

GEMEINDE EMMERTHAL

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Emmerthal „Zentrum“ und Verflechtungsraum

Stand / 17.08.2022

Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Emmerthal
Stabstelle Erster Gemeinderat
Berliner Straße 15
31860 Emmerthal

Herr Brockmann

Bearbeitung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Am Tabakquartier 60, 3. Etage
28359 Bremen

Torben Pöplow
Kristina Ehrhorn

Bearbeitungsstand

August 2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen	6
2.	Gemeinde Emmerthal	7
2.1.	Lage im Raum	7
2.2.	Raumordnerische, landesplanerische und bauleitplanerische Einordnung	8
2.3.	Bisherige Planungsansätze	11
3.	Bestandserhebung zum Untersuchungsgebiet im Kontext der Gemeinde Emmerthal	12
3.1.	Das Untersuchungsgebiet	12
3.2.	Historische Entwicklung	12
3.3.	Naturräumliche und bauliche Strukturen	14
3.4.	Verkehrliche Einbindung	14
3.5.	Wohnen, Wohnumfeld, öffentlicher Raum	15
3.6.	Grün- und Freiräume	16
3.7.	Bevölkerungsstruktur	17
3.8.	Wirtschaft und Finanzen	21
3.9.	Bildungsinfrastruktur	23
3.10.	Soziale Infrastruktur	23
3.11.	Tourismus	24
3.12.	Klimaschutz	24
4.	Vertiefende Bestandsuntersuchung für das Untersuchungsgebiet	26
4.1.	Städtebauliche Analyse und städtebauliche Missstände	26
4.1.1.	Wohn- und Arbeitsverhältnisse – Substanzielle Missstände	26
4.1.2.	Funktionale Missstände	32
5.	SWOT-Analyse für das gesamte Untersuchungsgebiet	39
6.	Leitbild / Ziele / Handlungsfelder für das Untersuchungsgebiet	39
7.	Umsetzungsstrategie und Erneuerungskonzept	40
7.1.	Grunderwerb und Freilegung	42
7.2.	Ordnungsmaßnahmen	42
7.3.	Baumaßnahmen	43
7.4.	Klimawirksamkeit und -bedeutung der Maßnahmen und Projekte	44
7.5.	Mobilität	46
8.	Kosten- und Finanzierungsübersicht	47
9.	Verfahrenswahl	51

10.	Vorschlag zur Abgrenzung eines Fördergebietes	51
11.	Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung	53
11.1.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	53
11.2.	Bürger:innen- und Akteursbeteiligung	53
12.	Umsetzung des Verfahrens und Ausblick	54
Anhang		55
	Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	55
	Kartendarstellung im DIN A 3-Format	61

1. Vorbemerkung und rechtliche Grundlagen

Die Innenstädte von Grund- und Mittelzentren verzeichnen seit den Strukturveränderungen im Einzelhandel einen erheblichen Verlust ihrer Standortqualität. Vor allem in peripher gelegenen Kommunen hat darüber hinaus der nahezu parallel verlaufende demografische und gesellschaftsstrukturelle Wandel zu einer mittlerweile substanziellen Bedrohung dieser Innenstädte und Ortskerne geführt.

Dieses Szenario trifft auch auf das Zentrum von Emmerthal zu. Die beschriebenen Entwicklungen und Problemlagen führen dazu, dass im Zentrum der Gemeinde Emmerthal vielfältige städtebauliche und gestalterische Stärken und Entwicklungspotenziale bei gleichzeitig ebensolchen Missständen auf engem Raum zu verzeichnen sind.

Die Gemeinde Emmerthal hofft, durch geeignete Stabilisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen eine nachhaltige Entwicklung in dem zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde erreichen zu können. Ohne den Einsatz öffentlicher Fördermittel ist es der Gemeinde jedoch nicht möglich, auf diese Entwicklungen angemessen zu reagieren. Sie hat deshalb die Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts beauftragt.

Die Durchführung von Erneuerungsmaßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände ist eine wichtige kommunalpolitische Aufgabe, die in der Regel ohne eine finanzielle Unterstützung nicht zu bewältigen ist. Daher gewähren Bund und Länder auf Grundlage des Art. 104 b Grundgesetz (GG) [i. V. m. §§ 164 a und 164 b Baugesetzbuch (BauGB)] den Kommunen im Rahmen der Programme der Städtebauförderung Finanzhilfen. Diese müssen nach den Vorgaben des besonderen Städtebaurechts (Kap. 2 bzw. §§ 136 ff. BauGB) eingesetzt werden. Fördergegenstand ist jeweils die städtebauliche Sanierungsmaßnahme als Einheit (Gesamtmaßnahme).

Zur Bewältigung der städtebaulichen Folgen der eingangs skizzierten Umbrüche beabsichtigt die Gemeinde Emmerthal die Aufnahme in das neue Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne“. Mit Hilfe dieser Programmkomponente sollen in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten (Funktionsverlust des Versorgungszentrums, etc.) betroffen bzw. bedroht sind, notwendige Anpassungen vorgenommen und zukunftsfähige Strukturen entwickelt werden. Insbesondere die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie verstärken diesen Strukturwandel der Innenstädte und die Herausforderungen, denen in den nächsten Jahren mit umfangreichen Maßnahmen begegnet werden muss. Zudem sind auch weitere kommunale Aufgaben, wie die klimagerechte Anpassung der Städte, als notwendige Handlungsfelder hinzugekommen.

Die Finanzhilfen des Bundes und des Landes Niedersachsen zur Förderung von Lebendigen Zentren werden eingesetzt für städtebauliche Maßnahmen zur Anpassung, Stärkung, Revitalisierung und zum Erhalt von Stadt- und Ortskernen, historischen Altstädten, Stadtteilzentren und Zentren in Ortsteilen. Ziel ist die Entwicklung dieser Räume zu attraktiven und identitätsstiftenden Standorten für Wohnen, Arbeiten, Wirtschaft und Kultur.

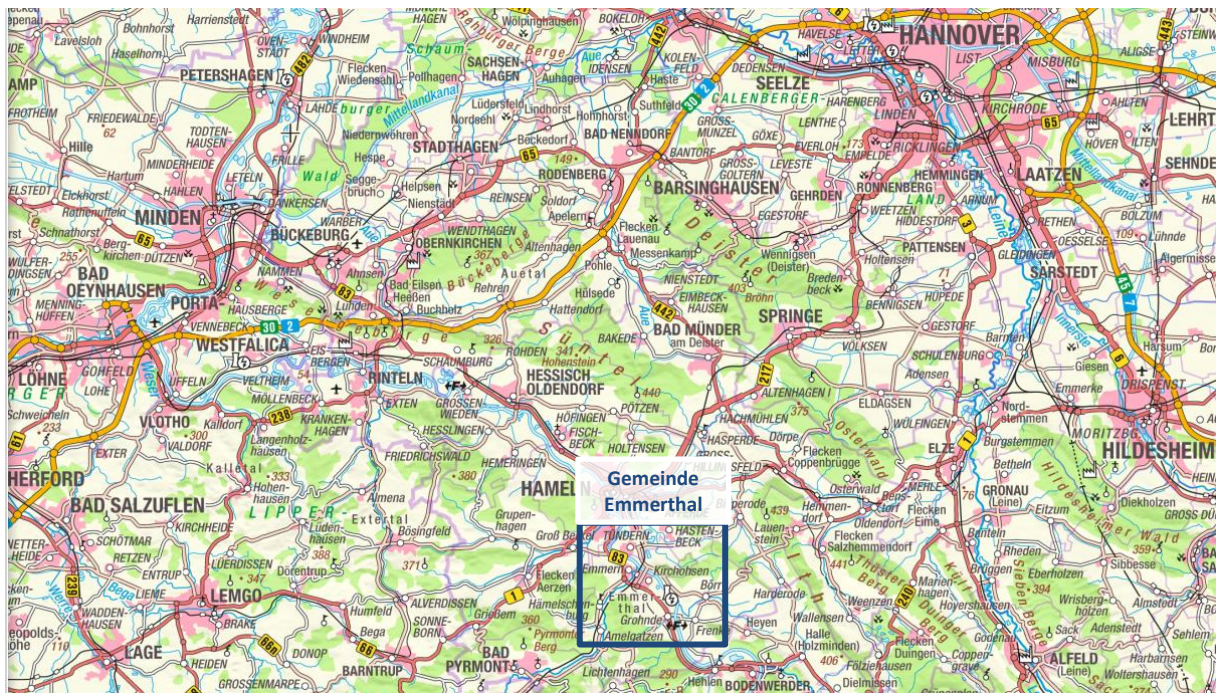
Gem. Art. 6 Abs. 2 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2021 hat die Durchführung von Maßnahmen im Programm „Lebendige Zentren“ entweder in der räumlichen Abgrenzung durch förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 BauGB, als Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, als Maßnahmegebiet nach § 171 b, § 171 e oder § 171 f BauGB zu erfolgen.

Das vorliegende Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) betrachtet das Untersuchungsgebiet „Zentrum“ Emmerthal im räumlichen Kontext der Gemeinde Emmerthal als Verflechtungsraum. Es untersucht und analysiert den Kernbereich im vergleichenden Kontext hinsichtlich der (städte-)baulichen Struktur, der Nutzungs- und Verkehrsstruktur, der Versorgungsstrukturen sowie der Sozialstruktur im Untersuchungsgebiet. Auf Grundlage des ISEK erfolgt ein Nachweis städtebaulicher Missstände im Sinne des § 136 Abs. 3 BauGB.

2. Gemeinde Emmerthal

2.1. Lage im Raum

Die Gemeinde Emmerthal liegt im Süden des Landkreises Hameln-Pyrmont, im Naturpark Weserbergland und im Städtedreieck Hameln-Bad Pyrmont-Bodenwerder an der Weser.



Lage der Gemeinde Emmerthal im Landkreis Hameln-Pyrmont (Quelle: Landkreis Harburg Navigator [veränderte Darstellung 2022])

Das Gemeindegebiet umfasst 17 Ortsteile auf einer Fläche von 114,6 Quadratkilometern. 2022 zählt die Gemeinde Emmerthal insgesamt 10.132 Einwohner:innen. Die größten Ortsteile sind Kirchhosen, Emmern und Grohnde.



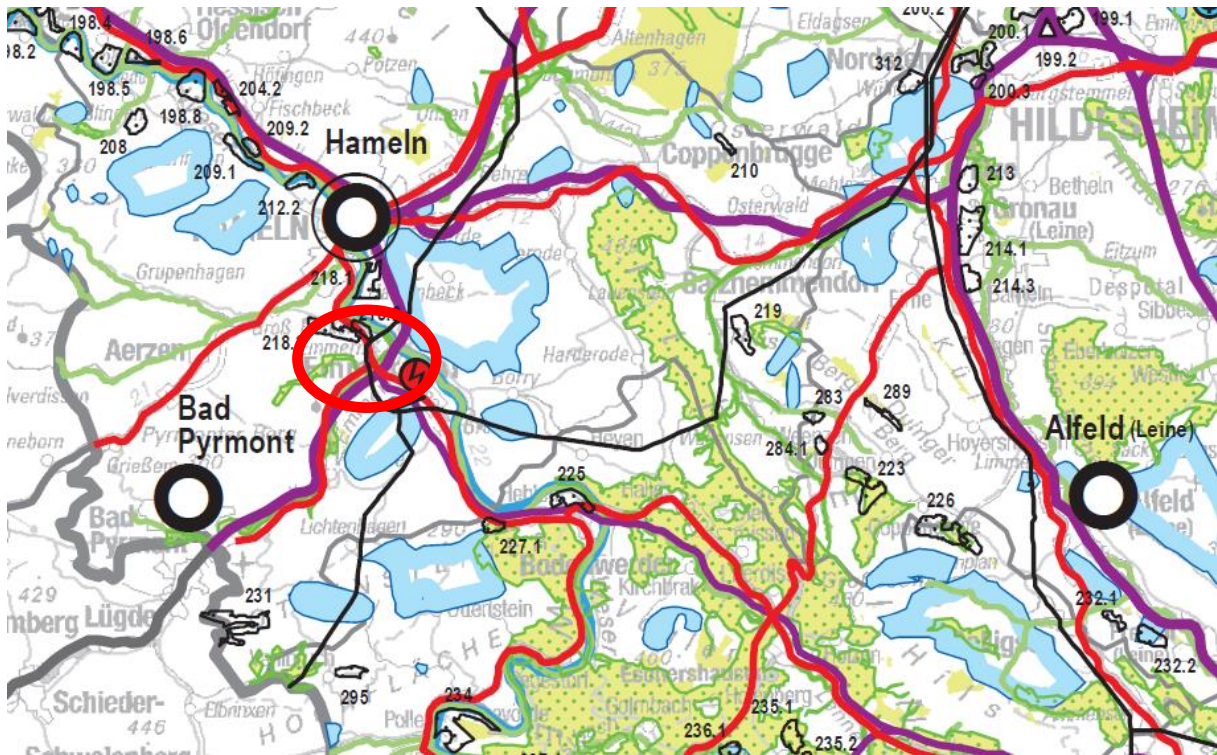
Lage der Gemeinde Emmerthal im Landkreis Hameln-Pyrmont (Quelle: Wikipedia)

Innerhalb des Landkreises grenzt Emmerthal im Norden an die Kreisstadt Hameln, im Westen an die Stadt Bad Pyrmont und den Flecken Aerzen sowie im Osten an die Gemeinde Coppenbrügge (vgl. nachfolgende Abbildung). Im Süden grenzt Emmerthal an die Gemeinden Ottenstein, Hehlen, Heyen und Halle, die zum Landkreis Holzminden gehören (Quelle: Gewerbeflächenpotenzialanalyse der Gemeinde Emmerthal).

2.2. Raumordnerische, landesplanerische und bauleitplanerische Einordnung

Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP)

Ziele einer nachhaltigen Raumentwicklung sind die Herstellung und Sicherung des Nachhaltigkeitsdreiecks zwischen den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Ökologie. Auf diese Weise wird die Basis geschaffen für eine zukunftsfähige Landesentwicklung.



Die Gemeinde Emmerthal im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen (Quelle: Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen - zeichnerische Darstellung)

Die Gemeinde Emmerthal liegt mit ihren Ortsteilen im Landkreis Hameln-Pyrmont in Niedersachsen. Sie befindet sich zwischen den Mittelzentren Hameln, mit einer Entfernung von ca. 10 km, und Bad Pyrmont, mit einer Entfernung von ca. 16 km. Die nächst gelegenen Oberzentren sind Hildesheim in ca. 50 km und Hannover in ca. 56 km Entfernung. Im Abschnitt 1.1 „Entwicklung der räumlichen Struktur des Landes“ der beschreibenden Darstellung des Landesraumordnungsprogramms (LROP 2017) heißt es dazu u.a.: „In allen Teilräumen (des Landes) soll eine Steigerung des wirtschaftlichen Wachstums und der Beschäftigung erreicht werden. Bei allen Planungen und Maßnahmen sollen daher die Möglichkeiten der Innovationsförderung, der Stärkung der Wettbewerbsfähigkeit, der Erschließung von Standortpotenzialen und von Kompetenzfeldern ausgeschöpft werden und insgesamt zu einer nachhaltigen Regionalentwicklung beitragen [...] Die ländlichen Regionen sollen sowohl mit ihren gewerblich-industriellen Strukturen als auch als Lebens-, Wirtschafts- und Naturräume mit eigenem Profil erhalten und so weiterentwickelt werden, dass sie zur Innovationsfähigkeit und internationalen Wettbewerbsfähigkeit der niedersächsischen Wirtschaft dauerhaft einen wesentlichen Beitrag leisten können. Sie sollen mit modernen Informations- und Kommunikationstechnologien und -netzen versorgt werden, durch die überregionalen Verkehrsachsen erschlossen und an die Verkehrsknoten und Wirtschaftsräume angebunden sein“.

Im Landesraumordnungsprogramm ist für die Gemeinde Emmerthal die Bundesstraße B 83 als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Weiterhin ist die Weser als Vorranggebiet „Biotopverbund“ und für die Schifffahrt festgelegt. Des Weiteren ist Emmerthal durch eine Eisenbahnstrecke angebunden. Ein Großkraftwerk mit entsprechender Leitungstrasse ist ebenfalls festgelegt.

Das LROP bildet die Grundlage für das Regionale Raumordnungsprogramm (s. unten). Die Ziele der Landesraumordnung werden im RROP konkretisiert.

Regionales Raumordnungsprogramm des Landkreises Hameln-Pyrmont (RROP)

Im „Regionalen Raumordnungsprogramm“ des Landkreises Hameln-Pyrmont (RROP von 2001) ist die Gemeinde Emmerthal als Grundzentrum klassifiziert. In Grundzentren sind zentrale Einrichtungen und Angebote zur Deckung des täglichen Bedarfs bereitzustellen. Emmerthal ist als Standort mit den Schwerpunktaufgaben Sicherung und Entwicklung sowohl von Wohnstätten als auch von Arbeitsstätten vorgesehen. Der überwiegende Flächenanteil von Emmerthal setzt sich vor allem aus Natur- und Landschaftsflächen (Vorsorgegebiete für Natur sowie für Erholung) zusammen. Aufgrund eines hohen, natürlichen und standortgebundenen landwirtschaftlichen Ertragspotenzials sind rings um Emmerthal Vorsorgegebiete für die Landwirtschaft festgelegt. Das Element Wasser ist in der Gemeinde Emmerthal deutlich präsent. Im Bereich des Bückeberges befindet sich ein großes Vorranggebiet zur Trinkwassergewinnung. Es bestehen zwei Wasserwerke nördlich und südlich des Ortes. Des Weiteren tragen Flächen entlang der Weser und der Emmer zur Sicherung des Hochwasserabflusses bei. Direkt nördlich des Ortes wird eine zentrale Kläranlage betrieben. Im Gemeindegebiet sind mehrere Vorsorge- bzw. Vorranggebiete zur Rohstoffgewinnung festgelegt.

Regionale Handlungsstrategie Leine-Weser 2020¹

Das Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser hat im Dezember 2020 die dritte Fortschreibung der Regionalen Handlungsstrategie Leine-Weser vorgelegt, um Ziele und Strategien aufzuzeigen, wie den zunehmenden Herausforderungen begegnet werden kann. Hierzu zählen unter anderem die Digitalisierung, die Corona-Pandemie und der Klimawandel. Die fortgeschriebene Handlungsstrategie bietet eine umfassende Leitlinie, mit der Projektideen in der Region unterstützt und begleitet werden können. Die Querschnittshandlungsfelder „Innovation und Digitalisierung“ sowie „Nachhaltiger Umwelt- und Klimaschutz“ werden zukünftig von noch wichtigerer politischer Bedeutung sein und stehen damit über den anderen Handlungsfeldern. Neben den zwei Querschnittshandlungsfeldern wurden weitere sieben Handlungsfelder definiert:

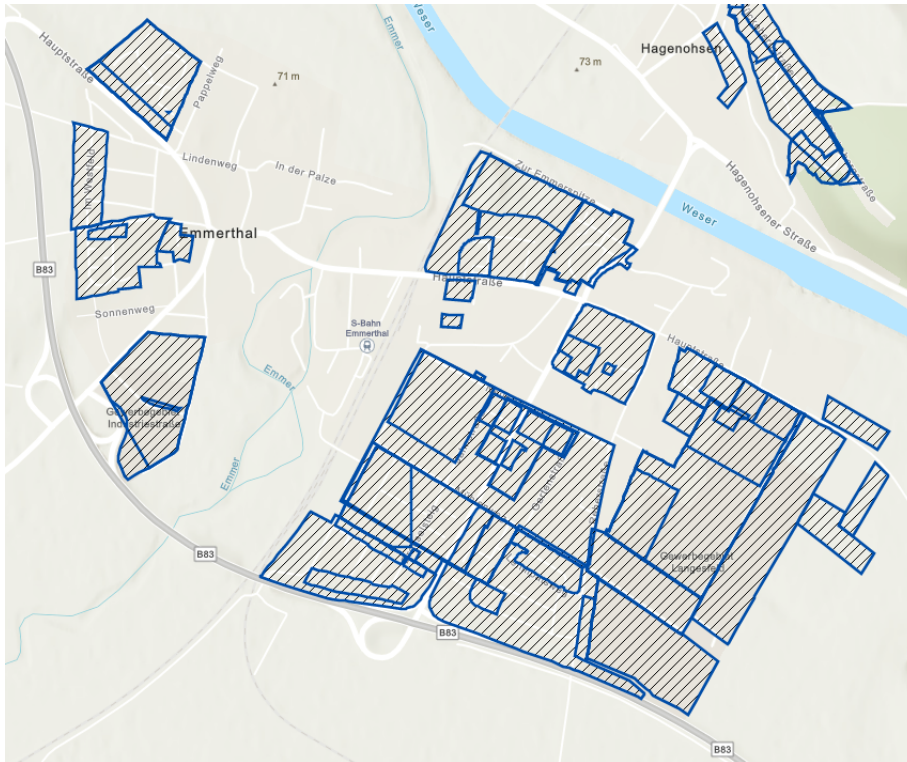
1. Wirtschaft und Wissenschaft
2. Berufliche Bildung, Arbeitsmarkt und Fachkräfte
3. Mobilität und Verkehr
4. Sicherung und Ausbau der regionalen Daseinsvorsorge in ländlichen Räumen
5. Stadt- und Ortsentwicklung
6. Regionale Natur- und Kulturlandschaften
7. Integration und Gesellschaftliche Teilhabe

Das Ziel der regionalen Landesentwicklungspolitik ist es, die Zukunftsfähigkeit der Region nachhaltig zu stärken, indem Entwicklungschancen und -risiken einzelner Landesteile identifiziert und diese durch eine integrierte Entwicklungspolitik genutzt bzw. abgemildert werden. Hierbei muss insbesondere der begrenzte finanzielle Spielraum, der viele öffentliche Haushalte kennzeichnet, berücksichtigt werden.

