

### **3. Ziele, Maßnahmen, Gebietsabgrenzung, Durchführung, Prioritäten, Kosten**

#### **3.1 Maßnahmenplan und erstes städtebauliches Leitbild**

- Maßnahmenplan zur Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme
- Erstes städtebauliches Leitbild für die Innenstadt und historische Altstadt von Elze

Die unverwechselbare historische Altstadt und Innenstadt von Elze ist ein wesentlicher Entwicklungsbereich im Stadtgefüge und Kristallisationspunkt des Alltagslebens. Sie hat Stellvertreterfunktion für die Gesamtstadt und ist in besonderer Weise für das Image des Ortes nach außen verantwortlich.

Die Stadt Elze steht vor der Herausforderung eine zukunftssichernde Strategie des gezielten Stadtumbaus im Innenstadtbereich einzuleiten und zugleich die Identität und das baulich kulturelle Erbe zu bewahren. Es muss ein aktives lebendiges Stadtzentrum mit Nutzungsvielfalt erhalten bzw. geschaffen werden.

**Als übergeordnete Hauptpositionen und Zielsetzungen zur Innenstadtsanierung werden definiert:**

- Attraktivität und Lebensqualität**
- Vitalität und Nutzungsvielfalt**
- Beschäftigung und Arbeitsplätze**
- Identität, Kultur und Stadtbildqualität**
- Soziales Engagement und Daseinsvorsorge**
- Steuerung und Förderung**

Die historische Altstadt von Elze ist im Aufbau, in der Anwesen-, Gefüge-, Gebäude- und Detailstruktur beispielgebend für eine südniedersächsische Kleinstadt, deren überlieferte Strukturen seit mehreren Jahrhunderten bestehen. Die Altstadt ist auch in großen Teilbereichen ein Zeugnis typischer wiederaufgebaute Altstadtgrundrisse, wie sie nach Bränden im 18. und insbesondere 19. Jahrhundert bzw. im Zuge der Industrialisierung in Südniedersachsen entstanden sind.

In ihrem städtebaulichen Gefüge ist die historische Altstadt einzigartig und unverwechselbar.

Ihre Besonderheiten liegen u.a. in:

- der städtischen Grundriss-Struktur mit z.T. hoher Geschlossenheit, gut erhaltener regionaltypischer Bausubstanz mit zahlreichen Ensembles aus dem 19. Jahrhundert, der Gründerzeit und der Jahrhundertwende um 1900, gut erhaltener Untermühle
- dem prägnantem Stadtmittelpunkt um dem Kirchplatz mit hohem Denkmalbestand als Keimzelle des Ortes
- dem weiträumigen Gutspark mit Herrenhaus, Zehntscheune
- der Flusslandschaft der Saale östlich der Altstadt
- dem Bahnhofsbereich als nach wie vor wichtigem städtebaulichem Entwicklungsbrennpunkt

Die Innenstadt von Elze ist prädestiniert für vielfältige Angebote zum Wohnen und Arbeiten, für Handel und Dienstleistung, für Kultur, Begegnung, Bildung und Freizeit, kurz: zum Leben und Erleben und somit für ausgesprochene Urbanität.

### **Die Vitalität des historischen Zentrums von Elze ist jedoch gefährdet.**

*(Zitat aus der Bürgerbefragung mit der Zielformulierung: „Durchbrechen der Abwärtsspirale von Abwanderung, Überalterung, Leerstand und Verfall“!)*

Die Behebung der im vorherigen Kapitel aufgezeigten Funktionsverluste und städtebaulichen Missstände im Elzer Innen- und Altstadtgebiet ist daher durch Bündelung folgender Maßnahmen im Rahmen eines Stadtumbauprogrammes erforderlich und liegt im öffentlichen Interesse.

Stadtumbaumaßnahmen dienen gem. § 171 a Abs. 3 BauGB dem Wohl der Allgemeinheit. Sie sollen insbesondere dazu

beitragen, dass

1. die Siedlungsstruktur den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft angepasst wird,
2. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt verbessert werden,
3. innerstädtische Bereiche gestärkt werden,
4. nicht mehr bedarfsgerechte bauliche Anlagen einer neuen Nutzung zugeführt werden,
5. einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen zurückgebaut werden,
6. freigelegte Flächen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung oder einer hiermit verträglichen Zwischennutzung zugeführt werden,
7. innerstädtische Altbaubestände erhalten werden.

Im Sinne des zitierten § 171 a, Abs. 3 ist es aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Missstände zwingend erforderlich, die historische Siedlungsstruktur von Elze den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen.

Es muss ein im Grundsatz behutsamer, jedoch auch komplexer, zielgerichteter und zukunftsfähiger Stadtumbau erfolgen mit folgenden Zielen und Maßnahmen zur Stärkung der Stadtmittelfunktion, zur Strukturverbesserung und zum Denkmalschutz gem. § 164 b, Abs. 2 Nr. 1 BauGB:

- Die öffentlichen Räume und baulichen Strukturen der Innenstadt von Elze sind in vielen Bereichen den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen, um die innerstädtischen Bereiche zu stärken. Die Standortbedingungen in den Blöcken für Wohnen und Gewerbe sind aufzuwerten, die Blockinnenbereiche sind in etlichen Teilen umzubauen und neu zu ordnen (Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen).
- Die zunehmenden Funktionsverluste und zahlreichen Leerstände insbesondere in den Blöcken entlang der Hauptstraße und Bahnhofstraße sind zu beseitigen. Die betroffenen Gebäudekomplexe sind einer neuen Nutzung zuzuführen bzw. einer anderen Nutzung nicht zuführende bauliche Anlagen sind zurückzubauen, freigeräumte oder minder genutzte Fläche sind einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Ein Leerstands- und Flächenmanagement ist aufzubauen.
- Die öffentlichen Straßenräume und Plätze müssen entlang der innerstädtischen Hauptachsen umgebaut und aufgewertet werden, in Wohnaltstadtquartieren sind Wohnumfeldverbesserungen durchzuführen. Dabei sind auch die Interessen von behinderten Men-

schen zu berücksichtigen. Die einzelne Innenstadtquartiere sind wegemäßig besser zu vernetzen.

- Das soziokulturelle Angebot sowie die Angebote für Freizeit und Erholung müssen erweitert werden, die Infrastruktur und Versorgung muss erweitert werden, die Stadträume und insbesondere öffentlichen Gebäude müssen den Anforderungen der Generationen angepasst werden.
- Die örtliche Gemeinschaft ist zu stärken (Förderung sozialer Integration und vorhandener örtlicher Potenziale im Bereich des Sports, der Kultur und der Vereine)
- Die hohe Anzahl denkmalgeschützter Gebäude und Anlagen, die stadtbildprägenden Ensembles und baukulturell wertvollen innerstädtische Altbaubestände müssen erhalten und in Funktion und Ausstattung gestärkt werden, die Altbauten müssen alters- und familiengerecht umgebaut werden, um Bewohner wieder für die Innenstadt verstärkt zu gewinnen. Wohnräume müssen attraktiv, zeitgemäß und möglichst barrierearm gestaltet werden.
- Eine Initiative „Wohnen in der Altstadt – Leben mittendrin“ für alle Generationen ist durchzuführen. Innovative Wohnkonzepte, generationsübergreifende Wohnangebote sind ergänzend erforderlich.
- Die ökologischen Qualitäten zur Naherholung müssen gesteigert, die Innenhöfe belebt und mehr Grünflächen geschaffen werden. Die Saale mit Uferbereichen als Lebensader der Stadt muss ökologisch verbessert und auch als Freizeit- und Erholungsbereich aufgewertet werden.
- Das überlieferte Stadtbild gilt es zu bewahren und zu pflegen, Energieeinsparungsmaßnahmen sind in Einklang zu bringen mit den Zielen zur Erhaltung des Stadtbild- und Regionscharakters, neue Elemente und Architekturen sind zeitgemäß, sich aber einfügend zu gestalten.
- Die Innenstadt muss ein eigenes Profil erhalten.
- Es sind verstärkte Bemühungen erforderlich, Ideen zur Standortstärkung zu entwickeln und dabei insbesondere private Aktivitäten und Investitionen anzustoßen. Öffentlich-private Partnerschaften zwischen Immobilieneigentümern, Unternehmern, Bewohnern und Stadt sind zu initiieren und auszubauen.
- Durch gemeinsame Initiativen und Aktivitäten von Eigentümern, Einzelhändlern, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben ist die Nutzungsvielfalt und Lebendigkeit der Innenstadt zu stärken, um den urbanen Zusammenhang von Wohnen, Arbeiten, Versorgen und Kultur wieder attraktiv zu machen. Hierbei können die Einführung eines lokalen Management oder eine lokalen Aktionsgruppe organisatorische Aufbauarbeit leisten. Durch kooperative Verfahren sind die Immobilieneigentümer, die örtliche Wirtschaft und die Bürger in eigenverantwortlichem und koordiniertem Handeln zu unterstützen.
- Die Bürgerschaft ist umfassend und aktiv in den Innenstadt-Entwicklungsprozess einzubinden.

Nur in einem komplexen Stadtentwicklungsprozess kann in Elze den künftig noch steigenden Anforderungen aller Generationen, Bewohner und Nutzer an intakte Stadtstrukturen und Lebensräume Rechnung getragen werden.

Die Anpassung des historischen Gefüge- und Gebäude-Bestandes im Sinne einer ressourcenbewussten Stadtpolitik bietet eine große Chance, die sozialen und wirtschaftlichen Probleme zu lösen.

Die geplanten Umbaumaßnahmen, die Aufwertung der Räume und Infrastruktur erzeugt nicht nur bessere Arbeits- und Wohnverhältnisse, sondern bietet zudem örtlichen Handwerksbetrieben eine gute Einkommensbasis und kann neue Arbeitsplätze schaffen.

Der Standort „beengte“ Altstadt muss wieder konkurrenzfähiger und attraktiver werden gegenüber noch verfügbaren Standortflächen am Stadtrand. Die Innenentwicklung muss dabei künftig eindeutig Vorrang in der Stadtplanungspolitik erhalten.

Die oben angeführten Aspekte und folgenden Maßnahmen sind wichtige Bausteine zur Umsetzung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Grüne Mitte, blaues Band“.

Die kardinalen Entwicklungsziele zielen vielfach auf Maßnahmen ab, die im geplanten ersten Sanierungsgebiet umgesetzt werden sollen. Dies betrifft insbesondere Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele zum „Elzer Ring“, „Elzer Mitte“, aber auch zum Leitbild „Elzer Brücken“ und „Elze innovativ“.

#### **Maßnahmenplan und Ziele zur**

- **Profilierung und Standortaufwertung der Elzer Innenstadt**
- **Stärkung der Stadtmittelfunktion im geplanten Sanierungsgebiet „Innenstadt“**

Beseitigung der städtebaulichen Missstände zur Schaffung einer noch attraktiveren Innenstadt mit besonders hohen sozialen und städtebaulichen Qualitäten, Schaffung von Wachstum, Beschäftigung und Nutzungsvielfalt, Initiierung von Impulsprojekten, Mobilisierung lokaler Akteure

### **1. Städtebauliche Neuordnung, Beseitigung der Funktionsverluste, Wieder- und Zwischennutzung von Brachflächen bzw. mindergenutzten Flächen. Maßnahmen zur Vitalisierung und Innenentwicklung. Anpassung und Neuordnung beengter Blockstrukturen zur Herstellung nachhaltiger zukunftsfähiger städtebaulicher Strukturen**

#### **a) Aufwertung der Zentrumsblöcke Blöcke 01 bis 03 bzw. der unmittelbar angrenzenden Bereiche der Blöcke 04,06**

- 1.1 Beseitigung von leerstehenden, baukulturell nicht bedeutenden baulichen Anlagen im oberen Teil der Bahnhofstraße, Abbruch und Neuordnung mittels Neubebauung und/oder Freiflächennutzung und/oder Umnutzung (Komplex Bahnhofstraße 3-7); Maßnahmen zum Grunderwerb
- 1.2 Umnutzung der denkmalgeschützten Zehntscheune zu Veranstaltungs- und kulturellen Zwecken

- 1.3 Funktionsaufwertung im **Block 01** der zentral gelegenen brachliegenden Gutsparkanlage, Aufbau von Wegeverbindungen zur öffentlichen Erschließung, garten- und freiraumplanerisches Nutzungskonzept in Abstimmung mit der Denkmalbehörde. Mehr Öffnung zum Rolandsplatz. Ggf. behutsame partielle Bebauung an den Randbereichen entlang der Bahnhofstraße (Stellplätze, ergänzende bauliche Anlagen) und Erweiterungsbau/Anbau an die Zehntscheune. Integration bzw. Umgestaltung oder Ergänzung der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen (Kindertagesstätte) mit städtebaulichen Entwicklungsbelangen und Integration der Stellplatzanlage an der Bahnhofstraße in das Gesamtentwicklungskonzept
- 1.4 Revitalisierung des Geländes der ehem. Knochenfabrik im **Block 04** durch Umbau bis Rückbau, Entsorgung der Altlasten. Im Zuge des weiteren Verfahrens zu prüfende Entwicklungsmöglichkeiten:
- Umnutzung des Komplexes für soziale und kulturelle Zwecke, zu z.B. Freizeit-zwecken, Mehrgenerationentreff, mit Teilabbruch baulicher Anlagen, Umgestaltung der Freiflächen
  - Prüfung der Anbindungsmöglichkeiten des Geländes über die Böttcherstraße und/oder Flutstraße mit ggf. Abbruch leerstehender, stark sanierungsbedürftiger Bausubstanz
  - Alternativ: Gesamtabbruch der Baukomplexe der ehem. Knochenfabrik, Neuordnung mit partieller Wiederbebauung im westlichen Teil mit genügendem Abstand zur Saale; Schaffung von Immissionsschutzeinrichtungen zum angrenzenden Industriegebiet
- 1.5 Städtebauliche Anpassung und teilweise Neuordnung des **Blocks 02** insbesondere nach geklärter Entwicklung der aufgelassenen landwirtschaftlichen Hofstellen. Möglichkeiten der Umnutzung bzw. Teilabbrüche zur Ansiedlung von innenstadttypischen Mischstrukturen
- 1.6 **Block 03:** Sanierung der stadtbildprägenden zahlreichen denkmalgeschützten Vordergebäude, Umnutzung der rückwärtigen Bereiche bzw. behutsame Gemengelagenbereinigung. Schaffung einer Blockdurchquerung, Prüfung der Erweiterungsmöglichkeiten der Kindertagesstätte

#### b) Neuordnung weiterer Innenblöcke im Kerngebiet

- 1.7 **Block 06 c:** Städtebauliche Anpassung und teilweise Neuordnung durch Abbruch, massiver Gebäudekomplex im Bereich zwischen Wall- und Mühlenstraße
- 1.8 **Block 05, Blöcke 06 a-b, d-f**  
Behutsame Gemengelagenbereinigung mit Abriss verzichtbarer Bausubstanzen zur Verbesserung der Wohn- bzw. Standortbedingungen bzw. im Einzelfall jedoch sinnvolle kleinere bauliche Ergänzungen; primär Schaffung von mehr Frei- und Grünflächenanteil
- 1.9 Beseitigung der Leerstände in denkmalgeschützten Hofanlagen an der Schmiedetorstraße bzw. am Schmiedetor-Stadteingang. Leerstands-beseitigung bzw. teilweise Neuordnung im Blockinneren im Bereich zwischen Löwentor- und Ziegeleistraße

Grundsätzliche Wiedernutzung der sonstigen zahlreichen untergenutzten und zum Teil leerstehenden Gebäude im Altstadtgebiet. Entgegenwirken der Zunahme von Leerständen aufgrund des demografischen und wirtschaftlichen Wandels durch vorgenannte und nachfolgend genannte Aufwertungsmaßnahmen.

## **2. Verbesserung öffentlicher Räume, des Wohnumfeldes, der Umweltsituation und der privaten Freiflächen**

Die **öffentlichen Räume** gelten als Brücke für das gemeinschaftliche Zusammenleben in der Stadtmitte und als wichtige Bereiche des gesellschaftlichen Lebens. Gestaltete Räume sind Zeichen von Lebendigkeit. Hierbei ist Gestaltung nicht als Dekoration, sondern als passend zur Identität des Ortes zu sehen.

