2009

STADT BÜCKEBURG

Untersuchungsgebiet Windmühlenstraße

Vorbereitende Untersuchungen
Programmkomponente „Stadtumbau-West“

BauBeCon
Sanierungsträger GmbH

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN

STADT BÜCKEBURG

UNTERSUCHUNGSGEBIET WINDMÜHLENSTRASSE

FRÜHJAHR 2009

Auftraggeber	**Stadt Bückeburg** Marktplatz 2-4 231675 Bückeburg Tel.: 05722-206170- Fax: 05722-206222 bauamt@bueckeburg.de
Bearbeitung	Herr Wolter
Auftragnehmer	**BauBeCon Sanierungsträger GmbH** Anne-Conway-Straße 1 28359 Bremen Tel.: 0421 – 32901-0 Fax.: 0421 – 32901-22 KvonOhlen@baubeconstadtsanierung.de
Bearbeitung	Herr von Ohlen | Herr Neßlage
In Kooperation mit	**argeplan Stadtplaner und Architekten** Lindener Marktplatz 2 30449 Hannover Tel.: 0511 – 311061 Fax.: 0511 – 311062 info@argeplan-hannover.de
Bearbeitung	Herr Günther

Inhaltsverzeichnis Seite

1. Rechtliche Grundlagen 5
1.1 Städtebauförderprogramm: Programmkomponente „Stadtumbau West“ 5
1.2 Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB 6
2. Das Untersuchungsgebiet 7
2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung 7
2.2 Übergeordnete kommunale Planungen für den Untersuchungsbereich 8
3. Bestandsanalyse 11
3.1 Siedlungsstruktur / Historische Entwicklung 11
3.2 Erschließungsstruktur 13
3.3 Situationsanalyse Gebäudenutzung / Betriebe 16
3.4 Situationsanalyse Gebäudesubstanz 22
3.5 Situationsanalyse Freiflächen/ Zustand 24
4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange 27
5. Bürgerbeteiligung 27
6. Städtebauliche Missstände 28
6.1 Funktionsmängel 29
6.2 Substanzmängel 31
7. Erneuerungskonzept 34
7.1 Sanierungsziele 34
7.2 Städtebauliches Leitbild 35
7.3 Mitwirkungsbereitschaft 37
7.4 Nachteilige Auswirkungen einer Sanierungsmaßnahme für Betroffene 38
8. Kosten- und Finanzierung 39
8.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht 40
9. Abgrenzung des Sanierungsgebietes 41
10. Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht 42
11. Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung 43
12. Anlagen 44

Abbildungsverzeichnis Seite

Abb. Nr.			
1	Lage Stadt Bückeburg	Abb. 1	5
2	Ausschnitt Flächennutzungsplan Entwurf	Abb. 2	8
3	Lage des Untersuchungsgebietes in der Stadt	Abb. 3	9
4	Luftbild	Abb. 4	10
Karte			
0	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	Karte 0	10 f
1	Bestandskarte	Karte 1	12 f
2	Analyse Erschließung	Karte 2	15 f
3	Analyse Nutzung	Karte 3	21 f
4	Analyse Bausubstanz	Karte 4	23 f
5	Städtebauliche Missstände	Karte 5	33 f
6	Städtebauliches Leitbild	Karte 6	37 f
7	Entwicklungsschritte	Karte 7	37 ff
8	Vorgesehene Abgrenzung des Sanierungsgebietes	Karte 7	41 f

1. Rechtliche Grundlagen

1.1 Städtebauförderprogramm: Programmkomponente „Stadtumbau West“

Im Jahr 2008 hat das Land Niedersachsen die Programmkomponente "Stadtumbau-West“ in die Städtebauförderung aufgenommen.

Gemäß der Förderrichtlinie sind die Finanzhilfen des Bundes und des Landes zur Förderung des Stadtumbaus für solche Gebiete bestimmt, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind. Derartiges liegt vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Nutzungen als Folge des sich abzeichnenden demografischen oder wirtschaftlichen Wandels besteht oder zu erwarten ist.
Die Fördermittel werden eingesetzt zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur frühzeitigen Einstellung und Anpassung auf Strukturveränderungen und den damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen.

Für eine Aufnahme in das Förderprogramm ist die Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB zur Festlegung eines Sanierungsgebietes (gemäß §§ 136 bis 164 BauGB) oder die Aufstellung eines Entwicklungskonzeptes zur Durchführung der Maßnahme im Rahmen eines Stadtumbaugebietes (gem. § 171 b BauGB) erforderlich.

Abb. 1 Lage Bückeburg

1.2 Vorbereitende Untersuchungen nach dem BauGB

Grundlage für Vorbereitende Untersuchungen im Rahmen der städtebaulichen Sanierung im Gebiet „Windmühlenstraße“ in Bückeburg ist der § 141 BauGB. In Verbindung mit den Verwaltungsvorschriften zum BauGB werden Vorbereitende Untersuchungen als zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass einer Sanierungssatzung aufgeführt.

Von Vorbereitenden Untersuchungen kann abgesehen werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen (vgl. § 141 Abs. 2 BauGB). Diese Regelung bezieht sich jedoch nur auf einzelne Untersuchungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, nicht aber auf die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen als Verfahrensabschnitt insgesamt.

Aufgabe und Inhalt der Vorbereitenden Untersuchungen sind nach § 141 Abs. 1 BauGB:

- Nachweis der städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Nachweis, dass eine einheitliche und zügige Durchführung im öffentlichen Interesse liegt
- Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen und Feststellung der Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerinnen und Bürger im Untersuchungsgebiet
- Begründung der Durchführbarkeit und Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen
- Vorschlag zur Abgrenzung eines förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

Entsprechend § 141 Abs. 3 BauGB leitet die Kommune die Vorbereitung der Sanierung durch den Beschluss über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ein. Der Beschluss ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen (siehe auch Kapitel 1.1), dass die Stadt Bückeburg den Bericht über das Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen auch als Entwicklungskonzept zur Durchführung der Maßnahme im Rahmen eines Stadtumbaugebietes (gem. § 171 b BauGB) nutzen kann.

2. Das Untersuchungsgebiet

Die Stadt Bückeburg liegt an der westlichen Grenze des Landkreises Schaumburg, die hier gleichzeitig die Niedersächsische Landesgrenze zu Nordrhein-Westfalen bildet.

Den Siedlungsschwerpunkt mit mehr als 50% der Einwohner bildet die Kernstadt Bückeburg. Das gesamte Stadtgebiet von Bückeburg umfasst eine Fläche von 6.888 ha und hat ca. 21.000 Einwohner.

2.1 Ziele der Landes- und Regionalplanung

Wesentliches Entwicklungsziel der Stadt Bückeburg ist es, die Einwohnerzahl in etwa zu halten, um auch weiterhin Infrastrukturen in der bisherigen Größenordnung anbieten und halten zu können.
Das Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP) ordnet die Stadt Bückeburg dem ländlichen Raum zu. Die Kernstadt wird als Mittelzentrum festgelegt und erhält damit die Aufgabe, die Versorgung der Bevölkerung mit zentralen Einrichtungen und Angeboten zur Deckung des gehobenen Bedarfs zu gewährleisten. Dabei ist sie im Umkreis von 15 km von drei weiteren Mittelzentren umgeben:

- Minden im Westen,
- Rinteln im Südosten und
- Stadthagen im Nordosten.

Aus diesem Grund ist der Einzugsbereich der mittelzentralen Funktion Bückeburgs von den drei anderen Einzugsbereichen überlagert.
Im RROP des Landkreises Schaumburg werden die Aussagen des LROP vertieft und ergänzt.
Das Stadtgebiet wird durchzogen von den Bundesstraßen B 65 (Hannover- Minden- Osnabrück) und B 83 (Hameln – Kassel) sowie dem Mittellandkanal.
Die Kernstadt liegt an der Eisenbahnstrecke Minden – Hannover, die auch vom ICE-Verkehr genutzt wird.
Unmittelbar westlich der Stadtgrenze verläuft die B 482 (Nienburg- Minden- Porta Westfalica- Autobahnanschluss) und südlich führt die Bundesautobahn A2 (Hannover-Dortmund) an Bückeburg vorbei. Die Anschlussstelle Bad Eilsen ist von der Kernstadt ca. 6 km über die B 83 entfernt.
Die nächsten Oberzentren sind Hannover und Bielefeld.

2.2 Übergeordnete kommunale Planungen für den Untersuchungsbereich

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan ist in der Überarbeitung begriffen. Der Entwurf liegt mit Datum vom 14.04.2009 vor. Der Plan von 1982 stellt die Bauflächen des UntersuchungsBereiches überwiegend als gewerbliche Bauflächen dar. Lediglich die im rückwärtigen Bereich der Windmühlenstraße liegenden Flächen sind als Wohnbauflächen dargestellt. Dies verfolgt der Entwurf des Flächennutzungsplans weiter. Die Fläche des in 2009/2010 leerfallenden Lebensmittelmarktes an der Wilhelm-Raabe-Straße wird neu als Wohnbaufläche dargestellt. Damit wird hier auf die sich abzeichnende Entwicklung zur Aufgabe der gewerblichen Situation erstmals eingegangen.
Des weiteren sind vier Teilflächen des Gebietes als Altablagerungen / Altstandorte gekennzeichnet.
Die Grenze des Bauschutzgebietes gem. § 12 LuftVG verläuft diagonal über das Gebiet.

