



Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) & Vorbereitende Untersuchungen (VU) für die Stadt Cloppenburg

Ergebnisprotokoll der 1. Informationsveranstaltung Sanierungsgebiet „Mühlenstraße“
08. Juni 2016

1. Daten zur Veranstaltung

1.1 Ort und Dauer

Ort: Rathaus Cloppenburg
Sevelter Straße 8, 49661 Cloppenburg
Ratssaal

Tag: Mittwoch, 08. Juni 2016

Dauer: 18:00 Uhr bis 19:45 Uhr

1.2 Teilnehmer

Neben den Vertretern der SWECO GmbH Herr Horst Heinicke, Herr Constantin Tönsing und Herr Dominik Odloschinski sind als Ausrichter der Leiter des Fachbereiches 4 (Stadtplanung und Bauordnung) Herr Hermann Asbree, der Sachgebietsleiter Herr Hans-Jürgen Koopmann und die Sachbearbeiterin Frau Hannah Lohe anwesend. Zudem ist die Oldenburgische Industrie- und Handelskammer mit Herrn Lars Litzkow, sowie der Fachbereich 3 (Hoch- und Tiefbau) mit dem Fachbereichsleiter Herrn Armin Nöh und Sachbearbeiterin Frau Kristina Lampe anwesend. Auch ist die Presse durch Herrn Hubert Kreke von der Münsterländischen Tageszeitung vertreten. Hinzu kommen 29 Teilnehmende.

1.3 Programm

1. Begrüßung
2. Vorstellung der SWECO GmbH
3. ISEK und VU
4. Planungs- / Beteiligungsprozess
5. Fragerunde

2. Ergebnisse

Begrüßung und Vorstellung

Herr Asbree begrüßt die anwesenden Gäste, den Vertreter der Presse und der IHK, die SWECO GmbH als unterstützendes Planungsbüro sowie die Vertreter der Verwaltung.

Herr Heinicke begrüßt ebenfalls die Anwesenden und erklärt, dass im Jahr 2007 ein Sonderprogramm des Landes Niedersachsen ausgelobt worden sei, wo die Stadt Cloppenburg bereits gemeinsam mit der SWECO GmbH, damals noch Grontmij, ein sogenanntes „Integriertes städtisches Entwicklungs- und Wachstumskonzept“ (ISEK) entwickelt habe. Im Zuge dieser damaligen Erarbeitung habe die SWECO GmbH bereits Kontakt mit der Stadt Cloppenburg gehabt und sei daher schon mit einigen Gegebenheiten in der Stadt vertraut.

Herr Heinicke stellt das Büro SWECO GmbH aus Bremen vor. Er geht dabei kurz auf die verschiedenen Themenfelder ein, die das europaweit agierende Büro betreibt.

ISEK und VU

Herr Tönsing, der als Projektleiter die Arbeiten der SWECO GmbH für die Stadt Cloppenburg leitet, erläutert das geplante Vorgehen. In dem ISEK aus dem Jahr 2007 wurden die Maßnahmen weitestgehend realisiert. Nun müssen Handlungsfelder konkretisiert, Maßnahmen weiterentwickelt und neue Themen für die Stadtentwicklung identifiziert werden.

In einem Untersuchungsgebiet werden Stärken und Schwächen analysiert. In der Mühlenstraße ergeben sich neben einem Sanierungsstau im Gebäudebestand, Brachflächen, kleinteiligen Ladenstrukturen, auch unattraktive und leerstehende Ladenlokale und auch ein städtebaulicher Ordnungsbedarf.

Als Förderprogramm eignet sich das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, wo Fördermöglichkeiten zur Realisierung möglicher Maßnahmen abgeschöpft werden können.

Um Fördermöglichkeiten in Anspruch nehmen zu können, muss neben der Fortschreibung des ISEKs, welches Entwicklungspotenziale identifizieren und Maßnahmen formulieren soll, auch Vorbereitende Untersuchungen (VU) zum Nachweis der Sanierungsbedürftigkeit durchgeführt werden. In der Fortschreibung des ISEKs wird dabei eine gesamtstädtische Betrachtung durchgeführt (Genauere Inhalte entnehmen Sie bitte der Präsentation), wohingegen die Vorbereitenden Untersuchungen gebietsbezogen formuliert werden. Ziel des ISEKs und der Vorbereitenden Untersuchungen ist die Beantragung der Aufnahme in die Städtebauförderung im Jahr 2017.

