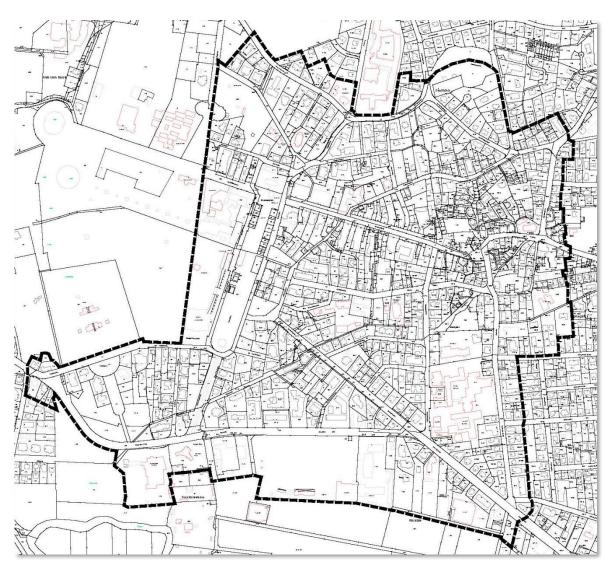


Vorstellung des Verfahrens und erster Ergebnisse am 16. März 2021



Torben Pöplow

DSK GmbH

Thomas Fiebig

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB





Was ist eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme?

- Gemäß Baugesetzbuch sind **städtebauliche Sanierungsmaßnahmen**:
 - "... Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird."
- Städtebauliche Missstände liegen vor,
 - 1.wenn das Gebiet "den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse …" nicht entspricht.
 - 2.wenn "das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen."





Welches Programm ist für die Innenstadt geeignet?

Eine erste städtebauliche Einschätzung lässt auf die Zuordnung das Städtebauförderungsprogramm
 "Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne" schließen

Was sind die Ziele des Förderprogramms?

- Anpassung, Stärkung und Revitalisierung von Stadt- und Ortszentren
 (Entgegenwirken von Funktionsverlusten / Reduzierung von gewerblichem Leerstand)
- → Förderung zum Erhaltung und zur Entwicklung der Innenstädte als Standorte für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur





Was kann gefördert werden?

- Maßnahmen der weiteren Vorbereitung (Städtebauliche Wettbewerbe, Rahmenplanung etc.)
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze)
- Förderung von privaten Hausmodernisierungen (kein Rechtsanspruch)
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung und Aufwertung von Grundstücken
- Öffentlichkeitsarbeit / Beteiligungsprozesse
- Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit
- Maßnahmen der energetischen Optimierung
- Maßnahmen zur Anpassung der Mobilität an heutige Anforderungen
- Leerstandsbeseitigung
- Leistungen Beauftragter





Rechtsgrundlagen

Komponente	Anmeldebegründung	Gebietskulisse
Lebendige Zentren	 Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Vorbereitende Untersuchungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebietes 	Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB) Erhaltungsgebiet (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Maßnahmegebiet (§ 171 b, § 171 e, § 171 f BauGB) Untersuchungsgebiet (§ 141 BauGB) durch Gemeindebeschluss
Sozialer Zusammenhalt		Maßnahmegebiet (§ 171 e Abs. 3 BauGB) Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB) Erhaltungsgebiet (§ 172 BauGB)
Wachstum und nachhaltige Erneuerung		Stadtumbaugebiet (§ 171 b BauGB) Sanierungsgebiet (§ 142 BauGB) Städtebaulicher Entwicklungsbereich (§ 165 BauGB) Erhaltungsgebiet (§ 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)





Welche Verfahrensschritte sind abzuarbeiten?

- Vorbereitung ISEK mit Vorbereitenden Untersuchungen
 - → Einleitungsbeschluss mit Bekanntmachung (17.12.2020)
- Erstellung des ISEK mit Vorbereitenden Untersuchungen
- Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen (§137 BauGB)
 - → Durchführung einer öffentlichen Informationsveranstaltung (24.03.2021)



Vorstellung des Verfahrens und erster Ergebnisse am 16. März 2021

Welche Verfahrensschritte sind abzuarbeiten?

- Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger (§139 BauGB)
 - → Verfahren ist <u>abgeschlossen</u>
 - Es wurden 87 TöB mittels Fragebogen angeschrieben
 - 34 Rückmeldungen (39%), davon 25 Stellungnahmen
 - Grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung
 - Von einigen Behörden und Aufgabenträgern wurde darum gebeten, weiterhin in die beabsichtigten Maßnahmen eingebunden zu werden.
 - Dieses sollte im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden.
 - Besondere Problemstellungen, die eine Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würden, wurden nicht mitgeteilt.