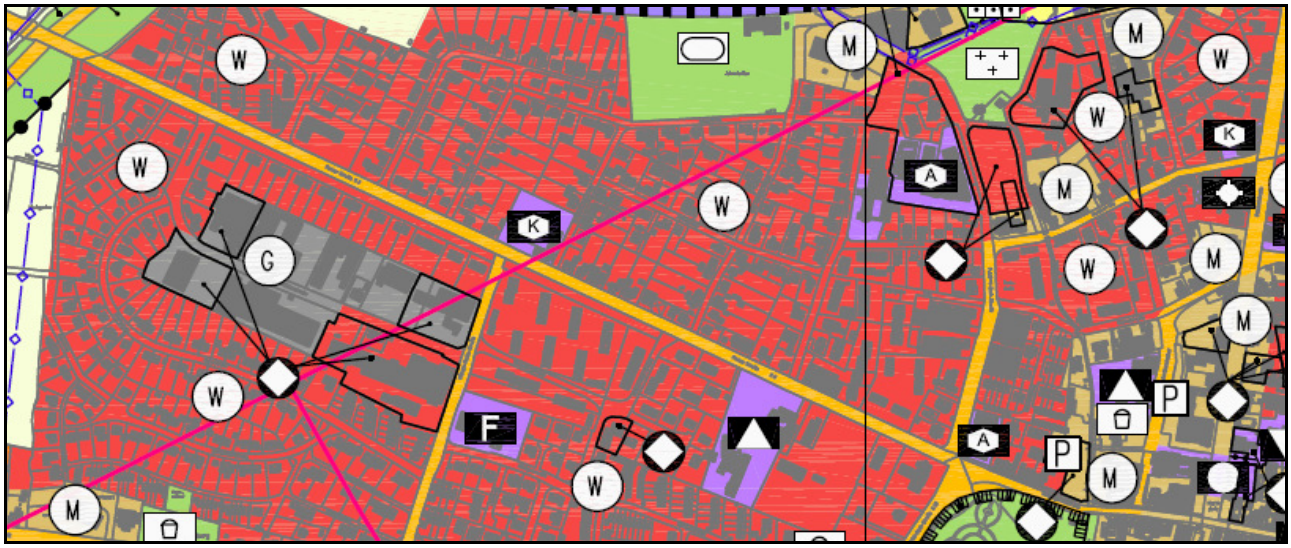


Abb. 2 Ausschnitt Flächennutzungsplanentwurf

Abb. 3 Lage des Untersuchungsgebietes in Bückeburg

Bebauungspläne

- Der Bebauungsplan Nr. 75 „Windmühlenstraße “ setzt für die Bauflächen ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Ziel des Bebauungsplans ist es, die Gemengelage zu den umliegenden Wohnbauflächen zu regeln und den Gewerbestandort abzusichern. Die Einschränkungen betreffen die zulässigen Schallemissionen. Ziel des Bebauungsplans ist es, vorhandene Betriebe planungsrechtlich abzusichern und die Verträglichkeit mit den westlich und nördlich anschließenden Wohnflächen herzustellen.
- Die Wilhelm-Raabe-Straße gehört zum Bebauungsplan Nr. 57 und ist als Verkehrsfläche festgesetzt.
- Der vorhandene Lebensmittelmarkt ist im Bebauungsplan 12.3 von 1979 festgesetzt.

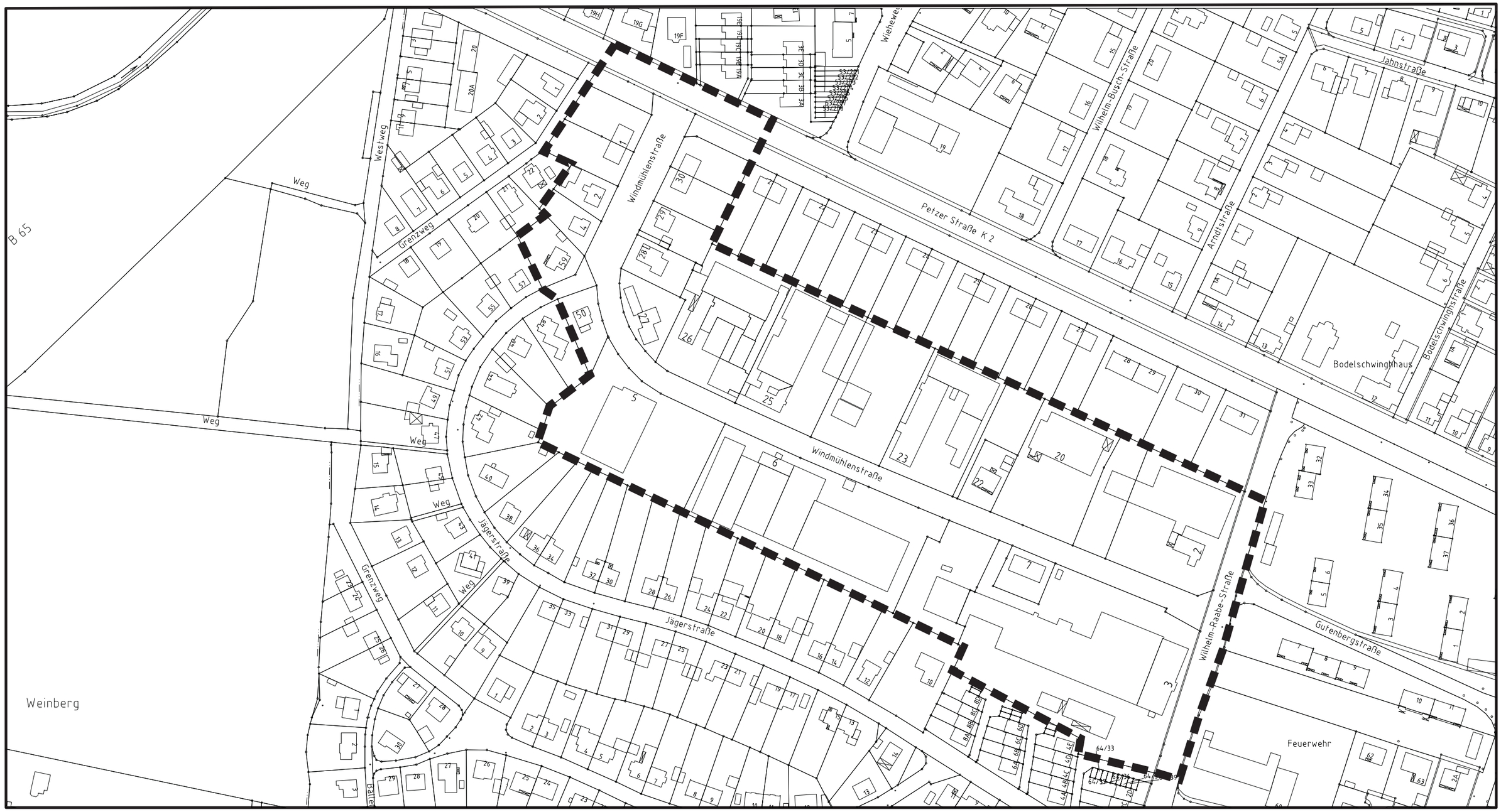
Die drei genannten Bebauungspläne sind rechtskräftig.
Für die Wohngebäude im Nordwesten besteht kein Bebauungsplan.
Im Rahmen des angestrebten Sanierungsverfahrens sind die Darstellungen bzw. Festsetzungen der Bauleitplanung auf ihre Übereinstimmung mit den Sanierungszielen zu überprüfen und ggf. anzupassen.

2.3 Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Vorbereitenden Untersuchungen erfolgen in einem abgegrenzten Gebiet, das sich strukturell und funktional als zusammenhängender Bereich darstellt und in dem städtebauliche Missstände (Nutzungskonflikt: Gewerbe|Wohnen) bereits bekannt sind.
Das bestehende Gewerbegebiet der Windmühlenstraße liegt westlich der Altstadt in der Kernstadt Bückeburg. Die Entfernung zum Schloss und Marktplatz beträgt ca. 900 Meter. Das Untersuchungsgebiet umfasst die Windmühlenstraße mit den angrenzenden Grundstücken in der jeweiligen Grundstückstiefe und die Kreuzungspunkte der Wilhelm-Raabe-Straße und der Petzer Straße. Das untersuchte Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 7,3 ha. Die genaue Abgrenzung des Gebietes ergibt sich gemäß anliegender Karte 0.

Abb. 4 Luftbild Untersuchungsgebiet

Stadt Bückeburg
Vorbereitende Untersuchungen Windmühlenstraße



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Stand Mai 2009

KARTE 0

argeplan
Stadtplaner und Architekten
Lindener Marktplatz 2, 30449 Hannover

Siedlungsstruktur/ westliche Windmühlenstraße

3. Bestandsanalyse

3.1 Siedlungsstruktur / Historische Entwicklung

Zählte Bückeburg 1939 noch 7850 Einwohner, lebten 1952 mehr als 12.000 Menschen in den Stadtgrenzen. Zu dieser Zeit gab es noch 700 Wohnungssuchende; fehlender Wohnraum war also das drängendste Problem. Siedlungsschwerpunkte eines groß angelegten Wohnbauprogramms waren u.a. die freien Flächen beiderseits der Petzer Straße, wo Reihen- und Mietshausquartiere entstanden.
So entstand die typische Bebauung der Weststadt mit den freistehenden zweispännigen Gebäuden mit zwei bis vier Geschossen.

Bei der in den 60er Jahren entstandenen Besiedlung der Weststadt war ein Leitgedanke, Wohn- und Arbeitsstätten nachbarschaftlich zu verbinden.

Parallel zur Wohnraumbeschaffung versuchte man, Arbeitsplätze zu schaffen. Ein Teil des Neubaugebietes Petzer Feld wurde – entlang der Windmühlenstraße – als Gewerbegebiet ausgewiesen. 1952 nahmen dort eine Lampenschirmfabrik (Liebener), eine Drahtwarenfabrik (Ellenbeck) und die Glasmanufaktur Bückeburg GmbH den Betrieb auf.

Später kamen eine Folienfabrik und eine Maschinenfabrik (Berlin) hinzu. 1958 nahm dort auch die Keksfabrik Beste ihren Betrieb auf.

Wohnhaus neben Einfahrt

Aus den ursprünglich kleinen Betrieben haben sich zum Teil größere Einheiten gebildet bzw. andere Nutzungsstrukturen entwickelt, die strukturell und optisch nicht mehr mit der das Gebiet einrahmenden Wohnbebauung harmonisierten bzw. harmonisieren.
Zwar haben die schalltechnischen Regelungen durch den Bebauungsplan von 1998 hier die unmittelbar störenden Auswirkungen eingedämmt, dies führt aber auch zu einer sehr eingeschränkten Nutzbarkeit der Flächen und zu einer bereits stattfindenden Strukturveränderung und Leerständen.
Der Wandel zu untergenutzten Gebäuden und Grundstücken ist sichtbar.

Einwohnerstruktur

Auf Grund der geringen Anzahl der Wohngebäude und der damit verbundenen geringen Anzahl der dort lebenden Personen wird auf eine weitere Differenzierung verzichtet. Wichtig für diese Untersuchung ist die Lage der Wohngebäude mitten im Gebiet und die Umgrenzung des Gebietes mit einer fast ausschließlichen Wohnbebauung.

Stadt Bückeburg
Vorbereitende Untersuchungen Windmühlenstraße

Situationsanalyse Bestandskarte

Stand Mai 2009 KARTE 1

vorhandene Gebäude
öffentliche Grünfläche
stadtbildprägende Gehölze
Straßenverkehrsfläche
private Freiflächen
Abgrenzung Untersuchungsgebiet

0 10 20 30 40 50 100 m

argeplan
Stadtplaner und Architekten
Lindener Marktplatz 2, 30449 Hannover

Einfahrt Windmühlenstraße

3.2 Erschließungsstruktur

Verkehrsentwicklungsplanungen
Mit dem Bau der Ortsumgehung von B 83 und B 65 wurden die wesentlichen Schritte in der Neustrukturierung der Verkehrsströme verwirklicht. Die Wilhelm-Raabe-Straße sowie Petzer Straße gehören weiterhin zu den wesentlichen Erschließungsstraßen im Stadtgebiet. Die Petzer Straße übernimmt darüber hinaus auch regionale Funktionen als Kreisstraße in der Anbindung nach Petzen und Evensen sowie als Schulverbindungsstraße.

