

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Betrifft:
Sanierungsgebiet "ehemalige Standortverwaltung" - Rahmenplan

Beratungsfolge:

Top	Öffentl. Status	Sitzungs- datum	Gremium
	Ö	08.10.2012	Ausschuss für Bauen und Stadtentwicklung
	N	16.10.2012	Verwaltungsausschuss
	Ö	15.11.2012	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Das Sanierungsgebiet „ehemaliges SToV-Gelände“ wurde im Februar 2008 durch Ratsbeschluss förmlich festgelegt. Im selben Jahr erfolgte die Aufnahme des Sanierungsvorhabens in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau West“.

Als Bestandteil der Sanierungskonzeption wurde im Jahr 2007 das Stadtentwicklungskonzept für das Sanierungsgebiet durch den Rat beschlossen. Die Sanierungskonzeption wurde mit der Beschlussfassung über den Bebauungsplan Nr. 135 Meisterweg und im Rahmenplan konkretisiert. Der Rahmenplan beschreibt als Instrument der Entwicklungsplanung vorhandene Strukturen sowie Sanierungsziele. Er ist Grundlage für die Umsetzung von mittel- bis langfristig gewünschten Entwicklungen. In seiner Funktion als Handlungskonzept stellt er für die Förderstellen bei der Entscheidung über die jährliche Programmfortsetzung der Sanierungsmaßnahme „ehemaliges StoV-Gelände“ eine wichtige Beurteilungsgrundlage dar.

In den Jahren 2008 bis heute konnten durch die Verwendung von Fördergeldern und städtischen Mitteln bereits eine Vielzahl von Maßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen STOV umgesetzt werden. Gleichzeitig wurde weiterer Entwicklungsbedarf deutlich, so dass die bereits umgesetzten Maßnahmen sowie die für die Zukunft vorgesehenen Sanierungsvorhaben in den Rahmenplan aufzunehmen sind und aktualisiert werden müssen.

Mit der Fortschreibung des Rahmenplanes wurde das Büro „Gruppe Freiraumplanung“, Ingenieur Thomas Ostermeyer, Langenhagen, beauftragt.

Der Rahmenplan besteht aus verschiedenen Planunterlagen, der Kosten- und Finanzierungsübersicht und einem textlichen Teil. Dieser enthält Aussagen zur

Gebietsabgrenzung und den wesentlichen Sanierungszielen.

Aus dem städtischen Entwicklungskonzept StoV konnten für das Gebiet folgende Ziele abgeleitet werden:

- Anpassung der Gebäude- und Siedlungsstruktur an die Erfordernisse der Entwicklung von Bevölkerung und Wirtschaft
- Schaffung von Arbeitsplätzen im sekundären und tertiären Sektor (Dienstleistung, Büros, Gewerbe)
- Imageverbesserung und Attraktivitätssteigerung des Gebiets und der angrenzenden Stadtviertel
- Stärkung des Standortes Innenstadt und Verbesserung der Wirtschaftsstruktur durch Erschließung innenstadt- und bahnhofsnahe Standorte für Arbeitsplätze im sekundären und tertiären Bereich
- Umnutzung und Rückbau von nicht mehr bedarfsgerechten baulichen Anlagen
- Schutz von erhaltenswerten Altbaubeständen

Diese Ziele fanden im Rahmenplan 2009 ihre Konkretisierung.

Ziele des Rahmenplans 2009:

- Aufhebung der stadträumlichen Insellage durch Vernetzung der Freiräume und der Wegebeziehung mit dem Umfeld
- Erhalt prägender Gebietscharakteristik mit Speichergebäuden, ehemaliger Bäckerei und Gleisanlagen
- Entwicklung von erleb- und nutzbaren Freiräumen
- Schaffung eines lebendigen, vielfältigen Quartiers mit eigener Identität
- Schaffung von Ansiedlungsflächen für Gemeinbedarfseinrichtungen
- Lärmschutz durch die Ansiedlung lärmunempfindlicher Nutzungen entlang der Bahnlinie
- Reintegration von Arbeitsplätzen für behinderte Menschen und Einbindung in das Stadtgefüge und Stadtleben
- Entwicklung eines Mischgebietes mit Versorgungsfunktion in Ergänzung zur geplanten Entwicklung des angrenzenden Wohngebiets Hanseviertel
- Weiterverbreitung ökologisch orientierter Bauweise und Energiekonzepte

Veränderungen der städtebaulichen Entwicklung

Zentrales Element für die Entwicklung des ehemaligen StoV-Geländes waren 2009 die Umsiedlungsabsichten der Lebenshilfe Lüneburg-Harburg gGmbH. Beabsichtigt war die Verlagerung der Verwaltung und eine Zentralisierung der Werkstatteinrichtungen an einen zentrumsnahen Standort, der mit dem Gelände der ehemaligen Standortverwaltung gefunden wurde.

