

Leitlinien Stadt mit Zukunft, Stadtentwicklung Salzgitter

Die kinder- und familienfreundliche Lernstadt

Leitbild: Das „Vier-Zentren-Konzept“ (aus „Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)“, Fortschreibung 2012), siehe Anlage 1

Konzeptbausteine für eine nachhaltige Wohnbauentwicklung in Salzgitter:

Inhaltsverzeichnis:

1. Kommunales Wohnbauentwicklungsprogramm (Themenkreis „Bauen und Wohnen – familienfreundliche Stadtentwicklung“ aus: Leitlinienprozess „Stadt mit Zukunft“)
2. Städtebauförderung in den Investitionsvorranggebieten, Sozialraumanalyse (Leitvorhaben 06-03 „Stadterneuerung“ aus: Leitlinienprozess „Stadt mit Zukunft“)
3. Baulückenkataster, Potentiale nutzen im Bestand, siehe Anlage 4
4. Entwicklung von Wohnbauflächen am Salzgittersee (Leitvorhaben 07-03 „Infrastruktur Salzgittersee“ aus: Leitlinienprozess „Stadt mit Zukunft“)
5. Dorfentwicklung

1. Kommunales Wohnbauentwicklungsprogramm (Themenkreis „Bauen und Wohnen – familienfreundliche Stadtentwicklung“ aus: Leitlinienprozess „Stadt mit Zukunft“)

„Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist weiterhin nachhaltig groß“

Die bereits geschilderten Vorzüge der Stadt Salzgitter, die niedrigen Bauzinsen, das Bestreben aufgrund der derzeitigen Situation auf dem Finanzmarkt vermehrt in Sachwerte zu investieren und das Ziel der Stadt Salzgitter sich als kinder- und familienfreundliche Lernstadt zu entwickeln sorgen für eine anhaltend starke Nachfrage nach Bauplätzen.

Der Eigenbetrieb Grundstücksentwicklung der Stadt Salzgitter hat 2012 insgesamt 46 Bauplätze verkauft. Dieser positive Trend hält auch in diesem Jahr nachhaltig an. Innerhalb der ersten vier Monate sind bereits 15 Grundstücke veräußert worden. Diese starke Nachfrage ist unter anderem auf das vielseitige Angebot der Stadt Salzgitter zurück zu führen, dass auch Bauwillige aus umliegenden Städten und Gemeinden anlockt. Angeboten werden Bauplätze für jeden Geldbeutel. Der Quadratmeterpreis inklusive Erschließungskosten für Grundstücke, die in unterschiedlichen Größen vorgehalten werden, variiert von 40 bis zu 122 Euro.

Zurzeit bietet der Eigenbetrieb Grundstücksentwicklung der Stadt Salzgitter ca. 50 Bauplätze in folgenden Baugebieten an:

Im Baugebiet „Westl. Stukenbergweg“ in Salzgitter-Lichtenberg stehen sieben Bauplätze zur Verfügung. In den ersten vier Monaten dieses Jahres sind bereits 9 Bauplätze verkauft worden. Noch in diesem Jahr soll der Kinderspielplatz gebaut werden.

Innerhalb von eineinhalb Jahren sind die ab Sommer 2011 im zweiten Bauabschnitt des Baugebietes „Welfengrund“ in Salzgitter-Reppner erschlossenen 26 Bauplätze veräußert worden, so dass im ersten Bauabschnitt nur noch einen Bauplatz zur Verfügung steht. Im zweiten Bauabschnitt erfolgt 2013 der Endausbau mit Parkbuchten, Grünflächen und Bürgersteigen.

Derzeit wird der zweite Bauabschnitt in Salzgitter-Heerte „Bahnhofsallee“ erschlossen. Das Baugebiet wird dadurch ab Sommer 2013 um weitere elf Bauplätze erweitert. Im ersten Bauabschnitt gibt es noch drei Baugrundstücke, die auf Käuferinnen und Käufer warten.

In dem in Salzgitter-Bad zentral gelegenen Baugebiet „SMG-Siedlung“ stehen derzeit sieben Bauplätze zur Verfügung.

Ganz im Südwesten von Salzgitter fern ab vom Großstadtlärm im Baugebiet „Lange Äcker“ in Salzgitter-Ringelheim sind 23 Bauplätzen noch nicht veräußert worden.

