

VERANSTALTUNG ZUR BÜRGERINFORMATION



Mittwoch, 22. Februar 2023

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und Vorbereitende Untersuchungen (VU) für den Ortskern Langen

BauBeCon Sanierungsträger GmbH

Malena Schnakenberg

in Zusammenarbeit mit: **FORUM. Stadt und Region**

Felix Matthes

Anton Maleike

AGENDA

- Bürovorstellung
- Anlass, Ziel und Aufgabe
- Städtebauförderung: Grundlagen und Voraussetzungen
- Untersuchungsgebiet
- Vorgehen
- Zwischenergebnisse
- Ausblick

Zeit für Verständnisfragen

BÜROVORSTELLUNG



BauBeCon Sanierungsträger GmbH

als Sanierungsträger und Stadtentwickler für über 170 Kommunen in Niedersachsen, Bremen, Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt tätig



Bianca Matthes

Dipl. Sozialwiss. + Stadt- und Regionalentwicklerin, M.A



Malena Schnakenberg

Urban Design, M.Sc.



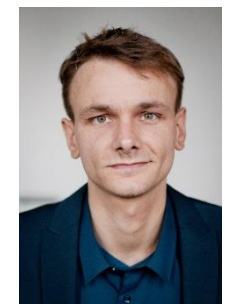
FORUM. Stadt und Region

Gutachten & Konzepte, Forschungsdienstleistungen, Beratung & Begleitung, Beteiligung & Moderation, Demografiestudien, Prozesssteuerung rund um alle Themen der Stadtentwicklung



Felix Matthes

Dipl.-Ing. Stadtplanung



Anton Maleike

M.Sc. Raumentwicklung

ANLASS, ZIEL UND AUFGABE

Anlass / Ziel

- Rat der Stadt Geestland hat am 19.12.2022 beschlossen, Vorbereitungen für die Beantragung von **Städtebaufördermitteln für die Sanierung der Ortskerne von Langen und von Bad Bederkesa** zu treffen

Aufgabe: Vorbereitung einer Städtebaufördermaßnahme und Prüfung der Voraussetzungen

- Durchführung **Vorbereitender Untersuchungen (VU)** (gem. §141 BauGB)
- Erarbeitung eines **Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)** (gem. R-StBauF NDS (4) und VV 2022 Art. 3 (1))
- Jeweils für Bad Bederkesa und Langen

ANLASS, ZIEL UND AUFGABE

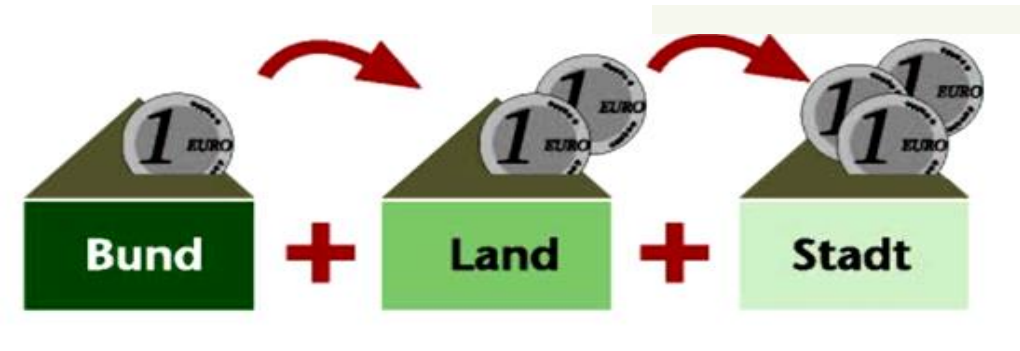
Bisheriger Erkenntnisstand:

- VU und ISEK: formale Grundlagen zur Aufnahme in die Städtebauförderung
- Nach bisherigem Analysestand ist fraglich, ob der Ortskern von Langen tatsächlich förderungswürdig im Rahmen der Städtebauförderung ist.
- VU: Empfehlung ob und inwieweit das besondere Städtebaurecht Anwendung finden soll und eine Aufnahme in die Städtebauförderung anzustreben ist.
- ISEK: Erörterung anderweitiger Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten von Maßnahmen erörtert.
- In letzter Instanz entscheidet die Politik

STÄDTEBAUFÖRDERUNG: GRUNDLAGEN UND VORAUSSETZUNGEN

Grundlagen

- Besteht bereits seit etwa 50 Jahren
- Bund und Länder stellen Finanzhilfen für Investitionen in die Erneuerung und Entwicklung der Städte und Gemeinden
- Finanzierung grundsätzlich nach dem 3/3-Prinzip



STÄDTEBAUFÖRDERUNG: GRUNDLAGEN UND VORAUSSETZUNGEN

Seit 2020 gliedert sich die Städtebauförderung in folgende drei Städtebauförderprogramme:

Sozialer Zusammenhalt –
Zusammenleben im Quartier
gemeinsam gestalten








Wachstum und nachhaltige Erneuerung –
Lebenswerte Quartiere gestalten



Lebendige Zentren –
Erhalt und Entwicklung
der Stadt- und Ortskerne



VORGEHEN

- 1 Beauftragung eines Dienstleisters mit der Erstellung eines ISEKs oder/und einer VU 
- 2 Einleitungsbeschluss VU § 141 Abs. 3 BauGB mit räumlicher Abgrenzung und ortsübliche Bekanntmachung mit Verweis auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB 
- 3 Umsetzung der Vorbereitenden Untersuchungen/ Erstellung des ISEK 
- 4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 139 Abs. 2 BauGB 
- 5 Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 137 BauGB 

STÄDTEBAUFÖRDERUNG: GRUNDLAGEN UND VORAUSSETZUNGEN

Voraussetzungen

- Durchführung **Vorbereitender Untersuchungen (VU)** (gem. §141 BauGB)
- Erarbeitung eines **Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)** (gem. R-StBauF NDS (4) und VV 2022 Art. 3 (1))
 - als Grundvoraussetzungen für die Anmeldung in ein Städtebauförderprogramm
 - VU: Liegen **städtebauliche Misstände** und / oder **Funktionsschwächen** im Untersuchungsgebiet vor?
 - ISEK: **Einzelmaßnahmen**, die als Gesamtpaket („Gesamtmaßnahme“ / „**Erneuerungskonzept**“) geeignet sind, die Misstände und Funktionsschwächen zu beheben + Kosten- und Finanzierungsübersicht

STÄDTEBAUFÖRDERUNG: GRUNDLAGEN UND VORAUSSETZUNGEN

Gemäß § 136 Baugesetzbuch sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen :

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

Städtebauliche Missstände (gem. § 136) liegen vor,

- wenn das Gebiet „den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht“ oder
- „das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“