¹ Vgl. Regionale Handlungsstrategie Leine-Weser 2020, Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser, 2020

Bebauungspläne

Für weite Teile der Gemeinde Emmerthal liegen Bebauungspläne vor, die die Art der Nutzung charakterisieren. Insgesamt 16 Bebauungspläne tangieren alleine das Untersuchungsgebiet „Emmerthal Zentrum“, die damit das Gebiet nahezu lückenlos abdecken.



Übersicht der Bauleitplanverfahren der Gemeinde Emmerthal (Quelle: Geoportal des Landkreises Hameln-Pyrmont)

- **Zuckerfabrik** (B4970-54) Inkrafttreten 1996 / 2017
- **Sondergebiet Zuckerfabrik** (B4970-78) Inkrafttreten 2007
- **Neue Mitte** (B4970-60) Inkrafttreten 1998 / 2000
- **Neubau eines Lidl-Marktes** (B4970-85) Inkrafttreten 2009
- **Sültstraße Nordseite** (B4970-64) Inkrafttreten 2000
- **Breslauer Straße / Altdorf-Mitte** (B4970-35) Inkrafttreten 1987 / 1999 / 2000
- **Am Mühlenwege** (B4970-1) Inkrafttreten 1965 / 1970 / 1980
- **Südlich des Mühlenweges** (B4970-7) Inkrafttreten 1971 / 1972 / 1977
- **Kirchohsen Süd** (B4970-65) Inkrafttreten 2001 / 2002
- **Am Lehmplatswege** (B4970-38) Inkrafttreten 1982 / 1996
- **Schwarzer Weg** (B4970-9) Inkrafttreten 1973
- **Schneißelfeld** (B4970-2) Inkrafttreten 1971 / 1975 / 1994/ 2002 / 2006
- **Schneißelfeld Nord** (B4970-81) Inkrafttreten 2007
- **Freizeitgärten Schneißelfeld** (B4970-77) Inkrafttreten 2006

- **Langes Feld** (B4970-20) Inkrafttreten 1975
- **Langes Feld – Süd** (B4970-55) Inkrafttreten 1993

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden Festsetzungen zu den nordöstlichen, östlichen und südlichen Bereichen des Untersuchungsgebietes getroffen.

2.3. Bisherige Planungsansätze

Integriertes Klimaschutzkonzept für den Landkreis Hameln-Pyrmont und seine Städte und Gemeinden

Mit dem Integrierten Klimaschutzkonzept von April 2010 für den Landkreis Hameln-Pyrmont und seine Städte und Gemeinden liegt eine umfassende Grundlage für weitere koordinierte Aktivitäten aller Akteur:innen im Landkreis für den Klimaschutz vor. Das Ziel ist es, die CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2020 um 20 % zu reduzieren und langfristig eine vollständige CO₂-Neutralität mit Deckung des Energiebedarfs für Strom und Wärme durch erneuerbare Energien aus Ressourcen des Landkreises zu erreichen.

Städtebauförderungsprogramm Kleinere Städte und Gemeinden - Kommunales Netzwerk Gemeinde Emmerthal und Flecken Aerzen

Fördergebiet „KiTa Neue Straße

“ (im Bildungshaus Emmerthal)

- Diese Maßnahme umgesetzt.

Fördergebiet „Bahnhof Emmerthal“

- Die Maßnahmen dienen der Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Bereich. Im Vordergrund steht die Umsetzung einer fußläufigen Anbindung des Bahnhofes ans Zentrum, zu den Schulen und in angrenzende Wohngebiete. Des Weiteren soll die Fortbewegung ohne den eigenen PKW gefördert sowie die Innenentwicklung gestärkt werden.
- Im Konkreten sollen die Maßnahmen zu einer Verbesserung der Parksituation am Bahnhof für KFZ und Fahrräder (P+R-Anlage) führen. Zusätzlich plant die Bahn, den Bahnhof ab 2024 grundlegend zu sanieren und barrierefrei zu gestalten sowie umfassende Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen. Langfristig sollen die Gehwege aufgebessert werden. Jedoch ist die Umsetzung zeitlich nicht absehbar. Das ehemalige AG-RAVIS-Gelände (gewerbliche Brachfläche) soll rückgebaut und entwickelt werden. Dieses Gelände befindet sich derzeit nicht im festgelegten Fördergebiet.

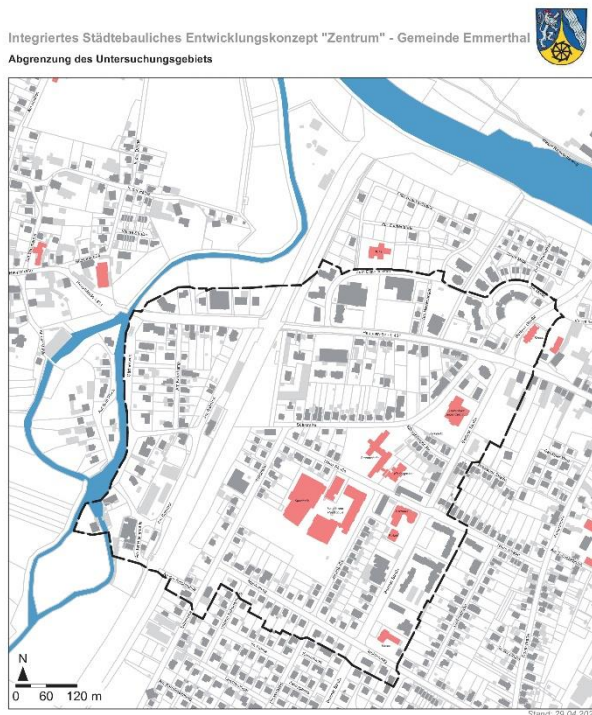
Realisierungswettbewerb „Schulzentrum Emmerthal“

Die Grundschule Kirchhosen und die Haupt- und Realschule Johann-Comenius-Schule sollen einen gemeinsamen Neubau erhalten. Ende Mai 2022 fand die Preisgerichtssitzung zu dem hochbaulichen Realisierungswettbewerb statt, dessen Ergebnis die Grundlage für den Neubau bilden soll. Ziel ist es, aus den beiden momentan durch die Neue Straße getrennten Schulgebäuden einen gemeinsamen Neubau zu entwickeln.

3. Bestandserhebung zum Untersuchungsgebiet im Kontext der Gemeinde Emmerthal

3.1. Das Untersuchungsgebiet

Das Untersuchungsgebiet liegt im Ortsteil Kirchohsen der Gemeinde Emmerthal. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich nördlich der Hauptstraße (L431) in ostwestliche Richtung und bezieht die nördlich der Hauptstraße liegenden Grundstücke mit ein. An der Kreuzung Hauptstraße/ Berliner Straße schließt das Gebiet die östlich der



Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (ca. 48,7 ha)
Kartengrundlage:
Auszug aus dem Geobasisplan des Katastrales Netze
3/3 2004

DSK
Landschaftsplanung
Gemeinde Emmerthal
Hilfsweg 1
31541 Hameln
Tel. 05223 910-10
Fax 05223 910-10
info@dsk-hameln.de

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (vgl. vergrößerte Karte im Anhang) (Quelle: Kartengrundlage Gemeinde Emmerthal, eigene Darstellung)

Berliner Straße liegenden Grundstücke ein und zieht sich nach Süden bis zur südlichen Bebauung des Mühlenweges. In westliche Richtung - die Bahntrasse kreuzend - trifft das Untersuchungsgebiet im Westen an die Emmer und verläuft entlang des Flusses nach Norden bis zur Hauptstraße. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 48,7 ha. Die nebenstehende Abbildung zeigt die genaue Abgrenzung des Untersuchungsgebietes. Eine vergrößerte Darstellung befindet sich im Anhang.

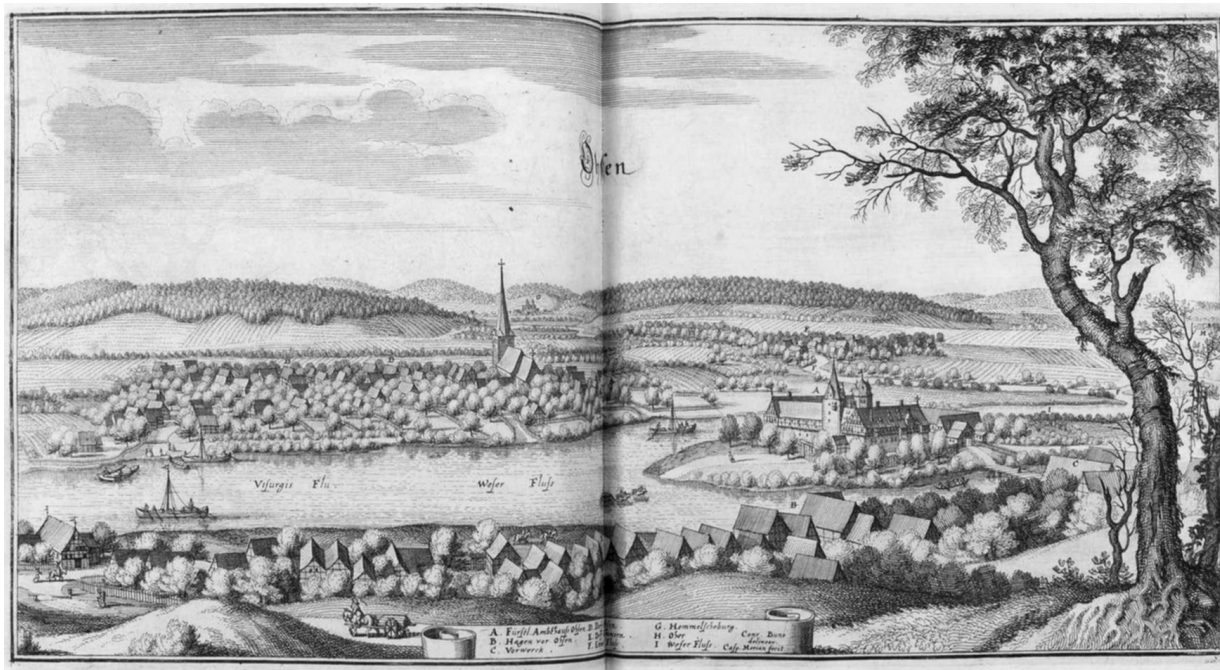
3.2. Historische Entwicklung

Die Gemeinde Emmerthal wurde zum 01.01.1973 durch das „Gesetz zur Neugliederung der Gemeinde im Raum Hameln“ vom 20.11.1972 aus bis dahin 17 selbständigen Gemeinden gebildet: Flecken Grohnde, den Gemeinden Amelgatzen, Bessinghausen, Börry, Brockensen, Emmern, Esperde, Frenke, Hämel-schenburg, Hagenohsen, Hajen, Kirchohsen, Latferde, Lüntorf, Ohr, Voremborg und Welsede.

Landschaftlich besteht Emmerthal nicht nur aus dem "T(h)al der Emmer", sondern auch bewaldeten Bergrücken und auch die Talbereiche der

Weser und Ilse prägen die topographische Struktur der Gemeinde. Das Emmerthal ist bekannt für das Schloss Hämel-schenburg sowie für die Seitentäler. Aber auch der Bückeberg, der Scharfenberg, der Hellberg, der Ruhberg, der Baßberg und der Grohnder Forst haben ihre landschaftlichen Reize. Zusätzlich stellt der 1810 angelegte "Ohr-bergpark" mit seinen Azaleen-, Rhododendron- und exotischen Baumgruppen einen besonderen Reiz für Besucher:innen dar.

Historisch umschließt Emmerthal ein geschichtsträchtiges Gebiet mit zahlreichen Zeugnissen aus der Vergangenheit bis hin zum fränkischen "Tilithi-Gau". Karl der Große selbst soll um 780 in "Ohsen" ein Missionszentrum mit einer Kirche gegründet haben, das zum Archidiakonat des Bistums Hildesheim wurde.



Ohsen, Kupferstich von Matthäus Merian

Im Spannungsfeld der Auseinandersetzungen zwischen Franken, Sachsen und Welfen ("Heinrich der Löwe") entfalteten die tüchtigen "Grafen zu Everstein" von ihrer auf dem Everstein zwischen Lobach und Negenborn (westlich von Stadtoldendorf) gelegenen Burg aus Selbständigkeit und Macht. Mit ihren Burgen zu Hermersen (Hämelschenburg), der Burg zu Ohsen und dem Rittergut Ohr prägten sie im 12. und 13. Jahrhundert den hiesigen Raum. Eine Burg Grohnde wird erst um 1421 erwähnt.

Laut Überlieferung haben die Bewohner:innen dieses Raumes unter Kriegen aller Art, besonders dem 30-jährigen Krieg, stark leiden müssen. Immer wieder haben sie mit Zähigkeit und neuem Mut ihre Siedlungen und Häuser neu aufgebaut und ihre Äcker weiter bestellt. Als die Ämter Grohnde und Ohsen das Gebiet im späteren Mittelalter verwalteten, war bereits eine gewisse Konsolidierung eingetreten.

Im Jahr 1823 wurde zunächst das kleinere Amt Ohsen dem Amt Grohnde und 1859 das Amt Grohnde dem Amt Hameln eingegliedert, bis 1885 der preußische Kreis Hameln entstand.

Die Gemeinde Emmerthal besitzt günstige Voraussetzungen für den Fremdenverkehr und Ansiedlungsvorhaben jeder Art. Preiswertes Bauland aus Gemeindevermögen sowie erschlossenes Gelände ist für Gewerbeansiedlungen vorhanden. Über die Bundesbahn-Hauptstrecke Altenbeken-Hameln-Hannover sowie die B83 hat die Gemeinde eine günstige Verkehrsanbindung zwischen den Räumen Hannover-Hildesheim im Osten und Ostwestfalen/ Lippe im Westen. Metall- und Holzverarbeitende Industrie, Apparatebau, Chemische Industrie, Arzneimittelproduktion, u. a. haben sich in der Gemeinde im Städtedreieck Hameln-Bad Pyrmont-Bodenwerder bereits angesiedelt, ebenso das bedeutsame Kernkraftwerk Grohnde, eine Windkraftanlage im Ortsteil Börry und das Solarforschungsinstitut im Ortsteil Ohr. Den rund 11.000 Bürger:innen der Gemeinde, die auf einer Fläche von 115 km² wohnen, stehen als örtliche Einrichtungen zur Verfügung: Haupt- und Realschule mit Orientierungsstufe, Grundschulen, Sporthallen, Hallenbad, Sport- und Tennisplätze, Kindergärten und Kinderspielkreis, Alten- und Pflegeheime, Einrichtungen für betreutes Wohnen und Kirchen.

Im Ortsteil Börry lädt das Museum für Landtechnik und Landarbeit zu einem Rundgang durch die Geschichte der Landwirtschaft ein (*Quelle: www.emmerthal.de/*).



Emmerthal von oben, aus dem Historischen Archiv (Quelle: <https://www.regi-on.de/kultur-freizeit/kunst-kultur/nachrichten/638/1322.htm>)

3.3. Naturräumliche und bauliche Strukturen

Die Gemeinde Emmerthal wird wesentlich von ihrer naturräumlichen Lage an der Weser mit ihren Seitentälern und kleinen Höhenzügen geprägt. Das Gebiet gehört zum Naturraum „Weser- und Leinebergland“ und stellt sich sowohl geomorphologisch (Becken, Senken, Kämme, Schichtstufen und Hochflächen) als auch landschaftlich (Wechsel von wirtschaftlich genutzten Offenlandschaften und bewaldeten Höhenzügen) sehr vielfältig dar.

In den Ortsteilen der Gemeinde Emmerthal befinden sich eine Vielzahl von historischen Gebäuden und Strukturen, wobei häufig nicht nur einzelne Gebäude, sondern ganze Straßenzüge, Plätze, historische Dorfmitten und Ortskerne erhaltenswert erscheinen. Diese historischen Gebäude und Ensembles mit ihrem besonderen Charakter sind Anziehungspunkt für Tourist:innen und auch weicher Standortfaktor für Wirtschaftsunternehmen.

3.4. Verkehrliche Einbindung

Äußere Erschließung

Die Gemeinde Emmerthal ist verkehrsgünstig angeschlossen. Die Bundesstraße 83 verläuft inmitten der Gemeinde südwestlich der Ortsteile Emmern und Kirchohsen und verbindet mit der B1 und der B217 zusammen die Räume Hannover-Hildesheim im Osten und Ostwestfalen-Lippe im Westen.

Innere Erschließung

Der Bahnhof Emmerthal befindet sich im Nordwesten der Gemeinde. Dieser liegt an der Bahnstrecke Hannover–Altenbeken, die hier die Weser überquert und von der S-Bahnlinie S5 Paderborn–Hameln–Hannover Hbf–Flughafen Hannover bedient wird. In Grohnde besteht die Möglichkeit, die Weser mit einer Gierseilfähre zu überqueren.



Im Norden des Ortsteils Emmern und des Untersuchungsgebietes verläuft die Hauptstraße L431. Ebenfalls liegen die Bushaltestellen „Emmerthal Bahnübergang“ (Busse 40, 520), „Kirchohse Hauptstraße“ (Busse 5, 40, 520) sowie „Emmerthal Bahnhof“ (5, 40, 520) innerhalb des Untersuchungsgebietes.

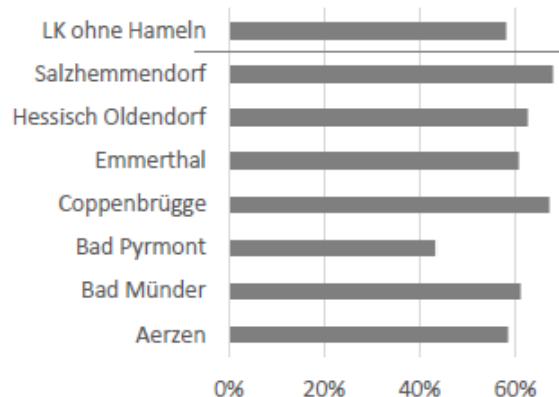
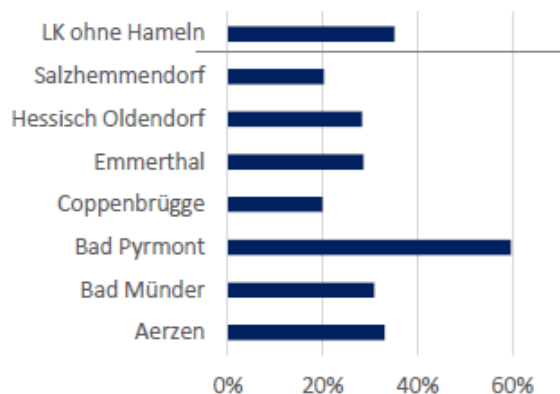
Verkehrliche Erschließung im Untersuchungsgebiet (vgl. vergrößerte Karte im Anhang) (Quelle: Kartengrundlage Gemeinde Emmerthal, eigene Darstellung)

3.5. Wohnen, Wohnumfeld, öffentlicher Raum

Wohnen

Das Wohnraumversorgungskonzept aus dem Jahr 2016 liefert konkrete Informationen zum Thema „Wohnen“ für den Landkreis Hameln-Pyrmont. Rund 65 % des Wohnungsbestandes (ca. 30.800 Wohneinheiten) lagen zu dieser Zeit im Segment der Ein- und Zweiparteienhäuser. Dementsprechend bilden rund 16.700 Wohnungen den Mehrparteienhausbestand. Etwa 59 % der Wohnungen entfallen auf das Eigentumssegment.

Bei der näheren kleinräumigen Betrachtung bezüglich des Anteils von Wohnungen in Mehrparteienhäusern zeigt sich ein heterogenes Bild. Der Anteil der Geschosswohnungen variiert zwischen 20 % (Coppensbrügge und Salzhemmendorf) und 60 % (Bad Pyrmont), wobei der hohe Anteil von rund 60 % in Bad Pyrmont im Vergleich zu den betrachteten Kommunen sich deutlich abhebt. Den nächst höchsten Anteil von 33 % weist Aersen auf (Quelle: GEWOS: Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Hameln-Pyrmont 2016).



Anteil der Wohnungen in MFH und Eigentumsquote im Landkreis Hameln-Pyrmont (Quelle: Kartengrundlage Gemeinde Emmerthal, eigene Darstellung): Wohnraumversorgungskonzept, S. 31

Wohnumfeld und öffentlicher Raum

Der Ortsteil Kirchohsen wird in Nord-Süd-Richtung durch die Bahnstrecke Hannover–Altenbeken durchzogen, wodurch das Untersuchungsgebiet in einen westlichen und in einen östlichen Teil getrennt wird. Zudem durchzieht im Norden die L431 als Berliner Straße und Hauptstraße das Untersuchungsgebiet. Der westliche Teil des Untersuchungsgebietes ist durch den Bahnhof selbst und umliegende Gewerbehallen geprägt. Hinzu kommen Wohnbereiche und der Fluss Emmer mit seinen bepflanzten Uferböschungen als Naherholungserlebnis. Der östliche Teil des Untersuchungsgebietes zeichnet sich durch eine Mischung aus Gewerbe, Einzelhandel, Dienstleistungen und Gesundheitswesen im Norden sowie durch öffentliche Infrastruktur (Schulzentrum, Kindergarten, Verwaltung und Polizei) im Süden aus. Hinzu kommen verschiedene Pflegeeinrichtungen und die Petri-Kirche Kirchohsen. Umgeschlossen wird auch der östliche Teil des Untersuchungsgebietes durch Wohnbereiche und vereinzelte Gastronomieangebote.

