

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und Vorbereitende Untersuchungen (VU) Swindonstraße

Stadt Salzgitter

März 2024

Inhalt

A EINLEITUNG 4

B STÄDTEBAULICHE UNTERSUCHUNG.....7

B | 1 Rahmenbedingungen und Planungskontext des Untersuchungsgebiets 7

B | 1.1 Planungsrecht und übergeordnete Fachplanungen..... 7

B | 1.1.1 Landesraumordnungsprogramm..... 7

B | 1.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm 7

B | 1.1.3 Flächennutzungsplanung..... 8

B | 1.1.4 Bauleitpläne..... 10

B | 1.1.5 Stadtentwicklungskonzept..... 11

B | 1.1.6 Hochwasserschutz und Starkregen 11

B | 1.1.7 Klimaschutzkonzept..... 12

B | 1.1.8 Städtebaufördergebiete in Salzgitter..... 14

B | 1.2 Räumliche Annäherung an das Untersuchungsgebiet..... 15

B | 1.2.1 Lage und städtebauliche Funktion des Gebietes 15

B | 1.2.2 Stadthistorische Bezüge 16

B | 1.2.3 Gebietscharakter und räumliche Bezüge 17

B | 1.3 Demografische und soziale Strukturen 17

B | 1.3.1 Bevölkerungsentwicklung 18

B | 1.3.2 Nationalitäten 18

B | 1.3.3 Altersstruktur..... 19

B | 1.3.4 Arbeitslosigkeit und Sozialhilfebezug..... 21

B | 1.3.5 Wahlbeteiligung 22

B | 2 Bestandsanalyse 23

B | 2.1 Wohnen und Wohnumfeld..... 23

B | 2.1.1 Stadtbild..... 23

B | 2.1.2 Baualter..... 24

B | 2.1.3 Wohneinheiten und Belegung..... 25

B | 2.1.4 Bodenrichtwert..... 25

B | 2.1.5 Gebäudezustand..... 25

B | 2.1.6 Wohnumfeld..... 26

B | 2.2 Bildung und soziale Infrastruktur 27

B | 2.2.1 Kindertagesstätten und Schulen 27

B | 2.2.2 Soziale Einrichtungen..... 28

B | 2.2.3 Weitere öffentliche Einrichtungen..... 29

B | 2.3 Lokale Ökonomie und Gesundheitswesen 29

B | 2.3.1 Nahversorgung..... 30

B | 2.3.2 Pflege und ärztliche Versorgung..... 30

B | 2.4 Klimafolgen, Umwelt, Grün- und Freiräume 30

B | 2.4.1 Private Gärten und halböffentliche Grünflächen..... 31

B | 2.4.2 Straßenräume und Alleen..... 31

B | 2.4.3 Stadtpark 31

B | 2.4.4 Spiel- und Bolzplätze 32

B | 2.4.5 Salzgittersee..... 33

B | 2.4.6 Kleingärten..... 33

B | 2.4.7 Klimawandel und Klimafolgenanpassung..... 33

B | 2.5 Mobilität, Verkehr und technische Einrichtungen..... 34

B | 2.5.1 Straßennetz und Plätze..... 34

B | 2.5.2 Stellplatzsituation 36

B | 2.5.3 Geh- und Radwege..... 37

B | 2.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr 37

B | 2.5.5 Technische Ver- und Entsorgung..... 38

B | 3 Stärken- und Schwächenanalyse..... 39

B | 3.1 Wohnen und Wohnumfeld..... 39

B | 3.2 Bildung und soziale Infrastruktur 39

B | 3.3 Lokale Ökonomie und Gesundheitswesen 40

B | 3.4 Klimafolgen, Umwelt, Grün- und Freiräume 40

B | 3.5 Mobilität, Verkehr und technische Infrastruktur 41

B 4	Städtebauliche Missstände	42
B 4.1	Wohnen und Wohnumfeld.....	42
B 4.2	Bildung und soziale Infrastruktur	42
B 4.3	Lokale Ökonomie und Gesundheitswesen	42
B 4.4	Klimafolgen, Umwelt, Grün- und Freiräume	42
B 4.5	Mobilität, Verkehr und technische Einrichtungen	43
B 5	Fazit der Gesamtbewertung	44
B 6	Abgrenzung der Teilgebiete.....	46
C	SANIERUNGSKONZEPT SWINDONSTRAÙE	47
C 1	Sanierungsziele Swindonstraße.....	47
C 1.1	Wohnen und Wohnumfeld: Zeitgemäß anpassen!.....	47
C 1.2	Bildung und soziale Infrastruktur: Sozialen Zusammenhalt stärken!.....	47
C 1.3	Lokale Ökonomie und Gesundheitswesen: Lebendiges Zentrum gestalten!	47
C 1.4	Grün- und Freiräume: Multicodiert qualifizieren!	48
C 1.5	Mobilität und Verkehr: Stadtverträglich umbauen!.....	48
C 1.6	Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit: Mitwirkung initiieren!.....	48
C 2	Räumliches Leitbild Swindonstraße	49
C 3	Zur Durchführung der Sanierung Swindonstraße.....	52
C 3.1	Abgrenzung des gemäß § 142 Abs. 1 Satz 1 BauGB förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes	52
C 3.2	Auswahl der Sanierungsverfahren.....	52
C 3.3	Zusammenfassung der voraussichtlichen Auswirkungen der Sanierung auf die Betroffenen.....	55
C 3.4	Erhebung der Mitwirkungsbereitschaft	55
C 3.5	Anhörung der Träger Öffentlicher Belange	55
D	ANHANG	56
D 1	Beteiligung.....	56
D 1.1	Akteursgespräche	56
D 1.2	Auftaktwerkstatt.....	57
D 1.3	Online-Befragung	58
D 1.4	Ergebnisse der Eigentümerbefragung.....	60
D 1.5	Nachbarschaftsgespräche.....	61
D 1.6	Abstimmung Fachverwaltung	62
D 1.7	Maßnahmenforum	62
D 2	TÖB-Beteiligung	64
D 3	Quellenverzeichnis	68

A Einleitung

Um Bundes- und Landesmittel in Programmen der Städtebauförderung zu erhalten, sind im Rahmen von Vorbereitenden Untersuchungen (VU) besondere soziale und städtebauliche Merkmale von sozialer, symbolischer und materieller Benachteiligung gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für das Untersuchungsgebiet zu belegen. Dabei wurden im Rahmen der Untersuchungen des Gebiets „Swindonstraße“ in Salzgitter-Lebenstedt folgende Handlungsfelder betrachtet:

- Wohnen und Wohnumfeld
- Bildung und soziale Infrastruktur
- lokale Ökonomie und Gesundheitswesen
- Klimafolgen, Umwelt, Grün- und Freiflächen
- Mobilität, Verkehr und technische Einrichtungen

Um vorliegenden negativen Tendenzen entgegenzuwirken, wurden programmatische Schwerpunkte, Maßnahmenvorschläge und ein zugehöriger Finanzrahmen für eine positivere Entwicklung des Untersuchungsgebiets sowie einen erweiterten Betrachtungsraum erarbeitet. Dieser Prozess wurde sowohl in enger Abstimmung mit der Verwaltung der Stadt Salzgitter geführt als auch mit der ansässigen Bevölkerung, lokalen Expert*innen und der Politik.

Im Folgenden werden der zeitliche und inhaltliche Ablauf der Berichtserstellung sowie das methodische Vorgehen dargestellt. Ferner gibt es eine Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse als kurze Übersicht.

Hinweise zur Gebiets- und Berichtsbearbeitung

Im Rahmen der empfohlenen Abgrenzung des Sanierungsgebiets (vgl. Kapitel 6) kommt es teilweise zu einer Überschneidung mit „Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) und Vorbereitenden Untersuchungen (VU) Kampstraße / Salderschestraße“. Teile des Untersuchungsgebiets „Kampstraße / Saldersche Straße“ werden in dem hiermit vorliegenden Bericht „Swindonstraße“ ebenfalls erwähnt. Dies betrifft etwa das Nahversorgungszentrum Schölkegraben. Zugunsten eines besseren Leseflusses sind die betroffenen Flächen und Einrichtungen auch in dieser Betrachtung in den betreffenden Gliederungspunkten erwähnt.

Anlass und Methodik

Der Verwaltungsausschuss der Stadt Salzgitter hat mit seiner Sitzung am 24.05.2022 beschlossen (Beschlussvorlage 0583/18), dass Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die Gebiete „Swindonstraße“ sowie „Kampstraße / Saldersche Straße“ in Salzgitter Lebenstedt zu erstellen sind.

Das Büro „plan zwei“ wurde gemeinsam mit der „Planungsgruppe Stadtbüro“ von der Stadt Salzgitter, Referat Stadtumbau und Soziale Stadt, beauftragt, die VUs für die Gebiete „Swindonstraße“ sowie „Kampstraße / Saldersche Straße“ zu erstellen. Die Erarbeitung der beiden VUs

erfolgt in einem parallelen Verfahren, so dass Synergien der Gebietsbetrachtung genutzt werden.

Die Bearbeitung startete im Frühjahr 2023 mit der Bestandsaufnahme. Es folgten die Formulierung und Verdichtung der Entwicklungsziele, die in ein Leitbild sowie ein Maßnahmen- und Finanzierungskonzept geflossen sind. Bereits ab Mai 2023 fand eine möglichst breite Beteiligung der örtlichen Bewohnerschaft, Eigentümerinnen und Eigentümern sowie lokal bedeutsamer Akteure statt (vgl. Kapitel 9). Die Fertigstellung der VU und des dazugehörigen ISEKs erfolgte im Frühjahr 2024. Ab April 2024 wird der Gremienlauf starten, damit der notwendige Ratsbeschluss zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Swindonstraße“ im vereinfachten Verfahren erfolgen kann.

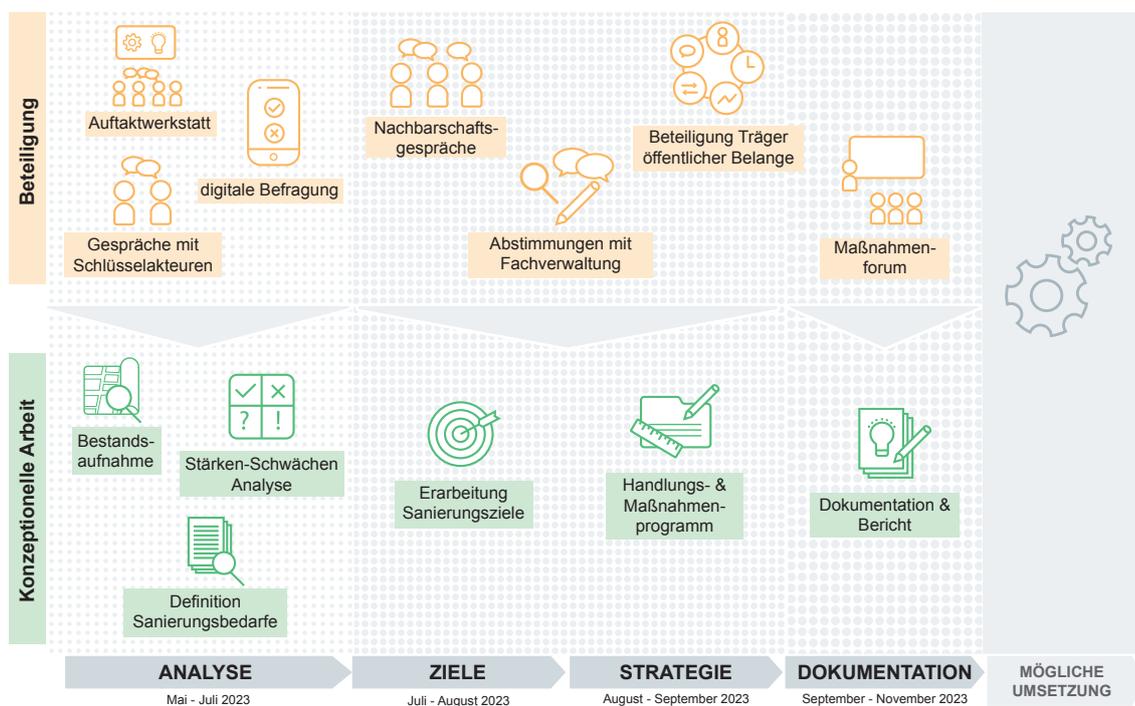


Abbildung 1: Bearbeitungsschritte der VU

Zusammenfassung

Das Untersuchungsgebiet „Swindonstraße“ ist in bestimmten Bereichen durch funktionale und substanzielle Missstände geprägt. Vor allem der heterogene Sanierungszustand der Ein- und Zweifamilienhäuser, die Beschaffenheit der Grün- und Freiraumstrukturen sowie der Verkehrsflächen können die Bedarfe der Bewohner*innen nicht adäquat bedienen.

Die überwiegend durch Reihenhäuser geprägte Siedlung verfügt über einen heterogenen Sanierungszustand, wodurch das ursprüngliche Erscheinungsbild der Siedlung überprägt wurde. Teils besteht ein erheblicher Bedarf, die Wohnimmobilien an Anforderungen des Klimaschutzes (vor allem CO₂-Reduktion durch Verbesserung der thermischen Gebäudehülle und Energieversorgung) anzupassen. Die Straßenräume sind auf den gegenwärtigen Stellplatzbedarf nicht

ausgerichtet und so wurden zahlreiche Vorgärten zu privaten Stellflächen umgenutzt und versiegelt. Auch wenn fast alle Straßen im Gebiet neu asphaltiert wurden, ist der Zustand der Fußwege schlecht. Im Bereich des Stadtparks gibt es Handlungsbedarf in Bezug an die Anpassung an die Folgen des Klimawandels sowie in Bezug auf seine Vernetzungsfunktion zur Innenstadt und zum Bahnhof.

Es ist davon auszugehen, dass die privaten Gebäudeeigentümer*innen bei entsprechender Unterstützung (vor allem Beratung und finanzielle Entlastung) in der Lage sind, ihre Immobilien (energetisch) zu sanieren und an ihre jeweiligen Wohnbedürfnisse anzupassen. Der schlechte bauliche Zustand der Fußwege ist, da die Straßensanierung bereits erfolgt ist, durch die Stadt Salzgitter (ohne Städtebauförderungsmittel) zu beheben. Der Handlungsbedarf im Stadtpark ist hingegen umfangreicher, deswegen wird diese zentrale Grünfläche in das Sanierungsgebiet „Am Schölkegraben“ überführt. Hierbei handelt es sich um ein Teilgebiet, das sich aus „Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) und Vorbereitenden Untersuchungen (VU) Kampstraße / Salderschestraße“ ergibt, und in die Programmkulisse „Lebendige Zentren“ überführt werden soll.

Für das durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägte Gebiet „Swindonstraße“ wird die Sanierung im vereinfachten Verfahren angestrebt. So können die privaten Immobilieneigentümer*innen einerseits über das Sanierungsgebiet von einer erhöhten steuerlichen Abschreibung bei Modernisierungstätigkeiten profitieren.

B Städtebauliche Untersuchung

B | 1 Rahmenbedingungen und Planungskontext des Untersuchungsgebiets

In diesem Kapitel werden die übergeordneten Fachplanungen sowie sonstige planungsrechtlich relevanten Pläne und Programme mit ihrem Einfluss auf das Untersuchungsgebiet vorgestellt. Es folgt die Erörterung der historischen und heutigen Bezüge des Untersuchungsgebiets. Ferner werden die demografischen und Strukturdaten vorgestellt.

B | 1.1 Planungsrecht und übergeordnete Fachplanungen

Übergeordnete Fachplanungen, kommunale Bauleitplanung und themenbezogene Konzepte bilden einen rechtlich bindenden Rahmen für die Gebietsentwicklung. Ausgewählte Fachplanungen werden an dieser Stelle mit ihrem Bezug auf das Untersuchungsgebiet vorgestellt. Außerdem wird ein Einblick auf die bisherige Anwendung des Bund-Länder-Programms Städtebauförderung in Salzgitter gegeben.

B | 1.1.1 Landesraumordnungsprogramm

Salzgitter ist als Oberzentrum im Landesraumordnungsprogramm Niedersachsen festgelegt (NMELV 2023). Gemeinsam mit Braunschweig und Wolfsburg bildet Salzgitter einen oberzentralen Verbund, der wiederum räumlicher Bestandteil der europäischen Metropolregion Hannover-Braunschweig-Göttingen-Wolfsburg ist. Als Standort des Stahl- und Fahrzeugbaus von europäischer Bedeutung nimmt Salzgitter eine herausragende Rolle in diesem regionalen Netzwerk ein.

B | 1.1.2 Regionales Raumordnungsprogramm

Das Regionale Raumordnungsprogramm (RROP 2008) betont die industrielle Bedeutung des Oberzentrums Salzgitter. Das Oberzentrum Salzgitter umfasst die Ortsteile im Bereich der punktachsialen Siedlungsachse zwischen Salzgitter-Lebenstedt und Salzgitter-Bad. Hierzu gehören die Ortsteile Lebenstedt, Engelnstedt, Salder, Bruchmachtersen, Lichtenberg, Reppner, Gebhardshagen, Calbecht, Engerode und Salzgitter-Bad sowie das als „Vorranggebiet Industrielle Anlagen“ festgelegte Industriegebiet Salzgitter und der Ortsteil Thiede im nördlichen Stadtgebiet.

Der Salzgittersee ist als Wassersportzentrum von Bedeutung für Südostniedersachsen und verfügt über das besondere Angebot einer Wasserskianlage.

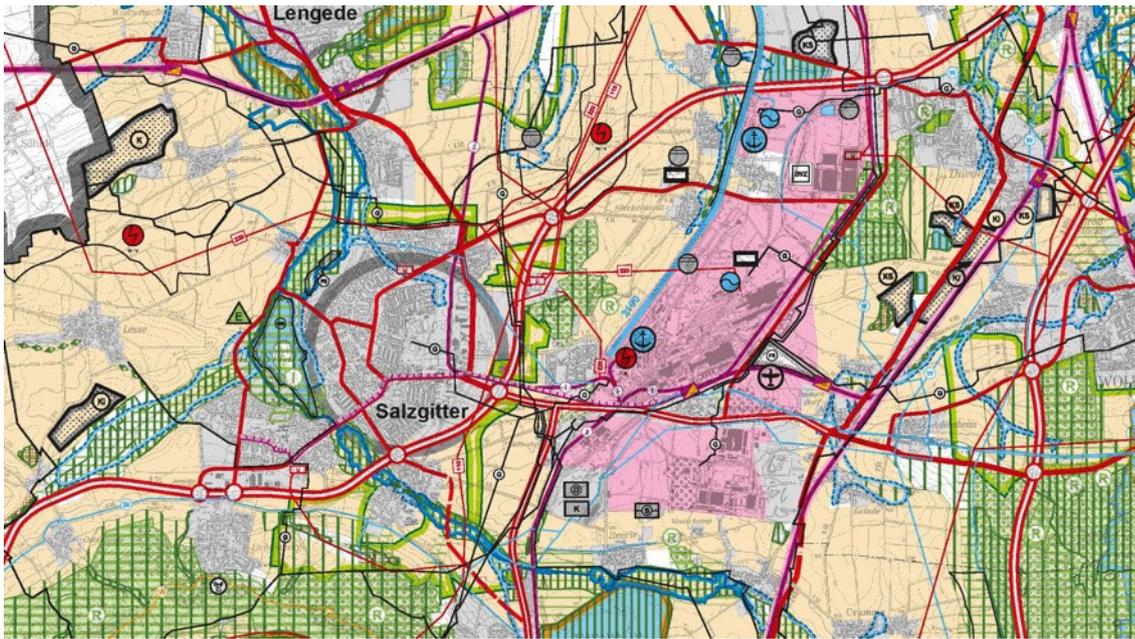


Abbildung 2: RROP Ausschnitt

B | 1.1.3 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Salzgitter ist der Großteil des Plangebiets als Wohnbaufläche (W) festgelegt. Flächen Am Schölkegraben im Bereich des Marktplatzes sind als gemischte Bauflächen (M), die Grundstücke der Schule Am Ostertal als Flächen für den Gemeinbedarf und der Stadtpark als Grünfläche festgelegt.

