



B e s c h l u s s v o r l a g e N r . : 0 9 6 3 / 2 0 1 6 - 2 0 2 1

Gremien	Datum	TOP	beschlossen	Bemerkungen
Ausschuss für Planung und Hochbau	08.12.2020			
Verwaltungsausschuss	16.12.2020			
Rat	17.12.2020			

Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für die Kernstadt sowie die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für das Gebiet „Innenstadt und Niederungen“ und für das „Wohngebiet Auf dem Loh“ und verpflichtet sich, die für die Umsetzung benötigten Mittel in Höhe von ca. 14,8 Millionen Euro in den kommenden 10 Jahren zur Verfügung zu stellen.

Begründung:

Ziel und Zweck der Untersuchungen

Die Stadt Rotenburg (Wümme) hat eine perspektivische, konsistente und integrierte Entwicklungsstrategie für die Kernstadt - ein sogenanntes Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - erarbeiten lassen und dabei zwei Stadtbereiche mit städtebaulichem Handlungsbedarf (Innenstadt/Niederungen und Wohngebiet Auf dem Loh) identifiziert. Für diese beiden Stadtquartiere wurden vertiefend Vorbereitende Untersuchungen (VU) gem. § 141 BauGB erarbeitet und in den übergeordneten Kontext des ISEK integriert. Beide Konzepte (ISEK und VU) stellen neben einem Ziel- Handlungsrahmen für die Kommune auch die Grundlage für die Beantragung von Mitteln aus der Städtebauförderung dar. Mit Hilfe dieser Mittel, die sich aus je 1/3 Mitteln des Bundes, des Landes und der Stadt Rotenburg (Wümme) zusammensetzen, sollen Maßnahmen umgesetzt werden, die geeignet erscheinen, den identifizierten Herausforderungen langfristig und nachhaltig zu begegnen.

Inhalte des ISEK

Das ISEK enthält eine übergreifende Bestandsaufnahme der Ausgangssituation für alle wesentlichen Themenfelder in der Kernstadt (ohne Ortschaften) und legt ein integriertes Leitbild mit Leitlinien für die künftige Stadtentwicklung fest. Das ISEK ist somit eine wichtige strategische Grundlage für anstehende planerische Entscheidungen und trägt dazu bei, durch eine integrierte Sichtweise eine nachhaltige gesamtstädtische Entwicklung sicherzustellen. Zusätzlich wurden mit fachlich begründeten Einschätzungen zur Gewerbeflächen- und Wohnbaulandentwicklung wichtige Grundlagen für die spätere Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erarbeitet und Handlungsbedarfe sowie Aufwertungspotenziale für weitere Quartiere dargestellt.

Misstände in den beiden Untersuchungsgebieten

„Wohngebiet Auf dem Loh“

Das direkt nordöstlich der Innenstadt gelegene Stadtquartier dient weit überwiegend dem Wohnen für unterschiedlichste Zielgruppen und ist eines der am dichtesten besiedelten, der jüngsten und der internationalsten Quartiere der Stadt. Das Wohngebiet mit seinem uneinheitlichen

Ortsbild und den vielen monotonen Fassenden steht vor erheblichen Herausforderungen, u.a. bedingt durch die geringen Qualitäten und Quantitäten (halb)öffentlicher Grün- und Freiräume (u.a. ehemalige Bahntrasse, Lohmarkt), diversen sanierungsbedürftigen Gebäuden – insbesondere im unteren Preissegment, vielfältigen Barrieren, ungenutzten Potenzialen zur Stärkung des Klimaschutzes, Vermüllung und Vandalismus, Verkehrsbelastungen durch den ruhenden und rollenden Kfz-Verkehr oder auch gleichförmig und wenig anregend gestaltete Spiel- und Bolzplätze. Zugleich fehlen für die Bevölkerung Kultur- und Freizeitangebote und es mangelt an Raum für unterschiedliche soziale Infrastruktureinrichtungen, u.a. mit Beratungs- und Vernetzungsangeboten, die in dem Gebiet erforderlich sind.

„Innenstadt und Niederungen“

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Innenstadt, die Flussniederungen von Wümme, Wiedau und Rodau sowie das Gelände der ehemals „Alten Anstalt“ heute der „Rotenburger Werke“. Hier gibt es eine Reihe von städtebaulichen Herausforderungen. Derzeit nutzt Rotenburg die in der Stadt vorhandenen Potenziale zu wenig: Die Innenstadt hat keine städtebauliche Außenwirkung, der Charakter als „Stadt am Wasser“ wird zu wenig deutlich und es gibt eine Vielzahl an Problemen beim rollenden und ruhenden Verkehr (Barrierewirkung der stark befahrenen Straßen, unzureichende Wegeführung, disperses Parken). Strukturelle Mängel beeinträchtigen die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und es gibt Defizite bei der Versorgung mit sozialer Infrastruktur. Ortsbildprägende Gebäude weisen Gestaltungsmängel und Sanierungsbedarf auf. Der Neue Markt und der Bereich vor dem alten Postgebäude erfordern ebenso eine städtebauliche Aufwertung wie der befahrbare Teil der Große Straße zwischen beiden Bereichen der Fußgängerzone. Eine große Herausforderung wird die städtebauliche Anbindung der sich öffnenden Rotenburger Werke an die Innenstadt sein. Maßnahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung sind bisher zu wenig durchgeführt worden.

