordnung von Grünflächen und Freiräumen
- Ertüchtigung von Spiel- und Bolzplätzen
- ★ Erweiterung der bestehenden sozialen Infrastrukturen
- ▨ Abbau von Barrieren und Standortsuche für Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- ▨ Gebietsabgrenzung (50,4 ha)

Kartengrundlage:

Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen;
Eigene Darstellung (Januar 2020)





 Gebietsabgrenzung des Untersuchungsgebietes (50,4 ha)

 Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungsgebietes (33,5 ha)

Kartengrundlage:

Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamt für
Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen;
Eigene Darstellung (Januar 2020)



GRUPPE FREIRAUMPLANUNG
Freiraumplanung Ostermeyer + Partner mbB
Landschaftsarchitekten

Kosten- und Finanzierungsübersicht, Stand 24.9.2020

Kosten- und Finanzierungsübersicht		StBauF	Sonstige Förder- program- me	Kom- mune /LK	Privat	gesamt
A. Ausgaben – Untersuchungsgebiet Stadt Rotenburg (Wümme) "Wohngebiet Auf dem Loh"						
1	Vorbereitung der Sanierung					
1.1	Gutachten und Konzepte - pauschal	300.000 €			X	
1.2	Einrichtung und Bewirtschaftung eines Verfügungsfonds - pauschal	100.000 €				400.000 €
2	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit / Quartiersmanagement					
2.1	Quartiersmanagement; pauschal 40 T€ p. a.	400.000 €				
2.2	Stadtteilzeitung, webbasierte Öffentlichkeitsarbeit	40.000 €				
2.3	Bürgerinformation / Stadtteilstefte usw.	60.000 €				500.000 €
3	Grunderwerb					
3.1	Grunderwerb Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung (Familienzentrum) - in Abhängigkeit weiterer Gutachten und einer Standortanalyse (errechnet über den Bodenrichtwert für ca. 200 m² je 100€/m²)	200.000 €				
3.2	Grunderwerb - pauschal	50.000 €				250.000 €
4	Ordnungsmaßnahmen					
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung oder Grenzregelung, Neuvermessung von Grundstücken - pauschal	15.000 €				
4.2	Umgestaltung Straßen, Wege, Plätze (Förderobergrenze für die Herstellung oder Änderung von Erschließungsanlagen nach Städtebauförderung: 230 €/m²)					
	Quartierseingänge und gesicherte Querungen	600.000 €				
	Querungsmöglichkeiten Fuß- und Radverkehr	250.000 €				
	Aufwertung Lohmarkt	1.000.000 €				
	Aufwertung Rückseitencharakter, Schaffung Raumkanten, Verbesserung Sicherheitsniveaus	150.000 €			X	
	Bsp. Neuordnung von Garagen-/Stellplatzanlagen	100.000 €			X	
	Stärkung Rad- und Fußverkehr	500.000 €				
	Aufwertung von Straßenräumen & Nebenanlagen	2.000.000 €				
	Neuordnung Potenzialflächen				X	
4.3	Aufwertung Grün-, Spielflächen, Freiräume, Stärkung Klimaschutz und Anpassung Klimawandel					

