



SV/FD3/038/2020

Sitzungsvorlage

öffentlich

Städtebauliche Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet „Diepholz – Innenstadt,,

Federführend: FD 3 Bauen	Datum: Verfasser:	02.09.2020 Michael Klumpe
Produkt: 51100	Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen	
Datum	Gremium	
16.09.2020	Ausschuss für Stadtentwicklung, Planung und Umwelt	
21.09.2020	Verwaltungsausschuss	
30.09.2020	Rat	

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Diepholz beschließt den städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Diepholz – Innenstadt“ in der vorliegenden Fassung inklusiv der überarbeiteten Kosten- und Finanzierungsübersicht.
2. Der Rat der Stadt Diepholz beauftragt die Verwaltung auf Grundlage der überarbeiteten Kosten- und Finanzierungsübersicht Gespräche mit dem Land Niedersachsen mit dem Ziel aufzunehmen, den bisher genehmigten Kostenrahmen zu erhöhen.

Sachverhalt:

Seit Herbst 2018 befindet sich die Stadt Diepholz mit dem Sanierungsgebiet „Diepholz – Innenstadt im Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt und Ortskerne“. Die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm bietet sowohl für Private als auch für die Stadt Diepholz die Möglichkeit bestimmte Maßnahmen mit Städtebaufördermitteln anteilig zu finanzieren. Ziel ist es, die Innenstadt Diepholz mit Hilfe dieser Fördermittel und zukunftsweisenden Projekten und Maßnahmen weiter zu entwickeln.

In den ersten Monaten nach Aufnahme in das Förderprogramm waren diverse Aufgaben im verwaltungstechnischen Bereich zu erfüllen. Hierzu zählen unter anderem folgende Punkte: Erlass einer Sanierungssatzung, Verabschiedung einer Förderrichtlinie, Erstwertermittlung der Verkehrswerte im Sanierungsgebiet, Eintragung von Sanierungsvermerken in den Grundbüchern, Information der Grundstückseigentümer u.v.m..

Neben den verwaltungstechnischen Aufgaben war die Stadt Diepholz auch gefordert eine aktualisierte Planungsgrundlage auf Basis der sog. Vorbereitenden Untersuchungen in Form einer städtebaulichen Rahmenplanung zu erarbeiten.

Eine städtebauliche Rahmenplanung hat unter anderem folgende Funktionen:

- Mit Hilfe eines städtebaulichen Rahmenplanes wird eine konzeptionelle Grundlage geschaffen, um den vorhandenen städtebaulichen Missständen und den zukünftigen Herausforderungen für die Diepholzer Innenstadt zu begegnen.
- Der Rahmenplan schreibt die konzeptionellen Aussagen der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) fort und konkretisiert bzw. ergänzt die genannten Maßnahmen. In seiner Gesamtheit gibt er Empfehlungen zur Entwicklung der Diepholzer

- Innenstadt für die kommenden 10 bis 15 Jahre.
- Im Hinblick auf die Durchführung der Sanierung bildet der Rahmenplan eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für formale Schritte innerhalb des Sanierungsverfahrens (z.B. Anlass zur Veränderung des Planrechts; Festlegung von sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten; Zulassung von Vorhaben nach §34 BauGB)
- Der Rahmenplan inkl. Kosten- und Finanzierungsübersicht ist zudem die planerische Grundlage für Abstimmungen mit dem Amt für regionale Landesentwicklung Leine – Weser sowie der Niedersächsischen Investitions- und Förderbank (NBank) im Hinblick auf die Förderfähigkeit einzelner Maßnahmen.
- Weiterhin dient der Rahmenplan als politische Absichtserklärung dazu, Planungen und Entwicklungsperspektiven für Bürgerinnen und Bürger, Investorinnen und Investoren sowie Träger öffentlicher Belange transparent darzustellen. Der Rahmenplan ist dabei kein abgeschlossenes Planwerk, sondern bildet eine Leitlinie zur Umsetzung von Maßnahmen, die kontinuierlich aktualisiert und fortgeschrieben werden muss.

Das Büro BPW Stadtplanung aus Bremen hat im April 2019 den Auftrag erhalten eine derartige städtebauliche Rahmenplanung für das Sanierungsgebiet „Diepholz-Innenstadt“ zu erstellen. Mit diesem Auftrag war auch die Aufgabe verbunden, Planungen für die Bereiche „Verkehr“ und „Freiraum“ zu erarbeiten. Ergänzend wurden zudem ein Lichtplaner und ein Einzelhandelsgutachter mit entsprechenden Fachbeiträgen hinzugezogen, um im Ergebnis ein ganzheitliches und in sich stimmiges Konzept erarbeiten zu können.

In den Prozess zur Erstellung des Rahmenplans „Diepholz – Innenstadt“ wurden ebenso die Eigentümerinnen und Eigentümer, die Stadtöffentlichkeit als auch Verwaltung und Politik einbezogen. Um konkrete Wünsche und Meinungen der Öffentlichkeit kennen zu lernen, fanden im Rahmen des Prozesses mehrere Öffentlichkeitsveranstaltungen statt. Insbesondere die öffentliche Planungswerkstatt fand mit über 200 Teilnehmerinnen und Teilnehmern großen Zuspruch. Aus den Erkenntnissen dieser intensiven Bürgerbeteiligung wurden für die Rahmenplanung die folgenden strategischen Ziele formuliert, die sich aus einer Gesamtstrategie und vier untergeordneten Strategien zusammensetzen:

- Die vernetzte Innenstadt (Gesamtstrategie)
- Die vitale Stadt
- Die schöne Stadt
- Die blau-grüne Innenstadt
- Die mobile Innenstadt

Auf Basis dieser Ziele und den bereits im Vorfeld entwickelten Planungen (ISEK, VU) wurden gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern die folgenden Maßnahmen erarbeitet, um die Innenstadt „fit“ für die Zukunft zu machen:

- Sanierung und Modernisierung von privaten Gebäuden und Gewerbeeinheiten
- Sanierung und Modernisierung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
- Regelwerk zur Baugestalt
- Orientierungs- und Leitsystem
- Beleuchtungskonzept
- Umgestaltung Lange Straße
- Flächenaktivierung Lange Straße 7a bis 11
- Umgestaltung und Neuordnung Lappenberg
- Neuordnung östlicher Stadteingang
- Neubau Parkhaus
- Neuordnung Verkehr und ruhender Verkehr Hinterstraße
- Neugestaltung Bahnhofstraße
- Neuordnung Bahnhofsumfeld
- Freiraumgestaltung Amtsgarten /Schlossgarten
- Bauliche Entwicklung Amtsgarten

- Umgestaltung Wellestraße
- Gestaltung westlicher Stadteingang
- Umgestaltung Steinstraße
- Bauliche Entwicklung Steinstraße
- Erweiterung Grünzug Flöthebogen
- Modernisierung/Entwicklung Polizei und Feuerwehr

Alle Maßnahmen sind Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung und innerhalb dieser ausführlich beschrieben (s. Anlage).

Ebenso ist die Kosten- und Finanzierungsübersicht Bestandteil der Rahmenplanung. Diese Kosten- und Finanzierungsübersicht wurde auf Grundlage der Kosten- und Finanzierungsübersicht fortgeschrieben, die im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen im Vorfeld der Antragsstellung erstellt wurde. Aufgrund verschiedenster Entwicklungen und Änderungen hat sich der Kostenrahmen von 13,6 Mio. Euro auf 19,5 Mio. Euro erhöht. Hierbei handelt es sich um die voraussichtlich anfallenden Kosten, die aus Städtebaufördermitteln finanziert werden können und nur zu finanzieren sind, sofern auch tatsächlich alle Maßnahmen entsprechend den bisherigen Planungen umgesetzt und auch gefördert werden. Der Finanzierungsanteil der Stadt Diepholz würde sich von 4,2 Mio. Euro auf 6,0 Mio. Euro erhöhen. Die verbleibende Finanzierungslücke würde durch Fördermittel von Bund und Land (je 6,0 Mio. Euro) und kalkulierten Einnahmen in Höhe von 1,5 Mio. Euro geschlossen werden. Folglich resultiert hieraus eine mögliche zusätzliche Belastung für die Stadt Diepholz in Höhe von ca. 1,8 Mio. Euro in den nächsten 10-15 Jahren. Die Verwaltung empfiehlt zeitnah mit dem Land Niedersachsen Gespräche aufzunehmen, um eine Genehmigung für einen um ca. 5,9 Mio. Euro erhöhten Kostenrahmen zu erhalten.

Der mehr als 160 Seiten umfassende Entwurf der Rahmenplanung wurde Mitte 2020 den Trägern öffentlicher Belange (TöB) mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt. Die begründeten Hinweise und Anregungen aus dem Beteiligungsprozess sind in den Rahmenplan eingeflossen.

Parallel zur Erstellung der städtebaulichen Rahmenplanung hat die Verwaltung bereits begonnen erste Maßnahmen in Angriff zu nehmen bzw. Maßnahmen von Privaten zu unterstützen / zu fördern. Hierzu zählen unter anderem folgende Aktivitäten:

- Viele und intensive Gespräche mit privaten Eigentümern und (potenziellen) Nutzern, (potentiellen) Investoren und vielen weiteren Akteuren der Innenstadt
- Beratung von privaten Vorhabenträgern im Hinblick auf die baurechtliche und sanierungsrechtliche Zulässigkeit von Maßnahmen sowie zur städtebaulichen / architektonischen Gestaltung von Projekten
- Abschluss von Modernisierungs- und Instandsetzungsverträgen mit privaten Vorhabenträgern als Grundlage für steuerliche Sonderabschreibungen
- Förderung von privaten Vorhaben (Zuschüsse für Modernisierungsvoruntersuchungen; Zuschüsse für den Rückbau)
- Neugestaltung der temporären öffentlichen Fläche Hinterstraße 6
- Vorbereitung der Ausschreibung zur Neuordnung / Attraktivitätssteigerung des Bereiches Lange Straße „Mitte“
- Vorbereitung eines wettbewerblichen Verfahrens für den Bereich Lange Straße 7a bis 11
- Prüfung von Nutzungsmöglichkeiten für das ehemalige Hotel Steuding / Gespräche mit potentiellen Nutzern > nächster Schritt: Modernisierungsvoruntersuchung im Auftrag der Stadt Diepholz

Finanzierung:

Die städtebauliche Rahmenplanung entfaltet direkt keine finanzwirtschaftlichen Effekte.

Anlagen:

Anlage 1: Rahmenplan Innenstadtsanierung

Anlage 2: Rahmenplan Innenstadtsanierung Kosten- und Finanzierungsübersicht

Anlage 3: Rahmenplan Innenstadtsanierung Übersichtskarte

Anlage 4: Rahmenplan Innenstadtsanierung Maßnahmenübersicht

gez. Marré
Bürgermeister