Nördlich der Hauptstraße wurden in den letzten Jahren Verbrauchermärkte (Edeka, Baumarkt und Nahkauf) mit großen vorgelagerten Parkplätzen angesiedelt.

Die Industrie- und Gewerbegebiete sind dezentral in den Ortsteilen gelegen: je ein Gewerbegebiet befindet sich im Osten und im Westen abseits der Ortsteilkerne.

3.6. Grün- und Freiräume

Öffentliche Grün-, Frei- und Wasserflächen

Die in die Kulturlandschaft des oberen Wesertals eingebettete Gemeinde Emmerthal weist eine vielfältige Struktur auf. Diverse Grün- und Waldflächen, wie z.B. der Bückeberg oder das Landschaftsschutzgebiet Emmerthal, durchziehen die Gemeinde ebenso wie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Weser prägt die Gemeinde nicht nur landschaftlich, sondern fungiert u.a. durch den Weserradweg auch als Tourismusmagnet. Zudem existieren zahlreiche weitere Ausflugziele.

In den Ortsteilen wird der grüne Charakter zwar zum Teil durch die Vorgärten und das Straßenbegleitgrün geprägt, die bepflanzten Bereiche der Ortsteile resultieren jedoch primär durch den Uferbereich der Emmer und die mit Gehölzen bepflanzten Randstreifen der Bahntrasse.

Der Uferbereich rund um die Emmer im Westen des Untersuchungsgebietes bietet sich für das Verweilen und Aufhalten am Wasser an. Allerdings sind die Möglichkeiten aktuell dazu am zugehörigen Mühlengraben-Emmer begrenzt, sodass die Aufenthaltsqualität stark eingeschränkt ist.

Private Grün- und Freiräume

Das Untersuchungsgebiet selbst zeichnet sich nicht durch viele private Grün- und Freiflächen aus. Zwar sind diverse begrünte Grundstücke vorhanden, zumeist handelt es sich jedoch um Flächen, die nicht unbedingt den Umfang der Biodiversität fördern oder deren Gestaltqualität nicht von gehobener Güte ist. Viele der Gärten sind rückwärtig ausgerichtet, aber auch die Vorgärten prägen das Bild der Gemeinde und tragen zum Charakter in den Wohngebieten maßgeblich bei.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes befinden sich zudem mehrere unbebaute Grundstücke bzw. Freiflächen, wie z.B. in der Sültstraße/ Ecke Mühlenweg und vereinzelt nördlich der Hauptstraße.



Typisch gestaltet private Grünflächen im Untersuchungsgebiet



Unbebaute Grundstücke und typisch gestaltete Zufahrtsflächen im Untersuchungsgebiet

3.7. Bevölkerungsstruktur

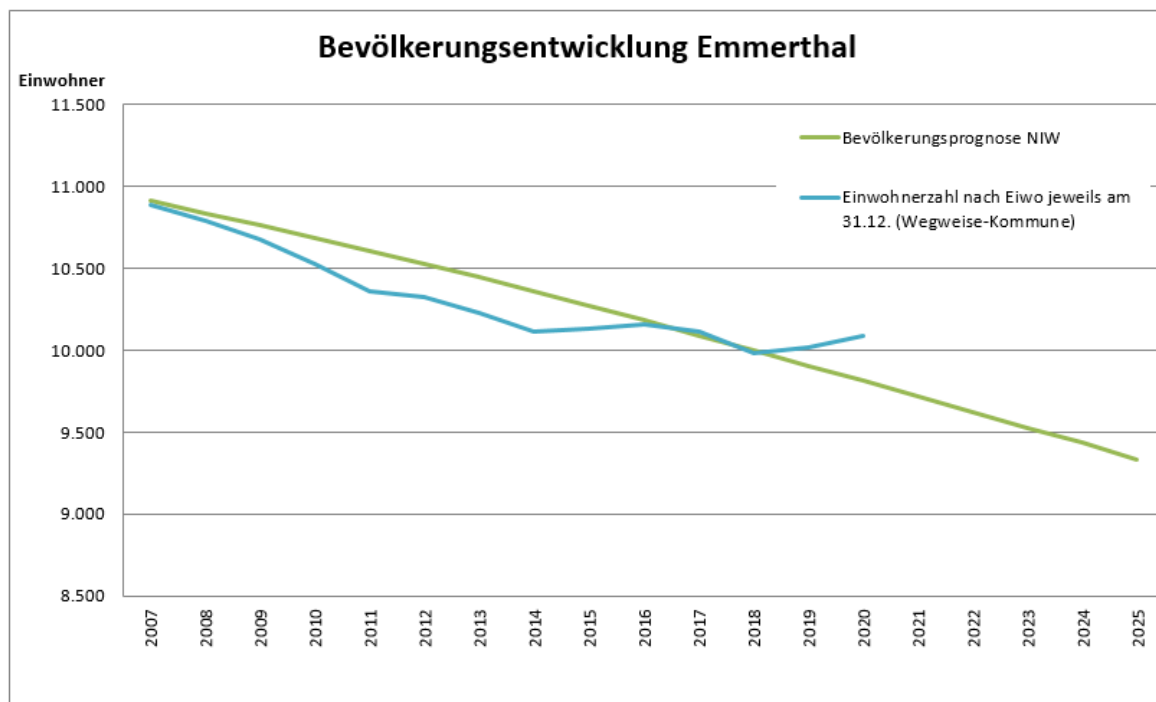
In der Gemeinde Emmerthal waren im März 2022, nach Angaben des Einwohnermeldeamtes, 10.132 Einwohner:innen mit Hauptwohnsitz gemeldet; etwa 3.000 Menschen leben im Ortsteil Kirchohsen und etwa 1.300 im Ortsteil Emmern. Im dritten Siedlungsschwerpunkt der Gemeinde, in Hagenohsen, leben ca. 1.100 Menschen. Die restlichen rund 4.600 Einwohner:innen verteilen sich auf die übrigen 14 Ortsteile.

In den vergangenen gut 50 Jahren ist die Gemeinde Emmerthal um 860 Einwohner:innen geschrumpft. Das entspricht einer Abnahme um mehr als 7,5 % seit 1972.

Bevölkerungsentwicklung

Um die Daten der vergangenen Jahre anschaulich vergleichen zu können, werden die Daten des Wegweisers Kommune der Bertelsmann- Stiftung dargestellt. Durch die Datenüberarbeitung im Rahmen der Zensus-Befragung können Abweichungen zu den Daten des Einwohnermeldeamtes auftreten. Die Aussagekraft der Darstellungen wird jedoch nicht wesentlich beeinflusst.

Die folgende Abbildung veranschaulicht die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Emmerthal in dem Zeitraum von 2006 bis 2020. In der Abbildung wird deutlich, dass die Bevölkerungszahlen, auch in jüngerer Vergangenheit, rücklaufend sind. Die Bevölkerungszahl ist seit 2011 um – 0,4 % (Stand 2022) zurückgegangen.

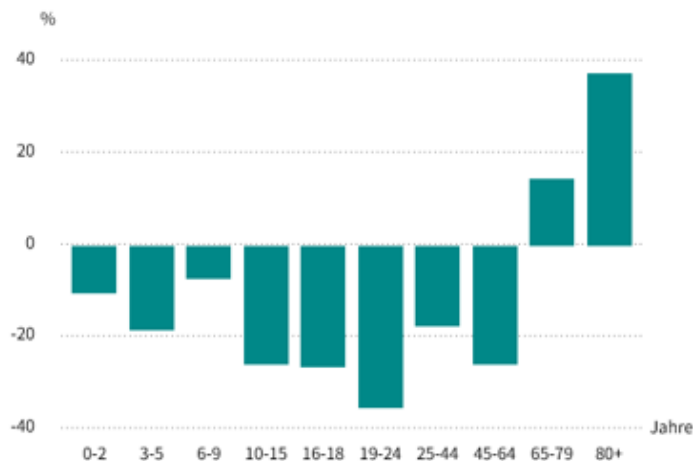


Bevölkerungsentwicklung Emmerthal von 2007 – 2025 (Quelle: NIW 2011 und Wegweiser-Kommune 2022)

Ein detaillierterer Blick auf die Bevölkerungsentwicklung zeigt auf, dass in den vergangenen knapp 20 Jahren die Einwohnerzahlen der Gemeinde Emmerthal, nach den Daten des Zensus, um ca. 1.222 Einwohner:innen gesunken sind. Diese Tendenz wird durch eine vergleichbare Bevölkerungsprognose der NIW bestätigt, welche in der o. a. Abbildung veranschaulicht wird. Nach den Daten der NIW ist innerhalb des Zeitraumes von 2007-2020, die Einwohnerzahl der Gemeinde um ca. 1.096 Einwohner:innen gesunken.

Altersstruktur und demografische Entwicklung

In der Gemeinde Emmerthal leben aktuell 2.531 Einwohner:innen im Alter von 65 Jahren und älter. Somit befinden sich ca. 25 % der Einwohner:innen im Seniorenalter. Demgegenüber sind insbesondere die jungen Erwachsenen zwischen 18 und 35 Jahren zu nennen, die mit 1.698 einen Anteil von 16,76% der Einwohner:innen ausmachen und somit deutlich unterrepräsentiert sind. Der Altersdurchschnitt liegt bei 47,1 Jahren.

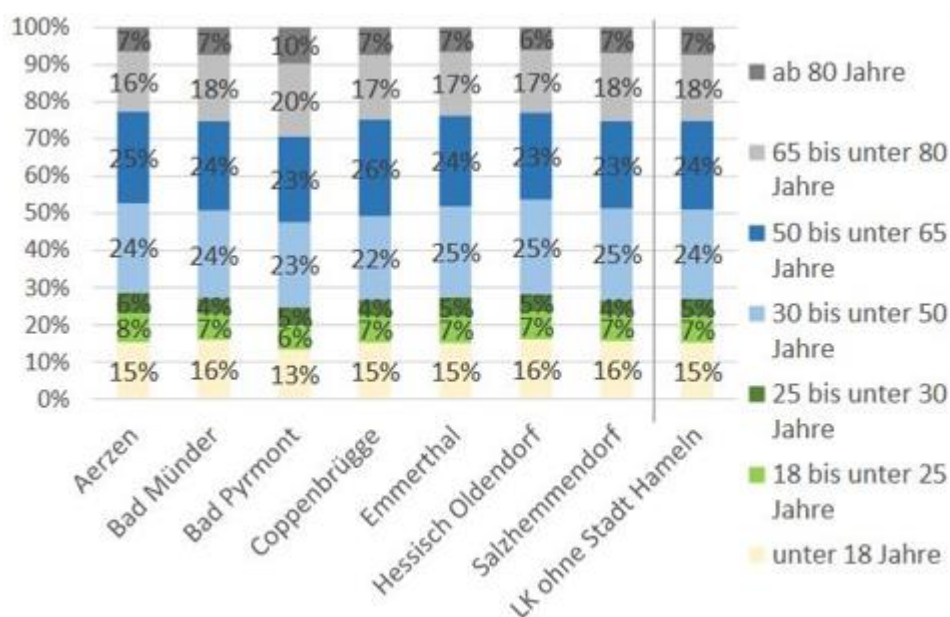


Entwicklung der Altersstruktur in der Gemeinde Emmerthal (Statistische Ämter der Länder, Deenst GmbH)

Neben den dargelegten schrumpfenden Einwohnerzahlen, lassen sich nach den Vorausberechnungen der Altersstruktur aussagekräftige Tendenzen ableiten. Der Prognose der Statistischen Ämter der Länder nach, würde sich die Gemeinde Emmerthal bis 2030 folgenden Entwicklungen stellen müssen:

- Die Altersgruppe zwischen 19-24 Jahren geht um 35,2% zurück und
- Die Altersgruppe ab 80 Jahren steigt um 37,7%.

Die Gemeinde Emmerthal zählt laut dem „Wegweiser-Kommune“ zu dem Demografietyt 2. Zu den Herausforderungen dieses Typs zählen insbesondere die Alterung und Schrumpfung der Bevölkerung sowie sozioökonomische Faktoren. Diese Kommunen weisen eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung auf und besitzen den zweitgrößten Anteil der über 80-Jährigen.



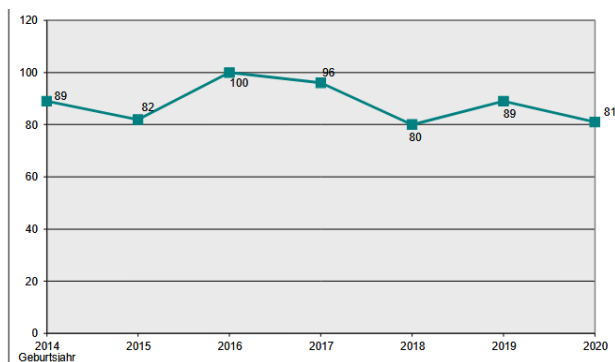
Altersstruktur 2015 (Landkreis Hameln-Pyrmont)(Quelle: https://www.hameln-pyrmont.de/media/custom/2749_4647_1.PDF?1591770407)

Des Weiteren sind auf der kleinräumigen Ebene deutliche Unterschiede in der Altersstruktur zwischen den Kommunen im Landkreis Hameln-Pyrmont feststellbar. Die Stadt Bad Pyrmont zeigt die größten Abweichungen zu den

weiteren Flecken, Städten und Gemeinden. In Bad Pyrmont war der Anteil der Kinder und Jugendlichen in 2015 mit rund 13 % deutlich geringer als in den übrigen Kommunen (15 % bis 16 %). Der Anteil der ab 65-Jährigen dagegen ist deutlich höher. Im Jahr 2015 betrug der Anteil der 65- bis unter 80-Jährigen rund 20 % und der Anteil der ab 80-Jährigen etwa 10 %. In der Summe sind damit rund 30 % der Einwohner:innen mindestens 65 Jahre alt. In den weiteren Städten, Gemeinden und Flecken variiert der Anteil zwischen 22 % (Aerzen) und 25 % (Bad Münde, Copenbrügge und Salzhemmendorf). Als erklärende Faktoren sind insbesondere die Siedlungsstruktur und -entwicklung sowie strukturelle Unterschiede anzuführen. Insgesamt gilt für strukturschwache Gebiete, die in den letzten Jahren jüngere Einwohner:innen an die Arbeitsmarktzentren verloren haben, dass sie im Vergleich einen hohen Anteil älterer Bewohner:innen aufweisen.

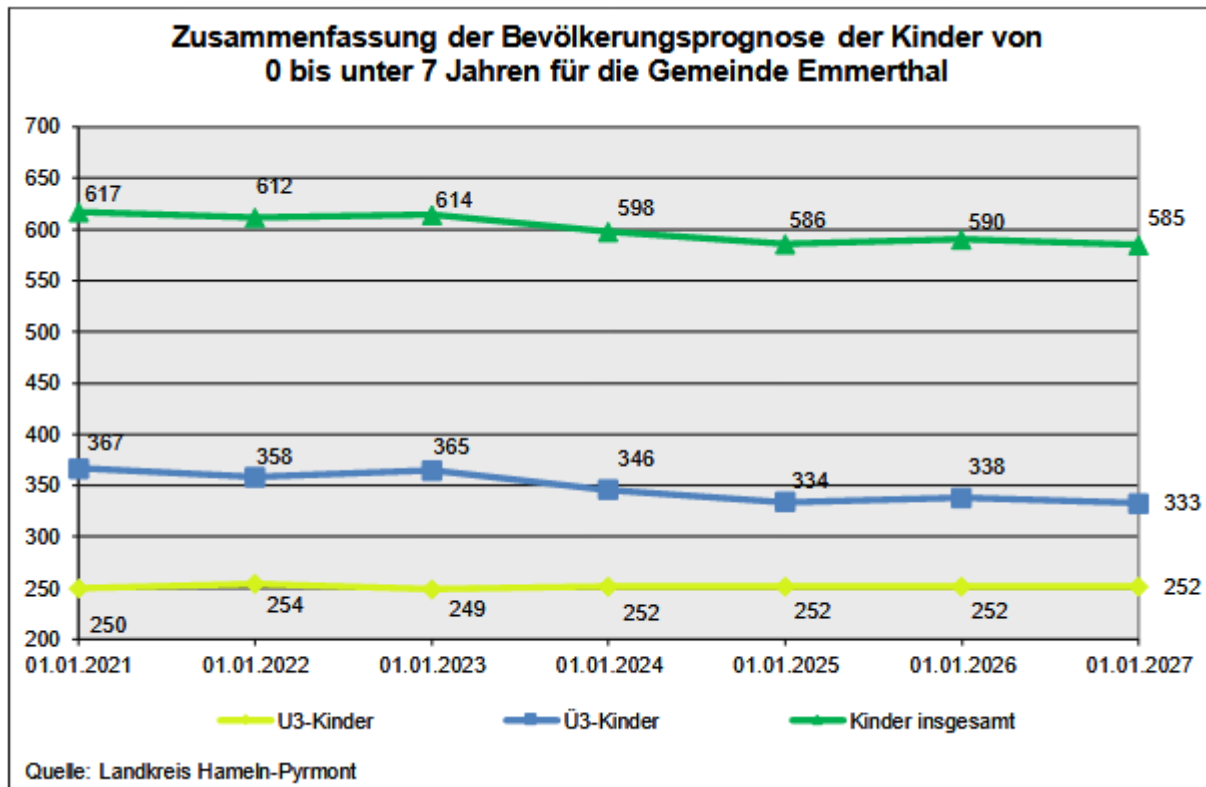
Entwicklung der Kinderzahl

Die folgende Grafik bildet die Entwicklung der Kinderzahl nach Geburtsjahren von 2014 bis 2020 ab. Aus der Darstellung ist ersichtlich, dass die Kinderzahl in den Geburtsjahren 2018 und 2020 im Vergleich zu der Kinderzahl aus 2016 und 2017 deutlich abgenommen hat:



Entwicklung der Kinderzahl nach Geburtsjahren von 2014-2020 in der Gemeinde Emmerthal (Landkreis Hameln-Pyrmont)

Insgesamt leben mit Stand 01.01.2021 617 Kinder (2020 = 607) von 0 bis unter 7 Jahren in Emmerthal. Zum Vorjahr ist die Kinderzahl um 1,6 % gestiegen. Ab 2019 wurde für die Prognose des nachwachsenden Jahrgangs mit einem Durchschnittswert der letzten 3 Jahre gerechnet. Die zusammengefasste Bevölkerungsprognose bis 2027 stellt sich folgendermaßen dar:



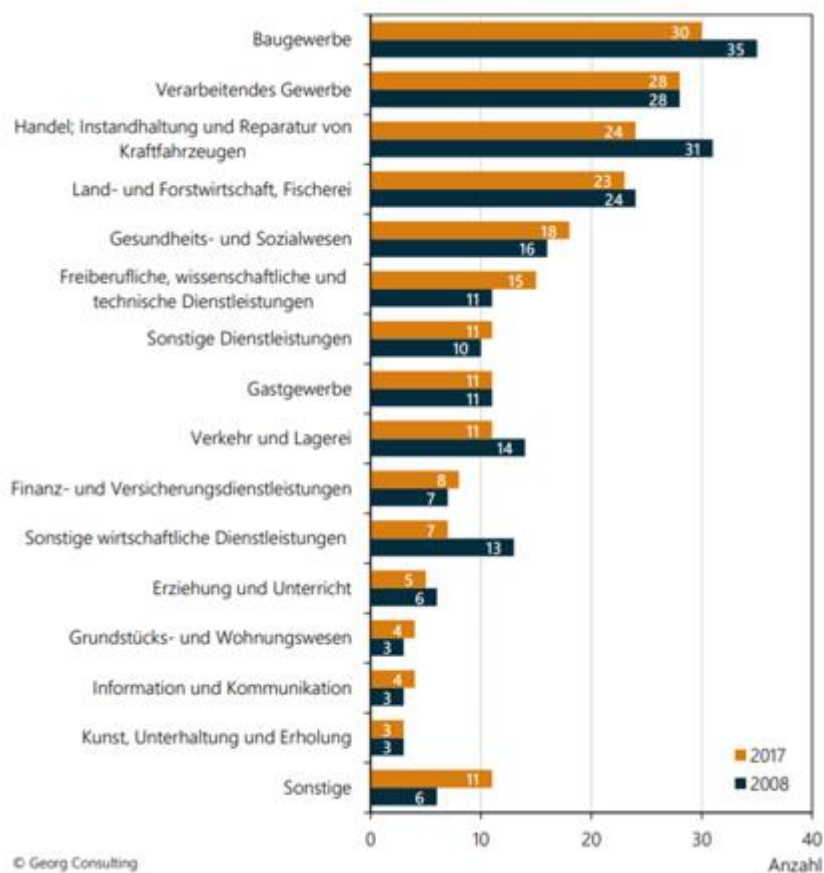
Prognose der Kinderanzahl in der Gemeinde Emmerthal (Landkreis Hameln-Pyrmont)

3.8. Wirtschaft und Finanzen

In der Gemeinde Emmerthal sind neben metall- und holzverarbeitender Industrie, Apparatebau und der Chemischen Industrie auch Unternehmen der Arzneimittelproduktion angesiedelt. Neben dem Kernkraftwerk Grohnde (stillgelegt am 31. Dezember 2021, aber dennoch ein wichtiges lokales Unternehmen) existieren im Bereich der Energiegewinnung sechs Windkraftanlagen in Börry, in Kirchohsen-Grohnde 8 Windkraftanlagen und eine Biogasanlage in Kirchohsen sowie das Solarforschungsinstitut in Ohr. Außerdem befinden sich einige mittelständische Unternehmen in der Gemeinde Emmerthal.