Welche Verfahrensschritte sind abzuarbeiten?

- Beschluss über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen
 - → Billigungs- bzw. Durchführungsbeschluss (27.05.2021)
- Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm zum Programmjahr 2022
 - → Abgabe zum 1. Juni 2021
 - Bestandteile der Programmanmeldung
 - 1. Formular mit Angaben zur Stadt
 - 2. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit Vorbereitenden Untersuchungen (VU)





Ausblick

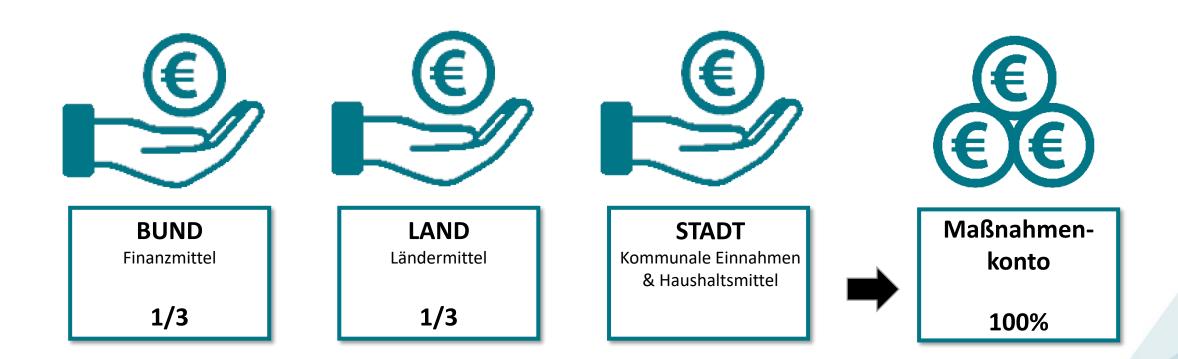
 Vorbereitung eines Besichtigungs- und Bereisungstermins mit dem Amt für Regionale Landesentwicklung Leine-Weser und mit dem Niedersächsischen Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz über das Vorhaben in Bad Pyrmont

- Nach der Aufnahme in die Städtebauförderung Frühjahr | Sommer 2022
 - Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit / Bürger*innenbeteiligung
 - Förmliche Festlegung der Gebietskulisse
 - Im Herbst 2022 Vorbereitung erster Projekte



Vorstellung des Verfahrens und erster Ergebnisse am 16. März 2021

Drittelfinanzierung

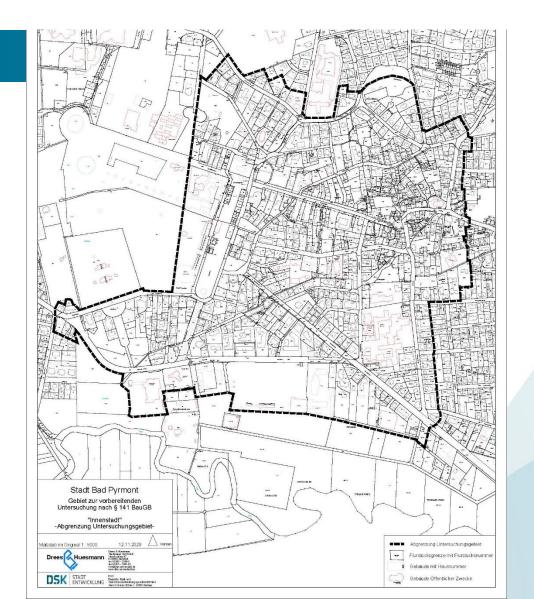




Vorstellung des Verfahrens und erster Ergebnisse am 16. März 2021

Das Untersuchungsgebiet

- Untersuchungsraum: Zentrum der Innenstadt Bad Pyrmonts
- Untersuchungsgebiet ≠ mögliches späteres Fördergebiet!
- Vorschlag zur Abgrenzung zukünftigen Fördergebiets (eher kleiner als größer) erfolgt im Rahmen der Konzepte auf Grundlage der Ergebnisse







Inhalte der Konzepte

- Das Untersuchungsgebiet im städtischen Kontext:
 - An- und Verbindungen
 - Nutzungen, Funktionen / Einrichtungen
 - Städtebau / Ortsbild
 - Versorgung und Infrastruktur
 - Sozial- / Wirtschaftsstrukturen
- Benennung von "städtebaulichen Missständen", von "funktionalen Defiziten" (Missstandskonzept) und von "Entwicklungspotenzialen" (Erneuerungskonzept)
- Kosten- und Finanzierungsübersicht mit Einzelmaßnahmen
- Vorschläge zur Gebietsabgrenzung, zur Förderkulisse und zum rechtlichen Verfahren