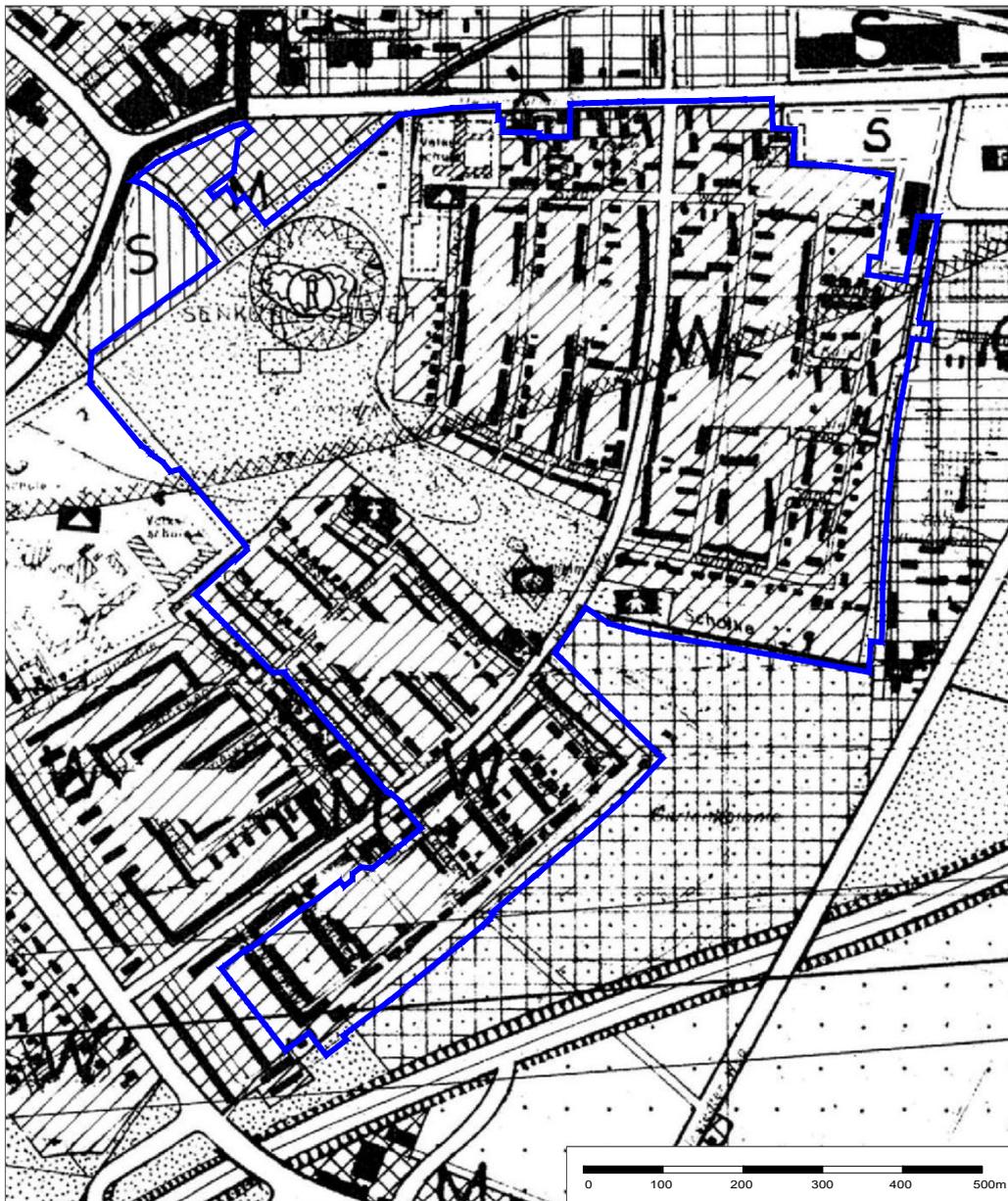


Abbildung 3: Ausschnitt FNP

B | 1.1.4 Bauleitpläne

Für das Untersuchungsgebiet existieren folgende rechtskräftige Bebauungspläne mit verbindlichen Festsetzungen der städtebaulichen Ordnung:

- Teilortsbauplan Leb 3, Erzbahnstraße
- Teilortsbauplan 1. Änderung Leb 3, Erzbahnstraße
- Bebauungsplan Leb 87, Gewerbegebiet Am Friedhof
- Bebauungsplan Leb 106A, Am Saldergraben – am Schölkegraben
- Bebauungsplan Leb 106B, Gerstenweg bis Bohnenweg
- Bebauungsplan Leb 107A mit 1. Ergänzung, Ostertal – Meerweg
- Bebauungsplan Leb 128, Südlich Konrad-Adenauer Straße
- Bebauungsplan Leb 134, Bahnhofsvorplatz
- Bebauungsplan Leb 136, Westlich Feuerwache

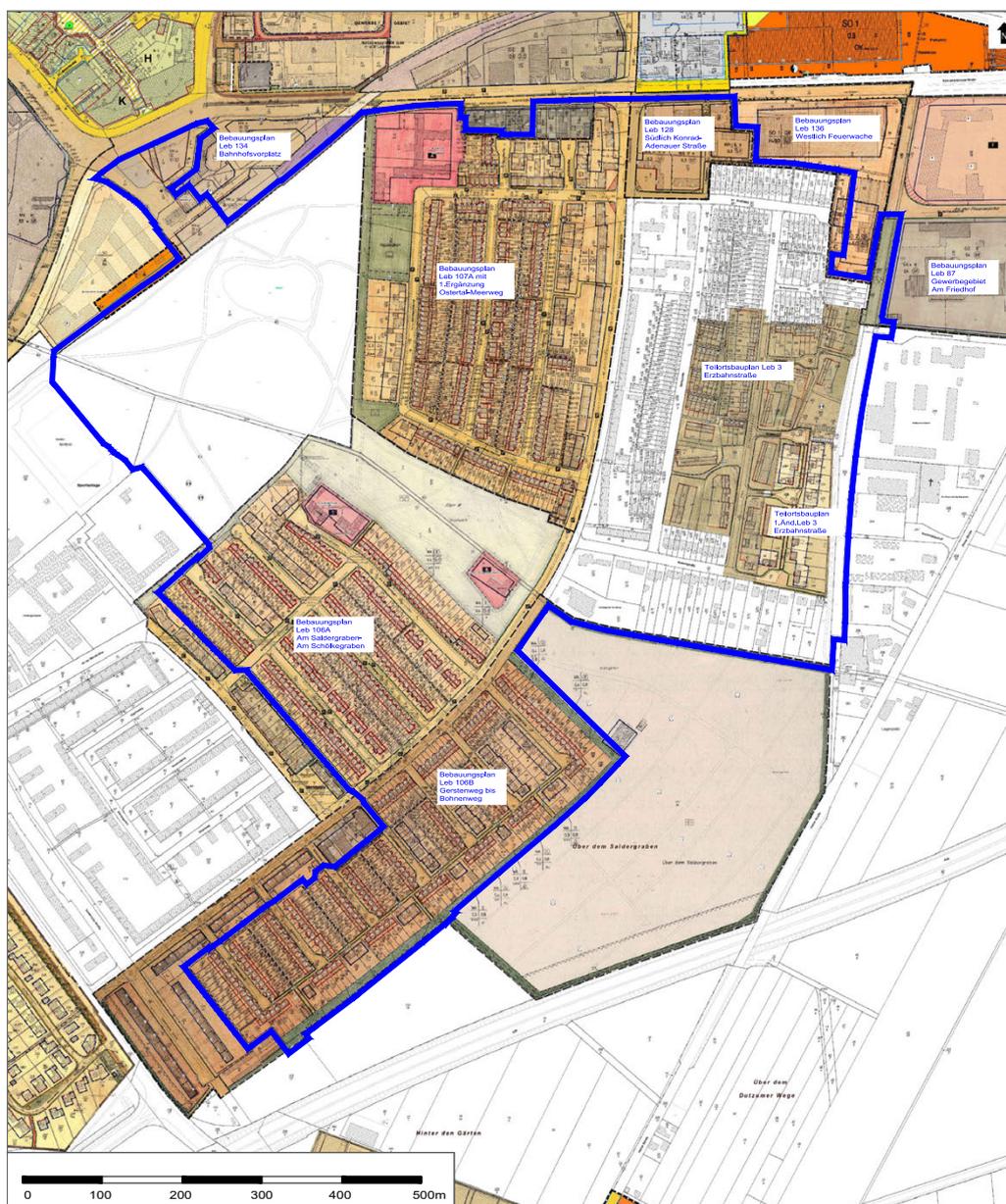


Abbildung 4: Übersichtskarte B-Plän

B | 1.1.5 Stadtentwicklungskonzept

In der Stadtentwicklungsplanung der Stadt Salzgitter werden die übergeordneten Zielvorstellungen, Maßnahmen und Konzepte für die Entwicklung der Gesamtstadt Salzgitter formuliert (ISEK 2012). Sie bildet die langfristige, kommunale Perspektive und Grundlage für die zukunftsorientierten, politischen und planerischen Entscheidungen. Im jüngsten Integrierten Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2012 ist die kinder- und familienfreundliche Stadtentwicklungspolitik zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit verankert. Dazu gehört auch die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität, die der gesamten Stadtbevölkerung unabhängig von Alter, Status und Herkunft dient. Der Bereich „Swindonstraße“ ist kein Schwerpunkttraum der Stadtentwicklung und deswegen beinhaltet das Konzept hierfür keine gebietsspezifischen Aussagen.

B | 1.1.6 Hochwasserschutz und Starkregen

Im Untersuchungsgebiet bzw. in der Umgebung des Untersuchungsgebiets liegen Steh- und Fließgewässerstrukturen wie der Salzgittersee, die Wasserläufe Fuhse, Schölke und Mühlgraben. Im Falle von mittleren Hochwassern (HQ100) dienen Freiflächen westlich des Untersuchungsgebiets als Überschwemmungsbereiche der Fuhse (Stadtklima 2020).

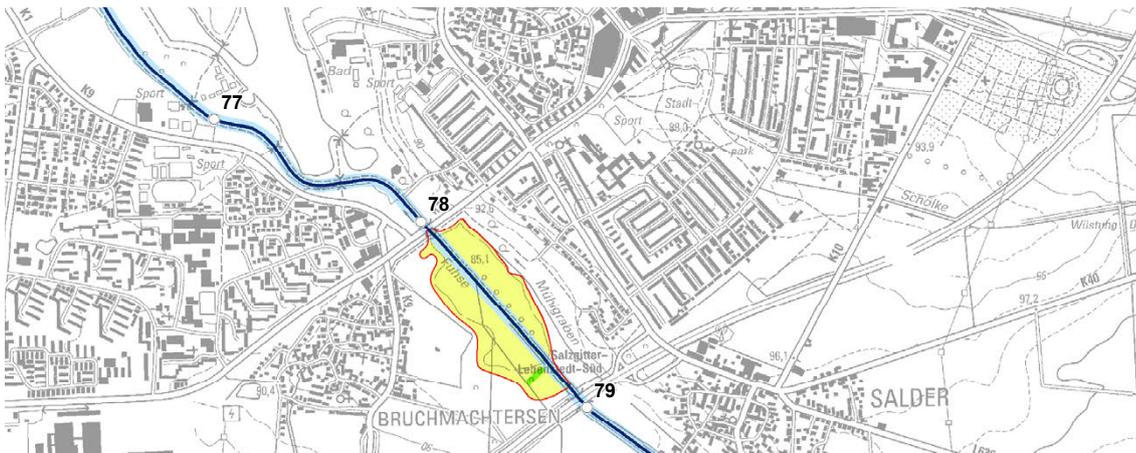


Abbildung 5: HQ100

Als Folge des Klimawandels wird eine erhöhte Gefährdung durch Starkregenereignisse prognostiziert. Bisher sind für das Untersuchungsgebiet keinen Überschwemmungen durch Starkregen belegt. Vor allem der Stadtpark weist eine hohe Versickerungsfähigkeit auf.

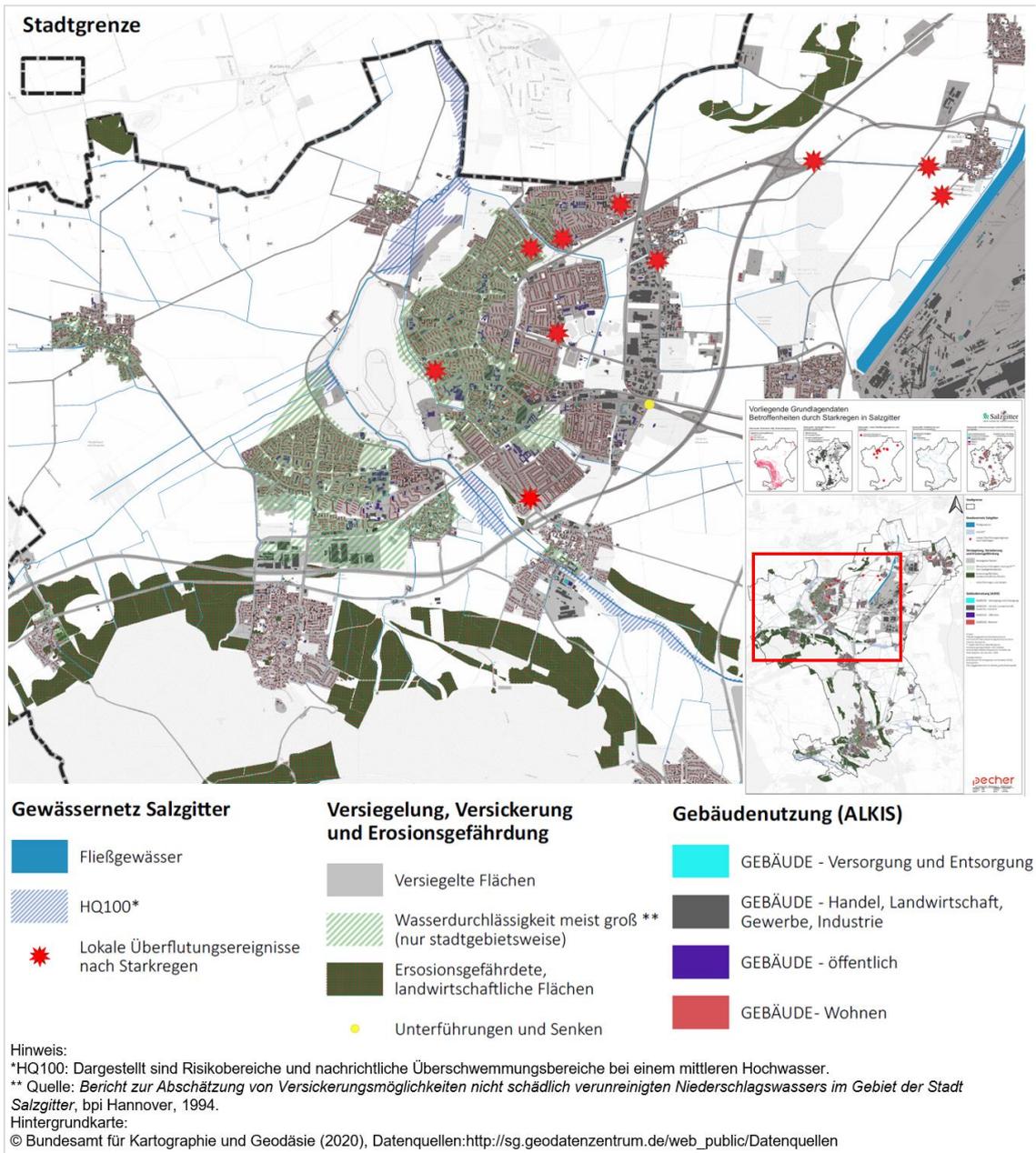


Abbildung 6: Starkregenbedingte Überschwemmungen

B | 1.1.7 Klimaschutzkonzept

Das Klimaschutzteilkonzept zur Anpassung an den Klimawandel der Stadt Salzgitter (KST 2021) macht deutlich, dass im Zuge der Klimaerwärmung das Stadtgebiet Salzgitter von Klimafolgen wie einem Anstieg der Temperatur, dem vermehrten Auftreten von Hitzewellen in den Sommermonaten, einer Zunahme und Intensivierung von Starkregenereignissen oder der leichten Abnahme der mittleren Niederschlagssumme im Sommer betroffen ist. Die nächtliche Überwärmung im Siedlungsraum liegt im Untersuchungsgebiet bei bis zu 6°C, was als sehr hoch einzuschätzen ist. Wichtige Kaltluftbahnen fließen westlich über den Salzgittersee sowie südlich ins Untersuchungsgebiet ein.

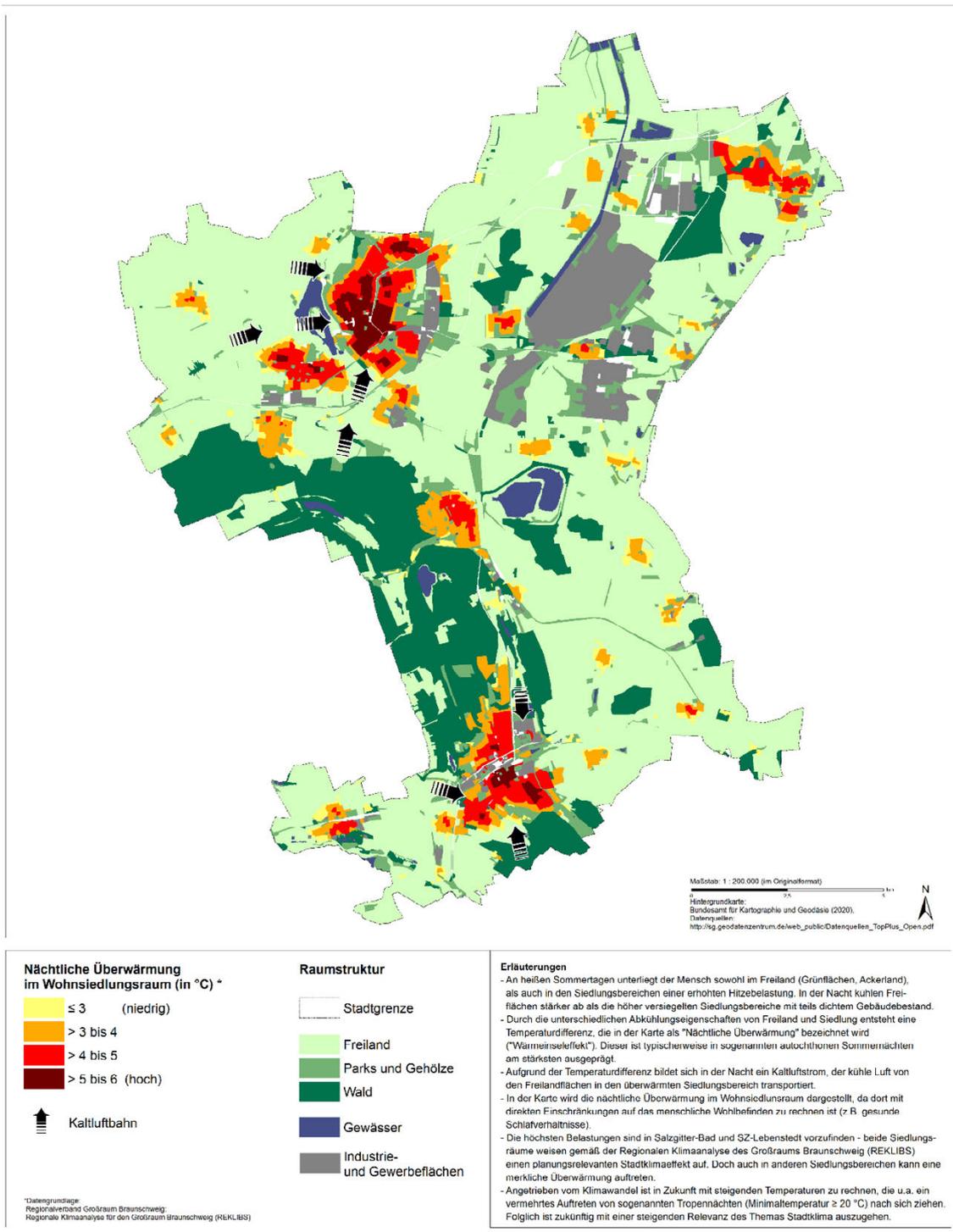


Abbildung 7: nächtliche Überwärmung (Kartenausschnitt Lebenstedt und Umgebung) (KST 2020)

Das Konzept zur Anpassung an den Klimawandel in Saltzgitter sieht mehrere Schlüsselmaßnahmen vor, um den Klimafolgen zu begegnen:

- Öffentlicher Hitzeschutz durch Entsiegelung, Begrünung, Verschattung und die Anlage und Pflege von Gewässern
- Die Entwicklung des Stadtgrüns zu wärmeresistenten Pflanzengesellschaft und einer gezielten „Verwilderung“ mit regionalen Pflanzenarten

- Die dezentrale Regenwasserbewirtschaftung beschreibt die Versickerung von Niederschlägen in Dachbegrünungen und Beeten.
- Die Verbesserungen des Innenraumklimas beschäftigt sich mit dem sommerlichen Hitzeschutz an Gebäuden
- Überflutungsspitzen im Siedlungsraum reduzieren durch die Entsiegelung und Anlage von multifunktionalen Flächen, die auch als Rückhalteräume für Niederschläge funktionieren.
- Förderung der biologischen Vielfalt
- Bildungsangebote und Mitmachaktionen bei der Umgestaltung des Quartiers
- Flächen und Gebäudeeigentümer für Eigensorge im Klimawandel sensibilisieren

B | 1.1.8 Städtebaufördergebiete in Salzgitter

In der Stadt Salzgitter befinden sich derzeit drei Gebiete in Programmkulissen der Städtebauförderung:

- In der Programmkulisse „Sozialer Zusammenhalt“ wird die Sanierung der Ost- und Westsiedlung gefördert. Seit dem Beginn der Sanierungsmaßnahme im Jahr 2004 wurden zahlreiche Projekte (u.a. Martin-Luther-Platz, Roxy-Helco-Spielplatz, Quartierspark Am Ziesberg, „ARCHE 4“) umgesetzt. Ein Teil des Gebiets wurde 2020 bereits aus der Stadterneuerung entlassen.
- Das Seeviertel war von 2002 bis 2007 ein Pilotprojekt im Förderprogramm Stadtumbau (ExWest). Seit 2008 wird die Sanierung der Großwohnsiedlung über das Programm „Stadtumbau West“ (heute: „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“) gefördert.
- Steterburg wurde 2015 in die Programmkulisse „Soziale Stadt“ (heute „Sozialer Zusammenhalt“) aufgenommen. Die Aufwertung des öffentlichen Raums, die Verbesserung des Wohnumfeldes und der Bau von Verweil-, Spiel- und Begegnungsorten gehören zu den Schlüsselmaßnahmen.

Auch im Ortsteil Fredenberg war 15 Jahre lang ein Städtebauförderungsgebiet. Er wurde 2001 in die Programmkulisse „Soziale Stadt“ aufgenommen.

Um eine möglichst große Wirkung zu erreichen, setzt die Stadt Salzgitter in den Sanierungsprozessen auf die Kombination kommunaler Ansätze und Maßnahmen mit dem Engagement privater Akteur*innen. Von privater Seite werden insbesondere Wohnungsunternehmen und Immobilieninvestoren als entscheidend angesehen. Trotz des teilweise ausgebliebenen Engagements dieser Akteure in einzelnen Programmkulissen (z. B. Steterburg, Ost- und West-Siedlung) wird an diesem Ansatz festgehalten.

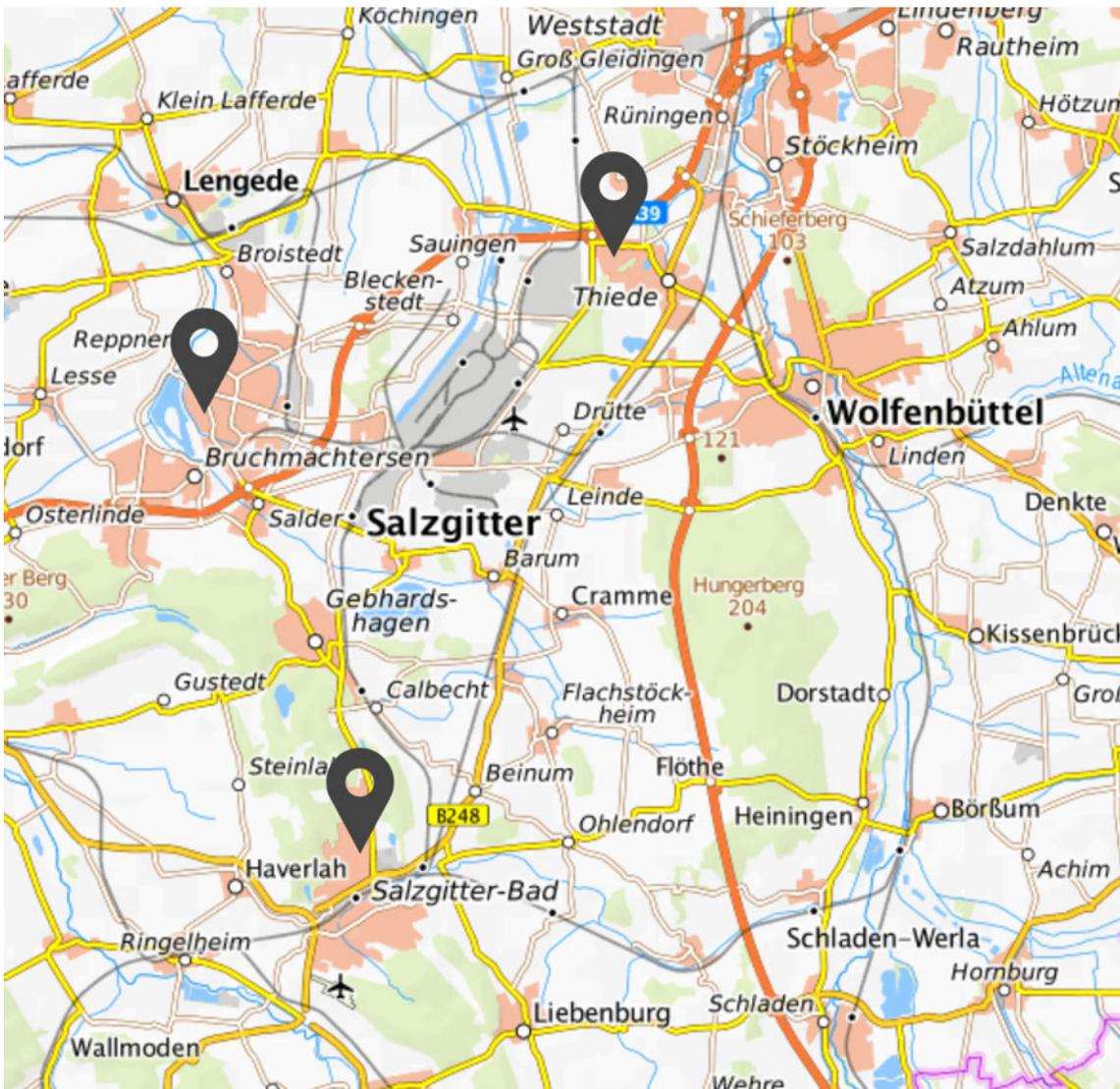


Abbildung 8: Sanierungsgebieten in Salzgitter

B | 1.2 Räumliche Annäherung an das Untersuchungsgebiet

Im folgenden Kapitel wird die Lage der polyzentrischen Stadt Salzgitter beschrieben. Die Entwicklung Lebenstedts hängt eng mit der industriellen Entwicklung während des Nationalsozialismus zusammen. Die noch heute ortsbildprägende Mehrfamilienhausbebauung entstand in diesem Zusammenhang.