Die bedeutendsten Unternehmen sind:

- Dr. Paul Lohmann (Chemiewerk)
- W. Neudorff GmbH (Hersteller von Pflanzenschutzmitteln)
- Athe-Therm (Heizungs- und Klimatechnikbetrieb)
- Steinmann Bau (Bauunternehmen)
- Emmerthaler Tiefbau
- Institut für Solarenergieforschung GmbH (ISFH)
- Grohnder Fährhaus GmbH
- Otto Golze & Söhne GmbH (Bodenbeläge)
- Hajener Landbrot



Anzahl der Betriebsstätten nach Wirtschaftszweigen in der Gemeinde Emmerthal 2008 und 2017 (Georg Consulting)

Die Übersicht der Anzahl der Betriebsstätten nach Wirtschaftszweigen in der Gemeinde Emmerthal in den Jahren 2008 und 2017 zeigt folgende Struktur und Entwicklung:

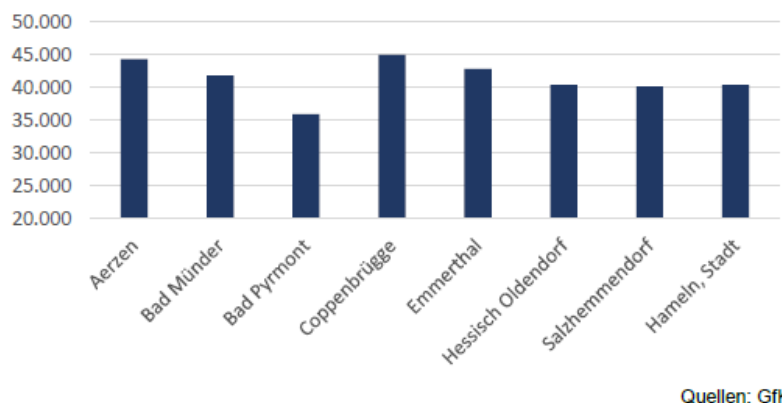
- Überwiegend Betriebsstätten aus dem Baugewerbe, aber Rückgang zu vermerken: 35 Betriebsstätten im Jahr 2008, 30 Betriebsstätten im Jahr 2017
- Anstieg im Gesundheits- und Sozialwesen (von 16 auf 18 Betriebsstätten), im Bereich freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen (von 11 auf 15 Betriebsstätten) sowie bei den Sonstigen Betriebsstätten (von 6 auf 11)

In der Gemeinde Emmerthal ist der Arbeitsmarkt durch einen hohen Anteil von Beschäftigten mit einem anerkannten Berufsabschluss geprägt. Der entsprechende Anteil an der Gesamtbeschäftigung lag im Jahr 2017 mit 73,2 % deutlich über dem Kreis- (68,6 %), Landes- (65,5 %) und Bundesdurchschnitt (62,2 %). Der Anteil der Akademiker:innen lag mit 11,1 % unter dem landes- und bundesweiten Vergleichswert (12,2 bzw. 15,6 %), fällt aber für eine Kommune im ländlichen Raum vergleichsweise hoch aus. Dies gilt auch für den Anteil der Beschäftigten, deren Tätigkeit einen hohen bis sehr hohen Komplexitätsgrad, Spezialkenntnisse oder umfassende Führungsfunktionen aufweist (19,3 %). Im Landes- und Bundesdurchschnitt traf dies auf 21,6 bzw. 25,5 % der Beschäftigten zu.

Kaufkraft

Laut den vorliegenden Daten des GfK, aus dem Jahr 2015, liegt die Kaufkraft im Kreis Hameln-Pyrmont mit rund 40.600 Euro pro Haushalt (Index = 91) deutlich unter dem niedersächsischen (Index = 99) und dem bundesdeutschen Durchschnitt (Index = 100). Innerhalb des Kreises ist die Kaufkraft der Haushalte im Flecken Copenbrügge

(Index = 101) und im Flecken Aerzen (Index = 100) am höchsten. Mit Abstand die niedrigste Kaufkraft weist die Stadt Bad Pyrmont auf (Index = 81).



Kaufkraft der Haushalte in den Kommunen (Wohnraumversorgungskonzept, S. 31)

3.9. Bildungsinfrastruktur

Im Ortsteil Kirchohsen befindet sich eine Grundschule (Sültstraße 13, 249 Schüler:innen) und im Ort Amelgatzen (56 Schüler:innen) eine weitere.

Insgesamt gibt es 3 Bildungshäuser in der Gemeinde Emmerthal

- Bildungshaus im Ilsetal
- Bildungshaus Amelgatzen
- Bildungshaus im Kernort/Kirchohsen, wo mehrere Einrichtungen zur Kinderbetreuung integriert sind, ebenso die Grundschule und auch eine weiterführende Schule

Zusätzlich gibt es im Ortsteil Kirchohsen eine Haupt- und Realschule (Neue Straße 27), die Johann-Comenius-Schule (304 Schüler:innen), die sich in Trägerschaft des Landkreises befindet. Die Grundschule in Grohnde wurde im Sommer 2010 geschlossen.

Weitere Kindertagesstätten:

- DRK-Kindertagesstätte Ilsetal: 65 Kinder
- DRK-Kindertagesstätte Hämelschenburg: 38 Kinder
- DRK-Kindertagesstätte Distelflecken: 91 Kinder
- DRK-Waldkindergarten: 15 Kinder
- DRK-Kindergarten Grohnde: 40 Kinder
- Kinderbetreuung Emmern e.V.: 25 Kinder

3.10. Soziale Infrastruktur

In der Gemeinde Emmerthal existieren verschiedene soziale Einrichtungen:

- Jugendzentrum als Anlaufstelle für Kinder, Jugendliche, Eltern, Schulen, Vereinen und Verbänden
- Die Sozialhilfe mit Beratung und Hilfe zum Lebensunterhalt (Sozialhilfe)

- Im Zentrumsbereich des Kernortes Emmerthal befinden sich folgende Betreuungseinrichtungen für Senioren:
- Emmer Seniorenheime GmbH Haus Elise: 63 Plätze
 - Emmer Seniorenheime GmbH Haus Lydia: 36-42 Plätze
 - Tagespflege Am Markt (Altenpflege)
 - Haus Martha: 18 Apartments und 13 Plätze in der Tagespflege

Außerdem verfügt Emmerthal über einen Seniorenrat.

3.11. Tourismus

Die Gemeinde Emmerthal hat im Bereich Tourismus zu verschiedenen Themenbereichen vielfältige Angebote vorzuweisen:

Kulturelle Angebote / Sehenswürdigkeiten:

- Museum Börry
- Schloss Hämelschenburg
- Hüossen Denkmal
- Dokumentations- und Lernort Bückeberg GmbH (Reichserntedankfeste wurden hier früher abgehalten)
- Heimatstube Frenke
- Burg Ohsen
- Burg Grohnde
- Ohrbergpark
- Rittergut Ohr

Sportliche Aktivitäten:

Im Gemeindegebiet werden sportlich Begeisterten einige Möglichkeiten zum Wandern und Radfahren, zum Beispiel der Weserradweg, der Emmerradweg, der Qualitätswanderweg Weserbergland (dieser bietet mehrere Rundwanderwege) sowie der Pilgerweg Loccum Volkenroda, geboten. Zusätzlich gibt es mehrere Kanuanleger entlang der Weser und den Bootstourenanbieter Flotte Weser GmbH & Co. KG. Außerdem befindet sich in der Gemeinde Emmerthal ein Hallenbad / Vithalbad (Berliner Straße 21).

Daneben ist die Gemeinde Mitglied des Weserbergland Tourismus, im Tourismusverband westliches Weserbergland und dem Verkehrsverein Emmerthal.

3.12. Klimaschutz

Die Gemeinde Emmerthal setzt sich mit verschiedenen Initiativen im Bereich des Klimaschutzes ein.

Mobilität

In der Gemeinde gibt es an verschiedenen Orten E-Ladesäulen, beispielsweise am Rathaus, bei Supermärkten, am Fährhaus oder am Solarforschungsinstitut. Weitere sind in Planung. Innerhalb des kommunalen Fuhrparks verfügt die Gemeinde über ein E-Auto.

Zusätzlich wurde bereits vor einigen Jahren der Radwegeausbau vorangetrieben sowie ein (E-)Mobilitätskonzept entwickelt.

Energetische Gebäudesanierung

Die Gemeinde Emmerthal beteiligt sich an einer Initiative des Landkreises, bei der kommunale Gebäude dahingehend untersucht und umgerüstet werden, dass diese bis 2030 klimaneutral sind. Um dieses Ziel zu erreichen, werden die Gebäude zunehmend an ein Fernwärmenetz angeschlossen. Außerdem wurden in Zusammenarbeit mit der „Bürgerenergie Hummetal“ mehrere kommunale Dächer mit Solaranlagen bestückt sowie an der Errichtung eines Holzheizkraftwerks mitgewirkt. Langfristig sollen im Rahmen einer Kostenreduzierung Sportstätten und deren Beleuchtung etc. umgerüstet werden.

4. Vertiefende Bestandsuntersuchung für das Untersuchungsgebiet

4.1. Städtebauliche Analyse und städtebauliche Missstände

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei Arten städtebaulicher Missstände, die einerseits auf substanzielle baulich-städtebauliche und andererseits auf funktionale Missstände zielen: „Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf
 - a. die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - b. die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
 - c. die Zugänglichkeit der Grundstücke,
 - d. die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
 - e. die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
 - f. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
 - g. die vorhandene Erschließung,
 - h. die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
 - a. den fließenden und ruhenden Verkehr,
 - b. die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
 - c. die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich“²

Zur Bestimmung und Lokalisierung städtebaulicher und funktionaler Missstände im Untersuchungsgebiet „Zentrum“ erfolgt die Beurteilung der örtlichen Gegebenheiten entsprechend des § 136 Abs. 3 BauGB auf der Grundlage der Bestandsanalyse und vertiefenden Bestandserhebung.

4.1.1. Wohn- und Arbeitsverhältnisse – Substanzielle Missstände

Gebäudenutzung

Das Zentrum von Emmerthal ist durch eine Vielzahl an Nutzungen geprägt. Mit den beiden Schulen, dem Rathaus sowie der Polizei sind öffentliche Einrichtungen primär entlang der Neuen Straße verortet. Auf beiden Seiten der Hauptstraße dominieren Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Zudem sind im Nordosten und im Südwesten Einrichtungen aus dem Bereich Gesundheit und Pflege verortet. Rund um den Bahnhof sind gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Im gesamten Untersuchungsgebiet nimmt außerdem das Wohnen einen großen Anteil der

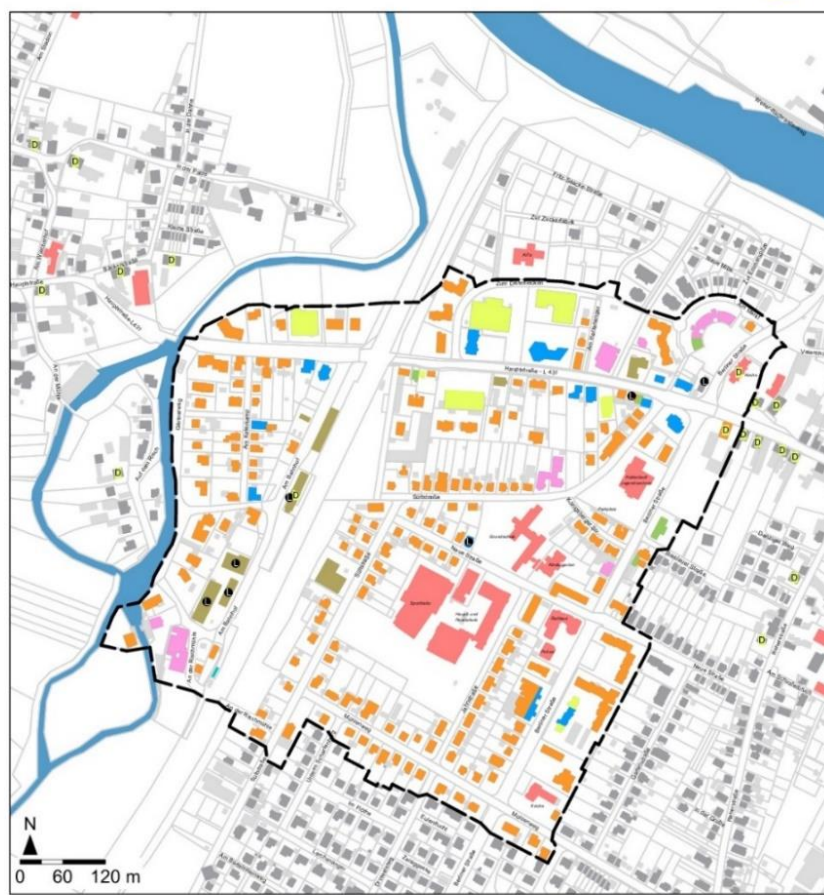
² §136 Abs. 3 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 08.08.2020

Gebäudenutzung ein. Das Untersuchungsgebiet ist insgesamt heterogen geprägt und bietet grundsätzlich die Voraussetzungen für einen Kernbereich mit kurzen Wegen. Insbesondere bei den gewerblichen Nutzungen zeigen sich jedoch substanzielle Missstände. Im Bahnhofsumfeld sind eine erhebliche Anzahl von Leerständen zu verzeichnen: z. B. Großteile des AGRAVIS-Geländes oder das Bahnhofsgebäude. Zudem verstärken die gewerblichen Nutzungen an dieser Stelle die trennende Wirkung der Bahntrasse im Zentrumsbereich der Gemeinde Emmerthal.

Das zentral im Untersuchungsgebiet gelegene Gebiet der beiden Schulstandorte wird in den nächsten Jahren entwickelt. Es ist geplant, die beiden Schulen zu einem neu gebauten Schulzentrum zusammenzulegen. 2022 wurde dafür ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Die Preisgerichtssitzung fand Ende Mai 2022 statt. Im Hinblick auf die Planungen ist zu prüfen, welche Nutzungen auf der voraussichtlich freiwerdenden Fläche der Grundschule realisiert werden können, um zu einer zukunftsweisenden Nutzungsergänzung des Emmerthaler Zentrums beizutragen.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Zentrum" - Gemeinde Emmerthal

Gebäudenutzungen in den Erdgeschossen



- | | |
|-------------------------------|-----------------------|
| Öffentliche Einrichtungen | Einzelhandel |
| Wohnen | Gesundheit und Pflege |
| Dienstleistung | Leerstand |
| Gastronomie und Unterbringung | Denkmal |
| Gewerbe | |

Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (ca. 48,7 ha)

Kartengrundlage:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Katasteramtes

DSK STADT ENTWICKLUNG
2020 Emmerthal Stadt- und
Entwicklungsplanungsgemeinschaft (LEWG) Emmerthal
10000 Emmerthal 70 80 90
www.emmerthal.de

Gebäudenutzungen in den Erdgeschossen (vgl. vergrößerte Karte im Anhang) (Quelle: Kartengrundlage Gemeinde Emmerthal, eigene Darstellung)

Leerstand

Gepaart mit den nachfolgenden Sanierungsbedarfen der Gebäude sind Leerstände ein Faktor, der die zukünftige Nutzung der Gebäude erheblich belasten und sich im Sinne eines „Trading Down“-Effekts auch auf das Stadtbild auswirken kann. So strahlen einzelne nicht genutzte Objekte auf die Nachbarschaft aus und erzeugen städtebaulich ein Bild, in dem nicht mehr investiert wird und das nicht zukunftsfähig erscheint. Eine Konzentration an Leerständen ist zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme vor allem im Bahnhofsumfeld zu verzeichnen. Die hier vorhandenen (ehemals) gewerblich genutzten Gebäude stehen zu einem Großteil leer und bilden einen städtebaulichen Missstand:

- Zu den Leerständen gehört das ehemalige AGRAVIS-Gelände. Der Agrarhandelsstandort wurde im Herbst 2020 geschlossen. Untergeordnete Flächen werden noch als Lagerflächen genutzt, ein Großteil der Fläche steht jedoch leer.
- In unmittelbarer Nähe befindet sich der **Bahnhof (Am Bahnhof 4)**, dessen ehemaliges Bahnhofsgebäude inzwischen im Privatbesitz ist, leer steht und sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand befindet.

In Zusammenhang mit dem umliegenden öffentlichen Raum weist das Bahnhofsumfeld erhebliche städtebauliche Missstände auf und ist dringend ganzheitlich zu entwickeln.

Im weiteren Untersuchungsgebiet sind noch drei weitere Leerstände zu verzeichnen. Unter anderem steht das ehemalige Hotelgebäude Hauptstraße 50 und 50a an einer städtebaulich prägnanten Stelle an einem der zentralen Kreuzungspunkte in Emmerthal an der Ecke Hauptstraße / Berliner Straße leer. Der Zustand des Gebäudes trägt so nicht zu einem attraktiven Eingangsbereich ins Zentrum bei.

Gebäudezustand

Zur Ermittlung des Zustands der Bausubstanz wurde eine augenscheinliche Einzelhauskartierung durchgeführt, bei der die Gebäude anhand der von außen sichtbaren Eigenschaften in drei Schadensklassen eingeteilt wurden:

- Gebäude mit keinem bis kleinem Sanierungsbedarf
- Gebäude mit kleinem bis mittlerem Sanierungsbedarf
- Gebäude mit mittlerem bis hohem Sanierungsbedarf

Erfasst wurden alle Hauptgebäude im Untersuchungsgebiet, wodurch sich die folgenden Werte ergeben:

- Ca. 45 Gebäude weisen einen geringen bis mittleren Sanierungsbedarf auf.
- Acht Gebäude weisen einen mittleren bis hohen Sanierungsbedarf auf, der einen erheblichen städtebaulichen Missstand darstellt und zum Erhalt der Bausubstanz zwingend beseitigt werden sollte.

Die erheblichen Sanierungsbedarfe am Gebäudebestand konzentrieren sich primär auf die Gebäude beidseitig der Bahntrasse. Die weiteren Gebäude mit Sanierungsbedarf verteilen sich über das gesamte Untersuchungsgebiet mit Schwerpunkten entlang der Haupt- und der Berliner Straße. Dazu zählt auch das Gebäude **Berliner Straße 23**.

Der Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet weist darüber hinaus augenscheinlich **energetische Missstände** auf und ist im Hinblick auf die **Barrierefreiheit** insbesondere vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen anzupassen.

Folgende gebäudebezogene Missstände sind insbesondere zu berücksichtigen:

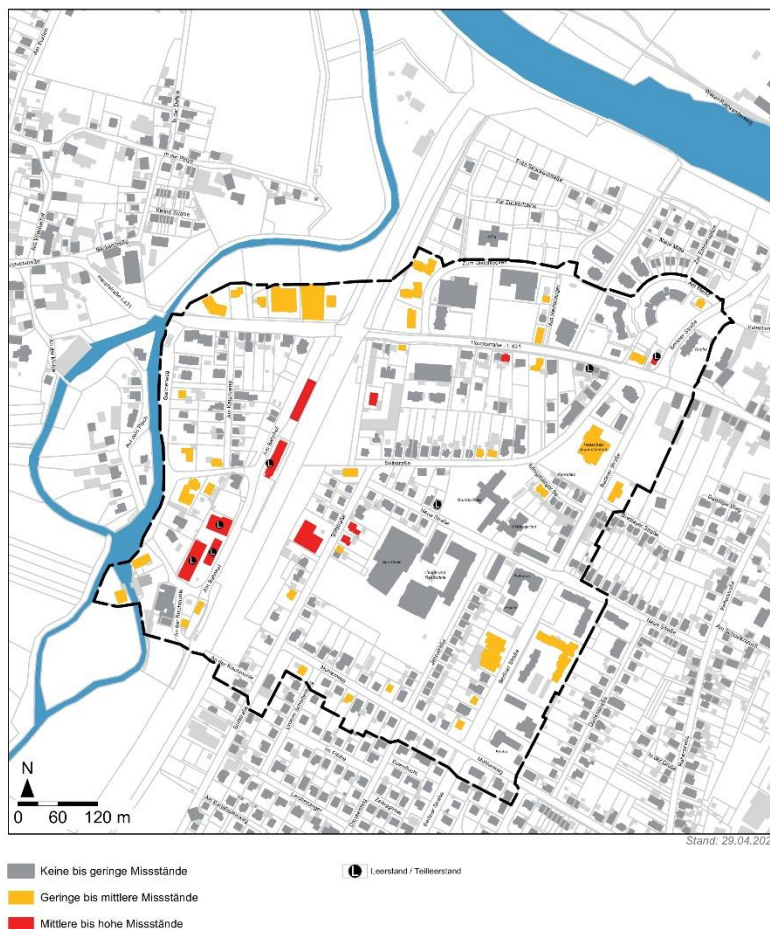
- Der **Jugendtreff** der Gemeinde Emmerthal ist aufgrund von Sanierungsarbeiten am Feuerwehrhaus in die unterste Etage des Hallenbades in der **Berliner Straße 21** gezogen. Die Lage des neuen Standortes in der Nähe der Schulen und zentral im Stadtgebiet wird von den Zuständigen begrüßt, der bauliche Zu-

stand der Flächen ist jedoch für einen Jugendtreff nur temporär tragbar. Der bauliche Zustand entspricht noch der vormaligen Nutzung als Saunabereich mit Umkleide- und Saunakabinen, Wasserbecken und ähnlichen Ausstattungsmerkmalen. Um adäquate Angebote für alle Generationen und somit auch die Jugendlichen in Emmerthal zu schaffen, sind die Räumlichkeiten dringend der jetzigen Nutzung als Jugendclub anzupassen.

Die primär zum Schwimmbad zugehörige Technikanlage des Schwimmbades, die in Teilen auch durch den Jugendclub genutzt wird, ist inzwischen veraltet und bedarf einer Sanierung.

