

# STADT SEESEN

**Städtebauliche Sanierung Zentrum**

**2. Fortschreibung des Rahmenplans**

# Inhalt

1.0	Einleitung.....	Seite 3
2.0	Stand der Durchführung der Sanierungsmaßnahme.....	Seite 3
3.0	Anlass für die Fortschreibung des Rahmenplans.....	Seite 4
4.0	Fortschreibung des Rahmenplans.....	Seite 4
4.1	Maßnahmen des Klimaschutzes und/oder zur Anpassung an den Klimawandel.....	Seite 4
4.1.1	Energetische Gebäudesanierung.....	Seite 5
4.1.2	Klimafreundliche Mobilität.....	Seite 5
4.1.3	Nutzung klimaschonender Baustoffe.....	Seite 6
4.1.4	Bodenentsiegelung.....	Seite 6
4.1.5	Schaffung und Erhaltung von Grünanlagen und Freiräumen.....	Seite 6
4.1.6	Vernetzung von Grün- und Freiflächen.....	Seite 7
4.1.7	Begrünung von Bauwerksflächen.....	Seite 7
4.1.8	Erhöhung der Biodiversität.....	Seite 7
5.0	Kosten- und Finanzierungsübersicht.....	Seite 7

---

## Bearbeitung:

Stadt Seesen  
Bauverwaltungsabteilung  
Marktstraße 1  
38723 Seesen

## Stand:

Endfassung (Ratsbeschluss 24.06.2020)

## 1.0 Einleitung

Die Stadt Seesen ist 2011 mit dem innerstädtischen Sanierungsgebiet „Seesen – Stadtzentrum“ vom Land Niedersachsen in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen worden. Grundlage für die Aufnahme der Stadt Seesen in das Städtebauförderungsprogramm war eine Vorbereitende Untersuchung gemäß § 141 des Baugesetzbuches (BauGB). Im Rahmen dieser Untersuchung wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der städtebaulichen Situation im Innenstadtbereich vorgenommen, um die Notwendigkeit einer Sanierungsmaßnahme beurteilen zu können und einen Überblick über die vorrangigen Sanierungsziele zu gewinnen.

Aufbauend auf der vorbereitenden Untersuchung und dem vom Rat der Stadt Seesen beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept erfolgt die Darstellung der konkreten Planungs- und Sanierungsziele durch einen städtebaulichen Rahmenplan. Mit dem Rahmenplan soll sichergestellt werden, dass konkrete Einzelplanungen so erfolgen, dass sie sich in das Gesamtkonzept der städtebaulichen Entwicklung einfügen. Ein wesentlicher Bestandteil der Rahmenplanung ist das Maßnahmenkonzept. Der Rat der Stadt Seesen hat den Rahmenplan am 21.11.2012 beschlossen.

Am 16.03.2016 hat der Rat der Stadt Seesen die 1. Fortschreibung des Rahmenplans beschlossen. Wesentlicher Inhalt der Fortschreibung war die Neuaufnahme des Jacobson-Hauses (Gebäudesanierung und Entwicklung als sozio-kulturelles Zentrum) in das Maßnahmenkonzept. Aufgrund der vorangeschrittenen Umsetzung der im Rahmenplan formulierten Ziele der Sanierung und den gesammelten Erfahrungen aus dem Sanierungsprozess wurden außerdem die Prioritäten hinsichtlich der Erschließungsmaßnahmen sowie der für private Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen vorgesehenen Mittel neu geordnet.

Mit der vorliegenden 2. Fortschreibung erfolgt eine Anpassung des Rahmenplans an die mit Beginn des Programmjahres 2020 aktualisierten Förderstrukturen und die daraus resultierenden Zielsetzungen.

## 2.0 Stand der Durchführung der Sanierungsmaßnahme

Auf Grundlage der Zielsetzungen des Rahmenplans wurden bisher folgende öffentlichen Maßnahmen zur Neugestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen durchgeführt:

- Neugestaltung der Straße Am Markt (2013)
- Neugestaltung der Poststraße (2014)
- Neugestaltung des nördlichen Abschnitts der Marktstraße (2015)
- Neugestaltung der unteren und mittleren Jacobsonstraße (2016/2017)
- Neugestaltung des östlichen Abschnitts der Bollergasse (2019)

Als weitere Maßnahmen beinhaltet der Rahmenplan die Neugestaltung des Bahnhofsplatzes, sowie die Neugestaltung der oberen Langen Straße, der Rosenstraße, der Bismarckstraße und des südlichen Abschnitts der Marktstraße.

