



Vorbereitende Untersuchungen und Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Brunsbüttel-Ort

Dokumentation der Abschlussveranstaltung mit Ergebnisvorstellung am 17.05.2018

Brunsbüttel, Hotel Zur Traube

18:00-19:30Uhr

Veranstalterin: Stadt Brunsbüttel

Moderation und Konzeption: TOLLERORT entwickeln & beteiligen
cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh

Begrüßung

Stefan Mohrdieck, Bürgermeister der Stadt Brunsbüttel, begrüßt die Anwesenden im Saal des *Hotels Zur Traube* und dankt für deren zahlreiches Erscheinen. Ziel der Veranstaltung sei es, die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen vorzustellen, diese zu erläutern und sich mit den BürgerInnen darüber auszutauschen. Die Ergebnisse seien recht umfangreich geworden und man wolle sich Zeit nehmen, alle Anregungen und Hinweise der Anwesenden aufzunehmen. Herr Mohrdieck stellt die weiteren Mitwirkenden des Abends vor. Dies sind Frau Gasse, Oberbaurätin und Leiterin des Bauamtes der Stadt Brunsbüttel, Frau Klein vom Fachdienst Planung der Stadt Brunsbüttel und Frau Marggraf vom Stadtplanungsbüro cappel + kranzhoff, die die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen vorstellen wird, sowie die Moderatorin des Abends Frau Quast vom Büro TOLLERORT entwickeln & beteiligen. Zuständig für das Protokoll der Veranstaltung ist Herr Pantò (TOLLERORT entwickeln & beteiligen).

Herr Mohrdieck übergibt das Wort an die Moderatorin Frau Quast, die ihrerseits die Anwesenden begrüßt. Es sei schön, dass so viele der Einladung zur heutigen Informationsveranstaltung gefolgt seien. Frau Quast stellt den Ablauf der Veranstaltung vor. Wichtig sei dabei, die Ziele für die Zukunft herauszuarbeiten und ausreichend Zeit für die Rückfragen und Anregungen der Anwesenden zu haben. Frau Quast weist darauf hin, dass die Ergebnisse des Abends protokolliert und die Dokumentation der Veranstaltung zusammen mit der gezeigten Präsentation online auf der Seite der Stadt Brunsbüttel zur Verfügung gestellt werden.

Mit einer kurzen Abfrage zum Wohnort und zum Interesse des Besuchs beginnt Frau Quast die Veranstaltung. Dabei stellt sie fest: Knapp die Hälfte der Anwesenden wohnt im Untersuchungsgebiet. Neben der interessierten Öffentlichkeit sind etwa 3-4 VertreterInnen des örtlichen Gewerbes anwesend, etwa 6-7 VertreterInnen der Politik und VertreterInnen örtlicher Vereine.

Der heutigen Veranstaltung ging 2017 die Bestandsaufnahme des Untersuchungsgebiets voraus. Im März 2017 fand ein Workshop statt, bei dem die Ideen und Anregungen der BürgerInnen aufgenommen wurden. Diese sind in die heutigen Ergebnisse mit eingeflossen. Etwa die Hälfte der TeilnehmerInnen dieses Workshops ist heute ebenfalls anwesend.

Ablauf:

Begrüßung und Einführung

Vorstellung der Ergebnisse

- Wichtigste Analyseergebnisse
- Beteiligung
- Worauf kommt es an? Ziele
- Was ist geplant? Maßnahmen
- Kosten, Dauer der Umsetzung

Verständnisfragen

Wie geht es weiter? Nächste Schritte

Anregungen und Hinweise

Verabschiedung

Präsentation der Ergebnisse

Frau Marggraf (cappel + kranzhoff) stellt die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts vor. Dabei geht sie unter anderem auf folgende Themenfelder ein: Stadtbild und Bebauungsstruktur, Grün- und Freiraum, Erschließung und Verkehr, Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, Umgestaltung Marktplatz, Nachnutzung Grundschule West. Frau Marggraf verknüpft dabei die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen mit den daraus abgeleiteten Zielen und gibt einen Ausblick auf die Maßnahmenvorschläge, die ergriffen werden sollen. Abschließend gibt sie eine erste Einschätzung über die Kosten und die Finanzierung des Verfahrens sowie die möglichen Folgen für die EigentümerInnen. Die Präsentation wird von zu-

sätzlichem Kartenmaterial sowie einem Maßnahmenplan unterstützt, diese sind für die Anwesenden ausgehängt.

