

Erläuterungen zu den Beschlussvorschlägen

zu Beschlussvorschlag 1

A. Bestandsanalyse

Mit den vorbereitenden Untersuchungen soll abschließend geklärt werden, ob die Voraussetzungen eines förmlichen Sanierungsverfahrens nach dem Baugesetzbuch vorliegen und ob ein solches Verfahren rechtlich, tatsächlich und finanziell durchführbar ist (u. a. Prüfung, ob das „Sanierungsverdachtsgebiet“ als Sanierungsgebiet in Betracht kommt). Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen werden in einem Abschlussbericht dokumentiert und sind insbesondere Grundlage für die Entscheidung über:

- die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen,
- die möglichen Auswirkungen der geplanten Sanierung für die Kommune und sonstige Betroffene,
- die Abgrenzung des förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes,
- die Wahl des Sanierungsverfahrens,
- die ungefähren Kosten der geplanten Sanierung und
- die voraussichtliche Dauer der Sanierung.

Im Rahmen von Begehungen des Sanierungsverdachtsgebietes im November / Dezember 2021 sowie Januar 2022 und nach einleitenden Gesprächen mit der Stadtverwaltung wurde festgestellt, dass die Innenstadt von Alfeld (Leine) erhebliche städtebauliche und funktionale Mängel aufweist. Diese können nach einer ersten, noch vorläufigen Analyse, wie folgt zusammengefasst werden:

1. Substanzschwächen

- Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf an einer Vielzahl von Gebäuden
- Neuordnungsbedarf für städtebaulich störende und teilweise abgängige Gebäude
- Wohnungen und Geschäfte, die vielfach nicht energetischen Standards entsprechen
- ungeordnete Hinterhofsituationen – besonders an der Wallstraße
- fehlende Raumkanten nach Westen (Perkwall)
- Eingangssituationen der historischen Innenstadt sind für Besucher/ Touristen nicht einladend
- von historischen Vorbildern abweichende Fassadengliederung und Werbeanlagen stören das Ambiente,
- in Teilen sanierungsbedürftige Straßenräume, insbesondere Wall- und Seminarstraße
- Kaiserhofquartier – ungeordnete städtebauliche Situation

2. Funktionsschwächen

- viele Leerstände von Geschäften sowie Fehl- und Unternutzungen auch in den besten Einkaufslagen
- Ausdehnung des Fußgängerzonensystems ist vor dem Hintergrund der Handelsentwicklung zu überprüfen
- Leerstände bei Wohngebäuden
- Wohnungsbestand oftmals nicht mehr zeitgemäß bzw. nachfragegerecht
- überschaubares Angebot an Gastronomie
- fehlendes Grün in den Straßenräumen
- Sanierungsstau an Gebäuden durch geringes Mietniveau, dadurch hoher Anteil von Innenstadtbewohnern mit niedrigem Einkommen
- Wallanlagen - aufwertungsbedürftige Aufenthaltsqualität zur Naherholung für Bewohner der Innenstadt

B. Ziele und Zwecke der Sanierung in der Alfelder Innenstadt (vorläufig)

1. Allgemeine Ziele für die Innenstadt

- Die Stadt Alfeld (Leine) bietet als Mittelzentrum Arbeitsplätze, kulturelle Einrichtungen und private wie öffentliche Dienstleistungen auch für Stadt und Region. Das historische Zentrum der Stadt – die Innenstadt – nimmt die Funktion eines Zentrums aber nur noch eingeschränkt wahr. Die Gründe hierfür wurden weiter oben genannt.
- Nach dieser ersten Analyse kann davon ausgegangen werden, dass die Mängel nicht ohne Anwendung des besonderen Städtebaurechts beseitigt werden können. Die Mängel sind in Teilbereichen so gravierend, dass der Einsatz der Rechtsinstrumente des besonderen Städtebaurechts erforderlich wird.
- Ganz wesentlich ist hierbei die Eröffnung einer Förderkulisse als Anreiz für die Modernisierung und Instandsetzung des Gebäudebestandes. Darüber hinaus ist die Aufwertung des öffentlichen Raums zu fördern, damit die Besonderheit des historischen Ambientes der Alfelder Innenstadt wieder deutlicher wird.

