

# Stadt Fürstenau

Landkreis Osnabrück

## Vorbereitende Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Attraktive Innenstadt“

(Stand: 2016-01-18)





Bearbeitet durch:



Bearbeitung:

Matthias Desmarowitz

Moritz Richling

Fon 05407 – 880-66

Fax 05407 – 880-88

[www.ingenieurplanung.de](http://www.ingenieurplanung.de)

im Auftrag und in Zusammenarbeit mit

## **Stadt Fürstenau**

Ansprechpartner:

Benno Trütken, Stadtdirektor

Monika Kolosser,

Leiterin Fachdienst Planen und Bauen

Bearbeitet:

Fürstenau / Wallenhorst,

**2016-01-18**

Fon 05901 – 9320-62

Fax 05901 – 9320-12





# INHALTSVERZEICHNIS

<b>0</b>	<b>Kurzzusammenfassung / Abstract</b>	
<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen / Rechtliche Grundlagen</b>	<b>5</b>
1.1	Anlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen	5
1.2	Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“	5
1.3	Vorbereitende Untersuchungen	6
1.4	Lage und Struktur der Stadt Fürstenu	7
<b>2</b>	<b>Das Untersuchungsgebiet (Bestandsaufnahme)</b>	<b>8</b>
2.1	Lage, Abgrenzung und Funktion	8
2.2	Planerische Rahmenbedingungen (Bauleitplanung)	9
2.3	Baudenkmale und ortsbildprägende Gebäude	11
2.4	Kulturdenkmale bzw. archäologische Funde	15
2.5	Bisherige Planungsansätze	15
2.6	Bebauungs- und Nutzungsstrukturen	20
2.7	Verkehrsinfrastruktur und öffentlicher Raum	23
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Missstände (Bestandsanalyse)</b>	<b>25</b>
3.1	Funktionsmängel	27
3.2	Substanzmängel	30
<b>4</b>	<b>Grundstücksverfügbarkeit und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen</b>	<b>32</b>
<b>5</b>	<b>Beteiligung</b>	<b>33</b>
5.1	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	33
5.2	Bürgerbeteiligung	41
5.3	Presseartikel	43
<b>6</b>	<b>Erneuerungskonzept / Städtebauliche Planungsziele</b>	<b>49</b>
6.1	Städtebauliches Leitbild / Leitziele / Handlungsschwerpunkte	49
6.2	Integriertes Maßnahmen- und Handlungskonzept	50
<b>7</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>	<b>65</b>
7.1	Zusammengefasste Kosten- und Finanzierungsübersicht	65
7.2	Kosten- und Finanzierungsübersicht	66

<b>8</b>	<b>Abgrenzung des Sanierungsgebiets .....</b>	<b>68</b>
<b>9</b>	<b>Empfehlungen für das weitere Vorgehen .....</b>	<b>71</b>
9.1	Wahl des Sanierungsverfahrens.....	71
9.2	Maßnahmenprioritäten .....	72
9.3	Sanierungsmanagement .....	73
9.4	Städtebauliche Planungen.....	73
9.5	Gemeinbedarfseinrichtungen .....	74
9.6	Sozialplan .....	74
<b>10</b>	<b>Fazit / Ausblick.....</b>	<b>75</b>

#### ANLAGE

- Bestandsdokumentation (IPW ; 2015-10-01)

Sofern die o.g. Anlage nicht beigelegt ist, kann diese beim Fachdienst Planen und Bauen der Samtgemeinde Fürstenau, Schlossplatz 1, 49584 Fürstenau (Telefon: 05901/9320-0, Telefax: 05901/9320-12, E-Mail: [info@fuerstenau.de](mailto:info@fuerstenau.de)) eingesehen bzw. angefordert werden.

## 0 Kurzzusammenfassung / Abstract

Die Stadt Fürstenau ist geprägt durch einen gut erhaltenen mittelalterlichen Stadtkern und die Lage innerhalb einer naturräumlich sehr reizvollen Umgebung. Der historische Stadtgrundriss aus dem 14. Jahrhundert ist auch heute noch sehr gut im Stadtbild ablesbar und erlebbar. Das Osnabrücker Land (Naturpark „Terra Vita“) gehört insgesamt mit seinen unterschiedlichen und abwechslungsreichen Landschaftsformen zum Europäischen Geopark-Netzwerk.

Die Stadt Fürstenau ist als relativ kleiner Wirtschaftsstandort mit einem Schwerpunkt des produzierenden Gewerbes zu charakterisieren. Die Anzahl der Arbeitsplätze in Fürstenau war in den vergangenen Jahren leicht steigend.

Noch stärker als im restlichen Landkreis Osnabrück wird für die Stadt Fürstenau eine relativ stark abnehmende Einwohnerzahl bis zum Jahr 2020 prognostiziert (ca. - 5%).

Wesentliche übergeordnete Planungsziele für die Stadt Fürstenau sind nach verschiedenen Plänen und Programmen die Festigung der Versorgungsfunktionen eines Grundzentrums sowie der Ausbau und die Förderung der Erholung (Fremdenverkehr / Tourismus).

Vor diesem Hintergrund bemüht sich die Stadt Fürstenau um eine städtebauliche Aufwertung und Attraktivitätsverbesserung der historischen Altstadt (Stadtzentrum). Leerstände sowie Mindernutzungen stellen in der Altstadt bereits seit Jahren ein offensichtliches städtebauliches Problem dar. Derzeit stehen über 20 Ladenlokale innerhalb der Altstadt leer.

Ziel der Planung ist es, unter Berücksichtigung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts die Altstadt so zu entwickeln, dass hieraus für die gesamte Stadt Fürstenau entscheidende Entwicklungsimpulse initiiert werden. Planerischer Ansatzpunkt, der auch die „Alleinstellungsmerkmale“ von Fürstenau in der Konkurrenz der Städte und Gemeinden in der Region besonders betont, ist das städtebauliche Leitbild

„Fürstenau - mittelalterliche Stadt im 21. Jahrhundert“.

Die erforderlichen planerischen und organisatorischen Maßnahmen, wie z.B. Stadtmarketing, der Erwerb von „Schlüsselgrundstücken“, die Modernisierung der Ausstattung, Möblierung und Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum etc., übersteigen die finanziellen Möglichkeiten der Stadt Fürstenau bei weitem. Daher stellt die Stadt erneut einen Antrag auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“. Ein erster Antrag ist bereits im Jahr 2008 gestellt worden; in den weiteren Jahren wurden Folgeanträge gestellt. Bislang wurden die Anträge auf Aufnahme in das Städtebauförderprogramm nicht positiv entschieden.

Als Kofinanzierung sollen auch andere Mittel innerhalb der Gesamtmaßnahme für die „Leuchtturmprojekte“ im Bereich der historischen Altstadt eingesetzt werden. Mit der Realisierung dieser Maßnahmen soll kurzfristig begonnen werden, damit sie eine „Initialzündung“ für weitere private Investitionen im Gebiet auslösen.

Insbesondere die zu erwartenden positiven Auswirkungen auf die Umsätze und die Arbeitsplatzsituation im zentralen Einkaufsbereich der Innenstadt durch zusätzliche Bewohner und Besucher der Stadt sollen zu einer nachhaltigen Entwicklung von Fürstenau beitragen.

Da nach den Durchführungsbestimmungen für das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden muss, ist die Ausarbeitung von Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB erforderlich.

## 1 Vorbemerkungen / Rechtliche Grundlagen

### 1.1 Anlass und Ziel der Vorbereitenden Untersuchungen

Die Stadt Fürstenau befindet sich nach wie vor in einem tiefgreifenden Strukturwandel mit erheblichen Auswirkungen auf die Stadtentwicklung. Dieser Wandel wurde insbesondere ausgelöst

1. durch die demographische Entwicklung, die zu einer sinkenden Einwohnerzahl sowie zu mehr Älteren / weniger Jüngeren führt,
2. durch den Abzug der Bundeswehr bzw. die Aufgabe der „Pommern-Kaserne“ sowie
3. durch die zunehmende Ansiedlung zentrenrelevanter Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen an der Peripherie bzw. am Innenstadtrand in den vergangenen Jahren.

Die Auswirkungen der Veränderungen treten im Stadtzentrum von Fürstenau durch eine Vielzahl von leerstehenden Geschäftsräumen und Wohnungen, mindergenutzten Flächen sowie Brachflächen in Erscheinung. Diese städtebaulichen Funktionsverluste führen bereits seit einiger Zeit zu einer spürbaren Schwächung des zentralen Versorgungsbereiches von Fürstenau.

Die Stadt Fürstenau ist aufgrund der Haushaltssituation allein nicht in der Lage, die erforderlichen Maßnahmen zur Behebung dieser städtebaulichen Defizite und zu einer nachhaltigen Attraktivitätssteigerung der Innenstadt in Angriff zu nehmen. Daher sollen Städtebauförderungsmittel beantragt werden. Das seit 2008 aufgelegte Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ zur Förderung der zentralen Versorgungsbereiche entspricht in besonderem Maße den Problemen in der Fürstenauer Innenstadt.

Die Voraussetzungen für die Programmaufnahme werden durch das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept und die vorliegenden Vorbereitenden Untersuchungen im Einzelnen belegt. Die Vorbereitenden Untersuchungen bauen auf den vorliegenden Planungen und Programmen für die Stadt Fürstenau im Allgemeinen und die Innenstadt im Besonderen auf. Insbesondere wird aufgezeigt, wie sich die Planungsabsichten für die Innenstadt in die innerörtlichen aber auch die regionalen und überregionalen Zusammenhänge und Verflechtungen einfügen und die Entwicklungsziele auf diesen Planungsebenen ergänzen und unterstützen.

Die Stadt Fürstenau hat das Büro **IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG** aus Wallenhorst mit der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen beauftragt.

### 1.2 Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

Mit dem „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ (Novelle des Baugesetzbuchs von 2007) ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB die Bedeutung der „Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ bei der Bauleitplanung besonders hervorgehoben worden.

Vor diesem rechtlichen Hintergrund wird seit dem Jahr 2008 das Förderungsprogramm für die Innenentwicklung „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gemeinsam durch Bund und Länder aufgelegt. Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung der förderfähigen Kosten von Maßnahmen der Innenentwicklung anteilig mit einem Drittel, analog dem Grundprogramm der Städtebauförderung. Die Bundesmittel sind durch Landes- und kommunale Mittel – mit jeweils einem weiteren Drittel - zu komplementieren.

Gemäß Art. 7 Abs. 1 der *„Verwaltungsvereinbarung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen“* (VV Städtebauförderung 2014) sind die *„Finanzhilfen des Bundes zur Förderung von ‚Aktiven Stadt- und Ortsteilzentren‘ [...] für die Stärkung von zentralen Versorgungsbereichen bestimmt, die durch Funktionsverluste, insbesondere gewerblichen Leerstand, bedroht oder betroffen sind. Sie werden eingesetzt zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben“*.

Sämtliche Maßnahmen, die in Art. 7 Abs. 3 der VV Städtebauförderung 2014 als förderfähig genannt sind, sind auch in Fürstenau notwendig und daher im Konzept vorgesehen bzw. bereits durchgeführt:

- Vorbereitung der Gesamtmaßnahme wie Erarbeitung (Fortschreibung) der integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepte,
- Aufwertung des öffentlichen Raumes (Straßen, Wege, Plätze),
- Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschließlich der energetischen Erneuerung),
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leerstehenden, fehl- oder mindergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich städtebaulich vertretbarer Zwischennutzung,
- Citymanagement und die Beteiligung von Nutzungsberechtigten und von deren Beauftragten im Sinne von § 138 BauGB sowie von Immobilien- und Standortgemeinschaften,
- Leistungen Beauftragter

### 1.3 Vorbereitende Untersuchungen

In Niedersachsen werden im Rahmen des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ verschiedene *„Vorhaben auf der Grundlage eines städtebaulichen Entwicklungskonzepts als Bestandteil einer Gesamtmaßnahme, die als städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 bis 164 BauGB) durchgeführt wird“* (vgl. website MS Niedersachsen)<sup>1</sup> gefördert.

Aus der Vorgabe zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ergibt sich die Notwendigkeit, gemäß § 140 Abs.1 die Vorbereitenden Untersuchungen i.V.m. § 141 BauGB durchzuführen.

<sup>1</sup>[http://www.ms.niedersachsen.de/themen/bauen\\_wohnen/staedtebauforderung/aktive\\_stadt\\_und\\_ortsteilzentren/13857.html](http://www.ms.niedersachsen.de/themen/bauen_wohnen/staedtebauforderung/aktive_stadt_und_ortsteilzentren/13857.html)

Der Rat der Stadt Fürstenau hat die Vorbereitenden Untersuchungen mit Beschluss vom ..... gemäß § 141 Abs. 3 BauGB eingeleitet und diesen am ..... orts-  
üblich bekannt gemacht. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 hingewiesen worden.

Die Vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen der Sanierung des Ortskerns von Fürstenau erfolgen auf der Grundlage von § 141 BauGB. Laut Verwaltungsvorschriften zum BauGB (VV-BauGB) stellen die Vorbereitenden Untersuchungen eine „zwingende verfahrensrechtliche Voraussetzung für den Erlass der Sanierungssatzung“ (VV-BauGB Nr. 210.1.1) dar. Von Vorbereitenden Untersuchungen kann zwar gemäß § 141 Abs. 2 BauGB abgesehen werden, wenn bereits hinreichende Beurteilungsunterlagen vorliegen. Diese Regelung „bezieht sich jedoch nur auf einzelne Untersuchungen im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen, nicht aber auf die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen als Verfahrensabschnitt insgesamt“ (VV-BauGB Nr. 210.1.2).

Die Vorbereitenden Untersuchungen werden gemäß § 141 Abs. 1 durchgeführt, um Beurteilungsgrundlagen „über die Notwendigkeit der Sanierung, die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen“ zu gewinnen. In diesem Sinne ist auch zu berücksichtigen, wie sich diese Verhältnisse entwickeln würden, falls die Sanierung nicht durchgeführt werden würde.

Insgesamt gilt es, in den Vorbereitenden Untersuchungen festzustellen, ob „die Voraussetzung für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als Gesamtmaßnahme im betreffenden Gebiet“ (VV-BauGB Nr. 210.2.1) vorliegen. Ferner sind „die planungsrechtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen“ (VV-BauGB Nr. 210.2.2), „die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung festzulegen“ (VV-BauGB Nr. 210.2.3), die „Durchführbarkeit im allgemeinen“ zu begründen (VV-BauGB Nr. 210.2.4) sowie „die nachteiligen Auswirkungen der beabsichtigten Sanierung auf die hiervon unmittelbar Betroffenen“ (VV-BauGB Nr. 210.2.5) zu ermitteln.

## 1.4 Lage und Struktur der Stadt Fürstenau

Die Stadt Fürstenau ist Hauptort und Verwaltungssitz der gleichnamigen Samtgemeinde. Fürstenau liegt im Nordwesten des Landkreises Emsland. Im Westen grenzt der Landkreis Emsland an, im Süden befindet sich die Grenze zum Bundesland Nordrhein-Westfalen.

Die Stadt Fürstenau umfasst eine Fläche von 78,62 km<sup>2</sup>. In der Gemeinde leben 9184 Einwohner (Stand: 31.12.2013), was einer Bevölkerungsdichte von rund 117 Einwohnern je km<sup>2</sup> entspricht. Zur Stadt Fürstenau gehören neben dem zusammenhängenden, historisch gewachsenen Siedlungskörper des Hauptortes die dörflich geprägten Ortsteile Hollenstede, Schwagstorf und Settrup. Als Hauptort ist Fürstenau - gemäß der regionalplanerischen Funktion als Grundzentrum - Schwerpunktstandort der zentralörtlichen Infrastruktureinrichtungen.

## **2 Das Untersuchungsgebiet (Bestandsaufnahme)**

### **2.1 Lage, Abgrenzung und Funktion**

Das Untersuchungsgebiet erfasst das historische Stadtzentrum von Fürstenau mit der Altstadt und der Schlossinsel sowie die „Verbindungskorridore“ zu der Einkaufszone am Innenstadtrand (an der B 214).

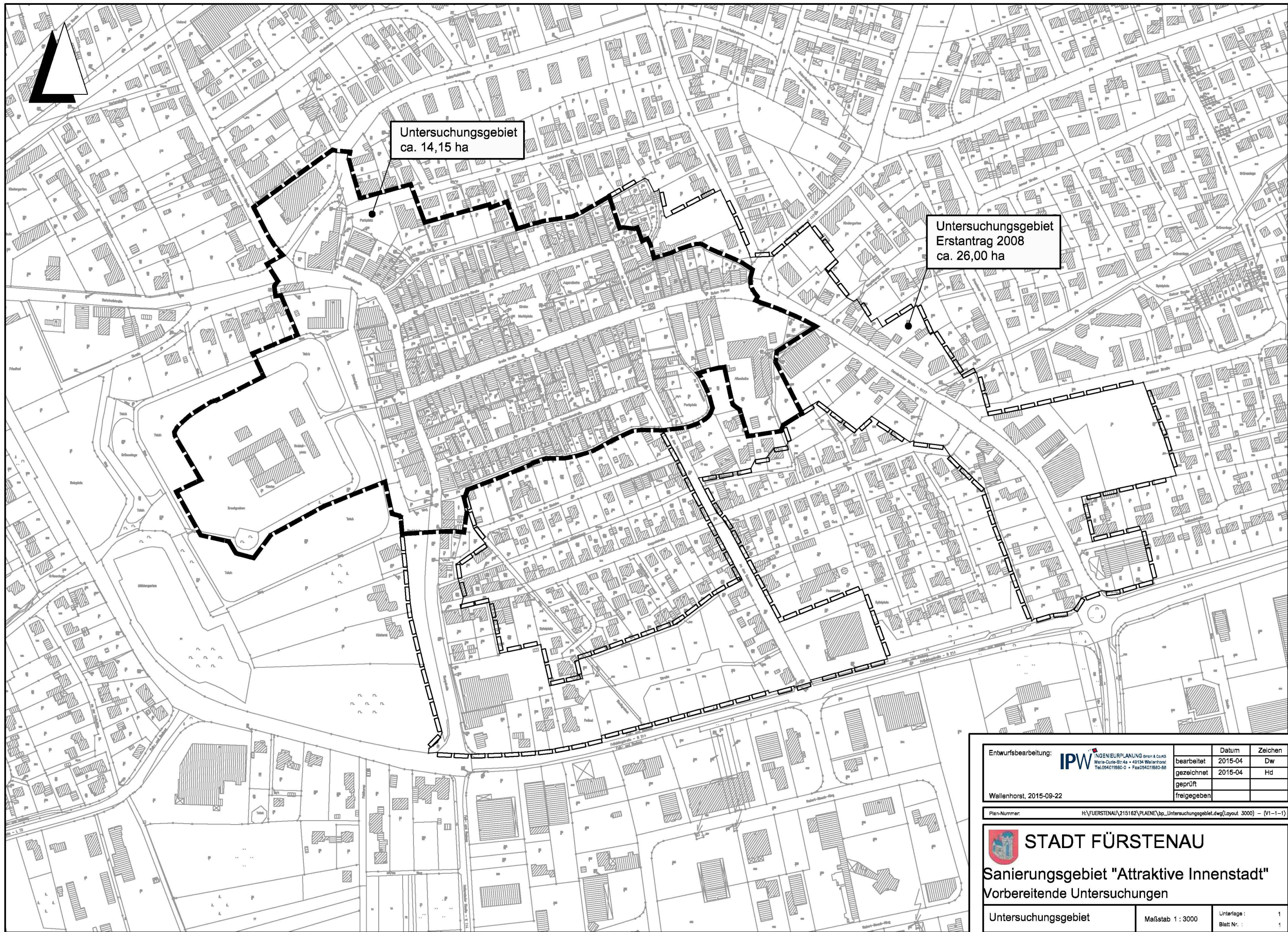
Die Bestandsaufnahme wurde mittels mehrerer Ortsbegehungen im Frühjahr und Sommer 2015 durchgeführt bzw. aktualisiert sowie durch Hinweise der Stadt ergänzt. Das Stadtbild, die Freiräume und die Verkehrssituation sowie der bauliche Zustand, das Alter, die Geschossigkeit und die Nutzungen der Gebäude wurden durch Inaugenscheinnahme erfasst und dokumentiert (s. Anlage).

Das Untersuchungsgebiet erfasst eine Fläche von ca. 14 ha. Es erfasst größtenteils die Flächen der bisherigen Ortskernsanierung. Obgleich durch die Altstadtsanierung zwischen 1974 und 1995 das historische Erbe im ältesten Teilbereich der Fürstenauer Altstadt wiederhergestellt und vor einem weiteren Verfall bewahrt sowie der Durchgangsverkehr unterbunden und störende Betriebe ausgelagert werden konnten, müssen nunmehr - aufgrund des Strukturwandels - gänzlich neue und andere Probleme nachhaltig gelöst werden. Das Sanierungsgebiet soll demzufolge den gesamten zentralen Versorgungsbereich (Versorgungskern) der Stadt Fürstenau im Stadtzentrum umfassen.

In der nachfolgenden Karte erfolgt eine Gegenüberstellung des derzeitigen Untersuchungsgebiets sowie der Bereiche aus dem Erstantrag von 2008, die im Rahmen dieser Vorbereitenden Untersuchungen keine Berücksichtigung mehr finden.

Die Abgrenzung wird gegenüber dem Erstantrag von 2008 deutlich verkleinert. Der gesamte Bereich westlich und südlich der historischen Altstadt wird nicht mehr berücksichtigt. Ursächlich für die Verkleinerung ist, dass die für diese Bereiche vorgesehenen Maßnahmen bereits ohne Fördermittel durch die Stadt Fürstenau sowie durch private Akteure erfolgreich umgesetzt worden sind.