Zur Lebensqualität in der Elzer Innenstadt sollen vor allem die umzugestaltenden öffentlichen Flächen beitragen, die allen Bürgerinnen und Bürgern als gemeinsame Begegnungsräume gehören. Gut gestaltete und funktionsgerechte Straßen, Plätze, ruhige Höfe, grüne Parks, bequeme und attraktive Wegeverbindungen und vielfältige Freizeit- und Spielflächen steigern die Anziehungskraft des historischen Zentrums insgesamt.

Im Sinne des Stadtumbauprogramms sollen Nutzungsmöglichkeiten des öffentlichen Raumes für sämtliche oder bestimmte Nutzergruppen (Kinder, Jugendliche, Senioren, Behinderte, Touristen) verbessert, Nutzungsbarrieren und Nutzungskonkurrenzen gemindert und beseitigt werden.

Kommunikations- und Aufenthaltsbereiche sollen verbessert werden, auch als Erhöhung der Standortqualitäten für den örtlichen Einzelhandel und für das ansässige Gewerbe.

### Schwerpunkte der Gestaltung:

- 2.1 Umgestaltung der Hauptstraße, Entschärfung von Gefahrenpunkten, Beseitigung der hohen Trennwirkung, Umgestaltung des Seitenbereiches Straße „Marktplatz“ (im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verkehrsentslastung des Innenstadtgebietes)
- 2.2 Sanierung und Umgestaltung der „oberen Bahnhofstraße“
- 2.3 Sanierung und Umgestaltung der Löwentorstraße mit Wohnumfeld-Aufwertungen
- 2.4 Sanierung und Umgestaltung der Schmiedetorstraße

Weitere Alt- und Innenstadtstraßen mit hohem Sanierungs- und Aufwertungsbedarf, u.a.:

- 2.5 Querachsen zur Hauptstraße: Brandstraße, Königsberger Straße
- 2.6 Straßen im nordöstlichen Altstadtquartier: Wallstraße, Oster- und Schuhstraße, Jungfernstieg, Schwarze Gasse
- 2.7 Punktuelle Maßnahmen im Bereich der Engen Straße, Böttcherstraße
- 2.8 Wiederherstellung der Stadttorwirkung (Löwentor)

- 2.9 Aufwertung und Neuanlage von Grünflächen, Begrünung der Innenblöcke
- 2.10 Anlage eines Rad- und Fußwegesystems, Schaffung von Querverbindungen und Wegebeziehungen, Schaffung von Spazierwegen mit Rastplätzen (Bänken, Spielplätze für Kinder, Jugendliche und Senioren, Skaterplätze,...), Anschluss an einen durchgehenden Grüngürtel an der Saale entlang unter Anbindung an inner- und überörtliche Rad- und Wanderwege, Aufwertung der Verbindung Bahnhofstraße/ Mühle/ Stadtpark (Parkweg)

### **3. Maßnahmen zur Sanierung und Erhaltung öffentlicher Gebäude, sozialer und kultureller Einrichtungen**

Sanierung und Modernisierung von öffentlichen teils denkmalgeschützten Gebäuden und Anlagen als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen sowie als sozio-kulturelle Einrichtungen

Ausbau der soziokulturellen Infrastruktur, Schaffung von Einrichtungen möglichst durch Umnutzung von bestehenden Gebäuden zu folgenden Zwecken:

Treffpunkte für Jung und Alt mit den entsprechenden kulturellen Angeboten, Veranstaltungs- und Kulturzentrum, Mehrzweckhalle, Mehrgenerationenhaus, Begegnungsstätten zwischen Kulturen, Kulturbüro, Altenbegegnungsstätte, Veranstaltungs-/ Begegnungszentrum für Informationsveranstaltungen, Schaffung einer Einrichtung mit Bühne für Kultur, Freilichtbühne, Auftrittsmöglichkeit für Musik- und Theatergruppen, Jugenddisco

Potenzielle Umnutzungsbereiche:

- 3.1 Bereich Gutspark mit Zehntscheune als Veranstaltungszentrum
- 3.2 Bereich der ehem. Knochenfabrik

Ferner:

- 3.3 Im Bereich des Gruppendenkmals Untermühle als Heimatmuseum, Standesamt genutzt: Sanierung der Wehranlage, der Brücke und des Nebengebäudes
- 3.4 Erweiterungs- und Modernisierungsbedarf, Umbau von Kindertagesstätten, energetische Sanierung, ggf. in Zusammenhang mit der Errichtung von Jugendfreizeit- oder Senioreneinrichtungen
- 3.5 Sanierung des Bürgertreffs und des Haus der Jugend, jeweils außerhalb des vorgesehenen Fördergebietes liegend, werden an dieser Stelle mit aufgeführt. Der Bürgertreff kann jedoch von der Größe und Disposition ein erforderliches, bewusst mehr im Stadtzentrum anzusiedelndes Veranstaltungs- und Kulturzentrum bzw. Mehrgenerationenhaus nicht ersetzen, hierfür sind die baulichen Voraussetzungen nicht gegeben. Das Gebäude des Bürgertreffs wird zum Teil auch zu Wohnzwecken genutzt.

#### 4. Aufwertung und Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes

Die Innenstadtsanierung soll gleichzeitig ein gutes Klima für private Investitionen schaffen. Ein attraktives Umfeld motiviert erfahrungsgemäß eher die Hauseigentümer, ihre Immobilien ebenfalls zu modernisieren und es zieht Menschen wieder in den Arbeits- und Wohnstandort „Innenstadt“.

Hierzu sind o.g. Initiativen erforderlich, Blöcke und Umfelder an heutige Verhältnisse für familien- und seniorengerechtes Wohnen anzupassen, z.B. für möglichst barrierearmes Wohnen.

Im Innenstadtbereich fehlt es an ausgewogenen Mischstrukturen und Bewohnerstrukturen, u.a. sind zu wenige Familien mit Kindern vorhanden.

Es ist erforderlich, den Altbaubestand von Elze instand zu setzen, zu sanieren und zu modernisieren. Hinsichtlich des „Bauens, Sanierens und Rekonstruierens im Bestand“ besteht ein umfangreicher Bedarf, etliche Bürger haben hierzu ihr Interesse bekundet.

Diese Bestandssicherung trägt dazu bei, dass eine Ausnutzung innerörtlicher Baureserven erfolgt und Ausweisungen auf der grünen Wiese im geringeren Umfang erforderlich werden. Anreize müssen geschaffen werden, dass prägende leerstehende Substanzen im Innenstadtbereich umgenutzt werden und dass mehr junge Familien in die Innenstadt ziehen.

Auch infolge des Generationenwechsels bei etlichen Gebäuden ist zu verhindern, dass vererbte Anwesen nicht weiter bewohnt werden bzw. der Wohnungsbau im Neubaugebiet bevorzugt wird. Etliche Anwesen im Innenstadtbereich werden nur von Senioren bewohnt. Dies birgt die Gefahr in sich, dass mittelfristig weitere Objekte aufgelassen werden.

Die Sanierung und Modernisierung hat auch unter zwei weiteren Gesichtspunkten zu erfolgen. Im Zuge der allgemeinen demographischen Entwicklung wird die Bevölkerung im Durchschnitt immer älter. Der Bedarf an seniorengerechtem Wohnungsbau wird zunehmen.

Gerade im Altbaubestand sind hierfür oft nicht die Voraussetzungen für seniorengerechtes Wohnen bezogen auf innere und äußere Erschließung, Sanitärausstattung und Grundrissgestaltung gegeben.

Gleiches gilt für den Anspruch, ein familiengerechter Wohnstandort zu sein bzw. werden zu wollen. Für beide Wohnformen, seniorenen- und familiengerechtes Wohnen, oder für das Zusammenwohnen von mehreren Generationen müssen geeignete Wohnumfeld- und Blocksanierungskonzepte entwickelt werden.

Der Umbau der historischen Anwesen und des Gebäudebestandes bietet Potenziale für

- kleine Wohnungen (Haushaltsgründer, Alleinerziehende, Alleinwohnende etc.)
- altengerechte Wohnungen, ggf. mit angeschlossenem Betreuungsangebot
- Wohnbereiche für neue soziale Ansprüche (Mehrgenerationenhäuser, Gemeinschaftswohnen, ökologische Bauweisen in historischen Gebäuden etc.)
- Wohnraumversorgung sozial benachteiligter Bedarfsgruppen
- Mischformen (Mischwohnformen mit Büros, Dienstleistung und Arbeiten auf einem Anwesen)

Maßnahmengruppen zur Gebäudesanierung und Umgestaltung von Gebäuden:

- Instandsetzung und Modernisierung (einschließlich der energetischen Erneuerung) von stadtbildprägenden Gebäuden mit hohem Anpassungsbedarf an zeitgemäße Wohnstandards (barrierefreie, energetisch optimierte Wohnungen).
- Beseitigung von Stadtbildmängeln. Dies erfordert einen hohen Umbau-/ Rekonstruktionsbedarf und die Wiederherstellung von stadtbildtypischen Fassaden zur Stadtbildgestaltung, -pflege und zur Erhaltung des baulich kulturellen Erbes.

Im Rahmen des Stadtumbauprogramms können gefördert werden: Die Aufwertung und der Umbau des vorhandenen Gebäudebestandes. Dazu gehört auch die Erhaltung von Gebäuden mit baukultureller Bedeutung, wie z.B. die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden. Diese sind im Zuge des weiteren Verfahrens zu definieren.

Andere Programme sind parallel zu nutzen, wie z.B.

- **CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungs-Programm des Bundes**

Denkmalgeschützte Gebäude werden zu Niedrigenergiehäusern. Das BMVBS finanziert die Modellvorhaben "Niedrigenergiehaus im Bestand" der Deutschen Energie-Agentur, mit dem bestehende Gebäude energetisch saniert werden können. In diesem Rahmen werden auch denkmalgeschützte Gebäude hochwertig energetisch saniert. Die Ergebnisse können sich sehen lassen: Bei den Wohngebäuden konnte der Primärenergiebedarf durch die Sanierung um fast 90 Prozent gesenkt werden. Das nach der heutigen Energieeinsparverordnung vorgegebene energetische Niveau für Neubauten wurde von den Gebäuden sogar um durchschnittlich 45 Prozent unterschritten. Es zeigt sich, dass die berechtigten Anliegen von Energieeffizienz und Denkmalschutz vereinbar sind.

Mit Hilfe dieser Modellvorhaben wird nicht nur die Energiebilanz verbessert, sondern es werden auch regionale Netzwerke aus Gebäudeeigentümern, Handwerksfirmen, Planern und Energieberatern etabliert.

- **Selbstbestimmtes Wohnen im Alter - Förderprogramm "Altersgerecht Umbauen"**

Altersgerechtes Bauen und Wohnen sind angesichts dieser demographischen Veränderungen zentrale Anliegen der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. Daher hat die Bundesregierung ein neues Förderprogramm "Altersgerecht Umbauen" im Rahmen des Maßnahmenpaketes "Beschäftigungssicherung durch Wachstumsstärkung" aufgelegt. Dessen Ziel ist es, die Anpassung bestehenden Wohnraums zu fördern, damit insbesondere ältere Menschen möglichst lange unabhängig und selbstbestimmt in ihren vertrauten Wohnungen leben können.

Gefördert werden z. B. barrierefreie und reduzierte Gebäude- und Wohnungszugänge (wie Überbrückung von Stufen, Einbau von Aufzügen oder Verbreiterung von Türöffnungen), Abbau von Schwellen, Umbau von Sanitärräumen.

Im Zuge des Verfahrens soll eine umfassende Beratung der Hauseigentümer zu den vielfältigen Förderprogrammen erfolgen.

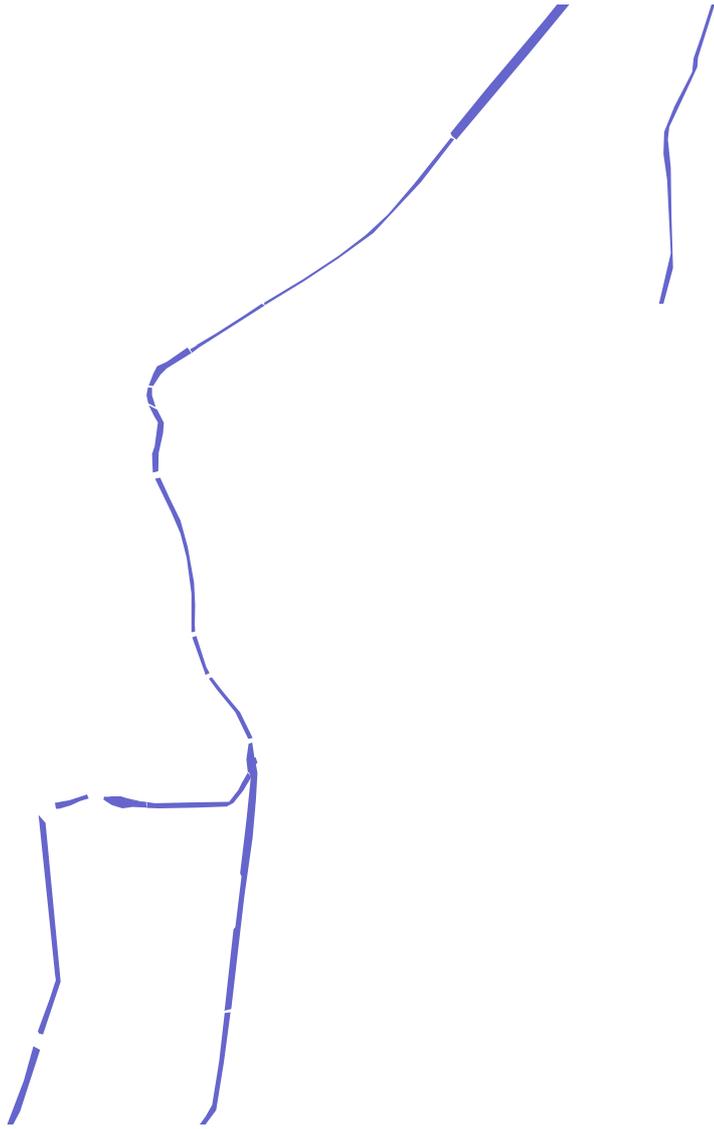
## 5. Nichtinvestive Maßnahmen

Zur Steuerung der Innenstadtsanierung sind komplexe nicht investive Maßnahmen erforderlich. Hierzu zählen u.a.: Management, Aufbau einer lokalen Aktionsgruppe zur Mobilisierung der lokalen Akteure, Bürgerinnen und Bürger, städtebauliche Wettbewerbe, Rahmenplanung und Blockkonzepte, Beratung, Verbesserung Marketing und Präsentation, Leerstands-, Gebäude- und Flächenmanagement.

Zur Steuerung der Innenstadtsanierung gehören ferner folgende Konzepte:

- Konzept barrierefreies Stadtzentrum
- Neues Verkehrs- und Parkplatzkonzept
- Grünanlagenkonzept
- Einzelhandelsentwicklungskonzept, Gründung einer Werbegemeinschaft
- Öffentlichkeitsarbeit
- Darstellung und Informationen zur Stadtgeschichte

Die übrigen Bereiche des Untersuchungsgebietes sind im Zuge eines weiteren Sanierungsver-



## 3.2. Durchführung, Fazit und Zusammenfassung

### 3.2.1 Öffentliches Interesse an der notwendigen städtebaulichen Sanierungsmaßnahme, Entwicklung des Gebietes ohne städtebauliche Sanierungsmaßnahme

Das öffentliche Interesse an einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme in der Innenstadt von Elze ist aus verschiedenen Gründen gegeben:

- Die Sanierung kommt nicht nur einzelnen privaten Investoren zugute, sondern primär öffentlichen Einrichtungen und Freiräumen. Die Maßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit
- Der Innenstadtbereich wird durch eine Vielzahl von Maßnahmen insgesamt in städtebaulicher, wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Hinsicht gestärkt bzw. verbessert, die Grundlagen für eine zeitgemäße Entwicklung mit dauerhafter Wirkung sollen für die nächste Generation geschaffen und vorbereitet werden
- Arbeitsplätze sollen gesichert und möglichst neu geschaffen werden
- Die Erhaltung des Innenstadtbereiches mit seinem baulich-kulturellem Erbe und dem hohen Denkmalbestand im Elzer Innenstadtbereich liegt im öffentlichen Interesse
- Die Ziele der Sanierung entsprechen den Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung
- Die Sanierungsmaßnahmen werden nach jeweiliger Abwägung der öffentlichen und privaten Belange auf eine breite demokratische Basis gestellt und unter frühzeitiger intensiver Einbeziehung der Betroffenen und Bürger durchgeführt.
- Aufgrund der aufgezeigten Missstände und der angestrebten Maßnahmen ist eine durchgreifende Umsetzung der Sanierungsziele und Steuerung der Vorhaben nur möglich mit Mitteln der Städtebauförderung und auf Grundlage des Sanierungsrechts des BauGB.