- Zwei durch Leerstand sowie substanzielle bauliche Mängel gekennzeichnete Gebäude stellen aufgrund ihrer prominenten Lage besondere Missstände dar. Zum einen das **Bahnhofsgebäude** als erstes Gebäude, das Bahnreisende in Emmerthal sehen. Zum anderen das Gebäude **Hauptstraße 50 und 50a**, das an der Kreuzung der beiden Ausfallstraßen Hauptstraße und Berliner Straße liegt.
- Im Umfeld des Bahnhofs befindet sich nördlich eine stark sanierungsbedürftige **Gewerbehalle (Am Bahnhof 4)**, die in ihrer momentanen Ausgestaltung und Nutzung nicht dem Erscheinungsbild eines attraktiven Zentrumsbereichs entspricht.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Zentrum" - Gemeinde Emmerthal
Gebäudezustand (Hauptgebäude)



Kartengrundlage:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Katasteramtes

DSK STÄDTLICHE ENTWICKLUNG
DSK Stadtentwicklung und
Gemeindeentwicklungsbüro mbH & Co. KG
Am Hauptbahnhof 10, 52223 Solingen
Telefon: 0212 2500-100
E-Mail: info@dsk-staedtliche-entwicklung.de

Gebäudezustand (vgl. vergrößerte Karte im Anhang) (Quelle: Kartengrundlage Gemeinde Emmerthal, eigene Darstellung)

Fotodokumentation – Missstände Gebäude

Bauliche Missstände am ehemaligen
Bahnhofsgebäude

Leerstand im zentralen Ortskernbe-
reich



Bauliche Missstände des AGRAVIS-
Geländes (Am Bahnhof 1)

Teilleerstand im zentralen Ortskern-
bereich



Bauliche Missstände

Gewerbehalle (Am Bahnhof 4)



Fotodokumentation – Missstände Gebäude

Baulicher Missstand in der Haupt-
straße 50 und 50a

Leerstand im zentralen Ortskernbe-
reich



Bauliche Missstände Jugendtreff
(Berliner Straße 21)

Gemeinbedarfs- und Folgeeinrich-
tung



Baulicher Missstand in der Sültsstraße 46



Baulicher Missstand in der Sültsstraße 25 und 27



4.1.2. Funktionale Missstände

Fließender und ruhender Verkehr

Das Zentrum Emmerthals ist geprägt durch einzelne Funktionsbereiche, die untereinander kaum vernetzt sind. Wesentlicher Grund hierfür ist die das Zentrum schneidende **Bahntrasse**. Dadurch wird das Zentrum in eine östliche und eine westliche Hälfte geteilt. Unter- bzw. Überführungen bestehen nur im südlichen Bereich des Untersuchungsgebietes An der Rischmühle und im nördlichen Bereich durch die Hauptstraße. Sowohl die Hauptstraße als auch die Bahntrasse querend befindet sich an dieser Stelle eine **Unterführung**. Dieser schmale und unbeleuchtete Tunnel wirkt als Angstraum und bietet keine attraktive Fuß- und Radwegführung zwischen Bahnhof und öffentlichen Einrichtungen wie Schulzentrum, Rathaus, aber auch den Wohngebieten östlich der Bahngleise sowie eine attraktive Möglichkeit, die Hauptstraße zu (unter-)queren. Insbesondere vor dem Hintergrund der Anbindung des Zentrums bzw. Kirchhofs an den Bahnhof sowie der Schulwegeverbindungen zum Schulzentrum stellt die Unterführung einen erheblichen Missstand dar. Auch die weiterführende **Fußwegeverbindung** zwischen **Hauptstraße**

und Sültstraße weist gestalterische und funktionale Mängel auf. Die Treppenanlage zur Hauptstraße sowie die ungepflegten und untergenutzten Randbereiche wirken attraktivitätsmindernd.

Eine weitere Barriere im Zentrum stellt die **Hauptstraße** als zentrale Durchgangsstraße dar. Fehlende Querungsmöglichkeiten sowie unzureichende Nebenanlagen für den Fuß- und Radverkehr sorgen an dieser Stelle im Untersuchungsgebiet für mangelnde Verkehrssicherheit und verstärken die Trennungswirkungen im Zentrum. Das Untersuchungsgebiet stellt dadurch - verstärkt durch die geringe Aufenthaltsqualität im Zentrum - kein zusammen gewachsenes Zentrum dar, sondern zerfällt in Teilbereiche. Querungsmöglichkeiten fehlen z. B. am Zugang zur Emmer, auf Höhe der Nahversorger und des Bahnhofs sowie beim Seniorenwohnheim.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich einige Straßen, die nicht den heutigen Standards entsprechen und bauliche wie auch funktionale Missstände aufweisen:

- **An der Rischmühle**
- **Am Bahnhof**
- **Gärtnerweg** (insbesondere vor dem Hintergrund der besseren Erreichbarkeit und Erlebbarkeit der Emmer)
- **Neue Straße / Anteil Sültstraße**
- **Südliche Jahnstraße**

Die **Neue Straße und ein Abschnitt der Sültstraße** sind vor dem Hintergrund der Zusammenlegung der beiden Schulen und des Neubaus des Schulzentrums in ihrer Funktionsweise und Verkehrsführung zu überprüfen, da diese ggf. nicht mehr den dann geltenden Rahmenbedingungen gerecht werden. Insbesondere ist die An- und Abfahrtsituation für den ÖPNV in ihrer momentanen Ausgestaltung nicht gut gelöst.

Im gesamten Untersuchungsgebiet fehlt es zudem an geeigneter **Radinfrastruktur** (sichere Radwege bzw. Schutzstreifen, Abstellmöglichkeiten, Ladestationen). Insbesondere die Kreuzung Hauptstraße / Berliner Straße als zentraler Kreuzungspunkt für die Radwegeverbindung vom und zum Weserradweg ist im Hinblick auf die Verkehrssicherheit zu optimieren.

Insbesondere vor dem Hintergrund der **Schulwegsicherheit** sind die Wegebeziehungen der Schüler:innen von und zur Schule zu überprüfen. Hier fehlt es in vielen Bereichen an sicheren Querungsmöglichkeiten und weiteren Maßnahmen zur Verkehrssicherheit.

Im Hinblick auf die Stärkung des Umweltverbundes und somit auch des ÖPNV bedarf das gesamte Bahnhofsareal einer dringenden Modernisierung, um einen attraktiven Aufenthaltsbereich zu schaffen. Die Zugänge zu den Bahnsteigen sowie die Zuwegungen zum Bahnhof sind nicht barrierefrei ausgestaltet. Es fehlt an attraktiven Stellplätzen insbesondere auch für Fahrräder, um multimodale Verkehre zu stärken und das Umsteigen vom Rad auf den Schienenverkehr zu verbessern. Auch der Umstieg vom Auto auf die Bahn bzw. den Bus wird durch die deutlich ausbaufähige Park+Ride-Situation derzeit nicht gefördert. Eine inklusive Mobilität, insbesondere mit Blick auf mobilitätseingeschränkte Personen, ist momentan durch die fehlende Barrierefreiheit im gesamten öffentlichen Raum nicht gegeben.

Brachflächen

Die momentan untergenutzte Fläche des ehemaligen AGRAVIS-Standortes sowie die potentiell brachfallende Fläche der Grundschule sind neuen Nutzungsmöglichkeiten zuzuführen und dementsprechend baureif vorzubereiten. Als Nutzungen sind hier insbesondere auch zentrenrelevante Nutzungen wie Gewerbe oder Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen denkbar. Genauere Nutzungsoptionen sind im Rahmen weiterer Planungen zu konkretisieren.

Versorgungsfunktion

Die Nahversorgungssituation ist durch die drei Lebensmittelmärkte entlang der Hauptstraße als gut zu bewerten. Lediglich eine **sichere und direkte Zuwegung** ist aufgrund fehlender Querungsmöglichkeiten der Hauptstraße nicht gegeben. Dies ist vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und der Verkehrssicherheit zu bemängeln. In Emmerthal fehlt es jedoch an **kleineren Einzelhandelsläden** wie Buchläden etc. Auch die **kulturelle Versorgungssituation** im Zentrum ist ausbaufähig.

Infrastrukturelle Erschließung – Ausstattung und Vernetzung von Grün- und Freiflächen

Die **Emmer** und der **Mühlengraben-Emmer** fließen am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes und bilden eine Naherholungsfläche inmitten Kirchohsen. Das landschaftlich reizvolle Gebiet mit der Staustufe des Mühlengrabens ist in seiner momentanen Ausgestaltung jedoch kaum erlebbar. Der parallel am östlichen Ufer verlaufende Weg weist bauliche Missstände auf und ist nicht barrierefrei ausgestaltet. Zudem gibt es keine Aufenthaltsbereiche mit Sitzmöglichkeiten oder anderen Nutzungsoptionen am Ufer, um zu Verweilen und den Wasserlauf zu genießen. Insgesamt wird das Potential dieses Gebietes in der momentanen Ausgestaltung nicht ausgeschöpft.

In diesem Zusammenhang steht auch der **Gärtnerweg**, der parallel zum Fußweg entlang des Mühlengrabens verläuft und Sanierungsbedarfe aufweist.

Insgesamt sind im Untersuchungsgebiet neben der Uferzone der Emmer bzw. des Mühlengrabens nur wenige öffentliche Freiflächen zu finden. Eine dieser Freiflächen ist die **Grünfläche** an der Petri Kirche Kirchohsen Ecke **Berliner Straße / Valentinistraße**. In der momentanen Ausgestaltung ist die gemeindeeigene Fläche jedoch nicht als Aufenthaltsbereich erkennbar. Es fehlt an einer entsprechenden Gestaltung sowie Mobiliar.

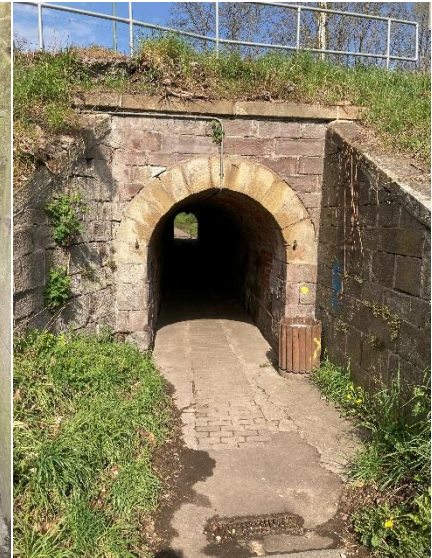
Eine weitere öffentliche und auch repräsentative Fläche ist das **Umfeld Rathaus und Polizei**, das Sanierungsbedarfe aufweist. Das dort vorhandene Wasserspiel ist abgängig und die vorhandenen Stellplatzflächen weisen gestalterische Defizite auf. Insgesamt weist das Umfeld eine mangelnde Aufenthaltsqualität auf.

Auch die **Stellplatzfläche südlich des Schwimmbades** weist gestalterische und funktionale Defizite auf. Insbesondere im Hinblick auf den Klimawandel und Maßnahmen zur Klimaanpassung ist der hohe Versiegelungsgrad kritisch zu hinterfragen. Die wenigen vorhandenen Grünstrukturen weisen einen ungepflegten Zustand auf.

Vor dem Hintergrund der Klimaanpassung sowie der Erhöhung der Biodiversität sind die Grünstrukturen im Untersuchungsgebiet ein weiterer wichtiger Baustein. Insbesondere östlich der Bahntrasse, aber auch westlich befinden sich ungepflegte und wenig attraktive **Grünflächen**, die keiner Nutzung zur Verfügung stehen. So liegt die dreieckige Grünfläche zwischen Bahngleisen und Fußwegeverbindung Sültstraße / Hauptstraße brach und trägt nicht zu einer Attraktivierung der Wegeverbindung bei.

Fotodokumentation – Funktionale städtebauliche Missstände

Funktionale und gestalterische Missstände Fußwegeunterführung Hauptstraße bzw. Bahntrasse



Funktionale und gestalterische Missstände Fußwegeverbindung Hauptstraße - Sülzstraße



Funktionale und gestalterische Missstände der Straße
Am Bahnhof



Funktionale und gestalterische Missstände der Straße
Gärtnerweg



Funktionale und gestalterische Missstände Hauptstraße
Fehlende Querungsmöglichkeiten und mangelhafte Nebenanlagen



Funktionale und gestalterische Missstände Uferbereich Mühlengraben



Funktionale und gestalterische Missstände der Straße Gärtnerweg



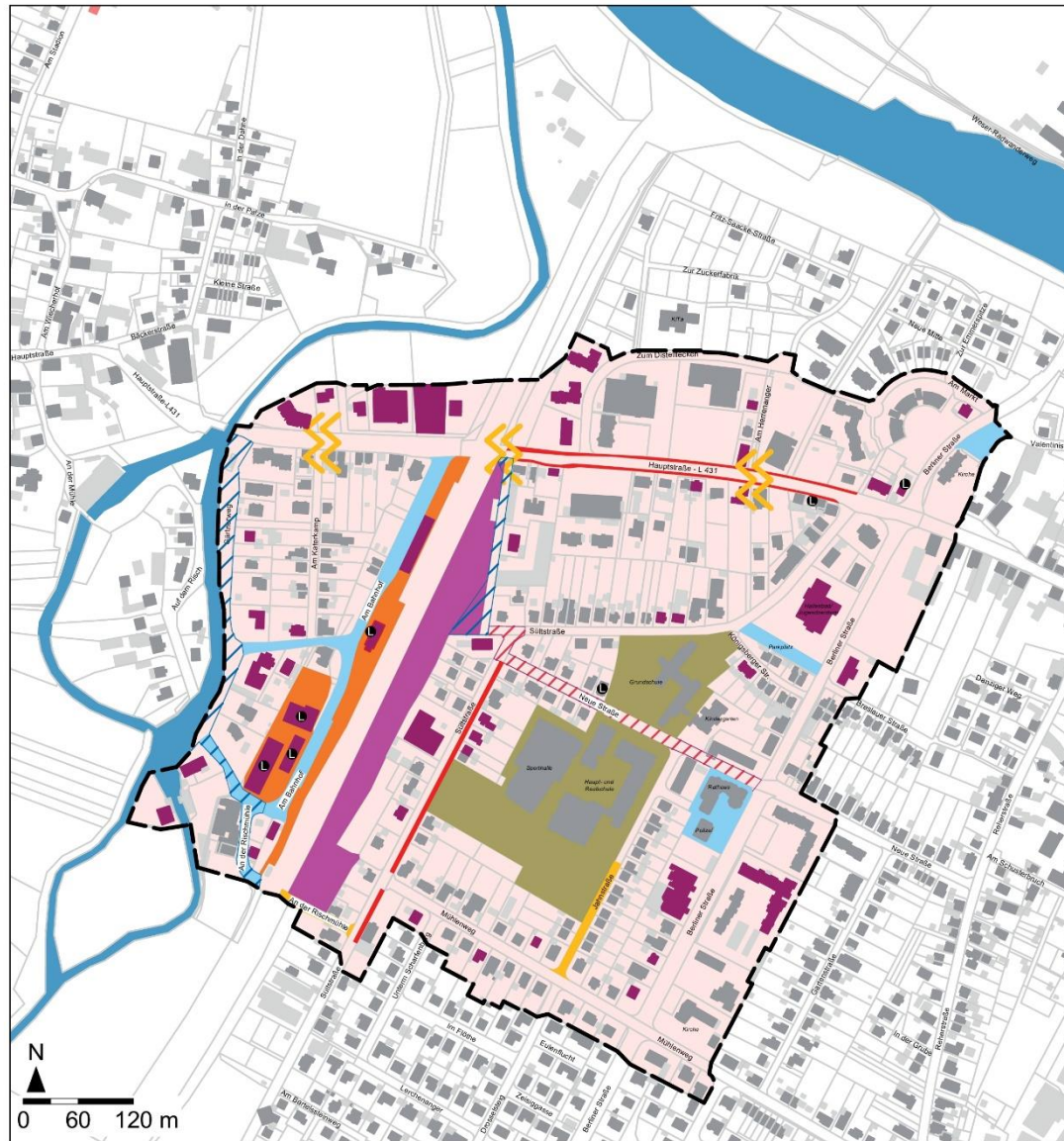
Funktionale und gestalterische Missstände Rathausumfeld



Abschließend zeigt die folgende Abbildung die dargestellten Missstände kartographisch im Überblick:

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Zentrum" - Gemeinde Emmerthal

Städtebauliche Missstände



Stand: 29.04.2022

- | | |
|---|---|
| Gebäude mit erheblichen Substanzschäden | Brachfläche / untergenutzte Bereiche |
| Fehlende Gestalt- und Aufenthaltsqualität der Anbindung des Schulzentrums, u.a. zum Bahnhof | Gestalterische Defizite und Sanierungsbedarf in Straßenräumen |
| Fehlende Gestalt- und Aufenthaltsqualität entlang der Naherholungsgebiete | Funktionale und gestalterische Defizite im öffentlichen und halböffentlichen Raum |
| Innerstädtische Brache nach Rückbau durch Verlegung des Schulstandortes | Erhebliche bauliche Missstände an den Nebenanlagen bzw. fehlende Nebenanlagen für Radfahrende |
| Leerstand / Teilleerstand | In Teilen bauliche und / oder funktionale Missstände |
| Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (ca. 48,7 ha) | Ungeordnete Grünflächen ohne Aufenthaltsqualität |
| | Fehlende Fuß- und Radwegequerung |

Kartengrundlage:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Katasteramtes

DSK STADT ENTWICKLUNG
DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Zeil 10, 41064 Düsseldorf
Tel. 02121 89 70 96 - 05
info@dsk-entw.de

Misstandsanalyse (vgl. vergrößerte Karte im Anhang) (Quelle: Kartengrundlage Gemeinde Emmerthal, eigene Darstellung)

5. SWOT-Analyse für das gesamte Untersuchungsgebiet

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse wird mittels einer SWOT-Analyse eine Bilanzierung der Erhebungen durchgeführt. Ziel dieser Bilanzierung ist es, einerseits die Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken zu fokussieren und andererseits die Rahmenbedingungen für die Aufstellung des Handlungsrahmens abzustecken.

Stärken	Schwächen
• Gute Arbeitsplatzversorgung; Betriebe in Zukunftssektoren wie Chemie und Pharma oder Gesundheitsdienstleistungen • Schulstandort Emmerthal: Neubau eines attraktiven Schulzentrums • Gute infrastrukturelle Versorgung • Schienenanbindung (S-Bahn) sowie verkehrsgünstige Lage für den MIV an der B 83 • Emmer und Mühlengraben-Emmer als landschaftlichen Potentialraum im Ortskern • Landschaftliche und kulturhistorische Besuchsziele in der Umgebung (Weser und Weserbergland, Hämschenburg) • Hohe Nachfrage nach Wohnraum bzw. Bauland	• Barrierewirkung der Bahntrasse und der Durchgangsstraße (Hauptstraße) – fehlende Verbindung der einzelnen Ortsteile • Bevölkerungsrückgang • Gebäudesubstanz aufgrund von fehlender Barrierefreiheit nicht altengerecht • Kaum Angebote im Kulturbereich sowie nur geringer kleinteiliger Einzelhandelsbesatz • ausbaufähige Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur • Modernisierungsbedarfe an der Gebäudesubstanz wie am öffentlichen Raum • Fehlende Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, insbesondere entlang des Mühlengrabens und der Emmer
Chancen	Risiken
• Leerstände/Mindernutzungen durch andere Nutzungen wie Wohnen, Dienstleistungen oder Gewerbe revitalisieren • Insbesondere großflächiges Entwicklungspotential durch Brachflächen rund um den Bahnhof • Nutzung des Trends zum verstärkten mobilen Arbeiten/Homeoffice und somit Zuzug von Berufstätigen • Bündelung von Fördermaßnahmen (Städtebauförderung) zur Attraktivierung des Zentrums von Emmerthal • Förderung des (Rad- und Wander-)Tourismus in Emmerthal • Landwirtschaftliches Potential aus der Umgebung für regionale Lebensmittelversorgung nutzen (z. B. Hofladen)	• Ungünstige Altersstruktur verstärkt sich durch Wanderungsbewegungen und natürlicher Bevölkerungsentwicklung – insbesondere Rückgang des Anteils junger Erwachsener • Fortsetzung bzw. Verstärkung des Bevölkerungsrückgangs in den nächsten Jahren • Abwanderung in Kommunen mit umfassenderer (z. B. kultureller) Versorgungssituation • Voranschreitender Strukturwandel und Gefährdung der Arbeitsplätze insbesondere im Baugewerbe aufgrund fehlender Digitalisierung, globalen Konflikten etc. • Hohe kommunale Unterhaltskosten z. B. für das Schwimmbad

Insgesamt bestehen eine Vielzahl an Stärken und Chancen, die jedoch nur zum Tragen kommen, wenn ein proaktiver Umgang mit den Schwächen und Risiken gefunden wird. Um eine positive Entwicklung des Zentrums von Emmerthal zu fördern ist insbesondere auch das städtische Erscheinungsbild zu verbessern und in diesem Zuge die städtebaulichen Missstände zu beseitigen.

6. Leitbild / Ziele / Handlungsfelder für das Untersuchungsgebiet

Auf der Grundlage der Bestandsanalyse und der SWOT-Analyse des ISEK „Zentrum“ sowie der Ergebnisse der Gespräche mit der Verwaltung und den politischen Gremien sowie der Öffentlichkeit wurden Leitbilder mit Zielen für die künftige Entwicklung des Untersuchungsgebietes entwickelt, diskutiert und festgelegt. Sie dienen im Weiteren als Grundlage für die Entwicklung von Umsetzungsstrategien, einem oder mehreren Schwerpunkträumen und Schlüsselprojekten.