Entwurfsbearbeitung:	 <b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Merse-Curtz-Str. 4a • 48184 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-50		Datum	Zeichen
		bearbeitet	2015-04	Dw
		gezeichnet	2015-04	Hd
		geprüft		
		Wallenhorst, 2015-09-22		freigegeben

Plan-Nummer: H:\FÜRSTENAU\215162\PLAENE\bp\_Untersuchungsgebiet.dwg(Layout: 3000) — (V1-1-1)

**STADT FÜRSTENAU**

**Sanierungsgebiet "Attraktive Innenstadt"**  
Vorbereitende Untersuchungen

Untersuchungsgebiet	Maßstab 1 : 3000	Unterlage : Blatt Nr. : 1 1
---------------------	------------------	--------------------------------------





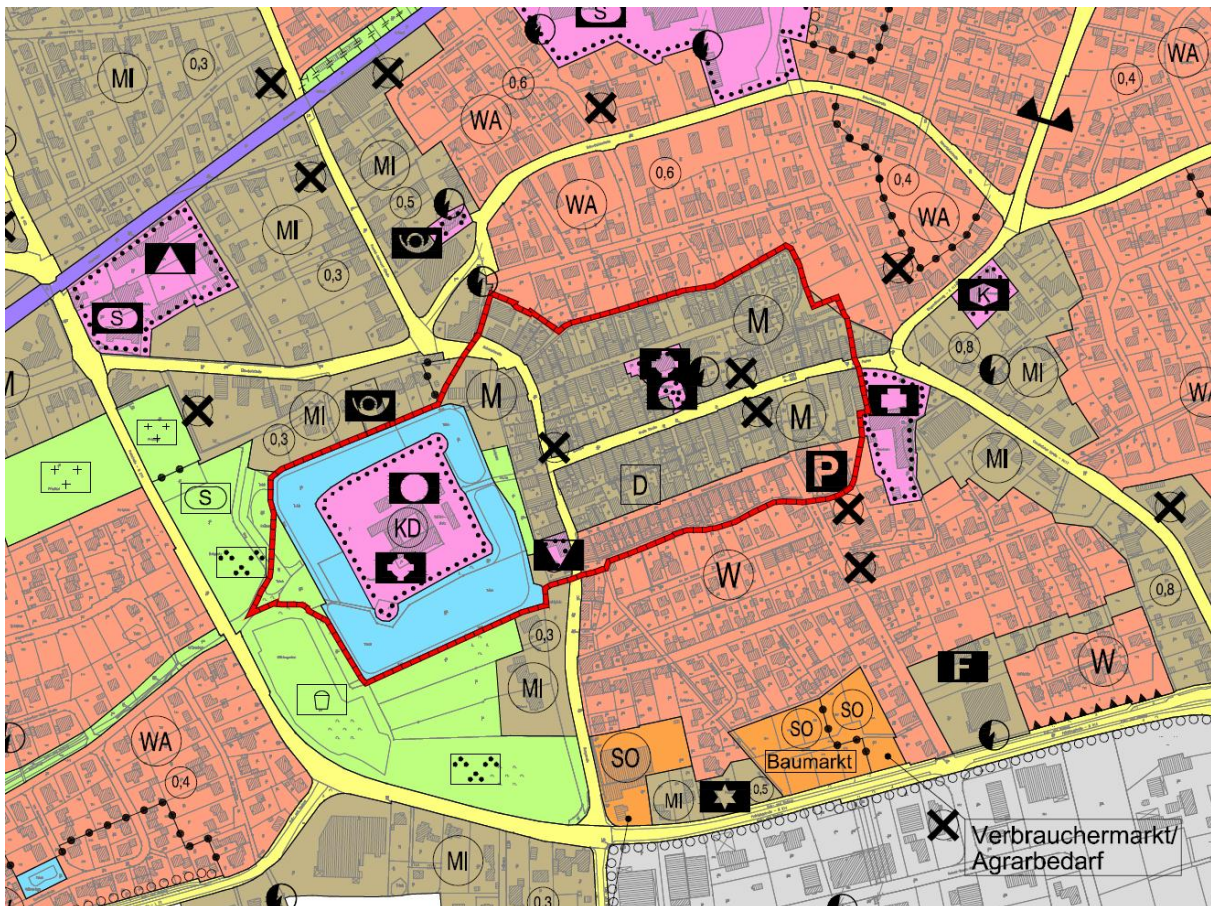
## 2.2 Planerische Rahmenbedingungen (Bauleitplanung)

### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau sind innerhalb des Untersuchungsgebiets überwiegend gemischte Bauflächen dargestellt. Der Bereich südlich der „Schwedenstraße“ ist als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Schlossinsel mit der Stadt- und Samtgemeindeverwaltung ist ebenso wie die weiteren Standorte der öffentlichen Verwaltung, der Kirchen und kulturellen Gebäude als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Diese Darstellungen entsprechen den funktionalen Anforderungen an das Gebiet als zentraler Versorgungsbereich der Stadt Fürstenau.

Zusätzlich ist die historische Altstadt als Gesamtanlage (Ensemble) ausgewiesen, die dem Denkmalschutz unterliegt; dieser Bereich erfasst nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet dieser Vorbereitenden Untersuchungen.



### Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Samtgemeinde Fürstenau sind innerhalb des Untersuchungsgebiets an der „Großen Straße“ drei Altstandorte dargestellt.

Nach dem Geodatenserver des Landkreises Osnabrück (Stand: November 2015) sind hiermit die folgenden Altstandorte gekennzeichnet:

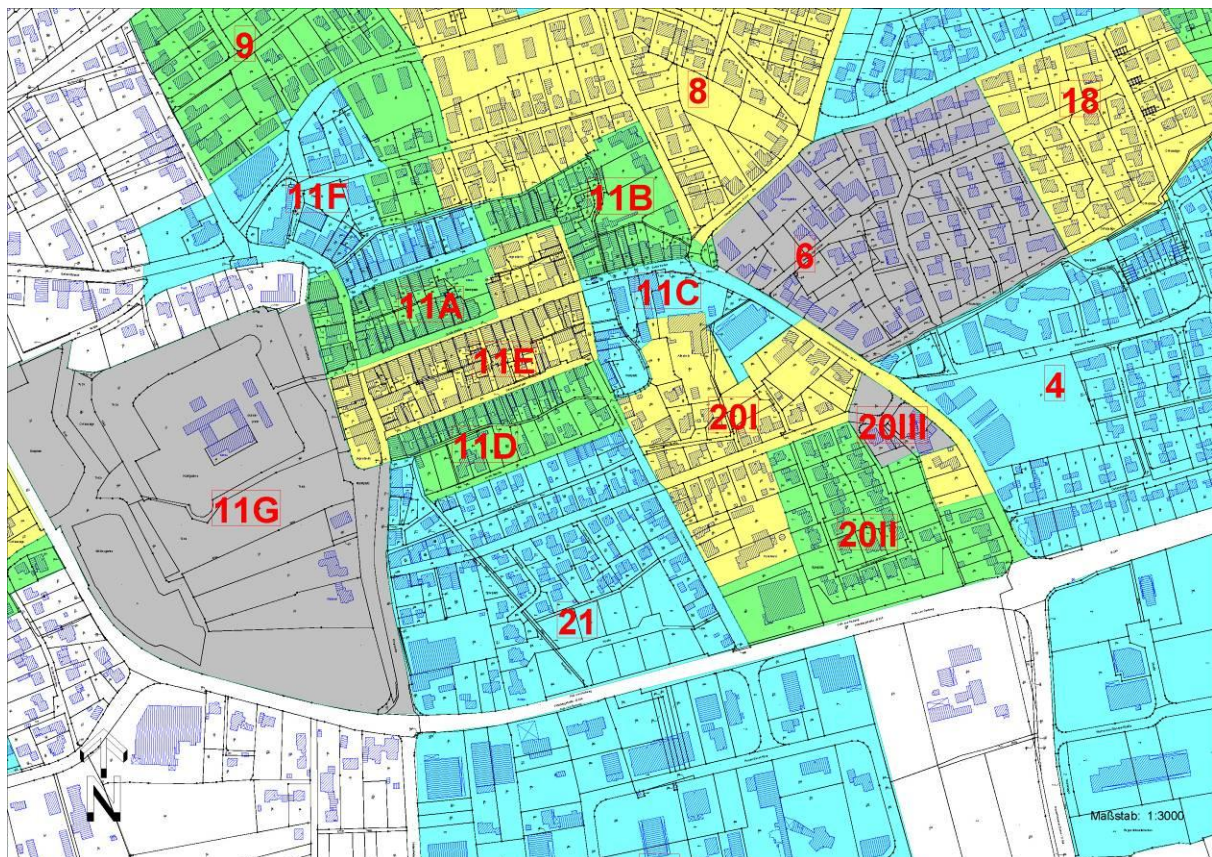


- KRIS-Nr.: 1383; Gefährdungspotential (Schlüssel): 4000
- KRIS-Nr.: 1433; Gefährdungspotential (Schlüssel): 2000
- KRIS-Nr.: 1451; Gefährdungspotential (Schlüssel): 2000

Der Stadt Fürstenau sind keine Auswirkungen dieser Altstandorte bekannt, die einer baulichen Nutzung entgegenstehen.

## Bebauungspläne

Das Untersuchungsgebiet ist fast vollständig durch Bebauungspläne überplant (siehe nachfolgenden Übersichtsplan):



**Übersicht der rechtsverbindlichen Bebauungspläne (Stand: 04/2008)**

- |      |                                    |
|------|------------------------------------|
| 4    | Apfelwiese III                     |
| 6    | Wegemühlenweg I                    |
| 8    | Brunnenstraße                      |
| 9    | Deichstraße                        |
| 11 A | Bahnhofstraße / Marktplatz         |
| 11 B | St.-Georg-Straße / Brunnenstraße   |
| 11 C | Buten Porten Süd / An den Schanzen |
| 11 D | Schwedenstraße Süd                 |
| 11 E | Bahnhofstraße / Kirchstraße        |
| 11 F | Bürgerpark                         |
| 11 G | Koppelstraße Ost                   |
| 20 I | Koppelstraße Ost                   |

- 20 II Koppelstraße Ost – Teilbereich  
 20 III Koppelstraße Ost – Teilbereich  
 21 Koppelstraße West

Einige der rechtsverbindlichen Bebauungspläne (Ursprungspläne) wurden zwischenzeitlich durch Änderungsplanungen teilweise überplant; hierdurch sind alle zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Ursprungspläne für die überplanten Flächen unwirksam.

## 2.3 Baudenkmale und ortsbildprägende Gebäude

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich viele Baudenkmale. Im Zuge der bisherigen Altstadtanierung zwischen 1974 und 1995 wurden bereits zahlreiche Baudenkmale saniert und modernisiert.

Gemäß der Denkmalliste des Landkreises Osnabrück liegen die folgenden Baudenkmale vor; einzelne Gebäude aus der Denkmalliste existieren nicht mehr bzw. wurden ersetzt:

(E = Einzelobjekt, G = Gruppen von Objekten, ~~E/G~~ = Objekt existiert nicht mehr bzw. wurde ersetzt)

---

<del>E</del>	<del>An den Schanzen 2</del>	<del>Wohnhaus</del>
<del>E</del>	<del>An den Schanzen 4</del>	<del>Wohnhaus</del>
E	An den Schanzen 6	Wohnhaus
E	An den Schanzen 8	Wohnhaus
<del>E</del>	<del>Bahnhofstraße 2</del>	<del>Wohnhaus</del>
E	Bahnhofstraße 5	Wohnhaus
E	Bahnhofstraße 7	ehem. Ackerbürgerhaus
G	Burgstraße 9	Kleinbürgerhaus
E	Burgstraße 11	Wirtshaus
<del>E</del>	<del>Buten Porten 11</del>	<del>ehem. Ackerbürgerhaus</del>
E	Große Straße 1	Wohn- u. Geschäftshaus
E	Große Straße 4	ehem. Ackerbürgerhaus
E	Große Straße 5	ehem. Kaufmannshaus
E	Große Straße 6	Wohn- u. Geschäftshaus
E	Große Straße 8	Wohn- u. Geschäftshaus
E	Große Straße 25	Hinterhaus am Markt
E	Große Straße 26	ehem. Ackerbürgerhaus
E	Große Straße 27	Rathaus
E	Große Straße 28	Wohn- u. Geschäftshaus
E	Große Straße 29	Hotel
E	Große Straße 30	Wohn- u. Geschäftshaus
G	Große Straße 35	Wohn- u. Geschäftshaus
G	Große Straße 37	Wohn- u. Geschäftshaus
E	Große Straße 47	Anterpforte (Hohes Tor)
<del>E</del>	<del>Große Straße 48</del>	<del>ehem. Ackerbürgerhaus</del>

---

E	Marktplatz 1	Kirche (ev. Pfarrkirche)
E	Marktplatz 2	ehem. Küsterei
E	Marktplatz 3	ehem. Kirchhofspeicher
G	Schlossplatz	Schlossinsel mit Bebauung
G	Schwedenstraße 1	Kleinbürgerhaus
G	Schwedenstraße 2	Kleinbürgerhaus
G	Schwedenstraße 3	Kleinbürgerhaus
G	Schwedenstraße 4	Kleinbürgerhaus
<del>G</del>	<del>Schwedenstraße 5</del>	<del>Kleinbürgerhaus</del>
G	Schwedenstraße 6	Kleinbürgerhaus
<del>G</del>	<del>Schwedenstraße 7</del>	<del>Kleinbürgerhaus</del>
G	Schwedenstraße 8	Kleinbürgerhaus
G	Schwedenstraße 9	Kleinbürgerhaus
G	Schwedenstraße 10	Kleinbürgerhaus
G	Schwedenstraße 11	Kleinbürgerhaus
G	Schwedenstraße 12	Kleinbürgerhaus
G	Schwedenstraße 13	Kleinbürgerhaus
G	Schwedenstraße 14	Kleinbürgerhaus
G	Schwedenstraße 15	Kleinbürgerhaus
G	Schwedenstraße 16	Kleinbürgerhaus
G	Schwedenstraße 17	Kleinbürgerhaus
G	Schwedenstraße 18	Kleinbürgerhaus
G	Schwedenstraße 20	Kleinbürgerhaus
G	Schwedenstraße 22	Kleinbürgerhaus
G	Schwedenstraße 24	Kleinbürgerhaus
G	Schwedenstraße 26	Kleinbürgerhaus
G	Schwedenstraße 28	Kleinbürgerhaus
G	Schwedenstraße 30	Kleinbürgerhaus
G	Schwedenstraße 32	Kleinbürgerhaus
G	Schwedenstraße 34	Kleinbürgerhaus
G	Schwedenstraße 36	Kleinbürgerhaus
E	St.-Georg-Str. 5	ehem. Ackerbürgerhaus
E	St.-Georg-Str. 14	Wohn- u. Geschäftshaus
<del>G</del>	<del>St.-Georg-Str. 21</del>	<del>Kleinbürgerhaus</del>
<del>G</del>	<del>St.-Georg-Str. 23</del>	<del>Kleinbürgerhaus</del>
G	St.-Georg-Str. 25	Kleinbürgerhaus
G	St.-Georg-Str. 27	Kleinbürgerhaus
G	St.-Georg-Str. 29	Kleinbürgerhaus
G	St.-Georg-Str. 31	Kleinbürgerhaus
G	St.-Georg-Str. 33	Kleinbürgerhaus
G	St.-Georg-Str. 35	Kleinbürgerhaus
G	St.-Georg-Str. 37	Kleinbürgerhaus

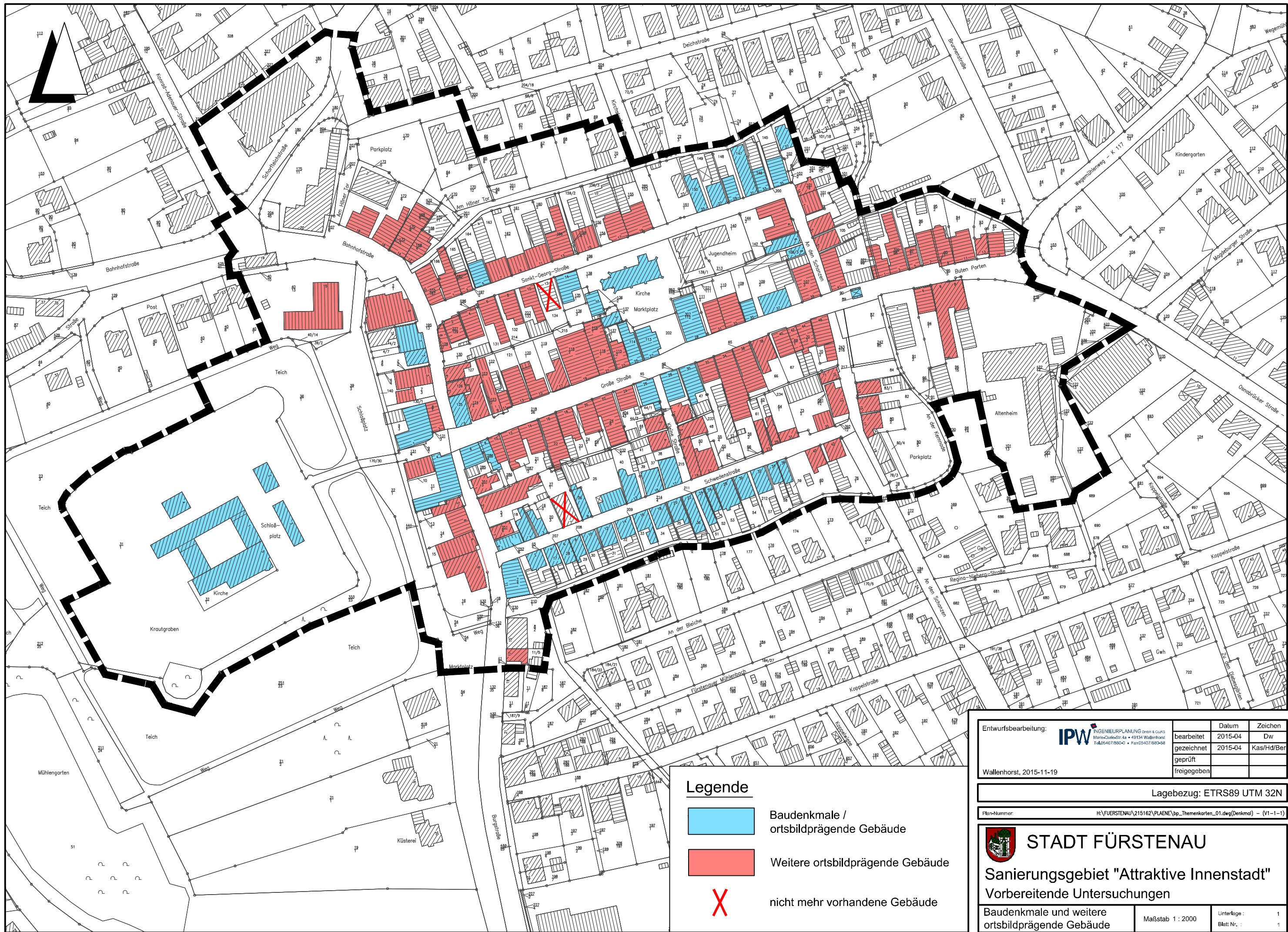
Bauliche Maßnahmen an den denkmalgeschützten Objekten und in deren Nachbarschaft sind nach § 10 NDSchG genehmigungspflichtig und daher frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück abzustimmen.

Neben der denkmalgeschützten Bausubstanz befinden sich weitere städtebaulich wertvolle Gebäude, die als ortsbildprägend charakterisiert werden können. Der ortsbildprägende Charakter ergibt sich insbesondere daraus, dass die städtebaulichen Hauptmerkmale des Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet (geschlossene, giebelständige Bauweise) aufgegriffen werden. Die ortsbildprägenden Gebäude repräsentieren folglich die lokalen Gebäudeformen und die bauhandwerkliche Tradition. Einzelne Gebäude sind auch aufgrund ihrer exponierten Lage und die räumliche Funktion für das Erscheinungsbild einer Straße bzw. eines Platzes von besonderer städtebaulicher Bedeutung.


In der nachfolgenden Karte sind die vorhandenen Baudenkmale und die weiteren ortsbildprägenden Gebäude verortet.









**Legende**

 Baudenkmale / ortsbildprägende Gebäude

 Weitere ortsbildprägende Gebäude

 nicht mehr vorhandene Gebäude

Entwurfsbearbeitung:  INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel: 05407/880-0 • Fax: 05407/880-88	Datum	2015-04	Zeichen	Dw
	bearbeitet	2015-04	gezeichnet	Kas/Hd/Ber
	geprüft			
	freigegeben			

Wallenhorst, 2015-11-19

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Plan-Nummer: H:\FÜRSTENAU\215162\PLAENE\lp\_Themenkarten\_01.dwg(Denkmal) - (V1-1-1)

 **STADT FÜRSTENAU**

**Sanierungsgebiet "Attraktive Innenstadt"**  
Vorbereitende Untersuchungen

Baudenkmale und weitere ortsbildprägende Gebäude	Maßstab 1 : 2000	Unterlage : Blatt Nr. :	1 1
--	------------------	----------------------------	--------

Letztes Plottedatum: 2015-11-19      Letztes Speicherdatum: 2015-11-19



## 2.4 Kulturdenkmale bzw. archäologische Funde

Das Untersuchungsgebiet umfasst u.a. den historischen Stadtbereich von Fürstenau, dessen Grundriss aus dem 14. Jahrhundert sich noch heute deutlich abzeichnet, und die Schlossinsel. Vor allem in diesen Bereichen ist bei Erdarbeiten/Bodeneingriffen mit dem Auftreten von archäologischen Funden bzw. Kulturdenkmälern aus der Geschichte der Stadt zu rechnen.

Für die geplanten Sanierungsmaßnahmen gilt deshalb - sofern sie mit Erdarbeiten/Bodeneingriffen verbunden sind - § 13 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes. Die einzelnen mit Erdeingriffen verbundenen Sanierungsmaßnahmen müssen daher mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Fachdienst 6-51) und mit der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück abgestimmt werden. Eine Genehmigung wird versagt, wenn die Maßnahme gegen das o.g. Gesetz verstoßen würde.

Sofern ein Kulturdenkmal ganz oder teilweise zerstört werden soll, ist der Veranlasser der Zerstörung gemäß § 6 Abs. 3 Nieders. Denkmalschutzgesetz im Rahmen des Zumutbaren zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals verpflichtet; dies gilt unabhängig davon, ob die Zerstörung einer Genehmigung nach dem o.g. Gesetz bedarf.

Die für eventuelle archäologische Untersuchungen anfallenden Kosten werden somit nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen, sondern sind vom Vorhaben- bzw. Planungsträger zu übernehmen.

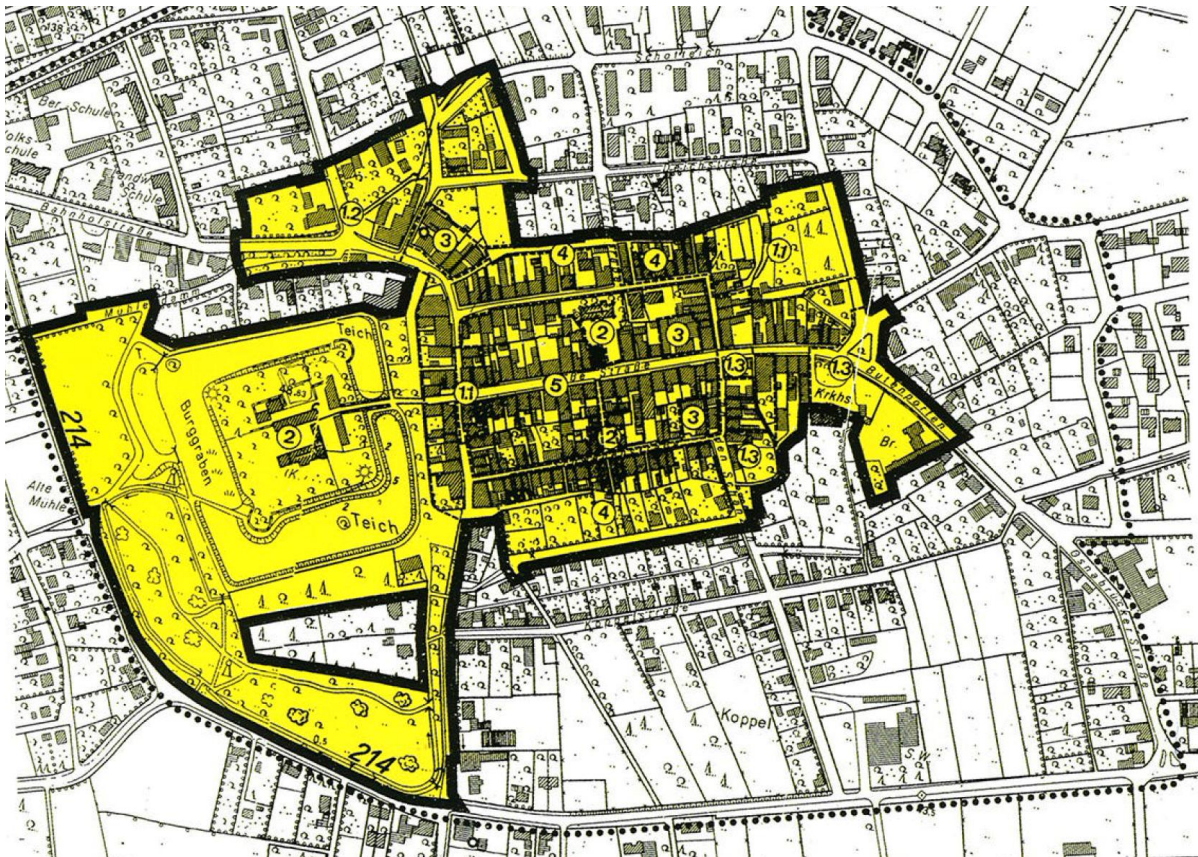
## 2.5 Bisherige Planungsansätze

Da die städtebaulich-substanziellen und funktionalen Defizite der Innenstadt bereits seit Jahren von der Stadt Fürstenau gesehen werden, sind in der Vergangenheit bereits verschiedene Überlegungen und Planungsansätze zu einer Attraktivitätsverbesserung gemacht worden.