Erschließung
Die Windmühlenstraße ist über die Wilhelm-Raabe-Straße und die Petzer Straße (K 2) an das örtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Die B 83 und B 65 in direkter Anbindung an die Wilhelm-Raabe-Straße|Hasengarten bilden die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz. Damit ist dieser Bereich gut an das überörtliche Straßenverkehrsnetz hin zur Autobahn A2, aber auch nach Minden, Rinteln und Stadthagen angebunden. Die Petzer Straße bildet die direkte Anbindung zur Altstadt, die somit problemlos erreichbar ist.

Haltestelle Windmühlenstraße

Fahrverkehr

Die Windmühlenstraße dient als Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet und die angrenzende Wohnbebauung. Die bestehenden Wohngebäude in der Windmühlenstraße sind durch den gewerblichen Verkehr hin zur Wilhelm-Raabe-Straße belastet. Störungen auf Grund des Fahrverkehrs (Zulieferverkehrs) auch in den Nachtzeiten sind nicht ausgeschlossen (Einzelhandel/ Taxiunternehmen).

Bei den weiteren Straßen um das Untersuchungsgebiet herum handelt es sich fast ausnahmslos um Wohnstraßen (verkehrsberuhigt).

Öffentlicher Personennahverkehr

In der Windmühlenstraße befindet sich in Höhe des Straßenanschlusses Jägerstraße eine ÖPNV-Haltestelle der Bad Eilsener-Kleinbahn mit der innerörtlichen Ringverbindung, aber mit relativ großen Taktzeiten. Die Petzer Straße und Wilhelm-Raabe-Straße sind ebenfalls an das örtliche und überörtliche ÖPNV-Netz angeschlossen (Busverbindung Stadthagen-Minden) sowie zwei innerstädtische Linien.

Gehweg; Stellplätze Windmühlenstraße 25

Ruhender Verkehr

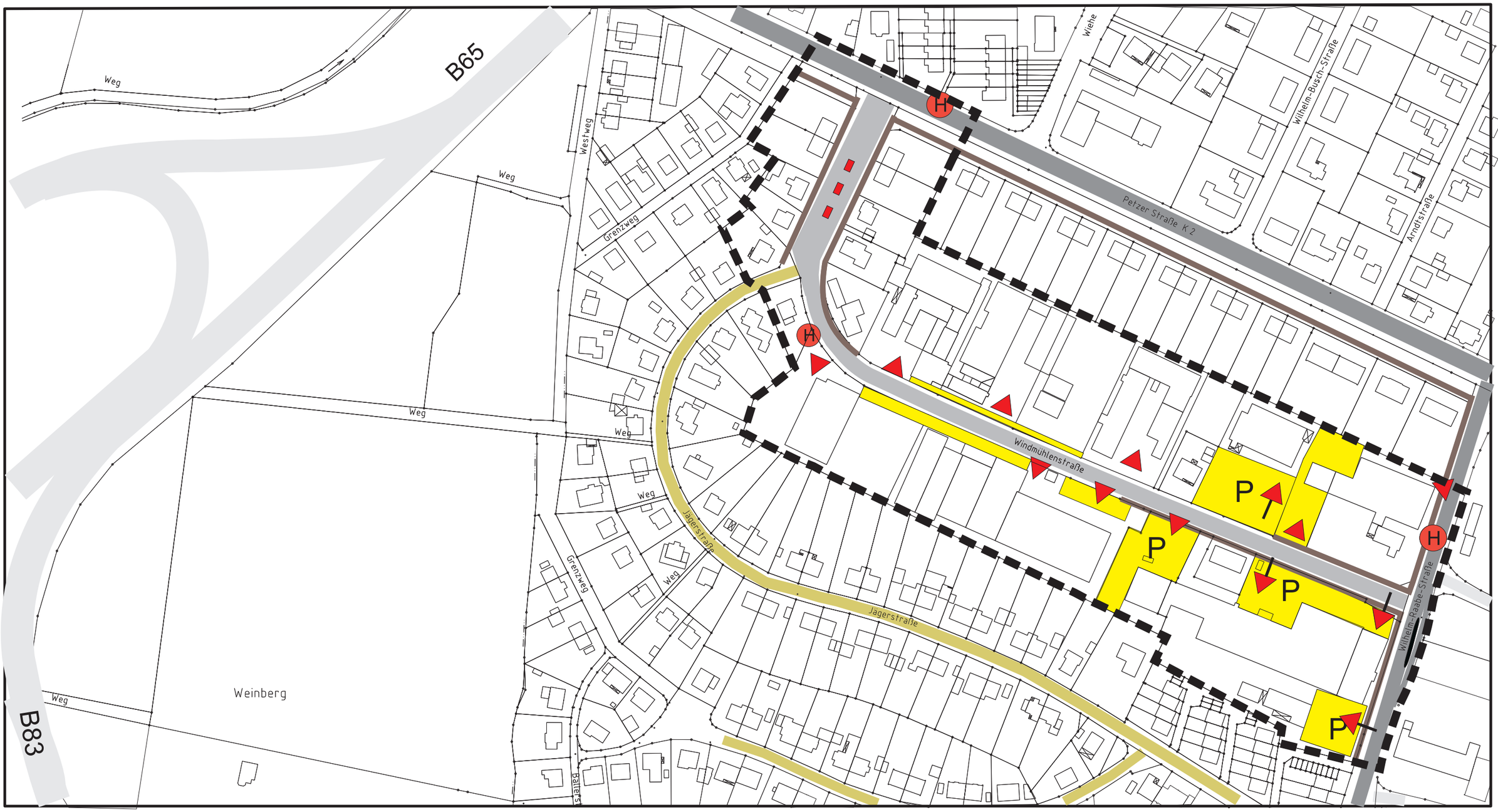
Für den ruhenden Verkehr gibt es eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen. Der Zustand dieser Flächen bietet ein differenziertes, mehrfach jedoch unstrukturiertes Bild.

Entlang der Windmühlenstraße befinden sich nicht geordnete Stellplätze. Diese sind zu den Grundstücken zum Teil nicht abgetrennt. Stellflächen für die private Nutzung sind vorhanden, bieten aber ebenso wie die öffentlichen Flächen keinen geordneten Eindruck.

Geh- und Radwege

Die Windmühlenstraße weist keine durchgängigen Gehwege aus. An der Petzer Straße befindet sich am Südrand ein ca. acht Meter breiter öffentlichen Grünstreifen mit separatem von der Fahrbahn getrennten Fußweg. Die Wilhelm – Raabe – Straße weist beidseitig Fuß- und Radwege aus, die jedoch am Kreuzungspunkt keine Überwegmarkierungen bzw. Hilfen aufweisen.

Stadt Bückeburg
Vorbereitende Untersuchungen Windmühlenstraße



Situationsanalyse Erschließung

Stand Mai 2009 KARTE 2

- Bundesstraße
- innerörtliche Hauptverkehrserschließung
- Verkehrsstraße, Anliegerstraße
- Verkehrsberuhigte Straße
- Zufahrt Parkplätze
- P Parkplatz Stellplatz
- vorh. Fuss/Radweg
- gewerbliche Zufahrt
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- H Bushaltestelle

0 10 20 30 40 50 100 m

argeplan
Stadtplaner und Architekten
Lindener Marktplatz 2, 30449 Hannover

Bausubstanz Windmühlenstraße 26

3.3 Situationsanalyse Gebäudenutzung / Betriebe

Das Gewerbegebiet Windmühlenstraße wird eingerahmt durch eine direkt angrenzende Wohnbebauung. Erweiterungsflächen stehen nicht zur Verfügung. Insgesamt gesehen ist die Nutzung dieses kleinen Gewerbegebietes sehr heterogen.
Die Gewerbeparzellen mit einer Tiefe von ca. 55-65 Metern und Breiten von zum Teil weniger als 20 Metern ermöglichen des weiteren keine sinnvolle betriebliche Entwicklung. Umfahrten auf den Parzellen sind auf Grund der direkt angrenzenden Wohnflächen mit Gärten nicht möglich.

vorh. Markt neben Wohnbebauung

Dienstleistung/ Versorgung

Die vorhandenen Lebensmittelversorger an der Windmühlenstraße übernehmen eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für die Weststadt. Auf Grund der Anbindung der Wilhelm-Raabe-Straße an die Weststadt prägen die Einmündung zur Windmühlenstraße Dienstleistungseinrichtungen (Edeka- Center und Penny). Der Markt auf dem Grundstück Wilhelm-Raabe-Straße Nr. 3 wird im Jahr 2009/2010 aufgegeben. Damit kommt es zu einer weiteren Flächenumnutzung bzw. um Leerstand.

Der vorhandene Lebensmitteleinzelhandel auf dem Grundstück Windmühlenstraße 20 liegt von der Wilhelm-Raabe-Straße zurückversetzt und ist von der Kreuzung aus nicht einsichtig.

Hallen Windmühlenstraße 3

Folienfertigung

Im weiteren Verlauf der Windmühlenstraße befindet sich ein Standort der in Bückeburg auf mehreren Standorten vertretenen Folienfabrik mit mehreren Betriebshallen und Standortverwaltung.

Die zu dem Firmenkomplex gehörenden Freiflächen werden durch die notwendigen nachzuweisenden Stellflächen belegt. Entwicklungspotenzial besteht auf dem mit 0,75 GRZ überbauten Grundstück nicht. Die vorhandene Grundstückstiefe mit ca. 55 Metern und die unmittelbare Nachbarschaft zur angrenzenden Wohnbebauung zeigen keine weitere Entwicklungsperspektive auf.

Handwerkerhof Windmühlenstraße 23

Gewerbe, Handwerk

Die in Teilen der Bebauung Wilhelm-Raabe-Straße Nr. 2 untergebrachte Autowerkstatt besitzt sowohl zur Wilhelm-Raabe-Straße und zur Windmühlenstraße eine Zufahrt. Die größere der beiden Hallen ist ohne Nutzung.
Die angrenzende Brachfläche an das Grundstück Nr. 6 gehört zum Firmengrundstück Windmühlenstraße Nr. 5. (Hardware Service-Center) Dieser Bereich wird vorwiegend als Lager genutzt.

Das Grundstück Windmühlenstraße Nr. 26 ist durch eine hohe Überbauung GRZ 0,8 geprägt. Es befinden sich in den Gebäuden mehrere Nutzungseinheiten, Möbelspedition mit Möbelhalle und ein Groß- bzw. Einzelhandelsbetrieb (Betonbaumaschinenvertrieb).

