

Begründung zur Sanierungssatzung „Löhne Innenstadt“

1. Anlass

Das Zentrum von Löhne hat aktuell keine große Strahlkraft. Städtebauliche Mängel und gestalterische Defizite schwächen die Anziehungskraft der Innenstadt, obwohl Potentiale vorhanden sind. Diesbezüglich ist insbesondere die Lagequalität direkt am Landschaftsraum der Werre zu benennen oder der wichtige Identifikationsort Bahnhof für die Löhner Bevölkerung und als Verkehrsknotenpunkt. Die Werre ist derzeit kaum zugänglich und erlebbar. Das Bahnhofsgebäude steht überwiegend leer und wird von zahlreichen Nutzern als Angstraum wahrgenommen. Zudem befinden sich entlang der Bündler und Oeynhausener Straße erhebliche Leerstände im weiteren Immobilienbestand, kombiniert mit stadtgestalterischen Mängeln.

Anlässlich dieser Handlungsbedarfe hat die Stadt Löhne ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK bzw. Innenstadtkonzept) für die Innenstadt erstellen lassen. Mit dem Konzept werden inhaltliche und räumliche Schwerpunkte für die Sanierungsmaßnahme aus den vorhandenen Missständen abgeleitet. Zur Verwirklichung der geplanten städtebaulichen Maßnahmen soll die Innenstadt in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen werden. Voraussetzung hierfür ist die Ausweisung eines Sanierungsgebiets mit einer Sanierungssatzung gemäß § 142 BauGB. Nachfolgend wird die Sanierungssatzung begründet.

2. Städtebauliche Missstände

Die Untersuchungen im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts umfassten die Betrachtung von städtebaulichen Missständen im Untersuchungsgebiet (vgl. § 136 BauGB). Solche Missstände beziehen sich auf die Wohn- und Arbeitsverhältnisse einerseits und die Funktionsfähigkeit der Innenstadt andererseits. In der Innenstadt wurden folgende Missstände festgestellt:

- Fehlende Gestaltqualität des öffentlichen Raums, insbesondere der Lübbecker Straße mit ihrer Versorgungsfunktion, und im Bereich der Königsbrücke als Torsituation in die Innenstadt von südlicher und östlicher Richtung
- Stark eingeschränkte Nutzbarkeit von Grünflächen mit fehlenden Fußwegeverbindungen, insbesondere entlang der Werre, sowie fehlende Sichtbeziehungen zwischen Innenstadt und Fluss
- Leerstände und mindergenutzte Gebäude, insbesondere an der Bündler und Oeynhausener Straße, die ein stark negatives Erscheinungsbild erzeugen sowie die Funktionsfähigkeit der Innenstadt als Wohn-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsstandort beeinträchtigen
- Energetische Mängel bei Immobilien zum Wohnen und Arbeiten sowie Infrastruktureinrichtungen wie z. B. dem Bahnhof oder dem ehemaligen Jugendamt unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Klimaschutz
- Mangelnde bauliche und gestalterische Qualität der Gebäude

3. Mitwirkungsbereitschaft der Gebäudeeigentümer

Immobilieeigentümer, insbesondere nichtinstitutionelle Einzeleigentümer, weisen einen geringen Organisations- und Professionalisierungsgrad auf. Die Informations- und Interessenlagen der einzelnen Eigentümer weichen in der Regel stark voneinander ab. Ihr Verhalten und ihre Bereitschaft zur Mitwirkung an Maßnahmen sind insbesondere von der wirtschaftlichen Situation und den persönlichen Lebensumständen abhängig. Mit den im Rahmen der Städtebauförderung vorgesehenen Zuwendungen für den privaten Gebäudebestand und der erhöhten steuerlichen Abschreibung über die Ausweisung eines Sanierungsgebiets erhalten die Immobilieneigentümer geeignete Anreize zur Investition. Bei den Öffentlichkeitsveranstaltungen wurden keine wesentlichen Bedenken gegen die Sanierungsmaßnahme geäußert.

4. Öffentliches Interesse

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen gemäß § 136 BauGB sind Gesamtmaßnahmen, die gegenüber sonstigen städtebaulichen Maßnahmen (einzelne Vorhaben) besonders zur Lösung von städtebaulichen Problemen in Gebieten mit einem qualifizierten städtebaulichen Handlungsbedarf bestimmt sind (Gebietsbezug). Die Problemlage und städtebaulichen Missstände in der Innenstadt von Löhne erfordern mehrere Maßnahmen, insbesondere im öffentlichen Raum und im Gebäudebestand. Ohne die Ausweisung des Sanierungsgebiets ist kein ausreichender Impuls für die Aufwertung der Innenstadt zu erwarten. Die durchgeführten Veranstaltungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit haben ein erhebliches Interesse an der Sanierungsmaßnahme erkennen lassen.

