

Bearbeitet durch:



Bearbeitung:

Matthias Desmarowitz

Jan Philipp Seitz

Fon 05407 – 880-66

Fax 05407 – 880-88

www.ingenieurplanung.de

im Auftrag und in Zusammenarbeit mit

Stadt Bückebug

Ansprechpartner:

Klaus Wolter,

Fachgebiet Bauen und Planen

Bearbeitet:

Bückebug / Wallenhorst,

2020-11-19

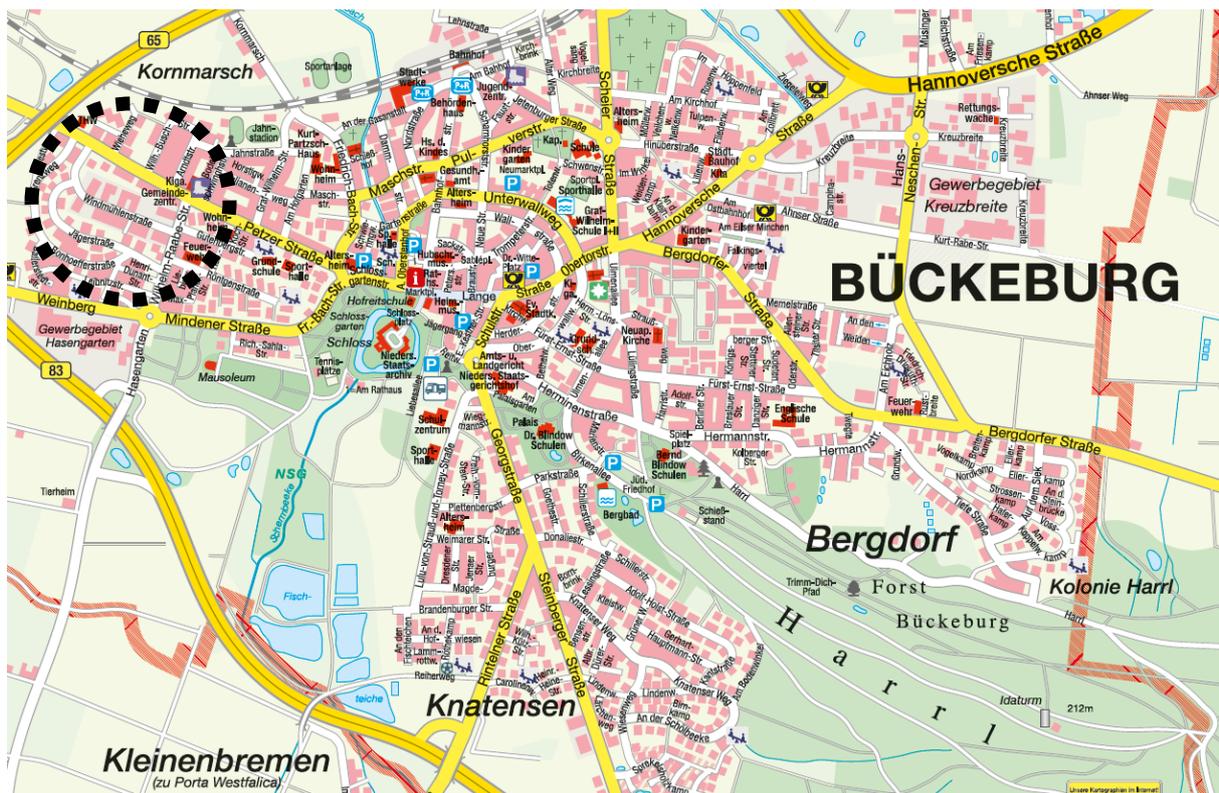
INHALTSVERZEICHNIS

1	Allgemeines / Aufgabenstellung	4
2	Raumordnerische, landesplanerische und zentralörtliche Einordnung.....	5
2.1	Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen.....	5
2.2	Regionales Raumordnungsprogramm Landkreis Schaumburg.....	5
3	Städtebauliche Rahmenbedingungen (Stadt Bückeburg)	6
3.1	Lage, Bevölkerung und Siedlungsstruktur	6
3.2	Historische Entwicklung	7
3.3	Wirtschaftsstruktur	7
3.4	Bevölkerungsentwicklung / demographischer Wandel.....	9
3.5	Soziales, Bildung und Gesundheit.....	10
3.6	Verkehr	10
3.6.1	Straßenverkehr	10
3.6.2	Schienenverkehr	11
3.6.3	ÖPNV.....	11
4	Bestandssituation im Sanierungsgebiet.....	11
4.1	Lage und Abgrenzung.....	11
4.2	Bauleitplanung	12
4.2.1	Flächennutzungsplan	12
4.2.2	Bebauungspläne	13
4.3	Baudenkmale und ortsbildprägende Gebäude.....	14
4.4	Kulturdenkmale bzw. archäologische Funde	14
4.5	Bisherige Planungsansätze.....	14
4.6	Städtebauliche Ausgangslage.....	16
4.6.1	Bebauungs- und Nutzungsstruktur	16
4.6.2	Verkehrsinfrastruktur und öffentlicher Freiraum.....	16
4.7	Städtebauliche Missstände.....	17
4.7.1	Funktionsmängel.....	17
4.7.2	Substanzmängel	21
5	Städtebauliche Planungsziele	21
5.1	Nutzungskonzept	22
5.2	Verkehrskonzept	24
5.2.1	Fließender Verkehr	24
5.2.2	Ruhender Verkehr.....	25
5.2.3	Fußgänger und Radfahrer.....	25
5.3	Grünkonzept	25

6	Geplante Maßnahmen	26
7	Kosten und Finanzierung	27
7.1	Kosten- und Finanzierungsübersicht	28
7.1.1	Kosten.....	28
7.1.2	Einnahmen.....	28
7.1.3	Öffentliche und private Maßnahmen.....	28
7.1.4	Verfügungsfonds	29
7.1.5	Finanzierungsrahmen.....	29
7.2	Maßnahmenprioritäten	29
8	Öffentlichkeitsbeteiligung	30
9	Weiteres Vorgehen / Ausblick	30

1 Allgemeines / Aufgabenstellung

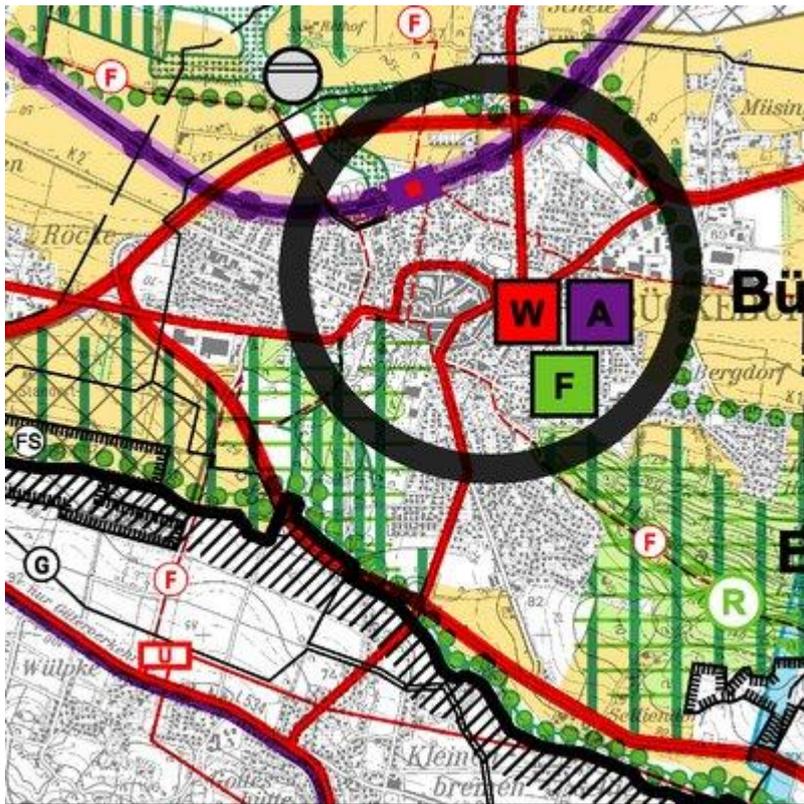
Das Mittelzentrum Bückeburg wurde zum Programmjahr 2013 mit der Erneuerungsmaßnahme „Windmühlenstraße“ in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen. Damit ist es neben der Sanierungsmaßnahme „Innenstadt“, welche bereits abgeschlossen wurde, und der 2002 ins Förderprogramm aufgenommenen Maßnahme „Hannoversche Straße“ das dritte Sanierungsgebiet in Bückeburg. Durch die Umstrukturierung der Städtebauförderungsprogramme mit Beginn des Jahres 2020 wird die Erneuerungsmaßnahme „Windmühlenstraße“ künftig über das Städtebauförderungsprogramm „Wachstum- und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ gefördert.



Stadtplan Bückeburg

Das Sanierungsgebiet unterliegt derzeit vor allem einer gewerblichen sowie teilweise einer Wohnnutzung. Durch seine räumliche Nähe zur Innenstadt (ca. 1 km) und seiner Einbettung in die umliegende Wohnbebauung, erfüllt der gewerblich genutzte Bereich nicht mehr die heutigen Anforderungen. Betriebliche Erweiterungen sind auf Grund der Gemengelage zwischen Gewerbe und Wohnen und beschränkter Flächenpotentiale kaum zu realisieren. In den letzten Jahren ist es aufgrund dieser eher ungünstigen Rahmenbedingungen bereits zu einigen Leerständen im Plangebiet gekommen. Ziel der Stadt Bückeburg ist es, das Gebiet in einen gemischt-genutzten Bereich umzustrukturieren, ohne dabei die derzeit noch bestehenden Gewerbebetriebe zusätzlich einzuschränken. Das Gebiet soll in insgesamt vier Bereiche gegliedert werden. Dazu gehören ein gewerblicher, ein gemischter und ein wohnbaulich genutzter Bereich sowie der heutige Wohnbestand im Westen des Gebiets. Die städtebauliche Rahmenplanung soll zum einen die städtebauliche Ausgangslage analysieren und Entwicklungsmöglichkeiten des Gebiets aufzeigen.