Ohne Fördermittel ist eine Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen aufgrund der begrenzten Finanzkraft der Bürgerschaft und Gemeinde nicht möglich.

Die Stadt Elze steht vor der Herausforderung eine Strategie des behutsamen Stadtumbaus im Innenstadtbereich einzuleiten. Es muss ein aktives lebendiges Stadtzentrum geschaffen werden.

Im Sinne des § 171 a, Abs. 3 BauGB sind die historischen Siedlungsstrukturen von Elze den Erfordernissen der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft anzupassen, innerstädtische Altbaubestände sind zu erhalten und anzupassen. Leerstehende Bausubstanzen sind zu revitalisieren, verzichtbare Bausubstanzen sind abzurechen für eine sinnvolle Umstrukturierung und Aufwertung der Blockinnenbereiche für Wohnen und Gewerbe.

Es sind verstärkte Bemühungen erforderlich, Ideen zur Standortstärkung des Stadtkernes zu entwickeln und dabei insbesondere private Aktivitäten und Investitionen anzustoßen. Öffentlich-private Partnerschaften zwischen Immobilieneigentümern, Unternehmern, Bewohnern und Stadt sind zu initiieren bzw. auszubauen.

Die komplexen Maßnahmen zur Lösung der Block-, Verkehrs- und Standortmängel sind ohne Städtebaufördermittel in einem absehbaren Zeitraum nicht durchgreifend durchführbar. Hierbei müssen zum Teil bodenordnende Maßnahmen mit Grunderwerb bzw. Abbrüchen erfolgen. Daher ist es notwendig, Anstoßwirkungen durch geförderte Pilotprojekte zu erzielen, ohne die sich Blocksanierungen kaum durchgreifend realisieren lassen.

Im Bereich der Altbauerhaltung und aufgrund der Berücksichtigung erhöhter stadtbildgestalterischer Anforderungen zur Bewahrung des Charakters entstehen bei Architektur- und Freiraum-Maßnahmen erhöhte Aufwendungen. Z.T. kommen hohe unrentierliche Kosten auf die möglichen jeweiligen Vorhabenträger hinzu. Ohne Fördermittel bzw. Investitionsanreize und die Steuerungsmöglichkeiten wird es kaum möglich sein, die notwendigen umfangreichen privaten und öffentlichen Maßnahmen zu initiieren und aufeinander abzustimmen. Vieles an wertvoller Baukultur ginge verloren.

Sollten die angestrebten Maßnahmen nicht oder nur unzureichend ausgeführt werden (können), sind erhebliche Nachteile und negative Entwicklungen in wirtschaftlicher, städtebaulicher, struktureller und sozialer Hinsicht zu erwarten.

Ein unattraktiver Innenstadtbereich würde nach und nach noch mehr gegenüber anderen Bereichen abfallen mit negativen Konsequenzen für die Gesamtstadt und Region. Eine Abwärtsspirale in der wirtschaftlichen und strukturellen Entwicklung hat bereits eingesetzt. Dies würde sich ohne Sanierung verstärken.

### 3.2.2 Abgrenzung und Größe des Sanierungsgebietes und Begründung der Erforderlichkeit von Sanierungsmaßnahmen

Gemäß §142 Abs. 1 Satz 2 „ist das Sanierungsgebiet so zu begrenzen, dass sich die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme zweckmäßig durchführen lässt.

Die Abgrenzung des Sanierungsgebiets hängt weitgehend von Zweckmäßigkeitserwägungen der Gemeinde ab. Maßgebend sind die von der Gemeinde selbst festgelegten Ziele und Zwecke der Sanierung, gegebenenfalls eine städtebauliche Planung.

In das Sanierungsgebiet können auch Grundstücke einbezogen werden, auf denen keine städtebaulichen Missstände vorliegen. Andererseits brauchen nicht alle Grundstücke, auf denen Missstände oder missstandsverursachende Zustände festgestellt worden sind, in das Sanierungsgebiet aufgenommen zu werden.

Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden, können gemäß §142 Abs. 1 Satz 3 aus dem Sanierungsgebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden. Dies ist jedoch nicht möglich bei:

- Grundstücken, auf denen Ordnungs- oder Baumaßnahmen durchgeführt werden müssen,
- Grundstücken, auf denen während der Durchführung der Sanierung bauliche oder sonstige Veränderungen verhindert werden sollen,
- Grundstücken, für die eine Verbesserung der Erschließung in Betracht kommt,
- Grundstücken, bei denen mit einer sanierungsbedingten Steigerung des Bodenwerts zu rechnen ist.“

Zur Größe des Sanierungsgebiets heißt es gem. „ehemaligen“ Verwaltungsvorschriften zum Baugesetzbuch (VV-BauGB, RdErl. d. MS v. 2.5.1988) sinnvollerweise:

„Der Gesichtspunkt der zweckmäßigen Durchführung (§ 142 Abs. 1 Satz 2) ermächtigt die Gemeinde einerseits, das Sanierungsgebiet in räumlicher Hinsicht weit genug zu erstrecken. Er setzt der räumlichen Ausdehnung des Sanierungsgebiets aber auch Grenzen. Im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung muss die Aussicht bestehen, die Gesamtmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums (Nr. 202.9) durchzuführen.

Im Übrigen hängt es von den Verhältnissen und Zielsetzungen im Einzelfall ab, ob das Sanierungsgebiet einen kleinen oder größeren Umfang haben soll. Kleine Gebiete empfehlen sich, wenn eine totale Umstrukturierung das Ziel der Sanierung ist. Bei erhaltenden Sanierungsmaßnahmen sind größere Sanierungsgebiete in Betracht zu ziehen, gegebenenfalls auch im Hinblick auf steuerrechtliche Vergünstigungen (Nr. 233).

Maßgebend für die Größe des Sanierungsgebiets ist auch, welche Verfahrensart die Gemeinde in Betracht zieht (Nr. 203).“

Wie in den vorangegangenen Kapiteln aufgezeigt, liegen innerhalb des großen Untersuchungsgebietes vielfältige städtebauliche Problembereiche und Brennpunkte vor.

Um eine zweckmäßige Durchführung zu gewährleisten, soll das künftige Sanierungsgebiet jedoch nicht das gesamte Untersuchungsgebiet umfassen und die Bereiche betreffen, die derzeit den größten Umfang an städtebaulichen Missständen und Handlungsbedarf aufweisen. Es soll der Bereich zunächst als erstes Fördergebiet ausgewiesen werden, in dem die größte Anzahl impulsgebender Projekte zur Stadtentwicklung zu erwarten ist.

Die Stadt Elze muss dabei auch im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten Schwerpunkte setzen. Der Schwerpunkt wird dabei derzeit auf die Sanierung der Kernbereiches entlang der Hauptstraße mit dem nach 1824 wieder aufgebauten nordöstlichen Altstadtquartier, des oberen Teils der Bahnhofstraße, des einst an der B3 gelegenen Bereichs der Löwentorstraße und der Schmiedetorstraße als wichtige Stadteingangsachse gelegt. In diesen genannten Bereichen liegen komplexe städtebauliche Missstände vor, diese sind prioritär innerhalb des nächsten Jahrzehnts zu beseitigen bzw. zu mindern. Der Finanzrahmen der Stadt reicht derzeit nur für dieses vorgesehene Gebiet aus, um zusammen mit den Bundes- und Landesmitteln genügend Projekte im öffentlichen Bereich umzusetzen und Anreize für impulsgebende private Initiativen zu geben.

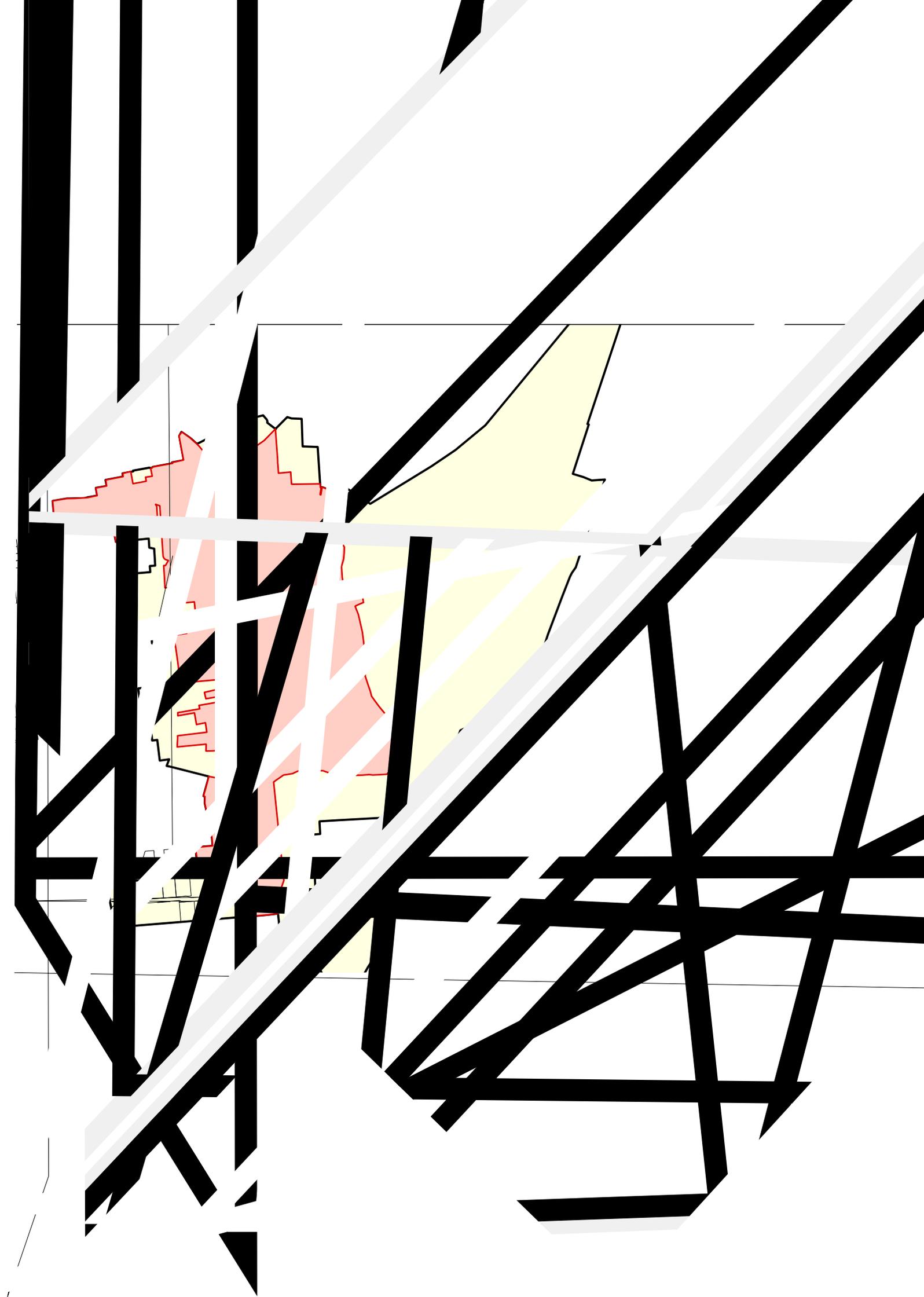
Aus diesen Gründen wird ein Fördergebiet I „Innenstadt“ in einer Größe von ca. 35,4 ha festgelegt (s. hierzu folgende Übersichtskarte).

Durch diese Gebietsdimensionierung ist eine zweckmäßige Durchführung möglich und die Fördermittel können gebündelt und konzentriert auf ein strukturell zusammenhängendes Gebiet der Innenstadt verteilt werden.

In dem künftigen ersten Sanierungsgebiet „Innenstadt“, das die ältesten Siedlungsstrukturen östlich der Saale umfasst, liegen eindeutig Mängelschwerpunkte und umfangreiche städtebauliche Missstände vor. Es sind die zentralen Bereiche der Innenstadt weitgehend erfasst. In den übrigen Bereichen, die zunächst nicht für ein Sanierungsgebiet gemäß BauGB vorgesehen sind, sind im Vergleich zum geplanten Fördergebiet insgesamt geringere Missstände vorhanden. Die städtebaulichen Strukturen sind dort auch „offener“ mit weniger Gemengelage angelegt. Die dort aufgezeigten städtebaulichen Missstände sind aber nicht zu unterschätzen und sollten beizeiten behoben werden. Dies kann jedoch in der Regel erst mittelfristig erfolgen, nachdem die Hauptarbeit im künftigen Förder- bzw. Sanierungsgebiet „Innenstadt“ durchgeführt ist.

Der Nachweis der städtebaulichen Mängel und die Notwendigkeit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme dargelegt. Die Sanierungsmaßnahmen sind erforderlich, zügig durchführbar und finanzierbar. Sie liegen im öffentlichen Interesse, da die Gemeinde und die Nutzungsberechtigten im Gebiet allein nicht in der Lage sein werden, die städtebaulichen Missstände ohne die zu schaffenden Voraussetzungen und Möglichkeiten einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme gem. BauGB in absehbarer Zeit zu beheben. Zur Verwirklichung der Ziele und der dargestellten Maßnahmen bedarf es des rechtlichen Instrumentariums des BauGB.

***Vorschlag: Abgrenzung des ersten Sanierungsgebietes „Innenstadt“ > beantragtes erstes Fördergebiet in der Elzer Innenstadt im Rahmen der Städtebauförderung***



### 3.2.3 Durchführungsabschnitte, Zeit- und Maßnahmenplan, Prioritäten

Die Vorbereitung der Sanierung hat keinen statischen Charakter, sondern erstreckt sich über den gesamten Zeitraum. Auch die Zielvorstellungen können sich im Laufe des Verfahrens wandeln.

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme bedarf jedoch einer einheitlichen zügigen Vorbereitung, um die verschiedenen Maßnahmen innerhalb der künftigen Sanierungsgebiete auf ein einheitliches Ziel auszurichten, aufeinander abzustimmen und miteinander zu verflechten.

In diesem vorläufigen Maßnahmenkatalog sind schon etliche Projekte aufgeführt, die - kurzfristig umsetzbar - aufeinander abgestimmt sind und zusammen eine verstärkte nachhaltige Entwicklung zur Umsetzung der Ziele bewirken. Ein Teil der geplanten Maßnahmen wird noch so zu koordinieren sein, dass auch hier Synergieeffekte zustande kommen.