B | 1.2.1 Lage und städtebauliche Funktion des Gebietes

Die kreisfreie Stadt Salzgitter befindet sich im Südosten Niedersachsens. Die Landeshauptstadt Hannover, und weitere Großstädte wie Wolfsburg und Braunschweig liegen in weniger als 50 km Entfernung (Luftlinie) bzw. sind in unter einer Stunde Fahrzeit mit dem Pkw erreichbar. Die nördliche Grenze zum Nationalpark Harz ist in ca. 40 Minuten Fahrzeit erreichbar.

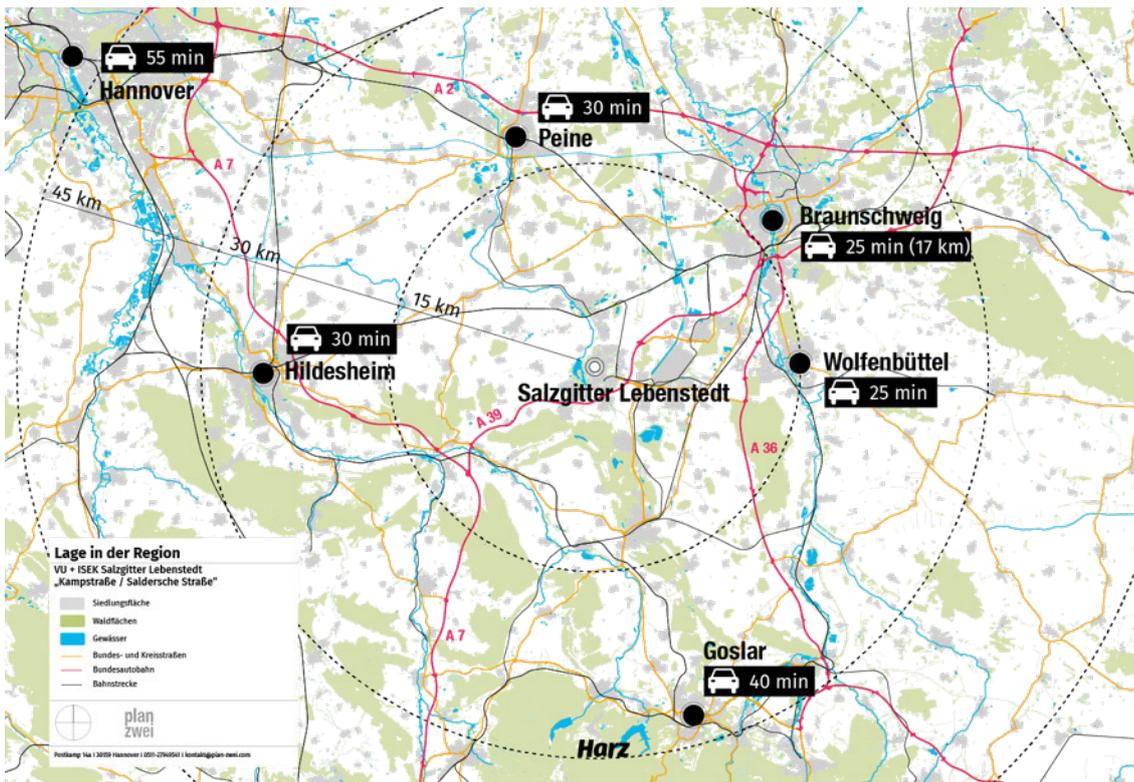


Abbildung 9: Lage Salzgitters

Das polyzentrisch angelegte Salzgitter besteht aus sieben Ortschaften bzw. 31 Stadtteilen, die eine Fläche von ca. 223,9 km² umfassen. Historisch ist die Stadt Salzgitter durch eine industrielle Entwicklung stark geprägt, insbesondere im Bereich der Eisenerzgewinnung. Die industriellen Hochzeiten liegen mittlerweile in der Vergangenheit, was auch an der Bevölkerungsentwicklung ablesbar ist. Aktuell wohnen in der Stadt Salzgitter ca. 104.000 Menschen (Stand Januar 2023, Landesamt für Statistik Niedersachsen).

Das Untersuchungsgebiet „Swindonstraße“ liegt im Norden der Stadt Salzgitter. Es befindet sich im Stadtteil Lebenstedt in der Ortschaft Nord. Innerhalb von Lebenstedt befindet es sich am südlichen Rand des Siedlungskörpers.

B | 1.2.2 Stadthistorische Bezüge

Lebenstedt war bis zur Gründung der Reichswerke AG für Erzbergbau und Eisenhütten Hermann Göring 1937 ein Bauerndorf mit wenigen hundert Einwohner*innen. Mit dem Betrieb der Reichswerke wurde ein enormer Arbeitskräftebedarf ausgelöst. Um für den erforderlichen erheblichen Bevölkerungszuwachs ausreichenden Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sollte bei Lebenstedt eine Großsiedlung für mehr als 100.000 Menschen entstehen. Die städtebauliche Entwicklung war in sogenannten Abschnitten geplant. Von diesen waren bis Kriegsende insgesamt sechs fertiggestellt. Das Untersuchungsgebiet „Swindonstraße“ ist deckungsgleich mit dem Abschnitt III. Es handelt sich entsprechend um einen der ersten Bauabschnitte für die östliche Vorstadtsiedlung der von den Nationalsozialisten geplanten "Hermann-Göring-Stadt". Seit dem 1. April 1942

gehört Lebenstedt zur kreisfreien Stadt Salzgitter. Als bevölkerungsreichster Stadtteil bildet Lebenstedt heute das Verwaltungszentrum der Stadt Salzgitter.

B | 1.2.3 Gebietscharakter und räumliche Bezüge

Das Untersuchungsgebiet „Swindonstraße“ umfasst eine Fläche von 69,42 ha. Es liegt in zentraler Lage und direkter Nähe zur Innenstadt von Salzgitter Lebenstedt südlich der Konrad-Adenauer-Straße. Im Norden grenzt das Gebiet an die Konrad-Adenauer-Straße, im Osten an den Wirtschaftsweg hinter der Erzbahnstraße, im Südosten an das Gelände des Kleingartenvereins Flora, im Südwesten an die Saldersche Straße sowie die Swindonstraße und im Westen an die Sperlingsgasse sowie den Bereich des Sportplatzes und der Flächen der Emil-Langen-Realschule und des Kranich-Gymnasiums an. Am nord-westlichen Rand schließt das Untersuchungsgebiet mit dem Stadtpark unmittelbar an den Bahnhof-Lebenstedt sowie die Innenstadt an.

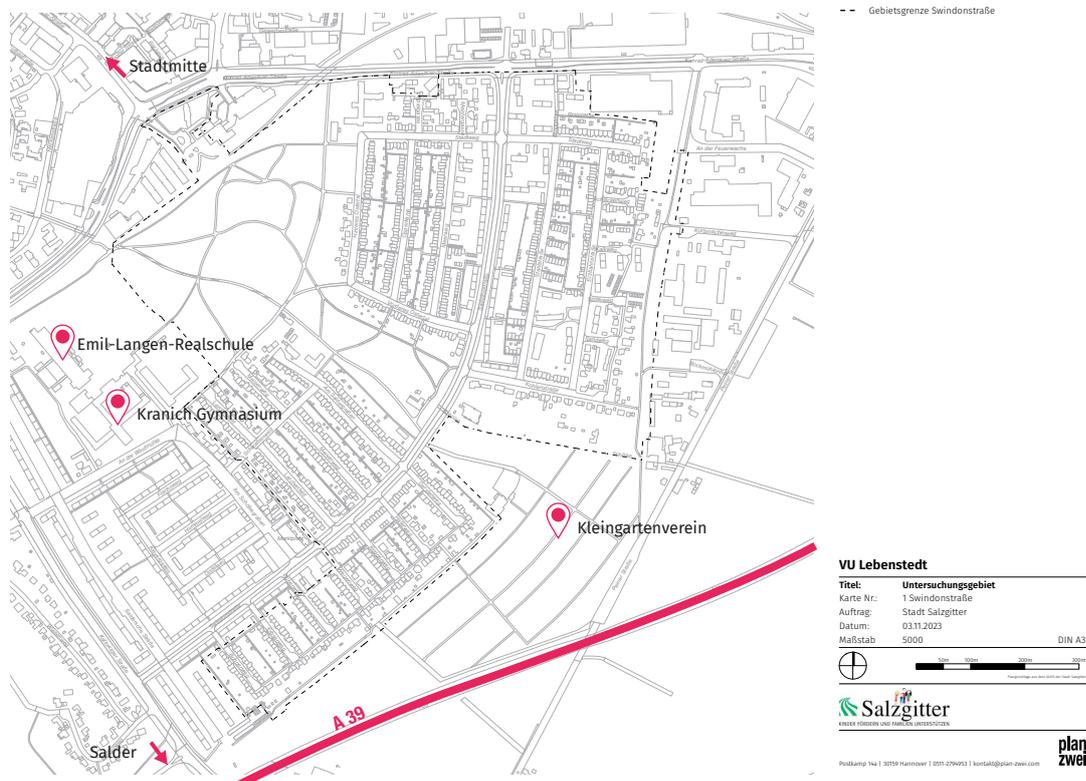


Abbildung 10: Umgebung des Untersuchungsgebiets „Swindonstraße“

B | 1.3 Demografische und soziale Strukturen

Die Ergebnisse der statistischen Analyse lassen ein sehr individuelles Bild des Untersuchungsgebiets „Swindonstraße“ im Verhältnis zu den Vergleichsräumen Stadt Salzgitter, Stadtteil Lebenstedt sowie dem Untersuchungsgebiet „Kampstraße / Saldersche Straße“ entstehen.

Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet „Swindonstraße“ angesichts der Befunde der statistischen Analyse als sozialstrukturell unauffällig zu bezeichnen.

B | 1.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Am 31.12.2022 wohnten im Untersuchungsgebiet 2.893 Einwohner*innen. Im Vergleich zum Jahr 2014 ist die Bevölkerungszahl fast unverändert geblieben. Faktisch hat sie die Zahl der Einwohner*innen um 0,4 % verringert. Im Gegensatz zum Untersuchungsgebiet „Swindonstraße“ ist die Bevölkerungsentwicklung in den Vergleichsgebieten jeweils positiv, die Gesamtstadt hat z. B. einen Bevölkerungsgewinn von 5 % gegenüber 2014 zu verzeichnen.

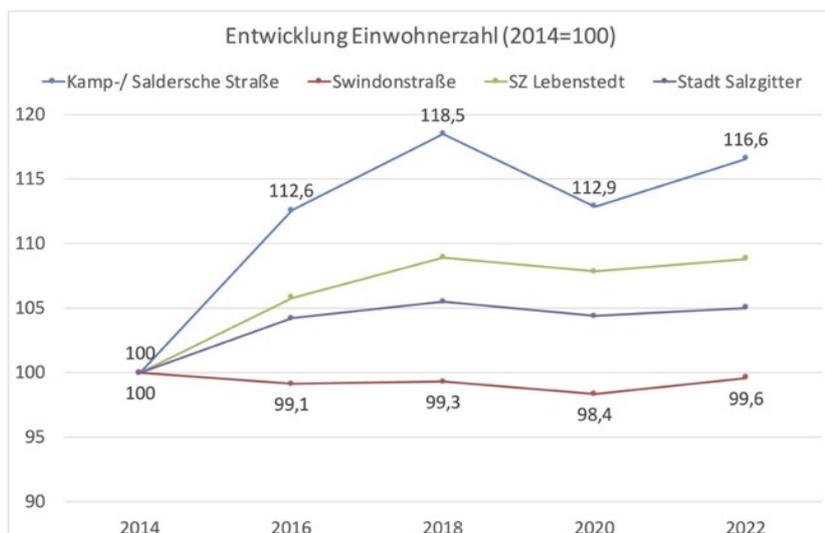


Abbildung 11: Entwicklung der Einwohner*innenzahl

B | 1.3.2 Nationalitäten

Trotz der stagnierenden Bevölkerungsentwicklung ist der Anteil ausländischer Einwohner*innen im Gebiet „Swindonstraße“ deutlich angestiegen (2014: 9,3 % | 2022: 19,7 %). Im Verhältnis zur Gesamtstadt fällt dieser Anstieg geringer aus. Im Stadtteil Lebenstedt und insbesondere im Untersuchungsgebiet „Kampstraße / Saldersche Straße“ ist der Anstieg des Anteils ausländischer Einwohner*innen sogar nochmals erkennbar höher. Diese Entwicklung lässt sich mit dem Zuzug geflüchteter Personen in den Jahren 2015 und folgende erklären.

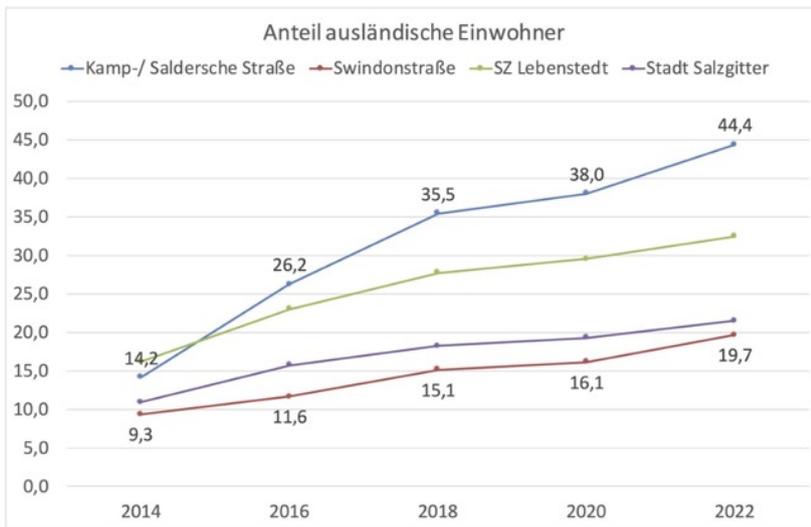


Abbildung 12: Anteil ausländischer Einwohner*innen

Der Anteil der Nationalitäten gleicht im Untersuchungsgebiet „Swindonstraße“ annähernd dem Bild der Gesamtstadt. Im Gebiet Swindonstraße weisen Personen mit türkischer Staatsangehörigkeit den größten Anteil auf (23,4 %). Am zweithäufigsten sind Menschen aus der Arabischen Republik Syrien (15,6 %) gemeldet. An dritter Stelle stehen die Einwohner*innen mit polnischer Herkunft (11,1 %).

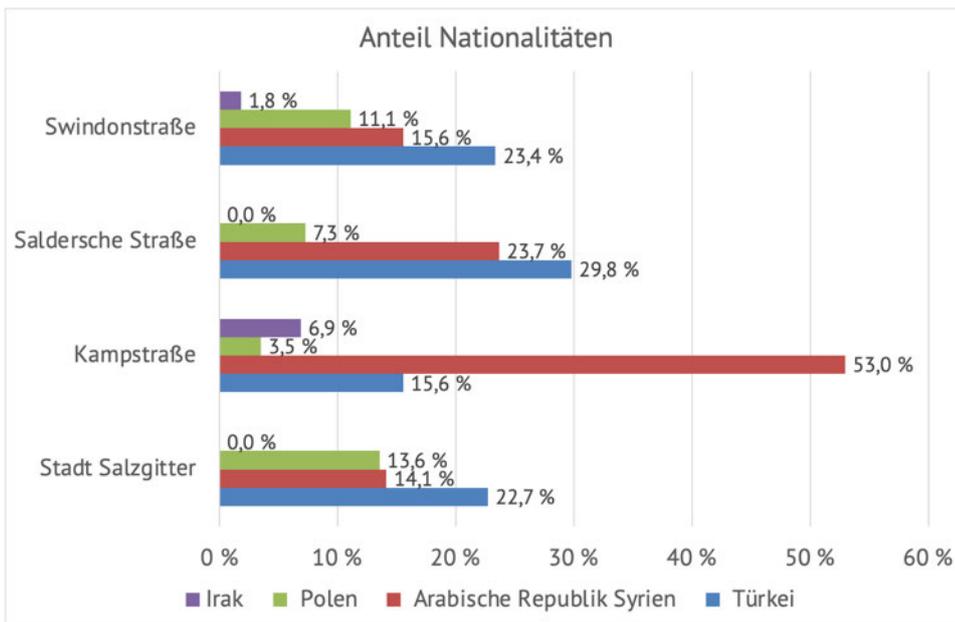


Abbildung 13: Anteil der vier häufigsten Nationalitäten

B | 1.3.3 Altersstruktur

Das Untersuchungsgebiet „Swindonstraße“ weist eine der Gesamtstadt sehr ähnliche Altersstruktur auf. Der Anteil der erwachsenen Personen ist in der Swindonstraße im Vergleich leicht höher. Marginal angestiegen ist im Betrachtungszeitraum 2014-2022 der Anteil von Kindern und

Jugendlichen (2014: 14,4 % | 2022: 15,1 %). Demgegenüber ist der Anteil älterer Einwohner*innen (über 65 Jahre) leicht zurückgegangen (2014: 24,6 % | 2022: 22,6 %).

Auch in der Gesamtstadt ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen leicht angestiegen (2014: 16,1 %; 2002: 18,6 %). Die Anteile der Minderjährigen liegen aber über den Werten in der Swindonstraße. Ebenfalls zurückgegangen ist der Anteil der Personen über 65 Jahre, wenngleich die Veränderung von einer höheren Ausgangsbasis startet (2014: 24,0 % | 2022: 22,6 %). Der Anteil dieser Altersgruppe ist in der Gesamtstadt sogar leicht niedriger als im Untersuchungsgebiet. Das Untersuchungsgebiet Swindonstraße ist somit im Vergleich zur Gesamtstadt insgesamt älter.



Abbildung 14: Altersverteilung Swindonstraße



Abbildung 15: Altersverteilung Stadt Salzgitter

B | 1.3.4 Arbeitslosigkeit und Sozialhilfebezug

Die Anteile der Arbeitslosen sowie der Transferleistungsempfängerinnen und -empfänger nach SGB II sind im Untersuchungsgebiet „Swindonstraße“ nur leicht höher als in der Gesamtstadt. Die Arbeitslosendichte lag 2022 bei 9,0 % (Stadt Salzgitter: 7,7 %) und der Anteil an SGB II-Bedarfsgemeinschaften im selben Jahr bei 7,5 % (Stadt Salzgitter: 5,6 %).

Der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Alter bis 15 Jahren an den Empfängern von SGB II-Leistungen ist im Untersuchungsgebiet Swindonstraße am geringsten im Vergleich zu den anderen betrachteten Räumen; im Statistischen Bezirk 52 – Abschnitt III liegt der Anteil bei knapp 18 %. Trotzdem heißt das, dass von den Heranwachsenden fast jede Fünfte bzw. jeder Fünfte von Kinderarmut betroffen ist.

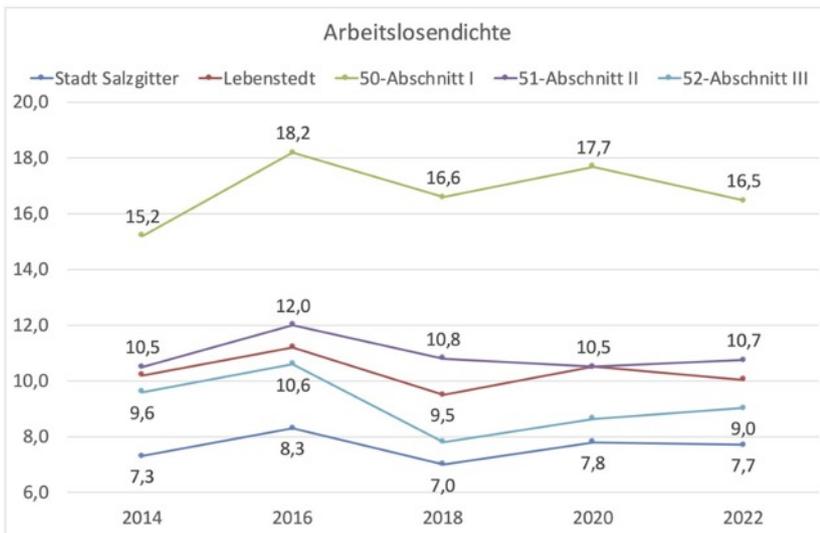


Abbildung 16: Arbeitslosenquoten

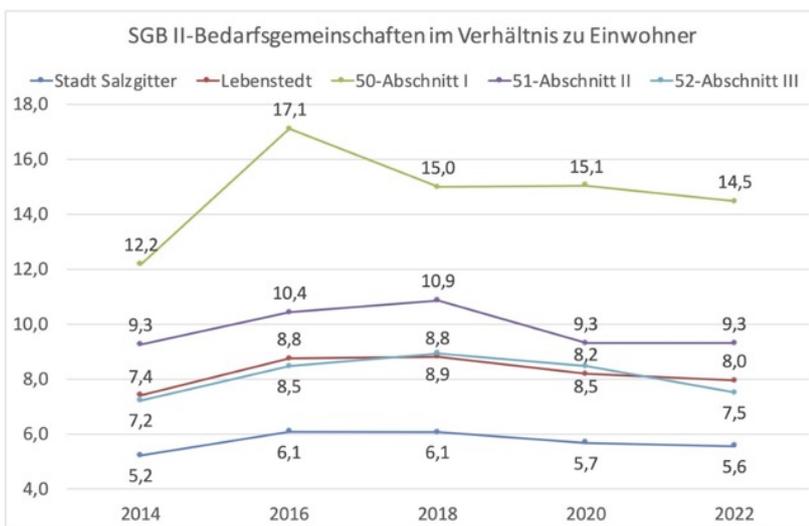


Abbildung 17: SGB II-Bedarfsgemeinschaften im Verhältnis zu Einwohner*innen

B | 1.3.5 Wahlbeteiligung

Die Wahlbeteiligung ist ein Indikator für soziale Integration und lokale Identifikation der Bevölkerung mit ihrem Wohnumfeld. Die Wahlbeteiligung ist im Allgemeinen in Stadtteilen mit hohen Anteilen jüngerer Bevölkerung, Personen mit nicht-deutscher Staatsbürgerschaft und Arbeitsloser geringer. Eine niedrige Wahlbeteiligung geht meist einher mit Armut und Fluktuation. Sie ist auch ein Indiz für Schwierigkeiten bei der Beteiligung von Bürger*innen.