Die Ziele der Sanierung entsprechen dieser raumordnerischen Funktionszuweisung.



Ausschnitt aus dem RROP 2003

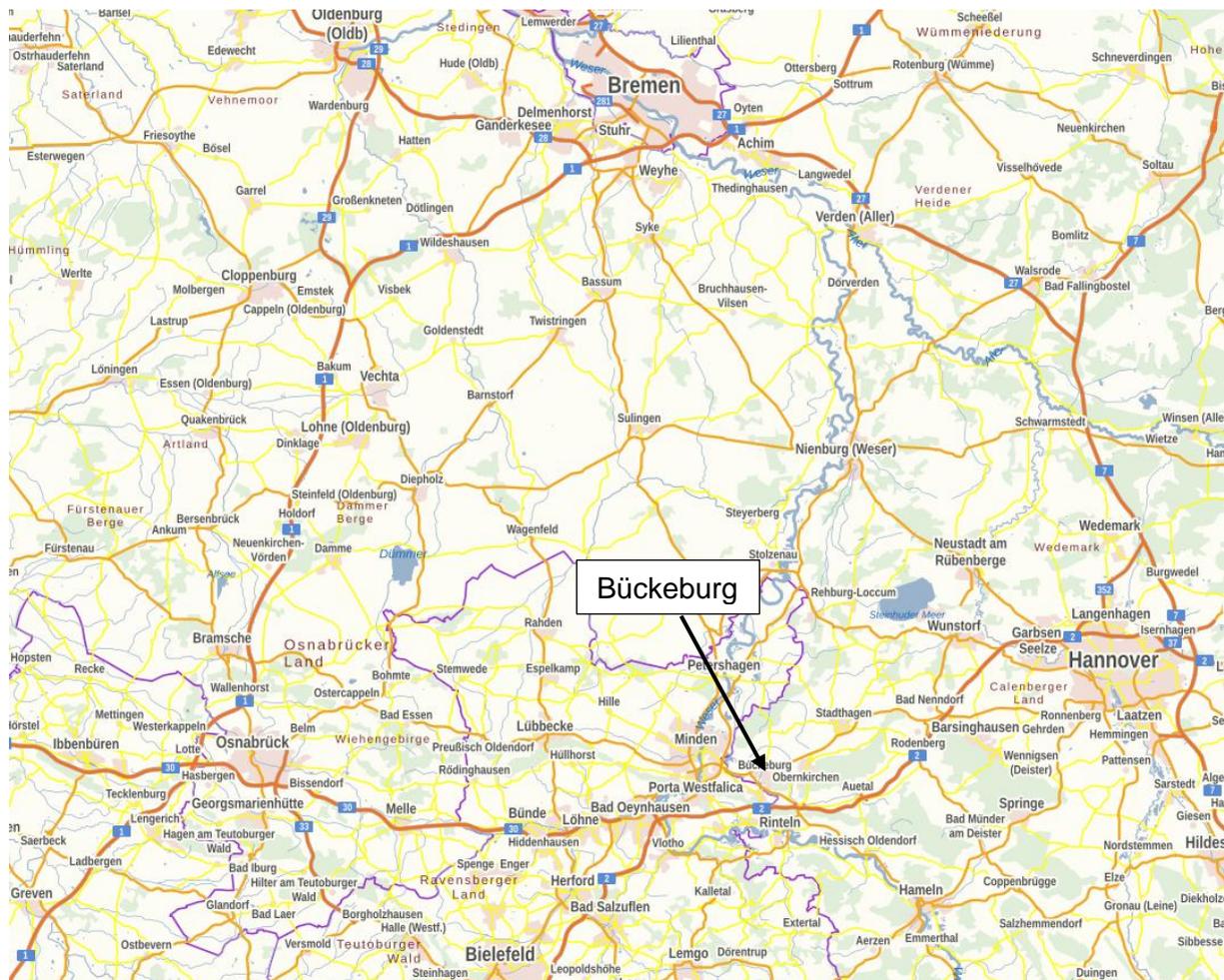
3 Städtebauliche Rahmenbedingungen (Stadt Bückeburg)

3.1 Lage, Bevölkerung und Siedlungsstruktur

Die Stadt Bückeburg liegt im Westen des niedersächsischen Landkreises Schaumburg unmittelbar nördlich am Rande des Weserberglandes und ist als Mittelzentrum ausgewiesen. Dementsprechend zuständig für die Versorgung von Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturangeboten, die durch die umgebenden Unterzentren nicht geleistet werden können. Gegliedert ist die Stadt neben der Kernstadt in insgesamt acht Ortsteile (Achum, Bergdorf, Cammer, Evesen, Meinsen-Warber, Müsingen, Rusbend und Scheie)

Bückeburg umschließt eine Gesamtfläche von ca. 68,84 km² mit ca. 19.245 Einwohnern und grenzt im Norden (Petershagen), Westen (Minden) und im Süden (Porta Westfalica) an Städte aus Nordrhein-Westfalen an. Die in Niedersachsen gelegenen Mittelzentren Rinteln südlich und Stadthagen östlich von Bückeburg sind in rd. 10 km zu erreichen.

Die nächstgelegenen Oberzentren sind Hannover (ca. 65 km nordöstlich) und Bielefeld (ca. 55 km südwestlich).



Lage im Raum (Quelle: LGLN GeobasisdatenViewer)

3.2 Historische Entwicklung

Bückeburgs Ernennung als selbstständige Gemeinde wurde vor allem durch die Anfang des 14. Jahrhunderts erbaute Wasserburg möglich. Folgend die wichtigsten Meilensteine der Stadthistorie abgeleitet von der Homepage der Stadt Bückeburg:

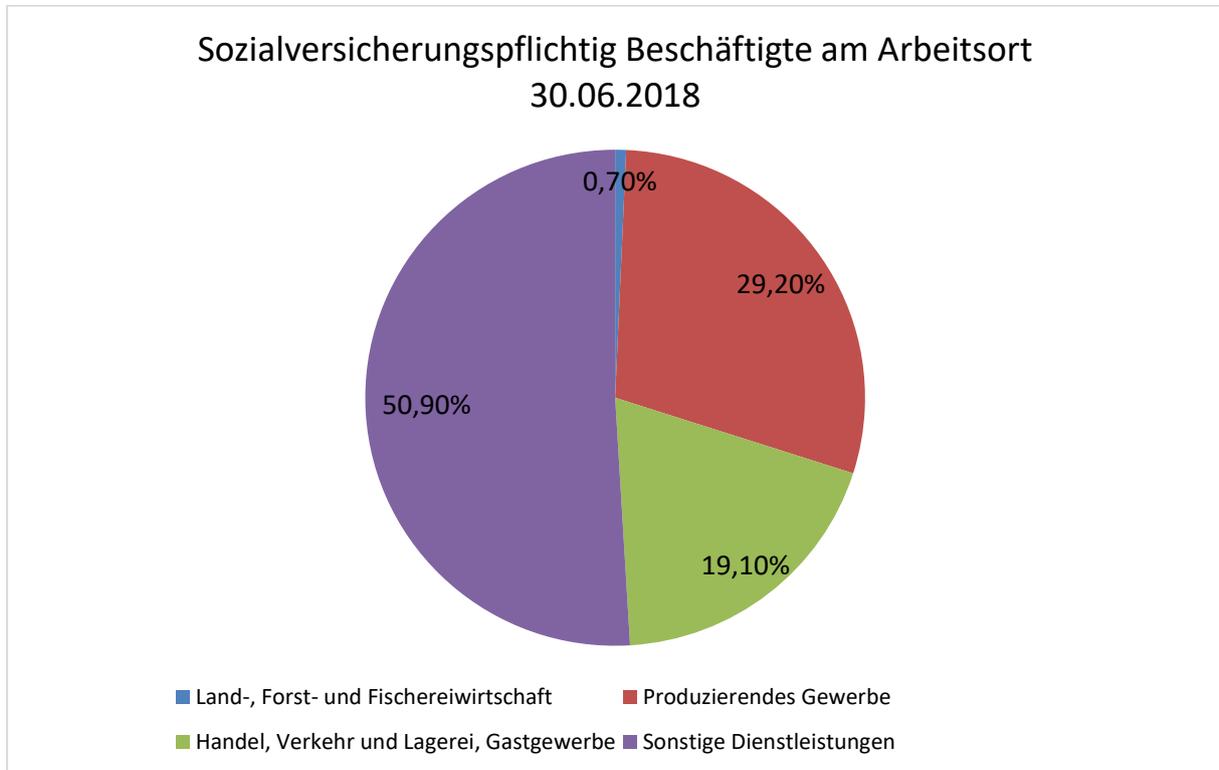
- 1365 Erhalt des Rangs einer selbstständigen Gemeinde durch Verleihung des Fleckenprivilegs
- 1609 Erhalt der Stadtrechte, indem Graf Ernst zu Holstein-Schaumburg das Schloss Bückeburg zur Residenz wählte und die Stadt zum Regierungssitz machte.
- 1934 Verlust der Kreisfreiheit
- 1948 Verlust der Funktion als Kreisstadt
- 1974 Gebietsreform in Niedersachsen