Handwerkerhof Windmühlenstraße 23

In den Gebäuden Windmühlenstraße Nr. 25 befindet sich eine Maschinenbaufirma.
Im sogenannten Handwerkerhof Windmühlenstraße Nr. 23 befinden sich fünf unterschiedliche Betriebe, Tischlerei, Klempnerei/Lager, Autoteile, Taxizentrale und eine Druckerei. Die Gebäude sind als U-Form um einen gemeinsam als Betriebshof und Stellplatz genutzten Hof angesiedelt.
In die Nutzung der Hallen des Handwerkerhofes ist in der Windmühlenstraße Nr. 23 im rückwärtigen Teil eine genehmigte Wohnnutzung in einer Teilfläche integriert.

Zusammenfassend befinden sich im Untersuchungsgebiet folgende Betriebe:

- 1 Folienhersteller
- 1 Taxizentrale
- 1 Autowerkstatt
- 1 Klempnerei / Lager
- 1 Tischlerei
- 1 Autozubehör
- 1 Druckerei
- 1 Möbelspedition mit Lagerung
- 1 Maschinenbau
- 1 Lebensmittelmarkt Penny
- 1 Lebensmittelmarkt Edeka
- 1 Hardware Service Lager
- 1 Betonmaschinenvertrieb

Windmühlenstraße 30

Wohnen

Im Untersuchungsgebiet befinden sich 9 Einfamilienhäuser teilweise mit Einliegerwohnung und zusätzlich eine Wohneinheit in einer Gewerbeeinheit. Zwei Mehrfamilienhäuser an der Zufahrt zur Petzer Straße mit je sechs Wohneinheiten ergänzen das gesamte Angebot. Eines der beiden Gebäude steht leer.

Auf den Grundstücken Wilhelm-Raabe-Straße Nr. 2, Windmühlenstraße Nr. 7 und Windmühlenstraße Nr. 22 sowie im rückwärtigen Teil des Grundstücks Windmühlenstraße 23 befinden sich zwischen den gewerblichen Nutzungen freistehende Wohngebäude als Einzelgebäude.

Dabei handelt es sich ursprünglich bei den Gebäuden Wilhelm-Raabe-Straße Nr. 2, Windmühlenstraße Nr. 7 und Windmühlenstraße Nr. 22 um firmengebundene Wohnnutzungen. Durch Veränderung der gewerblichen Nutzung haben sich hier getrennte Strukturen entwickelt.

Stadt Bückeburg
Vorbereitende Untersuchungen Windmühlenstraße

Situationsanalyse Nutzung Gebäude Freiflächen

Stand Mai 2009

KARTE 3

- Dienstleistung, Handel
- Wohngebäude
- Umgebung Wohngebäude
- gewerblich genutzte Gebäude
- Brache
- gewerblich genutzte Freifläche
- private Freifläche, Hausgarten
- Umgebung private Freifläche, Hausgarten
- Parkplatzfläche/ Stellplätze
- Straßenverkehrsfläche
- öffentliche Grünfläche
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- L Leerstand
- U Unternutzung
- Emmision
- 2010 Leerstand ab
- Altlastenverdacht

0 10 20 30 40 50 100 m

argeplan
Stadtplaner und Architekten
Lindener Marktplatz 2, 30449 Hannover

Bauteile Windmühlenstraße 25

3.4 Situationsanalyse Gebäudesubstanz

Die Beurteilung der Bausubstanze wurde mittels eines von argeplan entwickelten Erfassungssystems durch in Augenscheinnahme von außen vorgenommen.

Gewerbliche Bausubstanzen

Das Untersuchungsgebiet weist hinsichtlich des Zustands der gewerblichen Bausubstanz erhebliche Mängel auf. Die Bausubstanz stammt zum überwiegenden Teil aus den 60-er Jahren und besteht aus eingeschossigen Leichtbauhallen zum Teil ohne Dämmung mit angelagerten oder integrierten Einfachverwaltungstrakten; ebenfalls nicht den energetischen Anforderungen entsprechend. Nahezu der gesamte ältere Gebäudebestand ist durch erhebliche bautechnische und energetische Mängel gekennzeichnet. Durch Bedeutungsverluste der gewerblichen Nutzungen, durch Betriebsaufgaben mit nachrückenden Restnutzungen sowie durch Verlagerungsüberlegungen sind Investitionen in die Gebäudemodernisierung in den letzten Jahren unterblieben oder auf das minimal notwendige Maß beschränkt worden. Da diese ältere Bausubstanz den zeitgemäßen Anforderungen an Produktions- und Verarbeitungsabläufe nicht mehr entspricht, muss davon ausgegangen werden, dass unter Marktbedingungen umfassende Investitionen auch in Zukunft nicht im ausreichenden Maße erfolgen werden. Die Folge wird eine Zunahme der Leerstände und Restnutzungen sein. Die modernisierungsbe-

dürftige Bausubstanz stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Stadtbilds dar; sie beeinträchtigt auch die angrenzenden Wohngebiete.

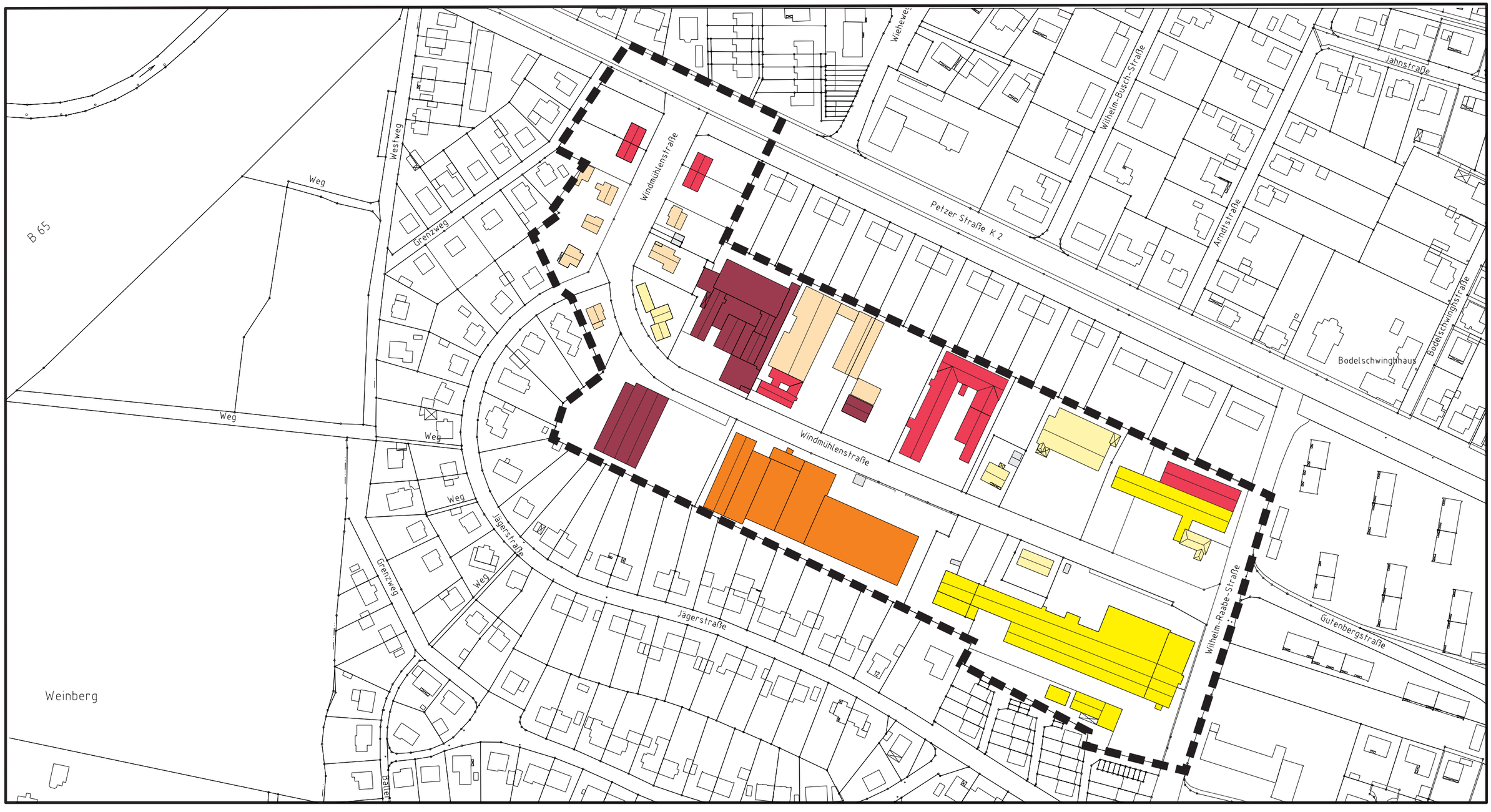
Hinten Wohnung im Handwerkerhof

Wohngebäude

Das Untersuchungsgebiet weist hinsichtlich des Zustands der Wohngebäude Mängel auf. Das leerstehende Mehrfamilienwohngebäude Windmühlenstraße 30 weist erhebliche bautechnische und energetische Mängel auf. Die weiteren Wohngebäude weisen auf Grund des Baualters und mangelhafter Unterhaltung die typischen Mangelerscheinungen einer Wohnbebauung aus den sechziger Jahren auf.

Es handelt sich eindeutig auf Grund der Nähe zur gewerblichen Nutzung um ein benachteiligtes Wohnquartier; wie vor allem die umliegenden Wohnflächen, die eine deutlich höhere Nutzergunst im Bauzustand und in den Außenflächen ausstrahlen, belegen.

Stadt Bückeburg
Vorbereitende Untersuchungen Windmühlenstraße



Situationsanalyse Bausubstanz

Stand Mai 2009

KARTE 4

- ohne wesentlichen Mängel
- modernisierungsbedürftig
- wesentliche Mängel
- erhebliche Mängel, Abgängig
- Bebauung fällt leer, ohne Nutzung
- erwarteter Leerstand mit wesentlichen Mängeln
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

0 10 20 30 40 50 100 m

argeplan
Stadtplaner und Architekten
Lindener Marktplatz 2, 30449 Hannover

Freifläche zwischen Edeka ,Wohnen Haus Nr. 7 und Folienherstellung

3.5 Situationsanalyse Freiflächen/ Zustand

Zustand der Verkehrsflächen

Die Windmühlenstraße weist keine durchgängige Gestaltung auf. Die Straßenränder sind teilweise unbefestigt. Der Fußweg ist nur bis zur Bebauung jeweils 2. Grundstück von der Wilhelm-Raabe-Straße aus befestigt.