Neben den Maßnahmen im öffentlichen Raum konnten außerdem unter Einsatz von Städtebauförderungsmitteln bisher 11 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an privaten Gebäuden abgeschlossen werden. Für zwei weitere Maßnahmen an privaten Gebäuden

liegen bereits vertragliche Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern vor. Ferner wurden zwei Ordnungsmaßnahmen auf privaten Grundstücken aus Städtebauförderungsmitteln bezuschusst. Hervorzuheben ist hierbei insbesondere die 2012 / 2013 erfolgte Freilegung des Grundstücks Jacobsonstraße 23 – 27 (Abbruch des leerstehenden ehemaligen Kaufhauses Meinecke); das Grundstück wurde 2013 / 2014 wieder mit einem neuen Geschäfts- und Bürogebäude bebaut.

### **3.0 Anlass für die Fortschreibung des Rahmenplans**

Mit dem Programmjahr 2020 erfolgt eine Neustrukturierung der Städtebauförderung. Auf Grundlage der Verwaltungsvereinbarung zwischen dem Bund und den Bundesländern wird die Städtebauförderung ab dem Programmjahr 2020 auf die folgenden drei neuen Programme konzentriert:

- Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne
- Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten

Die bisherigen Förderprogramme (Soziale Stadt, Stadtumbau, Aktive Stadt- und Ortsteilzentren, Städtebaulicher Denkmalschutz, Kleinere Städte und Gemeinden, Zukunft Stadtgrün) laufen gleichzeitig aus.

Sofern für laufende Gesamtmaßnahmen im Programmjahr 2020 oder später noch ein Fördermittelbedarf besteht, werden die bisherigen Gesamtmaßnahmen in die neuen Förderprogramme überführt. Für die Sanierungsmaßnahme „Seesen – Stadtzentrum“ besteht im Programmjahr 2020 und den folgenden Jahren ein weiterer Fördermittelbedarf. Dementsprechend ist vorgesehen, die Sanierungsmaßnahme „Seesen – Stadtzentrum“ aus dem bisherigen Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ in das neue Förderprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“ zu überführen.

Seit der Neustrukturierung der Städtebauförderung ab dem Programmjahr 2020 sind Maßnahmen des Klimaschutzes und/oder zur Anpassung an den Klimawandel, insbesondere durch die Verbesserung der grünen Infrastruktur, Voraussetzung für eine Förderung. Die vorliegende 2. Fortschreibung des Städtebaulichen Rahmenplans für die Sanierungsmaßnahme „Seesen – Stadtzentrum“ dient der Anpassung des Rahmenplans an die neue Förderstruktur und der Konkretisierung der Sanierungsziele hinsichtlich des Klimaschutzes bzw. der Anpassung an den Klimawandel.

## **4.0 Fortschreibung des Rahmenplans**

### **4.1 Maßnahmen des Klimaschutzes und/oder zur Anpassung an den Klimawandel**

Bei der Behebung städtebaulicher Missstände sind neben funktionalen und gestalterischen Aspekten auch die Belange des Klimaschutzes bzw. der Anpassung an den Klimawandel zu berücksichtigen. Bezogen auf das Sanierungsgebiet „Seesen – Stadtzentrum“ ist im Rahmen der Gesamtmaßnahme im Hinblick auf den Klimaschutz bzw. die Anpassung an den Klimawandel die Umsetzung der nachfolgend dargestellten Maßnahmen vorgesehen.

### 4.1.1 Energetische Gebäudesanierung

Als Maßnahmen zur energetischen Gebäudesanierung kommen insbesondere in Betracht:

- Wärmedämmung an Altbauten (Fassaden, Dächer)
- Erneuerung von Fenstern und Türen
- Erneuerung von Heizungsanlagen
- Einsatz erneuerbarer Energien (z.B. durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen).