Leitbild

„Emmerthal – grün, lebendig und attraktiv für alle Generationen“

Ziele

- Schaffung eines attraktiven Ortszentrums zum Wohnen und Arbeiten für alle Generationen
- Zusammenwachsen der einzelnen Teilbereiche durch attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen sowie öffentliche Räume
- (energetische) Modernisierung der Bausubstanz sowie Beseitigung der baulichen Missstände
- Stärkung der infrastrukturellen Versorgung im Bereich Handel und Dienstleistungen sowie im Kulturbereich
- Reaktivierung von brachliegenden und untergenutzten Flächen durch zukunftsweisende Nutzungen
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität insbesondere auch vor dem Hintergrund des Klimawandels und der Klimaanpassung und Stärkung der Angebote im Bereich Freizeit und Naherholung
- Erhöhung der Verkehrssicherheit und Stärkung einer nachhaltigen Mobilität – Entwicklung des Bahnhofs zu einem multimodalen Knotenpunkt

Handlungsleitlinien

- Umsetzung der Ziele, Maßnahmen und Projekte in kooperativen Vorgehensweisen und Formen
- Immer: Beteiligung möglichst vieler Betroffener, Initiativen, Akteur:innen und Ehrenamtlicher in offener und transparenter Form
- Alle Aktivitäten überprüfen und ausrichten auf alle Generationen, sinnvolle Schwerpunktbildung

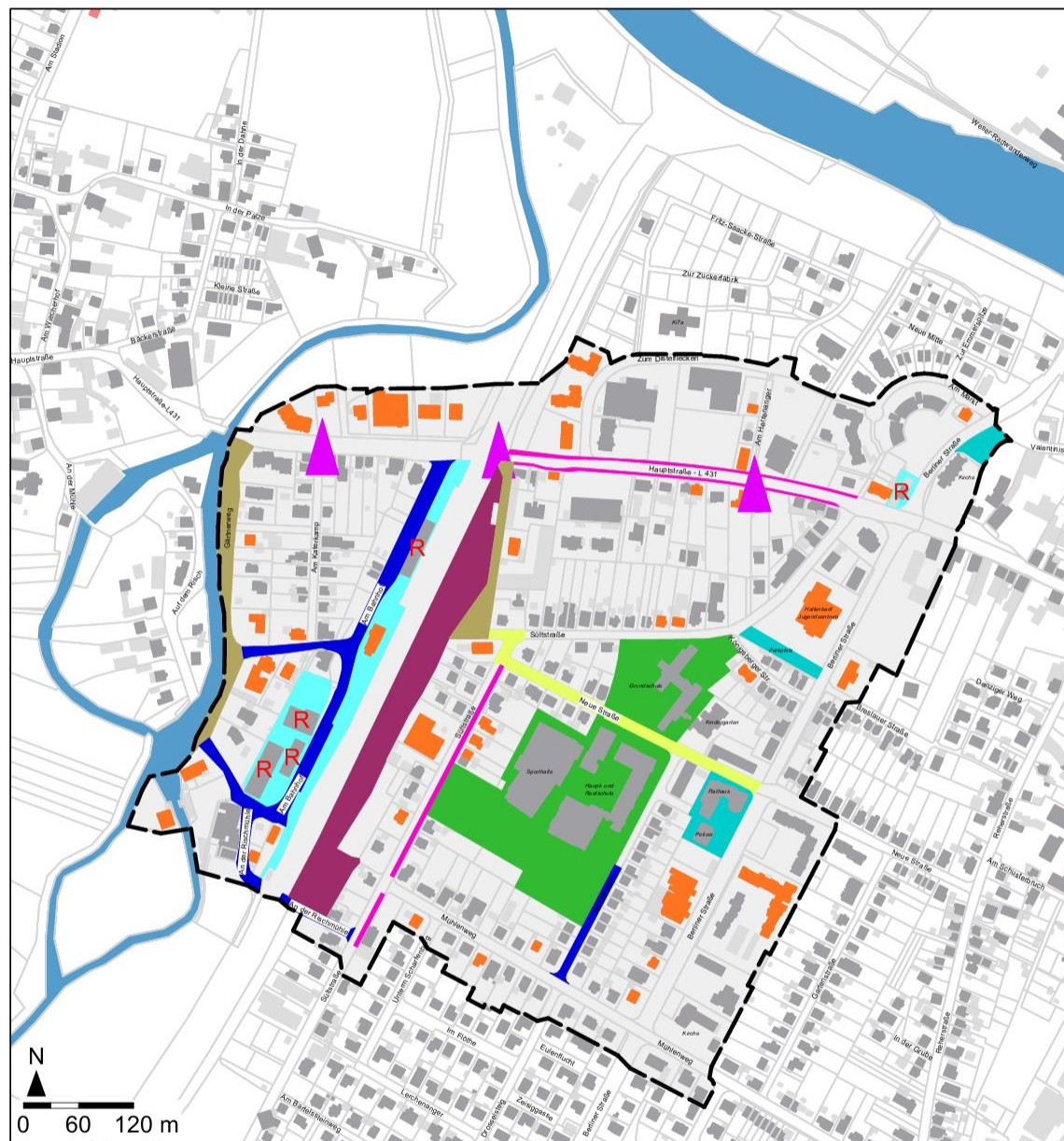
7. Umsetzungsstrategie und Erneuerungskonzept

Auf Basis der Missstandsanalyse und den Zielen und Handlungsleitlinien wurden Maßnahmen entwickelt, um die Missstände im Zentrum Emmerthals zu mindern bzw. zu beseitigen und ein grünes, lebendiges und attraktives Zentrum für alle Generationen zu schaffen.

Die gesammelten Maßnahmen sind im Rahmen des Erneuerungskonzeptes in der folgenden Abbildung kartographisch dargestellt. Im Folgenden werden die Maßnahmen aufgeteilt nach Ordnungs- und Baumaßnahmen (gem. Kosten- und Finanzierungsübersicht) beschrieben.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Zentrum" - Gemeinde Emmerthal

Erneuerungskonzept



Stand: 29.04.2022

- Umfassende Sanierung der Bausubstanz
- R Gebäuderückbau
- Funktionale und gestalterische Aufwertung der Verbindung Zentrum-Bahnhof
- Umfassende gestalterische Aufwertung und Erhöhung der Aufenthaltsqualität
- Gebäuderückbau und Herstellung der Baureife
- Abgrenzung des Untersuchungsgebietes (ca. 48,7 ha)
- Aufwertung / Neuordnung von Brachflächen bzw. untergenutzten Bereichen
- Sanierung von Straßen und Aufwertung von Straßenräumen
- Gestalterische Aufwertung der öffentlichen und halböffentlichen Räume
- Sanierung und Schaffung von Nebenanlagen
- Private Gebäudesanierung (Abbau von Barrieren, energetische Sanierungen, Präsentation gegen Emissionen)
- Neuordnung von privaten Brachflächen
- ▲ Schaffung und Planung fehlender An- und Verbindungen sowie Querungen

Kartengrundlage:
Auszug aus dem Geobasisdaten des Katasteramtes

DSK STADT ENTWICKLUNG
DSK Deutsche Stadt- und
Gemeindeentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
Am Tabakquartier 60, 28197 Bremen
Tel. (0421) 99 76 99 - 0
bremen@dsk-entwicklung.de

Erneuerungskonzept (vgl. vergrößerte Karte im Anhang) (Quelle: Kartengrundlage Gemeinde Emmerthal, eigene Darstellung)

7.1. Grunderwerb und Freilegung

Im Untersuchungsgebiet befinden sich einige leerstehende oder von Substanzmängeln geprägte Gebäude. Zur Beseitigung dieser städtebaulichen Missstände und zur Schaffung der Voraussetzungen für neue Nutzungsmöglichkeiten bzw. einer neuen baulichen Entwicklung plant die Gemeinde die betroffenen Grundstücke zu erwerben. Ohne diese Tätigkeit durch die Gemeinde könnte an diesen prominenten Flächen im Stadtgebiet keine neue Entwicklung angestoßen werden.

Je nach Nachnutzungsoptionen sollen die Gebäude modernisiert oder rückgebaut und das Grundstück freigelegt werden. Letzteres betrifft die Gewerbehalle nördlich des Bahnhofsgebäudes (Am Bahnhof 6), die Gebäude Hauptstraße 50 u. 50 a sowie die Gebäude des ehemaligen AGRAVIS-Standortes (Am Bahnhof 1), deren Grundstücke baureif gemacht werden sollen.

Darüber hinaus ist entsprechend des Siegerentwurfes des Wettbewerbs „Schulzentrum Emmerthal“ 2022 das nach Neubau des Schulkomplexes freiwerdende Grundstück freizulegen. Voraussichtlich wird es sich dabei um die Fläche der jetzigen Grundschule (Sültstraße 13) handeln. Durch die Freilegung sollen Nachnutzungsoptionen insbesondere für zentrenrelevante Nutzungen geschaffen werden.

Zur Ermöglichung einer Sanierung des Bahnhofsgebäudes (Am Bahnhof 4) sowie des Gebäudes Berliner Str. 23 (siehe 7.3 Baumaßnahmen) sowie einer besseren städtebaulichen Einbindung in die „Neue Mitte“ inkl. eines baulichen Angleichung ist ein Erwerb der Immobilien anzustreben. Im Weiteren kann der Grunderwerb der brachliegenden Flächen im Eigentum der Deutschen Bahn der Erlebbarkeit der grünen Mitte des Zentrum beitragen und sollte dringend angestrebt werden.

7.2. Ordnungsmaßnahmen

Zur Schaffung eines einheitlichen Stadtbildes und Abbau von baulichen und funktionalen Mängeln sind im Innenstadtbereich folgende Straßenzüge grundhaft zu sanieren:

- **An der Rischmühle**
- **Am Bahnhof**
- **Gärtnerweg** (zur besseren Erreichbarkeit und Erlebbarkeit der Emmer)
- **Neue Straße / Anteil Sültstraße**
- **Südliche Jahnstraße**

Die **Neue Straße und ein Abschnitt der Sültstraße** sind vor dem Hintergrund der Zusammenlegung der beiden Schulen und des Neubaus des Schulzentrums in ihrer Funktionsweise und Verkehrsführung zu überprüfen und zu optimieren. In diesem Zuge sind auch die **Nebenanlagen der Sültstraße** auszubauen.

Zur Stärkung des Fußverkehrs und insbesondere zur Attraktivierung der Anbindung des Bahnhofs und des Schulzentrums ist die **Wegeverbindung Sültstraße / Hauptstraße** unter Einbeziehung der angrenzenden brachliegenden **Grünflächen** neu zu ordnen. Voraussetzung für die Neugestaltung der Grünflächen ist die Verfügbarkeit über diese Flächen, die sich momentan im Eigentum der Deutschen Bahn befinden. Ein Grunderwerb der Flächen ist entsprechend etwaiger Gespräche mit der Deutschen Bahn vorstellbar.

Als Grundlage für die Maßnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit (insbesondere auch Schulwegsicherheit) und attraktiver Fuß- und Radwegeverbindungen zum Bahnhof ist ein **Mobilitätskonzept** zu erstellen, dessen Schwerpunkt die Anbindung des Bahnhofs darstellen sollte. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie ist in diesem Zuge auch zu prüfen, ob die Unterführung Hauptstraße / Bahntrasse ertüchtigt und ausgebaut oder welche andere Maßnahme zur sicheren und attraktiven Querung umgesetzt werden kann.

Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit und Reduzierung der Barrierewirkung ist die **Hauptstraße** aufzuwerten. Dafür sind an geeigneten Stellen (z. B. an der Emmer, auf Höhe der Nahversorger, beim Bahnhof oder bei der Seniorenwohnanlage) neue **Querungsmöglichkeiten** zu schaffen. Die **Nebenanlagen** sind durchgehend für den Fuß- und Radverkehr auszubauen.

Insbesondere auch vor dem Hintergrund einer inklusiven und altersgerechten Innenstadt sind Maßnahmen zur **Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen** im gesamten Maßnahmengebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungserleichterungen und Zugänglichkeiten zu realisieren. Eine konkrete Maßnahme ist die gestalterische Aufwertung der Unterführung Hauptstraße / Bahntrasse, um die Wirkung als Angstraum zu reduzieren und die Barrierefreiheit zu gewährleisten.

Die Aufwertung des Bahnhofareals ist ein zentraler Maßnahmenschwerpunkt des Erneuerungskonzeptes. Neben den vorbereitenden Maßnahmen zur Entwicklung der umliegenden Gewerbeflächen und den baulichen Maßnahmen wie der Modernisierung des ehemaligen Bahnhofgebäudes ist auch eine Attraktivierung des **Bahnhofumfeldes** geplant. Diese Maßnahme ist im Zusammenhang mit der geplanten Modernisierung und Optimierung der Barrierefreiheit der Bahnsteige und Zuwegungen durch die Deutsche Bahn zu denken. Zur Stärkung des multimodalen Verkehrs ist die **Park + Ride Situation** zu verbessern, Fahrradabstellanlagen sind zu schaffen und die **Barrierefreiheit** ist auch im öffentlichen Raum sicherzustellen.

In diesem Zuge sind die **Grünflächen beidseitig der Bahnflächen** neu zu ordnen und aufzuwerten.

Eine hohe Bedeutung für Emmerthal als attraktiven Wohn- und Arbeitsstandort hat zudem die Entwicklung des östlichen **Flussufers der Emmer**, um neben den Naherholungsflächen im Umland auch direkt im Zentrum eine attraktive Grünfläche zu schaffen. Zur Erhöhung der Erlebbarkeit und Erreichbarkeit ist der Uferbereich sowie die Zuwegungen neu und barrierefrei zu gestalten und insbesondere den Überlauf des Mühlengrabens ins Zentrum des Areals zu rücken. Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität sind Sitzmöglichkeiten zu schaffen.

Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Untersuchungsgebiet ist das **Umfeld des Rathauses und der Polizei** neuzugestalten. Das abgängige Wasserspiel sowie die vorhandenen Sitzmöglichkeiten und Parkplätze können überplant werden. Es soll eine multifunktionale grüne Freifläche um das Rathaus geschaffen werden, die eine repräsentative Adresse der Gemeinde bildet.

Die Stellplatzfläche südlich des Schwimmbades ist vor dem Hintergrund der Klimaanpassung in Teilen zu entsiegeln und insbesondere durch Grünstrukturen aufzuwerten, um so Hitzeinseln zu vermeiden und eine bessere Versickerung zu gewährleisten.

Zur Schaffung weiterer attraktiver Aufenthaltsflächen im Untersuchungsgebiet soll die Freifläche an der Petri Kirche Kirchhosen, Ecke Berliner Straße / Valentiniestraße, aufgewertet werden. Sie soll zu einer grünen Ergänzung zum versiegelten und eher städtisch geprägten Marktplatz auf der gegenüberliegenden Straßenseite entwickelt werden. Zur Stärkung der Aufenthaltsqualität ist entsprechendes Mobiliar zu platzieren.

7.3. Baumaßnahmen

Eine wichtige Maßnahme zur Schaffung von Freizeitmöglichkeiten für alle Generationen ist die technische Sanierung und Gestaltung des **Jugendtreffs** unterhalb des Schwimmbades in der **Berliner Straße 21**. Neben einem Rückbau der Saunaausstattung und der Neugestaltung des Jugendtreffs ist auch die Technik des Schwimmbades zu sanieren. Die Sanierung der Technikanlage und des Jugendtreffs sollten aufeinander abgestimmt werden, um Synergieeffekte zu nutzen.

Neben dem Jugendtreff sind auch das ehemalige **Bahnhofsgebäude** sowie das Gebäude **Berliner Straße 23** zu sanieren. Entsprechende Nutzungskonzepte sind noch detailliert auszuarbeiten. Für das Bahnhofsgebäude ist ein kulturelles Angebot (z. B. Museum etc.), Nutzungen zur Belebung des Umfeldes wie ein Kiosk oder die Teilnutzung als Mobilitätszentrale durch z. B. Fahrradabstellflächen denkbar. Bei der Nachnutzung des Gebäudes Berliner Straße 23 ist das Ziel einer besseren städtebaulichen und funktionalen Einbindung zum Bereich „Neue Mitte“ zu verfolgen. Entsprechende Nutzungsoptionen sind daher zu entwickeln.

Maßnahmen zur Erhöhung der **Barrierefreiheit der Bauanlagen** (Hauszugänge, Rampen etc.) sind hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit im gesamten Maßnahmengebiet umzusetzen.

Private Einzelmaßnahmen

Neben den zuvor genannten Schwerpunktbereichen, wurde im gesamten Untersuchungsgebiet für eine Vielzahl von Gebäuden ein mittlerer bzw. stärkerer Sanierungsbedarf festgestellt. Die Beseitigung bzw. Minderung dieser Missstände setzt eine private Initiative und Motivation voraus und kann zu einer positiveren Wahrnehmung des Zentrums sowohl für Einwohner:innen als auch Besuchende führen. Angesichts der Vielzahl an sanierungsbedürftigen Gebäuden ist dieses Maßnahmenpaket in der Gesamtsanierungsmaßnahme von zentraler Bedeutung.

Durch die Sanierungen privater Gebäude kann im Zusammenwirken von Maßnahmen und Aufwertungen im öffentlichen Raum auch proaktiv gegen Leerstände entgegengewirkt, ein Dominoeffekt auf weitere private Eigentümer:innen erzielt und somit die Reduzierung der negativen Auswirkungen auf das Stadtbild bewirkt werden.

7.4. Klimawirksamkeit und -bedeutung der Maßnahmen und Projekte

Neben der Erfüllung multifunktionaler Aufgaben im Wandel gesellschaftlicher Ansprüche zur Erhaltung eines lebenswerten und attraktiven Zentrums unterliegen insbesondere Kernbereiche auch zunehmend den Auswirkungen (lokal-)klimatischer Veränderungen. Spätestens seit den trockenen Sommern der letzten Jahre oder dem verheerenden Hochwasser in der Eifel und im Ahrtal ist klar, dass der Klimawandel weiter fortschreitet und Wetterextreme zunehmen. Auch in Emmerthal häufen sich Starkregenereignisse und Hitzewellen, ebenso steigen Luft- und Lärmbelastungen an. Dabei sind die Auswirkungen im Zentrum oftmals weitaus stärker zu spüren als im Umland. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades erwärmt sich das Zentrum Emmerthals in Hitzeperioden stärker als der Außenbereich. Die Folgen wirken sich nicht nur auf die bauliche Substanz der Gebäude aus, sondern führen auch zunehmend zu gesundheitlichen Problemen der Bewohner:innen und Besucher:innen im Zentrumsbereich.

Mit Unterzeichnung des Übereinkommens von Paris auf der 21. UN-Klimakonferenz hat sich die Bundesrepublik Deutschland 2015 dem Ziel verpflichtet, den menschengemachten globalen Temperaturanstieg durch den Treibhauseffekt auf 1,5 Grad Celsius zu begrenzen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist der CO₂-Ausstoß zukünftig deutlich zu senken. Die Novelle des Klimaschutzgesetzes der Bundesregierung aus August 2021 setzt für Deutschland stufenweise Treibhausgasminderungsziele fest. Bis 2045 soll die Treibhausgasneutralität und ab 2050 negative Treibhausgasemissionen erreicht werden. Im Dezember 2020 hat der Niedersächsische Landtag das Thema Klima als Staatsziel in die Landesverfassung aufgenommen. Im Niedersächsischen Klimagesetz wurden als klimapolitische Ziele u. a. die Reduzierung der jährlichen Treibhausgasemissionen des Landes bis zum Jahr 2030 um 55 Prozent gegenüber 1990 festgelegt. Bis 2040 soll der Energiebedarf bilanziell ausschließlich über erneuerbare Energien gedeckt werden. Auf kommunaler Ebene muss dementsprechend der Klimaschutz und insbesondere die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes und des Energieverbrauchs als Querschnittsaufgabe vorangetrieben werden. Diese Querschnittsaufgabe umfasst dabei insbesondere die Bereiche:

- (Kommunale) Klimafolgenanpassung (z. B. Begrünung, Regenwasserbewirtschaftung)
- Sanierung des Gebäudebestands
- Energieversorgung

- Mobilität
- Beteiligung und Einbindung der Stadtgesellschaft

Somit ist die Anpassung des Zentrums von Emmerthal an die Folgen des Klimawandels ein zentrales Thema um dieses zukunftsfähig zu gestalten. Maßnahmen, die den Klimawandel bremsen und dessen Folgen eindämmen und zur Resilienz insbesondere der Innenstädte und verdichteten Siedlungsbereiche beitragen, sind wichtiger denn je. Nur so kann eine lokalklimatische Situation im Zentrum von Emmerthal erhalten bleiben, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und die Attraktivität und Lebensqualität im Zentrum erhält bzw. steigert. Eine zentrale und effektive Maßnahme zur Optimierung des Stadtklimas sind dabei Begrünungsmaßnahmen: Pflanzen sorgen z. B. für mehr Sauerstoff, schaffen angenehme Kühle, filtern Staub und erzeugen schattige Aufenthaltsbereiche. Pflanzen tragen zudem zur Artenvielfalt, zum Erhalt und zur Verbesserung der Kleintierfauna bei.

Mit den im Kapitel 7.1 bis 7.3 vorgeschlagenen Maßnahmen und Projekten sind lokalklimatische Wirkungen zur Bekämpfung und Abmilderung des Klimawandels bereits verbunden. Bessere Luftqualität, Reduzierung von Wärmeinseln, Erhöhung der Versickerungsfähigkeit etc. sind wichtige Themen in diesem Gebiet, das eine hohe Bedeutung auch als Wohnstandort hat.