Städtischer Kontext

Entwicklungen und Trends Innenstadt und Stadt Bad Pyrmont insgesamt

Demographie: Prognose: Einwohnerzahl >>

Alterung 7

Wirtschaft: Arbeitsplatzentwicklung in den letzten Jahren 7

Wirtschaftsstruktur: Dominanz bestimmter Wirtschaftszweige 🗡

Allgemeine Bedeutung Gesundheit, Gesundheitstourismus, Naherholung/Tourismus 🥕

Planungen: Bedeutung Wohnen 7

Urbane Produktion, Dienstleistungen, Handwerk 🐬

Bedeutung Handel, Versorgung (Digitalisierung)

Schwerpunkt Stadtentwicklung Kur, Gesundheit und Gesundheitstourismus,

Naherholung/Tourismus 7





Planerischer Kontext

- Übergeordnete Planungen: Regionales Raumordnungsprogramm (Entwurf 2019):
 - Bad Pyrmont ist Mittelzentrum mit besonderer Entwicklungsaufgabe Tourismus.
 - Der regionale Tourismus soll gesichert und entwickelt sowie vor Beeinträchtigungen durch konkurrierende Nutzungen geschützt werden.
- Vorbereitende Bauleitplanung
 - Flächennutzungsplan stellt planerische Absicherung der Innenstadtfunktionen dar
 - Handels-/Versorgungsbereiche: gemischte Bauflächen;
 - Gesundheit, Kur, Tourismus: Sonderbauflächen
- Verbindliche Bauleitplanung
 - Bebauungspläne setzen vorbereitende Bauleitplanung um;
 - Bilden die in den Baugebieten getroffenen Festsetzungen die Veränderungen und Transformationen in den Quartieren ab?





Nutzungen / Gebäudetypik

Veränderungen

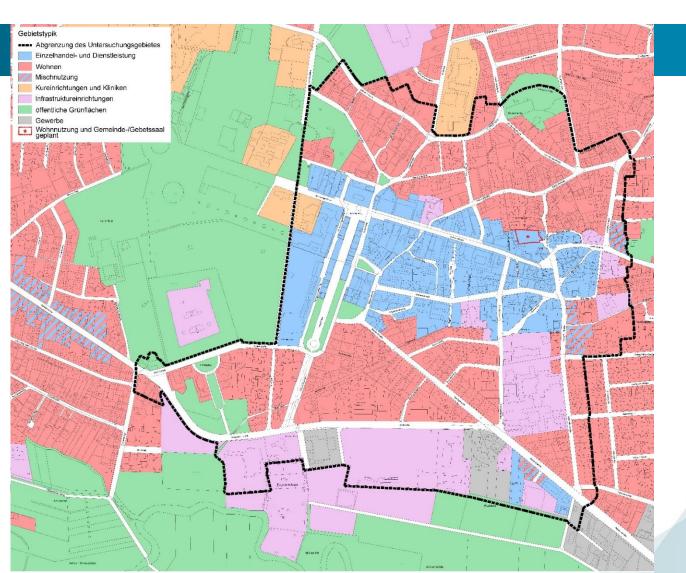
 Zunahme Wohnfunktion in den Bereichen mit vorherrschend Versorgung und Beherbergung

Anforderungen

Wohnfunktion erfordert "ruhigeres"Umfeld (Stichworte:Nachbarschaftslärm, Verkehr)

Transformation

Ganze Quartiere verändern ggf.
 ihren Charakter bzw.
 Erscheinungsbild







Bestandserfassung Gebäude und öffentlicher / privater Raum

(Zeitpunkte: Zur Innenstadtrahmenplanung Ende 2019 / Anfang 2020; Aktualisierung Innenstadt UG Ende 2020)

- Vielfalt der Gebäudetypen und Nutzungen in der Innenstadt
- Teilbereiche mit "bädertypischer" Architektur Bereiche mit hoher Übereinstimmung zwischen Architektur/Gebäude und Wahrnehmung als "Kurort"
- Öffentlicher Raum und Freiflächen: Bedeutung für den Besucher der Innenstadt, i. d. R. hoher Anteil Fußgänger