Soweit Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden durchgeführt werden, werden entsprechende energetische Verbesserungen grundsätzlich in die Planungsüberlegungen einbezogen und im Rahmen der Möglichkeiten umgesetzt.

### 4.1.2 Klimafreundliche Mobilität

Der Stärkung und Förderung einer klimafreundlichen Mobilität kommt im Interesse einer nachhaltigen Minderung der Treibhausgase eine besondere Bedeutung zu. Maßnahmen zur Vermeidung von Verkehr sowie zu einer Verlagerung des Verkehrs auf umweltfreundlichere Transportmittel tragen auch zu Verbesserungen in anderen Handlungsfeldern bei (z.B. Lärmschutz, Luftreinhaltung, Verbesserung der Aufenthalts- und Wohnqualität).

Die Aufenthaltsqualität für Fußgänger im zentralen Innenstadtbereich soll weiter gestärkt werden. Hierzu werden bei der Neugestaltung von Straßen die Fahrbahnen zugunsten von Fußgängerbereichen auf das verkehrstechnisch erforderliche Maß reduziert. Durch die Schaffung von Platzsituationen (z.B. vor dem Rathaus und in der Straße Am Markt) werden zusätzliche Freiräume für Fußgänger geschaffen.

Eine weitere Verbesserung der Fahrradinfrastruktur wird angestrebt. Während in den verkehrsberuhigten Bereichen mit Mischungsprinzip keine Radwege gesondert ausgewiesen werden müssen, soll insbesondere das Radwegsystem beidseitig der B 242 (Bismarckstraße) durch separate Radwege oder in die Fahrbahn integrierte Schutzstreifen erweitert werden. Ausreichende Fahrradständer im öffentlichen Straßenraum sowie Lademöglichkeiten für E-Bikes können dazu beitragen, die Attraktivität des zentralen Innenstadtbereiches als Ziel für Radfahrer zu erhöhen. Im Interesse einer weiteren Vernetzung klimafreundlicher Transportmittel ist der Ausbau des Angebotes „Bike & Ride“ am Bahnhofplatz vorgesehen (z.B. durch die Installation abschließbarer Fahrradunterstellmöglichkeiten).

Eine unmittelbare Anbindung des Hauptgeschäftsbereiches an die innerstädtische Busverbindung („Lila Linie“) soll auch künftig gewährleistet werden. Haltestellen sollen benutzerfreundlich ausgestaltet werden (Barrierefreiheit, Fahrgastunterstände, Fahrgastinformationssysteme); dies gilt insbesondere für die zentrale Bushaltestelle am Bahnhofplatz, die im Zuge der geplanten Umgestaltung neu geordnet werden soll.

Im Rahmen der bereits abgeschlossenen Neugestaltung der Straße Am Markt (2013) wurden dort Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge installiert. Weitere Lademöglichkeiten innerhalb des Sanierungsgebietes befinden sich am Bahnhofplatz. Ein weiterer Ausbau der Ladeinfrastruktur ist im Interesse der Förderung der Elektromobilität anzustreben.

### 4.1.3 Nutzung klimaschonender Baustoffe

Im Zuge der Neugestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen werden die Beleuchtungseinrichtungen mit zeitgemäßen, energiesparenden Leuchtmitteln (LED) ausgestattet, die energetisch und technisch den auch künftig an die Straßenbeleuchtung zu stellenden Anforderungen entsprechen.

Bei der Sanierung von Gebäuden wird die Verwendung natürlicher und damit ressourcenschonenden Fassadenmaterialien (Stein, Holz, Putz) angestrebt. Imitierende und nicht nachhaltige Baustoffe und Materialien (z.B. Fassadenverkleidungen aus Kunststoff) sollen ausgeschlossen werden.

### 4.1.4 Bodenentsiegelung

Das Sanierungsgebiet ist überwiegend durch geschlossene Blockstrukturen geprägt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche weisen meist einen hohen Versiegelungsgrad auf und sind historisch bedingt häufig mit einer Vielzahl von Nebengebäuden verdichtet. Die Blockinnenbereiche bzw. hinteren Grundstücksbereiche sollten daher entkernt und hinsichtlich ihrer ökologischen Qualität als grüne Freiräume aufgewertet werden.