UNTERSUCHUNGSGEBIET



VU „Erweiterte Stadtmitte Langen“

- **Norden:** Auf dem Narben / Nordeschweg
- **Osten:** Ausschl. Friedrichsruh; Grasacker; Im Sickviertel (inkl. Straße); BHVer Str.; Auf dem Jarten; Bahnlinie
- **Süden:** Hinschweg (inkl. Straße)
- **Westen:** Siedlungsgrenze (Ruschkampsweg / Möwenweg inkl. Straßen)

 Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (114 ha)

Maßstab: 1:6.000

Kartengrundlage:

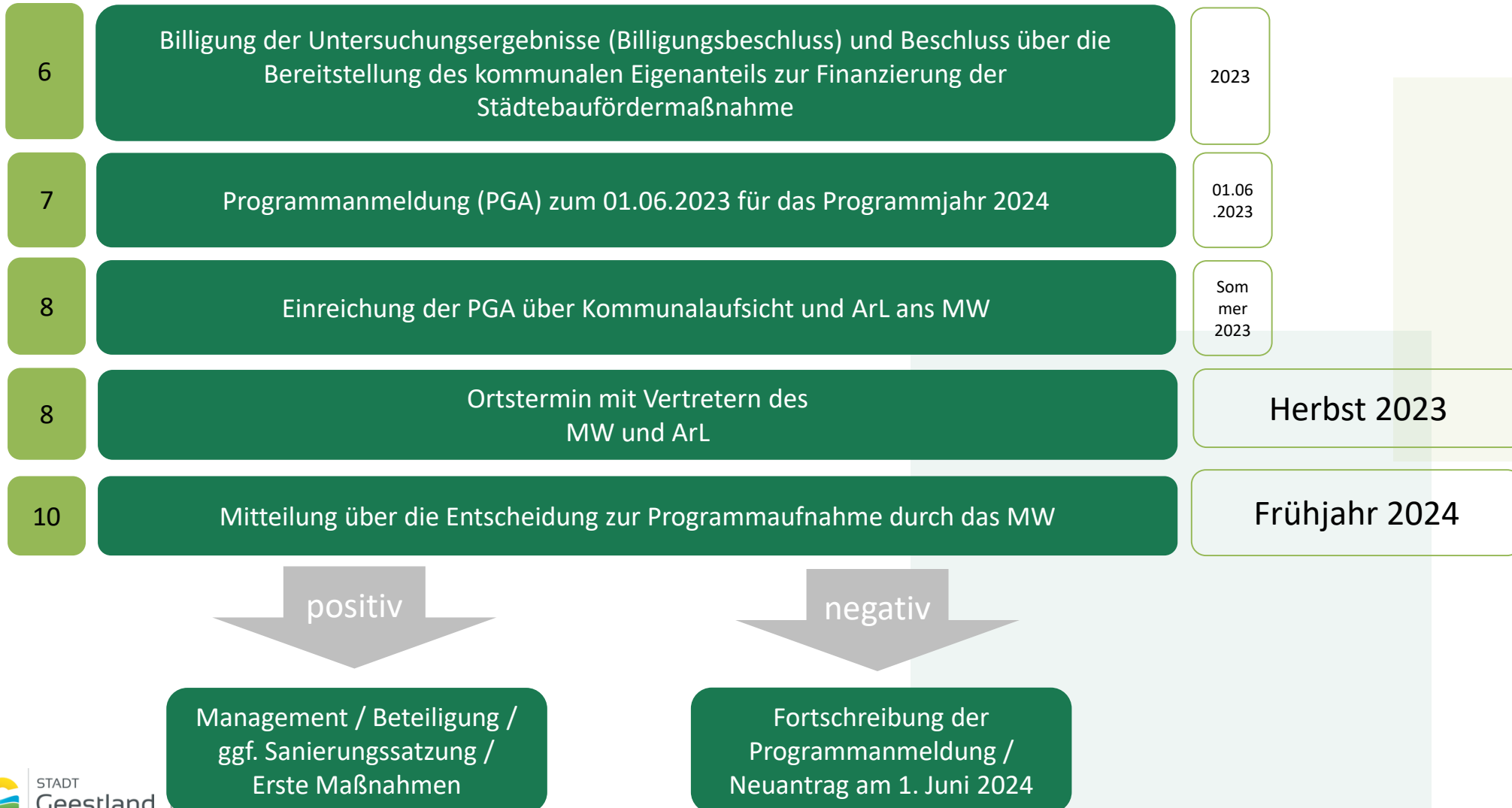
Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; Eigene Darstellung, 2022.



