



Integriertes **S**tadt**E**ntwicklungs**K**onzept (ISEK) und Vorbereitende **U**ntersuchungen (VU) für die Innenstadt Großburgwedel

Was ist ein ISEK?

- **Orientierungsrahmen** für eine strukturelle und räumliche Entwicklung einer Kommune mit dem Ziel, den Herausforderungen und Veränderungen der nächsten Jahrzehnte mit einer nachhaltigen Entwicklungsstrategie zu begegnen.
 - Nicht reagieren sondern proaktiv gestalten!
 - Nicht kurzfristig gedacht sondern mittel- und langfristig Potentiale entfalten!
- ⇒ **Integraler** Prozess zum Erhalt und zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit und sozialen Stabilität einer Kommune.



Warum ein ISEK für die Innenstadt Großburgwedel?

- Die Innenstadt Großburgwedels ist mehr als die zentrale Achse Rathaus > Von-Alten-Straße > Alter Markt (z. B. die Bereiche Dr.-Albert-David-Straße, Von-Alten-Carree, Hannoversche Straße und Im Mitteldorf).
- Vermeidung perforierter Strukturen => **Verflechtung** mit den angrenzenden Bereichen und themenübergreifende Aufwertung öffentlicher Einrichtungen und Flächen zum Erhalt eines intakten Gemeinwesens (z. B. Wege- und Sichtbeziehungen schaffen).
- Den Herausforderungen des **demografischen Wandels** begegnen => das Neben- und Miteinander von Familienfreundlichkeit und der Integration und Teilhabe der älteren Bevölkerungsteile gestalten (z. B. Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, Weiterentwicklung der Seniorenbegegnungsstätte).
- Die **lebendige Nachbarschaft** aus Bürger*innen, Geschäftsleuten und gastronomischen Angeboten zukunftssicher erhalten und nach Möglichkeit noch stärken (Aufenthaltsqualitäten aufwerten und Nutzungsvielfalt schaffen).
- Standortfrage **KRH** Großburgwedel => Chancen und Herausforderungen!



Wozu dann ein Beschluss über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchung VU gemäß § 141 Baugesetzbuch?

- Um den finanziellen Gestaltungsspielraum für die Umsetzung der geplanten Einzelmaßnahmen zu optimieren, sollten nach Möglichkeit staatliche Programme aus der Städtebauförderung (2/3-Förderung) in Anspruch genommen werden.
 - Die Erstellung eines ISEK ist **Fördergrundlage** für sämtliche Programme der Städtebauförderung.
 - Die VU ist für die Ausweisung eines Sanierungsgebietes erforderlich; ISEK und VU sind inhaltlich grundsätzlich identische Konzepte
- ⇒ im Vorfeld sollte zunächst kein Programm der Städtebauförderung explizit ausgeschlossen werden.



§ 141

Vorbereitende Untersuchungen

¹Die Gemeinde hat **vor** der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um **Beurteilungsunterlagen** zu gewinnen über die Notwendigkeit der Sanierung, die **sozialen, strukturellen und städtebaulichen** Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen. ²Die vorbereitenden Untersuchungen sollen sich 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.

⇒ ***Der Auftrag an die Stadt Burgwedel, sich themenübergreifend unter Einbeziehung aller Sanierungsbetroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter etc. - § 137 BauGB) und Träger öffentlicher Belange (§ 139 BauGB) umfassend zu informieren!***



§ 138

Auskunftspflicht

¹Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind **verpflichtet**, der Gemeinde oder ihren Beauftragten Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebiets oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung **erforderlich** ist. ²An personenbezogenen Daten können insbesondere Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen, erhoben werden.

- ⇒ ***Der Prozess zur Erstellung eines ISEK ist ausgelegt auf einen transparent geführten Dialog mit einem größtmöglichen Konsens unter allen Beteiligten***
- ⇒ ***Auskunftspflicht ist z. B. auch die Möglichkeit, ein Grundstück zu betreten, um den baulichen Zustand festzustellen.***



§ 15

Zurückstellung von Baugesuchen

Gibt es keine Veränderungssperre hat die Baugenehmigungsbehörde **auf Antrag** der Gemeinde die Entscheidung über Zulässigkeit von Vorhaben im Einzelfall für einen Zeitraum bis zu zwölf Monaten auszusetzen, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung (hier: Sanierungsplanung) durch das Vorhaben unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Im Falle einer förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes wird eine Zurückstellung unwirksam => Festsetzungen der Satzung gelten dann!

⇒ ***Prüfung in Hinblick auf Sanierungsvorhaben – im Regelfall unproblematisch und bereits jetzt gängige Praxis (Stellungnahme der Stadtverwaltung zu Bauvorhaben im Einklang mit der Stadtentwicklung)***



§ 140 Nr. 7

Vorzeitige Ordnungs- und Baumaßnahmen

- Ausnahmefall! Gerichtliche Entscheidungen bisher nicht veröffentlicht.
- Für die Anwendung der Nr. 7 ist davon auszugehen, dass mindestens die Ziele und Zwecke der Sanierung hinreichend bestimmt und eine Vereinbarkeit der vorgezogenen Maßnahmen mit diesen erkennbar ist.
- Ordnungsmaßnahmen müssen für die Durchführung einer Baumaßnahme nötig sein (Erforderlichkeit)

z. B. Umlegungsverfahren (Bodenordnung): Neuaufteilung von Grundstücken aufgrund eines schwierigen Zuschnitts der einzelnen Flurstücken für eine geordnete städtebauliche Entwicklung, wenn auf freiwilliger/privatrechtlicher Basis nicht möglich.



Zusammenfassung:

- Ziel = Förderprogramme der staatlichen Städtebauförderung
- Keine unmittelbar negativen Auswirkungen auf das betroffene Privateigentum (Sanierungssatzung mit eigenständiger Beschlussfassung durch den Rat!)
- die Möglichkeiten des BauGB werden der Verwaltung grundsätzlich an die Hand gegeben, stehen aber in einem deutliche Gegensatz zur angestrebten Herangehensweise für die Erstellung eines ISEK.

Ist der Dialog gescheitert, ist der Prozess gescheitert!



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.