Notwendige Wendevorgänge des Schwerlastverkehrs finden im dafür nicht geeigneten Straßenraum auf Grund der fehlenden Freiflächen der Gewerbegrundstücke mit erheblichen Schäden an der Straßenbefestigung statt.
Die Straßenbreite der Windmühlenstraße ist im Bereich der Anbindung an die Petzer Straße überdimensioniert. Der Zustand der Fahrbahn, der Straßenränder und Begrenzungen ist desolat. Die Bushaltestelle ist unzureichend markiert.
Die Kreuzungsbereiche zur Wilhelm-Raabe-Straße und zur Petzer Straße sind für den gewerblichen Verkehr dimensioniert.

Mehr als 35 % der Stellflächen haben keine geeignete Versieglung.

Brachfläche zwischen Gewerbeflächen Windmühlenstraße 5/6

Zustand der öffentlichen Freiflächen

Im Gebiet gibt es nur den Grünstreifen am Kreuzungsbereich Windmühlenstraße/Petzer Straße. Die Fläche ist mit einem großen alten Baumbestand und Unterwuchs als Straßenbegleitgrün bewachsen.

Zustand privater gewerblicher Freiflächen

Gewerbliche Freiflächen können wie folgt gegliedert werden:

- Abstandsflächen zu den umgrenzenden Wohnbereichen mit geringer Wertigkeit (Abstandsgrün).
- Brachflächen innerhalb des Gebietes als Restflächen, die nicht mehr entwicklungsfähig sind oder nicht mehr genutzt werden, ohne besonderen Bewuchs.
- Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr und Betriebsablauf, mit teilweiser Versiegelung und ungenügender Gestaltung.

Der Zustand der gesamten gewerblichen Freiflächen trägt entscheidend mit zu dem gestalterisch wenig befriedigenden Eindruck bei

Jägerstr. 50

Zustand privater Gartenflächen

Die privaten Freiflächen können wie folgt gegliedert werden:

- Vorgärten ohne gestalterischen Anspruch als Abstandsgrün und Rasenflächen mit vereinzeltem Bewuchs.
- Vorgärten mit abschirmender Lärmbegrünung
- Wenige Gartenflächen mit Gestaltungsanspruch.
- Versiegelte Flächen für Zufahrten.

Der Charakter eines Wohngebietes wird neben der baulichen Ausgestaltung auch durch intensive Gartengestaltungen verschiedenster Gestalt bestimmt. Das Gebiet zeichnet sich durch einen fast gänzlich fehlenden Anspruch an diese Freiflächengestaltung aus, was auf einen fehlenden Identifikationswillen und qualitative Beeinträchtigungen durch die gewerbliche Nutzung deutet.

4. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden 30 öffentliche Aufgabenträger per Informations- und Fragebogen beteiligt, von denen bis Redaktionsschluss (10.06.2009) xx öffentliche Aufgabenträger zurückgeschrieben haben. Von diesen xx öffentlichen Aufgabenträgern haben x Anregungen abgegeben.

Aus den Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Besondere Problemstellungen ergeben sich nicht - einige öffentliche Aufgabenträger sehen ihre Belange nicht berührt.

Die tabellarische Auswertung der Befragung befindet sich im Anhang dieses Berichtes.

Kapitel wird von BBC überarbeitet. Insbesondere Stellungnahme von der Handwerkskammer.

5. Bürgerbeteiligung

Mit den Eigentümern und Nutzern wurde frühzeitig (I. Quartal 2009) Kontakt aufgenommen und erste Gespräche über die derzeitige Situation sowie die Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich Windmühlenstraße geführt.

Für das III. Quartal 2009 ist eine weitere Bürgerinformationsveranstaltung in Bückeburg vorgesehen. Die Ergebnisse der Bürgerveranstaltung werden in die Untersuchungen eingearbeitet und bei der weiteren Vorbereitung der Neustrukturierung berücksichtigt.

„Volumenblende“ Regelprofil Windmühlenstraße

6. Städtebauliche Missstände

Gemäß § 136 BauGB liegen städtebauliche Missstände vor, wenn ein Gebiet mit seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht entspricht (Substanzmängel) oder das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt ist (Funktionsmängel).

Die vorangegangene Gebietsanalyse hat aufgezeigt, dass im Untersuchungsgebiet „Windmühlenstraße“ in der Stadt Bückeburg sowohl Substanz- als auch Funktionsmängel in einem größeren Umfang vorhanden sind. Im Einzelnen sind die nachfolgend aufgeführten städtebaulichen Missstände zu verzeichnen.

6.1 Funktionsmängel

Die Bewertung der städtebaulichen Situation des Untersuchungsgebietes „Windmühlenstraße“ der Stadt Bückeburg macht deutlich, dass erhebliche funktionale und städtebauliche Missstände vorliegen.
Die Ergebnisse der Situationsanalyse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Das Untersuchungsgebiet stellte noch in den 70er Jahren des 20. Jahrhunderts ein Gewerbegebiet in räumlicher Nähe zur Wohnbebauung dar, das Arbeiten und Wohnen räumlich verbinden konnte. In den Folgejahren erfolgte eine Ausdehnung der Siedlungsentwicklung so dass sich heute das Gewerbegebiet an der Windmühlenstraße nahezu in einer Insellage befindet.

- Die Nutzungsanforderungen an ein Gewerbegebiet haben sich deutlich verändert und werden räumlich und nutzungstechnisch durch die überwiegende Wohnnutzung stark eingeschränkt.

- Die gewerbliche Nutzung ist durch deutliche Segregationserscheinungen wie Restnutzungen und Leerstände gekennzeichnet. Zukunftsfähige Betriebe leiden unter Standortnachteilen wie die schlechte Erreichbarkeit für Kunden, die fehlenden Erweiterungsmöglichkeiten und die Einschränkungen durch die Nähe der Wohnbebauung.

- Im Untersuchungsgebiet bestehen großflächige unzureichend genutzte Freiflächen, deren gewerbliche Entwicklung wegen heutiger Standortnachteile städtebaulich nicht mehr sinnvoll sind oder die wegen des Bedeutungsrückgangs gewerblicher Nutzungen in diesem Umfang nicht mehr benötigt werden.

- Der Erschließungsverkehr des Gewerbegebietes im Untersuchungsbereich führt zu Störungen der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzungen durch Lärm und Erschütterungen.

- Das bestehende Erschließungssystem ist den Belastungen insbesondere des Schwerlastverkehrs sowohl hinsichtlich der Dimensionierung wie auch des technischen Ausbaus nicht gewachsen.

Vorderseite
Bebauung Wilhelm Raabe Str. 2
Rückseite zu den Gärten

Beispiel Gebäudesubstanzverlust

6.2 Substanzmängel

- Das Untersuchungsgebiet weist hinsichtlich des Zustands der Bausubstanz erhebliche Mängel auf. Durch Bedeutungsverluste der gewerblichen Nutzungen, durch Betriebsaufgaben mit nachrückenden Restnutzungen sowie durch Verlagerungsüberlegungen sind Investitionen in die Gebäudemodernisierung in den letzten Jahren i. d .R unterblieben oder im Einzelnen auf das minimal notwendige Maß beschränkt worden.

- Da diese ältere Bausubstanz den zeitgemäßen Anforderungen an Produktions- und Verarbeitungsabläufe teilweise nicht mehr entspricht, muss davon ausgegangen werden, dass unter Marktbedingungen umfassende Investitionen auch in Zukunft nicht in einem ausreichenden Maße erfolgen werden. Die Folge wird eine Zunahme der Leerstände und Restnutzungen sein.

- Die modernisierungsbedürftige Bausubstanz stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Stadtbilds dar; sie beeinträchtigt auch die angrenzenden Wohngebiete.

Taxizentrale Tankstelle

Zusammenfassung

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass das Untersuchungsgebiet auf Grund der bestehenden Nutzungen, der Erschließung und der Bebauung den zeitgemäßen Anforderungen eines Gewerbegebietes nicht erfüllt und dass seine gegenwärtige Funktion der Lage in der Stadt nicht entspricht.

Auf Grund der Lage unmittelbar am Rand des Stadtzentrums, der direkt angrenzenden Wohnbebauung, der Einbindung in das überörtliche Verkehrsnetz und der Verfügbarkeit gut erschlossener Flächen in neuen Gewerbegebieten der Stadt ist es städtebaulich nicht sinnvoll, das Untersuchungsgebiet als Gewerbegebiet weiter zu entwickeln. **Erforderlich ist eine städtebaulich sinnvolle Neuordnung des Gebietes, die zu einer Wiedernutzung der brachliegenden Gewerbeflächen führt.**

Büro/ Lager Gebäude Windmühlenstraße 26

In Hinblick auf die übergeordnete städtebauliche Zielsetzung, das Untersuchungsgebiet als Wohn- und Arbeitsstandort zu ordnen und in die Stadtstruktur einzufügen, liegen Sanierungsmissstände gemäß § 136 Abs. 2 und 3 BauGB vor, die auf Grund der zu lösenden Aufgaben eine Sanierungsmaßnahme nach den Bestimmungen des besonderen Städtebaurechts des Baugesetzbuches erfordern.

Die einheitliche Vorbereitung und die zügige Durchführung einer Sanierungsmaßnahme liegen im Sinne des § 136 Abs. 1 BauGB im öffentlichen Interesse, da die Möglichkeiten der Stadt allein und der Nutzungsberechtigten im Gebiet wegen des Umfangs der städtebaulichen Missstände nicht ausreichend sind, um diese in absehbarer Zeit zu beheben.

Bückeburg
Vorbereitende Untersuchungen Windmühlenstraße

Städtebauliche Missstände Funktions- / Substanzmängel

- Leerstand
- U Unternutzung
- B Brachen unzureichend genutzt
- erwarteter Leerstand/Abbruch
- A abgängige Bausubstanz
- hoher Sanierungsbedarf
- vorh. Bebauung
- E unzureichendes Entwicklungspotential
- fehlende Straßenbegrenzung/ Randbereiche
- fehlende Begrenzung Zufahrten
- überbreite Straßenzone
- Altlastenverdacht
- Techn. unzureichender Ausbau
- Emmisionen
- Konflikt Gewerbe/ Wohnen
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

0 10 20 30 40 50 100 m

Stand Mai 2009 KARTE 5

argeplan
Stadtplaner und Architekten
Lindener Marktplatz 2, 30449 Hannover

7. Erneuerungskonzept

7.1 Sanierungsziele

Ausgehend von den Ergebnissen der Situationsanalyse und den Ergebnissen von Diskussionen mit den politischen Gremien, den Betroffenen und der Öffentlichkeit werden die folgenden Ziele für eine Sanierung des Untersuchungsgebietes beiderseits der Windmühlenstraße formuliert, die die Grundlage für weitergehende Planungen und für die Beurteilung von Einzelvorhaben darstellen.

Oberziel:
Die Sanierung soll dazu beitragen, den Bereich als zeitgemäßen Wohn- und Arbeitsstandort zu gestalten und funktionsgerecht in die Stadtstruktur einzufügen.