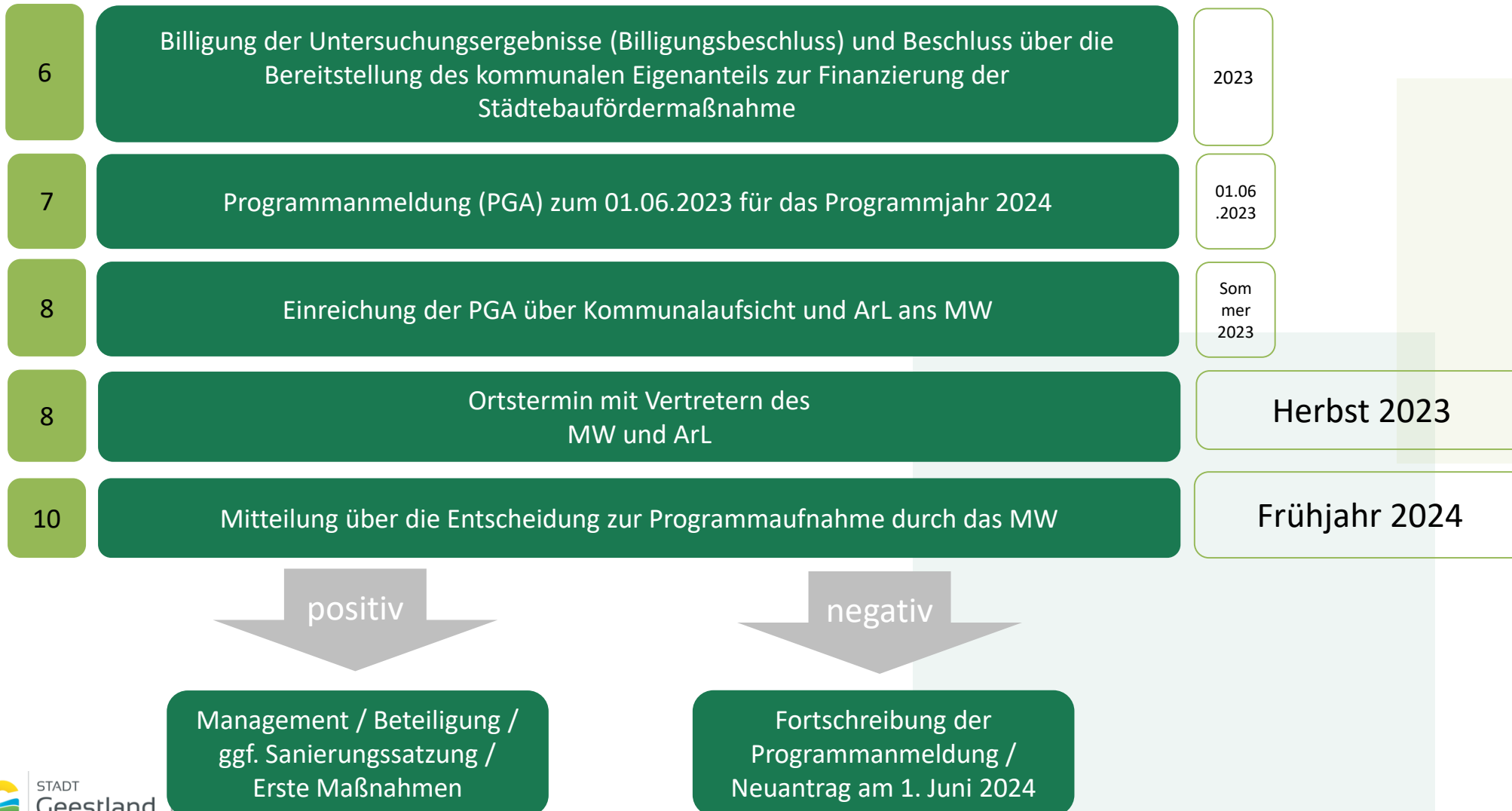
Wichtigste Inhalte ISEK / VU

- Bestandsaufnahme
 - Vor-Ort-Erhebungen
 - Auswertung Daten und Materialien
 - Gespräche mit Verwaltung / Akteuren
- Ableitung städtebaulicher Missstände nach § 136 BauGB
- SWOT-Analyse (Stärken – Schwächen – Chancen – Risiken)
- Sanierungsziele
- Maßnahmenkonzept
- Abwägung zum Verfahren
- Vorschlag zur Abgrenzung eines Sanierungs- und Fördergebietes

VORGEHEN



VORGEHEN ... NORMALERWEISE



ZWISCHENERGEBNISSE

Städtebau / Nutzung / Verkehr

- Typische Geschichte eines suburbanen Ortes (vom Dorf zu Stadt) ablesbar
- Ortskern mit Mischnutzungen v.a. entlang Leher Landstraße / Sieverner Straße...
- ...mit Schwerpunkt an der Kreuzung Debstedter Straße
- Lindenhof-Center mit Mischnutzung und (noch?) wenig Leerstand; etwas „in sich gekehrt“
(→ Zugänglichkeit von außen – | Ruhebereiche im Inneren +)
- Hauptachse mit hoher Verkehrsbelastung
- Überwiegend: Schöne, meist auch ruhige Wohnstraßen
- Vergleichsweise gute ÖPNV-Anbindung durch Busse
- Fahrradinfrastruktur mangelhaft



ZWISCHENERGEBNISSE

Städtebau / Nutzung / Verkehr

VU „Erweiterte Stadtmitte Langen“

Städtebauliche Gliederung

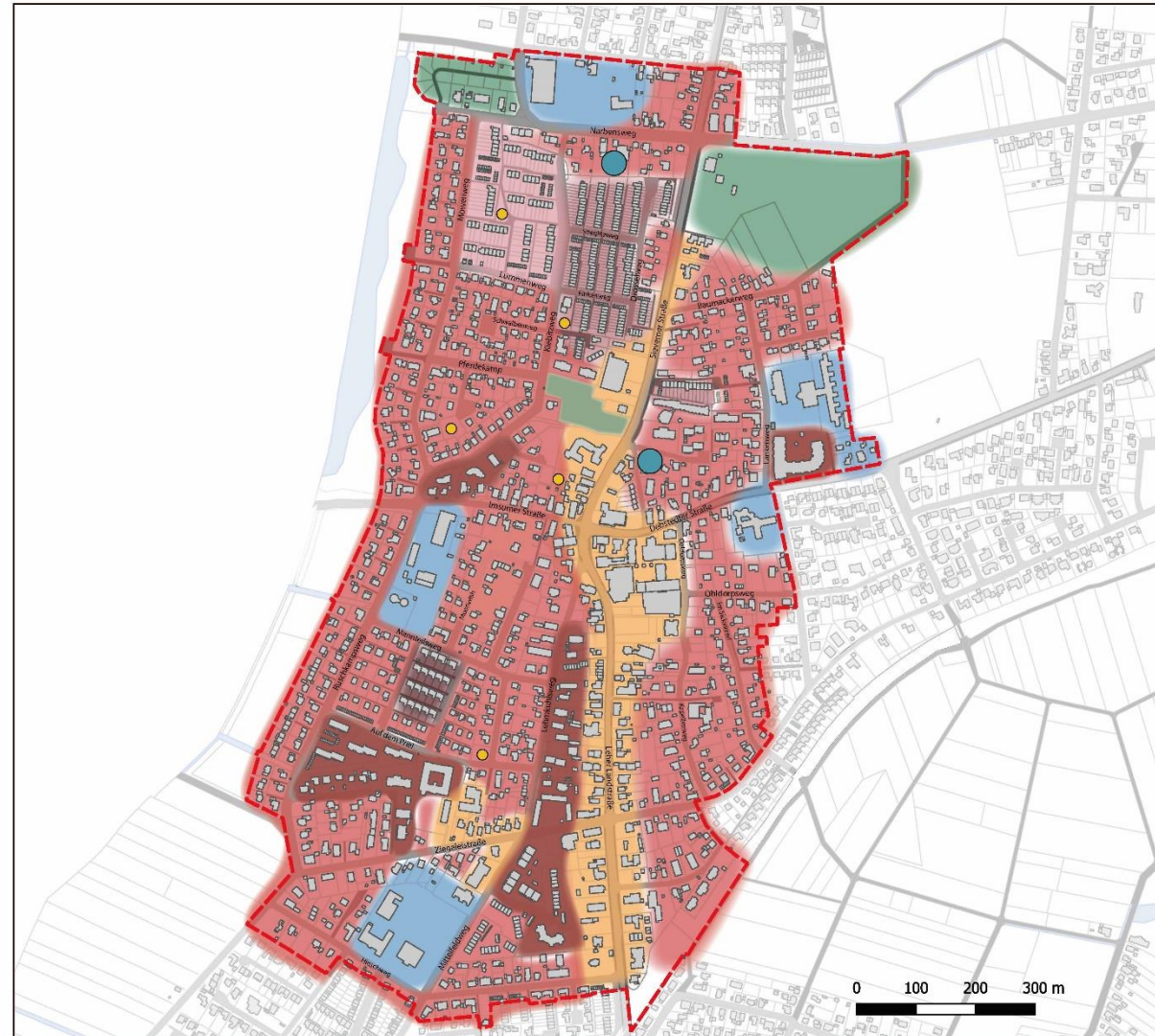
- Vorrangig Einfamilienhausbebauung
- sonstige Wohnanlagen (EFH, MFH, Seniorenwohnanlagen)
- Reihenhaussiedlung Typ 1
- Reihenhaussiedlung Typ 2
- Reihenbungalowsiedlung
- Versorgungsbereich mit Mischnutzungen
- Vorrangig sonstige Nutzungen (öff. Infrastruktur/ Sportanlage)
- Grün- und Freiräume o. landwirtschl. Fläche
- Landwirtschaftlicher Betrieb
- Spielplatz