Nach förmlicher Festlegung des Sanierungsgebietes „**Innenstadt**“ ergibt sich folgender vorläufiger Zeit- und Maßnahmenplan mit entsprechenden Pilotprojekten, der im Zuge des weiteren Verfahrens zu konkretisieren bzw. anzupassen ist:

#### 1. Phase der Durchführung – kurzfristig 2010 bis 2012

- a. Beauftragung eines Sanierungsträgers, Öffentlichkeitsarbeit und Einschaltung der Bürger
- b. Städtebauliche Rahmenplanungen, Vertiefung und detaillierte Festlegung von Prioritäten und Maßnahmenfolgen, erste Blockkonzepte
- c. Umsetzung von Pilotprojekten
  - 1.1 Beseitigung von leerstehenden, baukulturell nicht bedeutenden baulichen Anlagen im oberen Teil der Bahnhofstraße
  - 2.3 Sanierung und Umgestaltung der Löwentorstraße mit Wohnumfeld-Aufwertungen
  - 2.4 Sanierung und Umgestaltung der Schmiedetorstraße
- d. Sanierungen und Modernisierungen historischer wertvoller das Stadtbild prägender Gebäude. Untermühle: Sanierung der Wehranlage, der Brücke und des Nebengebäudes
- e. Erwerb von Grundstücken zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele im Rahmen der Blockkonzepte

## 2. Phase der Durchführung – mittelfristig 2013 bis 2016

- a. Fortsetzung Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung
- b. Ggf. Aktualisierung und Fortschreibung der Sanierungsziele und der Maßnahmenschritte
- c. Schwerpunkt öffentliche Maßnahmen
  - 1.2 Umnutzung der denkmalgeschützten Zehntscheune zu Veranstaltungs- und kulturellen Zwecken
  - 1.3 Funktionsaufwertung der zentral gelegenen brachliegenden Gutsparkanlage, Aufbau von Wegeverbindungen zur öffentlichen Erschließung, garten- und freiraumplanerischer Nutzungskonzept in Abstimmung mit der Denkmalbehörde. Mehr Öffnung zum Rolandplatz. Ggf. behutsame partielle Bebauung an den Randbereichen entlang der Bahnhofstraße (Stellplätze, ergänzende bauliche Anlagen) und Erweiterungsbau/Anbau an die Zehntscheune. Integration bzw. Umgestaltung der vorhandenen öffentlichen Einrichtungen (Kindertagesstätte mit ggf. Erweiterungsabsichten) und Stellplatzanlage an der Bahnhofstraße in das Gesamtentwicklungskonzept
- d. Blocksanierungen der Blöcke mit besonders hohem Bedarf
  - 1.5 Städtebauliche Anpassung und teilweise Neuordnung des Blocks 02 insbesondere nach geklärt Entwicklung der ausgelassenen landwirtschaftlichen Hofstellen
- e. Weitere Objektsanierungen und Rekonstruktionsmaßnahmen

## 3. Phase der Durchführung – langfristig ab 2016

- a. Fortsetzung Öffentlichkeitsarbeit, Bürgerbeteiligung
- b. Ggf. Aktualisierung und Fortschreibung der Sanierungsziele und der Maßnahmenschritte
- c. Noch nicht realisierte Maßnahmen der Phasen 1 und 2 nach aktualisiertem Kenntnisstand aufgrund eines Sanierungskonzeptes unter Berücksichtigung bisheriger und noch vordringlicher Maßnahmen, Fortsetzung der Straßenbaumaßnahmen und weitere Umsetzung der Blockkonzepte

### 3.2.4 Mitwirkungsbereitschaft der Bürgerschaft, nachteilige Auswirkungen und Sozialplan

Aufgrund der erfolgten Befragung der Bürgerinnen/Bürger und der positiven Resonanz der Bürger zur Innenstadtsanierung auf der einleitenden Bürgerinformationsveranstaltung ist eine gute Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft gegeben. Die Einbeziehung der Bürgerinnen/Bürger soll fortgesetzt und verstärkt werden.

Fast 40 Rückmeldungen und Antworten in kurzer Zeit mit Teilnahmeinteresse der Bürgerinnen/Bürger mit eigenen Vorhaben an der Innenstadtsanierung im Untersuchungsgebiet erfolgten bereits im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen, davon der überwiegende Teil im Bereich des vorgesehenen 1. Fördergebietes.

<b>Straße</b>	<b>Anzahl an Interessenten</b>
Hauptstraße	13
Bahnhofstraße	10
Brandstraße	3
Löwentorstraße	2
Wallstraße	2
Schuhstraße	2
Osterstraße	2
Böttcherstraße	1
Dickopfplatz	1
Mühlenstraße	1
Summe	37

Im Zuge des weiteren Verfahrens sind die Fördermöglichkeiten zu prüfen, zum überwiegenden Teil sind andere Fördermöglichkeiten außerhalb der Städtebauförderung heranzuziehen bzw. zu prüfen.

### 3.2.5 Management

Das mögliche **Management** zur Sanierungsmaßnahme Elze hat vielfältige Aufgaben. Es bindet die verschiedenen lokalen Akteure ein. Es setzt die bisherige Arbeit fort und koordiniert die einzelnen Belange, den Ablauf und die Umsetzung in Zusammenarbeit mit der Verwaltung, den politischen Gremien und den Bürgern.

#### **Mögliche Aufgaben des Managements:**

- Begleitung und Beratung potenzieller Akteure und Projektträger
- Steuerung und Koordination der Umsetzung
- Ausbau der Bürgerbeteiligung und der Beteiligung lokaler Akteure
- Vorbereitung und Umsetzung von Kooperations-Projekten, private und öffentliche Partnerschaften
- Initiierung eines Stadtentwicklungsfonds
- Evaluierung der Zwischenschritte und Ableitung von bisherigen und weiteren Handlungserfordernissen
- Integration durch Aktualisierung, Modifizierung und Ergänzung weiterer Ideen und Projekte
- Begleitende Öffentlichkeitsarbeit
- Organisation von weiteren Werkstattgesprächen der lokalen Akteure
- Kontaktherstellungen zu anderen Städten (Städtenetze), Besuch nachahmenswerter Projektbeispiele

In diesem Zusammenhang ist es auch wichtig und gehört zu den Aufgaben der Gemeinde und des Sanierungs-Managements, die Grundzüge des Sozialplanes zu berücksichtigen.

Als Grundsätze des Sozialplanes gilt es:

- ▣ Maßnahmen zu treffen, um nachteilige Auswirkungen für Betroffene zu vermeiden und zu mildern
- ▣ Verbesserungen der Lebensverhältnisse und Lebensumwelt der Mehrheit der Bürger ohne unzumutbare Opfer unmittelbar Betroffener zu erreichen.

Die Grundsätze des Sozialplanes im Sinne der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nach BauGB stellen Absichtserklärungen des Rates der Stadt Elze dar, diese Leitlinien als Ausdruck ihrer sozialpolitischen Verantwortung – vor allem gegenüber Mitbürgern mit geringem Einkommen, hohem Alter, Behinderten, Alleinstehenden und großen Familien – zu befolgen und diese Betroffenen in besonderer Weise zu unterstützen.

Derzeit sind keine nachteiligen Auswirkungen für Betroffene unmittelbar erkennbar bzw. es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Maßnahmen bekannt oder geplant, die auf dem privaten Sektor gegen die Interessen der Betroffenen stehen oder die gegen den Willen der Betroffenen durchgeführt werden sollen.

### 3.2.6 Kosten und Finanzierbarkeit / Zeitraum 10 Jahre / Fördermittelbedarf

Die im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zu erarbeitende Sanierungskonzeption stellt einen Vorschlag zur Behebung bzw. Milderung der nachgewiesenen städtebaulichen Missstände dar und dient zur Darlegung der zur Durchführung der Sanierungsmaßnahme erforderlichen finanziellen Mittel. Neben Grunderwerb für die Umsetzung städtebaulicher Ziele, Modernisierungsmaßnahmen an das Stadtbild prägenden Gebäuden und der Blocksanierung steht die Aufwertung öffentlicher Räume und der sozialen Infrastruktur im Vordergrund.

Ausgehend von einer Vorbereitungs-, Durchführungs- und Abwicklungsphase von zehn bis zwölf Jahren wurde im nachfolgend aufgeführten Kostenrahmen eine erste vorläufige Übersicht erarbeitet. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist die Finanzierbarkeit der geplanten Sanierungsmaßnahmen nur grob einzuschätzen bzw. zu kalkulieren, da auch verschiedene Projekte noch weiter zu konkretisieren sind. Die Höhe der zweckgebundenen Einnahmen (Ausgleichsbeträge, Grundstückserlöse usw.) kann erst nach Vorliegen der Anfangswertekarte und der städtebaulichen Planungen weiter konkretisiert werden. Auch können die der Gemeinde zufließenden Städtebauförderungsmittel vom Land und vom Bund noch nicht in ihrer zu erwartenden Höhe belegt werden.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht soll als Planungs- und Steuerungselement der Sanierung eingesetzt werden. Sie hat zum Ziel zu belegen, dass die städtebauliche Sanierungsmaßnahme innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchgeführt werden kann und dient der Abstimmung der Investitionen anderer Bedarfsträger mit denen der Gemeinde. Sie wird im Verlauf der weiteren Vorbereitungs- und Durchführungsphase fortwährend aktualisiert und der beschlossenen städtebaulichen Planung angepasst. Insbesondere auf Grundlage noch zu erstellender konkreter Planungen und Kostenermittlungen sind die Finanzplanungen zu aktualisieren und anzupassen.

## Überschläglicher Kostenansatz für einen 10-Jahreszeitraum Fördergebiet I Elze Innenstadtsanierung

### 1. Maßnahmen zur Anpassung, Neuordnung, Sanierung und Aufwertung der Blöcke, Bau- und Ordnungsmaßnahmen, Abbruch, Grunderwerb

		in Euro
1.1.	Anpassung, (Teil-)Neuordnung Block 01, Abbruch Gebäude Obere Bahnhofstraße	200.000 *
1.2, 1.3	Funktionsaufwertung/Gestaltung Gutspark, Parkplatz	600.000 *
1.4.	Revitalisierung/Abbruch/Altlasten eh. Knochenmühle	350.000 *
1.5.	Anpassung, (Teil-)Neuordnung Block 02, Auslagerung	300.000 *
1.6.	Anpassung, (Teil-)Neuordnung Block 03	100.000 *
1.7.	Anpassung, (Teil-)Neuordnung Block 06 c	100.000 *
1.8.	Anpassung, (Teil-)Neuordnung Block 05, Blöcke 06 a-b, d-f	200.000 *
1.9.	Beseitigung weiterer Leerstände, Umnutzungen, weitere Neuordnung	200.000 *
	Summe 1.	<b>2.050.000</b>

Kosten ca.

### 2. Aufwertung des öffentlichen Raumes

2.1.	Hauptstr. Zentrums- Abschnitt	300.000
2.1.	Marktplatz	400.000
2.2.	Bahnhofstr. Oberer Teil	400.000
2.3.	Löwentorstraße	750.000
2.3.	Ziegeleistraße	80.000
2.4.	Schmiedetorstraße	750.000
2.5.	Brandstraße	220.000
2.5.	Königsberger Straße	230.000
2.6.	Wallstraße	250.000
2.6.	Schuhstraße	120.000
2.6.	Osterstraße	350.000
2.6.	Jungferngasse	100.000
2.6.	Schwarze Gasse	70.000
2.7.	Enge Str., Böttcherstr., Flutstr.	200.000
2.8.	Stadttor	80.000
2.9.	Grünanlagen	200.000
2.10.	Wegeverbindungen	200.000
	Summe 2.	<b>4.700.000</b>

### 3. Maßnahmen zur Sanierung und Erhaltung öffentlicher Gebäude, sozialer und kultureller Einrichtungen

3.1.	Veranstaltungszentrum Zehntscheune	1.000.000 *
3.2.	Umnutzung eh. Knochenfabrik	500.000 *
3.3.	Heimattmuseum, Wehranlage, Brücke, Nebengebäude	150.000
3.4.	Kindertagesstätten (andere Förderprogramme)	0

in Euro  
Summe 3. **1.650.000**

**4. Maßnahmen zur Sanierung von Gebäuden**  
**Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden**

2	Sanierungen a	250.000	500.000 *
3	Sanierungen a	100.000	300.000 *
10	Sanierungen a	50.000	500.000 *
10	Sanierungen a	25.000	250.000 *
<b>25</b>	Sanierungen	Summe 4.	<b>1.550.000</b>

**5. Nichtinvestive Maßnahmen**

Städtebauliche Wettbewerbe, Blockkonzepte, Fortschreibung Konzept	200.000
Gutachten, städtebauliche Beratung, Einzelhandelskonzept u.a..	200.000
Sanierungsträger, Öffentlichkeitsarbeit	600.000

Summe 5. **1.000.000**

**Zusammenstellung**

<b>1. Maßnahmen zur Neuordnung</b>	<b>2.050.000</b>
<b>2. Aufwertung des öffentlichen Raumes</b>	<b>4.700.000</b>
<b>3. Öffentliche und sozio-kulturelle Einrichtungen</b>	<b>1.650.000</b>
<b>4. Gebäudeumbau, -modernisierung, stadtbildpräg. Gebäude</b>	<b>1.550.000</b>
<b>5. Nichtinvestive Maßnahmen</b>	<b>1.000.000</b>
<b>Summe 1.-5.</b>	<b>10.950.000</b>
<b>Ausgleichsbeträge</b>	<b>1.050.000</b>
<b>Nettokosten</b>	<b>9.900.000</b>
<b>Anteil Bund Land</b>	<b>6.600.000</b>
<b>Anteil Gemeinde</b>	<b>3.300.000</b>

\* = Zuschüsse bzw. Projekte in öffentlich-privater Partnerschaft

Bezogen auf einen Zeitraum von 10 Jahren ergibt dies einen durchschnittlichen Anteil der Gemeinde in Höhe von ca. 330.000 € pro Jahr, der im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung als gesichert anzusehen ist.

### 3.2.7 TÖB-Beteiligung zur VU und Abstimmung mit anderen Maßnahmenträgern

Im Zuge der Vorbereitenden Untersuchungen sind die Träger öffentlicher Belange und die sonstigen potenziellen Maßnahmenträger beteiligt worden.

Bislang sind von dieser Seite keine Planungen und Maßnahmen benannt worden, die unmittelbar das künftige Sanierungsgebiet betreffen. Auch sind keine Einwendungen oder Bedenken gegen die geplanten Sanierungsmaßnahmen erhoben worden.

### 3.2.8 Fortschreibung und weiteres Verfahren, Sanierungsbeauftragter, Vorschriften der §§ 152 bis 156 BauGB

Die vorbereitenden Untersuchungen zählen mit zur Vorbereitung der Sanierung.

Weitere Schritte:

- ▣ Festlegung des Sanierungsgebietes, Sanierungssatzungs-Beschluss.
- ▣ Durchführung der Sanierung mit erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen.

Die Durchführung soll sich auf einen Zeitraum von ca. 10 Jahren erstrecken; sie beginnt mit Inkrafttreten der Sanierungssatzung.

Die Stadt Elze hat für die Abwicklung der Sanierung zwischen zwei Verfahrensmodellen zu entscheiden (§ 142, 4 BauGB).

Zu entscheiden ist zwischen dem vereinfachten und dem umfassenden Sanierungsverfahren.

Beim vereinfachten Verfahren sind die Vorschriften des 3. Abschnittes des BauGB (besondere sanierungsrechtliche Vorschriften gemäß §§ 152 bis 156a BauGB) nicht anzuwenden. Auch kann in der Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB insgesamt, nach § 144 Abs. 1 oder 2 BauGB ausgeschlossen werden.

Beim umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) Anwendung. Das umfassende Verfahren lässt sich insbesondere durch die Anwendung der nachfolgend aufgeführten Vorschriften charakterisieren:

- §§ 144 und 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge,
- § 153 BauGB (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen Kaufpreise, Umlagen),
- § 154 BauGB (Ausgleichsbetrag, des Eigentümers),
- § 155 BauGB (Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen).

Während im Rahmen des vereinfachten Verfahrens Erschließungsbeiträge im Sinne von § 127 Abs. 2 BauGB zu erheben sind, fällt die Erhebung von Erschließungsbeiträgen für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung oder Erneuerung von Erschließungsanlagen im Rahmen des umfassenden Sanierungsverfahrens nicht an.

Die Wahl des Verfahrens ist im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung sinnvollen rechtlichen Instrumenten zu sehen.