Teilziel:
Steigerung der Bedeutung des Bereiches als Wohn- und Arbeitsstandort

Entwicklung eines gemischt genutzten Bereiches an der Wilhelm-Raabe-Straße anstelle eines Gewerbegebietes.

Der Erhalt der Nahversorgungsfunktion ist sicherzustellen.

Sicherung zukunftsträchtiger und standortgerechter bzw. standortgebundener Betriebe;

Verlagerung zukunftsträchtiger, aber nicht standortgerechter Betriebe.

Verbesserung der inneren Erschließung des Gebietes durch zusätzliche Erschließungsanlagen.

Nutzung von Brachen und unzureichend genutzten Flächen für eine zentrumsnahe attraktive Wohnbebauung.

Abriss leerstehender, nicht zeitgemäßer Gewerbebauten.

Teilziel:
Funktionsgerechte Einbindung des Bereiches in die Weststadt

Verbesserung der Erschließung der Versorgungsbereiche an der Wilhelm-Raabe-Straße durch die Nutzung brachliegender Flächen und Neustrukturierung.

Schaffung einer verkehrlichen Trennung zwischen Wohnerschließung und Gewerbezufahrten.

Verbesserung der Wohnverhältnisse in den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten durch eine Minderung des Störpotenzials, durch eine Senkung betrieblicher Immissionen ausgelöst durch die Gewerbebetriebe.

Erweiterung des Angebots an innerstädtischen Bauflächen in Zentrumsnähe zur Stärkung des Stadtkerns und zur Verringerung bzw. Vermeidung der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen.

7.2 Städtebauliches Leitbild

Das städtebauliche Leitbild ist eine erste und grobe räumliche Umsetzung der formulierten Sanierungsziele, die für den Einzelfall zu konkretisieren sind. Es ist daher in diesem Stadium als Mittel zum Einstieg in die Diskussion um die Entwicklung des Bereiches beiderseits der Windmühlenstraße zu verstehen. Es dient dazu, die Ergebnisse der fortzusetzenden Erörterungen mit den Betroffenen und die weiteren Diskussionen in den politischen Gremien zu ergänzen und durch weitergehende Planungen im Rahmen der Durchführung der Sanierung fortzuschreiben.
Die unmittelbar bevorstehende Aufgabe des Edeka-Marktes wird diesen Prozess einleiten. Damit stellt sich sofort auch die grundsätzliche Entwicklungsfrage für das Gebiet.

Der Anlass zur Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen war, die Betriebe in dem nur noch sehr begrenzt entwicklungsfähigem Gewerbegebiet langfristig in zeitgemäße und gut erschlossene Gewerbegebiet in der Stadt Bückeburg zu verlagern und - im Einzelfall – Betriebe durch standortsichernde Maßnahmen innerhalb des Gewerbegebietes besser zu positionieren. Insgesamt soll das Gewerbegebiet mittel- bis langfristig ein attraktives Wohnquartier umgewandelt und damit in die Nutzungsstruktur des Stadtquartiers eingefügt werden.
Dabei wird davon ausgegangen, dass eine Umsetzung nur in mehreren Schritten (Entwicklungsschritte) erfolgen kann.
Innerhalb dieses Prozesses ist mit den jeweiligen Eigentümern bzw. Gewerbetreibenden ein individueller „Fahrplan“ zu erarbeiten. Die Verlagerung von Betrieben ist als Instrumentarium des Städtebaues einzubeziehen.
Die Beibehaltung des Standortes „Bückeburg“ sowie die Aufrechterhaltung bzw. Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und die Sicherung und Erhöhung der Arbeitsplätze müssen oberste Ziele bei diesem Prozess sein.

Gleichzeitig soll das Gebiet Windmühlenstraße weiterhin Grundversorgungsfunktionen an der Wilhelm Raabe Straße für den Stadtwesten vorhalten. Er gänzende Mischnutzungen wie handwerkliche Dienstleistungseinrichtungen sind hier ebenfalls denkbar und in der schrittweisen Umstrukturierung einzuplanen.

Aus diesem Grund sollen folgende Leitgedanken die weitere Entwicklung prägen:

Das Gewerbegebiet Windmühlenstraße ist mittel- bis langfristig zu einem Wohngebiet zu entwickeln.
Diese Umstrukturierung muss in mit allen Betroffenen abzustimmenden Schritten (Entwicklungsschritte) erfolgen.
Der Bereich Windmühlenstraße eignet sich wegen seiner Lage und der vorhandenen Erschließungsstruktur zur Einrichtung eines kleinen Nahversorgungspunktes für die Weststadt.

Der Bereich Windmühlenstraße eignet ebenso für nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe die mit Wohnnutzungen vereinbar sind und der Nahversorgung dienen.

Grundkonzeption Leitbild

Für das städtebauliche Grundkonzept wird von einer einzelnen parzellenweisen Flächenaktivierung ausgegangen.
Diese Zwischenschritte (Entwicklungsschritte) sind im Kontext mit der Gesamtentwicklung zu sehen, die davon ausgeht, den nutzungsstrukturellen Fremdkörper in der Stadtstruktur hin zu einem mit der Umgebung harmonisierten Quartier zu entwickeln.

Zur Verbesserung der **Erschließung** ist die Windmühlenstraße in einen nördlichen Teil zur Erschließung der Wohnbebauung und in einen südlichen Teil zur Anbindung der Mischentwicklung an der Wilhelm-Raabe-Straße gegliedert. Die ca. 60 Meter tiefen Grundstücke werden durch Stichwege erschlossen.

Wohnbauflächen
Vorhandene Wohnbereiche im nordwestlichen Abschnitt des Untersuchungsgebietes. Bauflächen, auf denen Betriebe ansässig sind, für die eine Betriebsverlagerung bzw. Standortsicherung in Frage kommt. Diese Flächen sind mit dem Zusatz: „**Wohnbauflächen mit bestehenden gewerblichen Anlagen“** dargestellt, um die Priorität der wirtschaftlichen Erhaltung dieser Betriebe zu betonen. Mittel- bis langfristig ist eine weitere gewerbliche Entwicklung an diesem Standort auszuschließen.

Gemischte Bauflächen

Als **gemischt genutzte Flächen** sind die Bereiche dargestellt, die sich wegen ihrer Lage zukünftig für eine gemischte Nutzung eignen. Betriebsverlagerungen kommen für diese Standorte auch in Frage, sind jedoch nicht zwangsläufig zur Umstrukturierung des Quartiers erforderlich.

Grünflächen
Durch die im städtebaulichen Leitbild dargestellten **Grünflächen** werden die Bauflächen gegliedert. Die Grünflächen ergeben ein ergänzendes Grünsystem, dass das Quartier aufwertet und für die unterschiedlichen Realisierungsabschnitte robust ausstattet.

Ein einzuplanender Spielplatz mit einer an der heute überbreiten Windmühlenstraße verlaufenden Grün- und Fußwegverbindung ermöglicht eine von der Windmühlenstraße weitgehend unabhängige Erschließung dieser Fläche.
Durch diese Grünachsen wird eine erhebliche Aufwertung des Quartiers in der Weststadt erreicht.

Die gegenwärtige Zäsur, die das Gewerbegebiet im Stadtgefüge darstellt, kann durch die im städtebaulichen Leitbild dargestellten Bauflächen und Grünverbindungen überwunden werden.

Die vorgesehenen Maßnahmen werden eine deutliche Funktionsaufwertung des Untersuchungsgebietes und zu einer erheblichen Steigerung der Wohnqualität und der Lebensbedingungen im Westen der Stadt führen.
Die vorhandene Buslinie ist den Planungen in der Windmühlenstraße mit einem Verbleib eines Haltepunktes entweder an der Kreuzung Petzer Straße oder an der Wilhelm-Raabe-Straße Rechnung zu tragen.

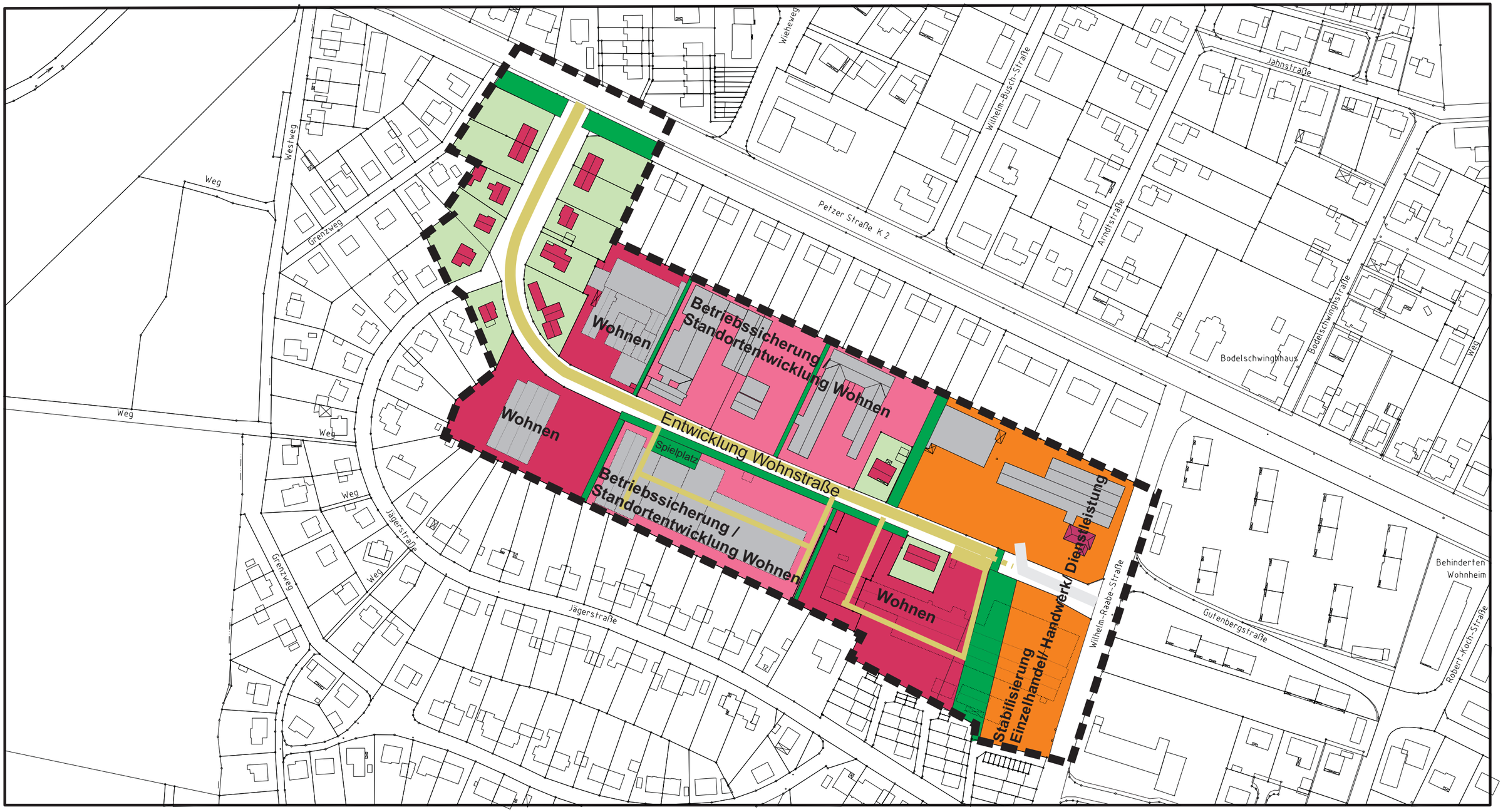
7.3 Mitwirkungsbereitschaft

Im 1. Quartal 2009 wurde die beabsichtigte Sanierungsmaßnahme mit den Eigentümern der im Untersuchungsgebiet ansässigen Gewerbebetriebe in Einzel gesprächen erörtert. Die Gespräche wurden mit Betriebsbesichtigungen verbunden, um vor Ort einen Eindruck von der jeweiligen Problemlage zu gewinnen. Die Gespräche waren von großer Offenheit geprägt.