2. Konkretisierung der Ziele und Zwecke der Sanierung

- Es ist für die Alfelder Innenstadt notwendig, durch finanzielle Förderung Investitionen insbesondere im privaten Gebäudebestand zu initiieren, dies vor dem Hintergrund des teilweise hohen Sanierungsstaus und der heute am Wohnungs- und Gewerbemarkt vor Ort zu realisierenden Mieten. Ein entsprechendes Förderinstrument ist erforderlich, für
 - die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden,
 - die energetische Sanierung von Gebäuden und
 - den Abbruch von städtebaulich störenden Gebäuden und Anbauten sowie
 - die Anpassung des Wohnungsbestandes an die Bedürfnisse der älter werdenden Bevölkerung (u. a. Herstellung von Barrierefreiheit, sofern dies aufgrund der baulichen Gegebenheiten realisierbar ist).
- Die Alfelder Innenstadt benötigt Unterstützung, um dem zunehmenden Geschäftsleerstand zu begegnen. Bundesweit ist der Trend zu beobachten, dass der Online-Handel den stationären Einzelhandel zurückdrängt. Es bestehen aber vor Ort städtebauliche und funktionale Mängel, die zu beheben sind, damit die Innenstadt wieder vermehrt als Zentrum in der Region Leinebergland von den Bürgerinnen und Bürgern wahrgenommen wird. Dies kann u. a. erreicht werden durch
 - Behebung von Funktionsmängeln und Nutzungskonflikten, um Leerständen, Fehl- und Unternutzungen entgegenzuwirken,
 - Unterstützungen von Zwischennutzungen in Leerständen (z. B. Kultureinrichtungen, Pop-up-stores),
 - die Sanierung von Straßenräumen,
 - die Wiederherstellung von historischen und ortsbildprägenden, straßenseitigen Fassaden,
 - Rückbau nicht benötigter Bausubstanz mit Neuordnung / Neubebauung (verbesserte Belichtungs- und Freiraumqualität),
 - die Aufwertung der Straßenräume durch Begrünung und / oder Möblierung mit dem Ziel der Erhöhung der Aufenthalts- / Verweilqualität,
 - die Verbesserung der Eingangssituationen in die historische Altstadt und
 - die Einführung von einheitlichen Standards für Werbeanlagen.
- Die vorbereitenden Untersuchungen und das sich hieraus eventuell ergebende Sanierungsverfahren soll in der Alfelder Stadtgesellschaft einen nachhaltigen Entwicklungsprozess initiieren. Hierunter ist ein Prozess zu verstehen, der verdeutlicht, welche Potenziale diese Innenstadt besitzt und wie diese aufzuwerten sind, damit ein bereits eingetretener Trading-down-Effekt umgekehrt werden kann. Zu unterstützen wären z.B.:

- die Ansiedlung sozio-kultureller Einrichtungen,
- das bürgerschaftliche Engagement und
- die Entwicklung einer generationsübergreifenden, multifunktionalen Innenstadt (Wohnen, Arbeiten, Versorgen, Vergnügen, Bilden).

zu Beschlussvorschlag 2

Das gemäß dieser Vorlage zu untersuchende Gebiet „Alfeld (Leine) Altstadt und ehemalige Wallanlagen / Kaiserhofquartier“ weist folgende Grobabgrenzung auf:

- im Norden: die unteren Parkanlagen einschließlich Kuhlmannsche Villa
- im Osten: die oberen Parkanlagen, Antoniplatz
- im Süden: die Winzenburger Straße (im Bereich La Patria), Grünfläche entlang des Südwall, Kreuzung Gropius-Ring/Steinbergstraße, Brunnenweg entlang des Kaiserhofgrundstücks bis Ziegelmasch, Ziegelmasch bis Bahnhofstraße
- im Westen: die Bahnhofstraße, Burgfreiheit, Perkwall

Der diesem Beschlussvorschlag beigefügte parzellenscharfe Lageplan (Anlage 1) stellt den räumlichen Geltungsbereich der vorbereitenden Untersuchungen mit einer Größe von ca. 26,22 Hektar im Sinne einer Grobabgrenzung dar. Dieser Bereich ist größer als die Innenstadt von Alfeld (Leine), gemäß ihrer historischen Ausprägung. Der Bereich wurde ausgewählt, um die benachbarten Gebiete, die entweder eigene Missstände und Mängel aufweisen und / oder städtebaulichen oder funktionalen Einfluss auf die Innenstadt haben, ebenfalls zu untersuchen.

Dieser Untersuchungsbereich umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan im Maßstab 1:1.000 (Stadt Alfeld (Leine) / LGLN; mit Stand 08.02.2022) durch eine Umgrenzungslinie abgegrenzten Flächen und ist nicht gleichzusetzen mit einem später eventuell zu beschließenden Geltungsbereich für ein Sanierungsgebiet. Dieser kann hiervon abweichen.

Der Lageplan ist Bestandteil des Beschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen (aus drucktechnischen Gründen nicht maßstabgetreu abgebildet.)

zu Beschlussvorschlag 3

Der Beschluss über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen ist nicht gleichbedeutend mit der förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes. Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes bedarf eines gesonderten Beschlusses durch den Rat.

Die Verwaltung der Stadt Alfeld (Leine) wird beauftragt und ermächtigt, alle im laufenden Verfahren notwendigen Verfahrensschritte durchzuführen und alle notwendigen Anträge zu stellen und insbesondere auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter, Pächter und anderer Nutzungsberechtigter im Untersuchungsbereich zu fördern sowie Vorschläge zur beabsichtigten Sanierung entgegenzunehmen.

Der Beschluss über die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekanntzumachen (§ 141 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen (§ 141 Abs. 3 Satz 3 BauGB). Gemäß § 138 Abs. 1 BauGB sind Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten verpflichtet, der Stadt Alfeld (Leine) oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist. An personenbezogenen Daten, die nur zu Zwecken der Sanierung verwendet werden dürfen, können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden.

Die Beteiligung und Beratung der betroffenen Grundstückseigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen während der vorbereitenden Untersuchungen ist ein wichtiges Element des Planungsprozesses. Auch die öffentlichen Aufgabenträger werden eingebunden und sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

Die Durchführung einer umfassenden Beteiligung der von der beabsichtigten Sanierung Betroffenen (u. a. Eigentümer, Mieter, Pächter) ist wichtig, um zum einen eine solide Datenbasis zum Gebäudebestand und zur Gebäudesubstanz im Privatbesitz zu erhalten. Zum anderen werden die Interessen, die Mitwirkungs- und Investitionsbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer sowie der weiteren Betroffenen ebenfalls erfasst. Erste Informationen über die Möglichkeiten einer Förderung können im direkten Kontakt vermittelt werden.