Kosten- und Finanzierungsübersicht		StBauF	Sonstige Förderprogramme	Kommune /LK	Privat	gesamt
	Bsp. Programm zur Entsiegelung	100.000 €	X		X	
	Bsp. Programm zur Dach- & Fassadenbegrünung	100.000 €	X		X	
	Entwicklung linearer Grünstruktur (ehem. Bahn)	750.000 €				
	Aufwertung Spiel-, Sportangebote	100.000 €				
	Aufwertung Spielplatz Angerburger Straße	250.000 €				
	Aufwertung Bolzplatz Harburger Straße	600.000 €				
	Bsp. Aufwertung Wohnumfeld	350.000 €			X	
	Klimagerechte Aufwertung öffentlicher Begegnungsräume	750.000 €				
4.4	Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit von FußgängerInnen (bes. SchulkinderInnen), RadfahrerInnen	500.000 €				
4.5	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im Maßnahmengebiet - pauschal	1.000.000 €				
4.6	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich, Bewirtschaftungsverluste für Grundstücke des Treuhandvermögens, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung - pauschal	50.000 €				
	gesamt 4					9.165.000 €
5	Baumaßnahmen					
5.1	Öffentliche Baumaßnahmen					
	In Abhängigkeit weiterer Prüfungen: öffentliche Quartiersgarage für ca. 75 Kfz (ggf. in Kooperation) sowie Einrichtung einer Mobilitätsstation	1.000.000 €		X	X	
	<i>In Abhängigkeit weiterer Prüfungen: Begegnungs- und Veranstaltungszentrum (optional: Umsetzung in der Innenstadt)</i>	2.100.000 €		X	X	
	In Abhängigkeit weiterer Prüfungen: Familienzentrum	875.000 €		X		
	In Abhängigkeit weiterer Prüfungen: Weiterentwicklung Saal Musikschule	200.000 €		X		
5.2	Private Baumaßnahmen					
	Beispielhafte Förderung zur energetischen und klimaneutralen Sanierung von Wohngebäuden- pauschal	500.000 €			X	
	Einrichtung von Gemeinschaftsräumen in Wohngebäudebeständen				X	
	Bsp. Radabstellanlagen im Wohnumfeld	50.000 €			X	
	Aufwertung Bushaltestellen		X	X	X	
5.3	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen	250.000 €			X	
5.4	Kosten der Abwicklung, Vertriebsnebenkosten, Gutachten, Dokumentationen usw. - pauschal	25.000 €				
	Gesamt 5					5.000.000 €

Vorbereitende Untersuchungen

Wohngebiet Auf dem Loh

Kosten- und Finanzierungsübersicht		StBauF	Sonstige Förder-program-me	Kom-mune /LK	Privat	gesamt
	Zwischensumme Positionen 1 bis 5					15.315.000 €
6	Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige Beauftragte					
	Sanierungsträger, 6 % (Kappungsgrenze) von gesamt ohne Grunderwerb					918.900 €
	Summe Ausgaben					16.233.900 €
B. Einnahmen						
B1	Die Einnahmen aus Ausgleichsbeträgen / Straßenausbaubeiträgen oder sonstigen Erlösen (z.B. Grundstücksverkäufe) können zur Zeit nicht explizit ermittelt werden. Entsprechend werden die Einnahmen vorerst pauschal geschätzt.					450.000 €
	Summe Einnahmen					450.000 €
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten						15.783.900 €
D. Finanzierung						
	zu finanzierende Summe					15.783.900 €
	Anteil Bund (⅓ von gesamt)					5.261.300 €
	Anteil Land Niedersachsen (⅓ von gesamt)					5.261.300 €
	Anteil Stadt Rotenburg/Wümme (⅓ von gesamt)					5.261.300 €
	Anteil Stadt Rotenburg/Wümme p.a. (10 Jahre Laufzeit)					526.130 €

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen

Zusammenfassende Empfehlungen:

- Programmanträge für die beiden Gebiete der Vorbereitenden Untersuchungen
- Innenstadt / Niederungen - Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“
Durchführung nach dem besonderen Städtebaurecht
Kosten ca. 28,5 Mio Euro (inkl. 10 Mio für Ronolulu), städtischer Anteil ca. 9,5 Mio Euro verteilt über 10 Jahre (=955.000 Euro/Jahr)
- Wohngebiet Auf dem Loh – Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungs-programm „Sozialer Zusammenhalt“
Durchführung im vereinfachten Verfahren
Kosten ca. 15.800.00 Euro, städtischer Anteil ca. 5.260.000 Euro verteilt über 10 Jahre (=526.000 Euro/Jahr)
- Festlegung als Sanierungsgebiete
- Vorbehaltlich Beratungsgespräch ARL
- Vorbehaltlich Zustimmung Bauausschuss, Rat und Verwaltung

Welche Verfahrensschritte sind abzuarbeiten?

- ✓ Vorbereitung ISEK mit VU
 - **Einleitungsbeschluss mit Bekanntmachung (###)**
- ✓ Erstellung des ISEKs mit VU
- ✓ Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§137 BauGB)
u.a. **Durchführung einer Bürgerinformationsveranstaltung (10/2019 – 7/2020)**
- ✓ Beteiligung und Mitwirkung der öffentlichen Aufgabenträger (§139 BauGB)
(###)
- Beschluss über das Ergebnis der VU
 - **Billigungs- und Durchführungsbeschluss (???)**
- Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm
zum **Programmjahr 2022 → Abgabe 01.06.2021**

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!