Vorstellung des Verfahrens und erster Ergebnisse am 16. März 2021

Bestandserfassung Gebäude und öffentlicher / privater Raum

(Zeitpunkte: Zur Innenstadtrahmenplanung Ende 2019 / Anfang 2020; Aktualisierung Innenstadt UG Ende 2020)

- Vielfalt der Bebauungs- und Haustypen: Blockrandbebauung, aufgelockerte Wohn- und Geschäftshäuser, Mehrfamilienhäuser/zeilen, Stadtvillen, Ein-/Zweifamilienhäuser
- Sonderimmobilien: Beherbergungsbetriebe/Gastronomie; "bädertypischer" Architektur
- Bedeutet = Vielfältige, unterschiedliche
 Anforderungen an Erhalt und Gestaltung



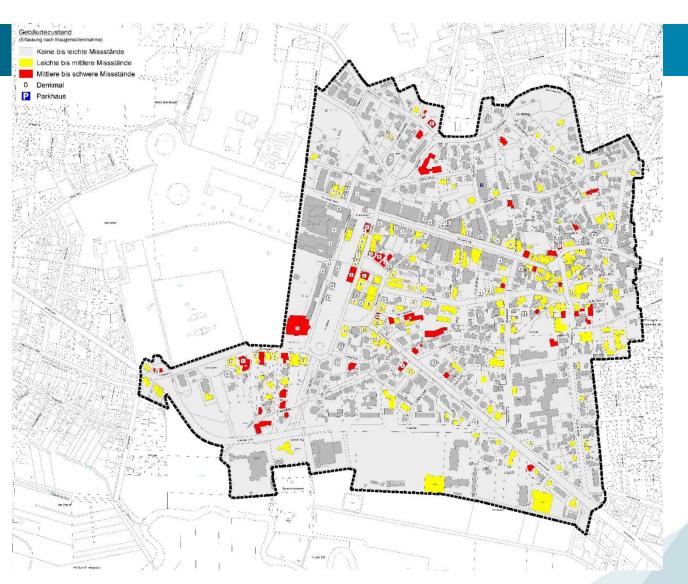






Missstände Gebäude

- Missstände: mit stärkerer
 Konzentration in den Kernbereichen
- Wohngebiete: nur punktuell Missstände
- Konzentration Missstände in für das Stadtbild und Wahrnehmung wichtigen Quartieren ("Kurbereich")

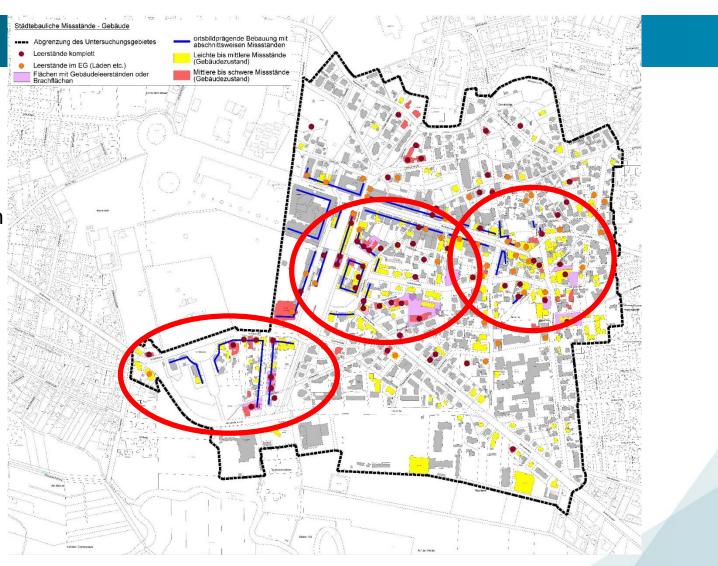






Missstände Gebäude

- Leerstände: mit stärkerer
 Konzentration in den Kernbereichen
- Es zeichnen sich Schwerpunkte der Aufgabe Revitalisierung von Gebäuden ab:
 - Schlossstraßenviertel
 - Kirchstraße Altenau-/Kaiserplatz –
 Bathildisstraße
 - historischer Ortskern Oesdorf