Mit der Emmer und dem Mühlengraben verfügt das Zentrum Emmerthals bereits heute über eine klimarelevante grünblaue Naherholungsfläche, die über hohes, bisher ungenutztes Potential als attraktiver Aufenthaltsbereich verfügt. Diese Naherholungsfläche ist zu sichern und in ihrer Attraktivität und Nutzbarkeit zu steigern. Im Gemeindegebiet sind weitere klimawirksame Grünstrukturen zu ergänzen (z. B. Umfeld Rathaus/Polizei, Stellplatzfläche Schwimmbad, brachliegende Grünflächen entlang der Bahntrasse). Im Zusammenhang mit allen Einzelmaßnahmen sind neue, naturnahe und klimaresiliente Begrünungen und – dort wo es möglich ist – Entsiegelung vorzusehen.

Über die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes ist zudem das Ziel der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs in Emmerthal voranzutreiben und die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs zu fokussieren. Ein Beitrag hierzu leistet beispielsweise die Einrichtung / Optimierung von Querungsmöglichkeiten (s. nachfolgendes Kapitel 7.5 Mobilität).

Mit der Unterstützung der baulichen Maßnahmen am (privaten) Gebäudebestand sind klimaschützende Wirkungen der damit einhergehenden energetischen Altbausanierung und -erneuerung sowie Fassadendämmung zu erwarten, bei der die Nutzung klimaschonender Baustoffe gefördert werden sollte. Ebenso sind Dach- und Fassadenbegrünungen mit ergänzenden Nutzungsmöglichkeiten flächendeckend zu unterstützen. Insbesondere Maßnahmen zur Dachbegrünung tragen zur Klimafolgenanpassung bei, da diese einen erheblichen Teil des Niederschlagswassers speichern und durch die Verdunstungsrate Kühleffekte erzeugen. Investitionen in die Nutzung erneuerbarer Energien sind sowohl bei öffentlichen als auch privaten Baumaßnahmen zu fördern. Auch bei öffentlichen Maßnahmen der Straßen- und Platzgestaltung sind energiesparende Maßnahmen zu berücksichtigen wie beispielsweise durch den Einbau oder die Umrüstung auf LED-Technik bei der Straßenbeleuchtung oder bei Lichtsignalanlagen.

Neben investiven Maßnahmen stellen zudem kostenlose und niedrigschwellige Beratungsangebote für Bürger:innen, Bauherr:innen und Investor:innen einen wichtigen Eckpfeiler bei der Umsetzung klimawirksamer Maßnahmen insbesondere im Gebäudebereich dar. Die Beratung und Unterstützung von Gebäudeeigentümer:innen hinsichtlich (energetischer) Sanierungsmaßnahmen stellt einen wichtigen Baustein im Rahmen des Sanierungsmanagements dar.

Durch die Umsetzung dieser Vielzahl an Einzelmaßnahmen und der damit einhergehenden Reduzierung der CO₂-Emissionen im Gebiet „Zentrum“ können positive Effekte erreicht und perspektivisch eine nachhaltige Entwicklung für das gesamte Gemeindegebiet Emmerthals bewirkt werden.

7.5. Mobilität

Nicht zuletzt soll mit den Maßnahmen und Projekten ein Beitrag zur Stärkung der umweltschonenden und verträglichen Mobilität in Emmerthal geleistet werden. Damit soll sowohl den erhöhten Anforderungen des Fuß- und Radverkehrs als auch neuen Formen und Verkehrsmitteln im Zusammenhang mit den Veränderungen im Bereich der Mobilität entsprochen werden. Ebenso sind Verkehrs- und Freiraum barrierefrei zu gestalten, um somit allen Bürger:innen sowie Besuchenden den Aufenthalt in Emmerthal zu ermöglichen.

Als Grundlage dafür soll die Erarbeitung eines integrierten Mobilitätskonzeptes dienen. Ein wesentlicher Fokus liegt dabei auf der Anbindung des Bahnhofs, der Förderung und Verbesserung der Fuß- und Radwegeinfrastruktur im Innenstadtbereich sowie die Reduzierung der Pkw-Nutzung. Eine solche Reduzierung wird nur erreicht, wenn attraktive Rahmenbedingungen für den Rad- und Fußverkehr geschaffen und dafür auch teilweise Parkflächen umgewidmet werden.

Angeregt wird daher im Rahmen der Gesamtmaßnahme die Prüfung von Maßnahmen, die auf einen Pkw-Verzicht zielen, indem häufiger das Fahrrad als Verkehrsmittel genutzt wird. Eine Optimierung der Infrastruktur für den Radverkehr soll hierzu einen Beitrag leisten. Relevant ist die Stärkung des Radverkehrs auch im Hinblick auf den Radtourismus auf dem nördlich des Untersuchungsgebietes auf der anderen Weserseite verlaufenden Weser-Radweg.

Für eine fahrradfreundliche Gestaltung des Zentrums bestehen fünf Hauptvoraussetzungen, die bedacht werden müssen:

- Zusammenhang (keine Netzlücken)
- Direktheit (keine Umwege)
- Attraktivität (keine unangenehmen Erlebnisse)
- Sicherheit (keine Unfälle und Überforderungen) und
- Komfort (keine Behinderung, keine Holperstrecken)

Beim Aufbau der Infrastruktur in Emmerthal sollten diese fünf Rahmenfaktoren mitberücksichtigt werden. Dafür sind etwaige Hindernisse / Hemmnisse abzubauen. Zur Förderung des Radverkehrs sind insbesondere folgende Bereiche zu verbessern:

- Beschilderung der Radwege
- Nebenanlagen der Hauptstraße
- Radschutzstreifen an der Berliner Straße als Zuwegung zum Weser-Radweg
- Schaffung einer attraktiven Querungs-/Unterführungsmöglichkeit bzw. Zuwegung zur Neuen Straße
- Erhöhung der Radwegbreite
- Ergänzung von Schutzstreifen in Straßen, in denen kein separater Radweg möglich ist
- Innerstädtische Fahrradstraßen in den Seitenstraßen
- Verbesserung der Abstellanlagen für Fahrräder (insbesondere entlang der Hauptstraße, am Bahnhof und an den Verwaltungsgebäuden)
- Betriebliche Fahrradförderung

Wichtige Verbindungsstraßen sollen so für den Radverkehr optimiert und einladender gestaltet werden.

Ein besonderer Fokus liegt auch auf der Erhöhung der Verkehrssicherheit. Hier gilt es insbesondere Schulwege sicher zu gestalten (z.B. im Bereich Hauptstraße) sowie Querungs- und Einmündungsbereiche für den Fuß- und Radverkehr zu verbessern.

Zudem sollte der rasant ansteigende Trend der E-Mobilität aufgegriffen und im Zentrum Emmerthals gefördert werden, indem die Voraussetzungen zum Bau von Ladestationen im Zusammenhang mit der Neuanlage von Plätzen und Straßenräumen (Nebenanlagen) geschaffen werden. Die Ladeinfrastruktur selbst kann dann von Versorgungsunternehmen installiert und betrieben werden. Zur Stärkung der multimodalen Mobilität ist die Schaffung von E-Infrastruktur insbesondere im Bereich des Bahnhofs zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit E-Mobilität ist auch eine weitere Entwicklung für die Mobilität in Emmerthal aufzugreifen, die des Sharing-Prinzips. Ziel sollte es sein, ein digital gestütztes Verleihsystem für E-Autos und Fahrräder aufzubauen. Mit den technischen Fortschritten in den Bereichen Informationstechnik und Kommunikation haben sich die Grenzen zwischen öffentlichen und privaten Verkehr neu verschoben. Digitale Plattformen ermöglichen die Verbreitung neuer Informations-, Buchungs- und Abrechnungsformen. Viele kleinere Städte haben begonnen öffentliche Leihsysteme zu digitalisieren und so weitreichende Angebote zu schaffen, um den motorisierten Individualverkehr mit all seinen negativen Effekten zu verdrängen oder zumindest effizientere Alternativen zu entwickeln. In Emmerthal fehlen diese Angebote bisher. Die Verwaltung kann hier eine Vorreiterrolle einnehmen und einen Teil der Flotte elektrifizieren.

Dabei ist der klare Fokus auf die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs zu legen. Somit sind die Maßnahmen und Projekte ein integrierter Bestandteil der zukünftigen neuen Mobilität und ein Angebot an die Menschen in Emmerthal, sich umwelt- und klimabewusster in ihrer Gemeinde zu bewegen.

8. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit der Gesamtmaßnahme ist die Finanzierbarkeit der einzelnen Maßnahmen nachzuweisen. Die Komplexität der Aufgabe und das geschätzte Kostenvolumen lassen Realisierungschancen nur erwarten, wenn es der Gemeinde Emmerthal gelingt, mit dem Untersuchungsgebiet „Zentrum“ in die Städtebauförderung aufgenommen zu werden. Die Analyse im Rahmen des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) hat dabei ergeben, dass die erforderlichen Maßnahmen der Programmkomponente „Lebendige Zentren“ der Städtebauförderung zuzuordnen sind.

Die in der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht ausgewiesenen Maßnahmen und Kostenansätze sind aus dem Erneuerungskonzept entwickelt und den förderspezifischen Kostengruppen zugeordnet worden.

Die Städtebauförderung ist nach dem Prinzip der Subsidiarität als Basis- und Leitprogramm anzusehen. Flankierende Finanzierungen wie die Wohnungsbaufinanzierung sowie privates Investitionskapital sind zu synchronisieren. Der auf die Städtebauförderung entfallende, durch Einnahmen nicht gedeckte Gesamtbetrag von rd. 11.652 T€, an dem sich die Gemeinde Emmerthal mit einem Drittel zu beteiligen hat (rd. 3.884 T€) ergibt bei einer unterstellten 10-jährigen Durchführungszeit einen jährlichen mittleren Finanzierungsansatz von rd. 388 T€. Dieser Betrag wird von der Gemeinde Emmerthal im Rahmen der mittelfristigen Finanzierung als finanzierbar gesehen.

Der Rat der Gemeinde Emmerthal stimmt in seiner Sitzung am 13.10.2022 über den Billigungsbeschluss über das Ergebnis des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes und die Bereitstellung des kommunalen Eigenanteils ab.

Kosten- und Finanzierungsübersicht

Stand: 18.05.2022

Kommune: Emmerthal
 Programm: Lebendige Zentren < bitte Auswahl treffen

Gesamtmaßnahmenbezeichnung: Zentrum

	Einzelmaßnahme *	Gesamtkosten	anteilige Kosten Städtebauförderung	Maßnahme Klimaschutz oder Anpassung an den Klimawandel *	anteilige Kosten Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel *	Förderprogramm außerhalb der Städtebauförderung	Förderbetrag der anderen Förderung	Umsetzungsstand (je Maßnahme treffen)
A - Ausgaben								
1 - Vorbereitung der Sanierung								
1.1 Bürgerbeteiligung/Öffentlichkeitsarbeit		50.000 €	50.000 €		10.000 €	0	- €	Maßnahme wird noch umgesetzt
1.2 Gutachten, städtebauliche Planung, Kosten der Abwicklung etc.		300.000 €	300.000 €		35.000 €	0	- €	Maßnahme wird noch umgesetzt
1.3 Verfügungsfonds		100.000 €	50.000 €		10.000 €	0	50.000 €	Maßnahme wird noch umgesetzt
1.4 Sanierungsträger / andere Beauftragte		550.000 €	550.000 €		175.000 €	0	- €	Maßnahme wird noch umgesetzt
	Summe	1.000.000 €	950.000 €		230.000 €		50.000 €	Maßnahme wird noch umgesetzt
2 - Ordnungsmaßnahmen								
2.1 Grunderwerb			970.000 €				- €	
	Erforderlichkeit bei Ordnungsmaßnahmen bei Bedarf	100.000 €	100.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt
	Bahnhofgebäude (Am Bahnhof 4), inkl. Nebenkosten (errechnet über den Bodenrichtwert)	85.000 €	85.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt
	Gewerbehalle nördlich des Bahnhofgebäudes (Am Bahnhof 6), inkl. Nebenkosten (errechnet über den Bodenrichtwert)	55.000 €	55.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt
	Gebäude Hauptstraße 50 u. 50A, inkl. Nebenkosten (errechnet über den Bodenrichtwert)	70.000 €	70.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt
	Gebäude Berliner Str. 23, inkl. Nebenkosten (errechnet über den Bodenrichtwert)	120.000 €	120.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt
	Grünflächen neben den Bahnanlagen entlang Fußwegeverbindung Süßstraße/Hauptstraße	540.000 €	540.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt
2.2 Umzug von Bewohner:innen sowie Betrieben		35.000 €	35.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt
2.3 Bodenordnung		100.000 €	100.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt
2.4 Freilegung von Grundstücken			1.045.000 €		135.000 €			
	Rückbau der Gewerbehalle nördlich des Bahnhofgebäudes (Am Bahnhof 6)	150.000 €	150.000 €		50.000 €			Maßnahme wird noch umgesetzt
	Freilegung des Grundstücks nördlich des Bahnhofgebäudes (Am Bahnhof 6)	35.000 €	35.000 €	Bodenentsiegelung; Biodiversität erhöhen; Verdunstungsflächen erhöhen; Erhöhung der Versickerungsfähigkeit; Schaffung, Vernetzung von Grünanlagen/ Freiräumen	15.000 €			Maßnahme wird noch umgesetzt
	Rückbau der Gebäude Hauptstraße 50 u. 50A	45.000 €	45.000 €		15.000 €			Maßnahme wird noch umgesetzt
	Freilegung der Grundstücke der Gebäude Hauptstraße 50 u. 50A	15.000 €	15.000 €		5.000 €			Maßnahme wird noch umgesetzt
	Rückbau der Gebäude Am Bahnhof 1	400.000 €	400.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt
	Freilegung der Grundstücke Am Bahnhof 1	150.000 €	150.000 €					Maßnahme wird noch umgesetzt
	Freilegung der Grundstücke der Haupt- und Realschule, der Grundschule und des Kindergartens in der Neuen Str.	250.000 €	250.000 €		50.000 €			Maßnahme wird noch umgesetzt

2.5 Erschließungsanlagen (Umgestaltung von Straßen, Wegen, Plätzen)			6.607.000 €		1.321.400 €		
	An der Rischmühle	750.000 €	750.000 €	Bodenentsiegelung; Begrünung, Schaffung von schattenspendenden Räumen; klimaresiliente standortgerechte Bepflanzung; Biodiversität erhöhen; Verdunstungsfähigkeit erhöhen; Erhöhung der Versickerungsfähigkeit; Schaffung, Vernetzung von Grünanlagen/ Freiräumen	150.000 €		Maßnahme wird noch umgesetzt
	Am Bahnhof	1.400.000 €	1.400.000 €		280.000 €		Maßnahme wird noch umgesetzt
	Erneuerung des Gärtnerweges auch zur besseren Erreichbarkeit und Erlebbarkheit der Emmer	720.000 €	720.000 €		144.000 €		Maßnahme wird noch umgesetzt
	Nebenanlagen Hauptstraße	285.000 €	285.000 €		57.000 €		Maßnahme wird noch umgesetzt
	Neuordnung Wegeverbindung Sülzstraße / Hauptstraße	57.000 €	57.000 €		11.400 €		Maßnahme wird noch umgesetzt
	Neue Straße / Anteil Sülzstraße	1.170.000 €	1.170.000 €		234.000 €		Maßnahme wird noch umgesetzt
	Nebenanlagen Sülzstraße	185.000 €	185.000 €		37.000 €		Maßnahme wird noch umgesetzt
	Südliche Jahnstraße	260.000 €	260.000 €		52.000 €		Maßnahme wird noch umgesetzt
	Rathausumfeld	750.000 €	750.000 €		150.000 €		Maßnahme wird noch umgesetzt
	Parkplatz süd. Schwimmbad	240.000 €	240.000 €		48.000 €		Maßnahme wird noch umgesetzt
	Freifläche Berliner Str. / Valentinistraße	220.000 €	220.000 €		44.000 €		Maßnahme wird noch umgesetzt
	Drei Querungsmöglichkeiten Hauptstraße	60.000 €	60.000 €		12.000 €		Maßnahme wird noch umgesetzt
	Neuordnung Grünflächen beidseitig der Bahnhöfe	260.000 €	260.000 €		52.000 €		Maßnahme wird noch umgesetzt
	Bahnhofsareal: Verbesserung der Park + Ride Situation und Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum	250.000 €	250.000 €		50.000 €		Maßnahme wird noch umgesetzt
2.6 sonstige Ordnungsmaßnahmen			250.000 €				
	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Nebenanlagen im gesamten Maßnahmengebiet hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Querungs erleichterungen und Zugänglichkeiten (pauschal)	200.000 €	200.000 €				Maßnahme wird noch umgesetzt
	Härteausgleich bei Bewirtschaftungsverlust	50.000 €	50.000 €				Maßnahme wird noch umgesetzt
Summe		9.007.000 €	9.007.000 €		1.456.400 €	- €	Maßnahme wird noch umgesetzt
3 - Baumaßnahmen							
3.1 Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahmen	Sanierung und Modernisierung von Gebäuden mit erheblichen Defiziten (Funktions-, Gestalt- und Substanzmängel), Entwicklung von Nachnutzungskonzepten (Zuschuss vorerst für 30 Gebäude; pauschal)	1.200.000 €	1.200.000 €	Energetische Gebäudesanierung, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Begrünung von Bauwerksflächen	240.000 €		Maßnahme wird noch umgesetzt
3.2 Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	Technische Sanierung und Gestaltung des Jugendtreffs Berliner Straße 21	270.000 €	270.000 €		50.000 €		Maßnahme wird noch umgesetzt
	Sanierung und Umnutzung des Bahnhofgebäudes zu einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung	225.000 €	225.000 €		50.000 €		Maßnahme wird noch umgesetzt
	Sanierung und Umnutzung des Gebäudes Berliner Str. 23 zu einer Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung	175.000 €	175.000 €		50.000 €		
3.3 Verlagerung oder Änderung von Betrieben							
3.4 sonstige Baumaßnahmen							Maßnahme wird noch umgesetzt
	Maßnahmen zur Erhöhung der Barrierefreiheit der Bauanlagen hinsichtlich behinderten- und seniorengerechter Zugänglichkeit (pauschal)	200.000 €	200.000 €				
Summe		2.070.000 €	2.070.000 €		290.000 €	- €	Maßnahme wird noch umgesetzt
Summe der Ausgaben		12.077.000 €	12.027.000 €		1.976.400 €	50.000 €	

B - Einnahmen				
1. Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken			200.000 €	
2. Einnahmen aus der Bewirtschaftung von Grundstücken				
3. Ausgleichsbeträge				
4. Erschließungsbeiträge			175.000 €	
5. sonstige Einnahmen				
Summe der Einnahmen			375.000 €	
C - durch Einnahmen nicht gedeckte Kosten				
			11.652.000 €	
D - Finanzierung				
zu finanzierende Summe			11.652.000 €	
Anteil Bund (1/3 von gesamt)			3.884.000 €	
Anteil Niedersachsen (1/3 von gesamt)			3.884.000 €	
Gesamtsumme Fördermittel (2/3 von gesamt)			7.768.000 €	
kommunaler Anteil (1/3 von gesamt)			3.884.000 €	

Hinweise:

Um die Lesbarkeit zu verbessern empfiehlt es sich, nur die Ausgabe- und Einnahmegruppen aufzuführen, die tatsächlich anfallen.

Abweichungen von der bisherigen Kosten- und Finanzierungsübersicht sind farblich kenntlich zu machen. Neue Maßnahmen sind in einer anderen Farbe ebenfalls kenntlich zu machen.

* Bei Erschließungsmaßnahmen bitte Straßen-/ Platznamen angeben, bei Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen bitte Einrichtungsname und Adresse angeben. Bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen bitte ungefähre Anzahl und Lage im Gebiet angeben (z.B. 10 Modernisierungen in der Poststraße).

* Bei Positionen mit anteiligen Klimakosten ist eine Angabe mit kurzer stichwortartiger Erwähnung erforderlich (z.B. energetische Gebäudesanierung, Bodenentsiegelung, klimafreundliche Mobilität, Nutzung klimaschonender Baustoffe, Schaffung/Erhalt/Erweiterung von Grünflächen und Freiräumen, Vernetzung von Grün- und Freiflächen, Begrünung von Bauwerksflächen, Erhöhung der Biodiversität).

* bezogen auf die anteiligen Kosten Städtebauförderung [Spalte D]

9. Verfahrenswahl

Fehlende Aufenthaltsqualität und mangelhafte Fußläufigkeit, großflächige Gewerbebrachen bzw. Potentialflächen sowie das langwährende Ausbleiben von geeigneten gestalterischen Anpassungsmaßnahmen haben in der Vergangenheit dazu geführt, dass die Funktion des Zentrums von Emmerthal als zukunftsweisender attraktiver Wohn-, Einkaufs-, und Arbeitsstandort zunehmend gefährdet ist.

Die vorliegende Analyse hat den umfassenden Bestand an Missständen aufgezeigt. Für die zukunftsorientierte Ausrichtung des Zentrums von Emmerthal möchte die Gemeinde Emmerthal Fördermittel von Bund und Land akquirieren. Für den Erhalt von Fördermitteln ist die Festlegung eines Fördergebiets als gebietsbezogene Gesamtmaßnahme erforderlich.

Die Entscheidung für die Wahl des Verfahrens ergibt sich aus den Ergebnissen der vorbereitenden Maßnahmen, insbesondere Erhebungen und Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des ISEK und liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Stadt. Im ISEK „Zentrum Emmerthal“ wurden alle notwendigen fachlichen und ökonomischen Grundlagen ermittelt. Auf dieser Grundlage erfolgt durch die Gemeinde die Abwägung, welche städtebaulichen Instrumente und Verfahren Erfolg versprechend sind. Die Gemeinde entscheidet dann, ob die Durchführung der Gesamtmaßnahme in einem Sanierungs- oder in einem Fördergebiet bzw. eine Kombination aus diesen Instrumenten möglich oder sinnvoll ist.