Es wurden folgende Problemlagen deutlich:
Nach Aussagen der Firmenleitung wird von einem Betrieb in den nächsten Jahren auf Grund mangelnder Rentabilität an diesem räumlich beschränkten Standort eine Verlagerung erwogen.
Die Eigentümer von 2 Grundstücken sehen wegen der Standortnachteile und der modernisierungsbedürftigen Bausubstanz keine Chance für eine weitere langfristige Gewerbeentwicklung und können sich eine Umnutzung vorstellen.
Der Inhaber eines Betriebes sieht wegen der Standortnachteile, der modernisierungsbedürftigen Bausubstanz und der Erschließung die generellen Probleme dieses Standortes. Auf Grund der Investitionen in den letzten zehn Jahren zur Sicherung der Produktion im Maschinenpark und der begonnenen energetischen Sanierung an einigen Gebäudeteilen wird die Chance für eine sofortige Verlagerung gering eingeschätzt. Eine langfristige gewerbliche Nutzung an diesem Standort wird jedoch nicht weiter verfestigend verfolgt. Es besteht Bereitschaft zur Mitwirkung an der Sanierung mit dem Ziel, die Produktion an einem gesicherten Standort weiter zu entwickeln.
Die Inhaber von 8 Betrieben hatten keine konkreten Expansions- oder Verlagerungsüberlegungen, äußerten aber wegen des Modernisierungsbedarfs und der unzureichenden Ausnutzung der Gebäude ihre grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft, wenn für sie kostenneutrale Lösungen gefunden werden können.

Die Gespräche bestätigten einerseits die in der Situationsanalyse dargestellten Probleme und Missstände, sie weisen darüber hinaus auf die Mitwirkungsbereitschaft und das Interesse der Geschäftsinhaber an einer Sanierungsmaßnahme hin. Es wurde deutlich, dass die Gewerbetreibenden allein nicht in der Lage sind, die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.

Stadt Bückeburg
Vorbereitende Untersuchungen Windmühlenstraße



Städtebauliches Leitbild

- Stabilisierung Handel/ Handwerk/ Dienstleistung
- Entwicklung Wohnen
- Betriebssicherung Standortentwicklung Wohnen
- Entwicklung öffentliche Grünfläche
- vorh. priv. Gartenflächen
- Wohnstraße
- Straßenverkehrsfläche
- ----- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

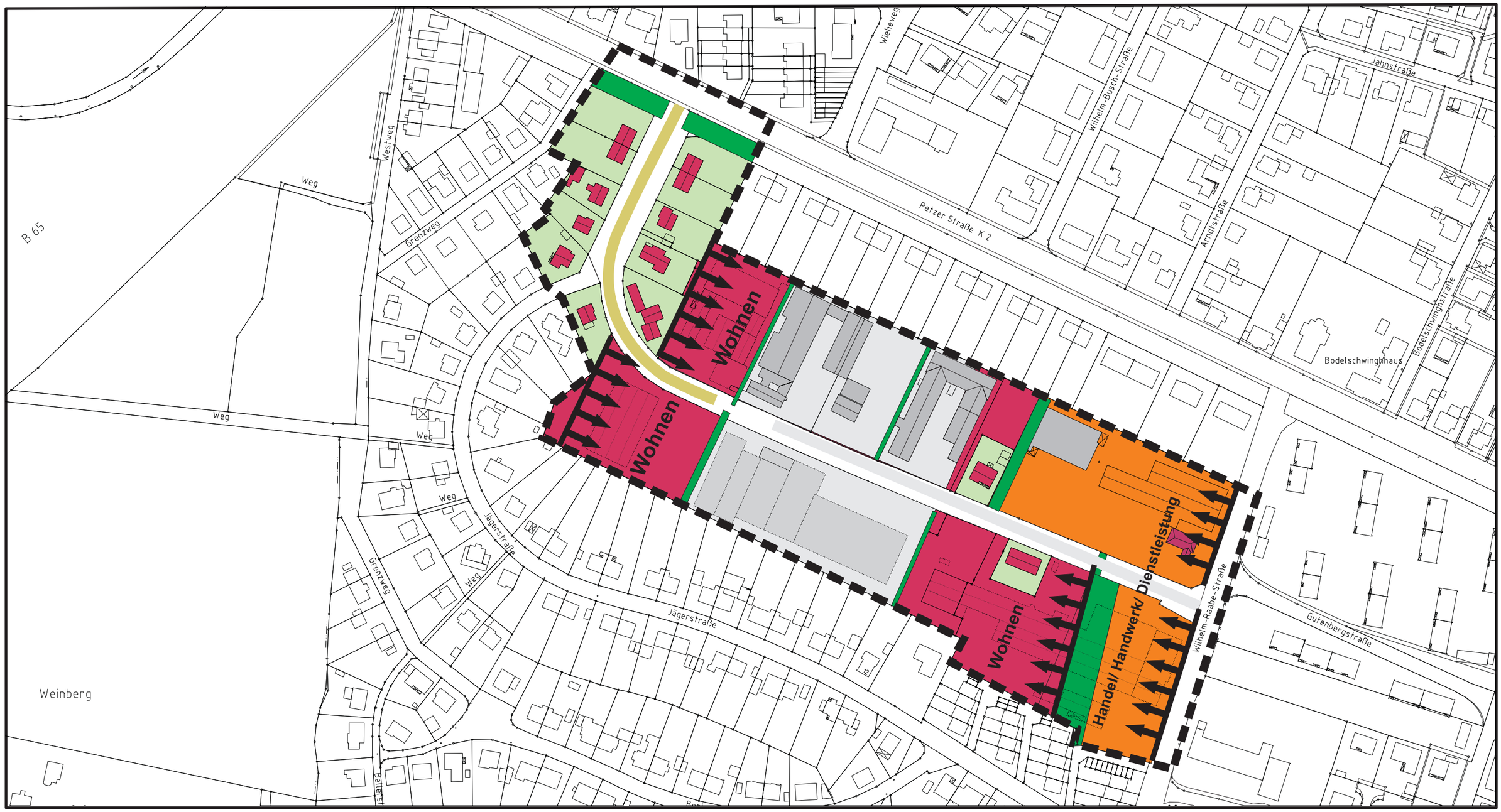
0 10 20 30 40 50 100 m

Stand Mai 2009

KARTE 6

argeplan
Stadtplaner und Architekten
Lindener Marktplatz 2, 30449 Hannover

Stadt Bückeburg
Vorbereitende Untersuchungen Windmühlenstraße



Städtebauliche Entwicklungsschritte

Stand Mai 2009

KARTE 7

- Stabilisierung Handel/ Handwerk/ Dienstleistung
- Entwicklung Wohnen
- Betriebssicherung
- Entwicklung öffentliche Grünfläche
- vorh. priv. Gartenflächen
- Wohnstraße
- Straßenverkehrsfläche
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Städtebauliche Entwicklungsschritte

0 10 20 30 40 50 100 m

argeplan
Stadtplaner und Architekten
Lindener Marktplatz 2, 30449 Hannover

7.4 Nachteilige Auswirkungen einer Sanierungsmaßnahme für Betroffene

Nach § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB sollen sich die Vorbereitenden Untersuchungen auch auf nachteilige Auswirkungen erstrecken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.
Die Stadt Bückeburg geht davon aus, dass die angestrebte Umstrukturierung des für eine Sanierung vorgesehenen Gebietes nur im Konsens mit Eigentümern und Gewerbetreibenden erfolgen kann; Ordnungsmaßnahmen sind nur dann durchführbar, wenn sich hieraus keine nachteiligen Auswirkungen für die Betroffenen ergeben.
Die Stadt Bückeburg wird die Betroffenen im Rahmen der Sanierungsdurchführung intensiv beteiligen und beraten. Keine Planung soll gegen den ausdrücklichen Willen der Beteiligten verwirklicht werden.

Zur Zeit ist nicht erkennbar, dass Bewohner des Untersuchungsbereiches von Sanierungsmaßnahmen betroffen sein werden, da es nicht Ziel der Sanierung ist, in die bestehende Wohnnutzung einzugreifen.

Zur Zeit wird daher kein Anlass gesehen, Vorstellungen zur Vermeidung oder Minderung nachteiliger Auswirkungen der Sanierung zu entwickeln.

8. Kosten- und Finanzierung

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen. Die Komplexität der Aufgabe und das geschätzte Kostenvolumen lassen Realisierungschancen nur erwarten, wenn es der Stadt Bückeburg gelingt, mit dem Untersuchungsgebiet „Windmühlenstraße“ in das Städtebauförderprogramm Programmkomponente „Stadtumbau West“ aufgenommen zu werden.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze sind aus dem Erneuerungskonzept entwickelt und den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden.

Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende Finanzierungen wie Wohnungsbaufinanzierung sowie privates Investitionskapital sind zu synchronisieren.

Der auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag von 3.755 T€ ergibt bei einer unterstellten 10-jährigen Durchführungszeit einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von rd. 376 T€, an dem sich die Stadt Bückeburg mit einem Drittel (125 T€) zu beteiligen hat.

Dieser Betrag wird von der Stadt Bückeburg im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung als finanzierbar angesehen.