Im vorliegenden Fall soll die Sanierung nach Maßgabe des umfassenden klassischen Sanierungsverfahrens erfolgen. Die Wahl zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren der Sanierung steht grundsätzlich nicht im freien Ermessen der Gemeinde. Die Wahl des Verfahrens muss im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumenten beurteilt werden.

Die Gemeinde hat die Anwendung des besonderen Sanierungsrechts auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung voraussichtlich nicht wesentlich erschwert wird. Ein wichtiges Kriterium für das umfassende Verfahren sind die zu erwartenden sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen. Die Wahl, die Sanierung unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften durchzuführen, findet ihre Begründung in der ortsbezogenen städtebaulichen Situation sowie in den hierauf bezogenen Aussagen des im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen vorläufig entwickelten Sanierungskonzeptes. Die hieraus abgeleiteten städtebaulichen Verbesserungen, die einen konkreten Ansatz in der Behebung städtebaulicher Missstände und Funktionsverluste finden, bewirken einen Erneuerungs- und Entwicklungsrahmen, in dessen Folge sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen auf jeden Fall zu erwarten sind. Die Anwendung der bodenpolitischen Konzeption gemäß der §§ 152 bis 156a BauGB ist geboten, um:

- private Investitionen durch unkontrollierte Bodenwertsteigerungen nicht unnötig zu erschweren
- Grundstücke für öffentliche Aufgaben zu einem von der Sanierung unbeeinflussten Bodenwert (A-Wert) kaufen zu können
- Ausgleichsbeträge zur Senkung der unrentablen Sanierungskosten erzielen zu können

Die angestrebte funktionale und städtebauliche Verbesserung lässt sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erwarten, und deshalb ist unter Berücksichtigung der oben dargestellten Rahmenbedingungen die Durchführung der Sanierung im umfassenden Verfahren zu empfehlen. Nur so ist sichergestellt, dass eine zügige Durchführung der Sanierung als Gesamtmaßnahme gewährleistet ist.

Die Anwendung des besonderen Sanierungsrechts sowie die einheitliche Vorbereitung und Durchführung stellen sicher, dass die festgestellten städtebaulichen Missstände beseitigt bzw. abgemindert werden.

Die Ordnungsmaßnahmen erfassen auch voraussichtlich in Einzelfällen Grunderwerb und Bodenordnung. Bei durchgreifenden Baumaßnahmen können sich ggf. Umzüge von Bewohner und Betrieben ergeben. Neben Bau- und Ordnungsmaßnahmen stehen insbesondere auch Umstrukturierungsmaßnahmen und Erschließungsmaßnahmen im öffentlichen Bereich an. Aus diesen Gründen wird die Stadt das vereinfachte Verfahren nicht anwenden. Bodenwertsteigerungen sind nicht auszuschließen.

Somit erfolgt eine Sanierung des künftigen Fördergebietes auf Grundlage der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften gem. §§ 152 ff. BauGB.

Nach erfolgter Programmaufnahme beschließt die Gemeinde gem. § 142 Abs. 3 BauGB die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets als Satzung (Sanierungssatzung). In der Sanierungssatzung wird das Sanierungsgebiet mit „Innenstadt“ bezeichnet. Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung wird zugleich durch Beschluss die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden. Die Stadt Elze wird sich gem. § 157 BauGB ff. eines Sanierungsträgers bedienen, weil die Gemeinde personell die entsprechenden Kapazitäten nicht vorhalten kann.

## **Anlage:**

- **Dokumentation der Denkmalstrukturen im Innenstadtgebiet**
- **TÖB-Stellungnahmen**

## AUSZUG AUS DEM VERZEICHNIS DER BAUDENKMALE

### 1. Gruppendenkmale

- Nr. 01: Bahnhofstraße :Brücke, Damm, Allee, Bachlauf
- Nr. 02: Kriegerdenkmal Bahnhofstraße
- Nr. 03: Wohnhäuser Bahnhofstraße 57 -59
- Nr. 04: Wohnhäuser Bahnhofstraße 42,44,46
- Nr. 05: Bahnhofsanlage, Bahnhofstraße 64, 70  
Wohnhaus Bahnhofstraße 64  
Wasserturm Bahnhofstraße 64  
Nebengebäude Bahnhofstraße70  
Eilguthalle Bahnhofstraße 70  
Güterhalle Bahnhofstraße 70  
Empfangsgebäude Bahnhofstraße 70  
Bahnsteigüberdachung Bahnhofstraße 70
- Nr. 07: Wohnhäuser Dammstr. 2,3,4,5
- Nr. 08: Wohnhaus mit Kellerhaus Enge Straße 2
- Nr. 09: Gutsanlage, Flutstraße 14  
Wohnhaus, Scheune, Park, Wohnhaus  
Wohnhaus, Hauptstraße 53
- Nr. 10: Wohnhäuser, Gartenstraße  
Gartenstraße 7/8, 9/10, 11/12, 16/17  
18/19, 20/21, 23/24, 25/26  
Ställe Gartenstraße 23/24, 25/26
- Nr. 11 Hofanlage Schmiedetorstraße 1  
Wohn-/Wirtschaftsgebäude Schmiedetorstraße
- Nr. 12: Wohn-Geschäftshäuser Hauptstr.  
18,19,20,21
- Nr. 13: Posthof Hauptstraße 22
- Nr. 14: Wohnhäuser , Hauptstraße 33-34  
Wohn-/Wirtschaftsgebäude Hauptstraße 34
- Nr. 15: Wohnhäuser, Hauptstraße 41, 42, 43  
Hofanlage Hauptstraße 43
- Nr. 16: Hofanlage, Hauptstraße 45
- Nr. 17: Wohn- u .Geschäftshaus Hauptstraße  
55  
Wohnhaus Hauptstraße 56
- Nr. 18: Kirche, Rathaus ,Schule,Hauptstr.59-52  
Apotheke Hauptstraße 59  
Kirche, Kirchhof, Kriegerdenkmal, Denkmal  
Hauptstraße 59  
Rathaus Hauptstraße 61  
Schule Hauptstraße 62
- Nr. 19: Hofanlage, Hauptstraße 80
- Nr. 20: Brücke, Wehranlage, Teich Josef-  
Graaff-Straße
- Nr. 22: Wassermühle, Damm, Wehranlage  
Mühlenstraße 14
- Nr. 23: Hofanlage Schmiedetorstraße 2
- Nr. 25: Hofanlage, Schuhstraße 9
- Nr. 27: Parkanlage, Denkmal Stadtpark

## Gruppendenkmale



Wohnhäuser Bahnhofstraße 57 -59



Wohnhäuser Bahnhofstraße 46, 44, 42



Wohnhäuser Dammstr. 2,3,4,5

## Gruppendenkmale

Bahnhofsanlage, Bahnhofstraße 64, 70



Wasserturm Bahnhofstraße 64



Eilguthalle, Güterhalle, Nebengebäude, Empfangsgebäude, Bahnsteigüberdachung Bahnhofstraße 70



Wohnhaus mit Kellerhaus Enge Straße 2

## Gruppendenkmale



Nr. 09: Gutsanlage, Flutstraße 14, Wohnhaus, Scheune, Park, Wohnhaus, Wohnhaus, Hauptstraße 53



Hauptstraße 53

## Gruppendenkmale



Wohnhäuser, Gartenstraße  
Gartenstraße 7/8, 9/10, 11/12, 16/17, 18/19, 20/21, 23/24, 25/26, Ställe Gartenstraße 23/24, 25/26



Hofanlage Schmiedetorstraße 1, Wohn-/Wirtschaftsgebäude Schmiedetorstraße

## Gruppendenkmale



Wohn-Geschäftshäuser Hauptstr. 21,20, 19,18



Nr. 13: Posthof Hauptstraße 22



Nr. 13: Posthof Hauptstraße 22

## Gruppendenkmale



Wohnhäuser , Hauptstraße 33-34, Wohn-/Wirtschaftsgebäude Hauptstraße 34



Hauptstraße Hofanlage Hauptstraße 43, Wohnhäuser 42, 41

## Gruppenkmale



Hofanlage, Hauptstraße 45



Wohn- u. Geschäftshaus Hauptstraße 55, Wohnhaus Hauptstraße 56 (rechts unten)

## Gruppendenkmale



Kirche, Rathaus ,Schule,Hauptstr.59-52 Kirche, Kirchhof, Kriegerdenkmal, Denkmal Hauptstraße 50  
Apotheke Hauptstraße 59, Rathaus Hauptstraße 61, Schule Hauptstraße 62

## Gruppendenkmale



Blick vom Rolandplatz zum Kirchplatz



Denkmal Hauptstraße 59, Schule Hauptstraße 62

## Gruppendenkmale



Hofanlage, Hauptstraße 80



Hofanlage Schmiedetorstraße 2

## Gruppenkmale



Wassermühle, Damm, Wehranlage Mühlenstraße 14



## Gruppendenkmale



Hofanlage, Schuhstraße 9



Parkanlage, Denkmal Stadtpark

## **2. Einzeldenkmale Elze**

Bahnhofstraße 18 Wohnhaus  
Bahnhofstraße 25 Wohn-/Geschäftshaus  
Bahnhofstraße 26 Amtsgericht  
Bahnhofstraße 29/31 Bankgebäude  
Bahnhofstraße 33 Wohnhaus  
Bahnhofstraße 41 Wohnhaus  
Bahnhofstraße 63 Wohnhaus

Diekopfsplatz Brunnen

Hauptstraße 23 Wohn-/Geschäftshaus  
Hauptstraße 24 Wohn-/Geschäftshaus  
Hauptstraße 28 Wohnhaus  
Hauptstraße 29 Wohnhaus  
Hauptstraße 37 Wohnhaus  
Hauptstraße 39 Wohnhaus  
Hauptstraße 46 Wohn-/Geschäftshaus  
Hauptstraße 76 Wohn-/Geschäftshaus

Königsberger Straße 5 Scheune mit Einfriedung

Mühlenstraße 17 Wohnhaus

Osterstraße 14 Wohnhaus

Schmiedetorstraße 7 Wohnhaus  
Schmiedetorstraße 23 Wohnhaus  
Schmiedetorstraße 24 Kirche  
Schmiedetorstraße 32 Tankstelle

Schuhstraße 1 Wohnhaus  
Schuhstraße 2 Wohnhaus

Sedanstraße 14 Gemeindehaus

Wallstraße 10 Wohnhaus  
Wallstraße 13 Wohnhaus

### Einzeldenkmale



Bahnhofstraße 18 Wohnhaus - Bahnhofstraße 25 Wohn-/Geschäftshaus



Bahnhofstraße 33 Wohnhaus - Bahnhofstraße 41 Wohnhaus



Bahnhofstraße 63 Wohnhaus

## Einzeldenkmale



Bahnhofstraße 26 Amtsgericht



Bahnhofstraße 29/31 Bankgebäude

## Einzeldenkmale



Hauptstraße 24 und 23 Wohn-/Geschäftshaus



Hauptstraße 29 und 30 (Whs.)



Hauptstraße 37 Wohnhaus - Hauptstraße 39 Wohnhaus



Hauptstraße 46 Wohn-/Geschäftshaus - Hauptstraße 76 Wohn-/Geschäftshaus



## Einzeldenkmale



Königsberger Straße 5 Scheune mit Einfriedung



Sedanstraße 14 Gemeindehaus



Mühlenstraße 17 Wohnhaus - Osterstraße 14 Wohnhaus

### Einzeldenkmale



Schmiedetorstraße 7 Wohnhaus - Schmiedetorstraße 23 Wohnhaus



Schmiedetorstraße 24 Kirche- Schmiedetorstraße 32 Tankstelle

Schuhstraße 1  
Wohnhaus



## Einzeldenkmale



Schuhstraße 2 Wohnhaus - Wallstraße 13 Wohnhaus



Wallstraße 10 Wohnhaus

## **Anlage:**

- **TÖB-Stellungnahmen**

Postanschrift: Landkreis Hildesheim, 31132 Hildesheim

## Der Landrat

Stadt Elze  
Hauptstraße 61  
  
31008 Elze



bearbeitende Dienststelle:	
FD 302 Bauordnung und Planung	
Diensträume Hildesheim	
Bischof-Janssen-Str. 31	
Auskunft erteilt	Zimmer-Nr.
Herr Homung	464
Vermittlung	Durchwahl
(0 51 21) 309 - 0	(0 51 21) 309 - 4641
Fax-Durchwahl	(0 51 21) 309 - 95 4641
e-Mail	
Marcus.Homung@LandkreisHildesheim.de	

Datum und Zeichen Ihres Schreibens  
FB 2/ Fr 622-43/1 vom 27.02.2009

Mein Zeichen / Mein Schreiben vom  
(302) 61.60.1 - 014-01

Datum  
27.03.2009

### Vorbereitende Untersuchung nach § 139 BauGB für die Innenstadtsanierung der Stadt Elze

Der Landkreis Hildesheim nimmt zu den von ihm zu vertretenden öffentlichen Belangen wie folgt Stellung:

#### 1. Straße und Verkehr

Herr Möhle (☎ - 7631)

Gegen die geplanten vorbereitenden Untersuchungen bestehen aus straßenverkehrsbehördlicher Sicht weder Bedenken noch werden Anregungen vorgetragen. Straßenverkehrsbehördliche Planungen stehen der Untersuchung nicht im Wege. Daraus möglicherweise resultierende Einschränkungen der Widmung von Straßen wären ggf. mit mir abzustimmen.

#### 2. Schule

Herr Bünning (☎ - 3351)

Die Schulanlagen des Landkreises liegen außerhalb des Untersuchungsgebietes. Etwaige schulorganisatorische Maßnahmen würden sich mithin nicht auf die Innenstadtsanierung auswirken.

#### 3. Denkmalschutz

Herr Gorczytza (☎ - 4612)

Im geplanten Gebiet befindet sich nahezu der gesamte Bestand der Baudenkmale der Ortschaft Elze. Es handelt sich um mehr als 100 einzelner Objekte, die sowohl als Einzeldenkmale gem. § 3 Abs.2 NDSchG ausgewiesen sind, oder auch gem. § 3 Abs. 3 NDSchG, als Bestandteile von über 20 Ensembles in der Liste der Kulturdenkmale geführt werden.

#### Allgemeine Sprechzeiten:

Montag	8.30 Uhr - 15.00 Uhr	Fax Hildesheim	(0 51 21) 309 - 2000	Sparkasse Hildesheim	1 614 (BLZ 269 601 30)
Dienstag und Freitag	8.30 Uhr - 12.30 Uhr	Fax Alfeld	(0 51 61) 704 - 235	Postbank Hannover	76 45 - 302 (BLZ 250 100 30)
Mittwoch	geschlossen				
Donnerstag	8.30 Uhr - 16.30 Uhr sowie nach Vereinbarung bis 18.00 Uhr			Internet:	www.LandkreisHildesheim.de

An allen diesen Objekten hat der Denkmalschutz ein Interesse im Sinne der Erhaltung oder ggf. ihrer Besserstellung.

Im Sinne der hier anstehenden Fragestellung, in der es m.E. um die bauliche Umsetzung von nur beschränkt zur Verfügung stehenden Ressourcen handelt rege ich an, sich hauptsächlich der Besserstellung des Straßenraumes der Hauptstraße auf ihrer gesamten Länge zu widmen. Es handelt sich nach wie vor (trotz Ablösung als Durchgangsstraße nach Süden) um diesen öffentlichen Raum, wo sich Elze einem Besucher präsentiert und den ersten Eindruck vom Ort vermittelt. Hier ist hauptsächlich Besserungsbedarf anzumelden. Das Straßenbild ist unruhig, besonders im nördlichen Abschnitt. Zwar ist der ältere Baubestand noch weitgehend komplett erhalten, doch der Zustand der Bausubstanz ist sehr unterschiedlich und es überwiegt der Eindruck, dass die Bausubstanz erhebliche Investitionsrückstände aufweist. Durch Überformungen der Gebäude tritt eine Vielfalt von nicht stilkonformen Fassadenelementen, Ersatzmaterialien, Anhäufungen von Ausstellungs- und Werbeflächen auf, die nicht geeignet sind, dem Betrachter den Eindruck eines homogenen Bildes zu vermitteln. Die Auferlegung eines Sanierungsprogramms halte ich gerade hier für angebracht.