Viele Bauwillige nutzen die Reservierung eines Baugrundstückes per Internet, um so die Möglichkeit zu haben, ihr Bauvorhaben in Ruhe sowohl in finanzieller als auch planerischer Hinsicht gestalten zu können.

- **Ziel ist die zukunftsorientierte bedarfsgerechte Bereitstellung von ca. 300 attraktiven Bauplätzen**

Um den nachhaltig stark gestiegenen Bedarf an Bauplätzen und den Wünschen der künftigen Bauherren gerecht zu werden, wird bereits intensiv daran gearbeitet, in unterschiedlichen Stadtteilen Salzgitters unter grundsätzlicher Berücksichtigung des „Vier-Zentren-Konzepts“ Bauplätze für Einfamilien- und Doppelhausbebauung sowie auch Eigentumswohnungen entstehen zu lassen. Sinnvolle Arrondierungen in kleineren Stadtteilen sind möglich. Zunächst müssen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Die vorhandenen Baugebiete in Salzgitter-Heerte und Salzgitter-Ringelheim können um neue Bauabschnitte erweitert werden. Dort existieren bereits rechtskräftige Bebauungspläne. 2014 ist geplant, im Baugebiet „Lange Äcker“ in Salzgitter-Ringelheim den 2. Bauabschnitt mit 14 Baugrundstücken zu erschließen. Das Baugebiet „Bahnhofsallee“ in Salzgitter-Heerte soll 2014 mit dem 3. Bauabschnitt um 8 Bauplätze vergrößert werden.

Neben diesen Erweiterungen ist die Stadt Salzgitter bestrebt, folgende Baugebiete mittel- bis langfristig zu realisieren:

- **Lebenstedt:** Südwestlich angrenzend an Fredenberg ist das Baugebiet „Fredenberg West“ vorgesehen. Ein Strukturplan liegt vor.
- **Reppner:** Hier ist die Möglichkeit einer Arrondierung des Baugebietes „Welfengrund“ in südlicher Richtung angedacht. Ein Strukturplan liegt vor.
- **Thiede:** Am nördlichen Ortsrand in Richtung Geitelde plant die Stadt Salzgitter das Baugebiet „Sierscher Weg“. Der Aufstellungsbeschluss ist bereits vom Ortsrat einstimmig genehmigt worden.
- Mit dem Baugebiet „Am Bahnhof - West“ ist ein weiteres Baugebiet im Osten Thiedes vorgesehen. Ein Strukturplan liegt vor.
- **Gebhardshagen:** Es werden Gespräche geführt, um nicht mehr genutzte Teilflächen der Kleingartenanlage und das angrenzende städtische Grabeland mit Bauplätzen zu überplanen. Ein Strukturplan liegt vor.
- **Bad:** In Verlängerung der Engeroder Straße ist das Baugebiet „Nordholz“ vorgesehen. Ein Strukturplan liegt vor.

- **Salder:** Auf einer Fläche an der Museumsstraße könnte ein Baugebiet im Dorfinneren entstehen. Ein Strukturplan liegt vor.
- **Optionsflächen:**
 - **Engelstedt:** Planungsrechtliche Eignung muss noch geprüft werden.
 - **Bad:** Für das Gelände des ehemaligen städtischen Krankenhauses wird ein allgemeines Nachnutzungskonzept erarbeitet.
 - **Bad:** Südlich der Langen Wanne werden Überlegungen zu neuen Baugebieten angestellt.

Der beigefügten Karte „Wohnbaulandentwicklung Salzgitter“ können Sie die Lage der möglichen neuen Baugebiete mit der ungefähren Anzahl der Bauplätze und dem voraussichtlichen Erschließungsbeginn entnehmen.

Die Stadt Salzgitter bietet seit 2008 mit der „Familienfreundliche Baulandförderung“ einen Anreiz sich für Baugrundstücke in Salzgitter zu entscheiden. Jeder Bauwillige, der ein städtisches Grundstück erwirbt, erhält eine Pauschale von 2.000 Euro als Grundförderung. Zusätzlich für jedes im Haushalt lebende Kind unter 18 Jahren wird ein Betrag von 4 Euro pro Quadratmeter gezahlt. Die Förderung erfolgt bis zu einer Familieneinkommensgrenze von 80.000 Euro pro Jahr. Sie ist im Einzelfall auf 10.000 Euro begrenzt.