Eine geringe Wahlbeteiligung lässt sich für das Untersuchungsgebiet für die Bundestags- und die Kommunalwahl 2021 belegen. Das Untersuchungsgebiet umfasst mehrere Wahlbezirke (19, 20, 21), die aber alle eine ähnliche Wahlbeteiligung aufweisen. Für die Bundestagswahl 2021 lag die Wahlbeteiligung zwischen 50,0 % und 54,8 %. Das ist unter den Werten des Landes Niedersachsen (74,8 %) sowie der Stadt Salzgitter (73,3 %). Auch bei der Kommunalwahl 2021 lag die Wahlbeteiligung in den Wahlkreisen mit Werten zwischen 27,9 % und 41,5 % unter der Wahlbeteiligung der Gesamtstadt (48,2 %).

B | 2 Bestandsanalyse

In diesem Kapitel wird die Bestandssituation entlang von Themenfelder beschrieben und analysiert. Auch in den kommenden Kapiteln (Stärken- und Schwächenanalyse, Städtebauliche Missstände, Sanierungskonzept) werden diese Themenfelder wieder aufgegriffen und so das Bild zu jedem Thema komplettiert. Folgende Themenfelder werden unterschieden:

- Wohnen und Wohnumfeld
- Bildung und soziale Infrastruktur
- Lokale Ökonomie und Gesundheitswesen
- Klimafolgen, Umwelt, Grün- und Freiräume
- Mobilität, Verkehr und technische Einrichtungen

B | 2.1 Wohnen und Wohnumfeld

Während entlang der Swindonstraße Mehrfamilienhäuser vorzufinden sind, erschließen sich in den dahinter liegenden Wohnstraße großzügige Reihenhausbauweise. Von ca. 1.500 Wohneinheiten im Gebiet befindet sich mehr als die Hälfte in Reihenhäusern. Die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer haben ihre Gebäude nach den persönlichen Bedarfen und Möglichkeiten über Generationen angepasst, so dass das historische Stadtbild stark überformt ist. Das Wohnumfeld der Mehrfamilienhäuser ist durch großzügige Grünflächen geprägt. Das der Ein- und Zweifamilienhäuser zeichnet sich hingegen durch einen starken Versiegelungsgrad aufgrund von Stellplatzbedarf und Wohnraumerweiterungen aus. Detaillierte Beschreibungen des Bestands erfolgen in diesem Kapitel.

B | 2.1.1 Stadtbild

Das Untersuchungsgebiet ist einerseits von Wohnnutzung sowie andererseits vom Stadtpark als großem gestalteten Grünraum geprägt. Das Wohngebiet südlich des Stadtparks ist geprägt von typologisch einheitlicher Reihenhausbauweise, die in der Nachkriegszeit entstand. In der nördlichen Gebiets Hälfte ist diese Bautypologie ebenfalls großflächig zu finden. Hier existieren auch Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbauten unterschiedlichen Baualters. Diese haben punktuell auch höherer Geschossigkeit (max. 8 Geschosse). Die Swindonstraße wird im nördlichen Teil beiderseits von geschlossener zweigeschossiger Mehrfamilienhausbauweise aus den 1940er Jahren gesäumt. Im Stadtbild ist dadurch ein Zusammenhang mit der altersgleichen Mehrfamilienhausbauweise am westlichen Ende der Swindonstraße erkennbar. Sonderbauten im Gebiet sind die evangelische St. Johannes Kirche, der Kinder- und Jugendtreff (KJT) Graffiti, die Kindertagesstätte St. Hedwig und die Grundschule am Ostetal.



Abbildung 18: Ein- und Zweifamilienhäuser Hinteres Ostertal sowie Mehrfamilienhaus Swindonstraße

B | 2.1.2 Baualter

Im Untersuchungsgebiet wurden in den 1930er bis 1940er Jahren Einfamilienhäuser in Reihensbauweise errichtet. Die Siedlung steht nicht unter Denkmalschutz. In den 1950er bis 1980er Jahren gab es Erweiterungen durch vereinzelte Neubauten.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurden wichtige Gemeinbedarfsgebäude errichtet. In den 1950er Jahren entstanden die heutige Grundschule Am Ostertal, der Kinder- und Jugendtreff (KJT) Graffiti. Die evangelische Kirche St. Johannes wurde 1956 eingeweiht und das Gemeindehaus 1953 fertig gestellt.

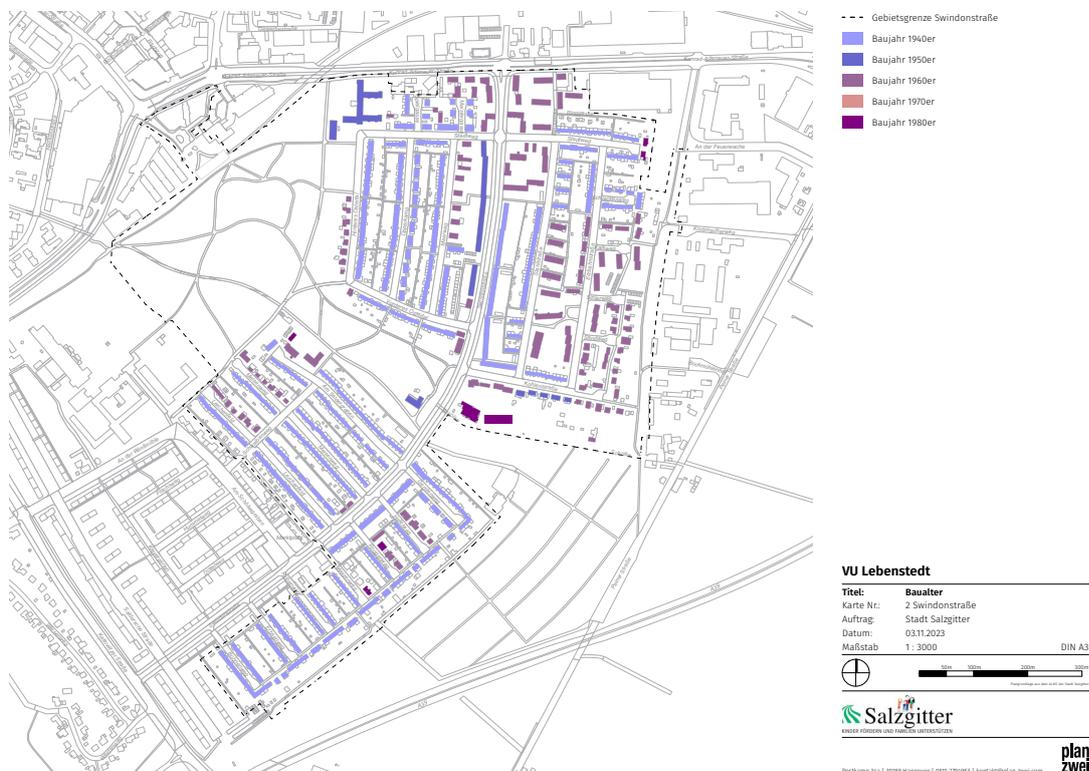


Abbildung 19: Baualter

B | 2.1.3 Wohneinheiten und Belegung

Laut der Ausschreibungsunterlagen für die VU befinden sich im Untersuchungsgebiet 1.473 Wohneinheiten (WE). Dabei nehmen die Reihenhäuser mit 802 WE und 1.604 Einwohner*innen den größten Anteil ein. Ferner gibt es 79 WE in Einfamilienhäusern (158 Einwohner*innen) und 57 WE in Doppelhausbebauung (114 Einwohner*innen). 18 WE (ca. 36 Einwohner*innen) befinden sich in gewerblicher Nutzung (über den Erdgeschosszonen).

Die Mehrfamilienhausbestände sind überwiegend in der Hand von Wohnungsunternehmen (vor allem der TAG Wohnen und Service GmbH), die 408 WE für derzeit 816 Einwohner*innen anbieten. Ferner gibt es private Wohnbauflächen in den Mehrfamilienhäusern mit 93 WE (186 Einwohner*innen) sowie in der Hand der Stadt Salzgitter (16 WE für 32 Einwohner*innen).

Sowohl in den Mehrfamilienhäusern als auch in den Ein- und Zweifamilienhäusern liegt die durchschnittliche Belegungsquote bei zwei Einwohner*innen pro Wohneinheit.

B | 2.1.4 Bodenrichtwert

Laut Immobilienmarkt.NI liegt der Bodenrichtwert im Untersuchungsgebiet derzeit bei 65-70 €/m². In den vergangenen Jahren hat eine Steigerung stattgefunden (2002 lag der Bodenrichtwert bei 48-55 €/m²).

B | 2.1.5 Gebäudezustand

Der Sanierungszustand der Gebäude im Gebiet ist heterogen. Erkennbar ist etwa, dass die Kindertagesstätte St. Hedwig über einen guten baulichen Zustand verfügt oder erste Maßnahmen zur Sanierung der Wohngebäude umgesetzt wurden.

Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern wurden über viele Jahrzehnte hinweg individuelle Sanierungen vorgenommen. Die historischen Eingangstüren und Fenster sind flächendeckend ersetzt. Häufig zeigen Dachgauben an, dass Wohnraumerweiterungen (ggf. in Kombination mit nachträglichen Dachdämmungen) erfolgt sind. Auch in den rückliegenden Gärten fanden in Form von Anbauten, Wintergärten, Lauben etc. zahlreiche Wohnraum- und Nutzungserweiterungen statt. Außenwanddämmungen sind sporadisch vorzufinden. Vereinzelt sind Solaranlagen oder / und neue Wärmepumpen installiert. Ob und in welchem Umfang die Immobilien barrierearm bewohnbar sind, ließ sich nicht verifizieren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass es beispielsweise im Erdgeschoss keine barrierearmen Bäder gibt (sondern nur eine kleine Gästetoilette) oder Anbauten z. T. über Höhenversprünge an den ursprünglichen Wohnraum angeschlossen wurden. Ferner verfügen fast alle Ein- und Zweifamilienhäuser über Keller, weswegen der Hauseingangstür eine kleine Treppe vorgegliedert ist.

Die Mehrfamilienhäuser zeigen teilweise Risse an den verputzten Außenwänden auf, die repariert und übermalt wurden. In der Regel besitzen die Gebäude keine Außenwanddämmung. Ob es eine Dachdämmung gibt, konnte von außen nicht beurteilt werden. Umfangreichere

Erneuerungsarbeiten stehen auch bei vielen Eingangstüren, Treppenhäusern und Fenstern an. Baualtersbedingt gibt es keinen barrierefreien Wohnraum in den historischen Gebäuden. Allgegenwärtige bautechnische Eigenschaften (z. B. Trittschallschutz) fehlen.



Abbildung 20: Eindrücke Gebäudezustand

B | 2.1.6 Wohnumfeld

Die Gärten der Ein- und Zweifamilienhäuser sind stark versiegelt. Bei den rückliegenden Gärten ist dies insbesondere durch Anbauten und Nutzungserweiterungen (z. B. Anbauten, Terrassen, Gartenlauben) begründet. Die Vorgärten werden i.d.R. zur Unterbringung der Autos benötigt, da der Straßenraum keine ausreichende Breite hierfür aufweist, und Garagen zur Errichtungszeit der Siedlung – für heutige Nutzungsmaßstäbe – in viel zu geringer Anzahl vorgesehen waren. Fahrräder werden vermutlich im Keller oder in Gartenhäusern untergebracht. Über die hinter den Gärten verlaufenden Wirtschaftswegen wäre zumindest eine weitestgehend komfortable Fahrradnutzung (im Vergleich zur Unterbringung im Keller) möglich. Allerdings sind die Wirtschaftswegen nicht immer attraktiv zu nutzen, da Unkraut (z. B. Brennnesseln) und bei Regen Pflützen ihre Nutzbarkeit einschränken. Trotz des hohen Versiegelungsgrads werden die Gärten teils rege genutzt: Obstbäume, Gemüse- und Blumenbeete sind ebenso vorzufinden wie Trampolins und Planschbecken.

Das Wohnumfeld der Mehrfamilienhäuser zeigt zahlreiche Aufwertungsbedarfe. Teilweise ist die Flächenaufteilung und -gestaltung nicht mehr zeitgemäß, Ausstattungsmerkmale befinden sich in einem veralteten und aufwertungsbedürftigen Zustand und viele Bereiche wie Müllplätze und Spielbereiche zeigen sich in einem schlechten Pflegezustand.



Abbildung 21: Eindrücke Wohnumfeld

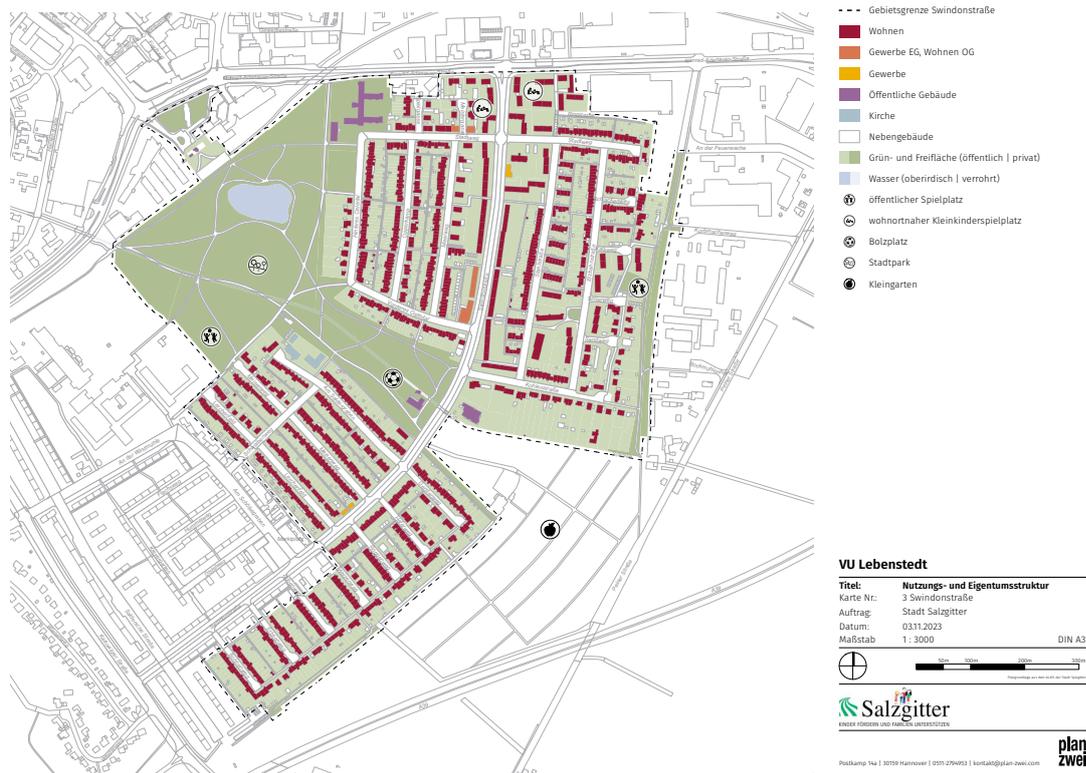


Abbildung 22: Nutzungs- und Eigentumsstruktur

B | 2.2 Bildung und soziale Infrastruktur

Die Grundschule am Ostertal wird täglich von ca. 400 Schüler*innen besucht, die teilweise im Untersuchungsgebiet wohnen. Die katholische Kindertagesstätte bietet 110 Plätze an. Vor allem für Kinder und Jugendliche aus den Mehrfamilienhäusern (auch aus dem Untersuchungsgebiet „Kampstraße / Saldersche Straße“) ist der Kinder- und Jugendtreff Graffiti eine wichtige Anlaufstelle. Die evangelische St. Johannesgemeinde ist für viele Senior*innen eine wichtige Institution. Detaillierte Beschreibungen der kommunalen Einrichtungen und sozialen Infrastruktur erfolgen in diesem Kapitel.

B | 2.2.1 Kindertagesstätten und Schulen

Im Untersuchungsgebiet sind verschiedene Bildungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen ansässig. Die Grundschule Am Ostertal liegt am Stadtweg und wird von über ca. 400 Schüler*innen besucht. Der Schulhof wurde im Jahr 2013 umfangreich aufgewertet. Aktuell stehen Sanierungsarbeiten an den Gebäuden an. Einer der Schultrakte wird abgerissen und mit Einbau einer Mensa neu erstellt. Derzeit wird die Schule zur Ganztagschule entwickelt. Sie wird von zahlreichen Kindern mit Migrationshintergrund besucht, die überwiegend nicht im Untersuchungsgebiet, sondern im Bereich „Berliner Straße“ leben. Während des Schulbetriebs kommt es morgens und mittags zu einem erheblichen Verkehrsaufkommen durch sogenannte Elterntaxen. Die

Verkehrssicherheit der Kinder ist dadurch stark gefährdet. Auch die Nachbarschaft leidet unter dem Verkehrsaufkommen.

Die Kindertagesstätte St. Hedwig befindet sich auf Höhe des Stadtparks an der Swindonstraße. In der fünfzügigen Einrichtung werden rund 110 Kinder betreut. Die Einrichtung verfügt über ein großes Hauptgebäude und ein kinderfreundliches Außengelände.



Abbildung 23: Grundschule am Ostertal, Kindertagesstätte St. Hedwig

B | 2.2.2 Soziale Einrichtungen

Der Kinder- und Jugendtreff (KJT) Graffiti liegt im östlichen Teil des Stadtparks an der Swindonstraße. Das Graffiti wird jährlich von ca. 16.000 bis 20.000 Besucherinnen und Besuchern, insbesondere Kinder und Jugendliche im Alter zwischen 8 und 18 Jahren, aufgesucht. Die Einrichtung verfügt über verschiedene Angebote wie einen Mittagstisch, offene Angebote und Ferienprojekte. Ein beliebtes Angebot sind die gemeinsamen Kochaktionen / Mittagessen. Den Kindern und Jugendlichen fehlen überwiegend grundlegende Kenntnisse in den Bereichen Ernährung und Kochen, sodass versucht wird, diese praktisch zu vermitteln. Die Einrichtung wird durch einen hauptamtlichen Mitarbeiter geleitet, der von zwei Bundesfreiwilligendienstlern und fünf jugendlichen Betreuerinnen und Betreuern unterstützt wird. Die aktuellen Personalkapazitäten sind gegenüber den Bedarfen aus dem Stadtteil nicht ausreichend. Die Ausstattung des KJT wurde im Zeitraum 2019 bis 2020 umfangreich saniert und barrierefrei ertüchtigt. Es verfügt über verschiedene Räume - darunter eine Küche - und bietet verschiedene Medienangebote (u. a. Gaming-PC und Gaming-Raum) an.

Die evangelisch-lutherische Kirche St. Johannes liegt Am Saldergraben unmittelbar angrenzend an den Stadtpark. Das Kirchengebäude wird um ein Gemeindehaus und ein Hofgebäude ergänzt. Das Gemeindehaus ist barrierefrei erreichbar und bietet multifunktional nutzbare Räumlichkeiten. Während die Zahl der Besucher*innen bei Gottesdiensten stark rückläufig ist, nimmt die Kirchengemeinde ihre seelsorgerischen Aufgaben vermehrt mit Angeboten für Senior*innen wahr. Die Kirchengemeinde ist offen für alle Menschen, unabhängig von Herkunft und Hintergrund. Aktionen werden möglichst auf Stundenbasis finanziert, so dass sie für jedermann bezahlbar sind. Das kleine einstöckige Hofgebäude auf dem Gemeindegrundstück ist zurzeit

aufgrund eines hohen Sanierungsbedarfes nicht mehr nutzbar. Die Kirche ist nach eigenen Angaben bereit, offen über neue Nutzungsperspektiven am günstig gelegenen Standort nachzudenken.



Abbildung 24: KJT-Graffiti, St. Johanneskirche und Gemeindehaus

B | 2.2.3 Weitere öffentliche Einrichtungen

Am westlichen Rand des Stadtparks (nahe der St. Johannes Gemeinde) liegt ein Bauhof des Städtischen Regiebetriebs (SRB). Der SRB wird den Standort Am Saldergraben 58a im Jahr 2024/2025 aufgeben und dafür andernorts bündeln. Dazu müssen die zahlreichen Container, in denen allerhand Gerätschaften gelagert sind, entfernt werden. Der Schlichtbau, der als Unterkunft und Sozialraum für die Mitarbeiter*innen dient, soll rückgebaut werden. Es gibt bislang keine Nachnutzungspläne für den Bauhof.

In der nahegelegenen Innenstadt Lebenstedts, die das Verwaltungszentrum Salzgitters bildet, sind das Rathaus und weitere öffentliche Gebäude verortet. Im Bereich des Bahnhofs befindet sich das Bundesamt für Strahlenschutz.



Abbildung 25: Bauhof

B | 2.3 Lokale Ökonomie und Gesundheitswesen

Die Lokale Ökonomie als Oberbegriff umschreibt wohnungsnaher Angebote für die Deckung täglicher Konsumbedarfe. Diese Waren des täglichen Bedarfs oder auch nah- bzw. grundversorgungsrelevante Sortimente umfassen insbesondere Lebensmittel und Drogerieartikel. In Grund- und Nahversorgungszentren befinden sich häufig so genannte „Magnetbetriebe“. Diese

Einzelhandelsbetriebe sind für Kundinnen und Kunden besonders attraktiv und führen deshalb zu einer erhöhten Frequentierung der Zentrenbereiche. Die Grundversorgung in Wohnquartieren übernimmt nicht nur eine wichtige Versorgungsfunktion für Bevölkerungsgruppen, die auf Versorgungsangebote in ihrer unmittelbaren Wohnumgebung angewiesen sind. Die Zentrenbereiche haben meist auch eine wichtige soziale Funktion als Treffpunkte und Begegnungsorte.

B | 2.3.1 Nahversorgung

Das Untersuchungsgebiet Swindonstraße verfügt nicht über ein eigenes, räumlich konzentriertes Angebot der Grundversorgung bzw. des Gesundheitswesens. Hier sind nur vereinzelte gewerbliche Nutzungen vorhanden, die zum Großteil dem Dienstleistungssektor zuzurechnen sind:

Kategorie	Beschreibung	Anzahl
Einzelhandel	Bekleidungsgeschäft (Festmode), Kiosk	2
Gastronomie	Imbiss, Gaststätte	3
Handwerkliche Dienstleistungen	Frisör, Schönheitssalon	2
Sonstige Dienstleistungen	Spielhalle, Fahrschule	2

Die Wohnbevölkerung des Untersuchungsgebietes Swindonstraße findet aber im direkten Umfeld verschiedene Angebote. Das im direkt angrenzenden Untersuchungsgebiet „Kampstraße / Saldersche Straße“ gelegene Nahversorgungszentrum Schölkegraben ist breit aufgestellt und bietet ein hinreichendes Waren- und Dienstleistungsspektrum für den Grundbedarf. Darüber hinaus ist die City Lebenstedts mit den vielfältigen Angeboten und umfangreicher ärztlicher Versorgung fußläufig erreichbar. Zudem haben im Bereich Konrad-Adenauer-Straße, Peiner Straße verschiedene großflächige Fachmärkte ihren Standort.

B | 2.3.2 Pflege und ärztliche Versorgung

Medizinische Angebote finden sich in der Swindonstraße, wo neben einer Krankengymnastik-Praxis ebenfalls eine allgemeinmedizinische Praxis angesiedelt ist. Ferner gibt es in der Swindonstraße die Hospizinitiative für Kinder- und Jugendtrauerarbeit mit stadtweiter Bedeutung.

B | 2.4 Klimafolgen, Umwelt, Grün- und Freiräume

Das Untersuchungsgebiet zeigt sich als Wohnquartier mit zahlreichen versiegelten Flächen. Es beinhaltet mit dem Stadtpark aber auch eine große, öffentlich zugängliche Grün- und Freifläche. Zusätzlich grenzen Grün- und Freiflächen wie Kleingartenanlage, Felder und Grünstrukturen vor allem südlich an das Untersuchungsgebiet an.

B | 2.4.1 Private Gärten und halböffentliche Grünflächen

Das Wohnumfeld (vgl. 3.1.5) der Ein- und Zweifamilienhäuser hat einen relevanten Flächenanteil. Die Vorgärten sind oft als Stellplatzflächen genutzt und versiegelte Flächen. Hinter den Häusern liegen unterschiedlich genutzte Gärten. Der hohe Versiegelungsgrad und der z. T. geringe ökologische Wert der Gartenflächen (sog. „Steingärten“) fällt auf.

Prägende Elemente der Grünstrukturen im Betrachtungsgebiet sind die großen Freiflächen zwischen den Zeilenbauten. Die großzügig geschnittenen Grünbereiche haben einen halböffentlichen Charakter und sind mit verschiedenen Nutzungen und Elementen belegt (Rasenflächen, Mietergärten, Baum- und Gehölzstrukturen sowie Müll- und Wäscheplätze).

B | 2.4.2 Straßenräume und Alleen

Es fällt auf, dass viele Straßenräume im Untersuchungsgebiet über wenig Grün verfügen. So sind in allen Straßenräumen, in denen beidseitig Ein- und Zweifamilienhausbestände liegen, keine Straßenbäume vorhanden. Weitere Straßenräume, etwa wie der Abschnitt Swindonstraße zwischen Weizen- und Gerstenweg, enthalten kein Straßengrün. Wenige Straßen verfügen über Bäume bzw. Stadtgrün. Dazu zählt etwa die Swindonstraße im Abschnitt Saldersche Straße / Rübenweg.

B | 2.4.3 Stadtpark

Westlich im Untersuchungsgebiet befindet sich der Stadtpark als große Grün- und Freiraumstruktur. Er verfügt über eine Fläche von ca. 15 ha und reicht im Norden bis zum Bahnhof Lebenstedt und im Süden bis zur Swindonstraße. Im Westen und Osten des Stadtparks schließen die umliegenden Wohnstrukturen sowie die Schulgelände der Emil-Langen-Realschule und des Kranich-Gymnasiums an. Der Park verfügt über umfangreiche Baum- und Gehölzstrukturen, eine große Teichanlage sowie Sport-, Spiel- und Bewegungsflächen. Insbesondere die Bereiche an den Wegen sind teilweise mit Beleuchtungselementen und Bänken ausgestattet. Der Fluss Schölke wurde verrohrt und verläuft unter dem Stadtpark. Im östlichen Stadtpark liegt der Kinder- und Jugendtreff Graffiti.

Der Stadtpark wird seitens der Bewohnerschaft als wichtige Wegeverbindung genannt; allerdings häufig mit dem Beisatz, dass sie ihn als Angstraum meiden. Das Wegenetz im Stadtpark verbindet wichtige Anlaufpunkte (Nahversorgungszentrum Am Schölkegraben, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Bahnhof, Innenstadt, Sportplatz, KJT Graffiti) mit den Wohnquartieren. Er trägt erheblich zur Fuß- und Radwegeerschließung bei. In der Beteiligung wird vielfach auf Verbesserungsbedarf hingewiesen, um eine attraktive Nutzbarkeit zu ermöglichen. Neben dem Zustand der Wege selbst sind insbesondere eine mangelhafte und teils nicht vorhandene Beleuchtung entlang der wichtigen Hauptwege sowie Müll und Sichteinschränkungen durch dichten

Gehölzbestand als problematisch zu benennen, die ein erhöhtes subjektives Unsicherheitsgefühl hervorrufen.



Abbildung 26: Stadtpark

B | 2.4.4 Spiel- und Bolzplätze

Im Untersuchungsgebiet befinden sich im Stadtpark und im Sinterweg zwei öffentliche Spielplätze.

Der Spielplatz im Stadtpark verfügt über elf Spielgeräte (z. B. Federwippe, Spielkombination, Karussells, Rutsche, Schaukel, Seilbahn, Sportgeräte (z. B. Fußballtore, Basketball, Tischtennisplatte)). Seine Nutzungsintensität wird im Spielflächenkonzept mit der Kategorie „mittel“ klassifiziert. Der Spielplatz im Sinterweg umfasst fünf Geräte (z. B. Federwippen, Spielkombination, Rutsche, sonstige Geräte) und seine Nutzungsintensität wird ebenfalls der Kategorie „mittel“ zugeordnet. Gleichwohl haben die Spielplätze eine in die Jahre gekommene Gestaltung und weisen teilweise auch hinsichtlich der Ausstattungselemente Verbesserungsmöglichkeiten auf.

Mit Blick auf einen für Kinder selbstständig fußläufig bewältigbaren Einzugsbereich von 350 m ohne stark befahrene Straßen mit Barrierewirkung wird deutlich, dass die Wohnquartiere rund um den Stadtweg und südöstlich der Swindonstraße nicht mit genügend Spielplätzen ausgestattet sind. Der Nutzungsbedarf im nördlichen Untersuchungsgebiet wird durch die beiden wohnortnahen Kleinkinderspielplätze, die nördlich des Stadtwegs jeweils westlich und östlich der Swindonstraße liegen, gestärkt. Im südlichen Untersuchungsgebiet gibt es keine wohnortnahen Spielplätze, die den Bedarf decken könnten. Dort befindet sich aber im Stadtpark nahe dem KJT Graffiti ein Bolzplatz als Sport- und Bewegungsangebot.

Der SRB kommt im Rahmen seiner Möglichkeiten dem Tausch von Spielelementen nach und die Ausstattung entspricht den Anforderungen der Spielplatzkontrolle. Gleichwohl sind es keine attraktiven Spielorte. Seitens der Bevölkerung wurde mehrmals der Wunsch nach einem Abenteuerspielplatz genannt.



Abbildung 27: Spielplatz im Stadtpark



Abbildung 28: Bolzplatz am Graffiti

B | 2.4.5 Salzgittersee

Der Salzgittersee befindet sich nordwestlich des Untersuchungsgebiets. Er ist ein wichtiges Naherholungsgebiet mit überregionaler Bedeutung. Auch für die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet hat er eine wichtige Naherholungs- und Freizeitfunktion. Der 75 ha große See ist als Wassersportzentrum auf Segeln, Surfen, Rudern, Kanu, Wasserski, Angeln etc. ausgerichtet. Ein Badestrand, Grillplätze, Piratenspielplatz, Freisportanlagen (z. B. Laufbahn, Ballspielfelder) und weitere Attraktionen komplettieren die vielfältige Angebotspalette.

B | 2.4.6 Kleingärten

Angrenzend an das Untersuchungsgebiet befindet sich das Gelände des Kleingärtnervereins Flora. Es liegt in südöstlicher Lage an der A39 und besteht aus ca. 250 Parzellen.

B | 2.4.7 Klimawandel und Klimafolgenanpassung

Mit der Nähe zum hoch versiegelten Innenstadtbereich ist das Untersuchungsgebiet vom Wärmeineffekt betroffen, der vor allem nachts zum Tragen kommt (KSTK 2021). Dieser ist mit direkten Einschränkungen auf das menschliche Wohlbefinden (z. B. gesunde Schlafverhältnisse während tropischer Nächte über 20°C) verbunden. Große Teile des Betrachtungsgebiets zeigen eine hohe nächtliche Überwärmung. Die höchste nächtliche Überwärmung ist für den Block zwischen den Straßen An der Windmühle, Am Schölkegraben, Distelweg und Klevergarten festzustellen. Das Mikroklima im Untersuchungsgebiet profitiert von Kaltluftleitbahnen, die aus westlicher Richtung über den Salzgittersee sowie aus dem Süden aus Richtung des Salzgitter-

Höhenzuges anströmen. Auch zeigt sich ein positiver Effekt des Stadtparks, dessen kühlende Wirkung auf die umliegende Bebauung ausstrahlt. In Zukunft ist mit steigenden Temperaturen zu rechnen, die u. a. ein vermehrtes Auftreten von sogenannten Tropennächten nach sich ziehen werden. Damit ist von einer steigenden Relevanz des Themas Stadtklima auszugehen.

Auch wird in Zukunft von einer stärkeren Überschwemmungsgefahr durch Starkregenereignisse ausgegangen. Als stark versiegelter Bereich ist auch das Untersuchungsgebiet hinsichtlich dieser Herausforderung zu qualifizieren. Der Stadtpark weist eine meist große Wasserdurchlässigkeit auf und übernimmt damit eine wichtige Aufgabe bei der Niederschlagsversickerung (KSTK 2021).

B | 2.5 Mobilität, Verkehr und technische Einrichtungen

Im Untersuchungsgebiet liegen folgende Straßen: Östlich des Stadtparks umfasst das Untersuchungsgebiet die Straßen Hinteres Ostertal, Vorderes Ostertal, Opperkamp, Meerweg, Stadtweg, Stahlstraße, Erzbahnstraße, Kohlenstraße, Sintelweg und Sandweg. Die namensgebende Swindonstraße verläuft in Nord-Süd-Richtung durch das Untersuchungsgebiet. Westlich des Stadtparks umfasst das Untersuchungsgebiet die Straßen Am Saldergraben, Meisenweg, Lerchenfeld, Schwalbenweg. Im südlichen Teilbereich liegen Bohnenweg, Erbsenweg, Rübenweg, Weienweg, Roggenweg, Haferweg und Gerstenweg.

B | 2.5.1 Straßennetz und Plätze

Die namensgebende Swindonstraße ist die zentrale und einzige Erschließungsstraße im Untersuchungsgebiet und verbindet dieses im Norden mit der Konrad-Adenauer-Straße und im Süden mit der Kattowitzer Straße. Über letztere ist die Autobahn A 39, die die A 7 mit Braunschweig und Wolfsburg verbindet, in geringer Entfernung erreichbar. Die übrigen Straßen im Gebiet werden allein über die Swindonstraße erschlossen und führen keinen Durchgangsverkehr in die Wohngebiete.

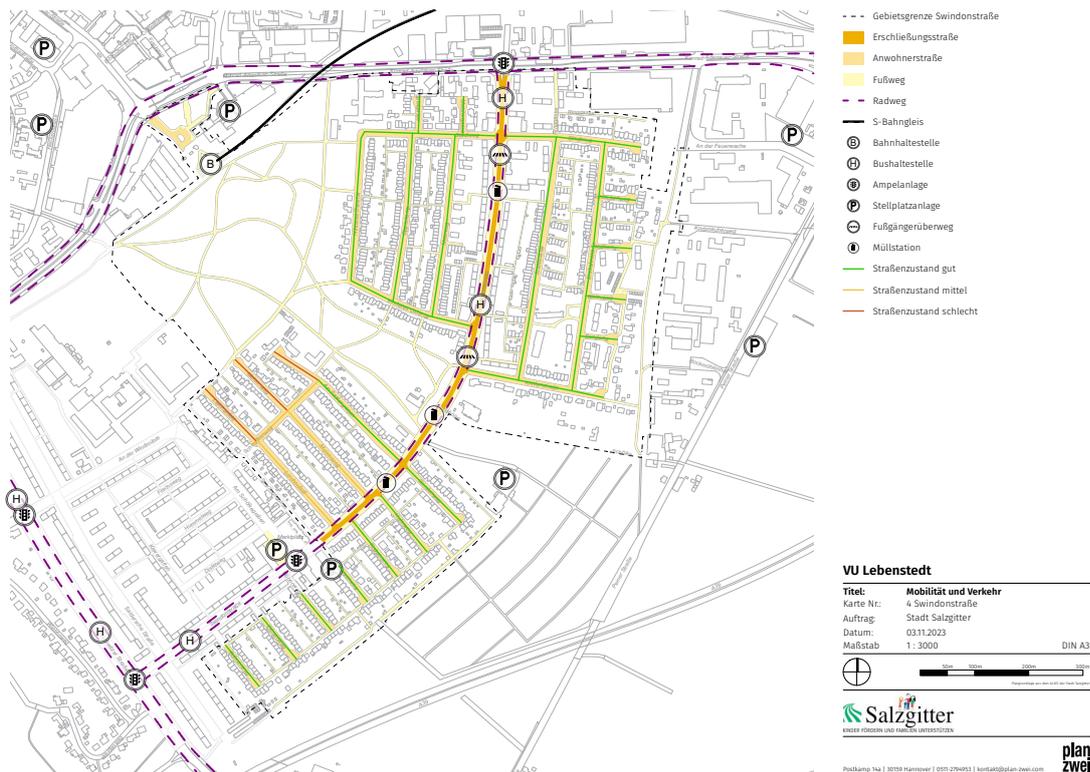


Abbildung 29: Mobilität und Verkehr

Der Straßenraum in der Swindonstraße ist weit, großzügig und in einem guten baulichen Zustand. Geh- und Radweg werden in beide Richtungen getrennt von der Fahrbahn geführt. Im nördlichen Gebietsteil wird der Straßenraum durch die durchgehende mehrgeschossige Bebauung sowie die Baumreihen in deren Vorbereich städtebaulich gefasst. Im mittleren Abschnitt im Bereich der Reihenhäuser fehlt diese städtebauliche Fassung.

Die Straßen abseits der Swindonstraße sind sich funktional und baulich sehr ähnlich. Der Zustand der Fahrbahn ist sehr gut, jedoch sind die Gehwege überwiegend in sehr schlechtem Zustand oder nach Leitungsbaumaßnahmen nicht vollständig wiederhergestellt. In den Anwohnerstraßen wird in der Regel durchgehend längs auf den Gehwegen geparkt, wodurch die Nutzbarkeit der Gehwege für den Fußgängerverkehr zusätzlich beeinträchtigt wird.

Die Kartierungen der Straßen stellen die unterschiedlichen Zustände von Straßenräumen und Wegen dar. Der Zustand der meisten Fahrbahnen, wie etwa der Swindonstraße, der Erzbahnstraße oder der Kohlenstraße wird als gut beurteilt. Hingegen wird der Zustand der Bürgersteigbereiche oftmals als schlecht beurteilt, etwa an der Kohlenstraße, am Stadtweg und am Opperkamp.



Abbildung 30: Swindonstraße, Kohlenstraße

Orte mit Platzcharakter gibt es im Untersuchungsgebiet nicht. Der benachbarte Marktplatz ist durch Stellplätze dominiert. Spielelemente für Kleinkinder und ein wenig attraktiver Baumbestand (Position und Gestaltung der Baumquartiere, geringe Vitalität) tragen nicht zu seiner Aufwertung bei.

B | 2.5.2 Stellplatzsituation

Der Parkdruck im Gebiet ist allgemein als hoch einzustufen. Der private Zweitwagen (teils auch weitere Fahrzeuge) wird im öffentlichen Straßenraum in den Anliegerstraßen abgestellt. Die Vorgärten der Reihenhäuser dienen im Regelfall als private Stellplätze und sind dementsprechend in hohem Maße versiegelt.

Größere Stellplatzanlagen befinden sich außerhalb des Untersuchungsgebiets am Marktplatz, am Supermarkt und am Kleingartenverein Flora e.V.

Ferner ist die Stellplatzsituation an der Grundschule Am Ostertal problematisch. Die Schule wurde zu einer Zeit errichtet, als das Auto noch nicht so eine hohe Bedeutung für die Mobilität von Schüler*innen und Lehrerschaft hatte. Der Stadtweg ist in den Stoßzeiten mit der Abwicklung des Hol- und Bringverkehrs überfrachtet. Es kommt zu Beeinträchtigungen der Abwicklung von Verkehren und der Stellplatzsituationen für Bewohner*innen. Mit der Erstellung eines Schulwegeplans zum Schuljahresbeginn 2020 / 2021 für die Grundschule sollen Maßnahmen ergriffen werden, um das Zufußgehen der Schüler*innen zu fördern.



Abbildung 31: Stellplätze

B | 2.5.3 Geh- und Radwege

Entlang der Swindonstraße führt ein in beide Richtungen getrennt geführter Radweg durch das Gebiet. In den Anwohnerstraßen (Tempo-30 Zone) wird der Fahrradverkehr im Mischverkehr geführt. An ÖPNV-Haltestellen sind öffentliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder in Form von Fahrradbügeln vorhanden. Im privaten Ein- und Zweifamilienhausbereich werden Fahrräder vermutlich in Kellern und Gärten sicher abgestellt (vgl. Wohnumfeld 3.1.6). Auf den Freiflächen vor den Mehrfamilienhäusern sind an den Hauseingängen in der Regel zwei Einklemmbügel für Fahrräder vorgesehen.

In Gesprächen im Rahmen der Beteiligung wurde vielfach betont, dass das Zufußgehen für die junge und ältere Bevölkerung im Gebiet eine sehr wichtige Form der Mobilität darstellt. Die beengte Situation durch den ruhenden Verkehr, der miserable Zustand der Fußwege und die fehlende Barrierefreiheit (z. B. abgesenkte Bordsteine, Gehwegbreite) in den Anwohnerstraßen sowie Abkürzungswege sind aus Sicht des Fußgängerverkehrs problematisch. Fußgängerübergänge über die Swindonstraße sind an zwei Stellen im nördlichen Abschnitt sowie auch am Marktplatz zu finden. Abseits der Straßen sind im Gebiet viele fußläufige Wegeverbindungen vorhanden. Die wichtigste Rolle im Alltag spielen die Wege in und durch den Stadtpark (vgl. 3.4.3).



Abbildung 32: Gehwege

B | 2.5.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Das Untersuchungsgebiet ist über die Swindonstraße durch die Buslinien 602, 613, 616 und 627 erschlossen. Weitere Buslinien verfügen über Haltepunkte an der Konrad-Adenauer-Straße und der Kattowitzer Straße. Die Erreichbarkeit der Innenstadt und weiterer Stadtteile ist als gut zu bezeichnen. Der barrierefreie Ausbau (z. B. Hochborde, Blindenleitstreifen) der Bushaltestellen ist abgeschlossen.

Über den Bahnhof Salzgitter Lebenstedt besteht alle 30 Minuten eine Regionalbahnanbindung zum Braunschweiger Hauptbahnhof, was beispielsweise für Pendler*innen positiv zu bewerten ist.



Abbildung 33: Bushaltestelle



Abbildung 34: Bahnhof Lebenstedt

B | 2.5.5 Technische Ver- und Entsorgung

Die Wärmeversorgung erfolgt über ein Gasnetz. Im Rahmen der kommunalen Wärmeplanung ist zukünftig der Anschluss der Mehrfamilienhäuser in der Swindonstraße an das Fernwärmenetz vorgesehen.

Die Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt in getrennten Leitungen („Trennsystem“). Über das klassische Netz bzw. Kupferkabel erfolgt eine Anbindung an das Internet. Zurzeit wird das Glasfasernetz ausgebaut und damit ein verbesserter Internetzugang hergestellt.

Entlang der Swindonstraße gibt es mehrere Müllstationen zur Entsorgung der Wertstoffe Glas, Altpapier und Altkleider. Standorte liegen etwa an der Swindonstraße auf der Höhe Haferweg, gegenüber vom KJT Graffiti sowie im Bereich der Swindonstraße 140.

B | 3 Stärken- und Schwächenanalyse

Die Stärken- und Schwächenanalyse basiert auf den Erkenntnissen, die im Rahmen der Bestandserfassung und der Beteiligungsformate sowie im Austausch mit der Stadt Salzgitter zusammengetragen wurden.