Erneuerungskonzept

„Wohngebiet Auf dem Loh“

Angestrebt wird eine behutsame Stabilisierung und Aufwertung des Wohnquartiers, u.a. durch gestalterische Aufwertung von Grün- und Freiräumen sowie Spiel- und Bolzplätzen mit attraktiven Nutzungsangeboten sowie zur Stärkung der Biodiversität und des Klimaschutzes. Aber auch Maßnahmen zur Stärkung des Umweltverbundes bzw. der klimagerechten Mobilität, Schaffung von Räumen zur Information, Beratung und Vernetzung sowie für Kultur und Freizeitangebote gehören zur Gesamtmaßnahmen zur Stabilisierung und Aufwertung des Quartiers. Wichtige Wegeverbindungen sollen gestärkt, neu geschaffen und barrierefrei gestaltet und die Eingänge in das Quartier aufgewertet werden. Zudem soll in Kooperation mit Privaten die Gebäudesubstanz und das das Wohnumfeld aufgewertet werden.

„Innenstadt und Niederungen“

Die Erneuerungsmaßnahmen sollen eine positive Entwicklung der Innenstadt in Gang setzen. Insbesondere der Einzelhandel benötigt (nicht zuletzt als Folge der Corona-Pandemie) besondere Maßnahmen zur Unterstützung. Diese reichen von der generellen Aufwertung der Aufenthaltsqualität über eine Aktualisierung des Einzelhandelsgutachtens bis zur Bereitstellung eines Verfügungsfonds für die Innenstadt-Akteure oder z.B. eines Pop-up-Stores zum Ausprobieren neuer Geschäftsideen. Eine Reihe städtebaulicher Maßnahmen soll das Erscheinungsbild der Rotenburger Innenstadt verbessern, z.B. durch die Bebauung von Parkplatzflächen an der Glockengießerstraße mit Wohn- und Geschäftsnutzungen, um eine Raumkante zu schaffen oder die räumliche Konzentration von Parkplätzen in Parkpaletten, um Potenziale für Neues zu schaffen. Der Straßenzug Goethe- bis Bergstraße und das Wegenetz soll radfahrerfreundlich ertüchtigt werden, z.B. durch die Anlage von zwei neuen Wegeverbindungen nach Süden und Westen. Die Alte Anstalt soll zu einem Innenstadterweiterungsquartier entwickelt und städtebaulich-funktional mit der Innenstadt verknüpft werden.

Weiteres Verfahren

Für beide Gebiete wird eine Antragstellung für Mittel aus der Städtebauförderung für Ende Mai 2021 angestrebt. Bei einer erfolgreichen Programmaufnahme könnten ab Frühjahr 2022 entsprechende Maßnahmen konkretisiert und umgesetzt werden. Es wird empfohlen, mit zeitlich

gestaffelten Schwerpunktprojekten in den beiden Quartieren zu starten:

	„Wohngebiet Auf dem Loh“	Innenstadt und Niederungen
Phase 1	<ul style="list-style-type: none"> • 2 Spiel- bzw. Jugendplätze (Angerburger und Harburger Straße) • Grünzug Sandhasenweg • Jägerhöhe (Verkehrsberuhigung) 	<ul style="list-style-type: none"> • Aufwertung Stadtstreek (mit Wegeverbindung hinter der Apotheke in die Wiedau-Niederung) • Goethestraße • (Rotenburger Werke)
Phase 2	<ul style="list-style-type: none"> • Lohmarkt 	<ul style="list-style-type: none"> • Neuer Markt • Innenstadt/Fußgängerzone

Finanzieller Rahmen

Der gesamte finanzielle Rahmen aller Maßnahmen in den beiden Gebieten der Vorbereitenden Untersuchungen beträgt 44,4 Mio. €. Die Stadt hat in der Regel einen Anteil von 1/3 neben dem Bund und dem Land Niedersachsen zu tragen. Der Anteil der Stadt beträgt dadurch ca. 14.8 Mio. € in den nächsten 10 Jahren. Dieser Anteil verringert sich erheblich, wenn man bedenkt, dass ausschließlich für das Freizeit- und Sportbad Ronolulu 10 Mio. € vorgesehen sind. Weiterhin ist zu bedenken, dass viele Maßnahmen unabhängig einer Städtebauförderung umzusetzen sind und die Kostenübersicht von konservativen Kostenschätzungen ausgegangen ist.

Andreas Weber

Anlagen:

- Kosten- und Finanzierungsübersicht VU Innenstadt und Niederungen
- Kosten- und Finanzierungsübersicht VU Wohngebiet Auf dem Loh