Interessierte können sich unter www.salzgitter.de/rathaus/fachdienstuebersicht/grundstuecksentwicklung/baugebiete.php Informationen über die bereits existierenden städtischen Baugebiete zuhause direkt am PC ansehen und finden hier entsprechende Formulare. Reservierungswünsche werden täglich eingepflegt, so dass der Vergabestatus der Bauplätze aktuell abgelesen werden kann. Unabhängig davon sind die städtischen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter selbstverständlich gern bereit, Bauwillige persönlich zu informieren.

2. Städtebauförderung in den Investitionsvorranggebieten, Sozialraumanalyse (Leitvorhaben 06-03 „Stadterneuerung“ aus: Leitlinienprozess „Stadt mit Zukunft“)

Die Stadt betreibt im Rahmen des geförderten Städtebaues derzeit drei städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen und zwar „Soziale Stadt/Fredenbergl“, „Soziale Stadt/Ost- und Westsiedlung“ und „Stadtumbau/Seeviertel“. Die städtebaulichen Gesamtmaßnahmen am Fredenberg und in der Ost- und Westsiedlung werden aus dem Städtebauförderungsprogramm „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf/Die soziale Stadt“ und das Seeviertel aus dem Programm „Stadtumbau/West“ gefördert. Obwohl, je nach Förderprogramm, die Strategien zur Erreichung der Ziele unterschiedlich sind, so soll doch mit allen städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen eines erreicht werden, die Beseitigung städtebaulicher und sozialer Missstände.

Soziale Stadt/Fredenber

Diese seit 2001 laufende städtebauliche Gesamtmaßnahme steht kurz vor dem Abschluss. Bereits jetzt ist zu erkennen, dass diese Maßnahme außergewöhnlich erfolgreich war und die Sanierungsziele nahezu zu 100 % erreicht wurden. Die wichtigsten Projekte am Fredenberg waren die Umgestaltung des Schulzentrums (aus vier eigenständigen, eingezäunten Schulhöfen ist eine offene, attraktive Gemeinbedarfseinrichtung geworden), die Neuherstellung und Umgestaltung von drei Kinderspielplätzen, die Errichtung einer Kindertagesstätte und einer Jugendfreizeitstätte (Eisenbahnwaggon), die Errichtung einer Jugendbibliothek, die Herstellung eines Hochseilgartens, die Umgestaltung des Marktplatzes im Einkaufszentrum und die Errichtung der Gemeinbedarfseinrichtung „Stadtteilzentrum“. Außerdem wurden einige private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert.

Insgesamt sind am Fredenberg rd. 7,8 Mio. € an öffentlichen Mitteln verausgabt worden. Aus Fördermitteln konnten refinanziert werden: Städtebauförderungsmittel rd. 3,5 Mio. € und EFRE- Mittel (Europäischer Fonds für regionale Entwicklung) rd. 1,0 Mio. €, so dass der städtische Eigenanteil 3,3 Mio. € betrug. Aus bundesweiten Jahrzehnte langen Erfahrungen ist bekannt, dass der Einsatz von öffentlichen Mitteln im Rahmen städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen ca. das siebenfache an privaten Folgeinvestitionen nach sich zieht. Mit einem finanziellen städt. Aufwand in Höhe von rd. 3,3 Mio. € konnten demnach Investitionen in Höhe von insgesamt rd. 62,4 Mio. € bewirkt werden.

Soziale Stadt/Ost- und Westsiedlung

Bei dieser seit 2004 laufenden städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme waren die bisher wichtigsten Projekte die Umgestaltung des Martin-Luther-Platzes, die Errichtung der Sozialstation „NOW- Treff“ und die Umgestaltung und Erneuerung des Kinderspielplatzes „Roxy/Helco“. Außerdem wurden bisher 24 private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen gefördert.

Zwei weitere Gemeinbedarfseinrichtungen „Quartierspark“ und „Haus der Bewegung und Begegnung“ befinden sich in der Entwicklungsphase.

An öffentlichen Mitteln wurden bisher rd. 3,9 Mio. € investiert. Eine Refinanzierung über Städtebauförderungsmittel erfolgte in Höhe von rd. 1,9 Mio. €. Die Besonderheiten des Städtebauförderungsprogrammes „Soziale Stadt“ beinhalten auch die Förderungsfähigkeit von nicht investiven Maßnahmen, insbesondere die Einrichtung und Betreuung eines Quartiersmanagements innerhalb des Fördergebietes.