Während der Präsentation der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen melden sich verschiedene TeilnehmerInnen mit kritischen Anmerkungen und Rückfragen zu Wort. Dabei werden folgende Punkte vorgebracht:

- Maßnahmen zu den Bänken auf dem Kirchhof seien sinnlos, da dort im Winter niemand sitzen wolle.
- Die Fußgängerwege im Bereich der Norderstraße seien nicht zu schmal.
- Die Bushaltestelle am Markt sei gerade neu gebaut. Diese im Zuge der geplanten Maßnahmen erneut zu verändern, sei nicht sinnvoll.
- Eine mögliche Verlagerung der Autowerkstatt ist nur mit dem Einverständnis und der Zusammenarbeit des Eigentümers möglich und sinnvoll.
- Die vorgestellten Maßnahmen zu Transparenz und Beteiligung sowie zur Aufwertung und Gestaltung der Flethe ernten Zustimmung unter den Anwesenden.

Verständnisfragen

Nach der Präsentation der Ergebnisse lädt Frau Quast dazu ein, alle Verständnisfragen gemeinsam zu klären und so eine gute Grundlage für die anschließende Diskussionsrunde zu schaffen.

Dabei werden folgende Punkte geklärt:

- Das Untersuchungsgebiet und das zukünftige Sanierungs- bzw. Fördergebiet weichen geringfügig voneinander ab. Die südliche Grenze des Fördergebiets verläuft am Mühlenweg über die Deichstraße bis in etwa Höhe der Kreuzung Am Soesmenfeld. Die Grundstücke in erster Reihe auf der Südost- bzw. Ostseite beider Straßen gehören dazu. Die Neubaugebiete an der Straße Am Osteriff gehören nicht mehr dazu. Die Grundstücke um die Straße Mühlenberg, eingegrenzt durch das Große Bellmer Fleth, sind ebenfalls Teil des Fördergebiets. (Folie 26 Festlegung eines Sanierungs- und Fördergebiets – Abgrenzung)
- Bei der Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude können die sog. unrentierlichen Kosten gefördert werden, also Kosten, die nicht durch Mieteinnahmen wieder eingenommen werden. Bei selbstgenutzten Immobilien wird eine fiktive Miete angenommen, um die nicht rentierlichen Kosten berechnen zu können.
- Die in der Präsentation genannten Zahlen von 9 Millionen Euro Gesamtkosten sind noch nicht abschließend festgelegt und enthalten einige Variablen. So sind beispielsweise Mittel für Instandsetzungskosten für Gebäude aufgeführt, bei denen nicht bekannt ist, in welchem Ausmaß diese abgerufen werden.
- In Brunsbüttel-Ort soll das umfassende Sanierungsverfahren zur Anwendung kommen und nicht das sogenannte vereinfachte Sanierungsverfahren. Dies bedeutet, dass für sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme Ausgleichsbeträge für die Eigentümerinnen im Sanierungsgebiet anfallen werden.
- Der ursprüngliche historische Marktplatz erstreckte sich über die gesamte rechteckige Fläche vor der Jakobuskirche (siehe Folien 14-16). Mit der Umgestaltung des Marktes soll hier nach Möglichkeit wieder ein zentraler Platz mit Aufenthaltsqualität entstehen. Der Verkehr der den Platz durchschneidenden K 75 soll mit einer Tempo-30-Zone beruhigt werden, sofern die Kreisstraße entwidmet und in den städtischen Zuständigkeitsbereich übertragen werden kann. Eine Umleitung der Verkehrsströme durch das Sanierungsgebiet ist nicht geplant. Falls die Umwidmung nicht erreicht werden kann, wird sich die Umgestaltung auf die Qualitätsverbesserung der vorhandenen Freiflächen am Markt beschränken.

Wie geht es weiter? Nächste Schritte

Nachdem alle Verständnisfragen geklärt werden konnten, übergibt Frau Quast das Wort an Frau Gasse, die über die nächsten Schritte und die Aufgaben der Stadt Brunsbüttel im Verfahren informiert.

Nachdem das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept vom Bauausschuss und der Ratsversammlung beschlossen worden ist, steht es an, eine Sanierungssatzung auszuarbeiten und zu verabschieden. Sobald diese beschlossen ist, kann mit der Umsetzung der Maßnahmen begonnen werden. Die Priorisierung der einzelnen Maßnahmen ist dabei Aufgabe der Ratsversammlung.

Ebenso gehört es zur Aufgabe der Stadt, nach einer Ausschreibung einen Sanierungsträger zu beauftragen. Der Sanierungsträger wird dann gemeinsam mit der Stadt und den BürgerInnen die Maßnahmen des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts umsetzen. Der Sanierungsträger erfüllt auch eine beratende Funktion und wird i.d.R. regelmäßig vor Ort sein.

Frau Gasse weist auf die Webseite der Stadt Brunsbüttel hin. Dort kann sich jede/r über den aktuellen Stand des Verfahrens informieren.

Anregungen und Hinweise

Nach dem Überblick über das weitere Verfahren gibt es nun die Möglichkeit in der gemeinsamen Diskussion Anregungen, Kritiken, Hinweise sowie weitere Rückfragen vorzubringen.

Im Folgenden wird ein Überblick über die wichtigsten Punkte dieser Diskussion gegeben:

- 1979 sei eine Umgehungsstraße geplant worden, die den gesamten historischen Ortskern entlasten sollte. Diese sei mit fünf zu vier Stimmen abgelehnt worden. Frau Gasse erläutert hierzu, dass eine solche Maßnahme mit den heutigen Umweltschutzrichtlinien kaum noch denkbar sei. Durch die jetzt geplante Verkehrsberuhigung am Marktplatz wäre es jedoch möglich, die Durchfahrt für LKWs einzuschränken. Bei allen Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung am Markt geht es darum, eine für alle – auch die AnwohnerInnen – verbesserte und gute Situation zu schaffen.
- Die Oberflächenentwässerung Am Katharinenkrug sowie an anderen Straßen sei nicht mehr funktional und weise starke Mängel auf. Die Stadt nimmt die Hinweise gerne zur weiteren Prüfung mit auf. Frau Gasse erklärt, die Flethe seien generell nicht Teil des Städtebauförderprogramms, d.h. es können keine Fördermittel für eine Sanierung eingesetzt werden. Im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept wurden die Flethe dennoch als Hinweis mit aufgenommen. Der Bauausschuss hat bereits eine andere Lösung des Problems beschlossen.
- Die Grünflächen der Stadt seien teilweise in keinem guten Zustand und sehen wenig ansprechend aus. Wenn durch die Maßnahmen mehr Grünflächen geschaffen würden, sollte die Stadt zusätzliche GärtnerInnen einstellen, um diese zu pflegen und instand zu halten.
- Die Parkplatzsituation rund um den Marktplatz sei sehr unbefriedigend, teilweise chaotisch. Einige direkte AnwohnerInnen fühlen sich in diesem Zusammenhang von Polizei und Ordnungsamt alleine gelassen. Eine Umgestaltung des Marktplatzes, wie sie vorgestellt wurde, würde diese Situation noch verschlimmern. Frau Marggraf erläutert, dass es zu diesem Zeitpunkt keine konkreten Lösungsvorschläge für die Parkplatzsituation rund um den Marktplatz gebe. Es sei daher geplant, einen Wettbewerb auszuschreiben. Die Lösung der Parkplatzproblematik sei dann eines der zu erfüllenden Kriterien dieses Wettbewerbs. Eine weitere Überlegung ist, den Parkplatz am Mühlenweg auszubauen. Auch ist eine Erhebung des genauen Bedarfs an Parkplätzen zur Unterstützung weiterer Planungen angedacht. Aus dem Publikum wird darauf hingewiesen, dass der Parkplatz am Mühlenweg derzeit der Freiwilligen Feuerwehr zur Verfügung stehe. Es wird angemerkt, dass weitere Flächen für Parkplätze z.B. auf dem Gelände der zu verlagernden Grundschule West in die Süderstraße entstehen könnten.