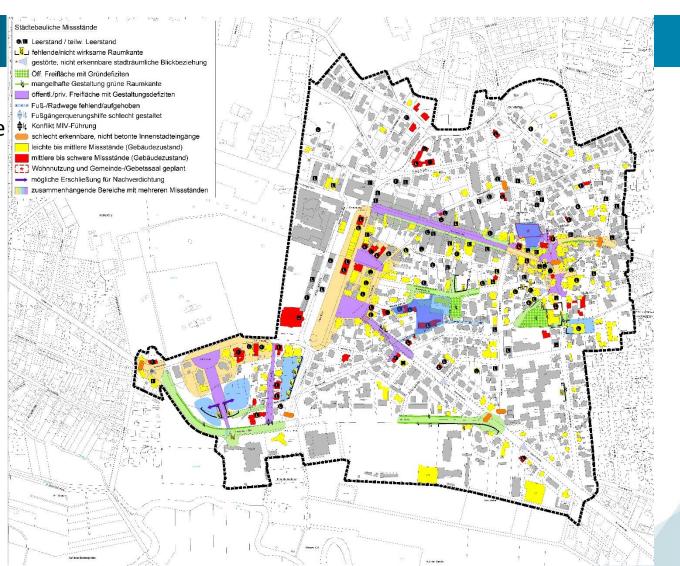






Missstände Öffentlicher Raum

- Missstände an Straßen, Wegen und Plätzen: Konzentrieren sich in den dre Bereichen:
 - Schlossstraßenviertel
 - Kirchstraße Altenau-/Kaiserplatz –
 Bathildisstraße
 - historischer Ortskern Oesdorf







Zusammenfassung Missstände

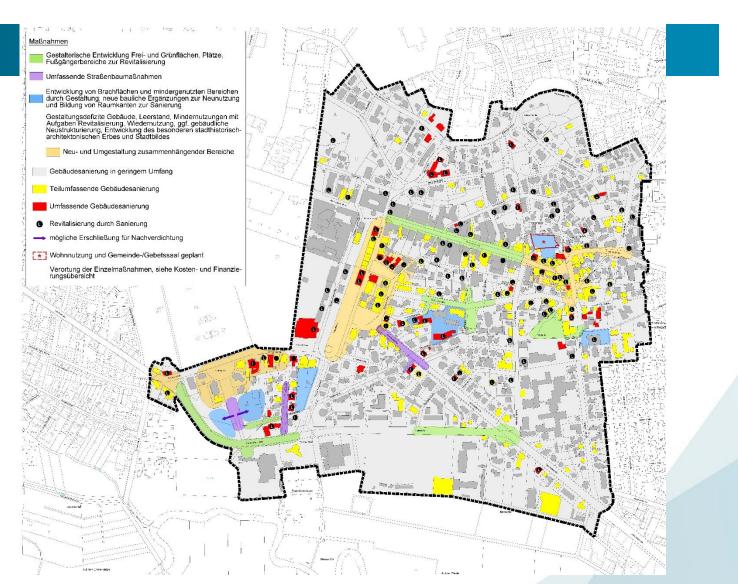
- Verteilung der Missstände im gesamten UG, aber mit gewisser räumlicher Konzentration
- Enges Räumliches Nebeneinander von Missständen an Gebäuden und im öffentlichem Raum (Straßen, Wege, Plätze)
- Bedeutet: an Gebäuden und öffentlichen Flächen gleichermaßen muss Erneuerung mit Städtebauförderung ansetzen
- Heißt auch: Gebäudeeigentümer müssen in den Erneuerungsprozess integriert werden
- Ziel: Wahrnehmung "im Quartier wird investiert" = "hier ist zukünftig gut zu wohnen und zu leben"





Maßnahmen - Erneuerungskonzept

- Verteilung: Maßnahmen im gesamten Untersuchungsgebiet
- Mit einer wichtigen Maßnahme im öffentlichen Raum beginnen = Städtebauförderung
- Synergien und Abhängigkeiten beachten = Maßnahmen an Straßen und Wegen ggf. mit Erneuerung Leitungsinfrastrukturen koordinieren







Die nächsten Schritte

- Bürgerinformationsveranstaltung am 24.03.2021
- Konkretisierung des Konzeptunterlagen mit Einarbeitung der eingegangenen Hinweise
- Erneute Darstellung der Konzeptinhalte vor dem BuA am 13.04.201
- Fertigstellung der Konzepte sowie Vorbereitung der Programmanmeldung
- Ratsbeschluss über das Ergebnis der Untersuchungen am 27.05.2021
- Übersendung der Unterlagen an den Fördermittelgeber bis 01. Juni / Nachreichung des Ratsbeschlusses möglich



Vorstellung des Verfahrens und erster Ergebnisse am 16. März 2021

Ihre Ansprechpartner







Thomas Fiebig
Drees & Huesmann
Tel.: 05205 / 298 16
thomas.fiebig@dhp-sennestadt.de