B | 3.1 Wohnen und Wohnumfeld

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> – gute Lage (fußläufig zur Innenstadt, familiengerecht, Nähe zu Bildungs-, Betreuungs-, und Nahversorgungseinrichtungen, Kinder- und Jugendangeboten) – z. T. gut ausgeprägte Nachbarschaftsbeziehungen 	<ul style="list-style-type: none"> – z. T. modernisierungsbedürftiger Gebäudebestand (energetischer Zustand, altersgerechtes Wohnen)
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> – familiengerechtes Wohnumfeld – Bindung der privaten Eigentümer*innen an ihren Wohnstandort – Reduktion des CO₂-Emissionen durch erneuerbare Energieträger und Gebäudedämmung – Verwendung nachhaltiger Baustoffe im Rahmen von Sanierungen – Installation von dachflächenbezogenen Solaranlagen 	<ul style="list-style-type: none"> – vorhandene und fortschreitende Versiegelung in Vorgärten (Verlust von Grünstrukturen und Retentionsflächen) – geringe Wertsteigerung in den vergangenen Jahrzehnten

B | 3.2 Bildung und soziale Infrastruktur

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> – stabile Sozialstruktur und nachbarschaftlicher Zusammenhalt – vorhandene Bildungseinrichtungen (Grundschule Am Ostertal) – KJT Graffiti als wichtige Anlaufstelle für Kinder und Jugendliche im Gebiet 	<ul style="list-style-type: none"> – Gestaltungs- und dadurch Nutzungsmängel des Freiraums von KJT Graffiti
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> – Hofgebäude der St. Johannesgemeinde bietet Entwicklungschance z. B. für soziale Einrichtung – Aufwertung und Einbindung der Bildungseinrichtungen und sozialen Einrichtungen – Vernetzung der sozialen und bildungsbezogenen Institutionen im Untersuchungsgebiet sowie in direkter Nähe 	<ul style="list-style-type: none"> – Nachnutzung Bauhof unklar – hoher Anteil von Kindern mit Sprachförderbedarf an der Grundschule Am Osterfeld

B | 3.3 Lokale Ökonomie und Gesundheitswesen

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> – Nahversorgungszentrum fußläufig erreichbar – ärztliche Grundversorgung vorhanden – Nähe zur Innenstadt bzw. dortige Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen 	<ul style="list-style-type: none"> – kaum Einzelhandel, Dienstleistung, ärztliche Versorgung im Gebiet vorhanden
Chancen	Risiken
	<ul style="list-style-type: none"> – Trading-Down-Effekt der Angebotsstruktur – keine Pflegeeinrichtungen, betreutes Wohnen, interkulturelle häusliche Pflege im Gebiet vorhanden

B | 3.4 Klimafolgen, Umwelt, Grün- und Freiräume

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> – Stadtpark als große öffentliche Grünfläche im Quartier – private Gärten, Kleingärten und Mietergärten zur individuellen Nutzung – großzügige Grünstrukturen und alter Baumbestand im Quartier (Wohnumfeld, Stadtpark) – grüne Wegeverbindungen im Wohnumfeld und im Stadtpark – Nähe zum Salzgittersee als Naherholungsgebiet mit überregionaler Bedeutung 	<ul style="list-style-type: none"> – teilweise geringe Pflege-, Nutzungs- und Gestaltungsqualität des halböffentlichen und öffentlichen Grün- und Freiraums – Schlechte Wegeanbindung zwischen Schulen und Bahnhof / Innenstadt durch den Stadtpark – Stadtpark wird als Angstraum wahrgenommen – Ausstattungs- und Gestaltungsängel der öffentlichen Spielplätze – Spielplätze durch Verkehrsachsen für Kinder teilweise nicht selbstständig erreichbar – keine öffentlich zugänglichen Sportfelder im Gebiet
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> – Renaturierung und Erlebarmachen der Schölke – Grünflächen und Baumbestand als Wirkung gegen Hitzebelastung – Verwendung von klimaresilienten Gehölzen bei Nach- und Neupflanzungen – Steigerung der Niederschlagsrückhaltung und Regenwasserspeicherung (z. B. Schwammstadt) – weitere Entsiegelung und Begrünung – Verwendung heller Materialien (Albedo-Effekt) führt zu geringer Aufheizung – Belebung des Quartiers sowie Stärkung des Wohlfühls und gesundheitlicher Aspekte durch gepflegte Grünflächen 	<ul style="list-style-type: none"> – weiterer Verlust der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum – Entwicklung von Hitzeinseln im Quartier (z. B. Schulhöfe) – unklare Klimaresilienz von Stadtpark und altem Baumbestand – mangelnder Schutz des Gebäudebestands vor Klimafolgen (z. B. Verschattung, Begrünung)

B | 3.5 Mobilität, Verkehr und technische Infrastruktur

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none"> – guter Zustand der Straße – Fuß- und Radverkehr: gute Erreichbarkeit des Zentrums / Bahnhofs und „grüne Wegeverbindungen“ (insb. Stadtpark) – gute Anbindung über die Regionalbahnen – gute Anbindung über den Busverkehr – guter Zustand der Bushaltestellen – weitestgehend geringe Verkehrsbelastung innerhalb Wohnbebauung – Trennwasserkanalisation vorhanden – Glasfaserausbau in Umsetzung 	<ul style="list-style-type: none"> – schlechter Zustand der Fußwege und Verbindungswege – Stellplatzmangel vor allem in Straßen mit Reihenhäusern
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none"> – Schulwegsicherheit ausbauen und Elterntaxen reduzieren – Nähe zu Innenstadt / Bahnhof und vorhandene grüne Verbindungswege sind Chance für Mobilitätswende und Steigerung des Fuß- und Radverkehrsanteils – weitere Stärkung des Umweltverbunds und alternativer Mobilitätsinfrastruktur – Aufbau eines nachhaltigen Fernwärmenetzes – energiesparende und insektenfreundliche Beleuchtungsanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> – Hemmnisse bei der Umsetzung der Verkehrswende durch auf Autoverkehr ausgerichtete polyzentrische Stadt und Automobilbranche als wichtiger Arbeitgeberin – Kaum Gestaltungsmöglichkeiten in den engen Wohnstraßen (z. B. für Stellplatzsortierung, Gehölzpflanzungen)

B | 4 Städtebauliche Missstände

Das Untersuchungsgebiet weist städtebauliche Missstände auf – sowohl Substanz- als auch Funktionsschwächen. So wie es sich heute darstellt, ist das Gebiet teilweise in der Erfüllung der Aufgaben, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen, erheblich beeinträchtigt. Den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung wird hier ebenfalls nicht entsprochen. Die städtebaulichen Missstände im Bereich des Stadtparks und der angrenzenden Einrichtungen müssen im Rahmen einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme behoben werden.

B | 4.1 Wohnen und Wohnumfeld

Misstand	Ist	Soll
Substanzschwäche	Der Gebäudebestand ist teilweise modernisierungsbedürftig (energetischer Zustand, Barrierefreiheit und Wohnumfeld).	Es soll eine zeitgemäße, energetische und sozialverträgliche Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes entstehen. Dabei sollen die privaten Eigentümer*innen entsprechende Beratung und finanzielle Entlastung bekommen.

B | 4.2 Bildung und soziale Infrastruktur

Misstand	Ist	Soll
Funktionschwäche	Wirksamkeit der sozialen Träger im Gebiet ist geschwächt.	Die sozialen Einrichtungen mit Bedeutung für die Bewohnerschaft des Gebiets und des angrenzenden Gebiets „Kampstraße / Saldersche Straße“ sind baulich aufzuwerten und zu vernetzen.

B | 4.3 Lokale Ökonomie und Gesundheitswesen

Misstand	Ist	Soll
Substanzschwäche	Für Kirchengebäude der St. Michaelgemeinde, Hofgebäude der St. Johannesgemeinde und den ehemaligen Bauhof fehlen (Nach-)Nutzungen.	Es sollen adäquate Strategien entwickelt werden, um die (Nach-)Nutzung der Gebäude zu sichern bzw. durch Neubauten die Standorte für diverse Nutzungen zu stärken.
Funktionschwäche	Es gibt keine Kontaktstelle zu Behörden oder öffentlichen Einrichtungen. Es gibt kein lokales Vernetzungsangebot.	Es sollen Ansprechpersonen in der Nachbarschaft sowie als Schnittstelle zwischen Quartier, Verwaltung und sonstigen Akteur*innen zur Aktivierung, Beteiligung und Vernetzung eingesetzt werden.

B | 4.4 Klimafolgen, Umwelt, Grün- und Freiräume

Misstand	Ist	Soll
Funktionschwäche	Die Angebote im Stadtpark sind in die Jahre gekommen und entsprechen nicht	Im Stadtpark sollen mit einem eigenen Konzept neue Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsbereiche

Misstand	Ist	Soll
	mehr heutigen Nutzungsansprüchen. Insbesondere Spiel- und Sportplatz bieten keine zeitgemäße Gestaltung und werden deshalb heute nicht mehr stark angenommen. Die Grünvernetzung und Nutzungsvernetzung sind nicht gewährleistet.	definiert werden und Aktivitäten im Stadtpark koordiniert werden. In der Umsetzung sollen Menschen aus Salzgitter ihre Wünsche einbringen. Die neuen Angebote müssen gebaut, mit Aktivitäten belegt und gepflegt werden. Umweltbildung soll die Erneuerung des Parks den Anwohner*innen vermitteln und Bestandteil der Parkgestaltung werden. Die Vernetzung der grünen Freiraumangebote soll vorangetrieben werden (Wege und Ökosystem).
Substanzschwäche	Der Stadtpark hat eine eingeschränkte Biodiversität und Pflanzen und Tiere haben mit den inzwischen langen Trockenperioden zu kämpfen.	Zur Erneuerung des Stadtparks gehört eine Biodiversitätsstrategie, die Habitats sichert und ausbaut. Ein Teilaspekt ist die Sicherung und Neupflanzung von Bäumen. Die Auseinandersetzung mit der Geschichte des Parks und der ursprünglichen Anlagen ist Teil der Erneuerungsstrategie. Die Schölke kann ein aktiver Bestandteil des Parks werden.
Substanzschwäche	Durch die Verrohrung der Schölke sind Gewässerlebensraum und Biodiversität nicht vorhanden.	Die Schölke soll freigelegt und renaturiert werden und so als Erlebnisraum wahrnehmbar sein.
Substanzschwäche	Die öffentlichen Spielplätze sind unattraktiv.	Der vorhandene Spielplatz im Stadtpark soll vergrößert und sein Nutzungsangebot erweitert werden (z. B. Abenteuerspielplatz, Beachvollyballfeld). Der Freiraum vom Graffiti soll gestalterisch qualifiziert werden.
Substanzschwäche	Auf Starkregenereignisse ist das Quartier schlecht eingestellt.	Der Umgang mit der Ressource Wasser soll geprüft werden, damit Niederschlagsretention im öffentlichen und privaten Raum erfolgen kann.
Substanzschwäche	Auf Hitze und Trockenperioden ist das Quartier schlecht eingestellt.	Mit hellen Materialien (Albedoeffekt), Verschattungselementen und schattenspendenden Bäumen, Bankstandorten an geeigneten Orten, Trinkbrunnen und weiteren Maßnahmen soll auf Hitzeperioden reagiert werden.

B | 4.5 Mobilität, Verkehr und technische Einrichtungen

Misstand	Ist	Soll
Substanzschwäche	Fußwege und Wohnstraßen befinden sich teilweise in einem schlechten Zustand.	Fußwege und Wohnstraßen sollen erneuert werden.
Funktionschwäche	Es bestehen im Gebiet keine E-Ladesäulen.	Optionen zur Nutzung von Elektro-Mobilität sowie eine gute Erreichbarkeit der E-Ladestationen sollen gefunden und gebaut werden.

B | 5 Fazit der Gesamtbewertung

Das Untersuchungsgebiet „Swindonstraße“ bietet als innenstadtnahes Wohngebiet deutliche Lagevorteile und könnte als Wohnort einen hohen Stellenwert in Salzgitter Lebenstedt besitzen. Neben den Lagevorteilen verfügt das Gebiet mit dem Stadtpark über umfangreiche, wohnungsnahe Frei- und Grünflächen. Ferner befinden sich in fußläufiger Entfernung ausreichende Grundversorgungsangebote sowie alle relevanten Betreuungs- und Bildungseinrichtungen.

Bei der Sozialstruktur zeigen sich auf der einen Seite wenig Auffälligkeiten, etwa in Form einer recht konstanten Zahl an Einwohnerinnen und Einwohnern oder bei der Altersstruktur. Andererseits sind die Anteile der Arbeitslosen sowie der Transferleistungsempfängerinnen und -empfänger nach SGB II höher als in der Gesamtstadt Salzgitter.

Der Hauptwohngebäudebestand der Einfamilien- und Zweifamilienhäuser zeigt sich in einem heterogenen Zustand. Es bestehen Sanierungsbedarfe, bei denen der energetische Sanierungsbedarf eine zentrale Rolle einnimmt.

Im Stadtpark finden sich zahlreiche Mängel. Zu diesen zählen Bewegungs-, Spiel- und Aufenthaltsangebote, die in die Jahre gekommen sind und nicht mehr heutigen Nutzungsansprüchen entsprechen sowie eingeschränkte ökologische und klimatische Funktionen oder Mängel bei den (Grün-)Wegeverbindungen.

Im Bereich der Bildungs- und sozialen Infrastruktur fällt auf, dass der Standort der St. Johannes Kirche einen Entwicklungsimpuls benötigt. Es zeigt sich auch, dass der KJT Graffiti zwar über ein geeignetes Gebäude, nicht aber über geeignete Flächen und Angebote im Außenbereich verfügt.

Im Ergebnis sind städtebauliche Handlungsbedarfe, sozioökonomische Herausforderungen und bauliche Missstände festzustellen. Aufwertungsmaßnahmen im Untersuchungsgebiet sollen daher das Quartier als attraktive Wohnsiedlung stärken. Festzustellen ist aber auch, dass in großen Teilen des weitläufigen Untersuchungsgebiets kein umfassender Sanierungsbedarf besteht, der eine Sanierungserfordernis in einem umfassenden Verfahren begründen würde.

Eine umfassende Sanierungserfordernis besteht für den Bereich des Stadtparks. Zum Aufwertungsbedarf gehören Ansätze zur Verbesserung der (Grün-)Wegeverbindungen, der Bewegungs- und Spielangebote, der Aufenthaltsqualität sowie zur ökologischen und klimatischen Qualität (etwa Renaturierung der bislang verrohrt verlaufenden Schölke). In dem Bereich befinden sich auch die Standorte der St. Johannes Kirche und des KJT Graffiti, die Gegenstand von baulichen Aufwertungen sein sollten. Die Aufwertung dieser Bereiche sollte in das Sanierungsverfahrens „Am Schölkegraben“ mit dem Schwerpunkt lebendige Zentren (vgl. Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und Vorbereitende Untersuchungen (VU)

Kampstraße / Saldersche Straße) integriert werden. Es besteht ein enger räumlicher und ein funktionaler Zusammenhang. Von der Aufwertung des Sanierungsgebiets profitieren sowohl das Untersuchungsgebiet „Kampstraße / Saldersche Straße“ als auch das Untersuchungsgebiet „Swindonstraße“. Die Sanierung „Am Schölkegraben“ soll in Form eines umfassenden Sanierungsverfahrens durchgeführt werden.

Zudem muss ein Aufwertungsprozess auch die nachhaltige Qualifizierung des Wohnquartiers umfassen. Dabei ist die Ertüchtigung insbesondere des Einfamilien- und Reihenhausbestands zu fokussieren. Wichtige Ansätze sind hier die Aktivierung und Unterstützung der Einzeleigentümer*innen in Form eines umfangreichen aufsuchenden Ansatzes und insbesondere auch die Realisierung energetischer Aufwertungsziele. Nach Möglichkeit sind weitere Maßnahmen im Straßenraum und im öffentlichen Raum zu realisieren. Dieser Baustein ist in Form eines vereinfachten Sanierungsverfahrens umzusetzen.

B | 6 Abgrenzung der Teilgebiete

Wie die Untersuchung gezeigt hat, ist lediglich der Stadtpark mit den angrenzenden Einrichtungen KJT Grafitti, St. Johannesgemeinde und ehemaliger Bauhof von erheblichen Sanierungsbedarfen betroffen.

Deswegen erfolgt eine Überführung dieses Gebiets in das sogenannte Teilgebiet: Am Schölkegraben. Es wird von nun an ausschließlich im parallel erarbeiteten Konzept „Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) und Vorbereitende Untersuchungen (VU) Kampstraße / Saldersche Straße“ behandelt. Das verbleibende „Teilgebiet: Swindonstraße“ wird in den folgenden Kapiteln an dieser Stelle eigenständig behandelt.

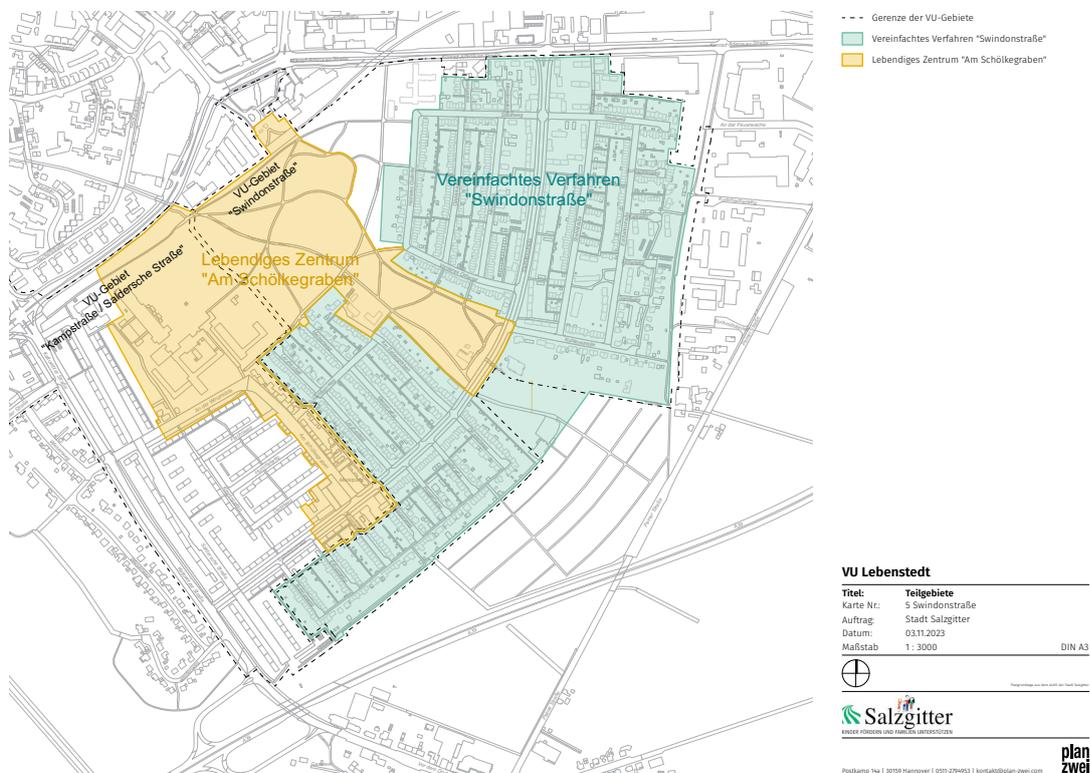


Abbildung 35: Abgrenzung der Teilgebiete

C Sanierungskonzept Swindonstraße

C | 1 Sanierungsziele Swindonstraße

C | 1.1 Wohnen und Wohnumfeld: Zeitgemäß anpassen!

Energetische Sanierung im Einzeleigentum unterstützen

- Beratung zur Modernisierung der Wohneinheiten einschließlich der energetischen Sanierung
- Fernwärmeanschluss prüfen, Nahwärmenetz erwägen
- Private Hauseigentümerinnen und Hauseigentümer sowie Wohnungseigentümergeinschaften finanziell bei der energetischen Sanierung entlasten

Wohnqualität erhalten und ausbauen

- Übergreifende Gestaltungsidee beibehalten und zeitgemäß interpretieren
- Diversifizierung der Wohnungsangebote mit stabilisierenden vielfältigen Bevölkerungsgruppen
- Schaffung barrierefreier und seniorengerechter Wohnungsangebote
- Individueller und zeitgemäßer Umbau des Bestands

C | 1.2 Bildung und soziale Infrastruktur: Sozialen Zusammenhalt stärken!

Ansprechstellen im Quartier etablieren

- Einführung von Ansprechpersonen in der Nachbarschaft sowie Schnittstelle zwischen Bürgerinnen und Bürgern, Verwaltung und sonstigen Quartiersakteuren zur Aktivierung, Beteiligung und Vernetzung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie weiterer lokaler Akteure
- Koordinierung und Vernetzung der Angebote und Maßnahmen im Quartier
- Unterstützung zur Einrichtung stabiler nachbarschaftlicher sozialer Netze sowie Vernetzung der Gewerbetreibenden

C | 1.3 Lokale Ökonomie und Gesundheitswesen: Lebendiges Zentrum gestalten!

Bedarfe im benachbarten Nahversorgungszentrum decken!

- Verschlechterungsprozessen (Trading-Down) entgegenwirken
- Stärkung der Nahversorgung durch Erhalt bzw. Erweiterung des Angebotes
- Aktuell leerstehende Ladenflächen sollen einen Beitrag für neue lokale Ökonomie oder soziale Einrichtungen liefern, wenn sie durch entsprechende Aufwertung bzw. Umnutzung qualifiziert werden

C | 1.4 Grün- und Freiräume: Multicodiert qualifizieren!

Freizeit- und Bewegungsangebote aufwerten

- Förderung privater Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden und auf Grundstücken

Aufenthaltsqualität und Klimafolgenanpassung verbessern

- Verbesserung der Wohn- und Umweltqualität
- Erhöhung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum durch Attraktivierung der Plätze, differenzierte Durchgrünung mit signifikanten und spezifischen „Aneignungsräumen“
- Kinderspiel Platz geben
- Freiraumanforderungen von Jugendlichen gerecht werden

Klimaanpassung im Quartier umsetzen

- Umgang mit der Ressource Wasser prüfen; Rückhaltung, Versickerung, Verdunstung, Speicherung
- Hitze einkalkulieren (Albedoeffekt, Verschattung, Bänke, Trinkbrunnen)
- Biodiversität erhalten; Habitatschütze und ergänzen

C | 1.5 Mobilität und Verkehr: Stadtverträglich umbauen!

Mobilität nachhaltig gestalten!

- Elektromobilität integrieren
- Fußwege sanieren
- Fuß- und Radverkehr priorisieren
- Pkw-Stellplätze in Wohnstraßen auf privaten Grundstücken schaffen
- Überpflasterungen, Bäume und Hecken, Verbreiterung der Gehwege, maßstäbliche Beleuchtung
- Barrierefreiheit/ Mobilität und Sicherheit

Erreichbarkeit von Bahnhof Lebenstedt und Innenstadt attraktivieren

- Bahnhof Lebenstedt als Tor in die Innenstadt und die Region stärken
- Wegeanbindung im Umweltverbund stärken
- Ausstattungselemente für Fahrräder schaffen

C | 1.6 Bürgerbeteiligung und Öffentlichkeitsarbeit: Mitwirkung initiieren!

Beteiligung und Mitwirkung fördern

- Anlaufstelle für lokale Beratung etablieren
- Beteiligung der Bewohnerschaft, auch Kinder- und Jugendbeteiligung initiieren
- Zur lokalen Teilhabe auffordern
- Sanierungsprozesse fürs Quartier transparent darstellen

C | 2 Räumliches Leitbild Swindonstraße

Die beliebte und zentral gelegene Siedlung verfügt über ein nachgefragtes Wohnangebot in Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Die Nachbarschaft organisiert ihr Miteinander und schätzt die Wohnlage. Für die zeitgemäße Anpassung steht hier im Vordergrund, die privaten Eigentümerinnen und Eigentümer dabei zu unterstützen, die energetische Sanierung des Bestandes sachgerecht und koordiniert umzusetzen. Dabei können Aspekte zur Verbesserung der Barrierefreiheit integriert werden.

Im Untersuchungsgebiet sollen bestehende Treffpunkte und Gemeinschaftseinrichtungen gestärkt und ggf. neue geschaffen werden. Die dazugehörigen öffentlichen Räume sollen qualifiziert werden. Darüber hinaus bedeuten spezielle Angebote für die Zielgruppe der älteren und pflegebedürftigen Menschen einen Schwerpunkt sozial verantwortlicher Zentrumsentwicklung. Eine Einbindung des Schulcampus in das nachbarschaftliche Leben ist angestrebt.

Es sollen ansprechende Magneten und Filialisten als Frequenzbringer gewonnen werden. Gleichzeitig geht es darum, den kleinteiligen inhabergeführten Einzelhandel als Angebotsbereicherung zu stärken und die Verbindung stationärer und digitaler Angebote zu verbessern. Grundlage ist eine zukunftsgerechte Weiterentwicklung der Gewerbe- und Ladenflächen durch die Sicherung und Belegung der Einzelhandelsflächen durch Modernisierung des Bestands (z. B. barrierefreier Zugang).

Es gilt den Marktplatz städteräumlich zu integrieren, so dass Synergien mit dem Einzelhandel im Versorgungszentrum inklusive Supermarkt entstehen und die fußläufige Anbindung zwischen Innenstadt und Bahnhof verbessert wird.

Grünräume im städtischen Raum erfüllen neben ihren wichtigen ökologischen Aufgaben im Sinne des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung auch zahlreiche wichtige Aufgaben für die Bewohnerinnen und Eigentümer der Stadt. Sie verringern die Hitzebelastung im urbanen Raum, mindern Lärm und lufthygienische Problemlagen und erhöhen das physische und psychische Wohlergehen der Nutzerinnen und Nutzer.

Aus diesem Grund sollen die Erreichbarkeit und Nutzbarkeit bestehender Grünflächen verbessert werden. Hier gilt es zum einen durch die Stärkung der Fuß- und Fahrradmobilität. Grünflächen dürfen nicht nur Raum für Aufenthalt und Erholung sein, sondern müssen auch weitere Funktionen wie Regenwasserbewirtschaftung, Kühlung des öffentlichen Raumes oder die Steigerung der Biodiversität erfüllen. Hier sind neben der Neugestaltung auch langfristige Pflegekonzepte zu entwickeln.

