



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

Ergebnisprotokoll der 2. Informationsveranstaltung Sanierungsgebiet „Mühlenstraße / Innenstadt“

22. März 2017

1. Daten zur Veranstaltung

1.1 Ort und Dauer

Ort: Rathaus Cloppenburg
Sevelter Straße 8, 49661 Cloppenburg
Ratssaal

Tag: Mittwoch, 22. März 2017

Dauer: 18:00 Uhr bis 19:00 Uhr

1.2 Teilnehmer

Geladen waren alle Eigentümer und Gewerbetreibenden, die im Untersuchungsgebiet leben und arbeiten. Zudem wurden die Ratsmitglieder sowie die Wirtschaftsförderung, die Verwaltung und alle Interessierten eingeladen.

Neben den Vertretern der SWECO GmbH Herr Horst Heinicke und Herr Tönsing war auch der Vertreter der DSK – Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft Herr Schütte anwesend. Als Ausrichter waren zudem Bürgermeister Dr. Wiese, Leiter des Fachbereiches 4 (Stadtplanung und Bauordnung) Herr Asbree, Sachgebietsleiter Herr Koopmann sowie Sachbearbeiterin Frau Lohe anwesend. Die Presse war ebenfalls anwesend. Der Einladung sind 66 Personen gefolgt.

1.3 Programm

1. Begrüßung
2. Vorstellung ISEK und VU
3. Antragstellung Städtebauförderung
4. Fragerunde

2. Ergebnisse

Begrüßung und Vorstellung

Bürgermeister Dr. Wiese begrüßt die anwesenden Gäste, die Vertreter der Presse, die unterstützenden Planungsbüros SWECO GmbH und DSK GmbH sowie die Vertreter der Verwaltung.

Bürgermeister Dr. Wiese weist darauf hin, dass das Thema Mühlenstraße bereits durch die Masterplanung Mühlenstraße erste Impulse bekommen habe. Die Vorbereitenden Untersuchungen, die nun in den vergangenen Monaten durchgeführt worden seien, greifen das Gebiet erneut auf und zeigen, dass hier Potenziale seien, die nun durch eine Städtebauförderung gefördert werden sollen.

Vorstellung ISEK und VU

Herr Tönsing von der SWECO GmbH stellt zunächst das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) für die Stadt Cloppenburg vor. Es sei eine wichtige Voraussetzung für die Aufnahme in die Städtebauförderung, dass zunächst die Gesamtstadt betrachtet werde und Maßnahmen aufgezeigt werden, die für das gesamte Stadtgebiet relevant seien.

Herr Tönsing informiert, dass die Stadt Cloppenburg bereits im Jahr 2007 ein ISEK entwickelt habe, welches in diesem Jahr durch die SWECO GmbH fortgeschrieben worden sei. Dabei seien die damaligen Entwicklungsziele konkretisiert, weiterentwickelt und neue Themen für die Stadtentwicklung identifiziert worden.

Nach der Vorstellung des ISEK geht Herr Tönsing auf die Vorbereitenden Untersuchungen ein. Im Vergleich zum ISEK greifen die Vorbereitenden Untersuchungen tiefer in ein Gebiet ein. Zunächst sei eine problemorientierte Bestandsaufnahme mit einer Analyse der städtebaulichen Missstände durchgeführt worden, so Herr Tönsing. Darauf aufbauend seien gemeinsam mit Anliegern der Mühlenstraße und Vertretern von Wirtschaft, Politik und Verwaltung Sanierungsziele formuliert und Maßnahmen entwickelt worden.

Städtebauliche Missstände seien beispielsweise der mangelhafte Zustand der Mühlenstraße und die Radverkehrsführung, die fehlenden Gestaltungs- und Aufenthaltsqualitäten entlang der Soeste sowie die gestalterischen Mängel an Einzelgebäuden.

Herr Tönsing zeigt die Sanierungs- und Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet auf, woraus sich das Sanierungskonzept mit einzelnen Maßnahmen entwickelt. Neben der Umgestaltung der Mühlenstraße, der Zwischennutzung von Brachflächen, der Verbesserung der Aufenthaltsqualität, der Wegeverbindungen und der Parkplatzsituation, werde auch die Umgestaltung des Antoniusplatzes, aber auch die Aufwertung von Einzelgebäuden, der Uferbereiche der Soeste oder auch die Optimierung der Verkehrsführung auf dem Hofkamp und eine Erweiterung der Achse von der Innenstadt zum Stadtpark vorgeschlagen.

All diese Maßnahmen seien in den Arbeitskreisen priorisiert und mit vorläufigen Kosten versehen worden. Die Kosten für die gesamten Maßnahmen im Untersuchungsgebiet belaufen sich auf ca. 12 Millionen Euro, die nach dem Drittfinanzierungsprinzip auf Bund, Land und Kommune verteilt werden. Bei einer Sanierungslaufzeit von acht Jahren, müsse ein kommunaler Anteil von ca. 500.000 Euro pro Jahr in den städtischen Haushalt bereitgestellt werden. Herr Tönsing weist darauf hin, dass nicht alle Maßnahmen umgesetzt werden müssen und dass eine Anpassung und Fortschreibung der Sanierungsmaßnahmen möglich sei.

Anmerkung: Die Präsentation zu dem Vortrag ist auf der städtischen Homepage einsehbar.