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (114 ha)

Maßstab: 1:6.000

Kartengrundlage:

Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; Eigene Darstellung, 2023



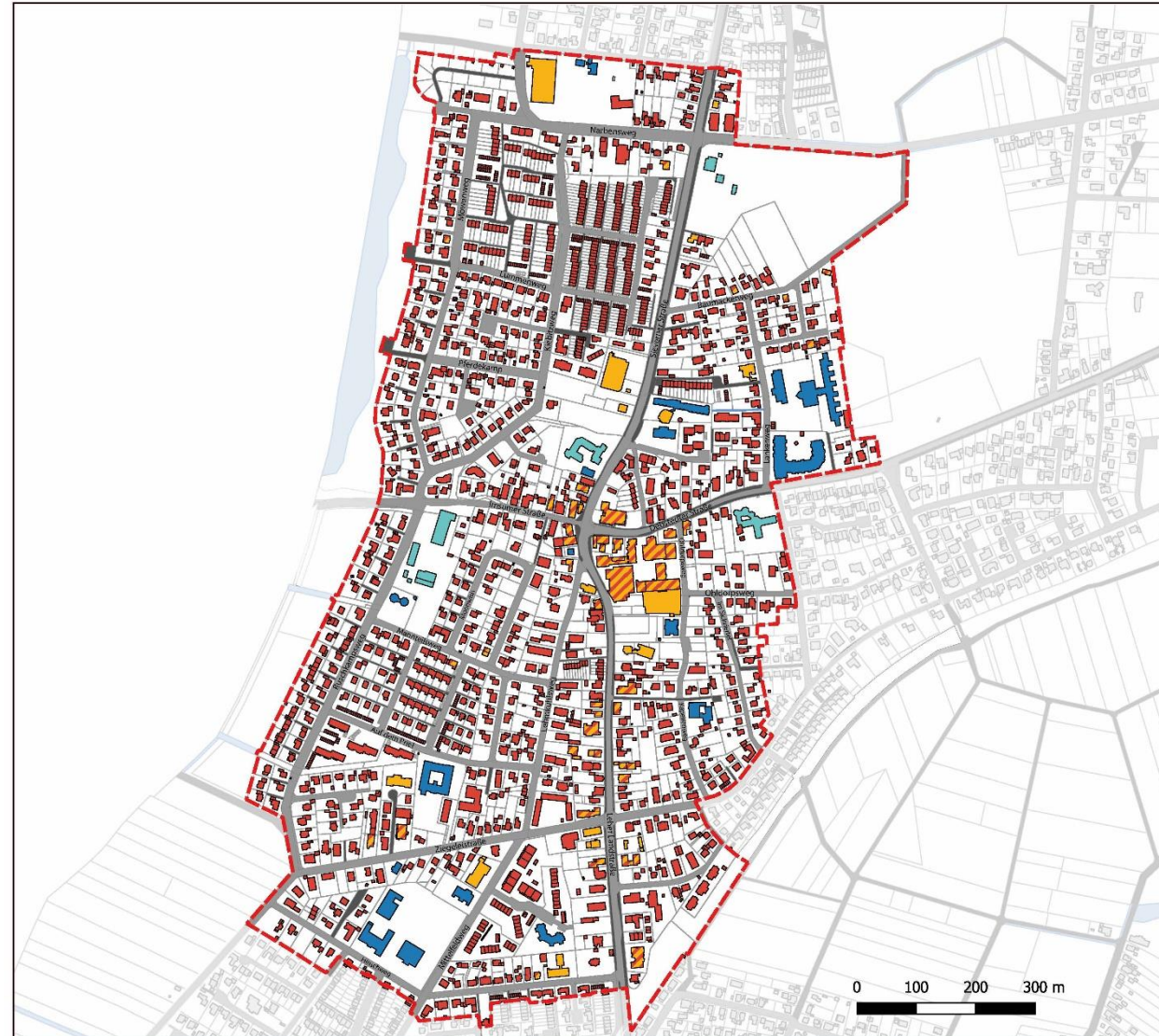
ZWISCHENERGEBNISSE

Städtebau / Nutzung / Verkehr

VU „Erweiterte Stadtmitte Langer“

Gebäudenutzungen

- Wohngebäude
- Gewerbe und Dienstleistungen
- Mischnutzung
- Bildung, Kultur und Soziales
- Öffentliche Gebäude



Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (114 ha)

Maßstab: 1:6.000

Kartengrundlage:

Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; Eigene Darstellung, 2023

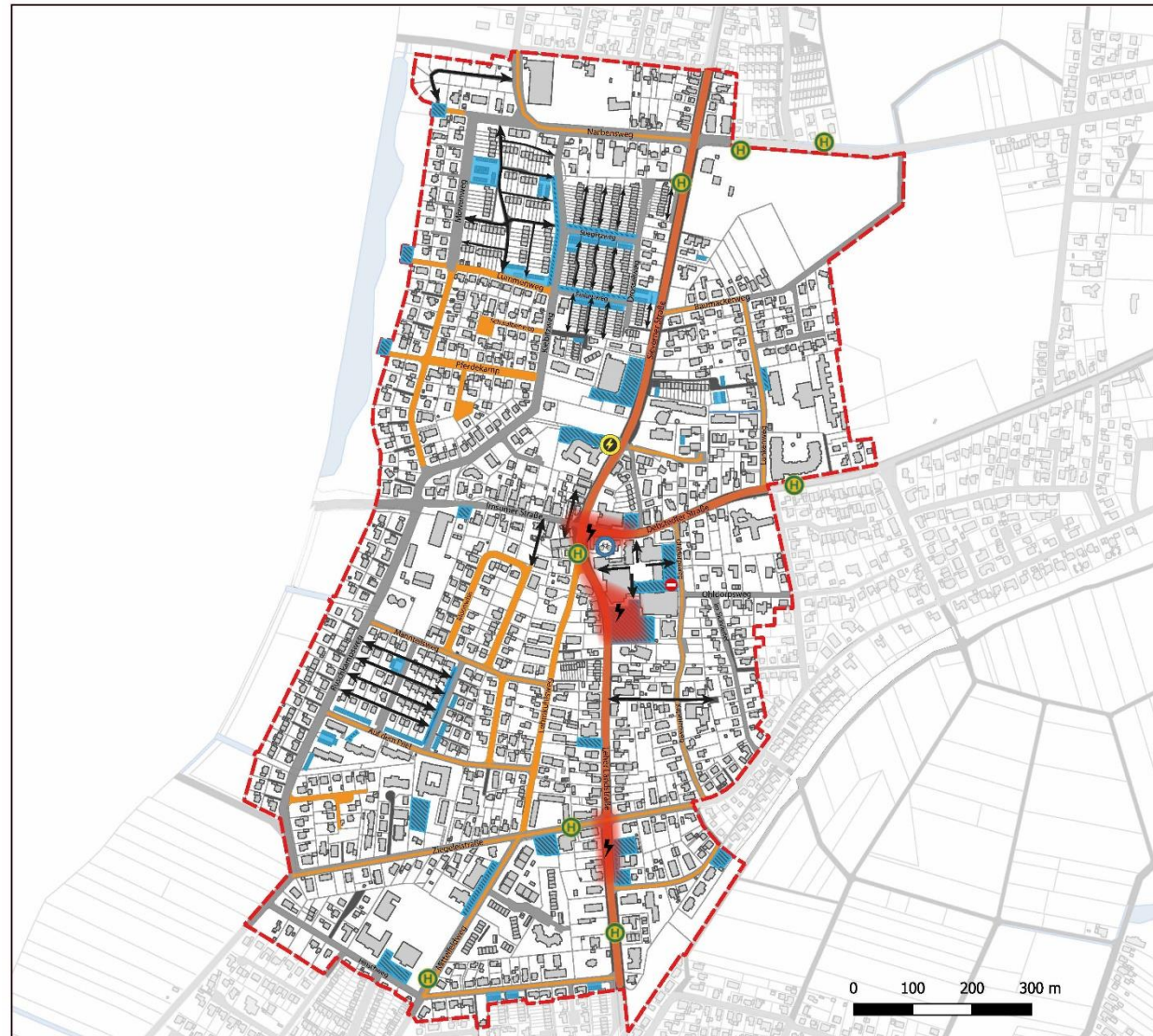
ZWISCHENERGEBNISSE

Städtebau / Nutzung / Verkehr

VU „Erweiterte Stadtmitt Langen“

Verkehr

-  Parfläche
-  Parkfläche zurzeit nicht nutzbar
-  Garagen
-  Landesstraße
-  Verkehrsberuhigter Bereich
-  Unfallschwerpunkte 2020-22
-  30er-Zone
-  Fußwegeverbindungen
-  Bushaltestellen
-  E-Ladesäulen
-  Fahrradinfrastruktur



 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes
(114 ha)

Maßstab: 1:6.000

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes
für Geoinformation und Landesvermessung
Niedersachsen; Eigene Darstellung, 2023

ZWISCHENERGEBNISSE

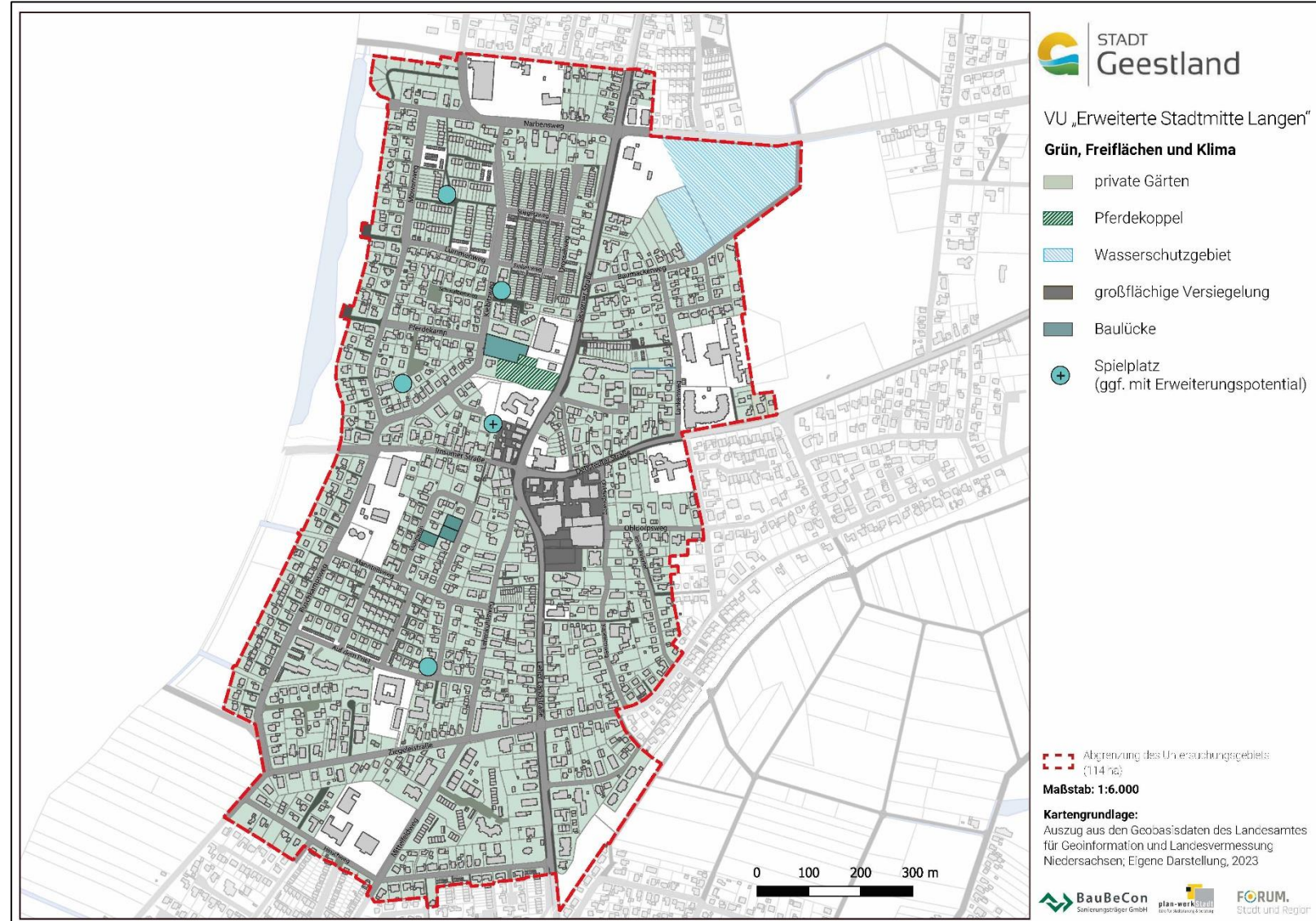
Grün- / Freiflächen

- Friedrichsruh mit tw. neuen Aufenthalts- und Erlebnisqualitäten
- Im Westen: Reithbruchsgraben (Regenrückhaltebecken Pferdekamp) als Naherholungsqualität
- Viele Privatgärten
- Aufenthaltsqualitäten „innerhalb“ des Lindenhof Centers überschaubar aber ok,...
- ...sonst kaum Aufenthaltsqualitäten in der Ortsmitte
- Sportanlagen Auf dem Narben in schlechtem Zustand



ZWISCHENERGEBNISSE

Grün-/ Freiflächen



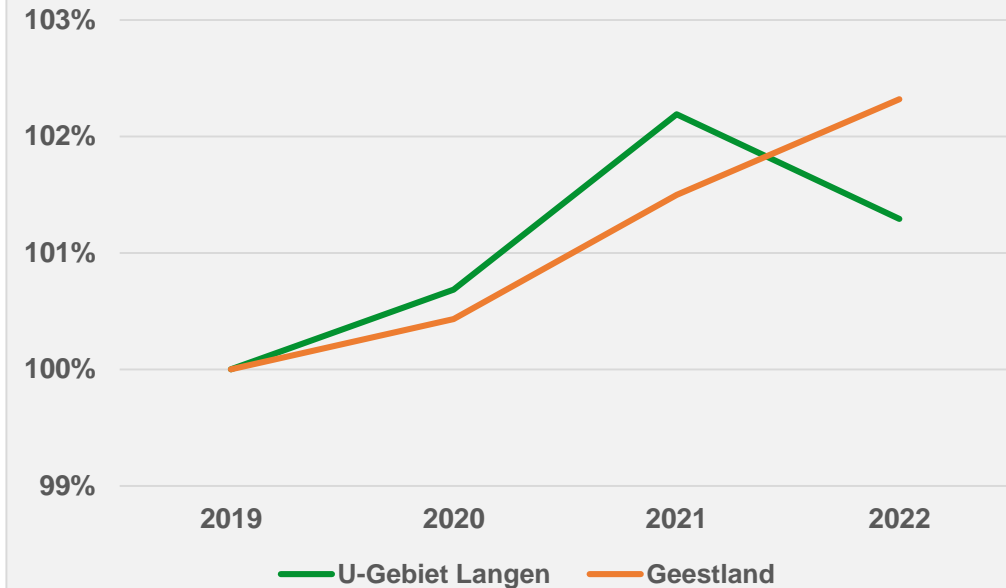
ZWISCHENERGEBNISSE

Einwohnerentwicklung / Demografie

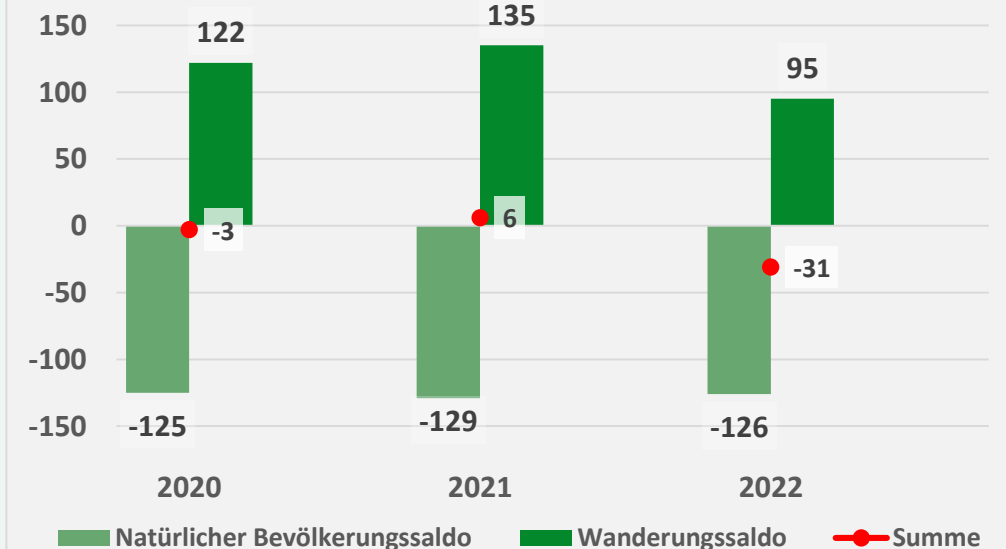
- Seit 2019 Bevölkerungsgewinn (ca. +1,2%)
- Von 2021 auf 2022 Bevölkerungsrückgang
- Stadt Geestland wächst im Betrachtungszeitraum stetig

- Relativ konstanter negativer natürlicher Saldo
- Zuletzt weniger Wanderungsgewinne, dadurch Bevölkerungsrückgang

EW-Entwicklung U-Gebiet Langen und Geestland seit 2019 (indexiert)



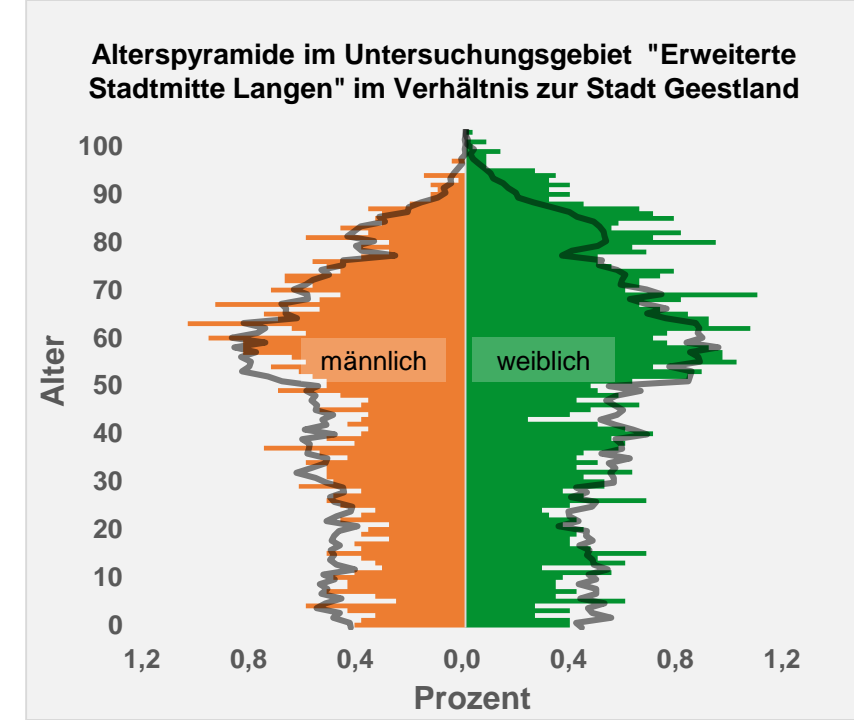
Komponenten der Bevölkerungsentwicklung im Untersuchungsgebiet "Stadtmitte Langen"