Das übrigens, unabhängig davon, ob es sich um denkmalgeschützte Gebäude handelt oder auch nicht.

Es könnte sich um ein Fassadenprogramm handeln, in dem Fenstererneuerungen und Fassadensanierungen im Vordergrund stehen auch (und gerade) unter dem Aspekt der energetischen Sanierung von Gebäuden. Hiermit meine ich nicht etwa eine massive Aktion zur Verkleidung von Fachwerkfassaden mit Thermohaut, sondern ein intelligentes Vorgehen, indem die Straßenseitigen Fachwerk- und Backsteinfassaden erhalten bleiben. Letzteres gilt besonders für das Ensemble Gartenstraße, mit den charakteristischen Backsteinfassaden.

Aus Sicht der archäologischen Denkmalpflege ist das Planungsvorhaben ohne Bedeutung.

**4. Vorbeugender Brandschutz** **Frau Hümmer (☎ - 4751)**

Gegen die „Innenstadtsanierung Elze“ bestehen in brandschutztechnischer Hinsicht keine Bedenken.

Es wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Innenstadtsanierung darauf geachtet werden muss, dass die Versorgung des Grundschutzes mit ausreichend Löschwasser gem. § 42 Abs. 1 Satz 2 NBauO in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Nr.3 NBrandSchG auf der Grundlage der Tabelle der Technischen Regeln Arbeitsblatt W 405 des DVGW (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.) sichergestellt und die Zuwegung der Feuerwehr gem. §§ 6 Abs. 1 Satz 2 und 20 Abs.1 NBauO i.V.m. §§ 2 und 3 DVNBauO entsprechend DIN 14090 zu den Baugrundstücken gewährleistet ist.

**5. Untere Bodenschutzbehörde** **Herr Grube (☎ - 4221)**

Die Untere Bodenschutzbehörde weist darauf hin, dass sich in dem betreffenden Planbereich diverse Flächen befinden, die im Verzeichnis des Landkreises Hildesheim über Altlastenverdachtsflächen und Altlasten (Altlastenverzeichnis) als Altstandorte bzw. Altablagerungen erfasst sind. Teilweise sind konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten bekannt. Da das Altlastenverzeichnis fortgeschrieben wird, wird von hier empfohlen, bei konkreten Vorhaben, bei denen Erdarbeiten anfallen, jeweils vorab die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

**6. Untere Naturschutzbehörde** **Frau Stübe (☎ - 4081)**

Im Plangebiet befinden sich drei Naturdenkmale:

- HI 162 „Linde“; östlich des Rathauses.

- HI 163 „Buche“; Hildesheimer Straße, Ecke Unterm Borm,
- HI 333 „Blutbuche; Bagnhofstraße 63.

Die Schutzvorschriften sind bei evtl. Maßnahmen im Umfeld der Bäume zu beachten.

**7. Untere Wasserbehörde / Abwasser** **Herr Köhn (☎ - 4181)**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Boden- und/ oder Grundwasserverunreinigungen mit wassergefährdenden Stoffen bekannt sind, deren Herkunft z.T. nicht bekannt sind (z.B. im Bereich des Freibades) bzw. die aus Verhältnismäßigkeitsgründen nicht saniert wurden (z.B. ehem. Chemisch Reinigung Wendrich). Auch auf dem Grundstück der Fa. Graaff sind Boden- bzw. Grundwasserverunreinigungen bekannt.

**8. Kreisentwicklung und Infrastruktur/ Raumordnung** **Herr Poelmann (☎ - 2201)**

Wie auf dem Expertenworkshop am 16.03.2009 vorgetragen, werden zur Stärkung der Innenstadt folgende Maßnahmen für erforderlich gehalten, die im Rahmen der Innenstadtsanierung umgesetzt werden sollten:

- Ausschluss des Einzelhandels innerhalb der Gewerbegebiete gem. 1.6 D 04 des Regionalen Raumordnungsprogramms,
- Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches. Dieses sollte in enger Abstimmung mit der Raumordnung erfolgen.

**9. Städtebau / Planungsrecht** **Herr Hornung (☎ - 4641)**

Die Innenstadt von Elze hängt stark von der erschließenden Achse, der Hauptstraße/ Marktplatz ab. Eine einheitliche Gestaltung und gestalterische Aufwertung des Straßenraumes kann zu einer Attraktivitätssteigerung (auch für den Einzelhandel) und einer verbesserten Nutzung des öffentlichen Raumes führen. Zudem ist die Bahnhofstraße als Verbindung des Bahnhofs mit der Hauptstraße von Bedeutung.

Die vorhandene gemischte Struktur unterschiedlicher Nutzungen ist zu begrüßen und sollte erhalten und gestärkt werden. Für aufgegebene Nutzungen, sowie für brachgefallene Flächen, sollten Nachnutzungskonzepte erstellt werden. Langfristig kann die Bausubstanz nur durch intakte Nutzungen und funktionierende Strukturen erhalten werden. Evtl. vorhandene Konflikte zwischen Wohnen und Gewerbe können durch Bebauungspläne gesteuert werden.

Da im innerstädtischen Raum ein Mangel an Grün- und Freiflächen herrscht, wird angeregt die Grünflächen der rückwärtigen Bereiche für die Wohnnutzungen als attraktive Ruhezone zu erhalten. Eine Schaffung von öffentlichen Grünflächen wäre wünschenswert, möglicherweise wäre die vorhandene Grünfläche zwischen der Bahnhofstraße und der Flutstraße dafür geeignet.

Zu den übrigen von hier zu vertretenden Belangen sind keine Anregungen vorzubringen.

Die überzähligen Exemplare der Planunterlagen sende ich zu meiner Entlastung zurück.

Im Auftrag



Hornung



Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr  
Geschäftsbereich Hannover, Postfach 58 49 - 30058 Hannover



**Niedersächsische Landesbehörde  
für Straßenbau und Verkehr**  
Geschäftsbereich Hannover

Stadt Elze  
Postfach 1353

31003 Elze



Bearbeitet von  
Herrn Kogel

E-Mail  
alfred.kogel@nlsbv-h.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
FB 2/Fr 622-43/1 27.02.2009

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
2112/21200-Elze-Innenstadtsanierung

Durchwahl (05 11) 3 99 36-250 Fax -299 Hannover  
10.03.2009

**Innenstadtsanierung der Stadt Elze, Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 BauGB  
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Anlage:

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Absicht der Stadt Elze zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme für den abgegrenzten Innenstadtbereich, gem den mir vorliegenden Unterlagen, nehme ich zur Kenntnis. Nach Durchsicht der zur Verfügung stehenden Übersichtskarte über das Untersuchungsgebiet bleibt festzustellen, dass von mir zu vertretenden Belange durch Planungen der Stadt Elze nicht betroffen sein werden. Planvorhaben und Maßnahmen des Geschäftsbereiches Hannover der SBV, die sich auf den betroffenen Bereich auswirken könnten, sind im absehbaren Zeitraum nicht vorgesehen.

Aus meiner Sicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die beabsichtigte Festlegung eines Sanierungsgebietes.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrage

  
(Kogel)

Dienstgebäude  
Dorfstraße 17 - 19  
30519 Hannover

Besuchszellen  
Mo. - Do, 9 - 15:30 Uhr  
Fr. 9 - 12:00 Uhr  
Besuche bitte möglichst vereinbaren

Telefon  
(05 11) 3 99 36-0  
Telefax  
(05 11) 3 99 36-2 99

E-Mail  
Poststelle@nlsbv-h.niedersachsen.de  
Internet  
www.strassenbau.niedersachsen.de

E.ON Netz GmbH - Betriebszentrum Lehrte  
Eisenbahnlangsweg 2a · 31275 Lehrte

Stadt Elze  
Postfach 13 53  
31003 Elze



9. März 2009

Lfd. Nr.: 09-006421

**Innenstadtsanierung Elze - Vorbereitende Untersuchung gem. § 141 BauGB  
hier: Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihre Planung berührt keine von uns wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.

Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bitten wir Sie, uns an diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.

Freundliche Grüße

E.ON Netz GmbH

*i.A. Sperling*

*i.A. Babelow*

**E.ON Netz GmbH**  
Betriebszentrum Lehrte  
Leitungen  
Eisenbahnlangsweg 2a  
31275 Lehrte  
www.eon-netz.com

Wolfgang Sperling  
T ( 05 13 2)-88-26 72  
F ( 05 13 2)-88-23 43  
wolfgang.sperling@eon-  
energie.com

Unser Zeichen  
NE-ZL-NLL Spl/Blä

Vorsitzender des  
Aufsichtsrats:  
Dr. Dierk Paskert

Geschäftsführer:  
Martin Fuchs  
(Vorsitzender)  
Dr. Urban Keussen  
Branko Rakidzija  
Dr. Christof Schulte

Sitz: Bayreuth  
Amtsgericht Bayreuth  
HRB 3333



**Bundesagentur für Arbeit**  
Agentur für Arbeit Hildesheim

Agentur für Arbeit Hildesheim, Schützenallee 41b, 31134 Hildesheim

Stadt Elze  
Postfach 1353  
31003 Elze



Ihr Zeichen: FB 2/Fr 622-43/1  
Ihre Nachricht: vom 27.02.09  
Mein Zeichen: 241.H - 5112  
(Bei jeder Antwort bitte angeben)

Name: Frau Buscher  
Durchwahl: 05121 969 642  
Telefax: 05121 969 603  
E-Mail:  
Datum: 05.03.2009

**Innenstadtsanierung Elze**

Sie erhalten:		
<input type="checkbox"/> Fehlanzeige	<input checked="" type="checkbox"/> mit Dank zurück	<input type="checkbox"/> zum Verbleib
Ich bitte um:		
<input checked="" type="checkbox"/> Kenntnisnahme	<input type="checkbox"/> Stellungnahme/Antwort	-fach
<input type="checkbox"/> Erledigung/Veranlassung	<input type="checkbox"/> Rückgabe	
<input type="checkbox"/> Prüfung/Entscheidung	<input type="checkbox"/> Übersendung folgender Unterlagen	
<input type="checkbox"/> Mitteilung über den Sachstand	<input type="checkbox"/>	
Termin:		

Sehr geehrte Damen und Herren,

Anregungen oder Bedenken habe ich zu der o.a. Planung nicht vorzubringen.

Anlage(n)

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Dienstgebäude  
Schützenallee 41b  
31134 Hildesheim

Telefon  
05121 969 0  
Telefax  
  
Internet  
www.arbeitsagentur.de

Bankverbindung  
Kasse der Regionaldirektion  
BBk Hannover  
BLZ 25000000  
Kto.Nr. 25001651  
BIC:  
IBAN:

Öffnungszeiten  
Mo/Di/Mi/Fr 08.00 - 13.00 Uhr  
Do 08.00 - 16.00 Uhr

# Leineverband

Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Der Geschäftsführer

Leineverband, Wallstraße 36, 37154 Northeim



Stadt Elze  
Postfach 13 53

31003 Elze



Auskunft erteilt : Herr Schröder  
Telefon : 0 55 51 / 90 81 56 - 0  
Telefax : 0 55 51 / 90 81 56 - 99  
E-Mail : mail@leineverband.de  
Internet : www.leineverband.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen	Datum
27. Februar 2009/Ha-FB 2/Fr 622-43/1	106/S/bo	17. März 2009

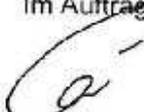
## Innenstadtsanierung Elze – Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

hinsichtlich der vorgesehenen Innenstadtsanierung in Elze können von mir zurzeit keine städtebaulichen Missstände benannt werden.

Sollten von Ihnen konkrete Maßnahmen im Bereich der Gewässer II. Ordnung (Saale einschließlich Riehe und Mühlengraben) vorgesehen werden, bitte ich um erneute Beteiligung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Schröder  
Verbandsingenieur

Überlandwerk Leinetal GmbH · Postfach 1353 · 31023 Gronau, Leine

Stadt Elze  
z.H. Frau Freimann  
Hauptstraße 61  
31008 Elze



Telefon: Vermittlung (05182) 588-0  
Durchwahl (05182) 588-30

Telefax: (05182) 58825 und (05182) 903942  
e-mail: info@uewl.de

Bankkonten:  
Sparkasse Hildesheim (BLZ 25950130) 4007685  
Volksbank Hildesheim eG (BLZ 25990011) 1718923300  
Deutsche Bank Alfeld (BLZ 25971071) 1001460  
Volksbank Alfeld (BLZ 27893760) 300924600  
Dresdner Bank Hildesheim (BLZ 25980027) 950230000  
Commerzbank Alfeld (Leine) (BLZ 25040066) 2415610  
Postbank Hannover (BLZ 25010030) 7154-305

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen

31028 GRONAU, LEINE 18.03.2009  
Am Eltwerk1

H/Ke

**Innenstadtsanierung Elze - Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB;  
Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange**

- Ihr Schreiben vom 02.03.2009, Az.: FB 2/Fr 622-43/1

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Freimann,

im Rahmen der von Ihnen ausgewiesenen Innenstadtsanierung haben wir unsere Energieversorgungsanlagen überprüft. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass aus unserem Aufgabengebiet z.Zt. keine konkreten Ansätze für grundlegende Anlagenplanungen bestehen.

Sollten im Rahmen Ihrer Planungen Oberflächen neu gestaltet werden, so würden wir eventuelle Kabelerneuerungen und -verstärkungen koordinieren.

Mit freundlichen Grüßen

Überlandwerk Leinetal GmbH



Bundespolizeidirektion Hannover

POSTANSCHRIFT

Bundespolizeidirektion Hannover Mückenstraße 30 30163 Hannover

Stadt Elze  
Postfach 1353

31003 Elze



ANSCHRIFT Mückenstraße 30  
30163 Hannover  
TEL +49 (0) 511 67675-0  
FAX +49 (0) 511 67675-1110  
E-MAIL [bpold.hannover@polizei.bund.de](mailto:bpold.hannover@polizei.bund.de)  
INTERNET [www.bundespolizei.de](http://www.bundespolizei.de)

BEARBEITET VON Fr. Mathias

TEL +49 (0) 511 67675-3403

E-MAIL [ira-caroline.mathias@polizei.bund.de](mailto:ira-caroline.mathias@polizei.bund.de)

AZ 14 01 00

DATUM Hannover, 18.03.2009

BETREFF Träger öffentlicher Belange  
HIER Innenstadtsanierung Elze – Vorbereitende Untersuchungen  
BEZUG Ihr Schreiben vom 02.03.2009  
ANLAGEN -1- Vorgang

Sehr geehrte Damen und Herren,

für den Bereich der Bahnanlagen (Bahnsteig / Fahrausweisautomat) ist die **Deutsche Bahn Station & Service AG** und für das Bahnhofsgebäude hier ein private Investor betroffen.

Die Aspekte für die Sanierung können somit nur von diesem getroffen werden.

Um zu gewährleisten, dass keine neuen Gefahrenpunkte entstehen, bitte ich Sie daher, den zuständigen Investor des Bahnhofsgebäudes bzw. die Deutsche Bahn Station und Service AG bezüglich möglicher Gefahrenquellen im Bahnbereich zu kontaktieren.

Zu meiner Entlastung sende ich Ihnen Ihre Unterlagen zurück.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Mathias

**GLL**  
Hannover

GLL Hannover  
Postfach 33 09 · 30033 Hannover

Stadt Elze  
Herrn Pfeiffer  
Postfach 1353  
31003 Elze



**Behörde für Geoinformation,  
Landentwicklung und Liegenschaften  
Hannover**

Amt für Landentwicklung Hannover

Bearbeitet von Frau Gundelach

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
FB 2/Fr 622-43/1

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
3.1 Gundelach  
BB 4 Elze, Bd. 4

Durchwahl (0511) 30245 -  
208

Hannover  
16.03.2009

**Innenstadtsanierung Elze – vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB  
Beteiligung der Behörden/ Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrter Herr Pfeiffer,

zu dem o. g. Vorhaben gebe ich folgenden Hinweis:

Die gleichzeitige Förderung von Projekten im Rahmen der ZILE- und Städtebauförderung ist nach bisheriger Praxis nicht möglich.