8.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht

A. Ausgaben - Untersuchungsgebiet Windmühlenstraße		
Nr.		**Kosten**
1	**Vorbereitung der Sanierung (städtebauliche Rahmenplanung, Gutachten, sonstige Gutachten)**	
1.1	Städtebaulicher Rahmenplan, Bebauungspläne, Gutachten	35.000 €
2	**Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit**	
2.1	Pauschal	10.000 €
3	**Grunderwerb**	
3.1	Grunderwerb (inl. Gebäudeerwerb) im Rahmen der Umstrukturierung des Quartiers zur Vorbereitung der Verlagerung bzw. der Standortsicherung der Gewerbebetriebe; vorerst pauschal eingeschätzt	1.800.000 €
4	**Ordnungsmaßnahmen**	
4.1	Maßnahmen zur Bodenordnung durch Umlegung der Grenzlegung, Neuvermessung von Grundstücken; pauschal	40.000 €
4.2	Betriebsverlagerungen; pauschal	250.000 €
4.3	Abbruch von Gebäuden und Freilegung der Grundstücke	1.500.000 €
4.4	Umgestaltung von Wegen, Straßen und Plätzen	
4.4.1	Windmühlenstraße (7.600 qm x € 100,00)	760.000 €
4.4.2	Bau von Erschließungsstraßen für geplante Wohngrundstücke (4000 qm à 90 €)	360.000 €
4.5	Sonstige Ordnungsmaßnahmen wie Härteausgleich, für Änderungen und Folgemaßnahmen im Bereich der öffentlichen Ver- und Entsorgung, pauschal	50.000 €
5.	**Baumaßnahmen**	
5.1	Standortsicherungen; pauschal	250.000 €
Teilsumme Position 1 bis 5		5.055.000 €
6	**Vergütung von Sanierungsträgerleistungen, Projektmanagement, sonstige**	
6.1	Sanierungsträger	200.000 €
Summe Ausgaben		**5.255.000 €**
B. Einnahmen		
Die Einnahmen aus KAG-Beiträgen/Ausgleichsbeträgen sowie sonstige Erlöse (z.B. Grundstücksveräußerungen) können z. Zt. nicht genau ermittelt werden B. Einnahmen; pauschal		**1.500.000 €**
C. Durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten		**3.755.000 €**
D. Finanzierung		
Zu finanzierende Summe		3.755.000 €
Anteil Bund (1/3 von gesamt)		1.251.667 €
Anteil Land Niedersachsen (1/3 von gesamt)		1.251.667 €
Anteil Stadt Bückeburg (1/3 von gesamt)		1.251.667 €
Kommunaler Anteil p. a. (10 Jahre Laufzeit)		**125.167 €**

9. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Erst die Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB sind geeignet und dazu bestimmt, erkennbare städtebauliche Missstände zu konkretisieren und zu lokalisieren.

Die diesem Zweck dienende Analyse hat ergeben, dass nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 Abs. 2 BauGB aufweist.

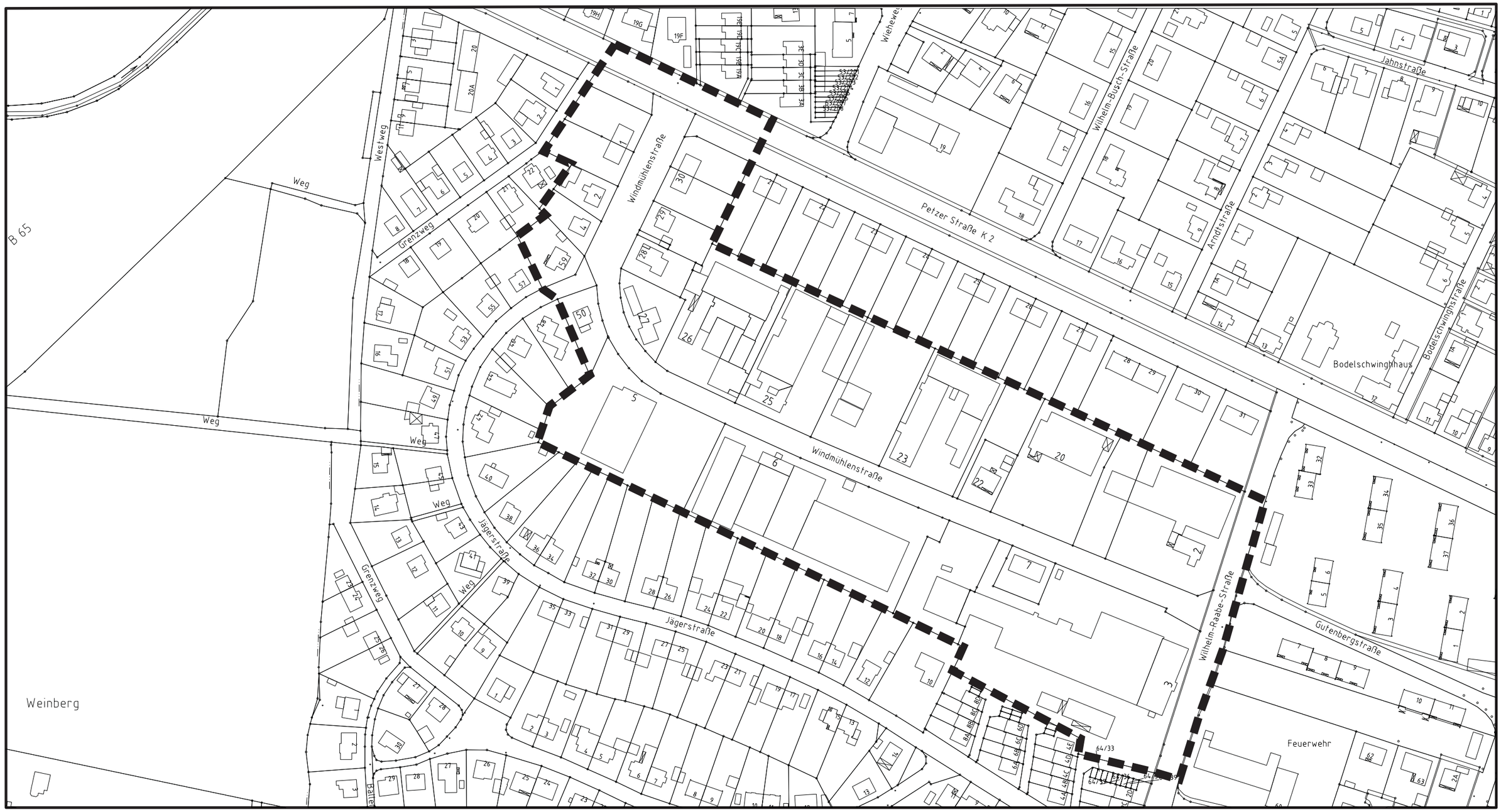
Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass die Analyse der städtebaulichen Missstände und das daraus entwickelte Neuordnungskonzept deutlich gemacht haben, dass zur Durchführung der Neustrukturierung des Untersuchungsgebietes das Rechtsinstrumentarium des § 144 BauGB erforderlich sein wird und damit die Festlegung eines Sanierungsgebietes (gemäß §§ 136 bis 164 BauGB) vorzusehen ist.

Im Sinne der zügigen Durchführung und unter der Berücksichtigung der Realisierbarkeit wird vorgeschlagen, ein Sanierungsgebiet in den Grenzen des Untersuchungsgebietes vorzusehen.

Das potenzielle Sanierungsgebiet umfasst eine Fläche von 7,3 ha.

Die genaue Abgrenzung ist der folgenden Abbildung „Abgrenzung des Sanierungsgebietes“ zu entnehmen.

Stadt Bückeburg
Vorbereitende Untersuchungen Windmühlenstraße



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Stand Mai 2009 KARTE 8

0 10 20 30 40 50 100 m

argeplan
Stadtplaner und Architekten
Lindener Marktplatz 2, 30449 Hannover

10. Verfahren nach dem besonderen Städtebaurecht

Die Stadt Bückeburg hat in der Sanierungssatzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und damit zur Umsetzung des komplexen Erneuerungskonzeptes zu bestimmen, welche Verfahrensart zur Anwendung kommen soll (vgl. § 142 Abs. 4 BauGB). Zu unterscheiden ist zwischen

- **dem umfassenden Sanierungsverfahren**

und

- **dem vereinfachten Verfahren.**

Bei umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (vgl. § 152-156 a BauGB) Anwendung, die Zahlungsverpflichtung von Erschließungsbeiträgen entfällt dabei. Neben der Überprüfung der Bemessung von Kaufpreisen und Entschädigungsleistungen findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Danach hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, welcher der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Die Grundlagen zur Ermittlung des Ausgleichsbetrages erarbeitet der unabhängige Gutachterausschuss.

Im Rahmen des vereinfachten Sanierungsverfahrens kann diese Regelung ausgeschlossen werden. Allerdings sind in diesem Fall für die Erstellung, Erweiterung, Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB Erschließungsbeiträge zu erheben.

Die Wahl des Verfahrens bestimmt sich aus den Inhalten der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten.

Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Stadt Bückeburg. Die Stadt hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechtes auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Wichtige Kriterien für das umfassende Verfahren sind notwendige rechtliche Verfahrenssicherungen zur Umsetzung des komplexen städtebaulichen Erneuerungskonzeptes. Dieses Erfordernis trifft für die notwendigen Maßnahmen in Bückeburg zu. Im Übrigen lässt die Umsetzung des Konzeptes Bodenwertsteigerungen erwarten, da es durch die notwendigen Neuordnungen und durch investive Maßnahmen im öffentlichen Raum auf eine nachhaltige städtebauliche

Erneuerung und Verbesserung ausgerichtet ist. Deshalb wird eine Durchführung im umfassenden Verfahren notwendig sein.

11. Begründung des qualifizierten öffentlichen Interesses an der Sanierung

Die Notwendigkeit der Sanierung der Windmühlenstraße in Bückeburg ist in den vorangehenden Kapiteln dargelegt worden. Die Komplexität des Erneuerungskonzeptes erfordert qualifizierte Rechts- und Verfahrensinstrumente.

In der Abwägung der gebotenen Instrumente reichen Maßnahmen des allgemeinen Städtebaurechtes dafür nicht aus. Deshalb ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung die Anwendung des besonderen Städtebaurechtes (vgl. § 136 ff. BauGB) sowohl das geeignete als auch notwendige Mittel.

Der Nachweis des qualifizierten öffentlichen Interesses ist auch darin zu sehen, dass die Erneuerung der Windmühlenstraße in Bückeburg dem Gemeinwohl der Stadt Bückeburg insgesamt dient, da die Windmühlenstraße grundlegende Versorgungsfunktionen für die Gesamtkommune erfüllt.

12. Anlagen

Anlage 1

Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen (Stand: xx.xx.xxxx)

Einleitung der TÖB-Befragung mit Schreiben vom 06.05.2009, Fristablauf 10.06.2009

Beteiligte Behörde, Institution	**Stellungnahme vom**	**Anregungen, Hinweise, Mitwirkungsbereitschaft**