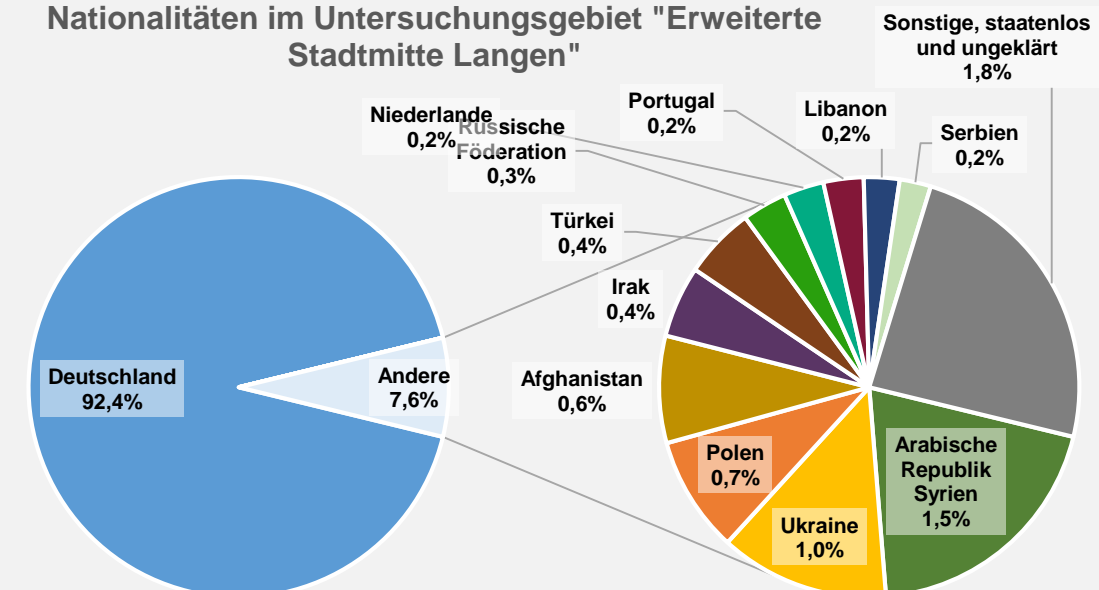
ZWISCHENERGEBNISSE

Altersstruktur und Nationalitäten

- Überhang der Altersgruppe 50+, im U-Gebiet ausgeprägter als der Stadt Geestland gesamt (v.a. Frauen)
- Großteil der Jahrgänge u50 ist im U-Gebiet unterrepräsentiert (vgl. zu Stadt Geestland)
- 7,6% der Menschen im U-Gebiet sind nicht Deutsch (Stadt Geestland = 6,2%)
- Am stärksten vertretene Nationalitäten sind Syrien (1,5%) und Ukraine (1%)



Nationalitäten im Untersuchungsgebiet "Erweiterte Stadtmitte Langen"



ZWISCHENERGEBNISSE

Klimaschutz und Umwelt

- Recht viele Gebäude mit PV-Anlage
- Ortsmitte stark versiegelt, aber ansonsten sehr Grün
- Wasserschutzgebiet
- Starke Auto-Orientierung



Anregungen aus der Online-Beteiligung (hier: Fokus auf städtebauliche Themen)

- <https://geestland-ortsentwicklungen.de/>
- Pro und Contra „Kreisverkehr statt Kreuzung“
- Pro und Contra „Verkehrsberuhigung (Tempo 30)“ auf den Hauptstraßen
➔ unterschiedliche Einschätzungen zur Verkehrsbelastung
- E-Ladestationen am Lindenhof-Parkplatz
- Vorschlag: Treffpunkt für Kinder / Jugendliche
Auf dem Narben (Sportplätze)
- Untergenutzte Fläche im Ortskern
- Mehr soziale, kleine Wohnungen
- Mangelnde Qualität des Stadtmobiliars
- Toilette für alle im Ortskern
- Leih-Club als Nutzungsidee



ZWISCHENERGEBNISSE

Städtebauliche Misstände / Funktionsschwächen

- Zustand und Führung der Fahrradwege, besonders an den Hauptachsen
- Vereinzelt sind Wohnstraßen absehbar sanierungsbedürftig / ist aufgesetztes Parken ein Problem?
- Sportanlagen Auf dem Narben
- Vereinzelte Gebäude mit (augenscheinlich) hohem Sanierungsbedarf / Leerstand, aber keine räumliche Konzentration: Besonders ins Auge fällt die Villa Hinsch
- Reihenhaussiedlung „Pferdekamp“ (Stieglitzweg, Finkenweg) teilweise etwas in die Jahre gekommen
- Fehlende (weitere) Aufenthaltsqualitäten in der Ortsmitte
- Vereinzelt freie Flächen: Brachen? Baulücken?