Die Vorbereitenden Untersuchungen umfassen weitestgehend die Mühlenstraße mit angrenzenden Straßenzügen. Die genaue Abgrenzung ist der Präsentation zu entnehmen.

Planungs- /Beteiligungsprozess

Der Stadt Cloppenburg, sowie der SWECO GmbH sei es wichtig, dass die Bürgerinnen und Bürger von Beginn an in den Prozess eingebunden werden. Dazu werde mit dieser ersten Informationsveranstaltung der Auftakt für einen umfassenden Beteiligungsprozess gestartet.

Eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde bereits durchgeführt.

Am Montag, den 20.06.2016 wird der Rat über die Einleitung der Vorbereitenden Untersuchungen und die Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes entscheiden.

Die Bürgerinnen und Bürger können aktiv mit Hilfe der SWECO GmbH und der Stadtverwaltung an der Entwicklung der Mühlenstraße mitarbeiten. Dazu werden drei Arbeitskreise gebildet, die sich in den kommenden Monaten treffen. In den Arbeitskreisen werden die Ergebnisse der Stärken- und Schwächen-Analyse und mögliche Ziele diskutiert, Entwicklungs- und Handlungskonzepte formuliert sowie die Entwürfe diskutiert.

Mit dem Ratsbeschluss am 12.12.2016 werden die Vorbereitenden Untersuchungen formell abgeschlossen. In einer abschließenden Bürgerinformation am 26.01.2017 werden alle erarbeiteten Ergebnisse vorgestellt.

Die Presse soll über die Zwischenschritte informieren.

Die SWECO GmbH bittet um Teilnahme an den Arbeitskreisen. Dazu können sich Interessierte in eine Liste eintragen.

Fragen der Anlieger

Frau Jünke (Mühlenstraße 4) fragt, ob es Pflicht sei, bei dem Sanierungsgebiet mitzumachen. Werde man gesetzlich verpflichtet Teil eines Sanierungsgebietes zu sein?

Herr Heinicke antwortet, dass es sich in diesem Schritt erst einmal um ein Untersuchungsgebiet handle. Die Politik entscheide, ob und in welchem Umfang ein Sanierungsgebiet beschlossen werde. Zudem sagt er, dass, wenn es städtebauliche Missstände gäbe, seien diese in das Sanierungsgebiet einzubeziehen.

Herr Asbree ergänzt, dass mit der Festlegung eines Sanierungsgebietes die Anlieger förmlichen Vorschriften unterlägen. Dies müsse berücksichtigt werden. Die Gemeinde habe beispielsweise ein Vorkaufsrecht für Grundstücke, die in einem Sanierungsgebiet veräußert werden, wenn damit die Umsetzung von Sanierungszielen erleichtert werden könne. Im Grundbuch werde eingetragen, dass sich das Grundstück in einem Sanierungsgebiet befinde. Mieterwechsel oder neue Mietverträge müssen z. B. zur Information an die Stadt übermittelt werden, um zu prüfen, ob sich daraus unter Umständen Erschwernisse bzgl. Boden- und Mietpreisentwicklung für das Sanierungsgebiet ergäben. Es gäben in der Praxis sonst wenige Einschränkungen durch ein Sanierungsgebiet, so Herr Asbree.

Frau Meyer (Mühlenstraße 49) möchte wissen, wann dieser Prozess abgeschlossen sein werde.

Herr Heinicke antwortet, dass zunächst die Untersuchungen durchgeführt werden. Die Bewerbung für die Städtebauförderung werde erst im zweiten Quartal des nächsten Jahres

möglich sein. Es sei jedoch noch nicht abzusehen, ob eine Förderung im nächsten Jahr bewilligt werde und wie hoch die Fördersumme werde. Herr Heinicke weist darauf hin, dass der Zeitraum einer Sanierung heute eher kürzer anzusetzen sei als bei früheren Sanierungen. Damals wurden Förderzeiträume von mehr als 15 Jahre durchgeführt. Dies sei heute nicht mehr der Fall. Man strebe heute die Umsetzung der Sanierungsziele für einen Zeitraum von 5-6 Jahren an.