Bei der Neugestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen sollten Bodenversiegelungen auf das unter Berücksichtigung der an den Straßenraum gestellten funktionalen Nutzungsansprüche notwendige Maß begrenzt werden. Bei der Neuanlage von Pflanzbeeten sollte im Interesse einer Reduzierung der Versiegelung eine großzügigere Dimensionierung angestrebt werden, sofern die Platzverhältnisse dieses erlauben (wie beispielsweise bei der Neugestaltung der Straße Am Markt bereits umgesetzt).

### 4.1.5 Schaffung und Erhaltung von Grünanlagen und Freiräumen

Trotz der geschlossenen Blockstruktur ist das Stadtzentrum mit Baumalleen, Sträuchern/Hecken und begrüntem Platzsituationen sowie der Parkanlage am Amtsgericht bereits gut durchgrünt. Die im Ansatz bereits positive Durchgrünung des öffentlichen Raums soll im Wesentlichen fortgeführt und durch gezielte Pflanzmaßnahmen ergänzt werden. Hierzu zählen die Ausbildung von Baumtoren, die Komplettierung zu Alleen, die Schaffung von „grünen Zimmern“ mit Hecken oder Pergolen, sowie die Unterpflanzung mit saisonalem Blumenschmuck oder die gezielte Berankung von Fassaden und Mauern.

Bei Pflanzmaßnahmen ist möglichst auf standortheimische Baum- und Straucharten zurückzugreifen. Im Interesse der Anpassung an den Klimawandel ist bei Neuanpflanzungen im Einzelfall zu prüfen, ob Arten eingesetzt werden können, welche eine höhere Resistenz gegenüber klimatischen Veränderungen aufweisen. Bei der Pflanzung von saisonalem Blumenschmuck sollten im Interesse der Förderung der Insektenvielfalt bevorzugt solche Gewächse ausgewählt werden, die Lebensraum und Nahrungsangebot für Insekten bieten.

Zur Schaffung neuer Freiräume kann insbesondere die in Kapitel 4.1.4 (Bodenentsiegelung) formulierte Zielsetzung der Entkernung von Blockinnenbereichen beitragen.

### **4.1.6 Vernetzung von Grün- und Freiflächen**

Im nordwestlichen Teil des Sanierungsgebietes befindet sich die öffentliche Parkanlage am Amtsgericht. Unmittelbar nördlich und westlich daran angrenzend befinden sich die außerhalb des Sanierungsgebietes gelegenen Parkanlagen am Städtischen Museum und an den ehemaligen historischen Wallanlagen. Trotz der am nördlichen Rand des Sanierungsgebietes die Stadt querenden Bundesstraße B 248 sind die nördlich und südlich der B 248 gelegenen Grün- und Freiflächen als eine großräumige Einheit zu betrachten. Dieser Gesamtbereich stellt die „grüne Lunge“ des Stadtzentrums dar. Diese Grünanlagen und Freiräume gilt es in ihrer Funktion zu erhalten und in ihrer Qualität nachhaltig zu stärken.

### **4.1.7 Begrünung von Bauwerksflächen**

Aufgrund der vorhandenen Bau- und Nutzungsstrukturen sind die Möglichkeiten der Begrünung von Bauwerksflächen insbesondere in den durch gewerbliche Nutzungen (Ladengeschäfte) geprägten Teilen des öffentlichen Raums eingeschränkt. Eine gezielte Berankung von Fassaden und Mauern ist dennoch punktuell möglich. Potenzial hinsichtlich der Begrünung von Bauwerksflächen besteht insbesondere in (ggf. entkernten) Blockinnenbereichen.

### **4.1.8 Erhöhung der Biodiversität**

Die Stärkung vorhandener Grünbereiche trägt zu einer Erhöhung der Biodiversität bei. Im öffentlichen Straßenraum kann dieses vor allem durch eine gezielte und standortgerechte Ergänzung des Baumbestandes erreicht werden. Ergänzend bietet sich zur Erhöhung der Insektenvielfalt eine artenreiche (ggf. saisonale) Unterpflanzung der Baumstandorte an.