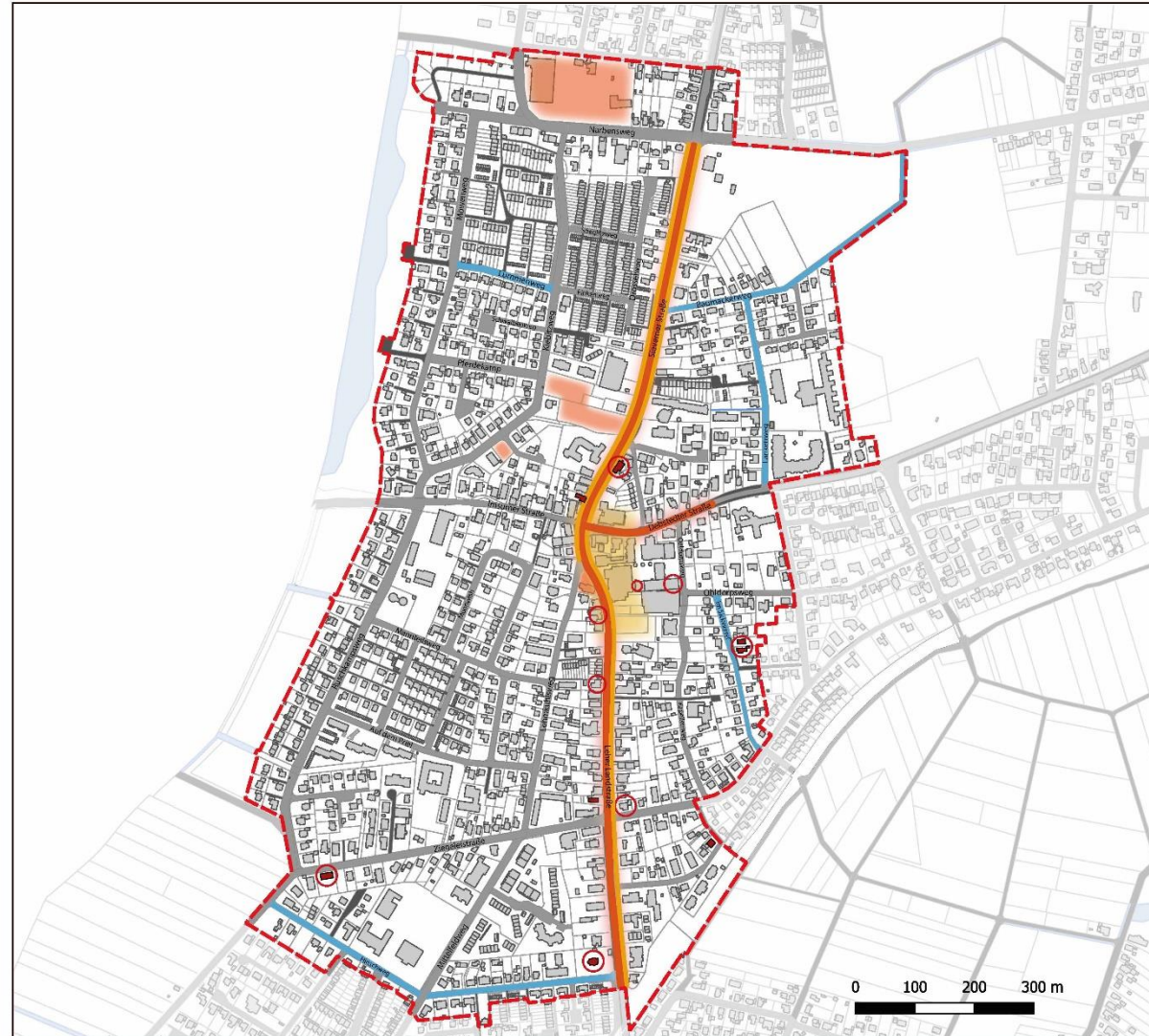
ZWISCHENERGEBNISSE

Städtebauliche Missstände / Funktionsschwächen

VU „Erweiterte Stadtmitteln Langen“

Misstände

- Flächen mit Entwicklungspotential (Unter- bzw. Fehlnutzung)
- Gebäude mit (hohem) Sanierungsbedarf
- Gebäude / Gewerbeeinheiten mit augenscheinlichem (Teil-)Leerstand
- Straßen mit mittelfristigem Sanierungsbedarf
- Landesstraße mit Barrierewirkung und Sanierungsbedarf
- fehlende / mangelhafte Fahrradinfrastruktur
- fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten und hoher Versiegelungsgrad



Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (114 ha)

Maßstab: 1:6.000

Kartengrundlage:
Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; Eigene Darstellung, 2023

STÄDTEBAUFÖRDERUNG: GRUNDLAGEN UND VORAUSSETZUNGEN

Für Städtebauförderungsmittel gilt:

- Subsidiaritätsprinzip: Mittel aus der Städtebauförderung können erst dann zum Einsatz kommen, wenn es keine anderen Fördermittel für die Einzelmaßnahme gibt
- Das Land kann sich nicht selber fördern (Landesstraßen)
- Es werden in der Regel unrentierliche Kosten gefördert (alles, was Gewinn erzielt, muss gegengerechnet werden)

Mögliche Einzelmaßnahmen

- Sanierung Hauptverkehrsachsen → Landesstraßen
- Verbesserung Fahrradinfrastruktur → versch. Förderprogramme
- Sanierung Villa Hinsch → je nach Nutzungsperspektive ggf. Förderung aus Denkmalschutzmittel möglich, steuerl. Abschreibungen möglich, LEADER (?)
- Pferdekamp → 2020 wurde eine Förderung nach KfW 432 nicht beantragt („Integriertes Energetisches Quartierskonzept Pferdekamp“) weil das Interesse zu gering war
- Sportstätten Auf dem Narben → verschiedene Nutzungsoptionen denkbar:
 - Ertüchtigung und Erhalt oder andere Sport-Nutzungen? → Sportstättenförderung
 - Kindergarten? → RAT V oder IKiGa
 - Bauland? → vermutlich rentierliche Maßnahme
- Bessere Aufenthaltsqualitäten in der Ortsmitte
- Perspektivisch: Sanierung einiger Nebenstraßen

ZWISCHENERGEBNISSE

Mögliche Einzelmaßnahmen

VU „Erweiterte Stadtmittlung“

Maßnahmenvorschläge

- Sanierung der Landesstraßen
- mittelfristige Straßensanierung
- Anlage Fahrradstraße Richtung Stadtpark Speckenbüttel gemäß Radwegkonzept (M5)
- Sanierung der getrennten Rad- und Fußwege
- Aufenthaltsqualitäten schaffen
- Umnutzung / Aufwertung von Flächen mit Entwicklungspotential: Sportstätten Auf dem Narben
- Sanierung von Gebäuden unter Denkmalschutz: Villa Hinsch



Abgrenzung des Untersuchungsgebiets (114 ha)

Maßstab: 1:6.000

Kartengrundlage:

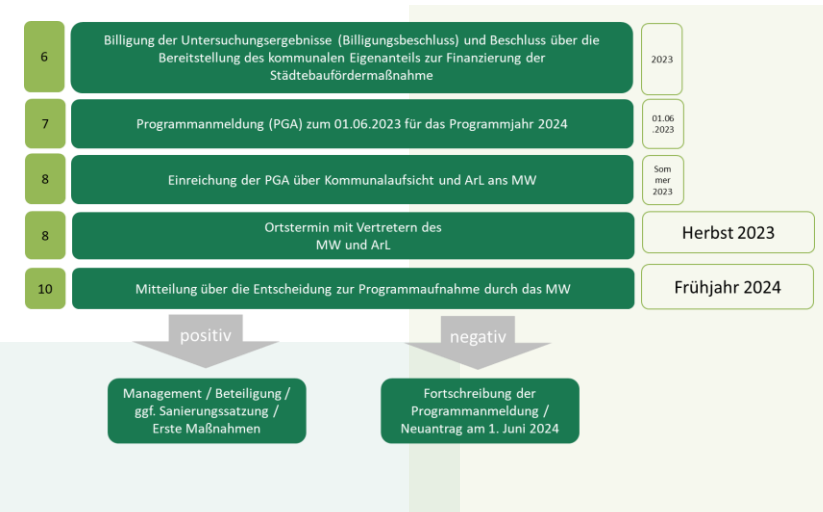
Auszug aus den Geobasisdaten des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen; Eigene Darstellung, 2023

Vorläufiges Fazit

- Ja, es gibt vereinzelte Missstände / Funktionsschwächen, aber sehr verteilt
- Ja, es gibt vereinzelte Ansatzpunkte für Maßnahmen, aber viele mit alternativen (oder ohne) Förderaussichten
- Insgesamt kann man aber nicht davon sprechen dass das Gebiet nicht *„den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung [...] entspricht“* oder dass *„das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“*

Nächste Schritte im Ablaufschema

- ISEK mit Empfehlungen zu Einzelmaßnahmen (Steckbriefe) und Hinweisen auf mögliche Förderungen
- Als konzeptionelle Grundlage für die weitere Entwicklung des Langener Ortskerns
- Ohne Vorschläge zur Anmeldung in eines der StäBauF-Programme zum 1.6.2023...
- ...entsprechend ohne Vorschläge für einen Gebietszuschnitt und eine Rechtskulisse (z.B. Sanierungsrecht)
- Grundlage für mögliche Anmeldung in StäBauF in den kommenden Jahren, wenn sich der Bedarf ändern sollte



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!