### **Sanierungsmaßnahme „Altstadt Fürstenau“**

Zwischen 1974 - 1995 hat die Stadt Fürstenau für die historische Altstadt bereits eine Sanierungsmaßnahme nach dem Baugesetzbuch durchgeführt. Der folgenden Abbildung ist die Abgrenzung des ehemaligen Sanierungsgebiets (gelbe Markierung) zu entnehmen:





### **Abgeschlossene Sanierungsmaßnahme**

Folgende Ziele wurden seinerzeit im Rahmen dieses Sanierungsverfahrens verfolgt und erfolgreich umgesetzt:

- Wiederherstellung historischer Gebäudesubstanz
- Reparatur und Konservierung des historischen Stadtgrundrisses
- Sanierung historischer Altbausubstanz
- Auslagerung störende Gewerbebetriebe
- Rückbau von Straßen zur Verdrängung des Durchgangsverkehrs
- Gestaltung von historischen Straßen und Plätzen

### **Markt- und Imageanalyse Fürstenau, 1991**

In der „Markt- und Imageanalyse“ der BBE Unternehmensberatung GmbH, Osnabrück von 1991 wurden folgende Forderungen an die Innenstadtentwicklung gestellt: Zentralisation des Handels, Attraktivitätssteigerung des gewachsenen Geschäftszentrums sowie eine Abstimmung mit den Belangen des Fremdenverkehrs, der Gastronomie, Banken, Stadtverwaltung u.ä. sowie Stadtmarketing.

Die „Markt- und Imageanalyse“ kommt zu dem Ergebnis, dass im traditionellen Geschäftszentrum von Fürstenau die positiven Aspekte überwiegen, wobei eine Verbesserung des Branchenmix sowie bestimmte „Attraktionen“, die das Einkaufserlebnis steigern, angeregt wurden. Die Erarbeitung eines „Konzepts für die städtebaulich-räumliche Zuordnung der Einzelhandelsnutzungen in Fürstenau“ wurde angeregt.

## **Konzept für die städtebaulich-räumliche Zuordnung der Einzelhandelsnutzungen in Fürstenau, 2001**

Im Jahr 2001 wurde dieses Konzept für die städtebaulich-räumliche Zuordnung der Einzelhandelsnutzungen vom Planungsbüro Dipl. Ing. Garthaus, Osnabrück erstellt und vom Rat der Stadt Fürstenau mit einem Selbstbindungsbeschluss versehen. Hierin wurde vorgeschlagen, das traditionelle Geschäftszentrum in der Altstadt zu erhalten und „durch gezielte Einzelmaßnahmen, wie sie in der „Markt- und Imageanalyse“ genannt werden, zu verbessern“.

Die vorhandenen Einzelhandelseinrichtungen in Randlage zum Geschäftszentrum sollten auf ihre seinerzeitige räumliche Ausdehnung begrenzt werden und nur in geringfügigem Umfang ergänzt und abgerundet werden.

In den übrigen Gewerbe- und Industriegebieten soll der Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden.

## **Standortgutachten (Einzelhandel), 2005 / 2006**

Anfang 2006 wurde von der IMAG Developing Group Osnabrück / Berlin ein „Standortgutachten unter besonderer Berücksichtigung des Einzelhandels“ erarbeitet. Zusammenfassend werden zur Stärkung und Weiterentwicklung des Standorts Fürstenau folgende Maßnahmen empfohlen:

- Aktives Flächen-, Ansiedlungs- und Citymanagement
- Attraktivitätssteigerung der Innenstadt als ganzjähriger Erlebnis- und Erholungsraum
- Förderung der bestehenden und Ansiedlung neuer Gastronomie
- Aktives Marketing der „Schlossstadt Fürstenau“ / „Schloss und City erleben“
- Ausweitung der innerstädtischen Veranstaltungen, wie z.B. Herbstkirmes weiter auf die innerstädtischen Einkaufsstraßen vom Schloss bis zum historischen Hohen Tor

## **Planerwerkstätten „Nahversorgung sichern“, 2006 / 2007**

Unter Federführung des Landkreises Osnabrück und Moderation durch die Convent Planung und Beratung GmbH, Hamburg sind 2006 / 2007 sogenannte Planerwerkstätten mit den Nordkreisgemeinden Neuenkirchen, Menslage, Bersenbrück und Fürstenau unter der Überschrift „Nahversorgung sichern“ durchgeführt worden.

Unter Berücksichtigung der drei aktuellen „Mega-Trends“, die zukünftig zu wesentlichen Veränderungen - vor allem in den Stadt- und Ortszentren - führen werden und teilweise bereits geführt haben,

- Bevölkerungsrückgang und Alterung (Kaufkraftrückgang, Erfordernis für wohnungsnahe Versorgung steigt etc.)
- Veränderungen im Einzelhandel, z.B. größere Verkaufsflächen und Konzentration an den Ortsrändern
- Leerstände und Brachen in den Zentren (Problematik der Folgenutzungen)

wurden Lösungsansätze für die jeweiligen Probleme vor Ort erarbeitet. Für die Stadt Fürstenau wurde ein „Roter Faden Innenstadtentwicklung“ erstellt. In der „Abschlusszeitung“ hierzu heißt es:

*„Der ‚Rote Faden Innenstadtentwicklung‘ soll als langfristig getragene Strategie die weitere Entwicklung planvoll beeinflussen, um die Position und den städtebaulichen Charme von Fürstenau zu erhalten. In diese Gesamtstrategie wurden die in den Werkstätten (weiter-) entwickelten Ideen quasi ‚eingehängt‘:*

- **Alte(r)nsgerechtes Wohnen und Gesundheit** als Nachnutzungsidee für die Brache „Haus Niedersachsen“,
- (Wieder-)aufgreifen der Konzepte zur **touristischen Nutzung der Schlossinsel**,
- Architektenentwurf inkl. Baukostenkalkulation für die **gastronomische Nutzung des südlichen Torhauses** als Basis für die notwendigen politischen Beschlüsse und ggf. die Akquisition eines Betreibers,
- Stärkere **Aktivierung der Tagestouristen als „Frequenzbringer“** für die Innenstadt - auch durch spezielle Läden im Angebotssektor „Nippes & Co“,
- (Weitere) Umsetzung der Ideen zur Umgestaltung der Kreisverkehrsplätze als **„Eingang zur Innenstadt“**,
- Erarbeitung eines städtebaulichen und funktionalen Konzeptes zur **Attraktivierung der Großen Straße**,
- Prüfung der Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit für die **Nachnutzung der „Kino-brache“ am Hohen Tor** durch den Eigentümer („Jungbrunnen“: Wohnen für Alt und Jung)

Aus den zahlreichen Projektideen ist die stärkere touristische Nutzung der Schlossinsel mit einer gastronomischen Nutzung des südlichen Torhauses hervorzuheben. Beide Elemente zielen darauf ab, die einmalige Attraktion Fürstenaus, das Schloss mit seinen Wehranlagen noch besser in Szene zu setzen. Zusammen mit dem Dreiklang aus:

- **Gesundheit und Wellness** - auch in Form eines Gesundheitszentrums,
- der touristischen Attraktionen plus Cafés/Außergastronomie - auch Kunst und Kultur- und
- gezielten Angeboten für die „gereiften Genießer“, mithin die „Generation 50plus, 60plus...“

wird vor allem die Innenstadt / die Große Straße von den neuen attraktiven Angeboten profitieren“.

### **Städtebauliche Entwicklungsstudie „Innenstadt“**

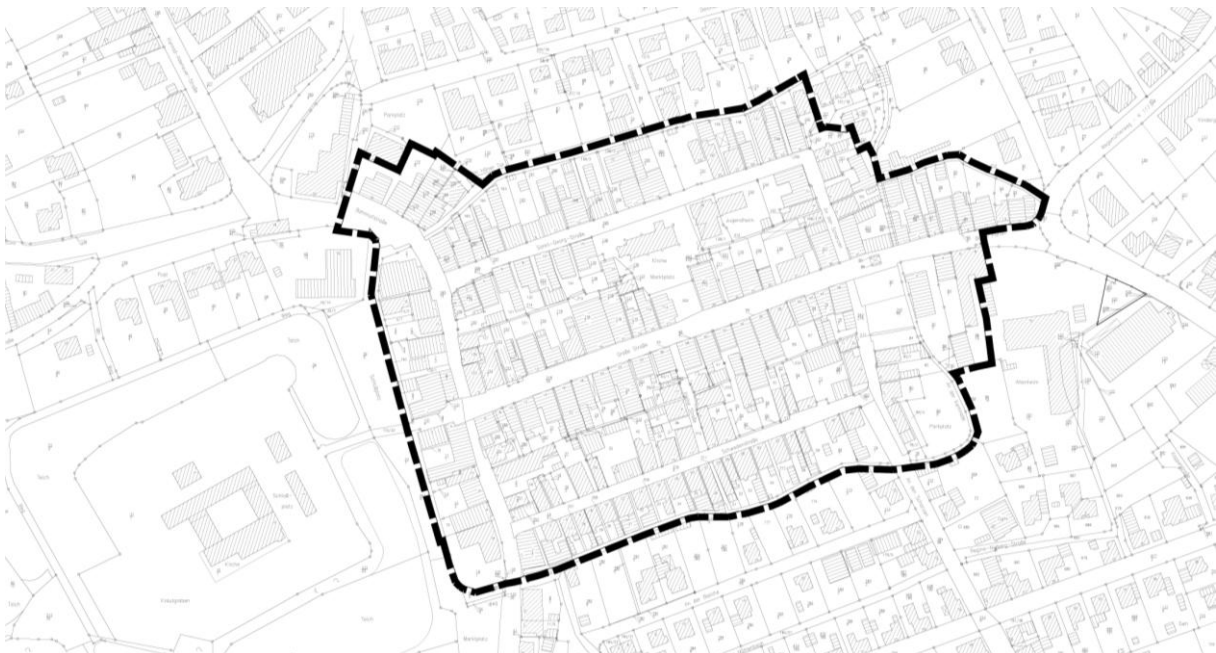
Um an den eher programmatischen „Roten Faden Innenstadt“ anzuknüpfen, hat die Stadt Fürstenau das Büro **IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG** aus Wallenhorst mit der Ausarbeitung einer städtebaulichen Entwicklungsstudie beauftragt, die am 26.02.2008 vom Stadtrat mit einem Selbstbindungsbeschluss versehen worden ist.



Ergebnis der städtebaulichen Entwicklungsstudie „Innenstadt“ ist eine abgestimmte Handlungsanweisung („to-do-Liste“) für die Innenstadt, die als „Integriertes Maßnahmen- und Handlungskonzept“ (s. Kapitel 6.2) in die Vorbereitenden Untersuchungen übernommen und entsprechend fortgeschrieben wurde.

## **Erhaltungssatzung**

Die Stadt Fürstenau hat im März 2015 beschlossen, eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB aufzustellen, um städtebaulichen Fehlentwicklungen innerhalb der historischen Fürstener Altstadt - z.B. durch den Gebäudeabbruch und die Nachnutzung der Grundstücke als Parkplatz - vorzubeugen. Die Satzung soll *„dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt“* dienen. Innerhalb des Satzungsgebiets bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung.



***Geltungsbereich der Erhaltungssatzung (Entwurf)***

Es ist vorgesehen, im Rahmen des Verfahrens ein einstufiges Beteiligungsverfahren - in Anlehnung an ein Bauleitplanverfahren nach §§ 3 und 4 BauGB - durchzuführen.

## **ExWoSt-Forschungsfeld „Potenziale von Kleinstädten in peripheren Lagen“ (Kleinstadtpioniere)**

Die Stadt Fürstenau hat sich im Jahr 2015 um die Teilnahme am Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungs- und Städtebaus (ExWoSt) „Kleinstädte in peripheren Lagen“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) beworben. Ziel des vierjährigen Forschungsprozesses ist die Identifizierung von Entwicklungspotenzialen von kleinen Städten in peripheren Lagen.

Obgleich die Stadt Fürstenau im zweiten Schritt des Auswahlverfahrens nicht als Modellvorhaben ausgewählt worden ist, ist sie als assoziierte Kommunen eingeladen, sich kontinuierlich am Erfahrungsaustausch des Forschungsfelds zu beteiligen. (vgl. website BBSR - [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2015/PotenzialeKleinstaedte/PotenzialeKleinstaedte\\_node.html?sessionId=30F007B859A74F7BF29152107AB4F351.live1042](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/ExWoSt/Forschungsfelder/2015/PotenzialeKleinstaedte/PotenzialeKleinstaedte_node.html?sessionId=30F007B859A74F7BF29152107AB4F351.live1042))

## 2.6 Bebauungs- und Nutzungsstrukturen

Innerhalb der historischen Altstadt befindet sich das gewachsene, traditionelle Geschäftszentrum der Stadt Fürstenau mit überwiegend kleinen inhabergeführten Geschäften sowie unterschiedlichen Dienstleistungsanbietern und gastronomischen Betrieben (s. nachfolgende Karte). Die Samtgemeindeverwaltung mit Sitz im historischen Schloss rundet das Versorgungsangebot gemäß der grundzentralen Funktion der Stadt Fürstenau ab.

Das Stadtbild der historischen Altstadt hat sich aufgrund geschichtlicher Gegebenheiten und der geografischen Lage in den letzten Jahrzehnten kaum verändert. Im Rahmen der bisherigen Sanierungsmaßnahme wurden bereits zahlreiche Gebäude modernisiert.

Die wesentlichen Merkmale des Stadtbildes sind nach wie vor vorhanden:

- klare, rechteckige Anlage der Straßen und Plätze mit breiter Hauptstraße („Große Straße“), den schmalen Nebenstraßen und dem Marktplatz mit der Kirche als Mittelpunkt
- Schloss (im Westen) und Hohes Tor (im Osten) als wichtige Pole an den beiden Enden der Hauptachse der Altstadt
- geschlossene Bauweise mit überwiegend giebelständigen, ein- bis zweigeschossigen Hauptgebäuden
- Fachwerkhaus-Gruppen an der „Sankt-Georg-Straße“ und an der „Schwedenstraße“
- denkmalgeschützte Einzelobjekte wie das Schloss, die Kirche und zahlreiche Bürgerhäuser

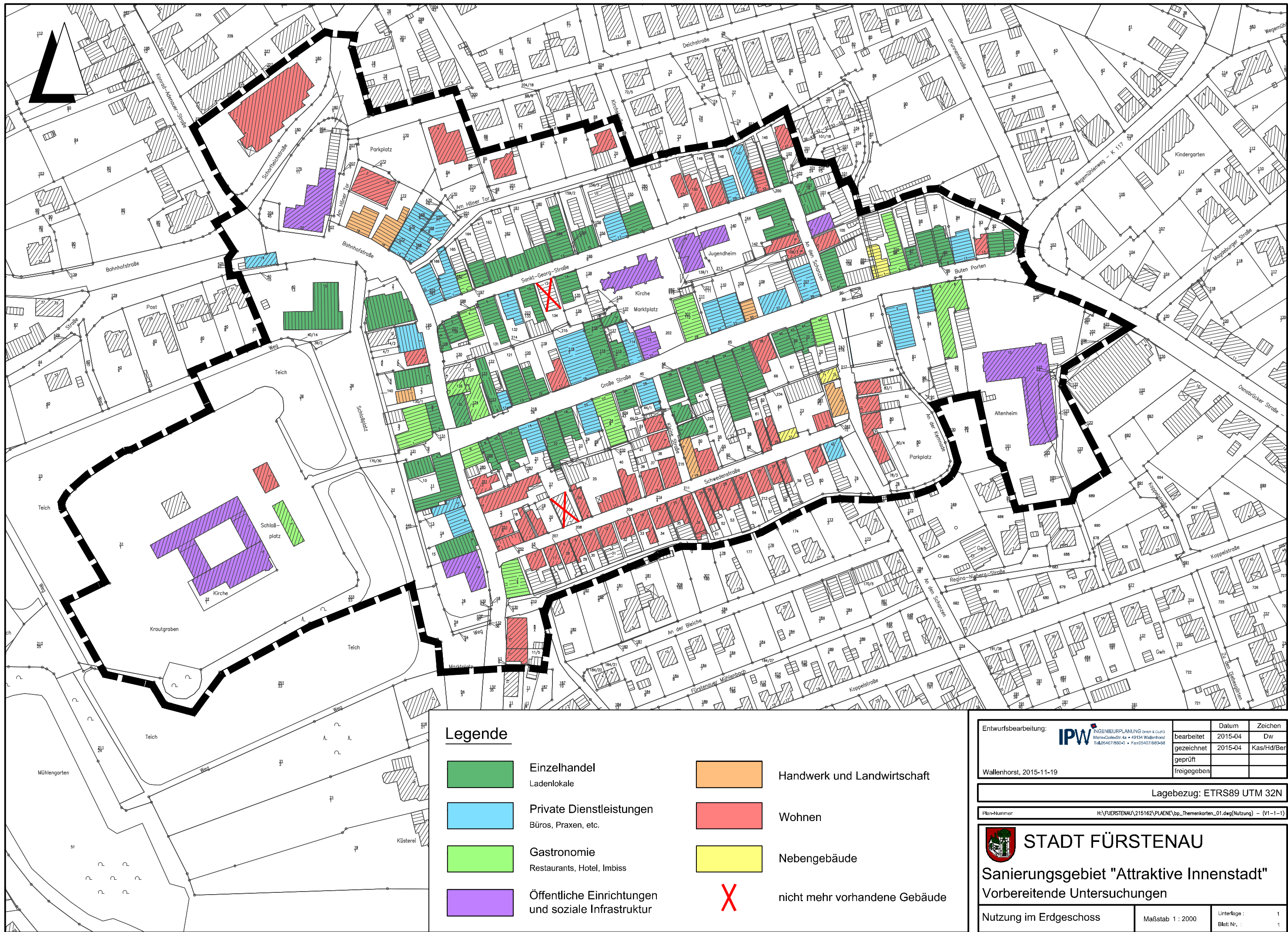
Da die Modernisierungen und Instandsetzungen der Gebäude im Zuge der bisherigen Sanierungsmaßnahme mit dem Ziel der Erhaltung historischer und/oder städtebaulich wertvoller Bausubstanz durchgeführt wurde, weist das Untersuchungsgebiet nach wie vor ein homogenes Erscheinungsbild auf. Nach Inaugenscheinnahme von außen bestehen bezüglich der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Wesentlichen keine städtebaulichen Missstände.

Hauptgeschäftsstraße von Fürstenau ist die „Große Straße“ mit einem eindeutigen Schwerpunkt an Einzelhandelsnutzungen und Gastronomie in den Erdgeschossen. Die nördlich davon parallel verlaufende „St. Georg Straße“ weist neben kleinen Geschäften und Gastronomie auch einen Nutzungsschwerpunkt mit Büros, Praxen und sonstigen Dienstleistungsanbietern auf. Im östlichen Bereich der „St. Georg Straße“ befinden sich vornehmlich reine Wohngebäude. Die südlich der „Großen Straße“ parallel verlaufende „Schwedenstraße“ ist traditionell eine reine Wohnstraße.



Sowohl an der „Schorfteichstraße“ im Norden des Untersuchungsgebiets als auch an der Straße „Buten Porten“ im Osten liegt eine Seniorenwohnanlagen bzw. ein Altenheim. An der „Sankt-Georg-Straße“ (östlich des Marktplatzes) befindet sich ein Jugendheim.





### Legende



Einzelhandel  
Ladenlokale



Private Dienstleistungen  
Büros, Praxen, etc.



Gastronomie  
Restaurants, Hotel, Imbiss



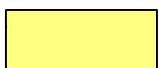
Öffentliche Einrichtungen  
und soziale Infrastruktur



Handwerk und Landwirtschaft



Wohnen



Nebengebäude



nicht mehr vorhandene Gebäude

Entwurfsbearbeitung:		Datum		Zeichen	
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 48154 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88		2015-04		Dw	
bearbeitet		2015-04		Kas/Hd/Ber	
gezeichnet					
geprüft					
freigegeben					

Wallenhorst, 2015-11-19

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Plan-Nummer: H:\FÜRSTENAU\215162\PLAENE\bp\_Themenkarten\_01.dwg(Nutzung) - (V1-1-1)



## STADT FÜRSTENAU

### Sanierungsgebiet "Attraktive Innenstadt"

#### Vorbereitende Untersuchungen

Nutzung im Erdgeschoss

Maßstab 1 : 2000

Unterlage : 1  
Blatt Nr. : 1

Letztes Plattendatum: 2015-11-19

Letztes Speicherdatum: 2015-11-19





## 2.7 Verkehrsinfrastruktur und öffentlicher Raum

### Straßen

In der vorangegangenen Sanierungsmaßnahme zwischen 1974 und 1995 konnten in der Altstadt von Fürstenau bereits eine Verkehrsberuhigung der Straßen und eine Befreiung vom Durchgangsverkehr erreicht werden. Zudem wurde im Untersuchungsgebiet der Einrichtungsverkehr eingeführt; Radfahrer sind von dem vorgeschriebenen Einrichtungsverkehr ausgenommen.

Aufgrund der Denkmaleigenschaft des historischen Straßennetzes wurden die Oberflächen mit der historisch „bewährten“ Pflasterung neu gestaltet (anstelle der Schwarzdecke). Die „Große Straße“ weist eine durchgehende Pflasterung auf; in den übrigen Straßen sind nur die Kreuzungs- und Einmündungsbereiche aufgepflastert worden.

### Ruhender Verkehr

Die großflächigen öffentlichen Parkplätze befinden sich am Rand der Altstadt, wodurch zusätzlicher Parksuchverkehr vermieden wird. An allen Straßen in der Altstadt befinden sich Längsparkstreifen.



„Große Straße“



„Sankt-Georg-Straße“

### Fuß- und Radwege

Die Straßen im Untersuchungsgebiet verfügen - mit Ausnahme der verkehrsberuhigten Bereiche - über beidseitige Gehwege. Die Gehwege weisen keine behindertengerechte Gestaltung und Ausstattung auf und haben teilweise nur eine Breite von ca. einem Meter.

In der „Großen Straße“ sind die Gehwege - aufgrund des höhengleichen Ausbaus - durch Poller oder Blumenkübel von der Fahrbahn abgetrennt; an einzelnen Stellen befinden sich Sitzgelegenheiten. Auch einige gastronomische Betriebe nutzen die Gehwege in der „Großen Straße“ für Außengastronomie.

Die Ausstattung des öffentlichen Straßenraums (Möblierung und Beleuchtung) ist im Zuge der vorangegangenen Sanierungsmaßnahme angebracht worden.

Separate Radwege sind nicht vorhanden. Dagegen gibt es in der Altstadt einzelne autofreie Fußwegeverbindungen.