5. Sanierungsziele

Folgende Sanierungsziele werden festgelegt:

- Verbesserung der Qualitäten der Innenstadt
- Wiederbelebung und Modernisierung des Bahnhofsgebäudes
- Aufwertung des öffentlichen Raums im Hinblick auf Attraktivität und Barrierefreiheit
- Integration der Werre in die Innenstadt
- Weiterentwicklung der ökonomischen Vielfalt von Handel, Gastronomie und Dienstleistungen durch Anpassung der Gebäudesubstanz
- Förderung des innerstädtischen Wohnens und Arbeitens durch Anpassung der Gebäudesubstanz
- Behebung der Leerstände im Gebäudebestand sowie stadtgestalterisch wertvolle Fassadengestaltung
- Stärkung einer zukunftsgerichteten Mobilität

6. Geplante Maßnahmen im Sanierungsgebiet

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele sind auf Basis des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts folgende Maßnahmen im Sanierungsgebiet geplant:

Vorbereitungs- und Begleitungsmaßnahmen

- Innenstadtkonzept (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept - ISEK)
- Strukturkonzept Gemeinbedarfseinrichtungen
- Öffentlichkeitsarbeit und -beteiligung
- Verfügungsfonds
- Innenstadtmanagement

Maßnahmen am Bahnhof

- Bausubstanz- und Raumkonzept Bahnhofsgebäude
- Wettbewerb zur Umsetzung des Nutzungskonzeptes Bahnhofsgebäude
- Modernisierung und Instandsetzung Bahnhofsgebäude (Teilflächen) durch priv. Eigentümer
- Modernisierung Bahnhofsgebäude (Teilflächen) zur öffentlichen Nutzung
- Modernisierung Bahnhofsanlage
- Radstation im Bahnhof (Bünder Straße)
- Park&Ride-Anlagen im Bereich Straße Zur Werretalhalle
- Radschnellweg OWL (Bünder / Oeynhausener Straße)

Maßnahmen in der Innenstadt

- Städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb Alte Innenstadtachse Lübbecker Straße
- Herstellung Barrierefreiheit und Stärkung Aufenthaltsqualität Alte Innenstadtachse

Maßnahmen an der Werre

- Rahmenplanung zur städtebaulichen Einbindung der Werre
- Herstellung Aufenthaltsort und Sichtbeziehung zur Werre auf Höhe des Festplatzes
- Schaffung Aufenthaltsfläche im Bereich des Jugendzentrums
- Schaffung Erholungsfreiraum mit hoher Aufenthaltsqualität und Rückbau Technikgebäude östlich Werretalhalle
- Schaffung öffentlicher Parkanlage südlich der Werre
- Schaffung Fußwegeverbindung zwischen Werretalhalle, Kronprinzenbrücke und Bürgerwald
- Schaffung Erholungsfreiraum mit hoher Aufenthaltsqualität im Bereich Schützenbrücke

Sanierungs-, Hoch-, Rückbau- und Neuordnungsmaßnahmen

- Modernisierung und Instandsetzung privater Immobilien
- Profilierung und Standortaufwertung privater Immobilien
- Rückbau Gebäude durch Private
- Städtebauliche Neuordnung/Umnutzung Grundschule Löhne-Bahnhof
- Wohnbauentwicklung an Bünder Straße / Schützenstraße
- Errichtung Ärztehaus an Lübbecker Straße / Alte Bünder Straße
- Schließung Baulücke an Lübbecker Straße
- Wohnbauentwicklung Sportfeld Bereich Schützenstraße
- Städtebauliche Neuordnung/Instandsetzung/Modernisierung/Rückbau Brückenkopfbereiche Königsbrücke
- Wohnbauentwicklung im Bereich von Tennishalle und -plätzen (Werrestraße) sowie Ersatzanlage
- Langfristige Optimierung / Neuordnung Festplatz

Kosten sowie Maßnahmenträger sind der Maßnahmentabelle im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept zu entnehmen.

7. Sanierungsverfahren

Auf Basis der erfolgten Analyse liegen die Voraussetzungen zur Ausweisung eines Sanierungsgebiets im vereinfachten Verfahren vor. Die beschriebenen städtebaulichen Missstände können aufgrund ihrer Vielzahl und der Auswirkungen auf das Gesamtgebiet nur mit einer auf mehrere Jahre angelegten Sanierungsmaßnahme behoben werden. Die erforderliche planmäßige und zügige Umsetzung erfordert den Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums gemäß §§ 136 ff BauGB. Um die öffentlichen Eingriffe auf ein Minimum zu beschränken, wird hierbei das vereinfachte Sanierungsverfahren angewendet. Das besondere städtebauliche Instrumentarium des umfassenden Sanierungsverfahrens (Preislimitierung beim Grunderwerb, Genehmigungsvorbehalte im Grundbuch, Erhebung von Ausgleichsbeträgen) ist zur Behebung der städtebaulichen Missstände nicht erforderlich.