

Stadt Alfeld (Leine)

- Der Bürgermeister -

Alfeld (Leine), 04.05.2017

Amt: Planungsamt
AZ: 61

Vorlage Nr. 089/XVIII

Beschlussvorlage	Gleichstellungsbeauftragte
öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/> beteiligt <input type="checkbox"/> nicht beteiligt

Beratungsfolge	Termin
Stadtentwicklungs- und Umweltschutzausschusses	30.05.2017
Verwaltungsausschuss	13.06.2017
Rat der Stadt Alfeld (Leine)	15.06.2017

Innenstadtentwicklung;

Aufstellung einer Vorbereitenden Untersuchung (VU) mit einem integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK)

Die Stadt Alfeld hat die in 1985 begonnene städtebauliche Sanierungsmaßnahme nach Städtebauförderungsgesetz fördertchnisch in 1994 (formal in 2005; Aufhebung der Sanierungssatzung) abschließen müssen. Kritisch war das fördertchnische Ende 1994, da nur die begonnenen Einzelmaßnahmen abgeschlossen werden konnten. Keinesfalls aber war die Beseitigung der die Sanierung begründenden Missstände soweit voran geschritten, dass inhaltlich ein fördertchnischer Abschluss begründet war. Dieser war allein der Umlenkung städtebaulicher Förderkontingente in die damals Neuen Bundesländer geschuldet. Die Zielsetzung dieser „abgebrochenen“ Sanierungsmaßnahme war der öffentliche Bereich (Vorlage 92/1984) mit erforderlichen infrastrukturellen Anpassungen und Erweiterungen. Hier konnten insgesamt zum Teil nur Fragmente geschaffen werden.

Mehr als 20 Jahre nach dem fördertchnischen Abschluss und den in dieser Zeit vollzogenen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungsprozessen zeigen sich deutlich die ungünstigen Folgen der damaligen Beendigung und die darauf teilweise aufbauenden städtebaulichen Mängel der Gegenwart.

Die Stadt Alfeld ist nach wie vor das Mittelzentrum für das regionale Umfeld mit ca. 70.000 Einwohner. Die erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen mit einem noch breiten und attraktiven Angebot an Einzelhandel, Dienstleistungen und Nahversorgung und einem breiten Angebot an vielen Wohnformen sind vorhanden. Die von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung sowie der Lage im ländlichen Raum bestimmte und vermutlich irreversible Abnahme der Einwohnerzahlen erzwingen strukturelle Anpassungsstrategien. Diese bieten jedoch Chancen und Potentiale für eine qualitative Stabilisierung mit ggf. sogar leichten Wachstumsperspektiven. Betroffen sind nahezu alle Handlungsfelder der Alfelder Stadtentwicklung. So müssen sich Angebote und Sortimente im Einzelhandel, die Wohnformen und deren Ausstattungen, der öffentliche Raum und vor allen das gesamte Spektrum der Daseinsvorsorge an die sich weiter ändernden sozioökonomischen und soziodemografischen Rahmenbedingungen flexibel anpassen können und auch anpassen. Ein enges und fein abgestimmtes Zusammenspiel aller lokal und regional handelnden Akteure ist erforderlich.

Für die Zukunft Alfelds ist die zukünftige Entwicklung der Innenstadt von herausragender Bedeutung. Der städtebauliche Erhalt und die bedarfsgerechte Entwicklung der Nutzungsmischung aus Wohnen, Einzelhandel, privaten und öffentlichen Dienstleistungen in der Innenstadt muss gelingen, um die Alfelder Innenstadt als funktionales und ideelles Zentrum der Stadt, ihrer Ortsteile und der Region zu erhalten.

Die Auswirkungen der zunehmenden Dynamik der Trends im Einzelhandel, wie die Vergrößerung von Verkaufsflächen, Verlagerung der Filialisierung in größere Städte, der online-Handel und auch der zunehmende Verlust an Anbietervielfalt zeigen sich auch im bestehenden und keineswegs zurückgehenden Leerstand in der Innenstadt.