## Stadtplätze

Der Marktplatz bildet mit dem alten Rathaus und der evangelischen St.-Georgs-Kirche das Zentrum der Altstadt. Der südliche Bereich des Marktplatzes wird für den Wochenmarkt genutzt und dient ansonsten als öffentlicher Parkplatz. Das direkte Umfeld der Kirche ist mit Rasenflächen begrünt.

Der Schlossplatz mit dem Schlosspark zeugt von der historischen Bedeutung der Stadt Fürstenau im Mittelalter und bildet mit seinem historischen Ambiente ein besonderes „Alleinstellungsmerkmal“. Neben dem Burggraben und Resten der Wallanlagen sind auch Reste der im Nordosten und im Südwesten gelegenen Bastionen erhalten.



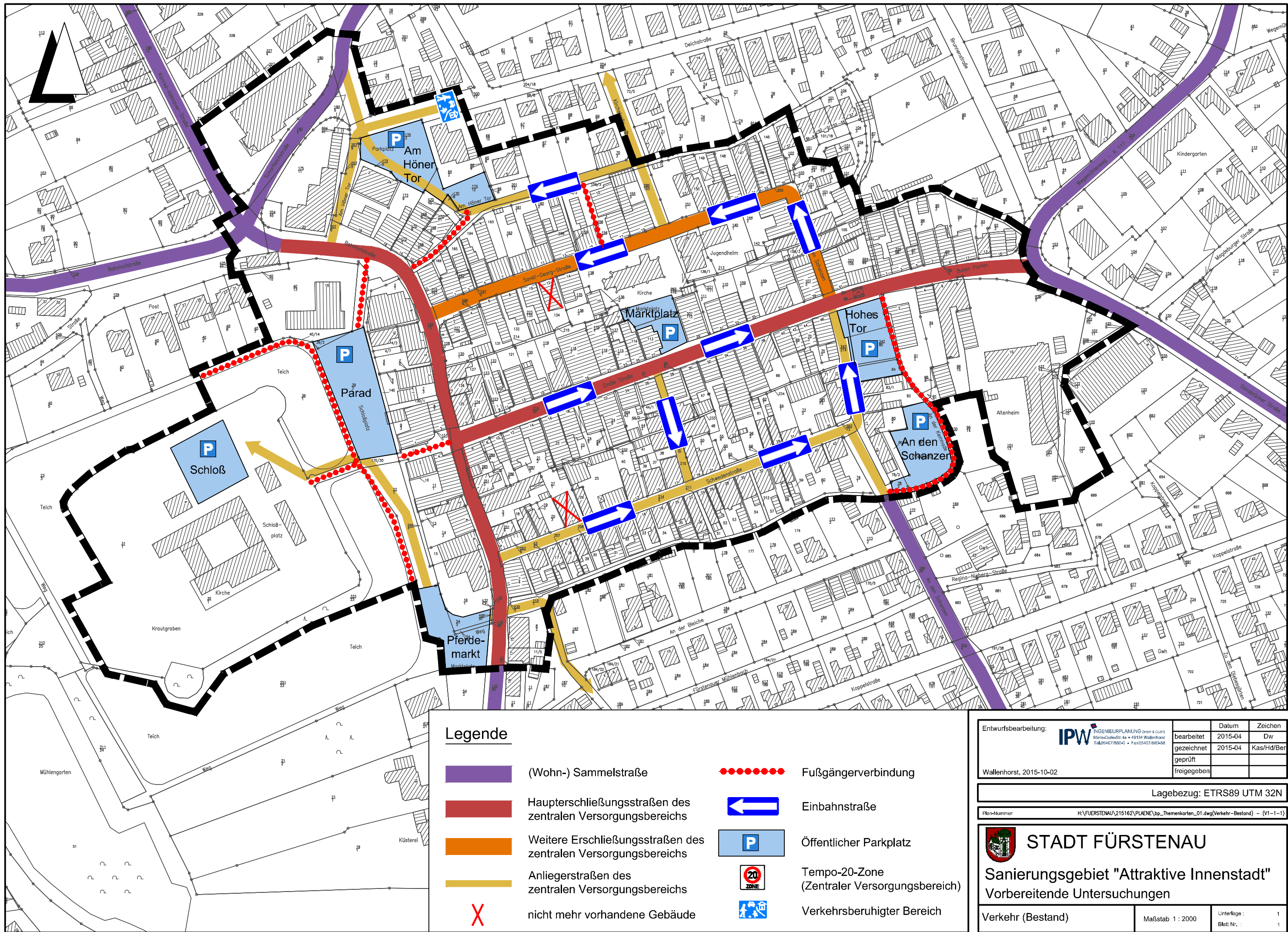
**Marktplatz**



**Schlossplatz**

Die Verkehrsstruktur im Untersuchungsgebiet ist in der nachfolgenden Karte dargestellt.





### Legende

- (Wohn-) Sammelstraße
- Haupteerschließungsstraßen des zentralen Versorgungsbereichs
- Weitere Erschließungsstraßen des zentralen Versorgungsbereichs
- Anliegerstraßen des zentralen Versorgungsbereichs
- nicht mehr vorhandene Gebäude
- Fußgängerverbindung
- Einbahnstraße
- Öffentlicher Parkplatz
- Tempo-20-Zone (Zentraler Versorgungsbereich)
- Verkehrsberuhigter Bereich

Entwurfsbearbeitung:  
**IPW**  
INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG  
Marie-Curie-Str. 4a • 48154 Wallenhorst  
Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-58

	Datum	Zeichen
bearbeitet	2015-04	Dw
gezeichnet	2015-04	Kas/Hd/Ber
geprüft		
freigegeben		

Wallenhorst, 2015-10-02

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Plan-Nummer: H:\FÜRSTENAU\215162\PLAENE\bp-Themenkarten\_01.dwg(Verkehr-Bestand) - (V1-1-1)

**STADT FÜRSTENAU**  
Sanierungsgebiet "Attraktive Innenstadt"  
Vorbereitende Untersuchungen

Verkehr (Bestand)	Maßstab 1 : 2000	Unterlage :	1
		Blatt Nr. :	1

Letztes Plandatum: 2015-11-25Letztes Speicherdatum: 2015-11-19





### 3 Städtebauliche Missstände (Bestandsanalyse)

Die wesentliche Aufgabe der Vorbereitenden Untersuchungen besteht darin, Beurteilungsunterlagen über die Notwendigkeit einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zu ermitteln. Hierfür sollen die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge im Untersuchungsgebiet begutachtet werden.

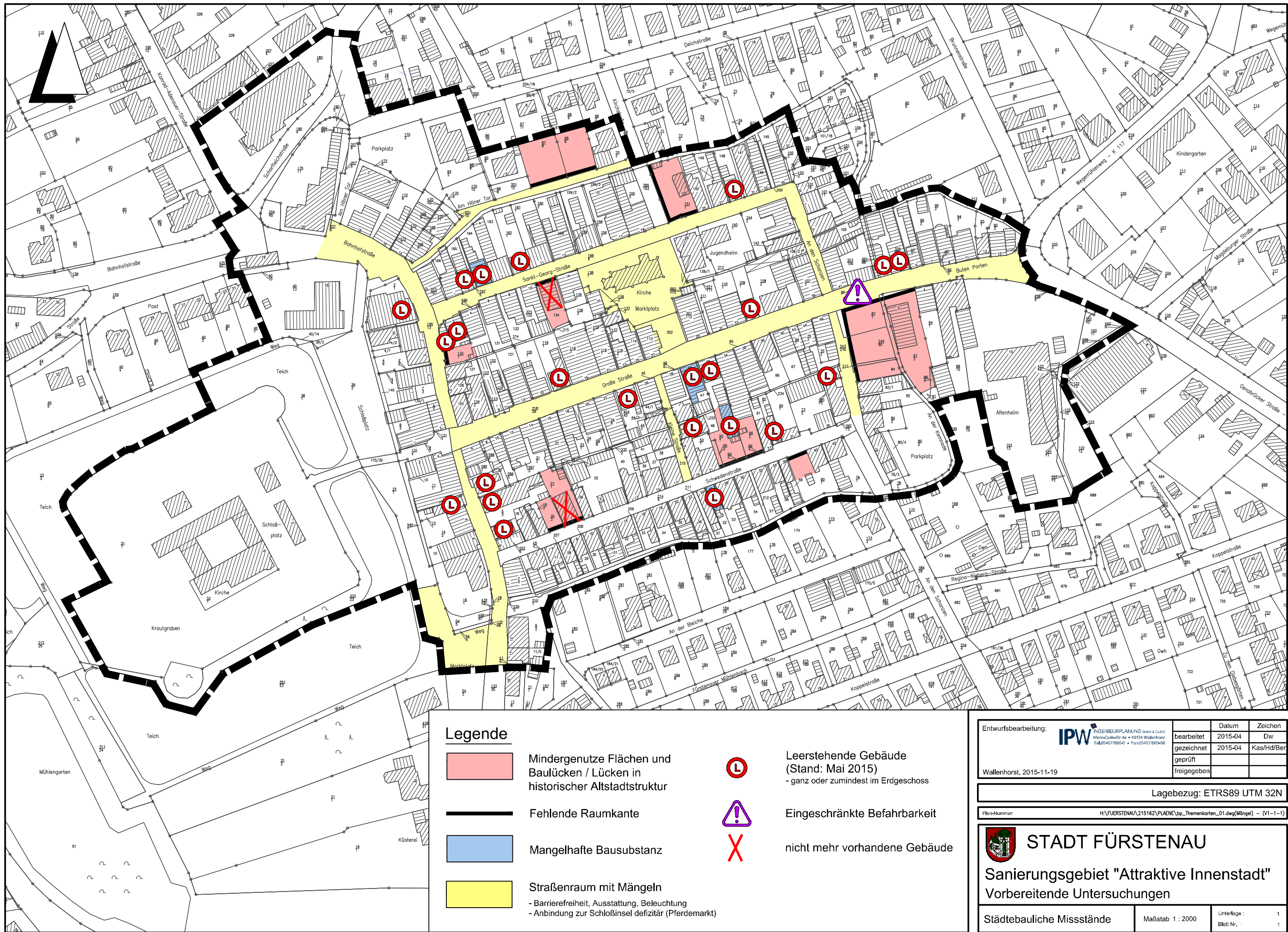
Der Einsatz einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist dann angezeigt, wenn in einem Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, die aufgrund ihres Umfangs und/oder ihrer Komplexität nur im Rahmen einer einheitlich vorbereiteten und zügig durchgeführten Gesamtmaßnahme behoben werden können. Gleichzeitig muss die Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegen.

Städtebauliche Missstände liegen gemäß § 136 Abs. 3 BauGB vor, wenn in einem Gebiet ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bestehen oder die Sicherheit der Bevölkerung nicht gewährleistet ist (Substanzmängel) oder ein Gebiet die ihm nach Lage und Funktion für die Bevölkerung obliegenden Aufgaben nicht erfüllen kann (Funktionsmängel).

In der folgenden Bestandsanalyse wird aufgezeigt, dass in der Fürstenauer Altstadt erhebliche städtebauliche Missstände vorliegen (s. nachfolgende Karte). Die vorhandenen Defizite und Funktionsverluste verdeutlichen nachdrücklich den derzeitigen Sanierungsbedarf im Untersuchungsgebiet. Zusammengefasst lassen sich in der Altstadt folgende städtebauliche Missstände feststellen:

- Leerstände und Baulücken
- Aufenthalts- und Freiraumqualität im öffentlichen Raum
- Nicht-barrierefreie Straßenraumgestaltung
- Sanierungsbedürftige Einzelgebäude









### 3.1 Funktionsmängel

#### Leerstände

Die städtebauliche Ausgangslage ist wesentlich geprägt durch das Spannungsfeld zwischen dem traditionellen Geschäftszentrum im Bereich der historischen Altstadt und den modernen / großflächigen Anbietern von Waren und Dienstleistungen am südlichen Innenstadtrand (an der B 214).

Besondere Problematik in der kontroversen Diskussion über die Konkurrenz von „gewachsener Innenstadt“ und „Grüner Wiese“ in Fürstenau ist die relativ geringe Entfernung zwischen dem traditionellen Geschäftszentrum in der Altstadt und der Innenstadtrandlage an der B 214. Die Entfernung von der „Großen Straße“ zur B 214 beträgt ca. 400 bis 500 m, so dass der Einzelhandel in dieser Zone durchaus als „zentrumsternig“ bezeichnet werden kann. Zu Fuß ist diese Entfernung in ca. 5 Minuten zurückzulegen.

Aufgrund der Konkurrenz durch die modernen / großflächigen Anbieter am südlichen Innenstadtrand ist in der Altstadt seit geraumer Zeit eine Vielzahl von leerstehenden Ladenlokalen zu verzeichnen. Mit diesen Teilleerständen geht vielfach eine mangelhafte Bausubstanz einher. Oft sind die Ladenlokale in ihrer Größe nicht geeignet, um die aktuellen Kundenbedürfnisse nach einer adäquaten Warenavielfalt und -präsentation zu befriedigen.

Leerstände und Teilleerstände sind Indikatoren für offensichtliche Investitionshemmnisse im Untersuchungsgebiet. Als Zeichen einer Verfallssituation stellen Leerstände zudem eine Beeinträchtigung für die umgebenden Nutzungen dar. Insgesamt stehen innerhalb der Fürstenauper Altstadt derzeit etwa 20 Ladenlokale leer bzw. werden definitiv in Kürze leer.

Zusätzlich zu leerstehenden Ladenlokalen werden derzeit auch einzelne Wohngebäude ganz oder teilweise nicht bewohnt. Zudem werden einzelne, überwiegend historische Hauptgebäude derzeit nur als Nebengebäude genutzt.

Insgesamt werden von den ca. 160 Gebäuden im Untersuchungsgebiet ca. 60 Gebäude zu reinen Wohnzwecken genutzt. Somit werden derzeit lediglich etwa 60 % der innenstadtrelevanten Flächen für publikumsorientierte Nutzungen ausgenutzt.

#### Baulücken

Innerhalb der Altstadt befinden sich einige brachliegende und mindergenutzte Flächen, die derzeit gar nicht oder nur provisorisch unter Wert als Parkplatz zwischengenutzt werden. Eine funktionsgerechte Nutzung der brachliegenden und mindergenutzten Flächen wird vielfach durch Eigentumsverhältnisse, Erschließungssituationen, problematische Grundstückszuschnitte und ungeklärte Entwicklungschancen verursacht.

Die Brachflächen beeinträchtigen das Stadtbild und das Image des Untersuchungsgebiets. Darüber hinaus stellen sie ungenutzte Flächenpotentiale dar. Insgesamt stellen die Brachflächen und Baulücken ein hohes Flächenpotential für die Entwicklung weiterer Wohn- und Geschäftshäuser in der Altstadt dar.

In der Innenstadt sind zudem einige Bereiche vorhanden, die entweder völlig brachliegen oder deutlich unter Wert bzw. mindergenutzt sind. Folgende Flächen in der historischen Altstadt liegen derzeit brach bzw. werden mindergenutzt:



**„Kinobrache“ am „Hohen Tor“**



**„Buten Porten 2“**



**„Schwedenstraße“ (Flurstück 20/3)**



**„Schwedenstraße“ (Flurstück 27/1)**



**„Schwedenstraße 23“ (Flurstücke 55/1, 55/3, 55/4)**



**„Schwedenstraße“ (Flurstücke 56/1, 56/2)**



„Bahnhofstraße“ (Flurstück 130/1)



„Sankt-Georg-Straße“



„Am Höner Tor“ (Flurstücke 67/8, 68/6)



„Sankt-Georg-Straße 23“

## Straßen und Plätze

Die Verkehrsflächen und Stadtplätze in der Altstadt müssen eine Vielzahl funktionaler Aufgaben erfüllen und sehr unterschiedlichen Nutzungsansprüchen gerecht werden:

- Erschließungsfunktion für die angrenzende Bebauung
- Nutzungsansprüche durch Fußgänger und Radverkehr vor allem im Längsverkehr, aber auch zur Querung
- Haupteinkaufsstraßen im Stadtzentrum
- Spiel- und Aufenthaltsfunktion für Bewohner und Besucher der Altstadt

Die Zufahrt zur Altstadt von der Kreisstraße K 117 „Osnabrücker Straße“ wird dadurch stark beeinträchtigt, dass in der Straße „Buten Porten“ das „Hohe Tor“ durchfahren werden muss. An dieser Stelle ist kein Begegnungsverkehr möglich; die Verkehrsteilnehmer aus östlicher Richtung sind wartepflichtig. Hierdurch kommt es teilweise zu Rückstaus.

Obgleich die Stellplatzanzahl im Untersuchungsgebiet mit Sammelparkplätzen am Rand der Altstadt und Längsparkstreifen zufriedenstellend ist, bestehen im Einzelfall weitere Optimierungsmöglichkeiten (Parkleitsystem).



Die Zufahrt zur Schlossinsel für Kfz erfolgt derzeit über den Parkplatz „Pferdemarkt“. Als problematisch zu bewerten ist, dass die Zufahrt von der „Burgstraße“ über den „Pferdemarkt“ nicht eindeutig geregelt ist und nicht der herausgehobenen Bedeutung des Schlosses entspricht.



**„Hohes Tor“**



**Zufahrt am „Pferdemarkt“**

Die Aufenthaltsfunktion der Altstadt ist für Bewohner und der Besucher gleichermaßen stark eingeschränkt. Im Zuge der vorangegangenen Sanierungsmaßnahme wurde Stadtmöbiliar aufgestellt, das mittlerweile abgenutzt ist und nicht mehr den derzeitigen Ansprüchen gerecht wird. Insgesamt fehlt ein einheitliches Konzept zur Ausstattung und Beleuchtung der Straßen und Plätze in der Altstadt.



**Möbiliar in „Großer Straße“**



**Möbiliar in „Bahnhofstraße“**

## 3.2 Substanzmängel

### Bausubstanz und Gebäudegestaltung

Nach Inaugenscheinnahme von außen befinden sich im Untersuchungsgebiet mehrere Gebäude mit mittlerem bis erheblichen Modernisierungsbedarf; einzelne Gebäude sind abgängig. Gleichzeitig erscheint bei einer großen Anzahl an Gebäuden eine energetische Sanierung notwendig.



Dem „Hohe Tor“ als altem Stadttor kommt neben dem Marktplatz und dem Schloss eine herausgehobene historische Bedeutung zu. Da das „Hohe Tor“ durch Erschütterungen aufgrund des Kfz-Verkehrs in seiner Statik beeinträchtigt worden ist, wurde eine provisorische statische Sicherung durch eingebaute Zugstangen erforderlich.

### **Mangelhaft gestaltete öffentliche Räume und Verkehrsflächen**

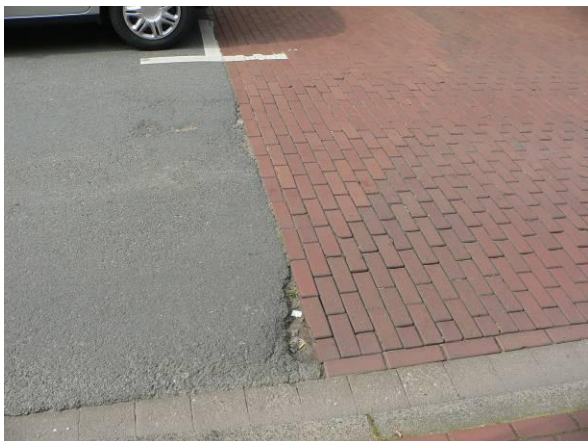
Die Pflasterung der Straßenzüge kann an einigen Stellen der Belastung durch den Kfz-Verkehr nicht standhalten; insbesondere an stark beanspruchten Stellen kommt es zu Schäden an der Pflasterung und zu Verformungen. Auch die sonstige Möblierung und Ausstattung weist Substanzmängel auf. Zudem ist der öffentliche Parkplatz „Hohes Tor“ mangelhaft gestaltet (unbefestigte Oberfläche).



**Pflasterschäden**



**Pflasterverformung**



**Schlagloch**



**Mangelhafte Baumeinfassung**

#### **4 Grundstücksverfügbarkeit und Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen**

Die Stadt und die Samtgemeinde verfügen über Eigentum innerhalb des Untersuchungsgebiets, dass komplett in das Sanierungsverfahren eingebracht wird (s. nachfolgende Karte).

Ansonsten findet sich innerhalb des Untersuchungsgebiets eine sehr breit gefächerte und kleinteilige Eigentumsstruktur.

Zur Realisierung etwas größerer Ladeneinheiten - etwa für die Ansiedlung eines kleinen Nahversorgungsmarkts - ist teilweise eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse erforderlich.

Die Stadtverwaltung geht aufgrund der bisherigen Öffentlichkeitsarbeit davon aus, dass seitens der Bewohner und Eigentümer eine hohe Mitwirkungsbereitschaft an der Durchführung der Sanierungsmaßnahme besteht.









## 5 Beteiligung

### 5.1 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen des Erstantrags hat die Stadt Fürstenau im Mai 2008 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB durchgeführt. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planungsabsichten der Stadt Fürstenau wurden nicht geäußert.

Die Träger öffentlicher Belange wurden im derzeitigen Verfahren erneut von der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen in Kenntnis gesetzt, über die geplanten Sanierungsziele informiert und um Stellungnahme bis zum 13.11.2015 gebeten. Nach Abschluss der Beteiligungsfrist ergibt die Auswertung, dass keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planungsabsichten der Stadt Fürstenau vorgetragen worden sind.

Die vorgetragenen Hinweise und Anmerkungen der Behörden und Träger öffentlicher Belange bezogen sich überwiegend auf die weitere Detailplanung und die Durchführung von Tiefbaumaßnahmen, wie z.B. mögliche archäologische Bodenfunde im Bereich der historischen Altstadt, Altstandorte, vorhandene Kanäle und Leitungen sowie auf die vorhandenen Gewässer im Gebiet.

Folgende Stellungnahmen sind im Einzelnen eingegangen; sie werden bei der weiteren Altstadtsanierung beachtet:

1. Landkreis Osnabrück	vom 11.11.2015
<p>Aus der Sicht des Landkreises Osnabrück nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p><b><u>Regional- und Bauleitplanung:</u></b></p> <p>Das Untersuchungsgebiet erfasst im Wesentlichen das historische Stadtzentrum und die Schlossinsel der Stadt Fürstenau. Zwischen 1974 und 1995 war die Altstadt bereits als förmliches Sanierungsgebiet festgelegt. Gegenüber dem Erstantrag zur städtebaulichen Erneuerungsmaßnahme „Attraktive Innenstadt“ von 2008 wurde die Abgrenzung des Untersuchungsgebietes deutlich verkleinert.</p> <p>Die Stadt Fürstenau ist im Regionalen Raumordnungsprogramm für den Landkreis Osnabrück 2004 als Grundzentrum mit besonderer Entwicklungsaufgabe „Erholung“ sowie als Standort mit der Schwerpunktaufgabe „Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten“ festgelegt.</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenau wird das vorgesehene Sanierungsgebiet im Wesentlichen als gemischte Baufläche, als Wohnbaufläche und als Gemeinbedarfsfläche dargestellt. Das Untersuchungsgebiet ist bis auf ein Grundstück vollständig durch Bebauungspläne überplant. Auf die rechtsverbindlichen Bebauungspläne wird im Kapitel 2.2 hingewiesen. Die genannten Bebauungspläne sind zum Teil geändert worden. Auf die Änderungen sollte entsprechend hingewiesen werden.</p>	<p>Die Beschreibung der planungsrechtlichen Verhältnisse im Textteil der Vorbereitenden Untersuchungen wird um entsprechende Aussagen zu rechtsverbindlichen Änderungen ergänzt.</p>

Der in den Vorbereitenden Untersuchungen für die Innenstadt von Fürstenau beschriebene tief greifende Strukturwandel hat sicherlich sehr komplexe Hintergründe und Ursachen, die von „außen“ auf die Stadt einwirken, wie demographische Entwicklungen, Abzug der Bundeswehr bzw. Aufgabe der „Pommern-Kaserne“ u.a., die nicht oder kaum von der Stadt beeinflussbar sind. Zudem sind durch die Ansiedlung von zentrenrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen im peripheren Raum zur Innenstadt städtebaulich nachteilig Auswirkungen auf die Innenstadt entstanden. Im Rahmen dieser Untersuchung könnten bereits Möglichkeiten zur zukünftigen planerischen Steuerung von zentrenrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches geprüft werden.