3.3 Wirtschaftsstruktur

Wirtschafts- und Unternehmensstruktur

Bückeburgs Wirtschaft ist geprägt durch klein- und mittelständische Unternehmen. Besonders hervorzuheben ist hierbei u. a. das Hubschrauber Ausbildungszentrum der Bundeswehr mit rd. 800 Mitarbeitern. Bezogen auf die Wirtschaftsstruktur im Jahr 2018, ist die Dienstleistung

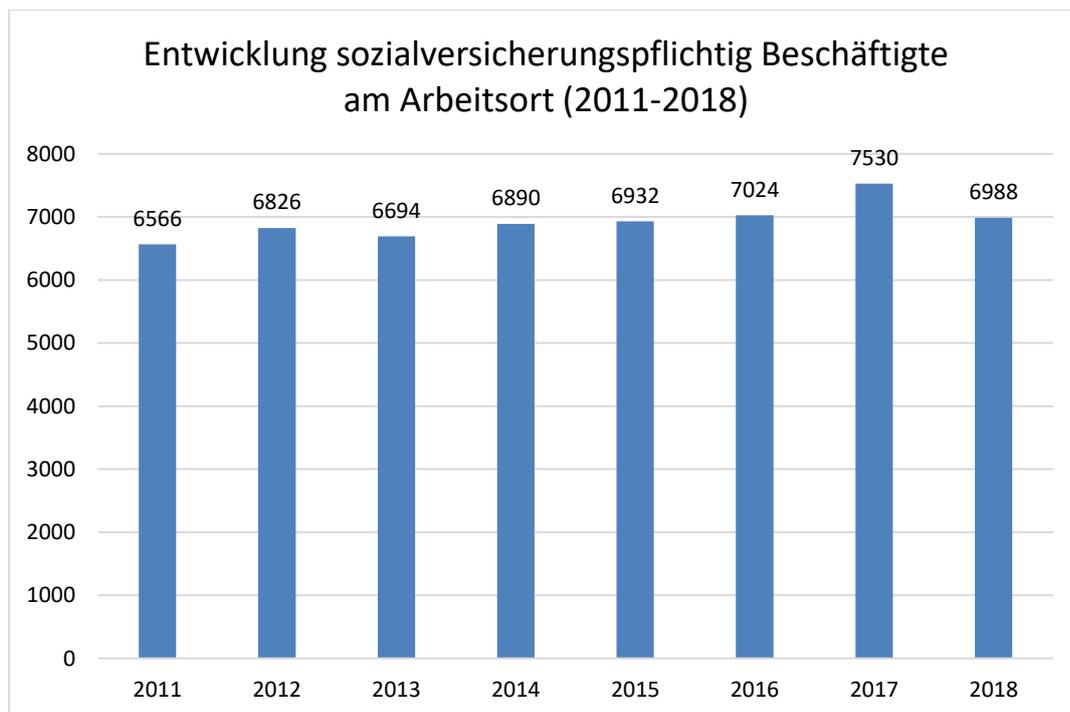
mit leicht über der Hälfte der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz der ausgeprägteste Wirtschaftszweig Bückeburgs. Es folgt das produzierende Gewerbe mit knapp 30 % und Handel, Verkehr und Lagerei sowie Gastgewerbe mit rd. 20 %. Die Landwirtschaft stellt mit nicht mal einem Prozent nur eine sehr geringe Anzahl an sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz.



Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsplatz 30.06.2018 (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2019)

Arbeitsmarkt

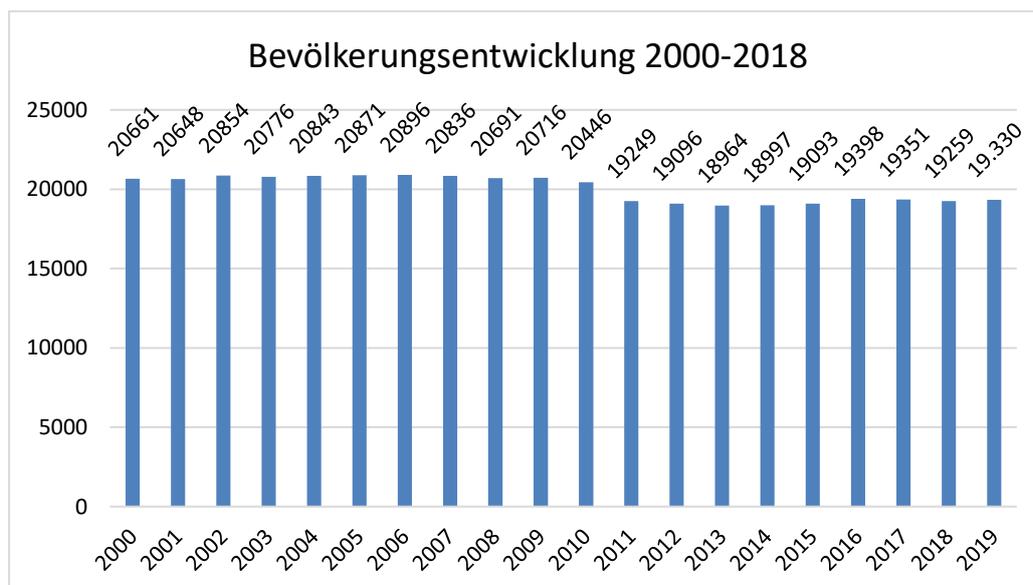
Die Arbeitslosenquote (5,2 % August 2019) sowie die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz (6.988 Personen) hat sich in Bückeburg über die vergangenen Jahre leicht verbessert, wobei 2017 mit 7.530 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsplatz ein Höchststand erreicht wurde. (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2019; Bundesagentur für Arbeit 2019)



Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort 2011-2018 (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2019)

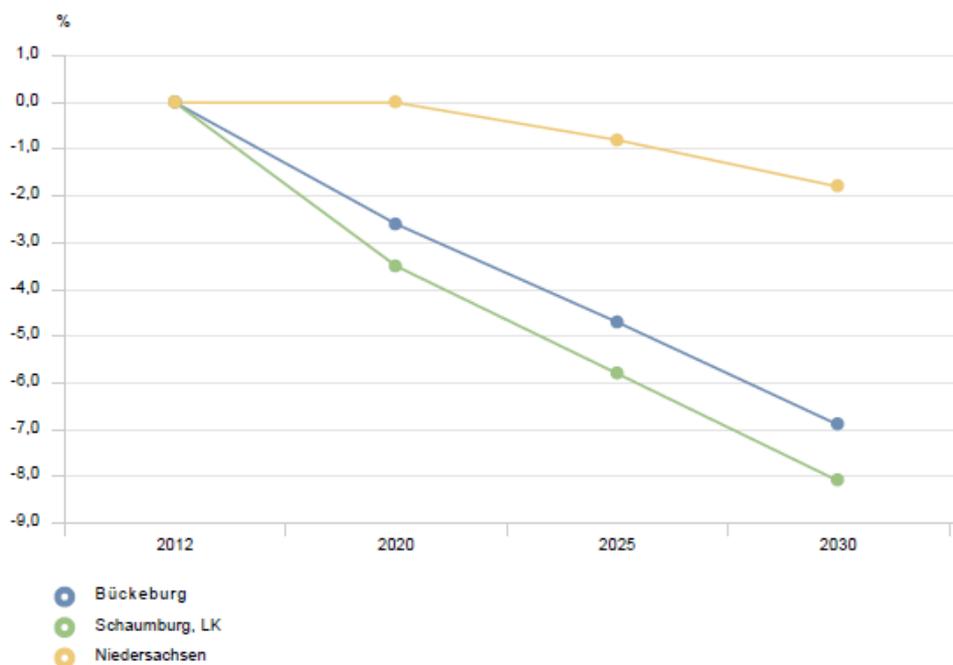
3.4 Bevölkerungsentwicklung / demographischer Wandel

Die Bevölkerung nimmt seit 2007 leicht ab. Während die Bevölkerungszahl zwischen 2000 und 2010 stets über der 20.000-er Marke lag, ist diese seitdem nicht mehr erreicht worden. Der zwischen 2010 und 2011 zu verzeichnende deutliche Bevölkerungsrückgang ist der damaligen Zensuserhebung zuzuschreiben. Ab 2013 ist dann wieder ein leichter Bevölkerungszuwachs erkennbar und in den letzten Jahren können die Einwohnerzahlen als konstant bezeichnet werden.



Bevölkerungsentwicklung 2000-2018 (Quelle: Landesamt für Statistik Niedersachsen 2019)

Der Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung kommt zum Schluss, dass die Bevölkerungszahlen der Stadt Bückeberg bis 2030 deutlich stärker als der allgemeine Trend auf Landesebene, jedoch nicht so stark wie im Landkreis Schaumburg selbst, abnehmen wird. Es wird ein Bevölkerungsrückgang von 6,9 % prognostiziert. Dagegen spricht, dass seit 2013 eine leichte Bevölkerungszunahme festgestellt werden kann.



Relative Bevölkerungsentwicklung bis 2030 (Quelle: Demographiebericht der Bertelsmann-Stiftung)

Der Bericht bescheinigt außerdem, dass der demographische Wandel in einem stärkeren Maße voranschreitet, als dies auf der Landesebene der Fall ist. Es wird prognostiziert, dass der Altersdurchschnitt von 45,3 bis 2030 auf 49,9 ansteigen wird. Das bedeutet ein Plus von 4,6 Jahren. Verglichen mit den prognostizierten Zahlen für das Land Niedersachsen (heute 44,2 Jahre, 2030 47,4 Jahre, + 3,2 Jahre) lässt sich sagen, dass Bückeberg deutlich über Landesdurchschnitt liegt.