Zwischenzeitlich haben sich jedoch die Entwicklungsbedingungen der Lebenshilfe gGmbH wesentlich verändert.

Durch die unerwartete Kündigung des Werkstattstandortes in der Gemeinde Stelle war die Lebenshilfe gGmbH gezwungen, einen Ersatzstandort kurzfristig zu realisieren. Dies wurde in Winsen/Luhe umgesetzt.

Zusätzlich hat die Behindertenhilfe im Rahmen der UN-Behindertenrechtskonvention eine neue Ausrichtung erfahren. Dies hat zur Folge, dass immer weniger Menschen mit Behinderung in einer Einrichtung betreut werden. Vielmehr wird versucht, Menschen mit Behinderung im ersten Arbeitsmarkt zu integrieren und die Unterbringung in einer Sondereinrichtung zu vermeiden.

Aufgrund dieser Änderungen hat die Lebenshilfe gGmbH von den ursprünglichen Ansiedlungsplänen (geplante Fläche circa 20.000 m²) auf der ehemaligen StoV Abstand genommen.

Eine Ansiedlung der Lebenshilfe auf der ehemaligen StoV ist nicht mehr vorgesehen.

Als Gemeinbedarfseinrichtung soll nun die ehemalige Bäckerei aus Mitteln der Städtebauförderung zu einem Kultur- und Veranstaltungszentrum umgebaut werden. Ziel ist es, mit der Kulturbäckerei eine kulturelle Begegnungsstätte im und für das Sanierungsgebiet zu schaffen.

Die umfassende Sanierung der Kulturbäckerei ist mit circa 3 Mio € veranschlagt.

Die alte Kosten- und Finanzierungsübersicht geht von einem Gesamtfinanzierungsbedarf von 7.792.000,- € aus.

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht muss in der Höhe nicht angepasst werden, da die freigewordenen Fördermittel die für die Lebenshilfe geplant waren nun für die Sanierungsmaßnahme „Kulturbäckerei“ verwendet werden können.

Eine Erhöhung des Gesamtrahmens ist also nicht notwendig.

Langfristig soll auch die Nutzung des THWs und der Bundespolizei überdacht werden. Diese stehen in starkem Kontrast zum angrenzenden Wohnquartier mit seiner hochwertigen Architektur und bilden im städtebaulich aufgewerteten Entree zum Viertel eine Zäsur.

Bei Freiwerden der Grundstücke könnte eine veränderte Nutzung für die Standorte angestrebt werden.

Der Rahmenplan kann nach vorheriger telefonischer Anmeldung (309-419) bei Frau Burghardt, Neue Sülze 35, Zi. 17 eingesehen werden.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die Ziele des Rahmenplans mit seinen Veränderungen und die Maßnahmen sowie die Kosten- und Finanzierungsübersicht.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- | | |
|-------------------------------------|-------------|
| a) für die Erarbeitung der Vorlage | 50,- € |
| b) für die Umsetzung der Maßnahmen: | 7.792.000 € |
| c) an Folgekosten | |
| d) Haushaltsrechtlich gesichert: | |

Ja X

Nein

Teilhaushalt/ Kostenstelle: 6930

Produkt/ Kostenträger: 01-511-004

Haushaltsjahr: 2009-2016

- e) mögliche Einnahmen: zu 2/3 finanziert aus Städtebaufördermitteln
Programmkomponente „Stadtumbau West“

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein-stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltungen	lt. Beschluss-vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Protokollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

Anhörung/Beteiligung erforderlich:

Ortsrat:

Ortsvorsteher/in:

Auszüge an folgende Bereiche bzw. Fachbereiche: 06, FBL 6, B 61, B 63

Eingangs- und Sichtvermerke

(gewünschte Vermerke bitte ankreuzen)

✱ Entwurfsverfasser/in Datum	● Leiter/in des beteiligten Bereichs	✱ Leiter/in des/r beteiligten Stabsstelle / Fachbereichs	✱ Dez. VI	● Dez. V	● Dez. III	● Dez. II	✱ OB	✱ Ratsbüro