- Eine Verbesserung der Nahversorgung ist im Maßnahmenpaket angeregt worden. Die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben kann jedoch nicht „verordnet“ werden, sondern vielmehr nur durch den Anreiz guter Standortbedingungen angezogen werden. Frau Marggraf erläutert, dass im Nahversorgungskonzept empfohlen wird, über Alternativen wie mobile Nahversorger nachzudenken (z.B. Obststände am Marktplatz). Frau Gasse führt weiter aus, dass man sich damit auch im Ortsbeirat bereits auseinandergesetzt habe. Denkbar seien zum Beispiel Landwirte, die sich mit ihren Erzeugnissen vor Ort präsentieren wollen. Dazu müssten am Markt jedoch bessere Bedingungen geschaffen werden.
- Mit der Ermittlung der anfallenden Ausgleichsbeträge wird der Gutachterausschuss beim Kreis Dithmarschen beauftragt. Dieser ermittelt den aktuellen Bodenwert der Grundstücke. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme werden die durch die Sanierung ggf. entstandenen Bodenwertsteigerungen ermittelt. Diese beinhalten nicht den Wert des Gebäudes und auch nicht etwaige konjunkturelle Bodenwertsteigerungen. Die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung wird dann als Ausgleichsbetrag erhoben. Die Ausgleichsbeträge stehen also noch nicht fest und können auch nicht vorhergesagt werden.
- Die Nutzung des Grundstücks, beispielsweise bei landwirtschaftlichen Flächen wie einer Apfelplantage, muss bei den Ausgleichsbeträgen im Einzelfall betrachtet werden. Es gibt hierzu Zonierungen. Mehr Informationen hierzu werden vom Sanierungsträger erfolgen.

Neben der Klärung von Sachfragen wird auch deutliche Kritik am Verfahren und seinen Ergebnissen vorgebracht:

- Die bisherigen Planungskosten werden auf Nachfrage mit etwa 40.000 Euro angegeben. Eine genaue Zahl liegt zum Zeitpunkt der Veranstaltung nicht vor, was kritisiert wird.
- Die präsentierten Ergebnisse seien sehr dünn und nicht spezifisch genug. Die Flethe seien beispielsweise nicht berücksichtigt worden.
- Die BürgerInnen seien nicht gefragt worden. Die Mehrheit der BürgerInnen würde sich gegen diese Maßnahmen aussprechen. Es sei daher empfehlenswert, den Willen der BürgerInnen auf eine geeignete Weise abzufragen, z.B. in Zusammenarbeit mit dem Bürgerverein.
- Auf die EigentümerInnen kämen hohe Kosten zu.

Frau Gasse geht auf diese Punkte wie folgt ein:

- Für die Flethe plant die Stadt eine Lösung unabhängig von Städtebaufördermitteln. Diese wurde auch schon im Bauausschuss beschlossen.
- Das vorgestellte Konzept sei durchaus konkret. Man wolle die BürgerInnen schließlich auch nicht vor vollendete Tatsachen stellen, sondern an der Weiterentwicklung dieser Ideen beteiligen. Dazu sei es sinnvoll, noch genügend Spielraum zulassen.
- Durch die Sanierung wird ein Mehrwert geschaffen, der auch gemeinsam weiterentwickelt werden soll. Die Kosten für die EigentümerInnen werden am Anstieg der Grundstückspreise festgemacht. Die Stadt kann diese nicht vorausagen. Frau Gasse plädiert dafür, gemeinsam mit der Stadt zu arbeiten, um etwas Schönes für Brunsbüttel zu erreichen.
- Es hat bereits eine Befragung durch die Stadt gegeben. Alle AnwohnerInnen wurden angeschrieben. Die Ergebnisse dieser Befragung sind in das Konzept mit eingeflossen.

Der Tonfall im weiteren Verlauf der Diskussion ist kritisch und gelegentlich emotional. Die Moderatorin Frau Quast plädiert für einen sachlichen und respektvollen Umgangston. So sei sichergestellt, dass alle gehört werden, auch die Leiseren unter den Anwesenden. Auch TeilnehmerInnen der Diskussion sprechen sich gegen einen Schlagabtausch auf persönlicher Ebene aus und dafür, gemeinsam etwas zu erreichen.