## **5.0 Kosten- und Finanzierungsübersicht**

Grundlage für die weitere Umsetzung des Sanierungskonzepts ist die nachfolgende Kosten- und Finanzierungsübersicht, die der Rat der Stadt Seesen am 19.06.2019 beschlossen hat. Das Amt für regionale Landesentwicklung hat mit Schreiben vom 22.10.2019 erklärt, dass diese Gesamtkosten- und Finanzierungsübersicht im weiteren Verfahren für die Förderung als maßgebend anerkannt wird. Mit der vorliegenden Fortschreibung des Rahmenplans werden keine neuen Maßnahmen in die Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgenommen.

Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel sind jeweils Bestandteil der jeweiligen Einzelmaßnahmen (z.B. Baumpflanzungen oder eine Erneuerung der Beleuchtungsanlagen im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen, Wärmedämmung bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an Gebäuden). Teilweise konnten bei abgeschlossenen Einzelmaßnahmen entsprechende Komponenten bereits umgesetzt werden. Die Kostenanteile für die klimaschützenden Komponenten sind in den Gesamtkosten der jeweiligen Einzelmaßnahmen enthalten und können nicht näher beziffert werden. Maßnahmen, die ausschließlich dem Klimaschutz bzw. zur Anpassung an den Klimawandel dienen, sind im Maßnahmenkonzept aktuell nicht vorgesehen. In der Kosten- und Finanzierungsübersicht wird daher zurzeit davon abgesehen, Kosten bzw. Kostenanteile für Maßnahmen des Klimaschutzes bzw. zur Anpassung an den Klimawandel gesondert auszuweisen.

<b>Kosten</b>				
<b>Maßnahme</b>		<b>Priorität</b>		
		<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Weitere Vorbereitung</b>			
1.1	Städtebauliche Planung / Rahmenplanung	100.000 €		
1.2	Bürgerbeteiligung / Öffentlichkeitsarbeit	30.000 €		
<b>2.</b>	<b>Ordnungsmaßnahmen</b>			
2.1	Erwerb von Grundstücken / Bodenordnung	24.000 €		
2.2	Freilegung von Grundstücken	300.000 €		
2.3	Altlastenbeseitigung Straßenraum	160.000 €		
2.4	Erschließung			
2.4.1	Umgestaltung Platzraum Am Markt	422.000 €		
2.4.2	Attraktivierung der Marktstraße	620.000 €		
2.4.3	Neugestaltung verlängerte Marktstraße		196.000 €	
2.4.4	Attraktivierung Haupteinkaufsbereich untere und mittlere Jacobsonstraße	1.328.400 €		
2.4.5	inkl. Jacobsonplatz			
2.4.6	Umgestaltung B 242 - Bismarckstraße		273.000 €	
2.4.7	Umgestaltung Rosenstraße			458.000 €
2.4.8	Umgestaltung Lange Straße Ost		640.000 €	
2.4.9	inkl. Schaffung einer Platzsituation am Kreuzungspunkt Lange Straße / Poststraße / Opferstraße			
2.4.10	Aufwertung Poststraße	497.600 €		
2.4.11	Umgestaltung Bollergasse Ost		192.000 €	
2.4.12	Umgestaltung Bahnhofsvorplatz			1.040.000 €
<b>3.</b>	<b>Baumaßnahmen</b>			
3.1.	Modernisierung und Instandsetzung	100.000 €	150.000 €	
3.2	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung Jacobson-Haus, Innere Umgestaltung	1.700.000 €		
3.3	Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung Jacobson-Haus, Sanierung Außenhülle	625.000 €		
<b>4.</b>	<b>Sanierungsträger und sonstige Beauftragte</b>	300.000 €		
	Summen nach Prioritäten:	6.207.000	1.451.000 €	1.498.000 €
	<b>Gesamtsumme der Kosten:</b>		<b>9.156.000 €</b>	

<b>Finanzierung</b>		
1.	Sanierungsbedingte Einnahmen	250.000 €
2.	Eigenmittel der Stadt	2.969.000 €
3.	Städtebauförderungsmittel des Landes	5.937.000 €
	<b>Gesamtsumme der Einnahmen:</b>	<b>9.156.000 €</b>