Die zur Verfügung stehenden Verfahrensinstrumente besitzen unterschiedliche Eingriffs- und Wirkungsintensität und sind daher entsprechend den Erfordernissen und Zielsetzungen der Sanierung nach dem Verhältnismäßigkeitsprinzip zu wählen. Die Gemeinde hat bei der Wahl des Verfahrens zunächst die konkrete städtebauliche Situation im Maßnahmengebiet in Betracht zu ziehen. Darüber hinaus sind aber auch die angestrebten Ziele der Erneuerung, voraussichtliche Einzelmaßnahmen und deren Durchführbarkeit sowie die erwarteten Auswirkungen auf die Entwicklung der Bodenpreise zu berücksichtigen.

Ausgehend von den Problemstellungen in Emmerthal ist unter den möglichen Instrumenten zunächst dasjenige zu wählen, das einen angemessenen Eingriff erlaubt. Die Festlegung eines Fördergebietes durch Beschluss ist sinnvoll, wenn die darauf bezogenen Maßnahmen auf dem Konsensualprinzip beruhen. Ist dies nicht ausreichend, um die im ISEK festgelegten Ziele zu erreichen, ist die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes zu wählen.

Zur Anpassung und zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in dem von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Zentrums Emmerthals reichen die rechtlichen Rahmenbedingungen im Rahmen eines Fördergebietes zum jetzigen Zeitpunkt aus.

Aus diesem Grund beabsichtigt die Gemeinde Emmerthal, ein Fördergebiet auszuweisen.

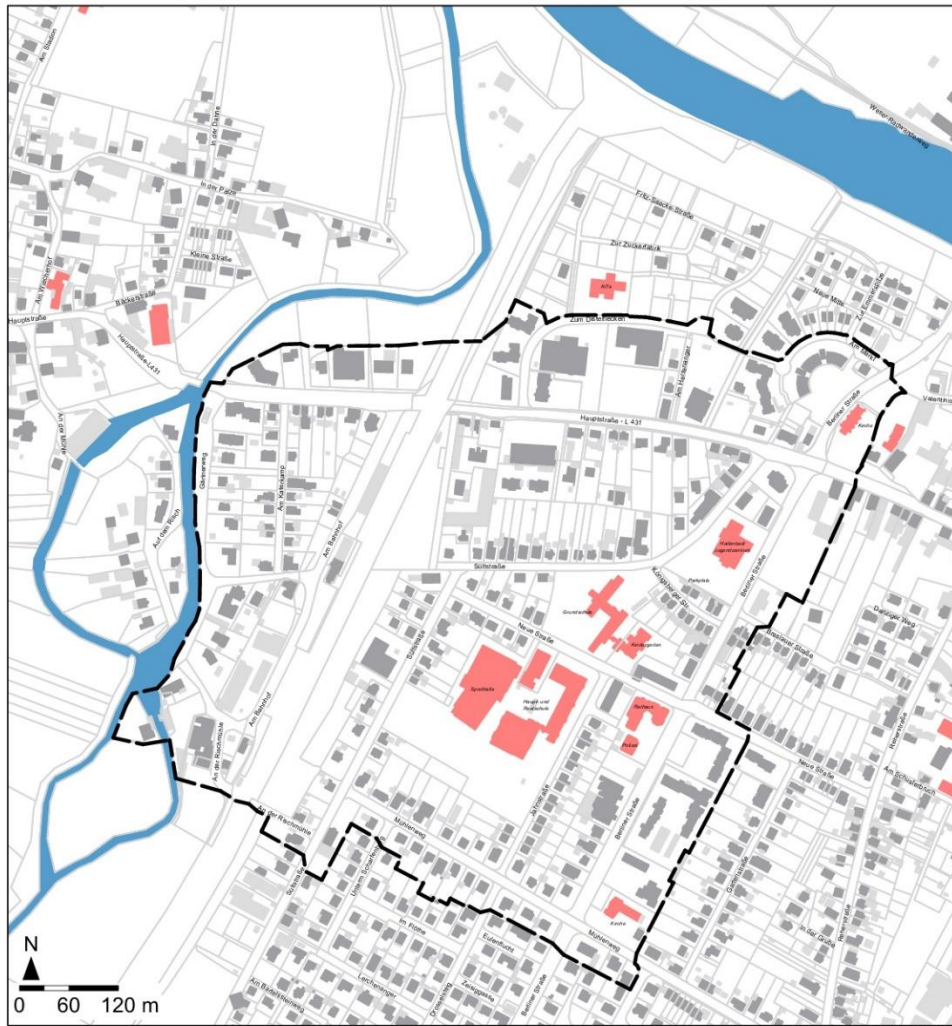
10. Vorschlag zur Abgrenzung eines Fördergebietes

Für eine Sanierungsmaßnahme ist eine Übersicht über den räumlichen Bezugsrahmen gemäß § 141 BauGB aufzustellen. Dieser gilt dabei sowohl für den Nachweis der städtebaulichen Missstände als auch für die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Missstandsbehebung. Maßgebend sind die in dem vorliegenden Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept festgelegten Ziele und Maßnahmen gem. § 136 Abs. 3 BauGB. Dabei ist das Fördergebiet so zu begrenzen, dass sich die Gesamtmaßnahme zügig und zweckmäßig durchführen lässt.

Die vorstehenden Ausführungen haben verdeutlicht, dass im gesamten Bereich des Untersuchungsgebietes erhebliche städtebauliche Missstände auszuweisen sind.

Vor diesem Hintergrund wird ein Fördergebiet wie in der folgenden Abbildung dargestellt abgegrenzt. Der Gebietsvorschlag umfasst eine Größe von ca. 48,7 ha. Auf dieser Grundlage wird ein kompaktes Maßnahmenpaket für das Zentrum Emmerthals zusammengestellt, welches in einem überschaubaren Zeitrahmen von 10 Jahren zur Umsetzung geführt werden kann.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept "Zentrum" - Gemeinde Emmerthal
Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebiets



Stand: 29.04.2022

 Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebiets (ca. 48,7 ha)

Kartengrundlage:
 Auszug aus dem Geobasisdaten des Katasteramtes

DSK | STADT ENTWICKLUNG
 DSK Deutsche Stadt- und
 Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG
 Am Talweg 101, 12107 Berlin
 Tel. 030 21 09 70 80-20
 berlin@dsk-ges.de

Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes (vgl. vergrößerte Karte im Anhang) (Quelle: Kartengrundlage Gemeinde Emmerthal, eigene Darstellung)

11. Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung

11.1. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Gemeinde Emmerthal zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ für das Untersuchungsgebiet „Zentrum“ wurden in der Zeit vom 11.05.2022 bis zum 13.06.2022 22 öffentliche Aufgabenträger per Informations- und Fragebogen beteiligt. Von diesen haben bis zum 22.06.2022 9 öffentliche Aufgabenträger zurückgeschrieben und 9 Anmerkungen bzw. Anregungen zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ vorgelegt.

Aus den eingegangenen Stellungnahmen lässt sich die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitwirkung entnehmen. Von einigen Behörden und Aufgabenträgern wird darum gebeten, weiterhin in die beabsichtigten Maßnahmen eingebunden zu werden. Dieses wird im Zuge der weiteren Planungen berücksichtigt werden. Besondere Problemstellungen, die eine Umsetzung der Sanierungsziele gefährden würden, wurden nicht mitgeteilt. Eine tabellarische Darstellung der Stellungnahmen befindet sich im Anhang.

11.2. Bürger:innen- und Akteursbeteiligung

Im Zuge der Erarbeitung des ISEK „Zentrum“ fand am 11. August 2022 eine eigens durchgeführten Bürgerinformationsveranstaltung statt, in der über die Ergebnisse der Untersuchungen, über sanierungsrechtliche Rahmenbedingungen sowie über den zeitlichen Ablauf informiert wurde.

Die Chancen einer im Rahmen der Städtebauförderung unterstützten Sanierung des Zentrums von Emmerthal wurden bereits vor dem offiziellen Beginn der Arbeiten zu dem ISEK in mehreren Sitzungen der politischen Gremien behandelt. Hierbei wurde deutlich, welche Möglichkeiten die Aufnahme in ein Städtebauförderungsprogramm für die Gemeinde Emmerthal insgesamt bieten könnte.

In der breit angekündigten öffentlichen Bürger:innenversammlung am 11. August 2022 in der Kleinen Kultur(n)halle in Emmerthal wurden die erarbeiteten Analysen für das ISEK sowie die Entwürfe des Missstands- sowie des Erneuerungskonzeptes vorgestellt. Im Rahmen dieser Veranstaltung wurden zudem grundlegende Informationen zu den formalen Regelungen eines Sanierungsverfahrens erläutert. Nach dem Vortrag wurden die Fragen der Teilnehmenden ausführlich diskutiert und Anregungen und Hinweise gesammelt.

Aus der Diskussion war zu erkennen, dass die anwesenden Bürger:innen die Bestrebungen der Gemeinde um eine Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm grundsätzlich befürworten und das Konzept zur Erneuerung des Untersuchungsgebietes im Grundsatz für notwendig ansehen und positiv bewerten.

Hieraus gingen folgende Anregungen für die Konzepterstellung hervor:

- In weiteren Verhandlungsgesprächen mit der Deutschen Bahn ist das Thema Bahngleisquerung in Verlängerung der Neuen Straße vertiefend aufzunehmen
- Die Gebäude(teile) Hauptr. 69 (Mykonos-Grill) und Markt 21 (Atmosfera) sind im Nutzungskonzept als Gastronomie aufzunehmen
- Die Gebäude des ehemaligen AGRAVIS-Geländes sind als Gebäude mit mittleren bis hohen Missständen zu bezeichnen

Auch im Anschluss an die Veranstaltung hatten die Teilnehmenden sowie alle anderen Bürger:innen die Möglichkeit, sich über die online zur Verfügung gestellte Präsentation zu den Ergebnissen des ISEK zu informieren. Ergänzende Hinweise zu den planerischen Einschätzungen konnten mitgeteilt werden. Weitere Eingänge wurden nicht übermittelt.

12. Umsetzung des Verfahrens und Ausblick

Die vorliegende Analyse hat städtebauliche Missstände gem. § 136 Abs. 2 BauGB für das Gebiet „Zentrum“ der Gemeinde Emmerthal nachgewiesen. Eine Behebung bzw. Verminderung der städtebaulichen Missstände unter dem Gesichtspunkt der zügigen Durchführbarkeit ist für die Gemeinde Emmerthal aufgrund der zu erwartenden finanziellen Belastungen nur unter Zuhilfenahme von Städtebauförderungsmitteln möglich.

Die Themenschwerpunkte des Erneuerungskonzeptes – Aufwertung und behutsame Weiterentwicklung des Zentrums, Entschärfung von (verkehrlichen) Nutzungskonflikten, Schaffung von Aufenthaltsqualitäten und Verbindungen – legen eine Beantragung von Mitteln aus dem Programm „Lebendige Zentren“ nahe.

Es ist zu erwarten, dass die positiven Impulse infolge der Realisierung öffentlicher Maßnahmen gemäß Erneuerungskonzept geeignet sind, um Investitionsanreize für private Investor:innen auszulösen und den privaten Eigentümer:innen den Sanierungsauftritt im Zentrum Emmerthals zu signalisieren. Die privaten und die wesentlichen ökonomischen bzw. sozialen Akteure im Gebiet sind im Rahmen einer fortlaufenden Öffentlichkeitsarbeit zielgerichtet in das Sanierungsverfahren einzubinden.

Anhang

Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Auswertung der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 139 BauGB im Rahmen der Erarbeitung des ISEK (Stand: 22.06.2022).

Die Beteiligung wurde mit Schreiben vom 11.05.2022 eingeleitet, der Fristablauf für die Stellungnahme war der 13.06.2022.

Beteiligte Behörde / Institution	Stellungnahme vom	Stellungnahmen
Amt für regionale Landesentwicklung Leine-Weser		keine Rückmeldung
Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND), Landesverband Nds. e.V.		keine Rückmeldung
Deutsche Bahn Netz AG, Regionalbereich Nord	01.06.2022	Durch die Gemeinde Emmerthal verläuft die o.g. DB-Strecke. Da in diesem Verfahrensschritt noch keine Detailplanungen vorliegen, kann seitens der DB AG keine detaillierte interne Abfrage der Fachdienste durchgeführt werden. Grundsätzlich sind für weitere Entwicklungsplanungen nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise der DB AG zu beachten: Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der planfestgestellten und gewidmeten o.g. Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und –anlagen, ist stets zu gewährleisten. Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben. Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.). Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektro-

		magnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Es sind die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen einzuhalten. Für Abweichungen der LBO sehen wir keine Veranlassung. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Wir gehen davon aus, dass planfestgestelltes DB-Gelände nicht überplant wird. Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen Wir bitten darum, die DB AG am weiteren Verfahren und direkten Bauverfahren an den Grundstücksgrenzen der DB zu beteiligen.
Deutsches Rotes Kreuz, Kreisverband Weserbergland e.V., Kindertagesstätte Emmerthal		keine Rückmeldung
Deutsche Telekom AG, T-Com, Techn. Infrastrukturniederlassung Nordwest		keine Rückmeldung

Eisenbahn-Bundesamt		keine Rückmeldung
Handwerkskammer Hannover	17.05.2022	Die Bemühungen, das Emmerthaler Zentrum zu sanieren und weiter zu entwickeln stimme ich voll und ganz zu. Als Mittelzentrum der Gemeinde besteht die Möglichkeit, ruhiges Wohnen, Bildung aber auch die Nahversorgung und den Verkehrsfluss zu optimieren. Die örtlichen Gegebenheiten sind für all diese Wünsche hervorragend geeignet. Der Neu-, bzw. Umbau der Schule und die Sanierung der Berliner Straße sind ein erster Schritt.
Industrie- und Handelskammer Hannover-Hildesheim	23.05.2022	Im Untersuchungsgebiet sind eine Vielzahl von Unternehmen ansässig. Die Belange dieser Unternehmen - z. B. hinsichtlich Entwicklungsmöglichkeiten, Erreichbarkeit, Standortsicherung etc. - sind im Rahmen der Erarbeitung des ISEK zu beachten, damit es nicht zu Standortgefährdungen kommt. Insofern empfehlen wir, die Unternehmen frühzeitig in den Planungsprozess einzubinden.
Kabel Deutschland GmbH, Region Niedersachsen/Bremen	10.06.2022	Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht. 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.
Kirchenkreisamt Hameln		keine Rückmeldung

Landkreis Hameln-Pyrmont, Bauaufsichtsamt	14.06.2022	Im Untersuchungsgebiet befindet sich die Haupt- und Realschule und die Kreissporthalle. Aktuell wird der Neubau des Schulzentrums und die Sanierung der Kreissporthalle geplant. Gemeinsam mit der Gemeinde Emmerthal plant der Landkreis im Zentrum des Untersuchungsgebietes ein Schulzentrum aus Grundschule und Haupt-/Realschule, welches gemeinsam mit der Sporthallenanlage das Untersuchungsgebiet deutlich aufwerten und somit der Attraktivität der Gemeinde erheblich beitragen wird. Allgemeine Hinweise des Umweltamtes des Landkreises Hameln-Pyrmont zum geplanten Sanierungsbereich: Der nordwestliche Planbereich zwischen Emmer und Bahnlinie liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Emmer. Die einschränkenden Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sind zu beachten sind. Die im gesamten Planbereich „Zentrum“ vorhandenen und im Kataster des Landkreises Hameln-Pyrmont erfassten Altstandorte und altstandortverdächtigen Flächen sind bei konkreten Planverfahren bei der unteren Bodenschutzbehörde zu erfragen und zu berücksichtigen. Auch sind die Vorgaben und gesetzlichen Bestimmungen des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Ich möchte noch abschließend auf die besondere Bedeutung des Bahnhofpunktes in Emmerthal und die geplanten Umbaumaßnahmen verwiesen. In diesem Zusammenhang ist auch die Anbindung und Verknüpfung des straßengebundenen ÖPNV an den Bahnhofpunkt zu erwähnen. Eine Beteiligung der Verkehrsgesellschaft Hameln-Pyrmont mbH im weiteren Planungsverlauf könnte je nach Maßnahme daher sinnvoll sein. Um weitere Beteiligung wird gebeten.
Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Regionaldirektion Hameln-Hannover		keine Rückmeldung
Landvolk Niedersachsen, Kreisverband Hameln-Pyrmont e.V.		keine Rückmeldung

Landwirtschaftskammer Niedersachsen, Bezirksstelle Hannover-FG 2	03.06.2022	Nach unserer Kenntnis befinden sich keine landwirtschaftlichen Flächen im Untersuchungsgebiet, landwirtschaftliche Vorhaben im Untersuchungsgebiet sind uns nicht bekannt. Landwirtschaftlicher Verkehr (Schlepper mit Anhänger, Erntemaschinen) muss auf den Haupteerschließungsstraßen weiterhin ohne Behinderungen (z.B. verkehrsberuhigende Maßnahmen) möglich sein.
Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie	10.06.2022	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.
Naturschutzbund Deutschland e. V. (NABU)		keine Rückmeldung
Nds. Landesbetrieb für Wasserwirtschaft und Küsten- und Naturschutz	03.06.2022	Vielen Dank für die Beteiligung des Niedersächsischen Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz (NLWKN)- Betriebsstelle Hannover-Hildesheim - als Träger öffentlicher Belange (TÖB) im o. g. Verfahren. Der NLWKN prüft als TÖB folgende Belange: • landeseigene Anlagen, • gewässerkundliche Messstellen und Messeinrichtungen, • Flächen im Eigentum des Landes Niedersachsen (Wasserwirtschaft und Naturschutz) Die zu prüfenden Belange des NLWKN - Bst Hannover-Hildesheim - in der Funktion als TÖB sind in dem o. g. Verfahren nicht berührt. Dennoch werden zu Frage 2: Was sollte im Untersuchungsgebiet berücksichtigt werden? folgende Hinweise seitens der Wasserwirtschaft und des Regionalen Naturschutzes abgegeben: Wasserwirtschaft; In der Planungsfläche des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) der Gemeinde Emmerthal befinden sich folgende Gebiete, deren Ausdehnung und Verordnung o. ä. in den weiteren Planungen berücksichtigt werden sollen: 1. Heilquellenschutzgebiet „Bad Pyrmont“, Schutzzone B 2. Überschwemmungsgebiet „Emmer“, Verordnungsfläche 3. vorläufig zu sicherndes Überschwemmungsgebiet „Weser (LK Hameln-Pyrmont und Stadt Hameln)“ 4. Risikogebiet HQextrem „Emmer“ 5. Risikogebiete HQextrem (selten) „Weser“ und „Emmer“

		Weitere Informationen dazu können Sie dem Umweltkartenserver (Themen „Hydrologie“ und „Hochwasserschutz“) entnehmen: https://www.umweltkarten-niedersachsen.de/Umweltkarten Regionaler Naturschutz: Die Planungsfläche des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) der Gemeinde Emmerthal grenzt in westlicher Ausdehnung an das FFH Gebiet 113 „Emmer“ an und überschneidet dieses stellenweise: Es ist zu berücksichtigen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung durch potentielle Planungen oder Vorhaben auszuschließen oder eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.
Nieders. Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Hameln	01.06.2022	Im Plangebiet befindet sich mit Blick auf die von hieraus zu vertretenden Belange der übergeordneten Straßen im Landkreis Hameln-Pyrmont lediglich die Landesstraße 431 „Hauptstraße“, die in den mitgesandten Unterlagen auch bereits kenntlich ist. Derzeit bestehen dort seitens der Straßenbauverwaltung keinerlei Ausbauabsichten! Bauliche Änderungen im Bereich der Landesstraße bedürfen grundsätzlich der Planfeststellung nach § 38 (3) des Niedersächsischen Straßengesetzes (NStrG) und müssen der regionalen Verbindungsfunktion der Straße für den motorisierten Kraftfahrzeugverkehr entsprechend gerecht werden! Eine einvernehmliche Abstimmung mit meinem Haus als Straßenbaulastträger für die Landesstraße ist im Planungsfall erforderlich! Auf die vor einigen Jahren geführten und ergebnislos gebliebenen Gespräche zwischen der Gemeinde Emmerthal und meinem Haus, die eine Verlegung der L 431 im Bereich der Hauptstraße und Pyrmonter Straße auf den Straßenzug der „Berliner Straße“ zwischen dem Knotenpunkt „L 431/Hauptstraße/Berliner Straße“ und der Bundesstraße 83 zum Thema hatten, weise ich ebenfalls hin. In Rede standen seinerzeit die Abstufung der heutigen L 431 zwischen dem Knotenpunkt „L 431/Hauptstraße/Berliner Straße“ bis zum Anschluss der L 431 an die Bundesstraße 83 und die Umstufung der Gemeindestraße „Berliner Straße“ zur Landesstraße.
Niedersächsische Landesforsten		keine Rückmeldung

Realverband Börry, Forstamt Oldendorf		keine Rückmeldung
Staatl. Gewerbeaufsichtsamt Hildesheim		keine Rückmeldung
Westfalen Weser Netz AG		keine Rückmeldung

Kartendarstellung im DIN A 3-Format

Folgende Kartendarstellungen aus dem vorliegenden Untersuchungsbericht finden sich nachfolgend in Originalgröße zwecks besserer Darstellung:

- Abgrenzung Untersuchungsgebiet
- Verkehrliche Erschließung im Untersuchungsgebiet
- Gebäudenutzungen in den Erdgeschossen
- Gebäudezustand
- Missstandsanalyse
- Erneuerungskonzept
- Vorschlag zur Abgrenzung des Fördergebietes