Es werden noch folgende Punkte angesprochen:

- Das Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept wurde bereits im Bauausschuss beschlossen. Für den weiteren Verlauf des Verfahrens müssen weitere Beschlüsse folgen, wie zum Beispiel die Satzung für das Sanierungsgebiet. Dies sei notwendig, um die Fördermittel zu erhalten.
- Für den Bereich der Nahversorgung seien die KundInnen der entscheidende Faktor. Als es noch Geschäfte gegeben habe, seien die AnwohnerInnen dennoch zum Discounter außerhalb gefahren.
- Ohne das umfassende Sanierungsverfahren ist es nicht möglich, den Marktplatz in die Planung mit einzubeziehen. Die Anzahl der zu sanierenden Häuser ist also nicht der einzige, ausschlaggebende Faktor für diese Wahl.
- Frau Gasse betont abschließend, dass Gelder der Städtebauförderung für private EigentümerInnen nachrangig fließen. Es gibt für Privatpersonen auch andere Fördermöglichkeiten, diese sind zunächst zu prüfen.

Frau Quast schließt die Diskussionsrunde und übergibt das Wort an Bürgermeister Mohrdieck.

Verabschiedung

Der Bürgermeister der Stadt Brunsbüttel, Herr Mohrdieck, bedankt sich bei Frau Quast für die Moderation des Abends und richtet sein Schlusswort an die TeilnehmerInnen. Er betont, dass sich die Stadt mit diesem Verfahren noch mitten in einem Prozess befinde. Es gibt noch viel zu tun. Die Rückmeldungen der AnwohnerInnen sind wichtig und fließen in die weitere Planung mit ein. Auch die Rückmeldungen aus der Befragung wurden miteinbezogen.

In einem historischen Stadtgebiet zu sanieren ist eine äußerst anspruchsvolle Aufgabe. Das ist nur gemeinsam zu schaffen. Die Stadt versucht daher, insbesondere das Wohnumfeld zu verbessern. Herr Mohrdieck ermuntert die Anwesenden dazu, ihre Fragen und Anregungen auch in den Bauausschuss zu tragen.

In Bezug auf die in der Diskussionsrunde geäußerte Kritik zum Thema Ausgleichsbeiträge betont Herr Mohrdieck, dass nur an Geldern abgeschöpft wird, was durch die Sanierungsmaßnahmen entsteht. Er weiß um vergangene Maßnahmen, bei denen hohe Kosten für Eigentümer entstanden waren.

Herr Mohrdieck appelliert an die Anwesenden, sich weiter in das Verfahren und die Beteiligungsprozesse einzubringen und sich für die Sache einzusetzen. Die Stadt ist ernsthaft bemüht und möchte mit den BürgerInnen gemeinsam arbeiten. Das gemeinsame Ziel, Brunsbüttel-Ort zu erhalten und voran zu bringen, ist wertvoll und lohnt die gemeinsame Anstrengung.

Die Zahlen, die den Anwesenden heute Abend präsentiert wurden, sind Planzahlen. Diese müssten im Groben ermittelt werden, um Fördermittel beantragen zu können. Es ist Sache der von den BürgerInnen gewählten politischen VertreterInnen über das Verfahren und seinen weiteren Verlauf zu entscheiden. Herr Mohrdieck wünscht allen Anwesenden einen guten Abend und bedankt sich nochmals für die vielen, auch kritischen Nachfragen.

Impressum

TOLLERORT entwickeln & beteiligen mone böcker & anette quast gbr

Palmaille 96
22767 Hamburg
Tel. 040 3861 5595 - Fax 040 3861 5561
E-Mail: mail@tollerort-hamburg.de

cappel + kranzhoff stadtentwicklung und planung gmbh

Palmaille 96
22767 Hamburg
Tel. 040 380 375 670 – Fax 040 380 375 671
E-Mail: stadtplanung@cap-plan.de

Fotos: TOLLERORT

Im Auftrag der

Stadt Brunsbüttel

Ansprechpartnerin:
Astrid Gasse
Oberbaurätin
Fachbereichsleiterin Bauamt
Von-Humboldt-Platz 9
25541 Brunsbüttel
Tel.: 04852 / 391-253
E-Mail: Astrid.Gasse@stadt-brunsbuettel.de

Gefördert durch