Um das geplante Leitziel - die Verbesserung der Attraktivität und der Anziehungskraft der Altstadt von Fürstenau durch die Beseitigung von Leerständen und Brachflächen, Baulückenschließung etc. - zu erreichen, wird empfohlen, die erforderlichen Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Funktionalität sorgfältig zu analysieren und im Sinne einer nachhaltigen Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 3 ff BauGB soweit erforderlich zu sichern.

Auf die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge in förmlich festgesetzten Sanierungsgebieten gem. § 144 ff BauGB wird hingewiesen.

#### **Untere Brandschutzbehörde:**

Gegen die Sanierungsmaßnahmen der im Bestand vorhandenen Infrastruktur bestehen keine Bedenken, sofern die Befahrbarkeit der öffentlichen Straßen, Wege und Plätze und damit die Zugänglichkeit der einzelnen Grundstücke für die Feuerwehr dadurch nicht eingeschränkt werden.

Zudem ist darauf zu achten, dass Löschwasserentnahmestellen für die Feuerwehr uneingeschränkt erreichbar sind und insbesondere Hydranten nicht in Parkflächen angeordnet werden.

Die Stadt Fürstenau misst der planerischen Steuerung von zentrenrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen zum Schutz des zentralen Versorgungsbereiches eine hohe Bedeutung zu. Daher sieht das Erneuerungskonzept für den überwiegenden Teil des zentralen Versorgungsbereichs (Geschäftszentrum in der Altstadt) die Weiterentwicklung publikumsorientierter Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc. mit publikumsorientierter Fassade (Schaufenster) vor.

Eine darüber hinaus gehende räumliche Steuerung zentrenrelevanten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ist im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme nicht möglich.

Sofern eine räumliche Steuerung erforderlich wird, erfolgt dies im Rahmen der (verbindlichen) Bauleitplanung. Es ist Absicht der Stadt, für das Sanierungsgebiet einen oder mehrere Bebauungspläne aufzustellen. In den Bebauungsplänen können detaillierte Regelungen zur Verkaufsflächengröße, Sortimentsliste etc. getroffen werden

Die Hinweise des Landkreises zum Brandschutz betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen für die Erschließungsanlagen zu beachten. Einzelheiten hierzu werden im Einvernehmen mit dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festgelegt.

**Untere Bodenschutzbehörde:**

Im Plangebiet befinden sich Altstandorte im Sinne von § 2 Abs. 5 Ziff. 2 BBodSchG, die bei den Sanierungsplanungen und -darstellungen benannt und planerisch dargestellt werden müssen. Die im Sanierungsgebiet registrierten Altstandorte sind im derzeit gültigen FNP der Stadt Fürstenau dargestellt und können von dort in die Plandarstellungen des Sanierungsgeländes übernommen werden.

Bei Planungen, die bauliche Veränderungen auf den Altstandorten nach sich ziehen, ist auf eine ggf. erforderliche Gefährdungsabschätzung hinzuweisen.

**Untere Denkmalschutzbehörde:**

Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen hinsichtlich der vorliegenden Planung folgende Bedenken:

Das Untersuchungsgebiet umfasst u.a. den historischen Stadtbereich, dessen Grundriss aus dem 14. Jahrhundert sich noch heute deutlich abzeichnet, und die Schlossinsel. Vor allem in diesen Bereichen ist bei Erdarbeiten/Bodeneingriffen mit dem Auftreten von archäologischen Funden bzw. Kulturdenkmälern aus der Geschichte der Stadt zu rechnen.

Für die geplanten Sanierungsmaßnahmen gilt deshalb - sofern sie mit Erdarbeiten/Bodeneingriffen verbunden sind - § 13 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes:

**§ 13 Erdarbeiten**

(1) Wer Nachforschungen oder Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmäler befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.

(2) Die Genehmigung ist zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden, soweit dies erforderlich ist, um die Einhaltung dieses Gesetzes zu sichern. § 12 Abs. 2 Satz 3 und 4 und § 10 Abs. 4 gelten entsprechend.

Die einzelnen mit Erdeingriffen verbundenen Sanierungsmaßnahmen müssen daher mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Fachdienst 6-51) und mit der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück abgestimmt werden.

In diesem Zusammenhang verweisen wir auf § 6 (3) des Nieders. Denkmalschutzgesetzes:

(3) Soll ein Kulturdenkmal ganz oder teilweise zerstört werden, so ist der Veranlasser der Zerstörung im Rahmen des Zumutbaren zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals verpflichtet. Satz 1 gilt unabhängig davon, ob die Zerstörung einer Genehmigung nach diesem Gesetz bedarf. § 10 Abs. 3 Sätze 2 und 3, § 12 Abs. 2 Sätze 2 bis 4 sowie § 13 Abs. 2 Sätze 2 und 3 bleiben unberührt.

Die für eventuelle archäologische Untersuchungen anfallenden Kosten werden somit nicht von der Archäologischen Denkmal-

Die Hinweise des Landkreises zu Altstandorten werden zur Kenntnis genommen und in den Textteil der Vorbereitenden Untersuchungen entsprechend aufgenommen.

Die Hinweise des Landkreises zu archäologischen Funden bzw. Kulturdenkmälern werden entsprechend in den Textteil der Vorbereitenden Untersuchungen aufgenommen.

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit archäologischen Funden bzw. Kulturdenkmälern werden beachtet.

Einzelheiten hierzu werden im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erdeingriffe abgestimmt.

<p>pflge getragen, sondern sind vom Vorhaben- bzw. Planungsträger zu übernehmen.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Vielzahl von Baudenkmälen. Die Auflistung der Baudenkmale ist in folgenden Punkten zu aktualisieren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bahnhofstr. 2 - das Gebäude wurde abgerissen, der Neubau ist kein Baudenkmal</li> <li>- Schwedenstr. 5 und 7 sind Teil des Ensembles Schwedenstraße</li> </ul> <p>Bauliche Maßnahmen an den denkmalgeschützten Objekten und in deren Nachbarschaft sind nach § 10 NDSchG genehmigungspflichtig und sind frühzeitig mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Insbesondere die geplante Umfahrung der Hohen Pforte stellt einen Eingriff in den historischen Stadtgrundriss Fürstenaus dar und ist frühzeitig abzustimmen.</p> <p><b><u>Landwirtschaftlicher Immissionsschutz:</u></b>  Aus Sicht des landwirtschaftlichen Immissionsschutzes bestehen gegen die vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Fürstenau“ keine Bedenken.  Innerhalb des Untersuchungsgebietes (siehe Karte Kap. 2) befinden sich keine intensiv tierhaltenden Betriebe, durch die sich unzulässige Geruchsmissionen ergeben können.</p> <p>Weitere Anregungen sind insoweit nicht vorzutragen. Falls weitere Rückfragen bestehen sollten, stehe ich jederzeit gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Auflistung der Baudenkmale im Textteil der Vorbereitenden Untersuchungen wird entsprechend aktualisiert.</p> <p>Die beiden genannten Gebäude in der „Schwedenstraße“ existieren nicht mehr; auf die Bestandsdokumentation als Anlage zu den Vorbereitenden Untersuchungen wird verwiesen.</p> <p>Die Hinweise des Landkreises zu bauliche Maßnahmen an den denkmalgeschützten Objekten werden zur Kenntnis genommen und in den Textteil der Vorbereitenden Untersuchungen entsprechend aufgenommen.</p>
<b>2. Archäologische Denkmalpflege</b>	<b>vom 16.10.2015</b>
<p>Seitens der Archäologischen Denkmalpflege der Stadt und des Landkreises Osnabrück bestehen hinsichtlich der vorliegenden Planung <b>folgende Bedenken:</b></p> <p>Das Untersuchungsgebiet umfasst u.a. den historischen Stadtbereich, dessen Grundriss aus dem 14. Jahrhundert sich noch heute deutlich abzeichnet, und die Schlossinsel. Vor allem in diesen Bereichen ist bei Erdarbeiten/Bodeneingriffen mit dem Auftreten von archäologischen Funden bzw. Kulturdenkmälen aus der Geschichte der Stadt zu rechnen.</p> <p>Für die geplanten Sanierungsmaßnahmen gilt deshalb - sofern sie mit Erdarbeiten/Bodeneingriffen verbunden sind - § 13 des Nieders. Denkmalschutzgesetzes:</p> <p>§13 Erdarbeiten  (1) Wer Nachforschungen oder Erdarbeiten an einer Stelle vornehmen will, von der er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Kulturdenkmale befinden, bedarf einer Genehmigung der Denkmalschutzbehörde.</p>	<p>Die Hinweise der Archäologischen Denkmalpflege zu Bodenfunden bzw. Kulturdenkmälen werden entsprechend in den Textteil der Vorbereitenden Untersuchungen aufgenommen.</p> <p>Die gesetzlichen Bestimmungen zum Umgang mit archäologischen Funden bzw. Kulturdenkmälen werden beachtet.</p>



<p>(2) Die Genehmigung ist zu versagen, soweit die Maßnahme gegen dieses Gesetz verstoßen würde. Die Genehmigung kann unter Bedingungen und mit Auflagen erteilt werden, soweit dies erforderlich ist, um die Einhaltung dieses Gesetzes zu sichern. § 12 Abs. 2 Satz 3 und 4 und § 10 Abs. 4 gelten entsprechend.</p> <p>Die einzelnen mit Erdeingriffen verbundenen Sanierungsmaßnahmen müssen daher mit der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Osnabrück (Fachdienst 6- 51) und mit der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück abgestimmt werden.</p> <p>In diesem Zusammenhang verweisen wir auf § 6 (3) des (Nieders. Denkmalschutzgesetzes:</p> <p>(3) Soll ein Kulturdenkmal ganz oder teilweise zerstört werden, so ist der Veranlasser der Zerstörung im Rahmen des Zumutbaren zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals verpflichtet. Satz 1 gilt unabhängig davon, ob die Zerstörung einer Genehmigung nach diesem Gesetz bedarf. § 10 Abs. 3 Sätze 2 und 3, § 12 Abs. 2 Sätze 2 bis 4 sowie § 13 Abs. 2 Sätze 2 und 3 bleiben unberührt.</p> <p>Die für eventuelle archäologische Untersuchungen anfallenden Kosten werden somit nicht von der Archäologischen Denkmalpflege getragen, sondern sind vom Vorhaben- bzw. Planungsträger zu übernehmen.</p>	<p>Einzelheiten hierzu werden im Einvernehmen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde sowie der Stadt- und Kreisarchäologie Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erdeingriffe abgestimmt.</p>
<p><b>3. Freiwillige Feuerwehren Samtgemeinde Fürstenau</b> <span style="float: right;"><b>vom 09.11.2015</b></span></p>	
<p>Sollte es Baumaßnahmen im Innenstadtbereich Fürstenau geben, so ist sicherzustellen das Anfahrtswege der Feuerwehr frei gehalten werden, bzw. eine sichere Anfahrt jeder Zeit möglich ist. Des Weiteren ist darauf zu achten, dass die Löschwasserentnahmestellen (Hydranten) jeder Zeit einsatzbereit bleiben.</p>	<p>Die der Freiwilligen Feuerwehren Samtgemeinde Fürstenau zum Brandschutz betreffen nicht die Bauleitplanung, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen für die Erschließungsanlagen zu beachten. Einzelheiten hierzu werden im Einvernehmen mit dem zuständigen Brandschutzprüfer des Landkreises Osnabrück rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festgelegt.</p>
<p><b>4. UHV Nr. 94 „Große Aa“</b> <span style="float: right;"><b>vom 15.10.2015</b></span></p>	
<p>Zu den vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet "Innenstadt Fürstenau" teile ich mit, dass bei allen Planungen, die ein Gewässer zweiter Ordnung (Fürstenauer Mühlenbach, Fürstenauer Graben, Rumkebach, Plümpe, Deeper Aa, Reetbach etc.) direkt oder indirekt betreffen, der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 "Große Aa" frühzeitig mit einzubeziehen ist.</p>	<p>Die Hinweise des UHV Nr. 94 wurden geprüft: Innerhalb des Untersuchungsgebiets befindet sich nur der „Fürstenauer Graben“, der allerdings an dieser Stelle entsprechend verrohrt ist. Der Unterhaltungs- und Landschaftspflegeverband Nr. 94 "Große Aa" wird bei allen Planungen, die den „Fürstenauer Graben“ direkt oder indirekt betreffen, frühzeitig mit einbezogen.</p>

5. Wasserverband Bersenbrück	vom 10.11.2015
<p>Die Vorentwürfe der vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet „Innenstadt Fürstenau“ haben Sie mir mit o. a. Schreiben gemäß § 139 BauGB zur Stellungnahme übersandt.</p> <p>Der Wasserverband ist im Bereich der Stadt Fürstenau für die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung zuständig. In der Anlage erhalten Sie Bestandspläne für den Bereich des Sanierungsgebietes zur Kenntnisnahme und mit der Bitte um Beachtung bei der weiteren Planung und Plandurchführung.</p> <p>Hinsichtlich der öffentlichen Trinkwasserversorgung hat der Wasserverband bereits mit Schreiben vom 02.05.2008 Stellung genommen. Diese Stellungnahme wird inhaltlich vollständig aufrechterhalten. Wie bereits in der damaligen Stellungnahme ausgeführt, liegen dem Wasserverband im Bereich der Stadt Fürstenau lediglich die bei der Übernahme der Trinkwasserversorgung übergebenen Bestandspläne vor. Ob diese Bestandspläne die genaue Lage der Trinkwasserleitungen darstellen, kann seitens des Wasserverbandes nicht gewährleistet werden.</p> <p>Ab dem 01.01.2009 hat der Wasserverband die Abwasserbeseitigung im Gebiet der Samtgemeinde Fürstenau und somit auch im Bereich der Stadt Fürstenau übernommen. Wie im Falle der Trinkwasserleitungen befinden sich auch innerhalb des Sanierungsgebietes noch einige Schmutz- und Regenwasserkanäle, deren derzeitiger Zustand unbekannt ist und die im Falle der Durchführung von Tiefbauarbeiten erneuert werden sollen. Ich möchte Sie bitten, die Abteilung „Technik Abwasser“ frühzeitig über die geplanten Baumaßnahmen zu informieren, damit rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten eine Überprüfung der Kanäle erfolgen kann und eventuelle Kanalerneuerungen im Zuge der Sanierungsmaßnahmen durchgeführt werden können. Des Weiteren befinden sich innerhalb des Sanierungsgebietes auch verrohrte Gewässer, die in den Bestandsplänen des Wasserverbandes grün gekennzeichnet sind. Ich weise daraufhin, dass die Stadt Fürstenau für die verrohrten Gewässer zuständig ist.</p> <p>Gegen die Sanierungsplanungen im Innenstadtbereich der Stadt Fürstenau bestehen seitens des Wasserverbandes keine Bedenken. Ich bitte Sie jedoch, den Wasserverband frühzeitig an den weiteren Planungen zu beteiligen und über die geplanten Maßnahmen im Sanierungsgebiet zu informieren, damit eventuelle Leitungssanierungen seitens des Wasserverbandes vorab geplant werden können. Für eventuelle Rückfragen stehen Ihnen die Mitarbeiter des Wasserverbandes selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.</p>	<p>Die Bestandspläne des Wasserverbandes zur öffentlichen Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen für die Erschließungsanlagen beachtet.</p> <p>Einzelheiten hierzu werden im Einvernehmen mit dem Wasserverband rechtzeitig vor Beginn der Erschließungsarbeiten festgelegt.</p>
6. IHK Osnabrück - Emsland - Grafschaft Bentheim	vom 24.11.2015
<p>Vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen mit Ihrer Mail v. 08.10.2015 zur vorbereitenden Untersuchung im Sinne des § 141 BauGB des o.g. Sanierungsgebietes.</p> <p>Die vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 Abs. 1 Satz 2 BauGB sollen sich auch auf nachteilige Auswirkungen erstre-</p>	<p>Die Stellungnahme der IHK wird zur Kenntnis genommen.</p>

cken, die sich für die von der beabsichtigten Sanierung unmittelbar Betroffenen in ihren persönlichen Lebensumständen sowie im wirtschaftlichen oder sozialen Bereich voraussichtlich ergeben werden.

In diesem Zusammenhang gehen wir daher davon aus, dass sich die Stadt Fürstenau mit den im vorgesehenen Sanierungsgebiet gelegenen Gewerbebetrieben einvernehmlich auf die Konditionen für den Ausgleich eventueller Benachteiligungen durch Sanierungsmaßnahmen verständigen wird.

Wir selbst führen im Sanierungsgebiet keine Planungen durch. Uns sind auch keine gewerblichen Betriebe bekannt, die im vorgesehenen Sanierungsgebiet Entwicklungsplanungen beabsichtigen. Eventuell angedachte betriebliche Entwicklungsplanungen im Sanierungsgebiet dürften der Stadt Fürstenau allerdings auch über das Beteiligungs- und Mitwirkungsverfahren im Sinne des § 137 BauGB bekannt sein.

Bitte halten Sie uns im weiteren Sanierungsverfahren auf dem aktuellen Verfahrensstand.

## 7. Telekom Technik GmbH

vom 11.11.2015

Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. (Internet: <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> oder mailto: [Planauskunft.Nord@telekom.de](mailto:Planauskunft.Nord@telekom.de)). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Über weitere notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung der Telekommunikationslinien der Telekom können wir allerdings erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit entsprechender Erläuterung vorliegen.

Sollte sich während der Baudurchführung ergeben, dass Telekommunikationslinien der Telekom im Sanierungsgebiet nicht

Die Hinweise der Telekom zu den vorhandenen Versorgungsleitungen betreffen nicht die Vorbereitenden Untersuchungen, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen für die Erschließungsanlagen zu beachten.

<p>mehr zur Verfügung stehen, sind uns die durch den Ersatz dieser Anlagen entstehenden Kosten nach § 150 Abs. 1 BauGB zu erstatten.</p> <p>Wir werden Einzelfragen der Kostenerstattung rechtzeitig vor Baubeginn in Form einer Kostenübernahmevereinbarung mit Ihnen vereinbaren.</p> <p>Bei Planungsänderungen bitten wir uns erneut zu beteiligen.</p> <p>Kontakt E-Mail Adresse: Mailto:T-NI-N-Pti-12@telekom.de</p>	
<p><b>8. Vodafone Kabel Deutschland GmbH</b></p>	<p><b>vom 13.10.2015</b></p>
<p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Die Hinweise der Vodafone zu den vorhandenen Versorgungsleitungen betreffen nicht die vorbereitenden Untersuchungen, sondern sind im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungs- und Ausführungsplanungen für die Erschließungsanlagen zu beachten.</p>

Nachfolgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Rahmen der Beteiligung geantwortet, es wurden allerdings weder Bedenken noch Anregungen vorgetragen:

- Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr vom 22.10.2015
- Landwirtschaftskammer Niedersachsen vom 14.10.2015
- Niedersächsisches Forstamt Ankum vom 08.10.2015
- Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 28.10.2015
- Polizeiinspektion Osnabrück vom 15.10.2015
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz, und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 19.10.2015
- Handwerkskammer Osnabrück-Emsland-Grafschaft Bentheim vom 28.10.2015
- Staatliches Baumanagement Osnabrück-Emsland vom 29.10.2015
- Gemeinde Bippen vom 13.10.2015
- Stadt Bramsche vom 15.10.2015
- Samtgemeinde Neuenkirchen vom 15.10.2015
- Gemeinde Berge vom 19.10.2015
- Samtgemeinde Artland vom 20.10.2015
- Samtgemeinde Bersenbrück vom 12.11.2015
- Amprion GmbH vom 16.10.2015
- Erdgas Münster GmbH vom 29.10.2015



## 5.2 Bürgerbeteiligung

Die Beteiligung der Bürger im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wird durch den § 137 BauGB „Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen“ gesetzlich geregelt:

*„Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden“.*

Zu den bisherigen Planungen für die Innenstadt von Fürstenau haben bereits verschiedene Aktivitäten zur Beteiligung der Öffentlichkeit stattgefunden. Vor allem besonders „innenstadt-relevante“ Personen, Gruppierungen, Institutionen und Vereine wurden in die bisherigen Überlegungen zur Attraktivitätsverbesserung der Innenstadt eingebunden, z.B. Werbebegegnungsgemeinschaft, Stadtmarketingverein, Handwerkerring, Senioren-, Frauen- und Jugendvertreter, Kirchen, Heimatverein u.a.

Eine erste umfassende öffentliche Informations- und Erörterungsveranstaltung zur „Entwicklungsstudie Innenstadt“ hat am 26.11.2007 stattgefunden.

Im Rahmen des Erstantrags hat am 06. Mai 2008 - parallel zur Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - eine weitere Bürgerversammlung mit speziellen Informationen zu den Inhalten der Vorbereitenden Untersuchungen und zum Sanierungsverfahren stattgefunden.

Die Bürger im Sanierungsgebiet und auch alle sonstigen Interessierten wurden im Zuge der erneuten Antragstellung im Jahr 2015 abermals auf die Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch hingewiesen. In der amtlichen Bekanntmachung wurden erste vorläufige Ziele und Zwecke der Sanierung beschrieben und ein Lageplan mit der Abgrenzung des Untersuchungsgebietes beigelegt.

Im Rahmen der erneuten Antragstellung wurde am 04. November 2015 - parallel zur erneuten Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - eine weitere Bürgerversammlung durchgeführt. Die Stadt Fürstenau hatte hierzu wieder alle Grundstücks- und Gebäudeeigentümer im Untersuchungsgebiet einzeln angeschrieben. Außerdem wurde über die örtliche Tagespresse auf diese Veranstaltung aufmerksam gemacht (s. Kapitel 5.3).

Nach Begrüßung durch den Bürgermeister und den Stadtdirektor wurden in der Bürgerversammlung durch die Büros BauBeCon und IPW Informationen zum Förderprogramm und zum umfassenden Sanierungsverfahren gegeben sowie der derzeitige Planungsstand zur Altstadtsanierung vorgestellt.

Die anwesenden Bürger (ca. 80) äußerten in der daran anschließenden Diskussion überwiegend Zustimmung zu den Planungsabsichten der Stadt Fürstenau; insbesondere das Sanierungserfordernis und die Notwendigkeit planerischer Intervention wurden deutlich hervorgehoben. Es wurden keine grundsätzlichen Einwände gegen die Planung vorgetragen.

Es wurden einzelne kritische Aspekte zur Finanzierung des städtischen Eigenanteils, zu den zahlreiche leerstehende Ladenlokalen in der Altstadt, zur hohen Verkehrsbelastung auf der „Burgstraße“ und der „Bahnhofstraße“ sowie zur Barrierefreiheit aufgeführt. Zudem wurde die besondere Problemlage der Altstadt in der Konkurrenz zum großflächigen Einzelhandel an der südlichen Peripherie diskutiert.