Stadtumbau/Seeviertel

Diese städtebauliche Erneuerungsmaßnahme wurde im Jahre 2008 in das Förderprogramm des Landes „Stadtumbau/West“ aufgenommen. Bei diesem Städtebauförderungsprogramm handelt es sich im Gegensatz zu dem Programm

„Soziale Stadt“ um ein reines Bauprogramm. Die Abrechnung von nicht investiven Maßnahmen ist nur in sehr geringem Umfang zulässig. Die bisher wichtigsten Projekte im Seeviertel waren die Umgestaltung und Erneuerung des Einkaufszentrums an der Gesemannstraße (diese Maßnahme ist noch im Gange), der Abbruch von zwei leer stehenden, anders nicht mehr nutzbaren Wohnhochhäusern und die Förderung von Maßnahmen im Gebäudebestand (Instandsetzung oder Erneuerung von Balkonen) bei sechs Eigentümergemeinschaften. Weitere Maßnahmen im öffentlichen Raum befinden sich in der Entwicklungsphase. An öffentlichen Investitionen wurden bisher rd. 1,1 Mio. € getätigt. Eine Refinanzierung über Städtebauförderungsmittel erfolgte in Höhe von rd. 0,7 Mio. €.

Städtebauliche Erneuerungsmaßnahme „Steterburg“

Eine weitere städtebauliche Gesamtmaßnahme „Steterburg“ befindet sich in der Vorbereitungsphase. Als erstes sind vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Ein entsprechender Auftrag an ein Planungsbüro für Städtebau wird in Kürze erfolgen.

Eine Anmeldung zu einem Städtebauförderungsprogramm des Landes ist in der ersten Jahreshälfte 2014 vorgesehen

3. Baulückenkataster, Potentiale nutzen im Bestand

Seit März 2010 ist die sogenannte Baulückenbörse der Stadt Salzgitter unter www.salzgitter.de einsehbar. Sie dient der ersten Kontaktaufnahme zwischen Eigentümern und Bauwilligen. Die Stadt übernimmt hierbei lediglich die Rolle des Vermittlers.

Neben den „klassischen“ Lücken zwischen zwei bebauten Grundstücken, wie sie insbesondere bei geschlossener Bauweise erkennbar sind, beinhaltet die Baulückenbörse auch geringfügig bebaute oder fehlgenutzte Flächen. Für alle Flächen gilt, dass äußere Erschließung und Infrastruktur in ausreichendem oder nur geringfügig zu ergänzendem Umfang vorhanden ist und keine oder nur geringe bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden.

Einerseits kann die Stadt durch das gezielte Anbieten des innerörtlichen Baulandpotentials ihr Angebot an Grundstücken erweitern und den Bürgern und Bauwilligen eine Vielfalt an Standorten und Qualitäten anbieten und zudem im Sinne einer aktiven Innenentwicklung die Ausweisung neuer Wohnbauflächen an den Ortsrändern reduzieren. Andererseits erhalten die Grundstückseigentümer die Möglichkeit, ihre Flächen auf einfachem Wege anzubieten.

Seit Start der Baulückenbörse konnten bereits 22 Baulücken verkauft werden. Rund 250 Bürger haben per Telefon, Mail oder persönlichem Erscheinen im Rathaus ihr Interesse an den angebotenen Grundstücken bekundet - teilweise wurde um Aufnahme weiterer Flächen gebeten. Aktuell befinden sich 24 Baugrundstücke im Angebot der Baulückenbörse.

4. Entwicklung von Wohnbauflächen am Salzgittersee (Leitvorhaben 07-03 „Infrastruktur Salzgittersee“ aus: Leitlinienprozess „Stadt mit Zukunft“), siehe Anlage 5

Die Stärken stärken. Unter diesem Motto wird eine Entwicklung des Salzgittersees für eine touristische Nutzung, aber auch für eine Wohnbauentwicklung geprüft und es werden Konzepte entwickelt.

5. Dorfentwicklung

Im Rahmen der Dorfentwicklungskonzepte sollen die Strukturen in den Dörfern gestärkt werden und es soll ein bedarfsgerechtes Wachstum stattfinden. Dies bedeutet z.B. das Schließen von Baulücken oder die „Abrundung des Ortsrandes“.

Derzeit befinden sich die Dörfer Lobmachersen, Heerte sowie Sauingen/Üfingen im Dorferneuerungsprogramm des Landes Niedersachsen. Die Dörfer Immendorf und Engeorde sind zur Aufnahme in das Programm angemeldet.