Antragstellung Städtebauförderung

Herr Schütte von der DSK – Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft, welche von der Stadt Cloppenburg für die Antragstellung zur Städtebauförderung beauftragt wurden, informiert über die folgenden Schritte, die bis zur Aufnahme in die Städtebauförderung erfolgen. Ziel des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, für welches sich die Stadt Cloppenburg bewerbe, sei die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und die Förderung zur Erhaltung und Entwicklung der Innenstädte und Ortsteilzentren als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben, so Herr Schütte. Er erklärt dabei den Anwesenden die Vor- und Nachteile eines Sanierungsgebietes wie beispielsweise die Förderung von Hausmodernisierungen von ortsbildprägenden Gebäuden, die Abschreibungsmöglichkeiten im Sanierungsgebiet, aber auch die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen seitens der Kommune. Herr Schütte beschreibt anschaulich die erforderliche Bodenwertermittlung, die zur Regelung der Ausgleichsbeiträge notwendig sei. Zuletzt geht Herr Schütte die bereits eingeleiteten Schritte der Stadt Cloppenburg zur Antragsstellung durch und gibt einen Ausblick auf die weiteren Maßnahmen, die von der Stadt getroffen werden müssen, um in die Städtebauförderung aufgenommen zu werden. Er weist darauf hin, dass die Stadt Cloppenburg frühestens im Jahr 2018 in die Städtebauförderung aufgenommen werden könne. Die Öffentlichkeit werde kontinuierlich über die weiteren Schritte informiert und in die Planungen einbezogen.

Anmerkung: Die Präsentation zu dem Vortrag ist auf der städtischen Homepage einsehbar.

Herr Bürgermeister Dr. Wiese bedankt sich bei den Vortragenden und bittet die Anwesenden um Fragen und Anmerkungen.

Fragen der Teilnehmer

Es wurde die Frage gestellt, wer die ortsbildprägenden Gebäude im Sanierungsgebiet festgelegt habe und ob diese Festlegung der Stadtverwaltung als Grundlage zur Verfügung stehe.

Herr Dr. Wiese antwortet, dass die ortsbildprägenden Gebäude in Abstimmung mit der Verwaltung von dem beauftragten Planungsbüro festgesetzt worden sei. Die Unterlagen liegen der Stadtverwaltung vor.

Gefragt wurde zudem, welche Konsequenzen es habe, wenn man jetzt mit einer Modernisierung oder Instandsetzung seines Gebäudes beginne. Herr Schütte antwortet, dass eine Modernisierung jederzeit möglich sei, dass jedoch zu diesem Zeitpunkt keine Vergünstigungen, Förderungen oder späteren steuerlichen Abschreibungen möglich seien. Erst wenn die Städtebauförderung bewilligt und die Stadtverwaltung das Gebiet förmlich als Sanierungsgebiet per Satzung festgelegt habe, greifen die Vergünstigungen und Förderung.

Eine Teilnehmerfrage bezog sich auf den Bodenendwert und wer diesen ermittle. Bürgermeister Dr. Wiese antwortet, dass ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte (GAG) die Anfangs- und auch die Endwerte ermittle. Ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte sei jeweils für den Bereich einer Regionaldirektion des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN) zuständig.

Auf die Frage, ob der Kosten-Finanzierungsplan angepasst werde, wenn eine Förderung im ersten Jahr nicht gebilligt werde, antwortet Bürgermeister Dr. Wiese, dass der Kosten-Finanzierungsplan stetig fortgeschrieben und angepasst werde.

Von den Teilnehmern wurde die Straße Am Krankenhaus thematisiert und ob die Maßnahme innerhalb der Sanierung entwickelt werde.

Herr Dr. Wiese gibt an, dass die Maßnahme vorgeschoben werde. Derzeit sei sie keine Maßnahme der Städtebauförderung. Jedoch könne die Maßnahme noch nachträglich in die Städtebauförderung aufgenommen werden. Es sei darauf hinzuweisen, dass die Sanierungsmaßnahmen während der Förderung fortwährend weiterentwickelt und konkretisiert werden müssen.

Auf die Frage, ob die Mühlenstraße mit oder ohne Autoverkehr geplant werde, antwortet Dr. Wiese, dass dies noch nicht abschließend entschieden worden sei. Die Planungen werden erst nach der Billigung der Städtebauförderung konkretisiert.

Zuletzt wurde noch angemerkt, dass die Planungen des Krankenhauses nicht in den Vorbereitenden Untersuchungen berücksichtigt worden seien und dass es nicht zu gegenseitigen Behinderungen kommen dürfe. Dr. Wiese weist darauf hin, dass zwischen dem Krankenhaus und der Stadtverwaltung Abstimmungen getroffen werden. Das Krankenhaus sei derzeit in den Planungen und beginne mit dem Umbau. Die Planungen der Stadt werden so abgestimmt, dass es nicht zu Behinderungen der Baustellen komme.

Verabschiedung

Nach den Fragen der Teilnehmer bedankt sich Bürgermeister Dr. Wiese bei allen Teilnehmern für die Anregungen und das Interesse. Er bedankt sich zudem bei den vortragenden Gästen und weist darauf hin, dass die Anlieger jederzeit weitere Fragen an die Stadtverwaltung richten können.