Private Baumaßnahmen, die die Sanierungsziele unterstützen, können steuerlich abgesetzt werden und gefördert werden, so Herr Heinicke. Während der Sanierung werden im Sanierungsgebiet keine Anliegerbeiträge für den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur erhoben. Allerdings können nach Abschluss der Sanierung ggf. sogenannte „Ausgleichsbeiträge“ für die Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet fällig werden, wenn der Gutachterausschuss Wertsteigerungen der Bodenrichtwerte gegenüber den Ausgangswerten am Beginn der Sanierung feststellt; diese seien aber erfahrungsgemäß bei kurzer Sanierungsdauer eher gering.

Frau Meyer fragt zudem, warum der Bürgermeister-Heukamp-Platz und die Straße Am Krankenhaus nicht in das Untersuchungsgebiet aufgenommen worden seien. Herr Asbree führt aus, dass die jetzige Abgrenzung in einem internen Gespräch zwischen der Stadtverwaltung und der SWECO GmbH getroffen worden sei. Das Krankenhaus sei nicht in das Gebiet einbezogen worden, da es eigene Fördertöpfe in Anspruch nehmen könne. Der Bürgermeister-Heukamp-Platz sei nicht aufgenommen worden, da bereits Konzepte entwickelt werden. Zudem solle man sich eher auf ein kleineres Gebiet konzentrieren, um somit mehr Förderung für einzelne Projekte zu bekommen. Die Mühlenstraße sei geprägt von vielen einzelnen Eigentümern. Es sei wichtig, ein gemeinsames Konzept zu entwickeln, so Herr Asbree.

Herr Litzkow von der IHK Oldenburg unterstützt das Vorhaben der Stadt Cloppenburg grundsätzlich, weist jedoch darauf hin, dass es Überschneidungen von dem jetzigen Untersuchungsgebiet und der Abgrenzung des letzten Sanierungsgebietes gäbe. Er regt an, das Untersuchungsgebiet noch einmal zu überdenken, damit einige Anlieger nicht ein zweites Mal Teil eines Sanierungsgebietes werden.

Herr Asbree sagt, dass intern länger über die Abgrenzung diskutiert worden sei. Es sei zu dieser Überschneidung gekommen, da es noch an einigen Stellen zu Verbesserungen kommen könne. Die Durchlässigkeit zwischen Stadtpark und Fußgängerzone könne verbessert werden. Zudem seien auch Gebäudesanierungen an einigen Stellen noch notwendig. Herr Asbree weist auch noch einmal darauf hin, dass es sich bei der gezeigten Abgrenzung derzeit nur um ein Untersuchungsgebiet handele.

Herr Düttemeyer (Burgstraße 6A) spricht auch das Thema der Gebietsabgrenzung an. Er fragt, warum die Burgstraße nicht in die Untersuchungen aufgenommen worden sei. Daraufhin antwortet Herr Asbree, dass die Burgstraße bereits im letzten Sanierungsgebiet saniert wurde. Die Maßnahmen seien damals schon durchgeführt worden, sodass es nun keinen Bedarf zur Sanierung der Burgstraße gäbe. Man werde seine Anfrage aufgreifen und überprüfen.

Herr Meyer (Burgstraße 4) moniert, dass sich der Verkehr nach der Umgestaltung der Burgstraße erhöht habe, da aus der ehemaligen Sackgasse eine Durchfahrtsstraße entstanden sei. Ein Entgegenkommen der Fahrzeuge sei jedoch schwierig und führe zu unübersichtlichen Situationen in der Burgstraße.

Herr Asbree antwortet dazu, dass ursprünglich keine regelmäßig befahrene Verbindung

zwischen Osterstraße und Bahnhof entlang des Parkhotels angedacht gewesen sei. Auf Wunsch der Anrainer habe man diese Wegeverbindung geöffnet. Die verkehrliche Situation in der Burgstraße würde i. R. der VU noch einmal geprüft, auch ob die Burgstraße in das Untersuchungsgebiet aufgenommen werden müsse.

Herr Weigel (Mühlenstraße 24) fragt, ob man sich durch ein Sanierungsgebiet die Chance nimmt, die Soestenbrücke am Krankenhaus zu realisieren.