Im Vorfeld der erneuten Bürgerversammlung wurde aus der Öffentlichkeit zudem angeregt, einen Rundgang im Bereich der rückwärtigen Bebauung an der „Schwedenstraße“ und der „Sankt-Georg-Straße“ (entlang der alten Stadtbefestigung/Stadtgraben) zu schaffen bzw. wiederherzustellen.

Die weitere Vorbereitung der Sanierung soll selbstverständlich unter fortwährender Beteiligung der Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte) abgewickelt werden. Je nach Erfordernis und Bedeutung wird hierbei nachfolgende Informationspalette genutzt:

- Einzelerörterungen vor Ort oder im Bauamt,
- Gezielte Presseveröffentlichung in Tageszeitungen,
- Öffentliche Sitzungen des Rates, der Fachausschüsse
- Broschüren, Informationsflyer u.ä.
- Informationsveranstaltungen und Ausstellungen

Selbstverständlich steht die Stadtverwaltung Fürstenau - insbesondere mit dem Fachdienst „Planen und Bauen“ - sowie das Büro **IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG** jederzeit für Rückfragen und Informationsgespräche über die weitere Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der Innenstadtsanierung zur Verfügung.

### 5.3 Presseartikel



4. NOVEMBER BÜRGERVERSAMMLUNG

08.10.2015, 10:31 Uhr

## Fürstenaus Innenstadt auf Vordermann bringen



Die Innenstadt Fürstenau soll wieder auf Vordermann gebracht werden. Foto/Archiv: Jürgen Schwietert

**Fürstenau. Der Ausschuss Planen, Bauen und Umwelt der Stadt Fürstenau hat dem Antrag auf Städtebauförderung für das Sanierungsgebiet „Altstadt Fürstenau“ zugestimmt. Die Gesamtkosten für das Aufbereiten der Antragsunterlagen betragen 15325 Euro.**

Bereits 2007 war ein städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet und 2008 vorbereitende Untersuchungen in Auftrag gegeben worden. Auf dieser

Basis hat die Verwaltung nun die Pläne überarbeiten und aktualisieren lassen, damit sie als Grundlage für einen Antrag auf Städtebauförderung dienen können. Kay Greiner, Projektleiter bei der BauBeCon, erläuterte den Ausschussmitgliedern die grundsätzlichen Überlegungen. Demnach sind für dieses Projekt „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ insgesamt 3,9 Millionen Euro aufzubringen, die zu je einem Drittel von Stadt, Land und Bund finanziert werden. Der Anteil von Fürstenau als finanzschwacher Kommune kann durch zusätzliche Fördermittel womöglich auf 20 Prozent reduziert werden, ein positiver Bescheid sei voraussichtlich im Mai 2016 zu erwarten. Darüber würde sich insbesondere die Werbegemeinschaft freuen. Sie hatte in der vergangenen Wochen wegen des Zustandes der Innenstadt Alarm geschlagen. (<http://www.noz.de/lokales/samtgemeinde-fuerstenau/artikel/622125/grosser-sanierungsbedarf-in-fuerstenauer-innenstadt#gallery&0&0&622125>)

### **Sanierungsgebiet umfasst neun Hektar**

Anschließend definierte Matthias Desmarowitz vom Ingenieurbüro IPW Wallenhorst die Ergebnisse der bisherigen Untersuchungen. Danach soll nur noch ein Gebiet von 9,06 Hektar, also der Kern der Innenstadt in das Sanierungskonzept aufgenommen werden. Die 2008 untersuchte Fläche umfasste noch 14 Hektar. Die Untersuchungsergebnisse von damals gehen aber nicht verloren und können zu einem späteren Zeitpunkt wieder relevant werden, wie es in der Sitzung hieß. Schwerpunkte der aktuellen Sanierungsplanung sind das Management leer stehender Gebäude und Baulücken, die Verkehrssituation für Autofahrer, Fußgänger und Radfahrer sowie der Bewahrung der historischen Stadtstruktur als Trumpf für den Tourismus.

### **Bürgerversammlung am 4. November**

Am 4. November wird es zu diesem Thema eine Bürgerversammlung geben. Parallel sollen erste Erörterungen mit Eigentümern zentraler Grundstücke stattfinden, die Beteiligung öffentlicher Aufgabenträger findet ebenfalls zwischen Oktober und November statt. Obwohl Rathäuser generell nicht in das Förderprojekt einbezogen werden können, soll die Schlossanlage als solches dennoch Beachtung finden, war sich der Ausschuss einig.



STADT LÄDT BÜRGER EIN

02.11.2015, 11:45 Uhr

## Infos zur Zukunft der Fürstenauer Innenstadt



Schön geht anders – in der Fürstenauer Innenstadt gibt es Sanierungsbedarf. Am Mittwoch lädt die Stadt zu einer Infoveranstaltung ein. Foto: Jürgen Schwietert

**Fürstenau. Am Mittwoch, 4. November, steht die Zukunft der Fürstenauer Innenstadt im Sitzungssaal des Schlosses im Mittelpunkt. Um 19 Uhr beginnt dort eine Infoveranstaltung, zu der alle interessierten Bürger eingeladen sind.**

Wie berichtet, hat die Stadt Fürstenau im Sommer beim Land Niedersachsen einen Antrag auf Städtebauförderung (<http://www.noz.de/lokales/samtgemeinde-fuerstenau/artikel/624824/fuerstenaus-innenstadt-auf-vordermann-bringen>) gestellt, um Geld für die Sanierung der Innenstadt zu bekommen. Insgesamt

geht es um eine Projektsumme von fast vier Millionen Euro. Würde der Antrag genehmigt, müsste die Stadt ein Drittel der Summe übernehmen. Da aber die Kommune nachweislich als finanzschwach gelte, könne es auch sein, dass sie nur 20 Prozent der Summe übernehmen müsse, so Stadtdirektor Benno Trütken.

Der Förderantrag bezieht sich auf das Stadtgebiet von Café West bis zum Reginenstift. Nicht einbezogen ist die Schlossinsel, da Verwaltungsgebäude in der Regel nicht in solche Förderprojekte einbezogen werden können.

#### **Werbegemeinschaft sieht Handlungsbedarf**

Falls der Antrag genehmigt wird – in früheren Jahren hat das nicht geklappt – könnte unter anderem das Mobiliar in der Innenstadt erneuert werden – ob es um Mülleimer, Laternen, Bänke oder Poller geht. Auch sei die Barrierefreiheit in der Innenstadt ein Thema, so Benno Trütken. Weiterhin stehe beispielsweise sicher auch die städtebauliche Aufwertung des Geländes am Hohen Tor zur Debatte. Dort befindet sich derzeit ein Parkplatz, der vor allem durch seine Schlaglöcher negativ auffällt.

Dass es dringenden Handlungsbedarf hatte im Oktober auch die Werbegemeinschaft in einer Sitzung des Stadtrates (<http://www.noz.de/lokales/samtgemeinde-fuerstenau/artikel/622125/grosser-sanierungsbedarf-in-fuerstenauer-innenstadt#gallery&0&0&622125>) deutlich gemacht. So wies die Vorsitzende Karin Wolke-Hoeveler unter anderem auf auseinandergesprengte Baumringe, auf angefahrenen Straßenlampen, schiefstehende Poller und auf verbeulte Mülleimer hin. Auch sich abzeichnende Leerstände in Geschäften bereiteten ihr Sorge. Das seien alles Entwicklungen, die nicht gut für Fürstenau seien, so Karin Wolke-Hoeveler.

VERWALTUNG STELLT ANTRAG VOR

05.11.2015, 15:02 Uhr

## 3,9 Millionen Euro für die Fürstenauer Innenstadt?



Das ist die Idealvorstellung: Junge Familien freuen sich auf den Besuch der Fürstenauer Innenstadt. Dafür muss aber kräftig am Flair und dem Angebot gearbeitet werden. Das soll geschehen, wenn der Förderantrag der Stadt im nächsten Jahr im Mai genehmigt werden sollte. Foto/Archiv: Jürgen Schwietert

**Fürstenau. Klappt es dieses Mal mit dem Fördergeld zur Sanierung der Fürstenauer Innenstadt? Die Chancen stehen offenbar nicht schlecht, zumal alles gut vorbereitet und im Fluss ist, wie die Verantwortlichen der Stadt sowie die beauftragten Planer während eines Info-Abends am Mittwoch im Sitzungssaal des Schlosses deutlich machten.**

Die wesentlichen Eckpunkte des Förderantrages, der über das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ läuft, stellten Stadtdirektor Benno Trütken, Kay Greiner vom Sanierungsträger Baubecon sowie Matthias Desmarowitz von der Ingenieurplanung Wallenhorst vor. Grundlegendes Ziel sei der Erhalt und die Entwicklung der Innenstadt. Dafür sei über acht Jahre verteilt eine



Projektschritte von 3,9 Millionen Euro vorgesehen. Ein Drittel der Summe müsse die Stadt Fürstenau aufbringen. Wegen der Finanzschwäche der Kommune seien aber vielleicht auch nur 20 Prozent fällig. Die vorbereitenden Untersuchungen, die die Grundlage für den Förderantrag darstellten, seien abgeschlossen, die Politik habe dem Vorhaben ebenfalls zugestimmt (<http://www.noz.de/lokales/samtgemeinde-fuerstenau/artikel/624824/furstenau-innenstadt-auf-vordermann-bringen>), der Antrag liege inzwischen in Hannover vor. Der Info-Abend sei nun ein weiterer Schritt, dem am Donnerstag der Besuch einer Delegation aus dem Sozialministerium Hannover folge.

#### **Zu wenig Flair in der Innenstadt**

Mit einer Bewilligung des Förderantrages rechnen Stadt und Planer im Mai 2016. Dann könnte es auch gleich losgehen. Dass es dringenden Handlungsbedarf gibt, machte Matthias Desmarowitz deutlich. Hauptproblemfelder seien die große Zahl von Leerständen, Angebotslücken im Einzelhandel sowie die teilweise unzureichende Aufenthalts- und Freiraumqualität in der Innenstadt. Auch gebe es eine Reihe von sanierungsbedürftigen Gebäuden, Straßen und Plätzen sowie Defizite, was die Barrierefreiheit angehe. Entsprechend seien die Ziele für den Förderantrag formuliert worden. So wolle die Stadt die Zahl der Leerstände verringern, für mehr Flair sorgen, mit Gebäude- und Grundstückseigentümern über Sanierungsprojekte sprechen und auch Geld dafür bereitstellen. Überdies gelte es, die mittelalterliche Struktur der Innenstadt deutlicher herausarbeiten, die in ihrer Geschlossenheit so weit und breit nicht zu finden sei, wie Matthias Desmarowitz betonte. In diesem Zusammenhang müsse auch darüber nachgedacht werden, wie noch besser auf den historischen Stadtkern aufmerksam gemacht werden könne. Weiterhin sei es überlegenswert, über eine Änderung der Verkehrsführung in der Innenstadt nachzudenken, indem beispielsweise die Einbahnstraßenregelung umgekehrt werde. So würde die Einfahrt in die Innenstadt durch das Hohe Tor besser betont.

#### **Thema Mittelalter stärker betonen**

Zudem sei die Ansiedlung eines kleinen Nahversorgungsmarktes in der Innenstadt wünschenswert, so Matthias Desmarowitz. Darüber hinaus könne die Stadt mit Blick auf den Tourismus das Thema Mittelalter noch stärker als bisher aufgreifen.

Weiterhin erklärte der Planer, wie die 3,9 Millionen Euro – wenn sie denn fließen – genutzt werden könnten. Der größte Posten ist demnach für die Sanierung von Straßen und Plätzen vorgesehen – 1,5 Millionen Euro. Für die Sicherung und Sanierung von historischen Gebäuden könnten 500000 Euro fließen, für die Modernisierung und Instandsetzung von Geschäftshäusern sowie für die Zusammenlegung von Grundstücken 700000 Euro. Für Ordnungsmaßnahmen zum Erhalt des historischen Stadtbildes könne ein Betrag von 630000 Euro veranschlagt werden. Weiteres Geld sei für die Planungen der Projekte notwendig – etwa 350000 Euro. Darüber hinaus werde Geld für Bürgerbeteiligung sowie die Beratung von Privateigentümern bei der Sanierung von Gebäuden und Grundstücken benötigt.

#### **Ideen gefragt**

Die Fläche, die in das Förderprojekt einbezogen worden ist, beträgt 9,06 Hektar und umfasst tatsächlich nur den Kern der Innenstadt. Das ist im Vergleich zum ersten Förderantrag im Jahre 2008 deutlich weniger. Damals ging es noch um 26 Hektar.

Seit 2008 und den folgenden vergeblichen Anläufen, Fördergeld zu bekommen, hat sich die Situation in der Innenstadt nicht wirklich verbessert, auch wenn die Kommune nicht untätig war. Im Torhaus auf der Schlossinsel gibt es inzwischen ein Restaurant, es sind Hinweistafeln mit Verweis auf die Innenstadt aufgestellt worden, die Zahl der Leerstände ist leicht zurückgegangen, wie Benno Trütken betonte. Gleichwohl muss etwas geschehen.

(<http://www.noz.de/lokales/samtgemeinde-fuerstenau/artikel/622125/grosser-sanierungsbedarf-in-furstenau-innenstadt#gallery&0&0&622125>) Das zeigte auch einmal mehr die Debatte nach Abschluss des Info-Teils – ob es nun um die ausgebrannte ehemalige Apotheke im Zentrum ging oder um den Umsatz, der in Fürstenau inzwischen zu 80 Prozent von Geschäften auf den „grünen Wiesen“ vor den Stadttoren gemacht wird.

Blieb am Schluss noch ein Appell: Wer Ideen für die Innenstadt habe, solle sie der Verwaltung mitteilen. Es dürfe ruhig mutig und frei gedacht werden, betonte Benno Trütken.



## **6 Erneuerungskonzept / Städtebauliche Planungsziele**

### **6.1 Städtebauliches Leitbild / Leitziele / Handlungsschwerpunkte**

Das Stadtzentrum von Fürstenau (Altstadt) ist Kristallisationspunkt wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und kultureller Aktivitäten, ist Imagerträger und stiftet über die Ortslage hinaus regionale Identität. Als Grundzentrum übernimmt es auch zentrale Funktionen für das Umland. Die Lebensqualität und die Einstellung der Bevölkerung zu ihrer Stadt als Lebensmittelpunkt werden durch die Qualität ihres Zentrums maßgeblich beeinflusst. Ein attraktives Stadtzentrum ist ein wichtiger Standortfaktor, der wesentlichen Einfluss bei der Wahl von Wohnort, Arbeitsplatz und Betriebsstandort hat. Von besonderer Bedeutung sind in diesem Zusammenhang die Wechselwirkungen und -beziehungen zur Konversion der ehemaligen „Pommern-Kaserne“ ca. 2 km nördlich des Stadtzentrums.

Ziel der Planung ist es, die Attraktivität und die Anziehungskraft der Altstadt von Fürstenau durch die Beseitigung von Leerständen und Brachflächen, Baulückenschließungen etc. zu verbessern. Eine wesentliche städtebauliche Erneuerung der Altstadt ist durch die Sanierungsmaßnahme zwischen 1974 und 1995 erfolgreich durchgeführt worden. Diese gilt es nun maßvoll weiterzuführen und in einzelnen Bereichen zu vervollständigen. Durch behutsame Erneuerungs- und Modernisierungsmaßnahmen in der historischen Altstadt können unter Einbeziehung der Schlossinsel die individuellen Besonderheiten des Fürstenauer Stadtzentrums als „Alleinstellungsmerkmale“ herausgearbeitet werden und Fürstenau in der Konkurrenz zu benachbarten Grund- und Mittelzentren langfristig gut positionieren. Die bereits vorhandenen Standortvorteile von Fürstenau sind die gut erhaltene mittelalterliche Stadtstruktur, ein großer Einzugsbereich, Übersichtlichkeit sowie ein ausreichendes Parkplatzangebot. Durch die Betonung des mittelalterlichen Ambientes / Flairs im Stadtzentrum mittels gut gestalteter öffentlicher Straßen und Plätze bietet sich die Chance, entscheidende städtebauliche Impulse für eine Verbesserung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität in der Altstadt von Fürstenau auszulösen, um so vorhandene Defizite abzubauen.

Deshalb sind an die städtebauliche Qualität der einzelnen Maßnahmen hohe gestalterische und funktionale Ansprüche zu stellen, die der angestrebten Attraktivität gerecht werden müssen. Zu einer hohen Attraktivität und Anziehungskraft tragen neben einem attraktiven und vielfältigen Einzelhandel auch Einrichtungen aus dem Gastronomie-, dem Kultur- und dem Freizeitbereich bei. Gut gestaltete öffentliche Straßen und Plätze mit einer hohen Aufenthaltsqualität bilden die Voraussetzung für ein lebendiges vielfältiges öffentliches Leben sowohl für die Bürger von Fürstenau wie auch für Besucher.

Auf Anregung aus der Bürgerschaft plant die Stadt Fürstenau eine Umkehrung der derzeitigen Einbahnstraßenregelung im Stadtzentrum zur Verbesserung der Anbindung des Aue-Centers an das Stadtzentrum. Die Werbegemeinschaft Fürstenau begrüßt diese Maßnahme.

Zudem werden sämtliche öffentlichen Baumaßnahmen innerhalb des Stadtzentrums den Anforderungen einer barrierefreien Gestaltung im Sinne des Artikels 9 der UN-Behindertenrechtskonvention angepasst. Dieses kann z. B. durch einen niveaugleichen Ausbau öffentlicher Flächen und Anlage von Leitsystemen für Sehbehinderte erfolgen.

Die Stadt Fürstenau verfolgt zur Weiterentwicklung und Attraktivitätsverbesserung der Innenstadt in drei Prioritätsstufen folgende Planungsziele:

- Beseitigung von Leerständen (Planungsziel 1)
- Historische Stadtstruktur/„touristische Highlights“ herausarbeiten (Planungsziel 2)
- Ambiente / Flair verbessern (Planungsziel 3)
- Rundgang innerhalb des Geschäftszentrums verbessern (Planungsziel 4)
- Ansiedlung eines kleinen Nahversorgungsmarkts (Planungsziel 5)
- Verkehrs- und Parkplatzsituation optimieren (Planungsziel 6)

## 6.2 Integriertes Maßnahmen- und Handlungskonzept

Das nachfolgend dargestellte Maßnahmen- und Handlungskonzept basiert auf dem Erstantrag von 2008 und dem Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept vom September 2015. Da die Stadt Fürstenau - trotz der bislang nicht erfolgten Aufnahme - in den letzten Jahren nicht untätig gewesen ist, konnten einige Maßnahmen aus dem ursprünglichen Handlungskonzept bereits im Rahmen der städtischen Haushaltsplanung sowie durch private Akteure umgesetzt werden. Sowohl die gezielte Werbung für die Altstadt in den Geschäften am Innenstadtrand als auch die vorgeschlagene Beschilderung an der Bundesstraße B 214 zur Verbesserung der Eingangssituation sind erfolgreich umgesetzt worden. Der Umbau des südlichen Torhauses auf der Schlossinsel für Gastronomie ist zwischenzeitlich erfolgt.

Im Konzept werden die aufgeführten Planungsziele präzisiert und die erforderlichen Maßnahmen aufgezeigt, mittels derer die erhobenen städtebaulichen Missstände im Untersuchungsgebiet behoben werden können (s. nachfolgende Karte). Dieses Konzept wurde als konkreter Handlungsleitfaden („to-do-Liste“) erstellt, nach dem die Stadt Fürstenau bzw. alle übrigen Beteiligten umgehend tätig werden wollen. Ferner enthält das Konzept einen Prioritätensvorschlag.

Im Gegensatz zur bisherigen „klassischen“ Stadtsanierung stehen bei der aktuellen Innenentwicklung im Fürstenauer Stadtzentrum weniger rein planerische und bauliche Maßnahmen an, sondern es sind in besonderem Umfang auch Stadtmanagement-Aktivitäten notwendig. Nur durch eine intensive, professionell begleitete bzw. moderierte Kommunikation zwischen allen beteiligten Akteuren des Innenstadtd geschehens ist die dringend erforderliche Privatinitiative, z.B. in Bezug auf die Beseitigung von Leerständen, die Schließung von Baulücken, die Schaufenstergestaltung etc., zu fördern und in Einklang mit den Zielen der Stadt zu bringen.

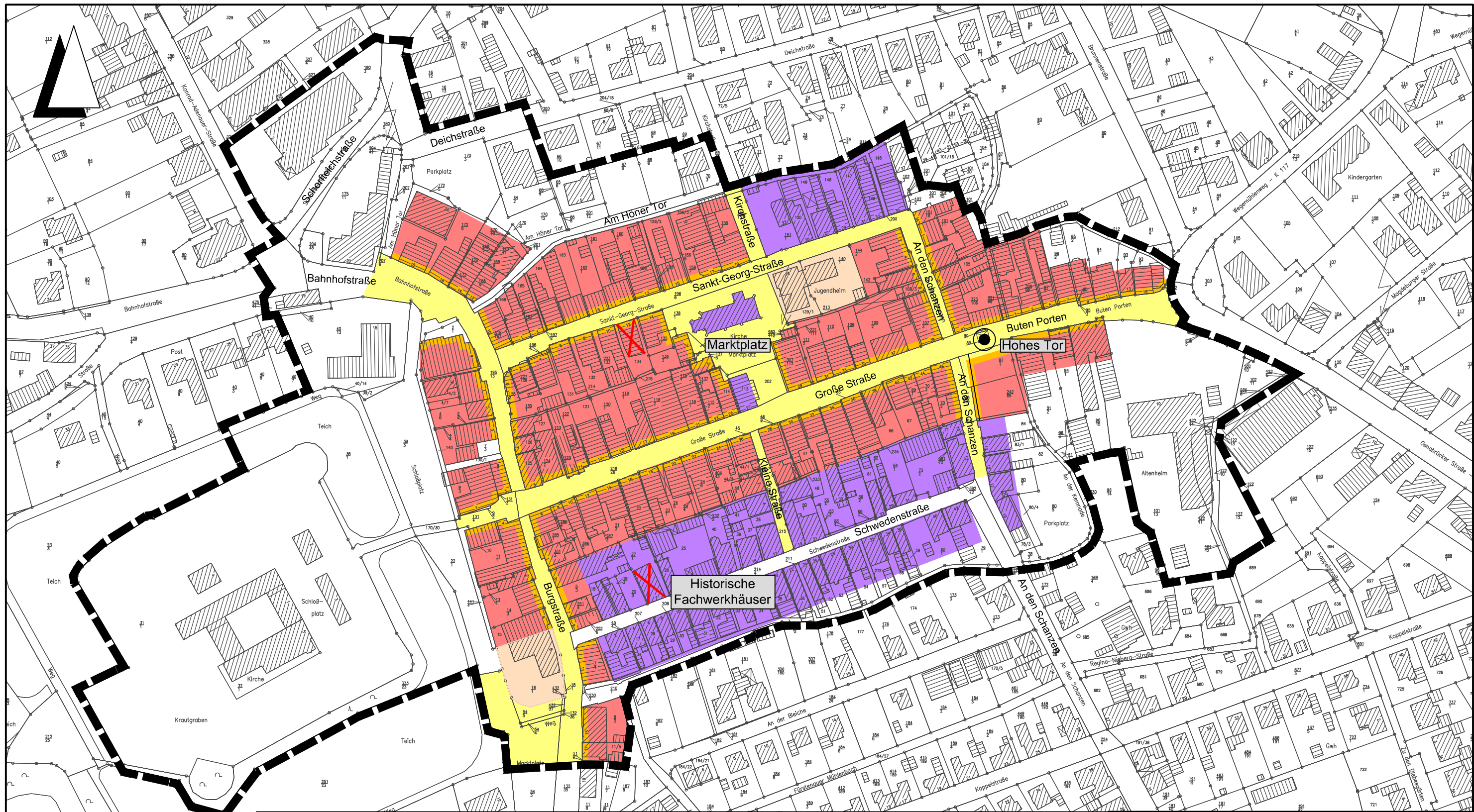
Das integrierte Maßnahmen- und Handlungskonzept soll sich als wichtiger Motor für die weitere Entwicklung der Altstadt bewähren. Es wird mehr denn je darauf ankommen, die öffentlichen Mittel konzentriert und koordiniert in den vordringlichen Handlungsschwerpunkten einzusetzen. Die eingesetzten Städtebauförderungsmittel sollen mit ihrer Anstoß- und Multiplikatorwirkung den Erneuerungsprozess initiieren und zu einem selbsttragenden Aufschwung beitragen.