Im Bereich der Klimaanpassung gilt es Strategien der hitzeangepassten und der wassersensiblen Stadtentwicklung umzusetzen, um die Lebensqualität in der Stadt trotz des Klimawandels zu

sichern und Schäden durch extreme Wetterereignisse zu mindern. Durchlüftungsbahnen im Stadtgefüge sind weiterhin freizuhalten. Öffentliche Räume brauchen Verschattung und die Rückstrahlungswirkung der Oberflächen im bebauten Raum soll erhöht werden. Ziel ist es, die Grünflächen besser auszustatten, um ihre Rückhaltungs-, Versickerungs- und Verdunstungswirkung zu erhöhen. Nach dem Prinzip der Schwammstadt soll dadurch der urbane Raum das Wasser der zunehmenden Starkregenereignisse speichern, um es in Hitzeperioden wieder abzugeben. Im Sinne des Regenwassermanagements soll daher eine weitere Versiegelung eingegrenzt und Flächen entsiegelt werden. Statt einer zentralen Entwässerung sind Maßnahmen zur Versickerung, Rückhaltung und Speicherung im öffentlichen und privaten Bereich vorzusehen.

Die freie Entfaltung des kindlichen Spielens ist im städtischen Raum besonders schutzbedürftig. Neben Spielflächen im privaten und halböffentlichen Wohnumfeld kommt den Kinderspielplätzen eine besonders wichtige Rolle zu. Die vorhandenen Spielplätze sind zu erhalten und in ihrer Beschaffenheit zu verbessern. Jugendliche lassen sich – außerhalb von schulischen und vereinseingebundenen Angeboten oder dem Jugendzentrum – mitunter schwer im öffentlichen Freiraum verorten bzw. für einen zugewiesenen Freiraum begeistern. Sie benötigen Räume in der Öffentlichkeit, in denen sie sich gemeinsam aufhalten und zeigen können.

Die Förderung stadtverträglicher Mobilität umfasst eine Vielzahl von Teilaufgaben. Maßnahmen, die das Zusammenspiel der verschiedenen Verkehrsmittel optimieren, tragen dazu bei, die Dominanz des motorisierten Individualverkehrs zu verringern. Dies ist die Voraussetzung, um nachfolgend öffentliche Räume zu qualifizieren, barrierefreie Fuß- und Radwege zu schaffen und so einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

Als wichtiger Baustein der stadtverträglichen Mobilität ist der öffentliche Personennahverkehr zu nennen. Seine Leistungsfähigkeit soll gesteigert werden, indem er mit verschiedenen Verkehrsträgern an Knotenpunkten verknüpft wird. Es soll geprüft werden, ob in diesen Bereichen Bike- und Carsharing-Angebote etabliert werden können.

Ein weiterer Baustein ist die Reduzierung von Barrieren für Fußgängerinnen und Fußgänger, die parallel zur geplanten Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen umgesetzt werden soll. Im Zuge des Umbaus von Straßen- und Wegeverbindungen ergeben sich zudem Möglichkeiten, die Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge zu installieren und dadurch die Elektromobilität zu unterstützen.



- Wohnen und Wohnumfeld: zeitgemäß anpassen**
 - Private Eigentümer bei der Sanierung unterstützen und finanziell entlasten
- Lokale Wirtschaft: lebendiges Zentrum gestalten**
 - Marktplatz und Am Schöllkegaden zum lebenswerten, wirtschaftlichen Zentrum entwickeln
 - Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit im Nahversorgungszentrum stärken
- Sozialstruktur: sozialen Zusammenhalt stärken**
 - Soziales und kulturelles Leben in den und durch Vernetzung der Bildungseinrichtungen festigen
 - Beratung und Betreuung im Quartier unterstützen, soziale Einrichtungen stärken
- Grün- und Freiräume: multivalent qualifizieren**
 - Stadtpark als grünes Zentrum stärken
 - Mit Renaturierung zum Umweltschutz beitragen
 - Öffentliche Spiel- und Bewegungsorte aufwerten bzw. neu schaffen
- Mobilität und Verkehr: stadtvträglich gestalten**
 - Fußläufige Verknüpfung und Wegebeziehungen verbessern
 - Erreichbarkeit von Bahnhof und Innenstadt attraktiveren

VU Lebenstedt

Titel: Rahmenplan
Karte Nr.: 6 Swindonstraße
Auftrag: Stadt Salzgitter
Datum: 03.11.2023
Maßstab: 1:3000 DIN A3



Postkamp 14a | 30759 Hannover | 0511-2796013 | kontakt@plan-zwei.com **plan zwei**

Abbildung 36: Rahmenplan

C | 3 Zur Durchführung der Sanierung Swindonstraße

C | 3.1 Abgrenzung des gemäß § 142 Abs. 1 Satz 1 BauGB förmlich festzulegenden Sanierungsgebietes

Gegenüber der Grenze, die für die VU „Swindonstraße“ betrachtet wurden, gibt es folgende Änderungen des Grenzverlaufs für das Sanierungsgebiet „Am Schölkegraben“:

- Der Stadtpark und das KJT Graffiti werden aus dem VU-Gebiet „Swindonstraße“ entnommen und dem Sanierungsgebiet „Am Schölkegraben“ zugeordnet.
- Als Verbindungselement zwischen den Wohngebieten wird der halböffentliche Bereich der Kleingartenanlage Flora e.V. in das vereinfachte Sanierungsgebiet „Swindonstraße“ aufgenommen.

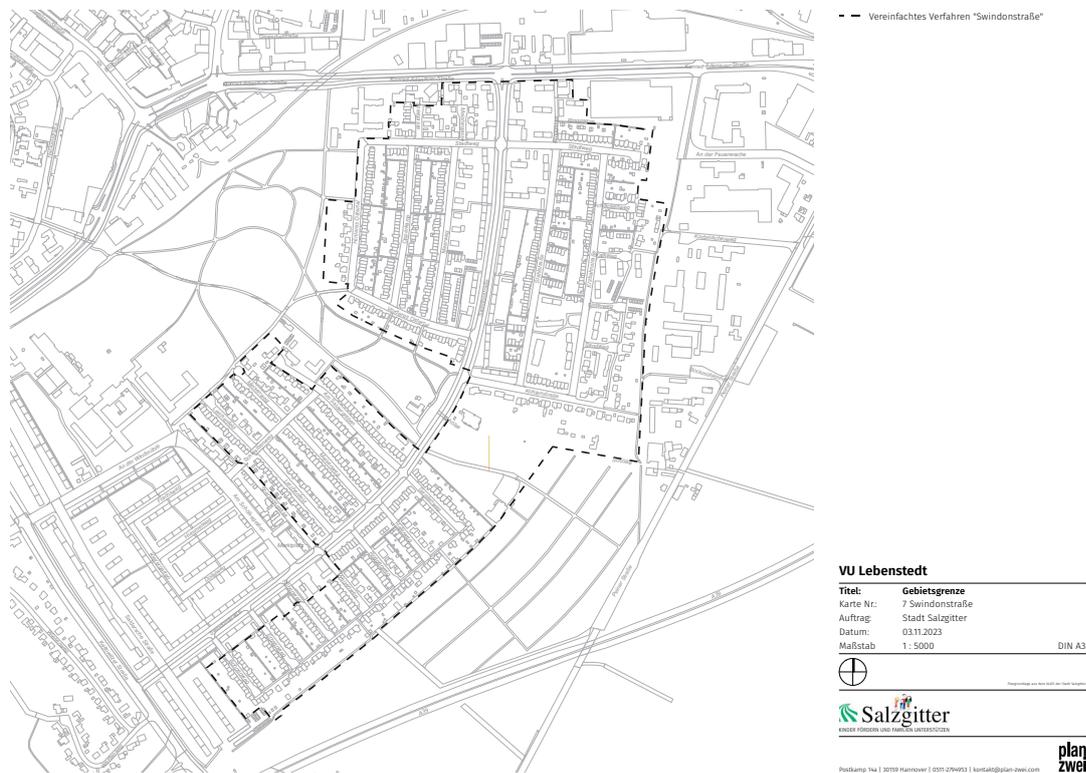


Abbildung 39 Abgrenzung des vereinfachten Sanierungsgebiets „Swindonstraße“

C | 3.2 Auswahl der Sanierungsverfahren

Das Baugesetzbuch sieht zwei unterschiedliche Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen vor. Sie unterscheiden sich vor allem in der Intensität, mit der die Gemeinde auf den Bodenverkehr und die Entwicklung der Bodenpreise sowie auf tatsächliche Veränderungen im Sanierungsgebiet Einfluss nimmt. Die beiden Verfahrensarten sind das umfassende Sanierungsverfahren, auch „klassisches“ Verfahren genannt, sowie das

vereinfachte Sanierungsverfahren. Die Wahl unter diesen beiden Verfahren ist keine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Sie muss vielmehr auf Basis der Beurteilung der vorgefundenen städtebaulichen und sozialen Situation und des sich abzeichnenden Sanierungskonzeptes getroffen werden.

Neben den allgemeinen städtebaulichen Vorschriften kommen sowohl im „vereinfachten Verfahren“ als auch im „umfassenden Verfahren“ sanierungsrechtliche Vorschriften zur Anwendung. Dies sind u.a.

- ein allgemeines Vorkaufsrecht für die im städtebaulichen Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 ff),
- die Möglichkeit einer Enteignung aus zwingenden städtebaulichen Gründen (§ 88 BauGB)
- eine umfassende Verfügungs- und Veränderungssperre (§§ 144 f. BauGB)
- Erfordernis eines Sozialplans und der Gewährung eines Härteausgleichs (§§ 180 und 181 BauGB)
- Besondere Regelungen über Miet- und Pachtverhältnisse (§§ 185 ff. BauGB)

Grundsätzlich wird das umfassende Verfahren vor allem dann zur Anwendung kommen, wenn eine erhebliche Gebietsumgestaltung angestrebt wird, das vereinfachte Verfahren dagegen, wenn die Erhaltung und Verbesserung des Bestandes im Vordergrund der Sanierung stehen.

Das „umfassende“ Sanierungsverfahren

Das umfassende Sanierungsverfahren ist geeignet, wenn nach § 142 Abs. 4 BauGB ein Erfordernis für die Anwendung der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) besteht. Diesem Verfahren liegt eine besondere, vom allgemeinen Städtebaurecht abweichende bodenpolitische Konzeption zugrunde. Es ist für die Fälle gedacht, bei denen nach der städtebaulichen Situation und den Sanierungszielen der Gemeinde damit gerechnet werden muss, dass die Durchführung der Sanierung durch solche Bodenwertsteigerungen wesentlich erschwert werden könnte, die „lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder ihre Durchführung“ (§ 153 Abs. 1) eintreten. Ziel ist es also sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu verhindern. Das Baugesetzbuch geht davon aus, dass bei Vorliegen städtebaulicher Missstände (§ 136 Abs. 2 und 3), die durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden sollen, die Anwendung des gesamten besonderen Sanierungsrechts grundsätzlich gerechtfertigt ist. Daneben findet die Ausgleichsbetragsregelung nach § 154 BauGB Anwendung. Die Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks haben danach zur Finanzierung der Sanierung nach Abschluss des Sanierungsverfahrens an die Stadt einen der sanierungsbedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entsprechenden Ausgleichsbetrag zu entrichten.

Das „vereinfachte“ Verfahren

Das vereinfachte Sanierungsverfahren ist ein städtebauliches Sanierungsverfahren, das unter ausdrücklichem Ausschluss der dargestellten besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156) durchgeführt wird. Innerhalb des vereinfachten Verfahrens kann die Gemeinde nach ihrem Ermessen unterschiedliche verfahrensrechtliche Gestaltungen wählen (§ 142 Abs. 4, 2. Halbsatz). Mit der Wahl des vereinfachten Verfahrens wird aber auch eine Genehmigungspraxis für bauliche Veränderungen gem. § 144 BauGB grundsätzlich nicht ausgeschlossen.

Abwägung und Empfehlung zum anzuwendenden Sanierungsverfahren

Die Entscheidung, ob die Sanierung im „klassischen“ oder „vereinfachten“ Verfahren durchzuführen ist, muss die Stadt aufgrund der Beurteilung der städtebaulichen Situation und des angestrebten Sanierungskonzeptes treffen. Maßstab für die Entscheidung bezüglich der Verfahrenswahl ist in erster Linie die Erforderlichkeit der „besonderen“ sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB). Von ausschlaggebender Bedeutung ist dabei insbesondere die Beurteilung der Frage der sanierungsbedingten Wertsteigerungen von Grundstücken.

Aufgrund der städtebaulichen Untersuchung konnten weder sozialräumliche noch erhebliche substanzielle oder funktionale Missstände definiert werden, für die der Einsatz der Städtebauförderung als zielführend erachtet wird. Das Sanierungskonzept für das Gebiet „Swindonstraße“ beinhaltet keine investiven Maßnahmen im öffentlichen Raum, die als Auslöser von Bodenwertsteigerungen wirksam sein könnten. Im Rahmen der Umsetzung werden keine Grundstücksankäufe oder Ordnungsmaßnahmen erforderlich. Offensichtlich sind aber Nachholbedarfe im privaten Gebäudebestand. Die größtenteils kurz vor bzw. nach dem Zweiten Weltkrieg errichteten Gebäude weisen vielfach einen Bedarf einer energetischen Modernisierung oder barrierefreien Herrichtung auf. Auch andere Modernisierungsaufgaben im Innenraum sind als Bedarf von den Eigentümerinnen und Eigentümern genannt worden. Die erforderlichen Maßnahmen sind insofern vorrangig privat getragen. Eine finanzielle Unterstützung der z. T. wenig solventen Einzeleigentümerinnen, -eigentümer sowie Eigentümergemeinschaften würde die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen befördern. Die Durchführung der Sanierung im Gebiet „Swindonstraße“ wird daher nach dem vereinfachten Sanierungsverfahren empfohlen. Hierdurch kann die Sanierung der privaten Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der von Wohnungseigentümergemeinschaften gehaltenen Mehrfamilienhäuser durch das Angebot einer erhöhten steuerlichen Abschreibung finanziell unterstützt werden.

C | 3.3 Zusammenfassung der voraussichtlichen Auswirkungen der Sanierung auf die Betroffenen

Im vereinfachten Sanierungsverfahren gibt es keine Sanierungspflicht. Alle Betroffenen können selbst entscheiden, ob sie tätig werden oder nicht. Ausgleichbeträge etc. gibt es nicht. Somit werden keine negativen Auswirkungen auf die Betroffenen erwartet.

Als positive Auswirkungen werden die Möglichkeiten der erhöhten steuerlichen Abschreibung erachtet.

C | 3.4 Erhebung der Mitwirkungsbereitschaft

Die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen wurde festgestellt. Im Rahmen von Auftaktwerkstatt (vgl. Kapitel 9.1.2), Online-Befragung (vgl. Kapitel 9.1.3), Nachbarschaftsgesprächen (vgl. Kapitel 9.1.4) und Maßnahmenforum (vgl. Kapitel 9.1.6) nutzten die Bewohnerinnen und Bewohner und institutionalisierte Akteure die Möglichkeit, sich in den VU-Prozess einzubringen. Für Letztgenannte fanden außerdem Akteursgespräche (vgl. Kapitel 9.1.1) statt.

C | 3.5 Anhörung der Träger Öffentlicher Belange

Gemäß § 139 Abs. 1 BauGB sollen der Bund, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.

Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurden dem § 139 Abs. 2 BauGB entsprechend Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange durch die Stadt Salzgitter per Informationsschreiben von den Vorbereitenden Untersuchungen in Kenntnis gesetzt und zu ihren Belangen und Anregungen befragt.

Die Trägerbeteiligung erfolgte vom 26.01.2024 bis 26.02.2024. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet, abgewogen und sind im vorliegenden Konzept berücksichtigt. Die Stellungnahmen können der Übersicht zur TÖB-Beteiligung (siehe Anhang) entnommen werden.

D Anhang

D | 1 Beteiligung

Eine rechtzeitige Einbindung der Bewohnerschaft, von Akteuren sowie Eigentümerinnen und Eigentümern im Rahmen des VU-Prozesses ist ein entscheidender Baustein der angestrebten Quartiersentwicklung. Deswegen ist eine breite Beteiligung bereits in der Phase der Konzepterstellung und somit auch die Einbindung der Zielgruppen in die Planung von großer Bedeutung. Die örtlichen Akteure, Gewerbetreibenden und die Bewohnerschaft kennen ihr Quartier am besten. Sie können wichtige Hinweise zu Bedarfen und Stärken ihres Wohnortes geben, die eine sichere Grundlage des Entwicklungskonzeptes bilden können.

Darüber hinaus kann die frühzeitige Beteiligung auch bei der späteren Umsetzung die Unterstützung und Akzeptanz der geplanten Maßnahmen ermöglichen und sicherstellen. Es können zudem die Eigeninitiative und Bereitschaft für private Investitionen geweckt werden.

Im Rahmen der Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine umfangreiche Beteiligung der unterschiedlichen Zielgruppen durchgeführt. Aufgrund der räumlichen Nähe sowie des Zusammenhangs der Nutzungen wurden die Beteiligungsformate für die Untersuchungsgebiete „Kampstraße / Saldersche Straße“ sowie „Swindonstraße“ simultan konzipiert und durchgeführt. Allgemeine Informationen, Ankündigungen und Zusammenfassungen der einzelnen Termine erfolgten sowohl in digitalen als auch analogen Formaten. So wurden z. B. die Einladungen zu den einzelnen Beteiligungsterminen durch die Mitteilungen in den städtischen Kanälen (Webseite, soziale Medien) und in der Presse, Aushängen im Quartier sowie Postwurfsendungen bekanntgegeben. Auf dieser Weise konnte sichergestellt werden, dass die Beteiligungsmöglichkeiten für die Bewohnerinnen und Bewohner, Eigentümerinnen und Eigentümer, Gewerbetreibenden sowie Akteure möglichst breit bekannt werden.

Nachfolgend werden die unterschiedlichen Formate und Termine dargestellt und erläutert.

D | 1.1 Akteursgespräche

Die Gespräche mit den örtlichen Einrichtungen und Organisationen sind eine wichtige Quelle für die VU-Erstellung. Die Vertreterinnen und Vertreter können sowohl Einblicke in ihre Einrichtungen (inkl. Bedarfe, Absichten und Potenziale) geben als auch die Rolle eines Multiplikators einnehmen. So können die Ansprechpartnerinnen und -partner die Bedarfe im Gesamtquartier spiegeln.

Im Zeitraum von Ende Juni bis Ende September 2023 wurden insgesamt zehn Gespräche mit örtlichen Akteuren aus den beiden Untersuchungsgebieten geführt. Dazu zählen z. B. die

Vertreterinnen und Vertreter der Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Kindertagesstätte, Grundschule, Realschule und Gymnasium), sozialer Einrichtungen, Kirchengemeinde, lokaler Ökonomien sowie Wohnungsunternehmen. Die Erkenntnisse aus den Akteursgesprächen bildeten eine Grundlage für die Analyse der aktuellen Lage im Wohnquartier.

Folgende Aspekte wurden mehrfach durch die Akteure in den Gesprächen genannt:

- Im Wohnquartier, v. a. im Einfamilienhausgebiet, gibt es keine auffälligen sozialen Konflikte.
- Der Stadtpark hat viel Verbesserungspotential. Aktuell werden einige Orte im Park als Angsträume wahrgenommen (z. B. Übergang zum Bahnhof Lebenstedt).
- Es fehlen Freizeitangebote für Jugendliche im Quartier.
- Das Quartier kann von der besseren Vernetzung der Akteure profitieren.
- Der Bauhof beabsichtigt seinen Standort am Stadtpark aufzulösen.
- Die Kirchengemeinde St. Johannes hat erheblichen Sanierungsbedarf und will sich vom sogenannten Hofgebäude trennen.

D | 1.2 Auftaktwerkstatt

Am 5. Juli 2023 fand die erste öffentliche zweistündige Veranstaltung im Rahmen der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen statt. Die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Eigentümerinnen und Eigentümer wurden zu einem Abendtermin in die Aula des Kranich-Gymnasiums eingeladen. Dort haben die über 100 Besucherinnen und Besucher zunächst allgemeine Informationen zur Zielsetzung und zum Vorgehen bei der Erarbeitung der VU erhalten.

Zum Einstieg ins Thema wurden die Teilnehmenden gebeten, auf den bereitgelegten Postkarten mit einem kurzen und positiven „Gruß aus der Zukunft“ niederzuschreiben, wie sich die Untersuchungsgebiete ihrer Vorstellung nach zum Positiven verändert haben werden. So kristallisierten sich bereits wichtige Themen für die Wohnquartiere heraus: Naherholungsqualität im Stadtpark, mehr Leben und ein breites Angebot auf dem Marktplatz, sanierte Wohnhäuser und ein attraktives Wohnumfeld sowie Sauberkeit im öffentlichen Raum.

Danach konnten die Teilnehmenden an den Ideentischen ihre Hinweise, Wünsche und Ideen auf einer Karte platzieren. Auf diese Weise konnten alle Kommentare mit einem räumlichen Bezug erfasst werden. Die Ergebnisse der Auftaktwerkstatt flossen in die Analyse und Handlungsstrategie für das Wohnquartier ein.

Folgende Hinweise der Teilnehmenden konnten für das Untersuchungsgebiet „Swindonstraße“ festgehalten werden:

- Aufwertung des Stadtparks: Schaffung von Bewegungsmöglichkeiten, bessere Beleuchtung, Steigerung der Sicherheit, mehr Sitzmöglichkeiten
- Erneuerung der Spielplätze
- Verbesserung der Sicherheit für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer im Straßenraum sowie im Stadtpark (inkl. Sicherheit an den Kreuzungsbereichen, Verkehrsberuhigung, Steigerung der Einsehbarkeit und Beleuchtung)
- Sanierung und Aufwertung der Gehwege

- Bessere Stellplatzflächengestaltung und -anordnung
- Pflege und Neugestaltung der Gärten (inkl. Kontakte mit Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Aufklärungsarbeit)
- Verbesserung der Sauberkeit (z. B. Müllsammelstellen)



Abbildung 37: Auftaktwerkstatt

D | 1.3 Online-Befragung

Von Mitte Juni bis Mitte Juli 2023 fand eine Online-Befragung statt. Das Ziel der Befragung war es, die ersten Einschätzungen und Bewertungen (Stärken und Schwächen) des Wohnstandortes von der Bewohnerschaft zu erhalten. Darüber hinaus wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer anhand des standardisierten Fragebogens gebeten, Informationen zum Zustand und zu Sanierungsbedarfen an ihrer Immobilie zu geben.