Mit freundlichen Grüßen

Dienstgebäude  
Landschaftstraße 7  
30159 Hannover

Besuchszeiten  
Mo.-Fr. 9-12 Uhr  
Besuche bitte  
möglichst vereinbaren

Telefon  
(0511) 30245 - 0  
Telefax  
(0511) 30245 - 5 00

E-Mail  
poststelle@gil-h.niedersachsen.de  
Internet  
<http://www.gil-h.niedersachsen.de>

Überweisung an GLL Hannover  
Konto-Nr. 108 036 767 Nord LB Hannover (BLZ 250 500 00)  
IBAN: DE15 250 500 00 106 036 767  
SWIFT-BIC: NOLA DE 3H

Landwirtschaftskammer Niedersachsen • Postfach 14 61 • 37144 Northeim

Stadt Elze  
Fachbereich 2  
Postfach 1353  
31003 Elze



Bezirksstelle Northeim  
Fachgruppe 2  
Wallestraße 44  
37154 Northeim  
Telefon: 05551 6004-293  
Telefax: 05551 6004-297

Internet: [www.lwk-niedersachsen.de](http://www.lwk-niedersachsen.de)

Bankverbindung  
Landessparkasse zu Oldenburg  
BLZ 280 501 00 | Kto 000-199 4599

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Ansprechpartner   in	Durchwahl	E-Mail	Datum
FB 2/Fr 622-43/1	86/1-HI-Elz-Std-16/09	Herr Bartsch	- 271	<a href="mailto:helmuth.bartsch@lwk-niedersachsen.de">helmuth.bartsch@lwk-niedersachsen.de</a>	27.03.2009

### Innenstadtsanierung Elze – Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB Beteiligung der Behörden/Träger öffentlicher Belange

Sehr geehrte Damen und Herren,

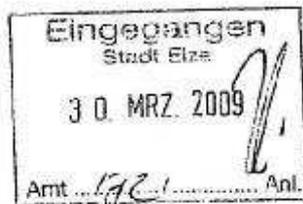
die vorgesehene Maßnahme der Innenstadtsanierung in Elze wird begrüßt. Unserer Kenntnis nach wirtschaften in Elze noch 6 viehlose landwirtschaftliche Betriebe. Die besonderen Belange dieser Betriebswären im Rahmen der Stadtsanierung zu berücksichtigen. Wir regen in diesem Zusammenhang auch an, sich mit den bekannten Landwirten frühzeitig in Verbindung zu setzen.

Für weitere Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Helmuth Bartsch  
Nachhaltige Landnutzung, Ländliche Entwicklung

Stadt Elze  
Fachbereich 2  
Postfach 13 53  
31003 Elze



Frau Neumeyer

☎ 05171 / 956 -269

☎ 05171 / 956 -262

E-Mail: [neumeyer@wasserverband.de](mailto:neumeyer@wasserverband.de)

Datum: 26.03.2009

**Innenstadtsanierung Elze – Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB  
hier: Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

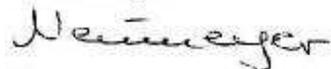
im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen zur Innenstadtsanierung Elze möchten wir Ihnen mitteilen, dass wir im Laufe der kommenden Jahre zahlreiche Erneuerungsmaßnahmen an der Kanalisation durchführen werden.

In den nachfolgend aufgeführten Straßen im Innenstadtbereich von Elze ist eine Erneuerung der Kanalisation geplant:

- ⇒ Sedanstraße / Brandstraße
- ⇒ Regenüberlauf Löwentorstraße / Sehlder Straße
- ⇒ Löwentorstraße
- ⇒ Ziegeleistraße
- ⇒ Bahnhof
- ⇒ Goldener Winkel
- ⇒ Sophienstraße
- ⇒ Heinrich-Nagel-Straße
- ⇒ Sehlder Straße

Sollten Sie Rückfragen haben, steht Ihnen unser Bauleiter Herr Knoop unter der Telefonnummer 05127 / 98 98 -26 jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Neumeyer

Der Wasserverband Peine ist unter anderem Mitglied im AÖW ([www.aew.de](http://www.aew.de)) und der KOWA ([www.kowa-aol.de](http://www.kowa-aol.de))

Unsere Bankverbindungen:

Kreissparkasse Peine BLZ 252 500 01 KTO 75 000 810  
Volksbank Peine BLZ 252 800 10 KTO 101 150 200

Versandanschrift des Verbandes:

Wasserverband Peine  
Horst 6

Tel.-Sammelruf: 0 51 71 / 956-0

Störungstelefon: 0 51 71 / 956-199

Fax Zentrale Peine: 0 51 71 / 956-152



Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie  
Postfach 51 01 53, 30631 Hannover



Landesamt für Bergbau,  
Energie und Geologie

Stadt Elze  
Postfach 1353  
  
31003 Elze



Bearbeitet von K. Hagemann

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

Mein Zeichen (Bei Antwort bitte angeben)

Durchwahl (0511) 643-3351

Hannover, 26.03.2009

FB 2/Fr 622-43/1 - 27.02.2009

L 3.3-30668-09-Ha/Schae

E-Mail: [poststelle@lbeg.niedersachsen.de](mailto:poststelle@lbeg.niedersachsen.de)

## Innenstadtsanierung Elze

### Anlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Fachbereiches **Geologie/Boden** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Der Bereich der Innenstadt von Elze befindet sich im potenziell hochwassergefährdeten Gebiet.

Wir weisen darauf hin, dass für dieses Gebiet beim Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie neue Kartenunterlagen im Maßstab 1:50 000 zum Thema „Geologie und Boden“, sowie darauf basierende Auswertungskarten zu den Themen „Hochwassergefährdung“ (GHK50) und „Baugrund, Ingenieurgeologie“ (IGK50) zur Verfügung stehen. In der Auswertungskarte Hochwassergefährdung werden unter Berücksichtigung von Alter, Beschaffenheit und Entstehungsart geologischer Schichten Flächen ausgewiesen, die in jüngerer geologischer Vergangenheit, d.h. in den letzten 11.500 Jahren, von Überflutungen durch Flusshochwässer betroffen waren. Diese Gebiete sind auch in Zukunft potenziell überflutungsfähig, da sich der natürliche Wasserhaushalt (z.B. Niederschlag, oberirdischer Abfluss) nicht wesentlich verändert hat.

Die Auswertungskarte Baugrund / Ingenieurgeologie enthält u.a. Angaben und Kennwerte zu Setzungsgefahren sowie andere Angaben über die Qualität des Baugrundes aus ingenieur-geologischer Sicht.

Wir empfehlen, diese Karten bei der Neuaufstellung oder Änderung von Planungsunterlagen zur Klärung von allen Fragen zu den Themenkomplexen Geologie, Boden, Rohstoffe, Hochwasserschutz und Baugrund hinzuzuziehen.

Sämtliche o.g. Kartenwerke können beim LBEG über Frau Ulrike Ostmann (Tel.: 0511 – 643 3604) bezogen werden. Weitere Informationen hierzu finden Sie auf der Homepage des LBEG ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de)) unter Produkte & Projekte > Kartenserver.

GEOZENTRUM HANNOVER  
Dienstgebäude  
Alfred-Benz-Haus  
Stiloweg 2  
30655 Hannover

Verkehrsanbindung  
Stadtbehörden 3 bis Lahe,  
Buslinie 127 oder 139 bis Haltestelle  
Pappelwiese/Geozentrum  
Internet  
<http://www.lbeg.niedersachsen.de>

Telefon  
(0511) 643 – 0  
Telefax  
(0511) 643 – 2304  
E-Mail  
[Poststelle@lbeg.niedersachsen.de](mailto:Poststelle@lbeg.niedersachsen.de)

Bankverbindung  
NoroLB (BLZ 250 500 00) Konto 105 022 355  
IBAN: DE 84 2505 0000 0105 0223 95  
SWIFT-BIC: NOLA DE 2H XXX  
Steuernummer beim Finanzamt Hannover Nord: 25/202/29/67  
UStL – ID – Nummer: DE 811289789

Aus Sicht des Fachbereiches **Bauwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

Es gibt keine Hinweise zur Baugrunduntersuchung, die über die Anforderungen gemäß DIN 4020, DIN EN 1997-2 hinausgehen.

Aus Sicht des Fachbereiches **Rohstoffwirtschaft** wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen:

In den Rohstoffsicherungskarten des Landesamtes für Bergbau, Energie und Geologie ist östlich von Elze ein Rohstoffsicherungsgebiet Kies (3824 Ki/32) 1. Ordnung von überregionaler volkswirtschaftlicher Bedeutung ausgewiesen (vgl. Anlage 1). Dieses wurde im Regionalen Raumordnungsprogramm des Landkreises Hildesheim als Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung konkretisiert und ist auch im Landes-Raumordnungsprogramm als Vorranggebiet 213 dargestellt (vgl. Anlage 2).

Wir weisen darauf hin, dass gemäß dem Niedersächsischen Gesetz über Raumordnung und Landesplanung (NROG, 2007) § 3 Abs. 4 **Vorranggebiete** für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind. Andere raumbedeutsame Nutzungen sind in diesen Gebieten auszuschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen, Nutzungen oder Zielen der Raumordnung nicht vereinbar sind. Des Weiteren sollen gemäß LROP Teil II (Verordnung, 2008) Abschnitt 3.2.2. Ziffer 01, Satz 7 abbauwürdige Lagerstätten planungsrechtlich von entgegenstehenden Nutzungen frei gehalten werden.

Bei den Planungen müssen die Belange der Rohstoffsicherung und des Bodenabbaus berücksichtigt werden. Informationen zu geplanten und genehmigten Bodenabbauflächen liegen dem Landkreis vor.

Die Rohstoffsicherungskarte (RSK) von Niedersachsen ist kostenlos über den Link [www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) -Kartenserver- Rohstoffkarten und über den Web Map Service (WMS) als Internetkartendienst ([www.lbeg.niedersachsen.de](http://www.lbeg.niedersachsen.de) -Kartenserver- Web Map Services - Rohstoffkarten) einzusehen.

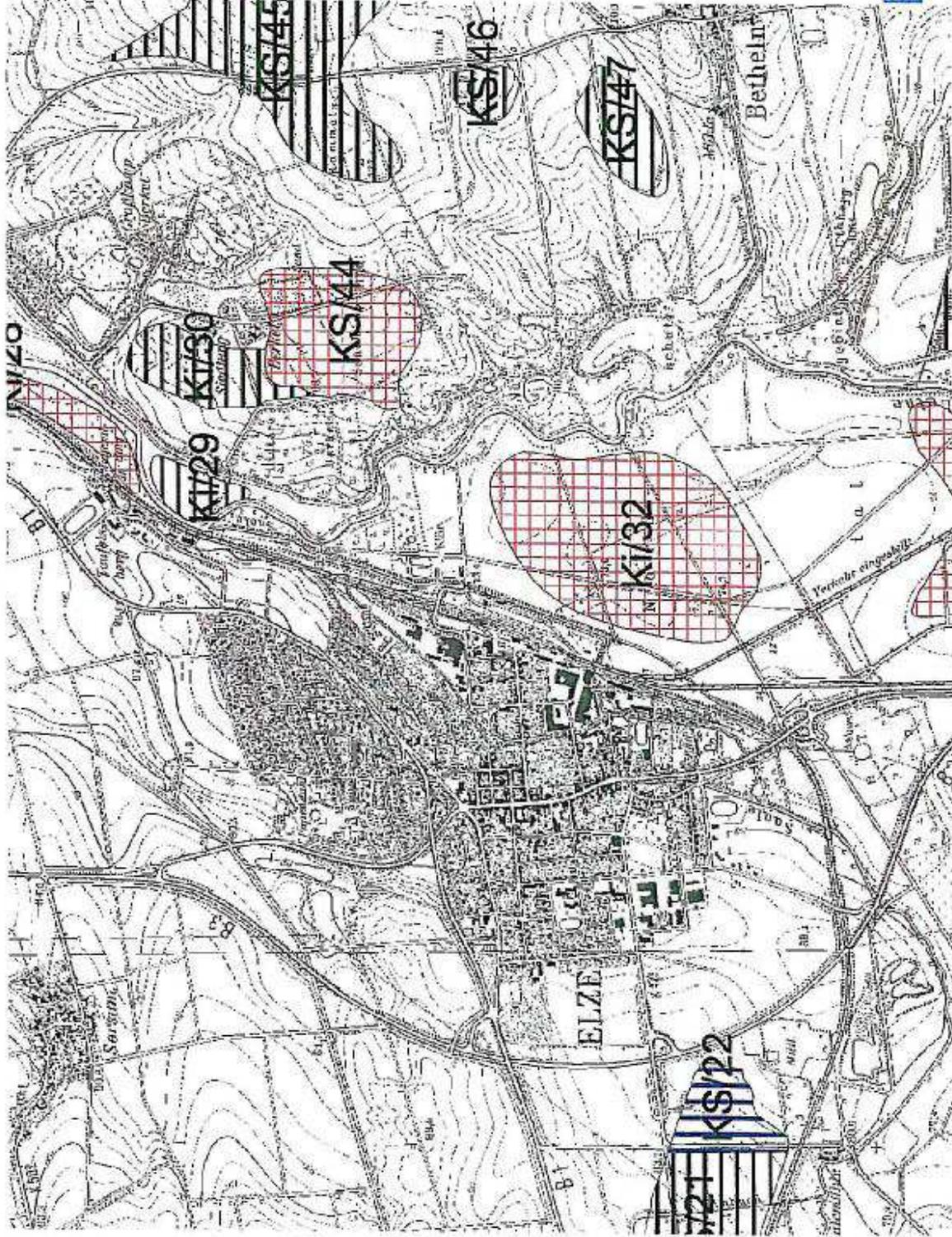
Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrage



(K. Hagemann)

# Ausschnitt aus der Rohstoffversicherungskarte 3824



## Legende

- Rohstoffversicherung  
 1. Ordnung  
 2. Ordnung  
 Rohstoffgebiet  
 KI = Kies  
 KS = Kiessand



Landesamt für  
 Bergbau, Energie  
 und Geologie

GEOZENTRUM HANNOVER

L3.1 - 2009

2000 Meter

1000

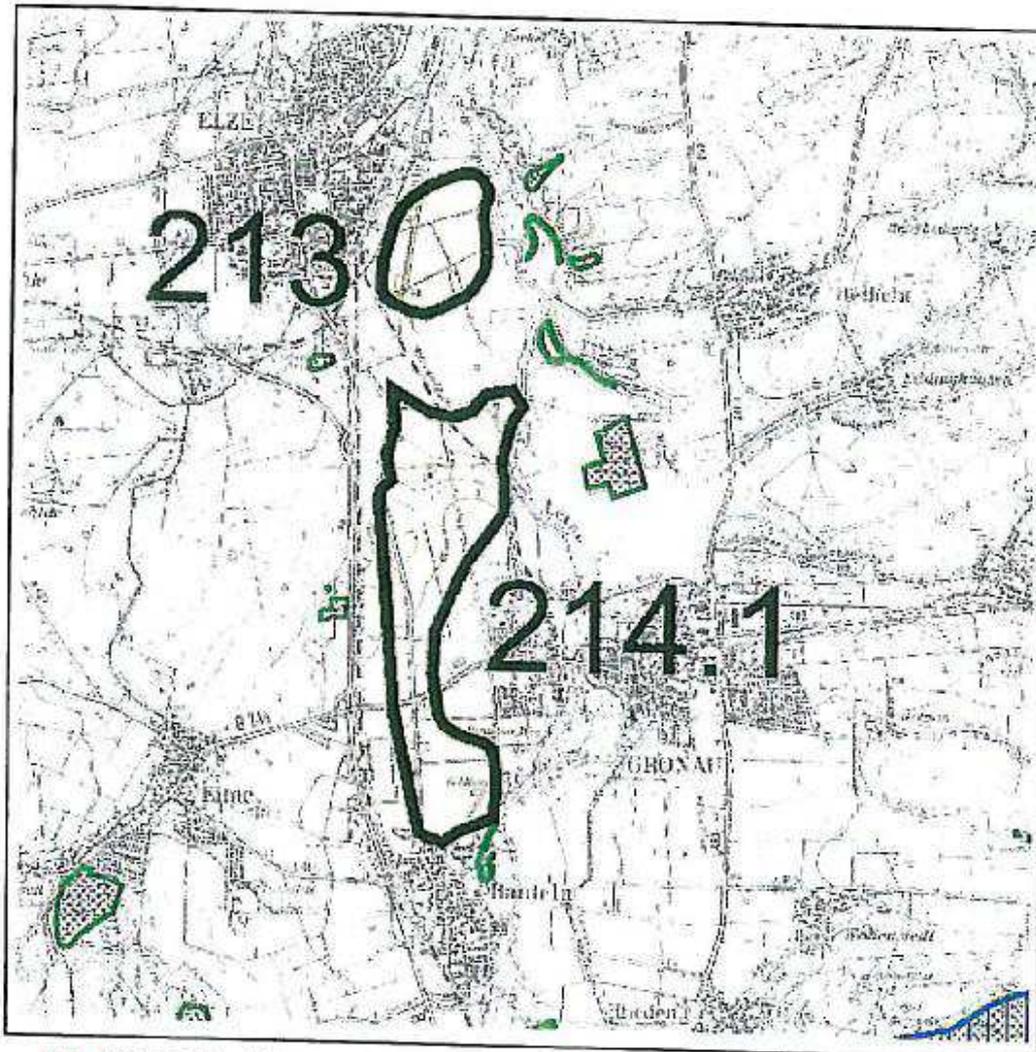
0

1000

# Erläuterungskarte zum Vorranggebiet für Rohstoffgewinnung

[Legende einblenden](#)