Bevor Mittel aus der Städtebauförderung beantragt werden, sollen andere Finanzierungsmöglichkeiten - soweit möglich - primär in Anspruch genommen.

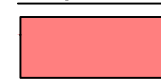
Für die anstehende städtebauliche Sanierungsmaßnahme ist daher eine ganzheitliche Strategie mit ökonomischen, ökologischen, sozialen, politischen sowie innovativen zukunftsorientierten Konzepten gefragt. Es geht um die Verknüpfung von städtebaulichen/baulichen Aktivitäten mit Impulsen für Investitionen, Beschäftigung, Umwelt, Kultur und Fremdenverkehr. Das nachfolgend aufgezeigte Handlungskonzept soll für die komplexe Aufgabe erste integrierte Lösungsansätze aufzeigen und die erforderlichen Einzelmaßnahmen mit dem Verfahrens- und Finanzierungsmanagement synchronisieren. Es bedarf selbstverständlich der Fortschreibung in der weiteren Vorbereitungs- und Durchführungsphase.







### Legende



#### Publikumsorientierte Nutzung weiterentwickeln

(Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, etc.) durch:

- Beseitigung von Leerstand (defizitäre Branchen ansiedeln)
- Umnutzung der Erdgeschosse (kein Wohnen)
- Baulückenschließung (fehlende Raumkanten schaffen)
- Grundstückszusammenlegung
- Schlüsselgrundstücke erwerben
- Außengastronomie
- Ansiedlung eines kleinen Nahversorgungsmarkts



#### Publikumsorientierte Fassaden (Schaufenster)

- Schaufenstergestaltung
- gute Außenwerbung



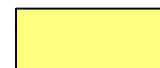
#### Öffentliche Gebäude und Einrichtungen



#### Historische Gebäude / -ensembles (überwiegend Wohnen)

mit touristischer Bedeutung / Anziehungskraft erhalten und sanieren

- Hohes Tor (Statik, Standsicherheit)
- Maßnahmen an privaten Gebäuden
- Baulückenschließung (Raumkanten schaffen)



#### Aufwertung von öffentlichen Straßen und Plätzen durch:

- moderne Möblierung und Ausstattung (Spiel- und Sitzgelegenheiten)
- moderne Beleuchtung / Fassadenbeleuchtung
- Überdachungen / Wetterschutz
- Kleine Straße eventuell als Passage
- barrierefreier / behindertengerechter Umbau
- Marktplatz als Mittelpunkt
- Zufahrt zur Schlossinsel ("Pferdemarkt" umgestalten)



#### Umfahrung des "Hohen Tors"

- Teilfläche der "Kinobrache" erwerben

Entwurfsbearbeitung:	<b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Marie-Curie-Str. 4a • 49134 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-88		
	bearbeitet	2015-04	Dw
	gezeichnet	2015-04	Kas/Hd/Ber
	geprüft		
	freigegeben		

Wallenhorst, 2015-10-02

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Plan-Nummer: H:\FÜRSTENAU\215162\PLAENE\bp-Themenkarten\_01.dwg(Sonierung) - (V1-1-1)

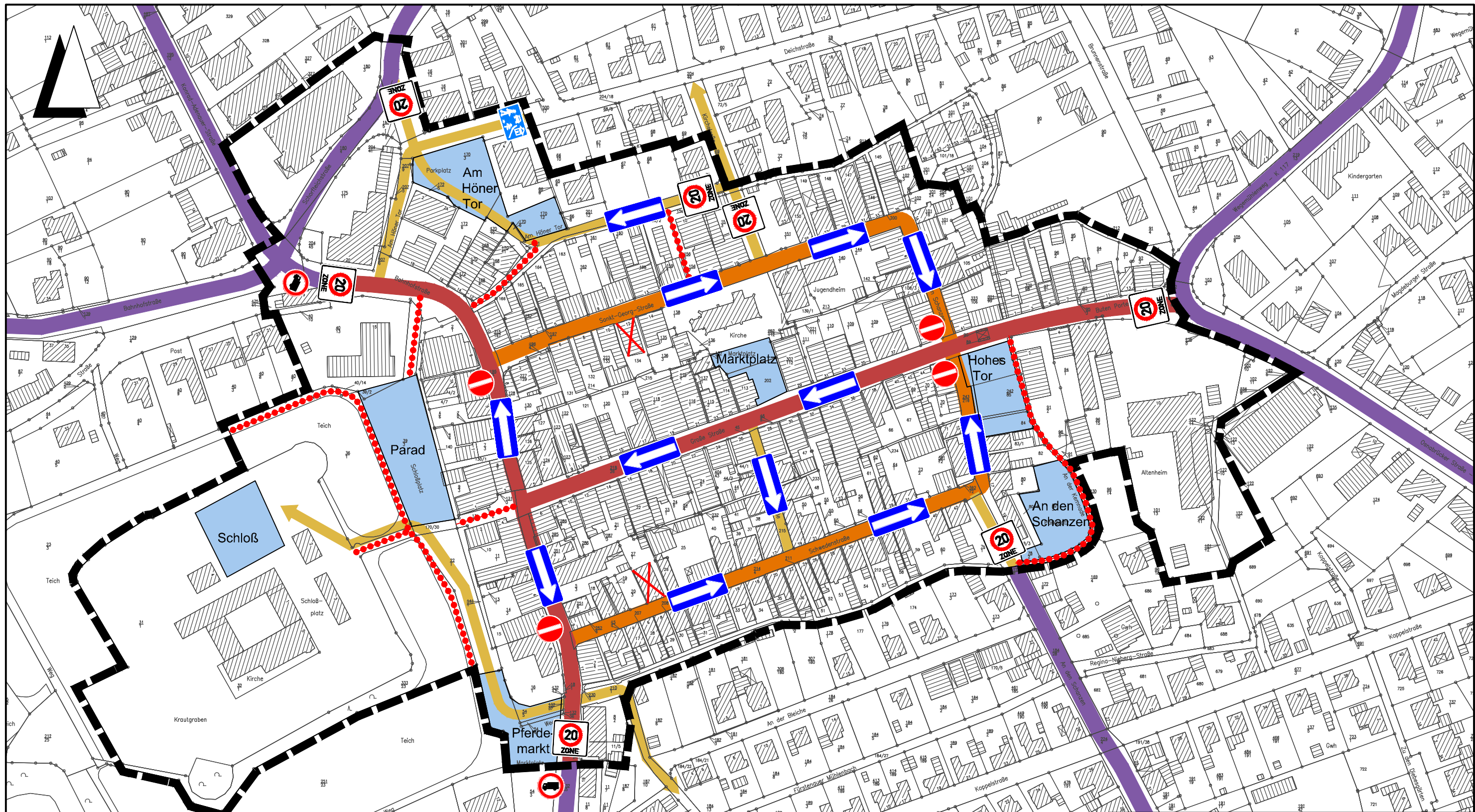
 <b>STADT FÜRSTENAU</b>	
Sanierungsgebiet "Attraktive Innenstadt"	
Vorbereitende Untersuchungen	
Erneuerungskonzept	Maßstab 1 : 2000
Unterlage : 1	Blatt Nr. : 1

Letzte Pflanzung: 2015-11-25






Letzte Speicherung: 2015-11-25









### Legende

-  (Wohn-) Sammelstraße
-  Hauptschließungsstraßen des zentralen Versorgungsbereichs
-  Weitere Erschließungsstraßen des zentralen Versorgungsbereichs
-  Anliegerstraßen des zentralen Versorgungsbereichs
-  nicht mehr vorhandene Gebäude

-  Durchfahrtsverbot für LKW
-  Fußgängerverbindung
-  Einbahnstraße
-  Öffentlicher Parkplatz
-  Tempo-20-Zone (Zentraler Versorgungsbereich)
-  Verkehrsberuhigter Bereich

Entwurfsbearbeitung:		IPW	
bearbeitet		2015-04	
gezeichnet		2015-04	
geprüft			
freigegeben			

Wallenhorst, 2015-11-19

Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Plan-Nummer: H:\FÜRSTENAU\215162\PLAENE\bp-Themenkarten\_01.dwg(Verkehr-Konzept) - (V1-1-1)

STADT FÜRSTENAU	
Sanierungsgebiet "Attraktive Innenstadt"	
Vorbereitende Untersuchungen	
Anregungen zum Verkehrskonzept	Maßstab 1 : 2000
Unterlage : 1	Blatt Nr. : 1

Letzte Plandatum: 2015-11-19





## Planungsziel 1: Leerstände beseitigen

	Maßnahme	Wer kümmert sich? / Wer entscheidet?	Welche Fachleute sind einzuschalten?	Priorität			geschätzte Kosten			Erle- digt?
				hoch	mittel	gering	hoch	mittel	gering	
1.1	<b>Nachnutzer suchen</b> (kein Wohnen im EG in Geschäftshäusern!); defizitäre Branchen gemäß Standortgutachten (IMAG von 2005) ansiedeln: Bekleidung / Textilien, Schuhe, Unterhaltungselektronik / Elektroartikel, Gastronomie, Ärzte, Feinkost	Haus- und Grundstückseigentümer / Werbegemeinschaft	örtliche Immobilienmakler, Banken etc.	X					X	



## Planungsziel 2: Historische Stadtstruktur / „touristische Highlights“ herausarbeiten

	Maßnahme	Wer kümmert sich? / Wer entscheidet?	Welche Fachleute sind einzuschalten?	Priorität			geschätzte Kosten			Erle- digt?
				hoch	mittel	gering	hoch	mittel	gering	
2.1	<b>Historische Gebäude / Ensemble und sonstige bauliche Anlagen erhalten und sinnvoll nutzen</b>  erforderliche Arbeitsschritte:									
	Umbau und Umnutzung des südlichen Torhauses am Schloss für Gastronomie (Entwurfs- und Aus- führungsplanung erstellen, Gebäudesubstanz um- bauen, Vermarktung / Betreibersuche)	Stadtverwaltung / Politik	Architekt / Baufirmen / Immobilienmakler							✓
	Statik / Standsicherheit etc. am „Hohen Tor“ prüfen und ggf. notwendige Maßnahmen ergreifen	Stadtverwaltung / Politik	Architekt / Bauingenieur	X			X			
	Maßnahmen an privaten Wohn- und Geschäfts- häusern	Stadtverwaltung / Politik / Haus- und Grundstücks- eigentümer	Architekt / Bauingenieur		X		X			





	Maßnahme	Wer kümmert sich? / Wer entscheidet?	Welche Fachleute sind einzuschalten?	Priorität			geschätzte Kosten			Erle- digt?
				hoch	mittel	gering	hoch	mittel	gering	
2.2	Erhaltung bzw. Wiederherstellung des histori- schen Stadtbildes und Stadtgrundrisses									
	„Schlüsselgrundstücke“ erwerben	Stadtverwaltung / Politik / Haus- und Grundstücks- eigentümer	Stadtplaner / Freiraumplaner / Bauingenieur	X			X			
2.3	Schlossinsel / Schloss als Kulisse für (spezielle) Veranstaltungen nutzen									
	erforderliche Arbeitsschritte:									
	Veranstaltungskonzept erstellen bzw. ergänzen (z.B. Mittelaltermarkt u.ä.)	Stadtverwaltung / Werbegemeinschaft / Stadtmarketingverein / Handwerkerring / Politik	Tourismusberater / Veranstaltungsagentur							✓



	Maßnahme	Wer kümmert sich? / Wer entscheidet?	Welche Fachleute sind einzuschalten?	Priorität			geschätzte Kosten			Erle- digt?
				hoch	mittel	gering	hoch	mittel	gering	
2.4	<b>Haupteinkaufsbereich („Große Straße“) mit der touristisch interessanten „Schwedenstraße“ verknüpfen (sehenswerte Fachwerkarchitektur)</b>									
	erforderliche Arbeitsschritte:									
	moderne und aussagekräftige Beschilderung / „Wegweiser“ konzipieren und aufstellen (Gesamtkonzeption / „corporate identity“ z.B. zur Wegweisung an der Bundesstraße!)	Stadtverwaltung / Werbegemeinschaft / Stadtmarketingverein / Handwerkerring / Politik	Stadtplaner / (Werbe-) Graphiker							✓
	„Kleine Straße“ gestalterisch aufwerten (z.B. Oberflächengestaltung, Beleuchtung, etc.); evtl. Glasüberdachung / Passage?!	Stadtverwaltung / Werbegemeinschaft / Stadtmarketingverein / Handwerkerring / Politik	Stadtplaner / Freiraumplaner / Architekt		X			X		





### Planungsziel 3: Ambiente / Flair der Innenstadt (Altstadt) verbessern

	Maßnahme	Wer kümmert sich? / Wer entscheidet?	Welche Fachleute sind einzuschalten?	Priorität			geschätzte Kosten			Erle- digt?
				hoch	mittel	gering	hoch	mittel	gering	
3.1	<b>Möblierung und Ausstattung im öffentlichen Stadtraum modernisieren</b>  erforderliche Arbeitsschritte:									
	Gesamtkonzept erstellen (Alternativen aufzeigen und erörtern; Bemusterung als Entscheidungshilfe)	Stadtverwaltung / Werbegemeinschaft / Stadtmarketingverein / Handwerkerring / Politik	Stadtplaner / Freiraumplaner	X				X		
	<b>schrittweise Realisierung (wichtig: trotz hoher Gesamtkosten als „Initialzündung“ kurzfristig mit der Realisierung beginnen, z.B. in Verbindung mit der Neugestaltung des Marktplatzes)</b>	Stadtverwaltung / Politik	Stadtplaner / Freiraumplaner / Fachfirmen	X			X			



	Maßnahme	Wer kümmert sich? / Wer entscheidet?	Welche Fachleute sind einzuschalten?	Priorität			geschätzte Kosten			Erle- digt?
				hoch	mittel	gering	hoch	mittel	gering	
3.2	<b>Beleuchtung modernisieren / Akzente setzen (z.B. durch Fassadenbeleuchtung)</b>  erforderliche Arbeitsschritte:									
	Beleuchtungskonzept erstellen (Alternativen auf- zeigen und erörtern; Bemusterung als Entschei- dungshilfe)	Stadtverwaltung / Werbegemeinschaft / Stadtmarketingverein / Handwerkerring / Politik	Freiraumplaner / Lichtplaner / Fachfirmen		X			X		
	<b>schrittweise Realisierung</b>	Stadtverwaltung / Politik	Freiraumplaner / Lichtplaner / Fachfirmen		X		X			
3.3	<b>Vordächer (Wetterschutz) teilweise erneuern und ergänzen</b>  erforderliche Arbeitsschritte:									
	Gesamtkonzept erstellen (Alternativen aufzeigen und erörtern; Bemusterung als Entscheidungshilfe)	Stadtverwaltung / Werbegemeinschaft / Stadtmarketingverein / Handwerkerring / Politik	Freiraumplaner / Architekt / Fachfirmen		X			X		
	<b>schrittweise Realisierung</b>	Hauseigentümer / Geschäftsinhaber	Freiraumplaner / Architekt / Fachfirmen			X	X			





## Planungsziel 4: Rundgang innerhalb des Geschäftszentrums verbessern

	Maßnahme	Wer kümmert sich? / Wer entscheidet?	Welche Fachleute sind einzuschalten?	Priorität			geschätzte Kosten			Erle- digt?
				hoch	mittel	gering	hoch	mittel	gering	
4.1	<b>Baulücken schließen</b>  erforderliche Arbeitsschritte:									
	Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer klären / für eine Veränderung „werben“	Stadtdirektor / Werbegemeinschaft	örtliche Immobilienmakler, Banken etc.			X			X	
	<b>schrittweise Realisierung</b>	Haus- und Grundstücks- eigentümer	---			X	X			
4.2	<b>Teilweise Umnutzung der Erdgeschosses</b> (nur publikumsorientierte Nutzungen / kein Wohnen !)  erforderliche Arbeitsschritte:									
	Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer klären / für eine Veränderung „werben“	Stadtdirektor / Werbegemeinschaft	örtliche Immobilienmakler, Banken etc.			X			X	
	<b>schrittweise Realisierung</b>	Haus- und Grundstücks- eigentümer	---			X	X			



	Maßnahme	Wer kümmert sich? / Wer entscheidet?	Welche Fachleute sind einzuschalten?	Priorität			geschätzte Kosten			Erle- digt?
				hoch	mittel	gering	hoch	mittel	gering	
4.3	<b>Marktplatz als Mittelpunkt und „gute Stube“ der Altstadt umgestalten</b>  erforderliche Arbeitsschritte:									
	Gesamtkonzept - einschl. Umfeldgestaltung der St.-Georg-Kirche - erstellen (Grundsatzentscheidung über „Autofreiheit“ / Parken treffen): teilweise Erneuerung der Pflasterung z.B. in Verbindung mit einer Ausweitung der Außengastronomie, Witterungsschutz (mobil oder evtl. als Glasüberdachung)	Stadtverwaltung / Werbegemeinschaft / Stadtmarketingverein / Handwerkerring / Politik / Kirchengemeinde St. Georg	Stadtplaner / Freiraumplaner / ggf. Architekt		X				X	
	<b>Realisierung</b>	Bauamt / Kirchengemeinde St. Georg	Freiraumplaner / ggf. Architekt / Fachfirmen			X		X		





## Planungsziel 5: Ansiedlung eines kleinen Nahversorgungsmarkts

	Maßnahme	Wer kümmert sich? / Wer entscheidet?	Welche Fachleute sind einzuschalten?	Priorität			geschätzte Kosten			Erle- digt?
				hoch	mittel	gering	hoch	mittel	gering	
5	Zusammenlegung von Grundstücken									
	Realisierung: bestehende Gebäude umbauen und erweitern, ggf. teilweise abbrechen	Privater Investor / Haus- und Grundstückseigentü- mer	Architekt / Bauingenieur		X				X	



## Planungsziel 6: Verkehrs- und Parkplatzsituation optimieren

	Maßnahme	Wer kümmert sich? / Wer entscheidet?	Welche Fachleute sind einzuschalten?	Priorität			geschätzte Kosten			Erle- digt?
				hoch	mittel	gering	hoch	mittel	gering	
6.1	<b>Barrierefreier/behindertengerechter Umbau der Straßen und Stadtplätze</b>  Schwerpunktbereiche: „Große Straße“ / „Buten Porten“, „Pferdemarkt“	Stadtverwaltung / Politik	Straßenplaner / Freiraumplaner / Fachfirmen	X			X			
6.3	<b>Parkleitsystem erstellen (in Verbindung mit Beschilderung / Werbung für die Altstadt)</b>  erforderliche Arbeitsschritte: siehe 2.4.1				X			X		
6.4	<b>Zufahrt zur Schlossinsel von Süden aus verbessern (Platzgestaltung)</b>  erforderliche Arbeitsschritte:									
	<b>Entwurfs- und Ausführungsplanung erstellen</b>	Stadtverwaltung / Politik	Freiraumplaner (Landschaftsarchitekt)	X					X	
	<b>Umgestaltung durchführen</b>	Stadtverwaltung / Politik	Freiraumplaner / Garten- und Landschafts- baubetrieb	X				X		





	Maßnahme	Wer kümmert sich? / Wer entscheidet?	Welche Fachleute sind einzuschalten?	Priorität			geschätzte Kosten			Erle- digt?
				hoch	mittel	gering	hoch	mittel	gering	
6.5	<b>Neues Verkehrskonzept zur verbesserten An- bindung des Stadtzentrum aus Richtung Aue- Center</b>  erforderliche Arbeitsschritte:									
	Einbahnstraßen-Beschilderung sowie übergeordne- te Beschilderung der Parkplätze anpassen / Durch- fahrtsverbot für Lkw auf Burgstraße in Richtung Stadtzentrum einrichten	Stadtverwaltung / Politik	Verkehrsplaner		X				X	
	Teilfläche der „Kinobrache“ für Umfahrung des „Hohen Tors“ erwerben	Stadtverwaltung / Politik / Haus- und Grundstücks- eigentümer	Stadtplaner / Straßenplaner / Freiraumplaner / Straßen- und Tiefbaubetrieb / Garten- und Landschafts- baubetrieb	X				X		



## **7 Kosten und Finanzierung**

### **7.1 Zusammengefasste Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Die Vorbereitenden Untersuchungen stellen die Grundlage für die Ermittlung der finanziellen Fördermittel dar, die zur Durchführung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme erforderlich werden.

Die Stadt Fürstenau beabsichtigt, die vorgesehenen Maßnahmen in einem Zeitrahmen von etwa 8 Jahren auszuführen. Für diesen Zeitraum werden nachfolgend der Kostenrahmen und dessen Finanzierung in einer ersten Übersicht aufgestellt. Zu Beginn dieser Maßnahme kann dieser Kostenrahmen einschließlich der Finanzierungsübersicht nur ein erster Anhalt im Sinne einer groben Einschätzung sein.

Die Ausgaben- und Einnahmepositionen können erst nach einer weiteren Detaillierung der städtebaulichen Planung und nachfolgender oder auch paralleler Einzelplanungen weiter konkretisiert werden.

Auch können die vom Bund und vom Land der Stadt zufließenden Städtebauförderungsmittel nur sukzessive belegt und konkretisiert werden. Die Kosten- und Finanzierungsübersicht soll als Planungs- und Steuerungsinstrument der städtebaulichen Innenentwicklung genutzt und eingesetzt werden.

Mit diesem Instrument soll belegt werden, dass die Gesamtmaßnahme innerhalb des vorgesehen Zeitraums von 8 bis 12 Jahren durchgeführt werden kann. Sie dient überdies der städtischen Haushaltsplanung und der Abstimmung mit Investitionen anderer Planungs- und Bedarfsträger. Es wird eine laufende Aktualisierung dieser Kosten- und Finanzierungsübersicht vorgenommen, sie wird im Verlauf der weiteren Vorbereitungs- und Durchführungsphase ständig dem Planungsfortschritt entsprechend angepasst. Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführung ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen.

Gemäß nachfolgender Kosten- und Finanzierungsübersicht betragen die Gesamtkosten ca. 3,9 Mio. €.

Bezogen auf einen Zeitraum von 8 Jahren ergibt das einen durchschnittlichen kommunalen Eigenanteil zur Städtebauförderung von ca. 160.000,- € p.a., der im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung finanzierbar ist. Hinweis: Der städtische Eigenanteil wird voraussichtlich deutlich niedriger ausfallen, da bislang keine Einnahmen angesetzt wurden, bzw. angesetzt werden konnten.