Herr Asbree führt dazu aus, dass die Brückenplanungen soweit konzipiert seien, nach der Sommerpause dazu Entscheidungen herbeiführen zu können. Finanzierungsgelder seien bereits in den städtischen Haushalt für 2016 eingestellt worden.

Herr Grimme (Sprecher der Mühlenstraße, Mühlenstraße 17) begrüßt, dass etwas für die Mühlenstraße unternommen werde. Derzeit werden einige Straßenbaumaßnahmen in der Stadt Cloppenburg durchgeführt. Die Mühlenstraße könne diese Attraktivität, die anderen Straßen aufweisen, jedoch nicht aufzeigen. Zudem merkt er an, dass entscheidende Eigentümer der Mühlenstraße nicht bei dieser Veranstaltung anwesend seien, was er sehr bedauere. Er fragt, ob über einen Beschluss zum Sanierungsgebiet Druck auf die Eigentümer ausgeübt werden könne und diese somit zur Bebauung oder Sanierung gezwungen werden können.

Herr Asbree antwortet dazu, dass nicht nur unwesentliche städtebauliche Missstände von der Stadt aufgezeigt werden müssen, um steuernd gegenüber Grundstückseigentümern tätig werden zu können. Ein Sanierungsgebiet gäbe mehr Möglichkeiten zur Umsetzung.

Herr Grimme spricht das Thema ruhenden Verkehr rund um das neu gebaute Grundstück mit dem neuen Restaurantangebot und dem Fitnessstudio, sowie dem rückwärtig anschließenden Krankenhaus an. Es seien zu wenige Stellplatzmöglichkeiten in diesem Bereich, woraus sich ein Handlungsbedarf für die Stadt aber auch Anlieger ergäbe.

Auch Herr Dwertmann (Auf dem Hook 7) schließt sich diesem Thema an und stellt fest, dass sich die Parkplatzsituation, besonders im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes, ändern müsse. Viele Besucher und Mitarbeiter des Krankenhauses parken auf vielen umliegenden Parkplätzen.

Herr Asbree sagt, dass ein Handlungsdruck in diesem Bereich erkennbar sei. Für die Regelung des fließenden und ruhenden Verkehrs an den Straßen Am Krankenhaus und Hofkamp könne nicht auf die Entwicklung eines Sanierungsgebietes gewartet werden. Die Frage nach zentrumsnahen Stellplätzen sei ein wichtiges Thema und müsse in die weiteren Überlegungen aufgenommen werden. Dazu gehöre auch der Bürgermeister-Heukamp-Platz, der als zentraler Parkplatz eine große Rolle spiele.

Herr Ostendorf (Wilke-Steding-Straße 3) möchte wissen, ob es eine Art Umlagekostenschlüssel gäbe und ob er an den Sanierungskosten beteiligt werde, auch wenn er keine Vorteile von der Sanierung habe.

Herr Asbree antwortet bzgl. des sogenannten sanierungsbedingten Mehrwertes, der später als Ausgleich geltend gemacht werden könne, dass zunächst der Bodenwert vor der Sanierung ermittelt werde. Nach der Sanierung werde das Grundstück ein zweites Mal bewertet. Diese Bewertung würde nach dem „Modell Niedersachsen“ durchgeführt werden. Die sich aus der Sanierung ergebene Wertsteigerung des Grundstückes würde als Beitrag von dem Eigentümer an die Stadt zu leisten sein.

Herr Grimme erkundigt sich, ob eine Veränderungssperre für das Sanierungsgebiet zum Tragen kommen könne.

Herr Asbree weist darauf hin, dass es eine Veränderungssperre grundsätzlich gäbe. Eine solche Veränderungssperre sei aber auch in normalen Bauleitplanverfahren möglich. Würde ein Vorhaben in einem Sanierungsgebiet nicht den Vorstellungen/ Sanierungszielen widersprechen, werde das Bauvorhaben in aller Regel zugelassen.

Verabschiedung

Nach den Fragen der anwesenden Anlieger weist die SWECO GmbH darauf hin, dass Interessierte gerne an den Arbeitskreisen in den nächsten Monaten teilnehmen können.

Herr Asbree verabschiedet die Anwesenden und bedankt sich für die Einwendungen und das Interesse.