[Zurück](#)



 Niedersächsisches Ministerium für den ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

0 2 km



**Harzwasserwerke**

*herrlich reiches Wasser*

Harzwasserwerke GmbH • Postfach 10 06 53 • 31106 Hildesheim

Nikolaistraße 8  
31137 Hildesheim  
Telefon: 05121 404-0  
Telefax: 05121 404-220

Stadt Elze  
Postfach 13 53  
31003 Elze



Liegenschaften und Vermessung  
Gesprächspartner: Herr Sandvoß  
Durchwahl Tel.: 05121 404-171  
Durchwahl Fax: 05121 404-220  
sandvo@s@harzwasserwerke.de

Unser Zeichen: LV sv-je

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom

FB 2/Fr 622-43/1 vom 27.02.2009/Ha

Vorgangsnummer

HWW 72/2009

Datum

05.03.2009

### **Innenstadtsanierung Elze – Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB Beteiligung Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Harzwasserwerke GmbH betreibt im Planbereich keine Trinkwasserleitungen. Anlagen und Planungsabsichten der Harzwasserwerke GmbH sind von der oben genannten Maßnahme nicht betroffen.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Harzwasserwerke GmbH

  
Ullrich Britz

  
Peter Sandvoß

E.ON Avacon AG · Jacobistraße 3 · 31157 Sarstedt

Stadt Elze  
Fachbereich 2  
Hauptstraße 61  
31008 Elze



E.ON Avacon AG  
Sarstedt  
Jacobistraße 3  
31157 Sarstedt  
www.eon-avacon.com

Carsten Hartig  
T 0 50 66-83-3 65 96  
F 0 50 66-83-83 65 96  
carsten.hartig@eon-avacon.com

25. März 2009

**Innenstadtsanierung Elze – Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB**

Schr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Innenstadtsanierung haben wir keine Einwände.

Jedoch bitten wir Sie, in der Begründung zur Innenstadtsanierung aufzunehmen, dass die geplanten und vorhandenen Bauten von uns mit Erdgas versorgt werden können. Notwendige Maßnahmen können von unserer Seite erst benannt werden, wenn die Art und der Umfang Ihrer Maßnahmen fest steht. Hierzu kann nur eine Einzelfallbetrachtung durchgeführt werden.

Sobald der Umfang Ihrer Maßnahmen fest steht, bitten wir um rechtzeitige Benachrichtigung.

Bei Tiefbauarbeiten sind die aktuellen Bestandspläne schriftlich in unseren Betrieb Sarstedt anzufordern.

Ansprechpartner Leitungsauskuft: Herr Kromer  
Jacobistr. 3  
31157 Sarstedt  
Tel.: 0 50 66 / 83 – 3 24 82

Soweit in der Innenstadtsanierung die Erschließung von Grundstücken durch Privatwege vorgesehen ist, bitten wir vor Veräußerung der Wege an die Anlieger um Eintragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten zum Schutz der von uns vorgesehenen bzw. betriebenen Versorgungseinrichtungen.

Wir teilen Ihnen mit, dass der Schutz und Bestand unserer Versorgungsleitungen gewährleistet sein muss.

Freundliche Grüße

i. V.  
Hans-Otto Engelking

i. A. Carsten Hartig

Vorsitzender des  
Aufsichtsrats:  
Hartmut Geldmacher

Vorstand:  
Michael Sönke  
(Vorsitzender)  
Peter Hecker  
Matthias Herzog

Sitz: Helmstadt  
Amtsgericht Braunschweig  
HRB 100769



Behörde für Geoinformation, Landentwicklung  
und Liegenschaften Hameln  
Dezernat 4

G.L.L. Hameln, Dezernat 4  
Langelinienwall 26, 31134 Hildesheim

Stadt Elze  
- Fachbereich 2 -

Hauptstraße 61  
31008 Elze



Bearbeitet von Uwe Strauß

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom  
FB 2/ FR 622-43/1

Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)  
21130-Elze

Durchwahl 05121 / 164 - 321 Hildesheim  
Telefax 05121 / 164 - 300 30.03.2009  
E-Mail uwe.strauss@gll-hm.niedersachsen.de

### Innenstadtsanierung Elze – Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB Hier: Unsere Stellungnahme gemäß § 139 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
im Zuge unserer Stellungnahme, möchten ich anregen, dass es im Rahmen der städtebaulichen Sanierung wirtschaftlich und verfahrenstechnisch sinnvoll ist, die bodenordnerischen Instrumente der **Umlegung nach § 45 BauGB** oder die **vereinfachte Umlegung nach § 80 BauGB** anzuwenden.

Generelles Ziel der o. a. Verfahren nach BauGB ist die Anpassung der Eigentums- und Besitzverhältnisse an neue städtebauliche Planungen. Gerade in Innenstadtbereichen stehen häufig alte und gewachsene Grundstücksstrukturen und Interessen einer neuen nachhaltigen Innenstadt- und Quartiersentwicklung entgegen. Mit den Instrumenten der städtebaulichen Umlegung können diese Hindernisse durch einen gerechten und hoheitlich geführten Interessenausgleich, den diese Verfahren darstellen, überwunden werden. Hierbei sind auch Interessenkonflikte zwischen einzelnen Beteiligten bzw. Eigentümern und der Stadt lösbar, stellen aber bspw. gegenüber der Enteignung den geringstmöglichen Eingriff in das Eigentum dar.

Im Allgemeinen handelt es sich um Grundstückstauschverfahren, denen es gelingt, private und öffentliche Interessen aller Beteiligten zielführend zu bündeln und in den allermeisten Fällen gerecht zu werden.

Ich stehe Ihnen gerne für weitere und vertiefende Erläuterungen – auch anhand von konkreten Beispielen ihrerseits – bezüglich Anwendungsvoraussetzungen, Verfahrensmodalitäten, etc. zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Uwe Strauß

Dienstgebäude  
Langelinienwall 26  
31134 Hildesheim

Öffnungszeiten  
Mo.-Fr. 8.00-12.00 und  
nach Vereinbarung

Telefon  
05121 164-03  
Telefax  
05121 164-320

Bankverbindung  
Konto-Nr. 150153236 NORD/LB (BLZ 25050000)  
DE93 2505 0000 1501 5323 6 (BIC NOLADE2H)  
Steuernummer 22/200/13290  
E-Mail: Katasteramt-Hil@gll-hm.niedersachsen.de

# Wehrbereichsverwaltung Nord

---

III 4 – Az 45-60-00 (042)  
(Bitte bei Antwort Aktenzeichen angeben)

Hannover, 30.03.2009

Wehrbereichsverwaltung Nord · Postfach 163 · 30001 Hannover

☎ 0511/284-0  
Durchwahl: 284 – 4471/3707  
Bw-Fernwahl: 2200-  
Fax: - 4378

Stadt Elze  
Postfach 13 53  
31003 Elze



**Betr.:** Innenstadtsanierung Elze – Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB  
**Bezug:** Ihr Schreiben – FB 2/Fr 622-43/1 – vom 27.02-2009

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das o.a. Planungsvorhaben bestehen keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Runtze

Dienstgebäude:  
Hannover: Hans-Böckler-Allee 16, 30173 Hannover  
Außenstelle: Kiel: Feldstraße 234, 24106 Kiel

Dienststunden (Kerazeiten):  
montags bis donnerstags 8:45 - 15:00 Uhr,  
freitags 8:45 - 14:00 Uhr



NLWKN - Betriebsstelle Hannover - Hildesheim -  
Postfach 10 10 52 - 31110 Hildesheim



**Niedersachsen**

Niedersächsischer Landesbetrieb für  
Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz  
- Betriebsstelle Hannover - Hildesheim -

Stadt Elze  
Frau Freimann  
Postfach 1353  
31003 Elze



Dienstgebäude:

- 31135 Hildesheim, An der Schaafake 37  
 30453 Hannover, Göttinger Chaussee 76  
 30449 Hannover, Göttinger Straße 14

Bearbeitet von: Birgit Palandt  
e-mail: Birgit.Palandt@nlwkn-h.niedersachsen.de

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen (Bei Antwort angeben)	Durchwahl	Ort, Datum,
FB 2/Fr 622-43/1, 27.02.2009	21101-04-06	126	Hildesheim, den 26.03.09

**Innenstadtsanierung Elze – Vorbereitende Untersuchung gem. § 141 BauGB  
Beteiligung der Behörden / Träger öffentlicher Belange**

Sehr geehrte Frau Freimann,

der NLWKN, Betriebsstelle Hildesheim / Hannover bezieht sich in seiner Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange grundsätzlich nur auf:

- Landeseigene Anlagen an Gewässern
- Messeinrichtungen der Betriebsstelle Hildesheim / Hannover (Grundwasser, Pegel, Gütestation)
- Überschwemmungs- und Wasserschutzgebiete nach ZustVO-NWG (Nds. GVBl. Nr. 38/2004, S.550)
- Wasserrechtsverfahren in Zuständigkeit des NLWKN, Betriebsstelle Hildesheim / Hannover

In diesem Fall ist der NLWKN, Betriebsstelle Hildesheim / Hannover durch die geplante Maßnahme nicht betroffen.

Mit freundlichem Gruß

Palandt  
Bearbeiterin

Dienstgebäude Hildesheim  
☎ 05 12 11 / 509-0  
☎ 05 12 11 / 509-195  
✉ poststelle@nlwkn-h.niedersachsen.de

Dienstgebäude Hannover-Göttinger Chaussee 76  
☎ 05 11/ 3034-0 ☎ 05 11/ 3034-3501  
Dienstgebäude Hannover – Göttinger Str.14  
☎ 0511- 4446-0 ☎ 0511 – 4446-470  
poststelle@nlwkn-h.niedersachsen.de

Norddeutsche Landesbank  
Bankleitzahl 250 500 00  
Konto-Nr.: 101 404 515  
UST-Ident-Nr. DE 186 57 1852  
Innenstadtsanierung Elze, 4(1)

DB Services Immobilien GmbH • Georgstraße 2 • 30159 Hannover

Stadt Elze  
Fachbereich 2  
Frau Freimann  
Hauptstr. 61  
31008 Elze



DB Services Immobilien GmbH  
Immobilienbüro Hannover  
Georgstraße 2  
30159 Hannover  
www.db.de/dbsimm

☐ Steintor: Linie 4, 5, 6, 11  
⊙ Steintor: Linie 10, 17  
Im Auftrag und auf Rechnung der  
DB Netz AG – Niederlassung Nord

Klaus Peter Gümmer  
Telefon 0511 286-6771  
Telefax 0511 286-6792  
klaus-peter.guemmer@bahn.de  
Zeichen FRI-Han-I-GÜ  
Bitte angeben: TÖB-HAN-08-3106

31.03.2009

Ihr Zeichen: FB 2/Fr 622-43/1

Ihr Schreiben vom 01.03.2009

**Innenstadtsanierung Elze. Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB**  
hier: Beteiligung gemäß § 141 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Sehr geehrte Frau Freimann,

aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Innenstadt-  
sanierung wenn die nachfolgenden Punkte beachtet werden.

- Wenn Flächen der DB AG überplant werden sollen bitten um Beteiligung mit aussagefähigen Planunterlagen und Katasterangaben.
- Bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte ist nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderliche (Schall-) Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der DB Netz AG aufzuerlegen.
- Geplante Bepflanzungen in der Nähe der Bahn sind mit der DB AG gesondert abzustimmen. Das Merkblatt - Bepflanzungen an Bahnstrecken - ist hierbei zu beachten. Dieses Merkblatt kann - bei Bedarf - bei der DB Netz AG abgefordert werden.
- Für nicht eingehaltene Grenzabstände, die nicht dem Bestandsschutz unterliegen ist ein kostenpflichtiger Gestaltungsvertrag mit der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Hamburg, Museumstraße 39, 22765 Hamburg abzuschließen. Hierzu ist ein Abstandsflächenplan vorzulegen.



DB Services Immobilien GmbH  
Sitz der Gesellschaft: Berlin  
Registriergericht:  
Berlin-Charlottenburg  
HRB 96 570

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Diethelm Sack

Geschäftsführer:  
Torsten Thiele  
(Vorsitzender)  
Bodo Bonifer  
Matthias Klekebusch

DB Services Immobilien GmbH - Georgstraße 2 • 30159 Hannover

Stadt Elze  
Fachbereich 2  
Frau Freimann  
Hauptstr. 61  
31008 Elze



DB Services Immobilien GmbH  
Immobilienbüro Hannover  
Georgstraße 2  
30159 Hannover  
www.db.de/dbsimm

U Steintor: Linie 4, 5, 6, 11  
S Steintor: Linie 10, 17  
Im Auftrag und auf Rechnung der  
DB Netz AG – Niederlassung Nord

Klaus Peter Gümmer  
Telefon 0511 286-6771  
Telefax 0511 286-6792  
klaus-peter.guemmer@bahn.de  
Zeichen FRI-Han-I-Gü  
Bitte angeben: TÖB-HAN-08-3106

Ihr Zeichen: FB 2/Fr 622-43/1

Ihr Schreiben vom 01.03.2009

31.03.2009

**Innenstadtsanierung Elze. Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB**  
hier: Beteiligung gemäß § 141 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Sehr geehrte Frau Freimann,

aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Innenstadt-  
sanierung wenn die nachfolgenden Punkte beachtet werden.

- Wenn Flächen der DB AG überplant werden sollen bitten um Beteiligung mit aussagefähigen Planunterlagen und Katasterangaben.
- Bei der Schaffung neuer Nutzungs- und Baurechte ist nach dem Prioritätsgrundsatz auf bestehende Rechte Rücksicht zu nehmen und eventuell erforderliche (Schall-) Schutzmaßnahmen sind dem Planungsträger der neu hinzukommenden Nutzung und nicht der DB Netz AG aufzuerlegen.
- Geplante Bepflanzungen in der Nähe der Bahn sind mit der DB AG gesondert abzustimmen. Das Merkblatt - Bepflanzungen an Bahnstrecken - ist hierbei zu beachten. Dieses Merkblatt kann - bei Bedarf - bei der DB Netz AG abgefordert werden.
- Für nicht eingehaltene Grenzabstände, die nicht dem Bestandsschutz unterliegen ist ein kostenpflichtiger Gestattungsvertrag mit der DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung Hamburg, Museumstraße 39, 22765 Hamburg abzuschließen. Hierzu ist ein Abstandsflächenplan vorzulegen.