## 7.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

### Kosten

1.	Weitere Vorbereitung der Gesamtmaßnahme (Städtebauliche Planung, Vorentwurfsplanungen für Straßen und Plätze, sonstige Gutachten)	ca. 350.000,- €
2.	Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit (Informationsbroschüren/Infoblätter, Dokumentationen Vorbereitung und Durchführung von Bürgerversammlungen)	ca. 25.000,- €
3.	Maßnahmen zur Sicherung erhaltenswerter Gebäude, historischer Ensembles oder sonstiger baulicher Anlagen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung	ca. 500.000,- €
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- „Hohes Tor“ (Statik / Standsicherheit, etc.)</li> <li>- Zusammenlegung von Grundstücken</li> <li>- Maßnahmen an privaten Wohn- und Geschäftshäusern</li> <li>- u.a.</li> </ul>	
4.	Modernisierung und Instandsetzung, Aus- und Umbau der unter Punkt 3. genannten Gebäude oder Ensembles	ca. 700.000,- €
5.	Erhaltung und Umgestaltung von Straßen und Platzräumen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung	ca. 1.500.000,- €
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Barrierefreie bzw. behindertengerechte Oberflächengestaltung (Schwerpunktbereiche: „Große Straße“ / „Buten Porten“, „Pferdemarkt“)</li> <li>- Neues Verkehrskonzept umsetzen</li> <li>- Modernisierung der Ausstattung, Möblierung und Beleuchtung im gesamten Altstadtbereich (auf der Grundlage eines Gesamtkonzepts)</li> <li>- u.a.</li> </ul>	
6.	Ordnungsmaßnahmen zur Erhaltung bzw. Wiederherstellung des historischen Stadtbildes und Stadtgrundrisses	ca. 630.000,- €
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erwerb von „Schlüsselgrundstücken“ Teilfläche der „Kinobrache“ zur „Umfahrung“ des „Hohen Tors“</li> <li>- u.a.</li> </ul>	
7.	Leistungen von Sanierungsträgern zur Beratung von Eigentümern über die Einhaltung von Auflagen der Denkmalpflege, oder aus örtlichen Satzungen	ca. 200.000,- €
<b>Summe Kosten gesamt</b>		<b><u>ca. 3.900.000,- €</u></b>

## **Einnahmen**

Die zweckgebundenen Einnahmen (Erlöse durch die Reprivatisierung von Grundstücken u.ä. können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht kalkuliert werden. Erst nach Vorlage der fortgeschriebenen städtebaulichen Planung kann die Einnahmensituation präzisiert werden.

## **Öffentliche und private Maßnahmen**

Der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln soll in dem geplanten Sanierungsgebiet u.a. zu einer Beseitigung gewerblicher Leerstände und einer nachhaltigen Stärkung und Attraktivitätsverbesserung des zentralen Versorgungsbereichs von Fürstenau führen. Die näher beschriebenen und verfolgten Leitziele können alleine mit öffentlichen Mitteln nicht erreicht werden. Die zum Einsatz kommenden Städtebauförderungsmittel sollen daher ökonomisch relevante Anstoßwirkung erzielen im Hinblick auf

- andere öffentliche Investitionen,
- private Investitionen,
- die Bündelung öffentlicher Mittel (z. B. Städtebau- und Wirtschaftsförderung) bei privaten Investitionen,
- die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Standortkultur.

Der Sanierungserfolg liegt besonders im abgestimmten Zusammenwirken zwischen öffentlichen und privaten Vorhaben. So wird z. B. die Qualität verkehrsberuhigter Zonen oder enger Straßenräume entscheidend durch das Bild der sie begrenzenden Bausubstanz geprägt. Auf der anderen Seite kann der Wohn- und Nutzwert modernisierter Häuser nur nachhaltig mit verkehrsgerechtem Ausbau / Verkehrsberuhigung / Aufenthaltsqualität verbessert werden.

## **Verfügungsfonds**

Zur stärkeren Beteiligung, Mitwirkung und Unterstützung von Betroffenen ist beabsichtigt, einen Verfügungsfonds einzurichten. Der Fonds besteht zu 50 % aus Mitteln privater Akteure, 50 % werden von der Stadt Fürstenau beigesteuert.

## **Finanzierungsrahmen**

Der in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesene Kostenrahmen von ca. 3,9 Mio. € für das Fördergebiet stellt den unabweisbaren Bedarf dar. Nur mit der Bereitstellung von Städtebauförderungsmitteln - ergänzt durch den Anteil der Stadt – kann auch privates Kapital mobilisiert und zu einer nachhaltigen Innenentwicklung genutzt werden.

Die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ bildet die wesentliche finanzielle Grundlage. Darüber hinaus sollen auch andere Mittel, z.B. aus der Wirtschaftsförderung, GVFG u.ä. als Komplementärfinanzierung eingesetzt werden.

Der enge Finanzierungsrahmen und das Gebot eines wirtschaftlichen und sparsamen Umgangs mit den finanziellen Mitteln erfordert frühzeitig die Aufstellung bestimmter Maßnahmenprioritäten.



## 8 Abgrenzung des Sanierungsgebiets

Die Bestandsaufnahme und Auswertung der städtebaulichen Defizite und Funktionsschwächen verdeutlichen, dass im überwiegenden Teil des Untersuchungsgebiets erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf besteht.

Auch für die „Schwedenstraße“ und die Schlossinsel besteht Sanierungsbedarf; allerdings sind die beiden Bereiche im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms aufgrund ihrer Nutzung als Sitz der Samtgemeindeverwaltung (Schlossinsel) bzw. ihrer Struktur als Wohnstraße („Schwedenstraße“) nicht förderfähig.

Lediglich für die Randbereiche des Untersuchungsgebiets im Nordwesten hat sich heraus kristallisiert, dass derzeit kein erkennbarer öffentlicher Sanierungsbedarf vorliegt. In diesem Bereich befinden sich überwiegend Neubauten bzw. erst kürzlich modernisierte Gebäude.

### **Begründung für den Abgrenzungsvorschlag unter Berücksichtigung der integrierten und vernetzten Gesamtentwicklung der Stadt Fürstenau:**

Obgleich durch die Altstadtsanierung zwischen 1974 und 1995 das historische Erbe im ältesten Teilbereich der Fürstenauer Altstadt wiederhergestellt und vor einem weiteren Verfall bewahrt werden konnte, müssen nunmehr - aufgrund des fortschreitenden Strukturwandels - gänzlich neue und andersartige Probleme nachhaltig gelöst werden.

Das Sanierungsgebiet soll demzufolge den gesamten zentralen Versorgungsbereich (Versorgungskern) der Stadt Fürstenau im Stadtzentrum umfassen. Ziel ist es, die historische Altstadt als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben zu erhalten und nachhaltig weiterzuentwickeln.

Da die „Schwedenstraße“ mit ihrem historischen Gebäudebestand unabdingbarer Bestandteil der historischen Altstadtstruktur von Fürstenau ist, wurde sie in das Untersuchungsgebiet aufgenommen (s. Erhaltungssatzung in Kapitel 2.5). Eine Einbeziehung in das Fördergebiet scheidet aus, da sie aufgrund ihrer Struktur als reine Wohnstraße nicht Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs ist und weder Maßnahmen im öffentlichen Raum vorgesehen noch die Ansiedlung zentralörtlicher Funktionen geplant sind.

Da allerdings an einigen privaten Wohngebäuden erkennbarer Modernisierungsbedarf besteht, soll die „Schwedenstraße“ Bestandteil des Sanierungsgebiets werden. Eine Einbeziehung in das Sanierungsgebiet hat für die Immobilieneigentümer den Vorteil, dass Maßnahmen an privaten Gebäuden steuermindernde Berücksichtigung finden können.

Die Schlossinsel ist nicht Bestandteil des Sanierungsgebiets, da Maßnahmen dort nach Maßgabe des Städtebauförderungsprogramms nicht förderfähig sind.

Mit Hilfe der Städtebauförderung soll insbesondere der öffentliche Raum aufgewertet werden, um die Zugänglichkeit und die Nutzbarkeit für alle Nutzergruppen sicherzustellen. Durch die Belebung der Altstadt sollen Raum für Aktivitäten und Orte zum Verweilen geschaffen werden. Vorrangiges Ziel der Sanierungsmaßnahme ist eine barrierefreie Gestaltung der Stra-

ßen und Plätze. Die von der Stadt Fürstenau in Angriff genommenen Projekte werden erfahrungsgemäß in der Folge eine Initialwirkung auf private Investitionen in der übrigen Innenstadt auslösen.

Im Rahmen der Stadtsanierung sollen insgesamt die Attraktivität und die Anziehungskraft der Altstadt verbessert werden, um für die Stadt Fürstenau nachhaltige Entwicklungsimpulse auszulösen. Aufgrund der Rahmenbedingungen verfügt die Altstadt von Fürstenau über ein hohes städtebauliches Entwicklungspotential:

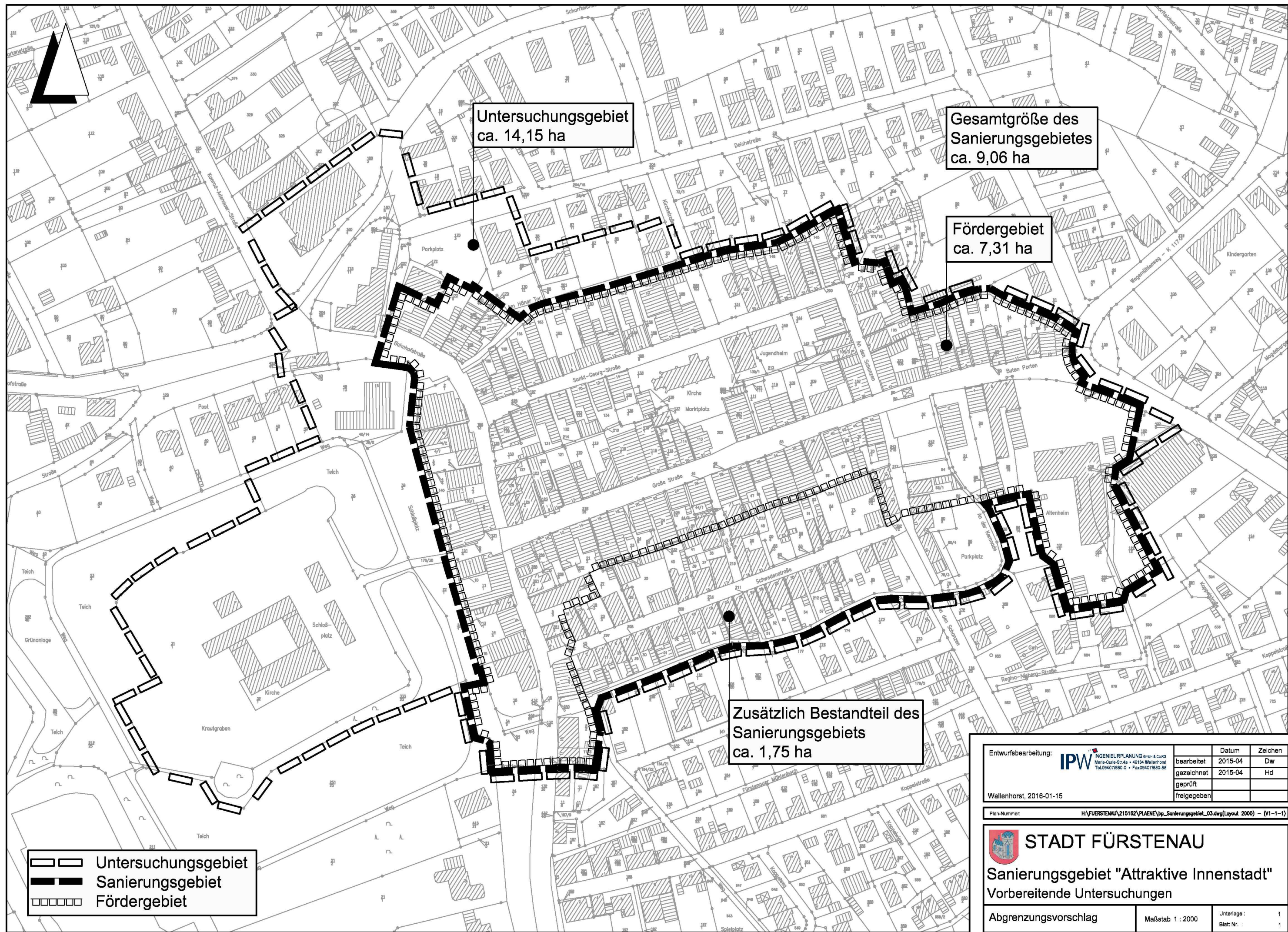
- Historischer Stadtgrundriss / historische Gebäudesubstanz
- Schlossinsel / Schlosspark
- kleinteiliger angenehmer Stadtraum / Urbanität
- vielfältiger inhabergeführter Facheinzelhandel
- Möglichkeit zu einem Einkaufsbummel als echter Rundgang („Große Straße“ / „Sankt-Georg-Straße“)

Dieses Potential soll insbesondere dazu genutzt werden, die Aufenthaltsqualität und das Einkaufserlebnis in der Altstadt zu steigern und damit die Anziehungskraft der Stadt Fürstenau insgesamt zu verbessern. Die Weiterentwicklung und Anpassung der Nutzungsstrukturen in der historischen Altstadt sind in besonderer Weise geeignet, die „Alleinstellungsmerkmale“ der Stadt Fürstenau als geschichtsträchtiger Ort mit besonderem Bezug zu einer landschaftlich reizvollen Umgebung zu betonen. Die geplanten Maßnahmen fügen sich konsequent in alle übergeordneten planerischen Zielsetzungen ein.

Vor diesem Hintergrund erfolgt der Vorschlag zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets (siehe nachstehende Karte).







Entwurfsbearbeitung:	<b>IPW</b> INGENIEURPLANUNG GmbH & Co. KG Merse-Curtie-Str. 4a • 48184 Wallenhorst Tel. 05407/880-0 • Fax 05407/880-50	Datum	Zeichen
	bearbeitet	2015-04	Dw
	gezeichnet	2015-04	Hd
	geprüft		
	freigegeben		

Wallenhorst, 2016-01-15

Plan-Nummer: H:\FÜRSTENAU\215182\PLANE\bp\_Sanierungsgebiet\_03.dwg(Layout: 2000) - (V1-1-1)

 <b>STADT FÜRSTENAU</b>	
<b>Sanierungsgebiet "Attraktive Innenstadt"</b>	
Vorbereitende Untersuchungen	
Abgrenzungsvorschlag	Maßstab 1 : 2000
Untanlage :	1
Blatt Nr. :	1







## 9 Empfehlungen für das weitere Vorgehen

### 9.1 Wahl des Sanierungsverfahrens

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

Zu entscheiden ist zwischen

- dem *umfassenden* Sanierungsverfahren

und

- dem *vereinfachten* Sanierungsverfahren.

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

Beim umfassenden Sanierungsverfahren finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§ 152 – 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 (Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen, Kaufpreise, Umlagen)
- § 154 (Ausgleichsbetrag des Eigentümers)
- § 155 (Anrechnung auf den Ausgleichsbetrag, Absehen) und
- § 156 und § 156a (Überleitungsvorschriften / Kosten und Finanzierung)

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 Stadt Fürstenau. Die Wahl des Verfahrens muss im Zusammenhang mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Verfügung stehenden rechtlichen Instrumenten beurteilt werden.

Der Stadt Fürstenau 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 Defizite finden, bewirken einen Erneuerungs- und Entwicklungsrahmen, in dessen Folge sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen auf jeden Fall zu erwarten sind. Die Anwendung der „Bodenpolitischen Konzeption“ gemäß § 152 – 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 Finanzierung der Sanierung erzielen zu können.

Die angestrebte funktionale und städtebauliche Verbesserung lässt sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen erwarten, und deshalb ist unter Berücksichtigung der o. a. 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 Defizite und Funktionschwächen beseitigt bzw. abgemildert werden.

Eine abschließende Entscheidung über die Wahl des Verfahrens fällt im Falle einer Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in Vorbereitung zum Erlass einer Sanierungssatzung.

## 9.2 Maßnahmenprioritäten

Städtebauliches Planungsziel ist es, die Attraktivität und die Anziehungskraft der Altstadt von Fürstenau durch die Beseitigung von Leerständen und Brachflächen, Baulückenschließungen etc. zu verbessern. Aufbauend auf den festgestellten städtebaulichen und gestalterischen Defiziten sollen zu Beginn der Innenstadtsanierung Maßnahmen eingeleitet werden, von denen eine erhebliche Signalwirkung für den weiteren Prozess ausgeht.

Die einzelnen Maßnahmen sind im „Integrierten Maßnahmen- und Handlungskonzept“ entsprechenden Prioritätsstufen zugeordnet.

Aufgabe einer erfolgreichen Umstrukturierungsstrategie ist es, an den Anfang eines Prozesses diejenigen Maßnahmen zu stellen, die dem Bürger den positiven Effekt des Vorhabens für das Stadtbild erkennbar machen und die geeignet sind, private Initiativen zur wirkungsvollen Ergänzung der Anstrengungen im öffentlichen Bereich auszulösen. Dabei sind die Maßnahmen unter den Grundsatz „der Freiwilligkeit“ zu stellen. Das Sanierungsvorhaben soll für die Bürger in der Altstadt ein Angebot zur Mitwirkung darstellen und über eine vorherige intensive Beratung den Anstoß zu privaten Investitionen geben.

### **9.3 Sanierungsmanagement**

Die Steuerung des Sanierungsverfahrens hat im Hinblick auf die Verpflichtung der einheitlichen und zügigen Durchführung der Gesamtmaßnahme und auf eine positive Außendarstellung durch klar geregelte Verantwortlichkeiten eine besondere Bedeutung.

Das Sanierungsmanagement wird unter Berücksichtigung der eindeutig geregelten Verantwortlichkeiten innerhalb der Stadtverwaltung Fürstenau gemeinsam vom Fachdienst „Planen und Bauen“ und dem - noch zu beauftragten - treuhänderischen Sanierungsträger umgesetzt. Die Einbeziehung eines Sanierungsträgers ist erforderlich, da die Stadt Fürstenau - insbesondere aus personellen Gründen - allein nicht in der Lage ist, das Sanierungsverfahren vorzubereiten und die notwendigen Maßnahmen durchzuführen. Deshalb wird seitens der Verwaltung - unter Berücksichtigung der kommunalen Entscheidungsbefugnisse - eine mit den entsprechenden Kompetenzen ausgestattete Sanierungsstelle zur Erleichterung der verwaltungsinternen Koordination eingesetzt.

Bauverwaltung und Sanierungsträger sind erste Ansprechpartner für betroffene Bürgerinnen und Bürger, Investoren und beteiligte Landesbehörden. Innerhalb dieser Arbeitsgemeinschaft aus Stadt und Sanierungsträger erfolgt die verantwortliche Bearbeitung und Beteiligung der zuständigen Verwaltungsebenen und politischen Gremien. Im Vordergrund steht jeweils ein effektives Zusammenwirken aller an der Sanierung beteiligten Akteure, um so die Grundvoraussetzungen für eine positive städtebauliche Entwicklung der Altstadt von Fürstenau zu schaffen.

### **9.4 Städtebauliche Planungen**

Die erforderliche weitere Ausarbeitung bzw. Konkretisierung der Erneuerungskonzeption erfolgt nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen bzw. nach Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm im Rahmen der Bauleitplanung und der Vorentwurfs-, Entwurfs- und Ausführungsplanung für die einzelnen Maßnahmen.

Wie der Bestandsaufnahme zu entnehmen ist, sind Teile des künftigen Sanierungsgebiets durch rechtskräftige Bebauungspläne überplant. Das übrige Gebiet ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Sanierungsgebiet überwiegend als gemischte Baufläche dar; in Teilbereichen finden sich zudem Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Wohnbauflächen.

Es ist beabsichtigt, zunächst durch die Ausarbeitung eines städtebaulichen Rahmenplanes auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen die Ziele und Zwecke der Sanierung zu konkretisieren und die Grundlage für die verbindliche Bauleitplanung zu schaffen. Dazu sind weitere Fachplanungen, wie z.B. Vorentwurfsplanungen für die öffentlichen Verkehrsflächen, erforderlich.

Um städtebaulichen Fehlentwicklungen innerhalb der historischen Fürstenauer Altstadt - z.B. durch den Abbruch von Gebäuden und Nachnutzung der Grundstücke als Parkplatz - vorzubeugen, hat die Stadt Fürstenau im März 2015 die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB beschlossen. Die Satzung dient „*dem Erhalt der städtebaulichen Eigenart eines Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt*“. Der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen innerhalb des Satzungsgebiets bedürfen der Genehmigung.

## 9.5 Gemeinbedarfseinrichtungen

Derzeit besteht kein erkennbares Erfordernis für ergänzende Gemeinbedarfseinrichtungen.

## 9.6 Sozialplan

Zum jetzigen Zeitpunkt lassen sich keine besonderen Hinweise auf schwerwiegende nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen erkennen. Die Erarbeitung und Aufstellung eines Sozialplans, der die voraussichtlich in Betracht zu ziehenden Maßnahmen der Stadt Fürstenau und die Möglichkeiten ihrer Verwirklichung aufnimmt, erscheint nicht notwendig. Die angestrebten Sanierungsmaßnahmen sollen in der Form der behutsamen Stadterneuerung durchgeführt und umgesetzt werden.

## 10 Fazit / Ausblick

Die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen zeigen, dass das geplante Sanierungsgebiet sowohl Substanzdefizite als auch Funktionsschwächen aufweist. Insgesamt gesehen beschreiben diese städtebaulichen Missstände den Planungs- und Handlungsbedarf.

Die Vielzahl und das breite Spektrum der festgestellten Substanz- und Funktionsschwächen in der historischen Altstadt kann von der Stadt Fürstenau nicht ohne finanzielle Unterstützung durch öffentliche Fördermittel beseitigt werden.

Insofern liegt eine einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der im Erneuerungskonzept aufgeführten Maßnahmen zur Beseitigung der hier dargelegten städtebaulichen Missstände im besonderen öffentlichen Interesse.

Unter der Voraussetzung, dass Städtebauförderungsmittel in der ermittelten und zu beantragenden Höhe bereitgestellt werden, ist die Gesamtmaßnahme finanzierbar und kann zügig und zweckmäßig durchgeführt werden.

Mit der Realisierung von Maßnahmen aus der ersten Prioritätsstufe des „Integrierten Maßnahmen- und Handlungskonzepts“ ist bereits - auch ohne die Unterstützung durch öffentliche Fördermittel (!) - begonnen worden. Insbesondere die Beseitigung von Leerständen und anderen Strukturdefiziten wird seitens der Stadt sowie der Werbegemeinschaft Fürstenau und anderen Beteiligten des Innenstadtgeschehens aktiv angegangen.

Mit Hilfe der Städtebauförderung soll insbesondere der öffentliche Raum aufgewertet werden. Durch die Belebung des Stadtzentrums sollen Raum für Aktivitäten und Orte zum Verweilen geschaffen werden. Vorrangiges Ziel der Sanierungsmaßnahme ist eine barrierefreie Gestaltung der Straßen und Plätze. Die von der Stadt Fürstenau in Angriff genommenen Projekte werden erfahrungsgemäß in der Folge eine Initialwirkung auf private Investitionen in der übrigen Innenstadt auslösen.

Die Stadt Fürstenau ist überzeugt, dass die geplanten städtebaulichen Maßnahmen die Innenentwicklung positiv vorantreiben, das Stadtzentrum als zentralen Versorgungsbereich nachhaltig sichern und damit der gesamtstädtischen Entwicklung zugutekommen.