Die Gründung der Standortgemeinschaft und der konzipierte Stadtumbau in der Leinstraße sind wichtige Bausteine, die die Innenstadt einerseits funktional und ideell zukunftsfähig machen und andererseits eine wichtige Reaktion auf die fortschreitenden demografischen Tendenzen darstellen.

Ohne konzeptionelle Impulse durch die Stadt und finanzielle Anreize für den Umgang mit den Folgen der strukturellen Veränderungen nicht nur im Einzelhandel wird die Alfelder Innenstadt weitere Funktionsverluste erleiden. Mit dem Verlust an Rentabilität für Investitionen in die Gebäude drohen baukultureller Niedergang und ein Imageverlust der Innenstadt. Dabei wird es nicht darauf ankommen, in einen interkommunalen Wettbewerb mit benachbarten Grund- und Mittelzentren (z.B. SG Leinebergland, Delligsen, Einbeck) oder nahe gelegenen „kleineren“ Großstädten (Hildesheim, Hameln) zu treten. Vielmehr müssen sich die Angebotsstrukturen im Einzelhandel und im Wohnen an den Stärken Alfelds als Mittelzentrum orientieren. Das bedeutet vor allem eine qualitative Nahversorgung für die Stadt und die Nahregion und die Bindung der Kaufkraftpotentiale im örtlichen Einzelhandelsangebot. Die vorhandenen baulichen Potentiale sind entsprechend zu nutzen und an die beschriebenen Änderungen anzupassen. Gleichzeitig muss das Wohnen als grundlegende Stütze für die Funktion der Innenstadt und die Sicherung des Gebäudebestandes erhalten und an die demografische Entwicklung angepasst werden.

Die skizzierten konzeptionellen Anforderungen brauchen nach Auffassung der Verwaltung einen einheitlichen Bearbeitungsrahmen, eine intensive Bürger- und Betroffenenbeteiligung und die konsequente zeitnahe Umsetzung der entwickelten Maßnahmen.

Diese Anforderungen sind am geeignetsten durch ein neues städtebauliches Sanierungsverfahren umzusetzen.

Dafür erforderlich ist die Erstellung einer „Vorbereitenden Untersuchung (VU)“ und die Erarbeitung eines „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK)“. Dabei leistet die VU im wesentlichen die Bestandserfassung und –bewertung der Gebäude, des öffentlichen Raumes sowie der sozialen und kulturellen Infrastruktur und zeigt bestehende Mißstände in allen Bereichen auf. Aufbauend auf der VU leistet das ISEK die Ableitung von Handlungsfeldern und Zielen, priorisiert diese und formuliert Maßnahmen, die konkrete Umsetzungen vorbereiten und begleiten.

Da die klassische Sanierung zwischenzeitlich in mehrere thematisch unterschiedliche, selbständige Programmteile gegliedert ist, werden die „Vorbereitende Untersuchung“ und das „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept“ im Ergebnis das geeignetste Programm für die anschließende Bewerbung empfohlen. Danach entscheidet der Rat der Stadt Alfeld (Leine) über die Bewerbung zur Aufnahme in ein bestimmtes Bund/ Land Programm.

Die Verwaltung hat im Vorfeld dieser Beratung bereits mit zwei Planungsbüros Gespräche über Umfang, Inhalt und räumliche Ausdehnung geführt und sich nach Prüfung der vorgelegten Angebote dafür entschieden, die „Vorbereitende Untersuchung“ und das „Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept“ durch die „Niedersächsische Landesgesellschaft (NLG)“ in Hannover erstellen zu lassen. Die benötigten Haushaltsmittel stehen im Haushalt 2017 zur Verfügung.

Beschlussvorschlag für den Rat:

„Der Rat der Stadt Alfeld (Leine) beschließt, für das in der Anlage gekennzeichnete Gebiet eine Vorbereitende Untersuchung (VU) gem. § 141 BauGB durchzuführen. Auf Grundlage der VU wird ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für die Innenstadt erarbeitet. Auf der Basis der VU und des ISEK wird sich die Stadt um die Aufnahme in ein städtebauliches Bund/ Länder Programm bewerben.