Obwohl die Befragung primär digital angelegt wurde, konnten die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Eigentümerinnen und Eigentümer die Fragebögen auch in Papierform erhalten. Darüber hinaus konnten die Befragten im Rahmen der Auftaktwerkstatt auch Unterstützung beim Ausfüllen ihres Fragebogens bekommen. Insgesamt haben 168 Personen an der Befragung teilgenommen. Davon haben 72 Eigentümerinnen und Eigentümer Informationen zu ihrer Immobilie bekanntgegeben. Die Befragten hatten die Möglichkeit, ihre Einschätzungen und Bewertungen zu allen wichtigen Themen rund um ihren Wohnort zu teilen. Daher erfolgte die Auswertung der Befragung aggregiert für die Untersuchungsgebiete „Kampstraße / Saldersche Straße“ sowie „Swindonstraße“. Die Aufteilung der Befragten nach Wohnort ist auf der folgenden Grafik zu erkennen.

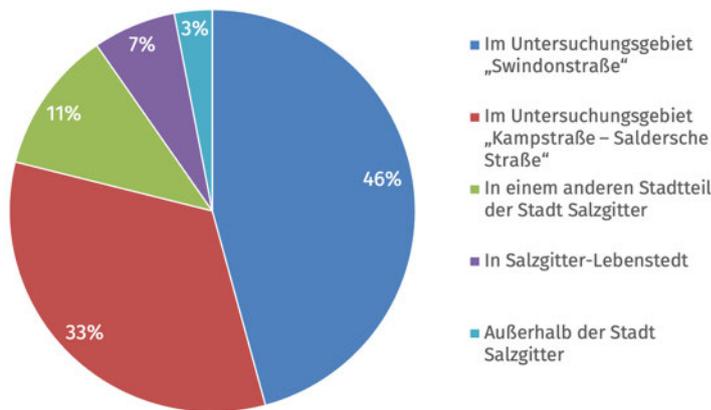


Abbildung 38: Onlinebefragung Wohnort

Die im Folgenden dargestellten Aspekte haben sich im Rahmen der Befragung herauskristallisiert. Die Befragten betonen eine sehr gute Erreichbarkeit ihres Quartiers mit unterschiedlichen Verkehrsmitteln (ÖPNV, Pkw sowie Fahrrad). Die Anbindung an die Grün- und Erholungsflächen wird ebenfalls als sehr gut eingeschätzt (ca. 88 % der Befragten). Das Zusammenleben im Quartier wird von der Hälfte der Befragten als gut bewertet. Themen wie Wohlfühl im öffentlichen Raum oder Angebot an sozialer Infrastruktur bewertet die Mehrheit der Befragten als schlecht (ca. 71 % bzw. ca. 60 % der Befragten).

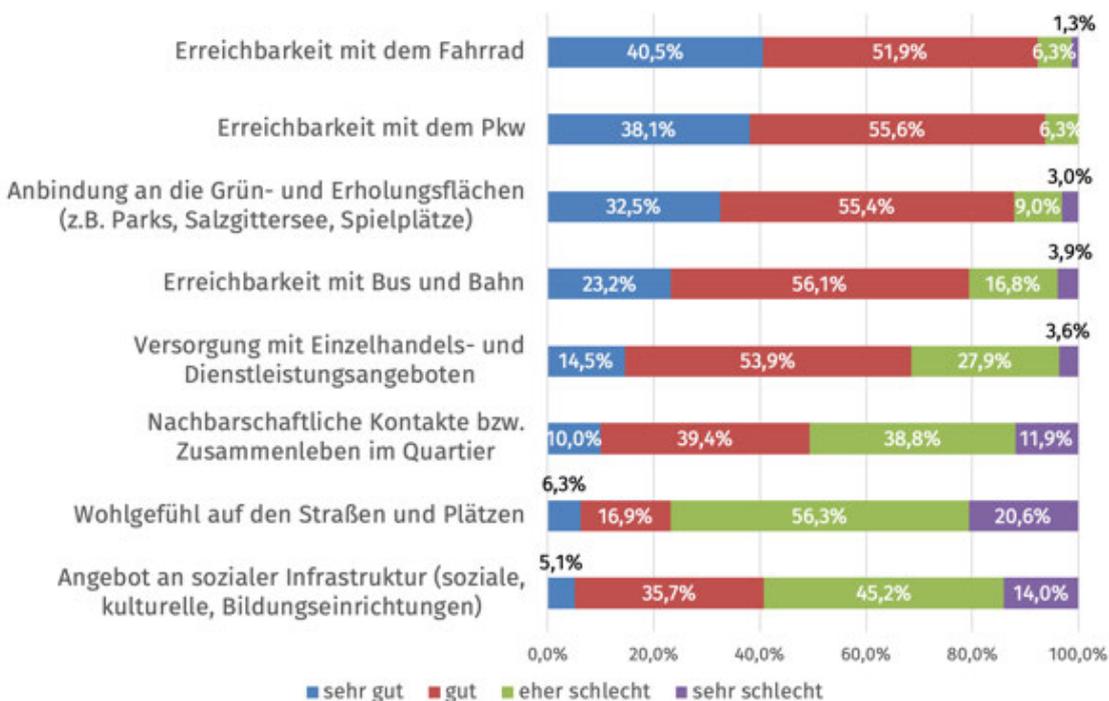


Abbildung 39: Onlinebefragung Aspekte

Darüber hinaus priorisierten die befragten Bürgerinnen und Bürger die Themen, die für die Zukunft ihres Quartiers wichtig sind. So wurden folgende Themen als besonders relevant definiert:

Attraktive Gestaltung der Aufenthaltsmöglichkeiten, Stärkung der Wohnmöglichkeiten, Schaffung von mehr Grünräumen sowie Stärkung des Geschäftsbereichs.

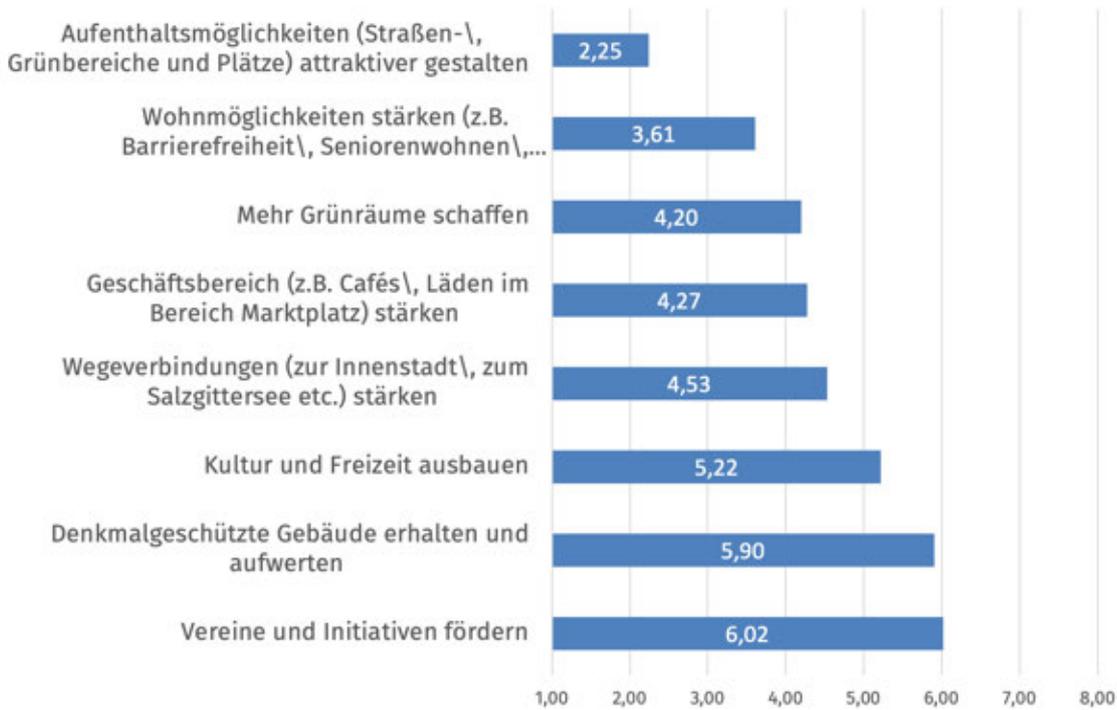


Abbildung 40: Onlinebefragung Prioritäten

D | 1.4 Ergebnisse der Eigentümerbefragung

Alle Eigentümerinnen und Eigentümer in den Sanierungsgebieten haben eine Einladung zur Online-Befragung per Post erhalten. Neben den allgemeinen Themen wurden sie gebeten, die Informationen zu ihren Immobilien zu geben. Insgesamt haben 72 Personen den standardisierten Fragebogen ausgefüllt. So dienen die Ergebnisse der Befragung als Stichprobe und geben Einblicke in den Immobilienbestand in den Untersuchungsgebieten.

53 befragten Eigentümerinnen und Eigentümer haben ihr Eigentum im Gebiet „Swindonstraße“ und 12 – im Gebiet „Kampstraße – Saldersche Straße“. Einzelne Personen wohnen in den anderen Stadtteilen bzw. außerhalb der Stadt Salzgitter. 93% der Objekte sind Einfamilienhäuser und 90 % befinden sich im Einzeleigentum.

Die befragten Personen haben in den letzten 20 Jahren unterschiedliche Modernisierungen an ihren Gebäuden durchgeführt. Jeweils über 60 % der befragten Eigentümerinnen und Eigentümer haben die Modernisierungsmaßnahmen hinsichtlich Fenster und Haustechnik durchgeführt. Jeweils über 40 % haben die Hauseingänge, Fassade, Balkon / Terrasse modernisiert oder Energiesparmaßnahmen durchgeführt.

Ca. 34 % der befragten Personen sehen den Sanierungsbedarf hinsichtlich der Energiesparmaßnahmen. Jeweils über 20 % sehen ihre Fassaden, Fenster und Haustechnik als sanierungsbedürftig. Jeweils ca. 10 % der befragten Eigentümer*innen planen in den nächsten fünf Jahren Maßnahmen hinsichtlich Fassade, Haustechnik oder Energiesparmaßnahmen. Jeweils ca. 8 % beabsichtigen Maßnahmen hinsichtlich Fenster oder Balkon / Terasse.

D | 1.5 Nachbarschaftsgespräche

Am 5. September 2023 wurden parallel für die Untersuchungsgebiete „Kampstraße / Saldersche Straße“ sowie „Swindonstraße“ Nachbarschaftsgespräche durchgeführt. Innerhalb der zweistündigen Aktion haben ca. 80 interessierte Bewohnerinnen und Bewohner die Stände auf dem Marktplatz (Am Schölkegraben) und vor dem Nachbarschaftstreff Kamp.I 36 in der Kampstraße besucht und ihre Hinweise diskutiert. Dabei konnten die Besucherinnen und Besucher die Themen bestimmen bzw. priorisieren, in denen sie sich Veränderungen wünschen. So haben die Themen Verkehr, Image des Quartiers, Versorgung mit Einzelhandel sowie Freizeitmöglichkeiten aus Sicht der Bewohnerschaft eine große Bedeutung für die Weiterentwicklung des Quartiers.

Außerdem konnten die Hinweise und Einschätzungen der Bewohnerinnen und Bewohner anhand einer Luftbildkarte räumlich verortet werden. Auf der Karte waren bereits einige Bereiche (z. B. Grundschule, Bahnhof, Stadtpark, Marktplatz, KJT Graffiti) markiert. Auf diese Bereiche bezog sich ein Großteil des Feedbacks in den vorherigen Beteiligungsformaten.





Abbildung 41: Nachbarschaftsgespräche

D | 1.6 Abstimmung Fachverwaltung

Im August, September und Oktober 2023 wurden die relevanten Stellen der Fachverwaltung der Stadt Salzgitter inhaltlich in die Erarbeitung der VU eingebunden. Im August sind die Fachbereiche gezielt angesprochen worden, um Informationen zu anstehenden und sich in der Umsetzung befindenden Projekten, dem Stand aktueller Planungen und bekannten Restriktionen abzufragen. Im September fand eine Sitzung der Steuerungsgruppe statt, die mit den inhaltlich betroffenen Dezernatsleitungen besetzt war. Im Oktober wurden die Arbeitsergebnisse in der Projektgruppe, die sich aus den relevanten Fachbereichen zusammensetzt, zur Diskussion gestellt. Die Erkenntnisse aus der Ämterbeteiligung wurden im Rahmen der VU-Erstellung berücksichtigt.

D | 1.7 Maßnahmenforum

Die Präsentation der Arbeitsergebnisse für die Bewohnerschaft erfolgte am 9. November 2023 in der Aula des Kranich-Gymnasiums. Analog zu den anderen Beteiligungsformaten erfolgte die Ankündigung der Abschlussveranstaltung über die städtischen Informationskanäle, lokale Presse, Aushänge im Quartier (sowohl in den Ladenlokalen als auch in den Mehrfamilienhäusern) und über Postwurfsendungen.

Im Rahmen dieser Abendveranstaltung wurden die einzelnen Analyseergebnisse vorgestellt. Die Besucherinnen und Besucher konnten sich über die entworfenen Maßnahmen und Projekte informieren. Auch in diesem Schritt konnten die Bewohnerinnen und Bewohner, Eigentümerinnen und Eigentümer sowie Akteure Anmerkungen und Hinweise zu den vorgeschlagenen Projekten machen. Die Kommentare wurden gesammelt und in den vorliegenden Bericht eingearbeitet.



Abbildung 42: Maßnahmenforum

D | 2 TÖB-Beteiligung

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TöB) gemäß § 139 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum 26.01. bis 26.02.2024 (auf Rückfrage Verlängerung bis 15.03.2024).

Nr.	TöB	Datum	Äußerung und Stellungnahme	Abwägung bzgl. VU	Hinweise bzgl. Umsetzung im Rahmen der Städtebau-förderung
1a	Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	26.01.2024	Eingangsbestätigung	Keine Abwägung erforderlich	
1b	Sonja Möhring Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (LBEG)	22.02.2024	In Bezug auf die durch das LBEG vertretenen Belange haben wir keine weiteren Hinweise oder Anregungen.	Keine Abwägung erforderlich	Baugrundverhältnisse beachten
2	Uwe Harder Verkehrsbetriebe Peine-Salzgitter GmbH	26.01.2024	Belange der Verkehrsbetriebe Peine-Salzgitter werden durch die vorgelegten Planungsabsichten nicht berührt.	Keine Abwägung erforderlich	
3a	Harzwasserwerke GmbH	30.01.2024	Eingangsbestätigung	Keine Abwägung erforderlich	Leitungen und Anlagen beachten
3b	Harzwasserwerke GmbH	30.01.2024	Die Harzwasserwerke GmbH betreiben im markierten, genannten Planbereich keine Trinkwasserleitungen. Anlagen und Planungsabsichten der Harzwasserwerke GmbH sind von der oben genannten Maßnahme nicht betroffen.	Keine Abwägung erforderlich	
4	André Schneider Staatliches Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig	31.01.2024	Es bestehen seitens der vom Staatlichen Gewerbeaufsichtsamt Braunschweig zu vertretenden Belange keine Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich	
5	Wendt LEA Landeseisenbahnaufsicht	31.01.2024	Die Belange der nichtbundeseigenen Eisenbahnen werden durch dieses Verfahren nicht berührt. Aus eisenbahntechnischer Sicht bestehen keine Einwände.	Keine Abwägung erforderlich	
6	Burkhard Karwacki	31.01.2024	Fernmeldeleitung/en der Avacon Netz GmbH sind betroffen.	Keine Abwägung erforderlich	ggf. erneute Kontaktaufnahme erforderlich

Nr.	TöB	Datum	Äußerung und Stellungnahme	Abwägung bzgl. VU	Hinweise bzgl. Umsetzung im Rahmen der Städtebau-förderung
	Avacon Netz GmbH		Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise, haben wir gegen das Vorhaben keine weiteren Einwände oder Bedenken.		Übermittelte Unterlagen beachten.
7	Ulrike Adlers-Flügel Wasserverband Peine	02.02.2024	Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine örtlichen oder überörtlichen Versorgungsleitungen des Wasserverbands Peine. Es sind keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken zum Verfahren vorzubringen.	Keine Abwägung erforderlich	
8	Janine Strebe Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Nord	06.02.2024	Im Untersuchungsgebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Der Verbleib der vorhandenen Telekommunikationslinien in den Verkehrswegen sowie deren Betrieb und die Durchführung erforderlicher Betriebsarbeiten ist jederzeit sicherzustellen. Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist unsererseits zurzeit nicht geplant.	Keine Abwägung erforderlich	ggf. erneute Kontaktaufnahme erforderlich
9	Michael Habermann WEVG Salzgitter GmbH & Co. KG	06.02.2024	Durch die Maßnahme sind unsere Fernmeldeleitungen betroffen. Bei Einhaltung der im Anhang aufgeführten Hinweise zu Bauvorhaben, haben wir keine weiteren Einwände oder Bedenken.	Keine Abwägung erforderlich.	ggf. erneute Kontaktaufnahme erforderlich
10	Michael Wolff Kreishandwerkerschaft Süd-Ost-Niedersachsen	14.02.2024	Es bestehen seitens der Kreishandwerkerschaft keine Bedenken gegen die dargestellten Aspekte.	Keine Abwägung erforderlich.	Übermittelte Unterlagen der Avacon Netz GmbH (Nr. 6) beachten.

Nr.	TÖB	Datum	Äußerung und Stellungnahme	Abwägung bzgl. VU	Hinweise bzgl. Umsetzung im Rahmen der Städtebau-förderung
11	Berndt von Conradi IHK Braunschweig	12.02.2024	Es bestehen seitens der IHK Braunschweig keine eigenen Planungskonzeptionen.	Keine Abwägung erforderlich.	wirtschaftliche Belange angemessen berücksichtigen
12	Gabriele Pansegrau Niedersächsische Landesbehörde für Straßenbau und Verkehr, Geschäftsbereich Wolfenbüttel	15.02.2024	Innerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen der Stadt Salzgitter ist diese Straßenbaulastträger an der L 472. Nur außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen ist das Land – hier der regionale Geschäftsbereich Wolfenbüttel (rGB WF) – als Baulastträger zuständig. Eine Betroffenheit des rGB WF ist zurzeit nicht erkennbar.	Keine Abwägung erforderlich.	ggf. erneute Kontaktaufnahme erforderlich
13	Jörg Marsiske Handwerkskammer Braunschweig-Lüneburg-Stade	22.02.2024	Wir begrüßen die anvisierten städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen.	Keine Abwägung erforderlich.	auf bestehende Handwerksbetriebe achten Kontaktliste zu lokal ansässigen Handwerksbetrieben wurde übermittelt
14	Bettina von Paledzki Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) Regionaldirektion Braunschweig-Wolfenbüttel	22.02.2024	Es werden keine Bedenken vorgebracht.	Keine Abwägung erforderlich.	
15	Julia Boermann Deutsche Bahn AG Baurecht II, CR.R 042	23.02.2024	Entlang des Plangebiets verläuft die Bahnstrecke 1923 Salzgitter - Derneburg, Bahn-km 22,0 – 23,0. Es dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs	Keine Abwägung erforderlich.	Übermittelte Bedingungen und Auflagen sind zu beachten.

Nr.	TöB	Datum	Äußerung und Stellungnahme	Abwägung bzgl. VU	Hinweise bzgl. Umsetzung im Rahmen der Städtebau-förderung
			auf der planfestgestellten und gewidmeten Bahnstrecke 1923 nicht gefährdet oder gestört werden.		ggf. erneute Kontaktaufnahme erforderlich
16	Stephanie Temborius Fabi Salzgitter	23.02.2024	Es spricht aus Sicht der Fabi Salzgitter nichts gegen die vorbereitenden Untersuchungen	Keine Abwägung erforderlich.	ggf. erneute Kontaktaufnahme erforderlich
17	Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	23.02.2024	Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.	Keine Abwägung erforderlich.	ggf. erneute Kontaktaufnahme erforderlich
Fristverlängerung bis 15.03.2024					
	Lale Özler Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Nordwest				
	Fiber Experts				

D | 3 Quellenverzeichnis

(BauGB)

Bundesministeriums der Justiz: „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist“, Berlin, 2023

(Denkmalatlas Nds)

Niedersächsisches Landesamt für Denkmalpflege: „Denkmalatlas Niedersachsen“, <https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/metadata/31225853/1/-/>, letzter Abruf 12.10.2023

(EEK 2017)

Wirtschafts- und Innovationsförderung Salzgitter GmbH: „Einzelhandelsentwicklungskonzept (EEK) für die Stadt Salzgitter, Fortschreibung 2017 / 2018, Endbericht zur Beschlussfassung 2019“ <https://www.wis-salzgitter.de/wp-content/uploads/2021/08/2020eek.pdf>, letzter Abruf 12.10.2023

Immobilienmarkt.NI

<https://immobilienmarkt.niedersachsen.de/bodenrichtwerte?lat=52.12915948483476&lng=10.337418043323623&zoom=14.25&teilmarkt=Bauland&stich-tag=2023-01-01>, letzter Abruf 14.11.2023

(ISEK 2012)

Stadt Salzgitter 2012: Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Salzgitter, Stand der Fortschreibung 2012, https://www.salzgitter.de/rathaus/downloads/120903_I-SEK2012_V2.pdf, letzter Abruf 12.10.2023

(KSTK 2021)

Stadt Salzgitter: „Klimaschutzteilkonzept, zur Anpassung an den Klimawandel in Salzgitter“, 2021 <https://www.salzgitter.de/leben/downloads/download-61.2-klimaschutz/Klimaschutzteilkonzept-zur-Anpassung-an-den-Klimawandel.pdf>, letzter Abruf 12.10.2023

(NMELV)

Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz 2023, <https://www.ml.niedersachsen.de/lrop/neubekanntmachung-der-lrop-verordnung-2017-158596.html>, letzter Abruf 12.10.2023

(RROP 2008)

Regionalverband Großraum Braunschweig: „Regionales Raumordnungsprogramm für den Großraum Braunschweig; 1. Änderung Weiterentwicklung der Windenergienutzung“, 2008, <https://www.regionalverband-braunschweig.de/rrop/>, letzter Abruf 14.11.2023

(Stadtklima 2020)

Stadt Salzgitter 2020: „Klimaanpassungskonzept Salzgitter, Räumliche Betroffenheit Stadtklima“, https://www.salzgitter.de/leben/downloads/download-61.2-klimaschutz/Karte_Betroffenheit_Stadtklima_A0_rev00.pdf, letzter Abruf 12.10.2023

(Stadt Salzgitter 2023)

Stadt Salzgitter, Referat für Wirtschafts- und Europaangelegenheiten 2023: Statistische Daten für die Untersuchungsgebiete „Kampstraße / Saldersche Straße“ sowie „Swindonstraße“ für den Zeitraum 2012-2022 (Bevölkerung und Wohnungsbestand)

(TAG 2023)

TAG Wohnen 2023: Statistische Daten für die Untersuchungsgebiete Kamp-/ Saldersche Straße sowie Swindonstraße für den Zeitraum 2012-2022 (Wohnungsbestand und Belegung)

(VV StBFö 2023)

Bundesministerium für Wohnen Stadtentwicklung und Bauwesen: „Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2023 / 2024 über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen (VV Städtebauförderung 2023 / 2024) vom 21.03.2023 / 04.07.2023“, Berlin, 2023

(Sanierungsgebieten in Salzgitter)

<https://www.salzgitter.de/leben/Staedtebaufoerderung.php>, letzter Abruf 14.11.2023

(Denkmalatlas Niedersachsen)

<https://denkmalatlas.niedersachsen.de/viewer/metadata/31225853/1/-/>, letzter Abruf 15.11.2023)