3.5 Soziales, Bildung und Gesundheit

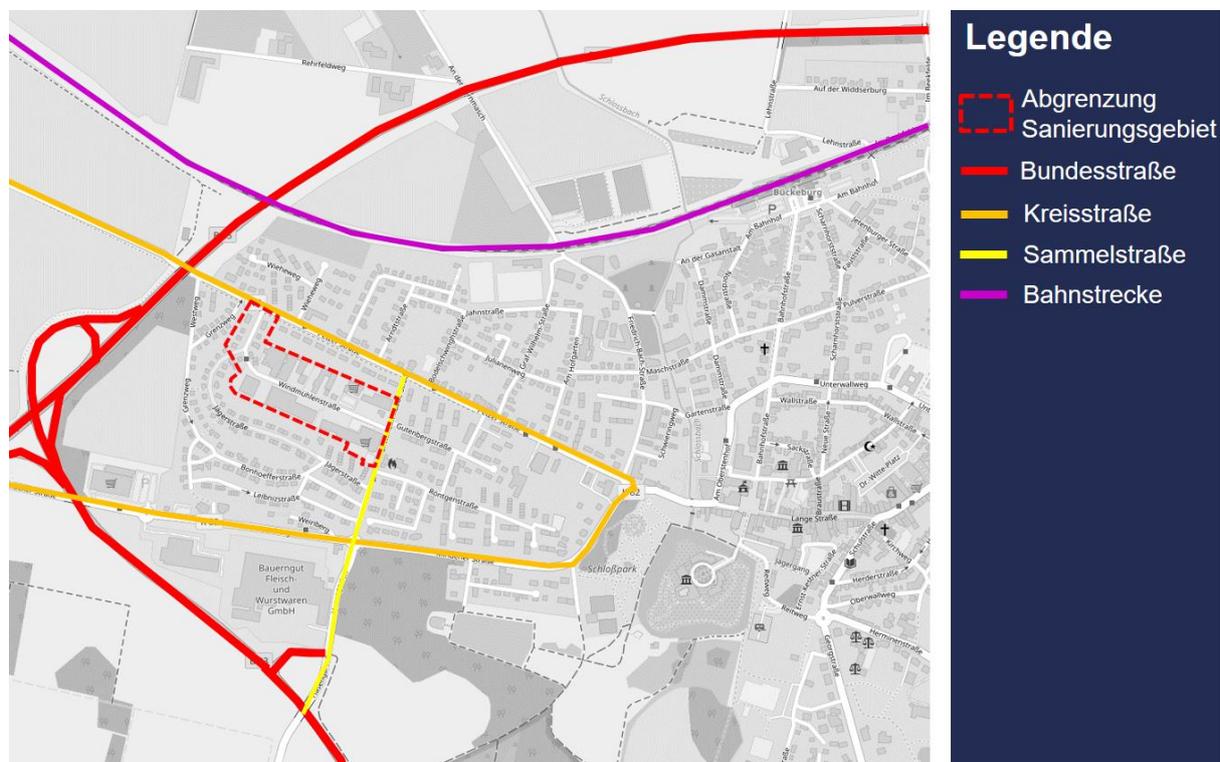
In Bückeberg sind alle Gemeinbedarfs- und Bildungsangebote eines Mittelzentrums vorhanden. Von Kindergärten (z. T. mit Krippe) und Grundschulen über Gymnasium und Oberschule.

3.6 Verkehr

3.6.1 Straßenverkehr

Die Stadt Bückeberg verfügt über eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die Autobahn A2, welche über die Bundesstraße B 83 erreicht werden kann und südlich vom Stadtgebiet verläuft liefert eine gute Anbindung ins Ruhrgebiet sowie nach Hannover.

Bückeburg ist durch die Bundesstraßen B 65 (Minden-Hannover) und B 83 (Bückeburg-Hammeln) in das regionale Verkehrsnetz eingebunden. Die zu Bückeburg zugehörigen Ortsteile sind über Landes- und Kreisstraßen erreichbar.



Legende

- Abgrenzung Sanierungsgebiet
- Bundesstraße
- Kreisstraße
- Sammelstraße
- Bahnstrecke

3.6.2 Schienenverkehr

Der Bahnhof Bückeburgs ist an das Schienennetz der Deutschen Bahn angeschlossen und durch seine gute Erreichbarkeit zum IC-Haltepunkt Minden (Westfalen) gut an das überregionale Schienennetz angebunden. Die Verbindungen nach Minden (Westfalen) und nach Hannover über die S- sowie Westfalenbahn verkehren jeweils im 30 Minuten Takt zwischen 06:16 Uhr und 01:16 Uhr.

3.6.3 ÖPNV

Die Busverbindungen reichen von inner- bis außerörtlichen Verbindungen in die Nachbarstädte Minden, Stadthagen und Rinteln, welche in etwa 20 bis 30 Minuten erreicht werden können.

4 Bestandssituation im Sanierungsgebiet

4.1 Lage und Abgrenzung

Das Sanierungsgebiet liegt knapp einen Kilometer westlich der Bückeburger Altstadt. Erschlossen wird das Untersuchungsgebiet durch die „Petzer Straße“ und „Wilhelm-Raabe-Straße“, die zu den wesentlichen Straßen im Stadtgebiet gehören.

Das Sanierungsgebiet umfasst die Grundstücke beidseits der „Windmühlenstraße“ mit einer Größe von ca. 7,3 ha.



Abgrenzung des Sanierungsgebiets

4.2 Bauleitplanung

4.2.1 Flächennutzungsplan

In dem seit dem 30.12.2014 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bückeburg sind innerhalb des Sanierungsgebiets gewerbliche Bauflächen sowie Wohnbauflächen dargestellt. Außerdem sind vier Altablagerungen / Altstandorte vermerkt.



Wirksamer Flächennutzungsplan für das Untersuchungsgebiet

4.2.2 Bebauungspläne

Das Sanierungsgebiet ist fast vollständig durch Bebauungspläne überplant (siehe nachfolgenden Übersichtsplan):



Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne im Sanierungsgebiet (Stand: 09/2019)

Der Bebauungsplan Nr. 12 „Gelände Spieß“ wurde zwischenzeitlich durch Änderungsplanungen teilweise überplant; für den im Sanierungsgebiet liegenden Bereich gelten die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen der 3. Änderung, welche Gewerbegebietsflächen ausweisen.

Der B-Plan Nr. 75 „Windmühlenstraße“ setzt für seinen Geltungsbereich Gewerbegebietsfläche fest.

4.3 Baudenkmale und ortsbildprägende Gebäude

Innerhalb des Planungsgebiets gibt es keine Baudenkmale sowie ortsbildprägende Gebäude.

4.4 Kulturdenkmale bzw. archäologische Funde

Das Sanierungsgebiet befindet sich unweit der Altstadt und des historischen Schloss Bückeburgs. Auf Grund der räumlichen Nähe ist es möglich, dass in diesem Bereich bei Erdarbeiten/Bodeneingriffen zu archäologischen Funden bzw. zum Fund von Kulturdenkmälern aus der Geschichte der Stadt kommt.

Für die Sanierungsmaßnahmen gilt deshalb - sofern sie mit Erdarbeiten/Bodeneingriffen verbunden sind - § 13 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes. Die einzelnen mit Erdeingriffen verbundenen Sanierungsmaßnahmen müssen daher mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Bückeburg und mit der zuständigen Kommunalarchäologie abgestimmt werden. Eine Genehmigung wird versagt, wenn die Maßnahme gegen das o.g. Gesetz verstoßen würde.

Sofern ein Kulturdenkmal ganz oder teilweise zerstört werden soll, ist der Veranlasser der Zerstörung gemäß § 6 Abs. 3 Nieders. Denkmalschutzgesetz im Rahmen des Zumutbaren zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals verpflichtet; dies gilt unabhängig davon, ob die Zerstörung einer Genehmigung nach dem o.g. Gesetz bedarf. Die für eventuelle archäologische Untersuchungen anfallenden Kosten werden somit nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen, sondern sind vom Vorhaben- bzw. Planungsträger zu übernehmen.

4.5 Bisherige Planungsansätze

Da die städtebaulich-substanziellen und funktionalen Defizite des Sanierungsgebietes „Windmühlenstraße“ sich über die Jahre immer weiter abgezeichnet haben, wurden seitens der Stadt Bückeburg in der Vergangenheit Voruntersuchungen und Planungen, inwiefern sich das Untersuchungsgebiet perspektivisch entwickeln kann, beauftragt. Ausgehend von der im Jahr 2001 beantragten Verlagerung des damaligen E-Centers (heutige Postenbörse) an den westlichen Stadtrand deutete sich für diese Gewerbeeinheit bereits frühzeitig ein Leerstand an. Zeitgleich signalisierte auch das benachbarte Gewerbeunternehmen Neschen die Zusammenlegung ihrer Standorte in Bückeburg mit einhergehender Aufgabe der „Windmühlenstraße“ und Bündelung der Aufgaben am entwicklungsfähigen Standort in der „Kreuzbreite“. Und auch für das wiederum an die Neschenfläche anschließende Grundstück (Windmühlenstraße 5) standen Verkaufsabsichten an. Somit waren deutliche Veränderungen im südlichen Bereich der „Windmühlenstraße“ erkennbar.

Vorbereitende Untersuchungen

Bereits im Jahr 2011 sind als Grundlage für die Festlegung als Sanierungsgebiet Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt worden (argeplan, Hannover). Analysiert wurden der Bestand, die Erschließung, die Nutzung von Gebäude und Freiflächen, die Bausubstanz und die

4.6 Städtebauliche Ausgangslage

4.6.1 Bebauungs- und Nutzungsstruktur

Das Sanierungsgebiet wird durch seine überwiegend gewerbliche Nutzung beiderseits der „Windmühlenstraße“ geprägt. Der westliche Teil umfasst ans Gewerbe angrenzende Wohnbebauung. Im Bereich des Einzelhandels sind Penny und Postenbörse vertreten. Ansonsten sind eine Autowerkstatt, ein Taxiunternehmen, ein Tischler, eine Firma für Betontechnik, ein Maschinenbauunternehmen, ein Online-Händler sowie ein Umzugsunternehmen im Untersuchungsgebiet ansässig. Da das Gewerbegebiet nahezu komplett von Wohnbebauung umschlossen ist und somit auch aufgrund von Grundstückszuschnitten kaum Entwicklungsmöglichkeiten hat und Immissionsrestriktionen eine hohe Beachtung schenken muss, wird es heutigen Anforderungen an ein Gewerbegebiet kaum mehr gerecht.

4.6.2 Verkehrsinfrastruktur und öffentlicher Freiraum

Straßen

Erschlossen wird die „Windmühlenstraße“ hauptsächlich über die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen „Petzer Straße“ und „Wilhelm-Raabe-Straße“. Eine weitere Anbindung besteht über die Wohnstraße „Jägerstraße“.

Ruhender Verkehr

Die meisten Parkplätze werden durch die Einzelhändler Postenbörse und Penny gestellt. Weitere Parkplätze befinden sich unmittelbar auf dem Gelände der ansässigen Betriebe und auf Flächen bei denen nicht klar ist, ob sie öffentlich oder privat sind. Es fehlt eine klare Abgrenzung zwischen dem öffentlichen Straßenraum und den Betriebsgeländen. Straßenparken ist nur im westlichen Teil im Bereich der zusammenhängenden Wohnbebauung ersichtlich. Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass besonders im westlichen Bereich ein hoher Parkdruck herrscht.

Fuß- und Radwege

Die „Windmühlenstraße“ verfügt im westlichen Teil des Sanierungsgebiets auf Höhe der zusammenhängenden Wohnbebauung über beidseitige Gehwege, welche sich höhenmäßig vom restlichen Straßenraum abgrenzen. Die Gehwege weisen keine barrierefreie Gestaltung und Ausstattung auf. In der Kurve von der zusammenhängenden Wohnbebauung in Richtung Gewerbebetriebe ist der Gehweg auf der westlichen Seite für etwa 50 m unterbrochen. Im weiteren Verlauf der „Windmühlenstraße“ ist der Gehweg nur noch auf der südlichen Seite durchgängig vorhanden. Auf der nördlichen Seite ist er durch die nicht vorhandene Abtrennung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Privatflächen oft nicht als solcher wahrnehmbar.

ÖPNV

Innerhalb des Sanierungsgebiets liegt die Bushaltestelle „Jäger/Windmühlenstraße“. Täglich gibt es insgesamt vier Fahrten von dieser Haltestelle. Allesamt bieten Halte in der Innenstadt an. Zwei der Fahrten steuern das Gewerbegebiet „Kreuzbreite“ nordöstlich der Innenstadt an.

4.7 Städtebauliche Missstände

Nach den Vorbereitenden Untersuchungen liegen im Sanierungsgebiet erhebliche städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 3 BauGB vor. Die vorhandenen Defizite in der Substanz und Funktionsverluste verdeutlichen nachdrücklich den derzeitigen Sanierungsbedarf im Sanierungsgebiet. Zusammengefasst lassen sich folgende städtebauliche Missstände feststellen:

- Leerstände und Baulücken
- Mangelhafte Aufenthalts- und Freiraumqualität im öffentlichen Raum
- Nicht-barrierefreie Straßenraumgestaltung
- Sanierungsbedürftige Einzelgebäude
- Konfliktpotenzial zwischen Wohnen und Gewerbe

4.7.1 Funktionsmängel

Leerstände

Die städtebauliche Ausgangslage ist wesentlich geprägt durch die Gemengelage aus Wohn- und Gewerbebebauung. Die vorhandenen Betriebe haben wenig Entwicklungsmöglichkeiten. Dadurch ist es in der Vergangenheit zu Leerständen im Gebiet gekommen. Zu den Leerständen gehört das der Stadt Bückeburg im März 2019 übertragene ehemalige Neschen-Werk sowie Gebäudeteile im Sonderpostenmarkt.



Ehemaliges Neschen-Werk im südlichen Teil des Untersuchungsgebiets

Leerstände und Teilleerstände sind Indikatoren für offensichtliche Investitionshemmnisse im Sanierungsgebiet. Als Zeichen einer Verfallssituation stellen Leerstände zudem eine Beeinträchtigung für die umgebenden Nutzungen dar.

Baulücken

Innerhalb des Sanierungsgebiets befinden sich zwei brachliegende und mindergenutzte Flächen. Eine funktionsgerechte Nutzung der brachliegenden und mindergenutzten Flächen wird

vielfach durch Eigentumsverhältnisse, Erschließungssituationen, problematische Grundstückszuschnitte und ungeklärte Entwicklungschancen verursacht. Es handelt sich hierbei um die Fläche auf der südlichen Seite des Sanierungsgebiets, zwischen dem bestehenden Wohnhaus und dem ehemaligen Neschen-Werk. Das Flurstück auf dem die Fläche liegt gehört zu Postenbörse, die auf dem Gelände des ehemaligen E-Centers angesiedelt ist. Zudem bestehen ungenutzte Fläche auf dem Grundstück „Windmühlenstraße“ 5



Brachfläche zwischen Wohnhaus und Neschen-Werk im südlichen Teil des Sanierungsgebiets

Weiterhin befinden sich zwei mindergenutzte Flächen im nördlichen Teil des Sanierungsgebiets. Dazu zählt der östliche Teil der Fläche des Maschinenbauunternehmens, welche dem Unternehmen künftig als Erweiterungsfläche dienen kann sowie Teile der Fläche der Autowerkstatt.





Straßen und Plätze

Die Verkehrsflächen im Sanierungsgebiet erfüllen vor allem die Funktion als Zubringer für die Gewerbebetriebe und Wohngebäude.

Die Straßen und Verkehrsflächen im Untersuchungsgebiet befinden sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand.



Es gibt häufig keine klare Abgrenzung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den privaten Grundstücksflächen. Dies spiegelt sich auch in der Parksituation wider. Teilweise parken Fahrzeuge auf Bereichen der öffentlichen Verkehrsfläche. Dies wird besonders deutlich, wenn die ALK auf das Luftbild gelegt und Grenzen verglichen werden.



Vergleich Luftbild & ALK

Weiterhin ist eine barrierefreie Fortbewegung in den Straßenräumen des Sanierungsgebiets nicht flächendeckend möglich. Die für die Querungsmöglichkeiten vorgesehenen Absenkung der Borde sind in der Regel nicht tief genug, sodass sich die Wege für Menschen im Rollstuhl oder mit Rollator teilweise als sehr umständlich und schwierig oder gar unmöglich darstellen. Des Weiteren ist nicht durchgängig ein gut begehbarer und berollbarer Klinkerbelag der Gehwege gegeben.



Bepflanzung und Straßenbegrünung

Im Untersuchungsgebiet ist kaum Bepflanzung und Straßenbegrünung erkennbar. Im B-Plan Nr. 75 ist festgesetzt, dass jede Grundstücksgrenze mit einer mindestens einreihigen Hecke aus Bäumen und Sträuchern einzugrünen ist. Die Bepflanzungspflicht gilt nicht für die notwendigen Einfahrten. Weiterhin sollen Parkplätze begrünt werden. Ein Vergleich zwischen Festsetzungen und Realität zeigt, dass diese Maßnahmen häufig gar nicht oder nicht zufriedenstellend umgesetzt wurden. Das liegt in den meisten Fällen daran, dass die Betriebe bereits vor Aufstellung des Bebauungsplans ansässig waren und somit Bestandsschutz genießen und von diesen Festsetzungen ausgenommen sind. Häufig befinden sich die an die Straße angrenzenden Grünstreifen in einem ungepflegten Zustand.



4.7.2 Substanzmängel

Bausubstanz und Gebäudegestaltung

Nach Inaugenscheinnahme von außen aber z. T. auch gutachterlich bestätigt weisen im Sanierungsgebiet mehrere Gebäude einen mittleren bis erheblichen Modernisierungsbedarf auf; einzelne Gebäude sind auch als abgängig zu bezeichnen. Durch Betriebsverlagerungen und durch Betriebsaufgaben mit nachrückenden Restnutzungen wurden in den letzten Jahren nur sehr vereinzelt Gebäudemodernisierungen durchgeführt. Die ältere Bausubstanz entspricht nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an Produktions- und Verarbeitungsabläufe. Es muss davon ausgegangen werden, dass umfassende Investitionen in den Standort seitens der Gewerbetreibenden auf das Nötigste begrenzt werden. Durch den baulich teilweise sehr schlechten Gebäudezustand wird das Stadtbild erheblich beeinträchtigt.

5 Städtebauliche Planungsziele

Das unweit der Innenstadt gelegene Sanierungsgebiet „Windmühlenstraße“ ist von starken Funktions- sowie Substanzmängel geprägt und trägt zu einer Beeinträchtigung des Stadtbildes bei. Bereits heute gibt es Leerstände im Gebiet. Durch die kaum vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten der gewerblichen Betriebe aufgrund der umliegenden Wohnbebauung, ist das Gebiet nicht den heutigen Anforderungen an ein Gewerbegebiet gewachsen. Das Gewerbegebiet weist Mischgebietscharakter auf. Es ist geplant, dass Gebiet aufzuwerten und in einen gemischt-genutzten Bereich umzuwandeln. Dabei soll seine Bedeutung als Wohn- und Arbeitsstandort steigen. Durch den Abriss von Gebäuden auf der Südseite der „Windmühlenstraße“ soll das Sanierungsgebiet neu strukturiert werden. Die vorhandene gewerbliche Nutzung der Nordseite der „Windmühlenstraße“ soll bestehen und in ihrer Entwicklung gefördert werden. Die Südseite erhält die Schwerpunktaufgabe Wohnen, durchmischt mit wohnverträglichen Nutzungen, wie sie im Folgenden noch näher ausformuliert werden. Bei den Planungen sollen Belange des Klimaschutzes besonders berücksichtigt werden. Hierbei stehen vor allem die Ziele Entsiegelung, Energetische Sanierung und die Entwicklung von Grünstrukturen im Vordergrund.

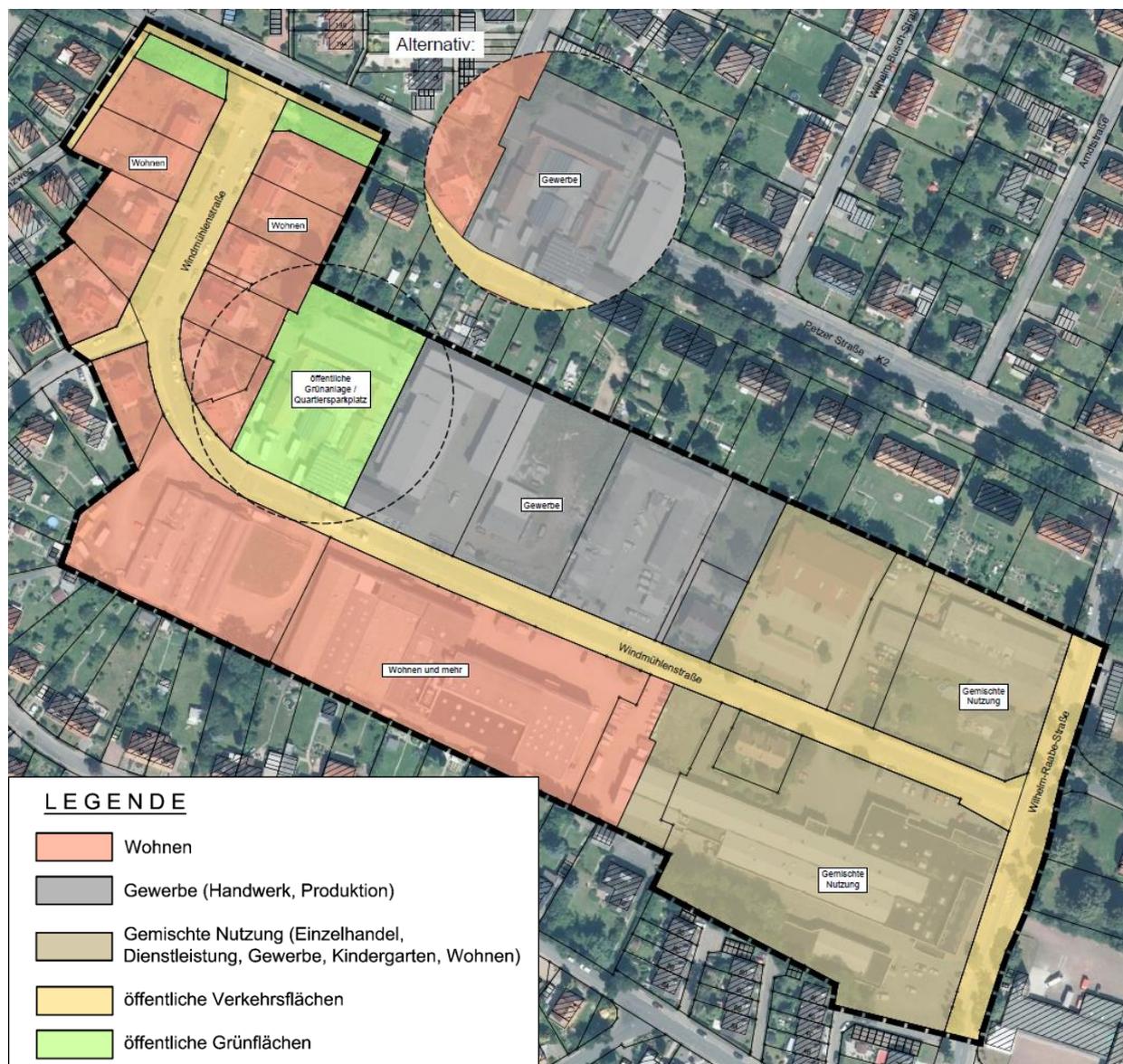
Die neu geschaffenen Wohnbauflächen sind offen für jegliche Formen des Wohnens, also klassische Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäu-

ser. Damit werden auch Sonderformen wie Sozialer Wohnungsbau, Seniorenwohnen, Mehr- generationenhäuser etc. eingeschlossen. Darüber hinaus beschränken sich die möglichen Nutzungen nicht nur auf das reine Wohnen, sondern auch weitere wohnverträgliche Nutzungen unter den Kategorien Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung, Handel und freie Berufe sind möglich (Wohnen und mehr).

Um das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe weiter zu entwickeln, ist die Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) vorstellbar.

5.1 Nutzungskonzept

Das Sanierungsgebiet lässt sich in mehrere Bereiche bzw. Cluster gliedern. Geplant sind wohnbaulich, gemischt und gewerblich genutzte Bereiche sowie ein Quartiersparkplatz und eine zentral gelegene Grünanlage. Die Grünanlage soll den künftigen Bewohnern und den im Sanierungsgebiet arbeitenden Menschen dienen und Erholungs- und Aufenthaltsqualität bieten.



Mögliche städtebauliche Entwicklungsstrukturen

Wohnen:

Im westlichen Teil des Plangebiets soll der Bestand an Wohnbebauung erhalten bleiben. Umstrukturierungen sind in diesem Bereich nicht geplant. Im Rahmen der Erneuerung der „Windmühlenstraße“ soll auch hier das Bewohnerparken optimiert werden, um die heutige teilweise unübersichtliche Parksituation zu verbessern. Der überdimensionierte Straßenraum erfordert eine gestalterische Aufwertung.

Der geplante Wohnbereich südlich der „Windmühlenstraße“ soll nach Abriss der Gewerbebauten in ein modernes, innenstadtnahes Wohngebiet umgewandelt werden. Vorgesehen ist ein Mix aus Mehrfamilienhäusern, aber auch Einzel- und Doppelhäusern sowie Reihenhausbebauung. Die Wohnnutzungen können durch die Nutzungen (Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung, Handel, freie Berufe) ergänzt werden. Im Rahmen der Erschließung sollte geprüft werden, ob eine Nachverdichtung auf den Grundstücken nördlich der „Jägerstraße“ realisiert werden kann. Durch die zum Teil sehr tiefen Grundstücke, wäre eine Bebauung in zweiter Reihe denkbar. Die Flächen liegen zwar außerhalb des Sanierungsgebiets, könnten jedoch über das Sanierungsgebiet erschlossen werden

Grundsätzlich ist vorgesehen, straßenbegleitend eine zweigeschossige Bauweise zu realisieren und nach Süden dann eine lockerere, eingeschossige Bebauung zu errichten. An der Ecke „Wilhelm-Raabe-Straße“ / „Windmühlenstraße“ ist als Entree in das Quartier auch eine drei- bis viergeschossige Bebauung vorstellbar.

Gewerbe:

Der nördliche Bereich der „Windmühlenstraße“ wird durch gewerbliche Nutzungen charakterisiert. Die dort heute ansässigen Firmen, wie zum Beispiel die Tischlerei oder das Maschinenbauunternehmen sollen erhalten und in Einklang mit der südlich geplanten Wohnbebauung entwickelt werden. Bereits heute weist das eingeschränkte Gewerbegebiet durch die Restriktionen aufgrund der umliegenden Bebauung Mischgebietscharakter auf. Dies wird auch durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 75 unterstrichen. Dieser lässt flächenbezogene Schallleistungspegel bis 60 / 45 dB (A) zu. Die Werte entsprechen nach der TA Lärm zulässigen Schallleistungspegel für ein Mischgebiet. Auch in Zukunft hat es hohe Priorität, dass die vorhandenen bzw. möglicherweise neu angesiedelten Unternehmen in Einklang mit der umgebenden Wohnbebauung gebracht werden, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Durch die mögliche Ausweisung eines Urbanen Gebietes, das tagsüber Schallleistungspegel bis zu 63 dB (A) gestattet, kann unter Einbeziehung eines schalltechnischen Gutachtens ggf. für die bestehenden und neu hinzukommenden Gewerbebetriebe ein größerer Spielraum zulässiger Emissionen als bisher ermöglicht werden. Eine Beschränkung der momentan gültigen Emissionswerte ist nicht Ziel der Planung.

Aus der aktuell unübersichtlichen Parksituation ergibt sich die Nachfrage nach Parkflächen für die Angestellten der Gewerbebetriebe. Eine potentielle Lösung könnte eine Umgestaltung der Flächen des dort heute vorhandenen Umzugsunternehmens im Westen sein. Denkbar wäre es, an dieser Stelle einen Quartiersparkplatz für die Angestellten der Gewerbebetriebe sowie für die Bewohner des Quartiers zu errichten. Eine Abgrenzung zur westlich liegenden Bestandswohnbebauung könnte durch eine Grünanlage erreicht werden. Dies hätte zum einen den Vorteil, dass Flächen entsiegelt werden und zum anderen, dass das klimatische Ziel zur

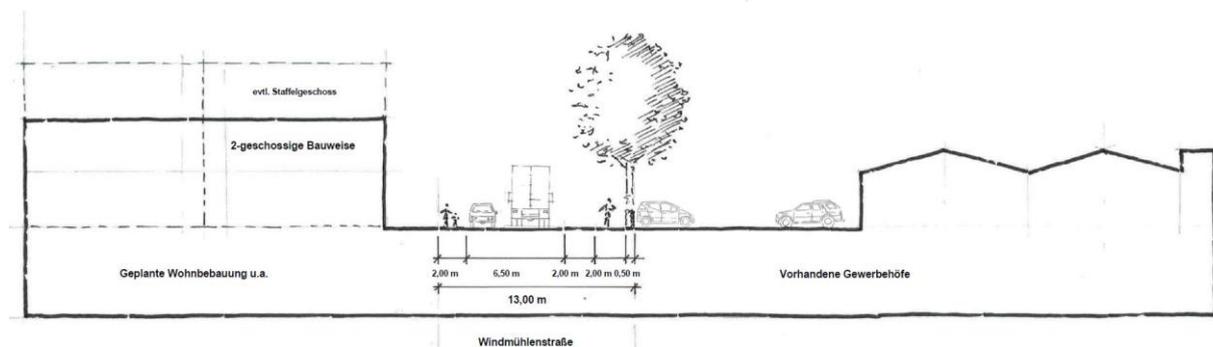
Entwicklung von Grünstrukturen umgesetzt wird. Zudem wird für Bewohner sowie Angestellte der Gewerbebetriebe ein qualitativ hochwertiger Aufenthaltsort geschaffen. Das Anlegen dieses Quartiersplatzes wäre erst realisierbar, wenn die Gewerbenutzung an diesem Standort aufgegeben oder verlagert wird.

Gemischte Nutzung:

Der Bereich mit der Bezeichnung „Gemischte Nutzung“ besteht aus dem heute ansässigen Lebensmitteldiscounter, dem Gewerbebetrieb auf der Ecke „Wilhelm-Raabe-Straße“ / „Windmühlenstraße“, Teilen des Geländes der „Postenbörse“ sowie einem kleinen Teil des Grundstücks des ehemaligen Neschen-Werks. An dieser Stelle eignen sich mehrere Nutzungen wie zum Beispiel Einzelhandel, Gewerbe, Kindergarten und Wohnen. Denkbar ist auch eine Kombination von verschiedenen Nutzungen mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen. Aus städtebaulicher Sicht ist es wichtig, dass der Eingangsbereich in die „Windmühlenstraße“ städtebaulich aufgewertet wird. Das bedeutet, dass die Eckgebäude abgerissen und neu errichtet werden.

5.2 Verkehrskonzept

Zu den übergeordneten Zielen des Verkehrskonzepts für das Sanierungsgebiet zählt es, eine barrierefreie, übersichtliche und ansprechende Oberflächengestaltung der Straße zu realisieren. Die gewerblich genutzten Flächen sollen durch Begrünung räumlich von der geplanten und bestehenden Wohnbebauung getrennt werden, um die Wohnqualität zu erhöhen und Nachbarschaftskonflikte zu vermeiden. Der folgende Straßenquerschnitt veranschaulicht, wie die künftige Aufteilung des Straßenraumes aussehen könnte.



Möglicher Straßenquerschnitt

Der Straßenquerschnitt in einer Fahrbahnbreite von 6,5m ermöglicht einen Begegnungsverkehr LKW-LKW.

5.2.1 Fließender Verkehr

Aufgrund des sanierungsbedürftigen Zustands der „Windmühlenstraße“ ist es zwingend notwendig, diese Straße und den öffentlichen Verkehrsraum neu zu gestalten. Bei der Straßenrand- und -raumgestaltung ist darauf zu achten, dass die Einfahrt mit Sattelzügen auf die Gewerbegrundstücke erhalten bleibt und auch das Abstellen von LKWs möglich ist. Besonders unter dem Gesichtspunkt der geplanten Wohnentwicklung ist die jetzige Erschließungssituation nicht ausreichend. Empfohlen wird eine neue Oberflächengestaltung samt besserer Trennung der Fahrbahn für den motorisierten und nichtmotorisierten Verkehr. Des Weiteren soll

durch eine seitliche Straßenbegrünung eine stärkere Funktionstrennung zwischen den bestehenden Gewerbebetrieben nördlich der „Windmühlenstraße“ und den zukünftigen Wohngebäuden südlich davon geschaffen werden. Damit wird auch dem klimatischen Ziel der Planung in Hinsicht auf die Entwicklung von Grünstrukturen entsprochen. Heute gibt es innerhalb des Gebietes kaum Sichtschutzvorkehrungen. Der karge Straßenraum und die in weiten Teilen nicht vorhandenen Einfriedungen geben vielfach einen freien Blick auf die Betriebsgelände. Ein solches Erscheinungsbild sollte es in Zukunft möglichst nicht geben, um die Wohnqualität nicht einzuschränken.

5.2.2 Ruhender Verkehr

Viele Parkplätze im Sanierungsgebiet befinden sich vor bzw. auf den gewerblichen Baugrundstücken. Es gibt keine klare Trennung zwischen dem öffentlichen und privaten Bereich, wodurch die Parksituation teilweise unübersichtlich erscheint. Mit der geplanten Erneuerungsmaßnahme soll sichergestellt werden, dass weiterhin genug Parkplätze für die Beschäftigten und die Besucher der Gewerbebetriebe vorhanden sind. Wie im Nutzungskonzept beschrieben würde ein zentraler Quartiersparkplatz den Parkdruck auf den öffentlichen Straßenraum der „Windmühlenstraße“ deutlich entschärfen. Die anzahlmäßig meisten Parkplätze im Sanierungsgebiet werden durch die Einzelhändler Penny und Postenbörse gestellt. Die Parkplätze der Postenbörse weisen derzeit erhebliche Mängel in der Oberflächengestaltung auf.

5.2.3 Fußgänger und Radfahrer

Wie oben bereits angedeutet, haben Maßnahmen, die der Verbesserung der Sicherheit und Orientierung für die schwächeren Verkehrsteilnehmer, nämlich Fußgänger und Radfahrer, dienen eine hohe Priorität. Der auf der Südseite der „Windmühlenstraße“ vorhandene Fußweg ist in einem sehr schlechten Zustand und verläuft nicht durchgängig. Zwischen dem Gebäude westlich des ehemaligen Neschen-Werks und der Wohnbebauung ist der Fußweg unterbrochen. Auf der Nordseite ist häufig nicht klar, ob es sich hier um Privatgelände oder öffentlichen Straßenraum handelt. Weiterhin werden diese Flächen als Parkplätze genutzt. Diese Mängel sind vor allem unter dem Gesichtspunkt einer geplanten Wohnbebauung im Sanierungsgebiet dringend zu beseitigen.

5.3 Grünkonzept

Im westlichen Bereich des Plangebiets ist in Verbindung mit einem zentralen Quartiersparkplatz eine öffentliche Grünfläche – als „Grüne Mitte“ des Quartiers – vorgesehen. Über straßenbegleitende Baum- und Heckenpflanzungen kann innerhalb des Plangebiets eine ökologische Vernetzung mit weiteren öffentlichen und privaten Grünstrukturen erfolgen. Es ist denkbar die „Grüne Mitte“ unter anderem als Jugendpark zu nutzen. Diskutiert werden sollte beispielsweise, ob eine Multifunktionsanlage für Sportarten wie Fußball, Basketball, etc. an diesem Ort Platz finden kann. Weiterhin sollte geprüft werden, ob diese Fläche perspektivisch als eventuell benötigte Fläche für die Regenwasserrückhaltung genutzt werden kann.

6 Geplante Maßnahmen

Die städtebauliche Rahmenplanung umfasst mehrere thematische Bereiche, die nachfolgend beschrieben werden. In erster Linie ist eine Neugestaltung der „Windmühlenstraße“ notwendig. Die Fahrbahnoberfläche befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und entspricht nicht dem geplanten Charakter des Sanierungsgebiets als gemischten Wohn- und Gewerbestandort. Neben der Sanierung der Fahrbahn spielt die Durchgrünung des Straßenraums eine zentrale Rolle, um eine optische und räumliche Trennung zwischen dem bestehenden Gewerbe nördlich der „Windmühlenstraße“ und dem geplanten Wohnen südlich davon gewährleisten zu können. Weiterhin ist zu beachten, dass ausreichend Parkmöglichkeiten geschaffen werden. Dafür ist die Errichtung eines zentralen Quartiersparkplatzes in Verbindung mit einer öffentlichen Grünanlage vorgesehen, um auch die Erholungs- und Aufenthaltsqualität im Gebiet zu verbessern, sofern das dort vorhandene Gebäude aufgegeben wird. Durch diese Maßnahme wird zudem den klimatischen Zielen der städtebaulichen Rahmenplanung entsprochen, da Fläche entsiegelt und die Entwicklung von Grünstrukturen realisiert werden kann.

Als weitere zentrale Maßnahme ist der Abriss der flächenintensiven Gewerbebauten südlich der „Windmühlenstraße“ anzusehen. Das Gebäude der Postenbörse und das ehemalige Neschen-Werk müssen abgerissen werden, um Flächen für die geplante Wohnbebauung bzw. die gemischt genutzten Bereiche zu schaffen. Die Fläche der ehemaligen Drahtfabrik, westlich des Neschengebäudes ist perspektivisch auch für eine Wohnbebauung vorgesehen. Eine Umnutzung kann aber erst nach Aufgabe der Immobilie erfolgen.

Die Planung sieht die Entwicklung eines modernen, innenstadtnahen Wohnquartiers, durchmischt mit wohnverträglichen Nutzungen, wie beispielsweise Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung, Handel oder freie Berufe, vor. Im Zuge der Entwicklung können die heute nahezu vollversiegelten und mindergenutzten Flächen zu Teilen entsiegelt werden und in eine nachhaltige Nachnutzung überführt werden. Bis auf das Grundstück des ehemaligen Neschen-Werks befinden sich die Flächen nicht im Eigentum der Stadt, weshalb Bodenordnungsmaßnahmen erforderlich sind, die in Abstimmung mit den jetzigen Eigentümerinnen und Eigentümern sowie Mieterinnen und Mieter erfolgen.

Weiterhin wird eine Neustrukturierung der Eingangssituation in die „Windmühlenstraße“ an der Ecke „Wilhelm-Raabe-Straße“ angestrebt. Aktuell befindet sich an dieser Stelle nördlich der „Windmühlenstraße“ ein Gewerbebetrieb und südlich Postenbörse. Beide Gebäude weisen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Durch einen Abriss der Gebäude und einer Neuerrichtung dieser kann die Eingangssituation in das Sanierungsgebiet städtebaulich deutlich aufgewertet werden. Denkbare Nutzungen für diese Grundstücke wären Einzelhandel, Dienstleistung, Gewerbe, Kindergarten und Wohnen). Eine Kombination verschiedener Nutzungen erscheint ebenfalls möglich. So wäre eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss und eine Wohnnutzung in den Obergeschossen durchaus wünschenswert.

7 Kosten und Finanzierung

Die städtebauliche Rahmenplanung stellt die Grundlage für die Ermittlung der finanziellen Fördermittel dar, die zur Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erforderlich werden.

Die Stadt Bückeberg beabsichtigt, die vorgesehenen Maßnahmen in einem Zeitrahmen von etwa 10 Jahren auszuführen. Für diesen Zeitraum werden nachfolgend der Kostenrahmen und dessen Finanzierung in einer ersten Übersicht aufgestellt. Zu Beginn dieser Maßnahme kann dieser Kostenrahmen einschließlich der Finanzierungsübersicht nur ein erster Anhalt im Sinne einer groben Einschätzung sein.

Die Ausgaben- und Einnahmepositionen können erst nach einer weiteren Detaillierung der städtebaulichen Planung und nachfolgender oder auch paralleler Einzelplanungen weiter konkretisiert werden.

Auch können die vom Bund und vom Land der Stadt zufließenden Städtebauförderungsmittel nur sukzessive belegt und konkretisiert werden. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht soll als Planungs- und Steuerungsinstrument der städtebaulichen Innenentwicklung genutzt und eingesetzt werden.

Mit diesem Instrument soll belegt werden, dass die Gesamtmaßnahme innerhalb des vorgesehenen Zeitraums von etwa 10 Jahren durchgeführt werden kann. Sie dient überdies der städtischen Haushaltsplanung und der Abstimmung mit Investitionen anderer Planungs- und Bedarfsträger. Es wird eine laufende Aktualisierung dieser Kosten- und Finanzierungsübersicht vorgenommen, sie wird im Verlauf der weiteren Vorbereitungs- und Durchführungsphase ständig dem Planungsfortschritt entsprechend angepasst. Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführung ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen.

Gemäß nachfolgender Kosten- und Finanzierungsübersicht betragen die Gesamtkosten ca. 4,25 Mio. € (durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten).

Bezogen auf einen Zeitraum von etwa 10 Jahren ergibt das einen durchschnittlichen kommunalen Eigenanteil zur Städtebauförderung von ca. 141.667 € p.a., der im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung finanzierbar ist. Hinweis: Der städtische Eigenanteil kann ggf. abweichen, da die Einnahmen bislang pauschal angesetzt wurden.

7.1 Kosten- und Finanzierungsübersicht

7.1.1 Kosten

1.	Weitere Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (Städtebauliche Planung, Vorentwurfsplanungen, Bebauungspläne, sonstige Gutachten)	ca.	80.000 €
2.	Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Informationsbroschüren/Infoblätter, Dokumentationen Vorbereitung und Durchführung von Bürgerversammlungen)	ca.	10.000 €
3.	Grunderwerb im Rahmen der Neustrukturierung des Quartiers	ca.	1.900.000 €
4.	Ordnungsmaßnahmen (z.B. Maßnahmen zur Bodenordnung, Abbruch von Gebäuden, Freilegung der Grundstücke, Umgestaltung von Wegen, Straßen, Plätzen, etc.)	ca.	3.260.000 €
5.	Baumaßnahmen (z.B. Standortsicherungen)	ca.	300.000 €
6.	Leistungen von Sanierungsträgern	ca.	200.000 €
Summe Kosten gesamt			<u>ca. 5.750.000 €</u>

7.1.2 Einnahmen

Die Einnahmen werden gemäß der vorbereitenden Untersuchung pauschal auf 1.500.000 € geschätzt. Die Einnahmen aus KAG-Beiträgen/Ausgleichsbeiträgen sowie sonstigen Erlösen (z.B. Grundstücksveräußerungen) können zurzeit nicht genau ermittelt werden.

7.1.3 Öffentliche und private Maßnahmen

Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln soll im Sanierungsgebiet u.a. dazu beitragen das Sanierungsgebiet als zeitgemäßen Wohn- und Arbeitsstandort zu gestalten und funktionsgerecht in die Stadtstruktur einzufügen. Die verfolgten Leitziele können alleine mit öffentlichen Mitteln nicht erreicht werden. Die zum Einsatz kommenden Städtebauförderungsmittel sollen daher ökonomisch relevante Anstoßwirkung erzielen im Hinblick auf

- andere öffentliche Investitionen,
- private Investitionen,
- die Bündelung öffentlicher Mittel (z. B. Städtebau- und Wirtschaftsförderung) bei privaten Investitionen,
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Standortkultur.

Der Sanierungserfolg liegt besonders im abgestimmten Zusammenwirken zwischen öffentlichen und privaten Vorhaben.

7.1.4 Verfügungsfonds

.....

7.1.5 Finanzierungsrahmen

Der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesene Kostenrahmen von ca. 4,25 Mio. € (durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten) für das Fördergebiet stellt den unabwendbaren Bedarf dar. Nur mit der Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln - ergänzt durch den Anteil der Stadt – kann auch privates Kapital mobilisiert und zu einer nachhaltigen Innenentwicklung genutzt werden.

Die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“ bzw. nunmehr „Wachstum- und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten“ bildet die wesentliche finanzielle Grundlage. Darüber hinaus sollen auch andere Mittel, z.B. aus der Wirtschaftsförderung, GVFG u.ä. als Komplementärfinanzierung eingesetzt werden.

Der enge Finanzierungsrahmen und das Gebot eines wirtschaftlichen und sparsamen Umgangs mit den finanziellen Mitteln erfordert frühzeitig die Aufstellung bestimmter Maßnahmenprioritäten.

7.2 Maßnahmenprioritäten

Städtebauliches Planungsziel ist es, die Attraktivität des Stadtquartiers „Windmühlenstraße“ durch die Beseitigung von Leerständen und Brachflächen, Baulückenschließungen etc. zu verbessern. Insbesondere die Flächen südlich der „Windmühlenstraße“ sollen grundlegend neu geordnet werden. Aufbauend auf den festgestellten städtebaulichen und gestalterischen Defiziten sollen zu Beginn der städtebaulichen Sanierung Maßnahmen eingeleitet werden, von denen eine erhebliche Signalwirkung für den weiteren Prozess ausgeht.

Dies ist vor allem die Freimachung und Erschließung der ehemals gewerblich genutzten Grundstücksflächen südlich der „Windmühlenstraße“ (Firma Neschen, Postenbörse).

Aufgabe einer erfolgreichen Umstrukturierungsstrategie ist es, an den Anfang eines Prozesses diejenigen Maßnahmen zu stellen, die dem Bürger den positiven Effekt des Vorhabens für das Stadtbild erkennbar machen und die geeignet sind, private Initiativen zur wirkungsvollen Ergänzung der Anstrengungen im öffentlichen Bereich auszulösen. Dabei sind die Maßnahmen unter den Grundsatz „der Freiwilligkeit“ zu stellen. Das Sanierungsvorhaben soll für die Bürger bzw. die Gewerbetreibenden im Quartier ein Angebot zur Mitwirkung darstellen und über eine vorherige intensive Beratung den Anstoß zu privaten Investitionen geben.

8 Öffentlichkeitsbeteiligung

.....

9 Weiteres Vorgehen / Ausblick

Die städtebauliche Rahmenplanung soll der Leitfaden für die zukünftigen Planungen und die einzelnen Maßnahmen im Sanierungsgebiet „Windmühlenstraße“ sein.

Dies betrifft die Bauleitplanung sowie die öffentlichen und privaten Einzelmaßnahmen. Auf der Grundlage des Rahmenplanes sollen die vielfältigen einzelnen Maßnahmen und Maßnahmenbündel aufeinander abgestimmt werden, damit es im Ergebnis zu einer positiven und zukunftsorientierten städtebaulichen Entwicklung kommt.

Sofern sich die heutige Ausgangslage in wesentlichen Punkten verändert, wird die städtebauliche Rahmenplanung entsprechend aktualisiert. Insbesondere die Kosten- und Finanzierungsübersicht bedarf einer kontinuierlichen Fortschreibung.

Bückeburg,

.....
Der Bürgermeister