

Stadt Hitzacker (Elbe)

Beschlussvorlage (öffentlich) (04/0448/2022)	
Datum:	Dannenberg (Elbe), 04.11.2022
Sachbearbeitung:	Frau Fallapp , Marketing

Beratungsfolge	Termin	Behandlung	TOP
Ausschuss für Stadtentwicklung und Tourismus, AZH sowie Jugend, Soziales und Kultur des Rates der Stadt Hitzacker (Elbe)	17.11.2022	Vorberatung	
Verwaltungsausschuss der Stadt Hitzacker (Elbe)		Vorberatung	
Rat der Stadt Hitzacker (Elbe)		Entscheidung	

Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für die Stadt Hitzacker (Elbe)

Beschlussvorschlag:

In der Stadt Hitzacker (Elbe) werden „Vorbereitende Untersuchungen“ für das geplante Sanierungsgebiet im zentralen Versorgungsbereich durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet umfasst den auf der Planunterlage dargestellten Bereich, der der Vorlage beigelegt ist.

Sachverhalt:

Die Stadt Hitzacker (Elbe) beabsichtigt eine Weiterentwicklung der historischen Innenstadt, um eine Anpassung des Gebietes an den innerstädtischen Strukturwandel sowie die Sicherung der Versorgungsstruktur zu erreichen.

Zur Gewährleistung der Daseinsvorsorge ist beabsichtigt, einen Aufnahmeantrag für das Städtebauförderprogramm „Lebendige Zentren“ zu stellen. Für diesen Aufnahmeantrag sind „Städtebauliche Voruntersuchungen“ nach § 141 BauGB sowie ein „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept“ zu erarbeiten. Das teilräumliche „Integrierte Entwicklungskonzept“ setzt als städtebauliches Planungsinstrument die Ergebnisse der „Vorbereitenden Untersuchungen“ unmittelbar fort und bindet sie in übergeordnete bestehende Entwicklungsplanungen u.a. für die gesamte Innenstadt ein. Strategische Überlegungen im Rahmen des Leitprojektes der Metropolregion „Wohnen in der Metropolregion“, sowie andere bereits vorliegende Fördertatbestände werden dabei berücksichtigt. Die „Vorbereitenden Untersuchungen“ sind eigenständige Untersuchungen und verbindliche planerische Rechtsinstrumente zur Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme.

Im Vorfeld einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme muss belegt sein, dass eine Sanierungsnotwendigkeit besteht. Der Gesetzgeber sieht hier die „Vorbereitenden Untersuchungen“ mit dem Ziel vor, soziale, strukturelle und städtebauliche Missstände zu konkretisieren, um eine Grundlage für die späteren Maßnahmen zu schaffen. Die „Vorbereitenden Untersuchungen“ liefern die sanierungsrechtlichen Grundlagen für den späteren Sanierungsprozess. Dabei sind die ersten vertiefenden Neuordnungskonzepte, sowie die sanierungsrechtlichen Begründungen für die Abgrenzung eines möglichen Sanierungsgebietes bereits in Rede. Die Ergebnisse der „Vorbereitenden Untersuchungen“, insbesondere der Zeit- und Maßnahmenplan, sowie die Kosten- und Finanzierungsprognose, beschreibt einen zeitlichen und finanziellen Rahmen für eine mögliche Sanierungsmaßnahme.

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Hitzacker (Elbe) hat am 20 Juni 2022 den Auftrag für die „Vorbereitende Untersuchungen“ und das „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept“ in der Stadt Hitzacker (Elbe) an die Niedersächsische Landgesellschaft mbH vergeben.

Des Weiteren hat der Verwaltungsausschuss der Stadt Hitzacker (Elbe) am 19.09.2022 entsprechende Bearbeitungsschritte zur Durchführung der „Vorbereitenden Untersuchungen“ und des daraus resultierenden „Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes“ festgelegt.

Erste Gespräche mit der Niedersächsischen Landgesellschaft mbH haben stattgefunden. Dabei ist das Gebiet südliche Altstadt und Drawehnerstraße herausgearbeitet worden. In dem Gebiet sind folgende städtebauliche und funktionale Missstände aufgelistet:

- Im ehemaligen Sanierungsgebiet auf der Altstadtinsel wurde der Fokus auf Maßnahmen im öffentlichen Raum zur Ertüchtigung der verkehrlichen Infrastruktur gelegt.

- Modernisierungsmaßnahmen in Wohngebäuden wurden nicht durchgeführt, was dort heute zu ungenügenden Lebens- und Wohnsituationen und Leerstand führt.
- Funktionsverluste durch Zunahme an Leerständen im Einzelhandel in der Drawehnerstraße sind erkennbar.
 - Teile des nicht-periodischen Bedarfs kann die Bevölkerung nicht mehr vor Ort decken, was vor allem mit Blick auf den demographischen Wandel ein Problem darstellt.
 - Durch die zunehmenden Leerstände wird der Eingangsbereich in die historische Altstadt negativ beeinflusst.
 - Erhalt und Ertüchtigung der Lanke-Siedlung als denkmalgeschütztes Ensemble sind erforderlich.
 - Der Verkehrsknotenpunkt Drawehnerstraße/ Lüneburger Straße ist zu überarbeiten.
 - Teile der umliegenden Gebäude weisen einen Sanierungsbedarf auf. Die Eingangsbereiche zur Stadt werden städtebaulich tangiert.
 - Ungenügende Spiel- und Freizeiteinrichtungen sind erkennbar
 - Untergenutzte Freiflächen, die aufgrund ihrer Lage aufgewertet werden sollten, stechen hervor.

Mögliche städtebauliche Ziele werden wie folgt skizziert:

- Förderung von Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen zur Herstellung von zeitgemäßem Wohnraum in Altbauten
- Förderung von Maßnahmen, die dem Funktionsverlust des Einzelhandels entlang der Drawehnerstraße entgegenwirken
- Förderung der touristischen Infrastruktur
- Ertüchtigung und Ausbau von öffentlichen Verkehrswegen
- Ertüchtigung und Erweiterung der Freizeitinfrastruktur
- Ökologische Aufwertung und Erweiterung

Aus diesen Erkenntnissen heraus, ergibt sich folgende Gebietsabgrenzung:

- Norden: Gebiet zur Ertüchtigung des Hiddostegs und Erschließung der Stadtinsel und Stadtmuseum im Alten Zollhaus als Modernisierungsobjekt.
- Osten: Verzicht auf das Grundstück des Deichverbandes und des Neubaugebäudes, Erweiterung um die Freifläche Lanke zur Ertüchtigung und Erweiterung der Freizeitinfrastruktur.
- Südlich: Herausnahme der Kleingärten, des SB-Marktes, da keine städtebaulichen Missstände und Ziele. Reduzierung des Gebiets auf angrenzende Grundstücke zum Verkehrsknotenpunkt (Drawehnerstraße/ Lüneburger Straße/ Elbuferstraße)
- Westen: Reduzierung und Konzentration auf Drawehnerstraße und Parkplatz Am Weinberg mit den unmittelbaren Anliegern.

Die entsprechende Karte mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist dieser Vorlage in der Anlage beigefügt.

Die Verwaltung bitte die Gremien der Stadt die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes zu beschließen.

Die Beteiligung und Mitwirkung der Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstückes, Gebäudes oder Gebäudeteiles erfolgt im Rahmen einer Bürgerinnen- und Bürgerbeteiligung, die für den 21. November, 19.00 Uhr terminiert ist. Der Termin wird öffentlich bekannt gemacht.

Finanzielle Auswirkungen bei Beschlussfassung:

- keine

Anlagen:

- Karte mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes