complan
Kommunalberatung

„Beamtenviertel“ in Brunsbüttel

Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept

Stand | 17. Juli 2017

„Beamtenviertel“ in Brunsbüttel

Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept

Auftraggeberin:	Stadt Brunsbüttel FB 3/ Bauamt Von- Humboldt- Platz 9 25541 Brunsbüttel
Ansprechpartnerin:	Astrid Gasse fon 04852 391 253 fax 04852 391 6253 astrid.gasse@stadt-brunsbuettel.de www.brunsbuettel.de
Auftragnehmerin:	complan Kommunalberatung GmbH Voltaireweg 4 14469 Potsdam fon 0331 20 15 10 fax 0331 20 15 111 info@complangmbh.de
Ansprechpartner:	Hathumar Drost . hathumar.drost@complangmbh.de Ann-Kristin Hessing . ann-kristin.hessing@complangmbh.de Gesine Rauhut . gesine.rauhut@complangmbh.de

Stand: 17. Juli 2017

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

SH Schleswig-Holstein Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten

Brunsbüttel

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Ziel 5

2 Vorgehensweise 6

3 Allgemeine Rahmenbedingungen und Einordnung in den übergeordneten Planungskontext 9

3.1 Stadträumliche Lage und Einbindung des Untersuchungsgebiets 9

3.2 Übergeordnete Planungen, Satzungen und städtebauliche Konzepte 11

3.2.1 Formelle Planungen 11

3.2.2 Informelle Planungen und Konzepte 14

3.3 Denkmalschutz und Erhaltungssatzung 14

3.4 Bevölkerung, soziale Situation und Partizipation 16

3.4.1 Bevölkerungsentwicklung 16

3.4.2 Sozialstruktur 19

3.4.3 Akteursstrukturen, Netzwerke und Partizipation 19

3.5 Wirtschaft und Arbeitsmarkt 20

4 Bestandsanalyse 22

4.1 Entwicklung des Gebietes und städtebauliche Situation 22

4.2 Gebäudebestand 29

4.3 Eigentumsverhältnisse 52

4.4 Nutzungen 56

4.4.1 Wohnen 56

4.4.2 Soziale und kulturelle Infrastruktur 61

4.4.3 Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie und Tourismus 64

4.5 Öffentliche Räume, Grün- und Freiflächen 68

4.6 Verkehr und Mobilität 72

4.7 Technische Infrastruktur und Altlasten 77

4.8 Klima- und Umweltschutz 79

5 Zusammenfassende Bewertung 83

5.1 Stärken und Potenziale 83

5.2 Schwächen und Defizite 84

6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept 87

6.1 Leitbild 87
6.2 Strategische Leitlinien 88
6.3 Handlungsfelder 89
6.3.1 Entrée in das historische Beamtenviertel 89
6.3.2 Nutzungsänderung Gemeinschaftsschule als Bürgerhaus 90
6.3.3 Rathaus 91
6.3.4 Wasserturm 91
6.3.5 WSA-Villa 92
6.3.6 Straßen, Wege und Plätze 92
6.3.7 Gebäude sowie Vorgärten im historischen Beamtenviertel 93

7 Umsetzungskonzept „Städtebaulicher Denkmalschutz“ 95
7.1 Maßnahmen der Vorbereitung 95
7.2 Maßnahmen der Durchführung 96
7.3 Maßnahmen der Abwicklung 102
7.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht 104

8 Verfahrensrechtliche Abwägung 105
8.1 Vorliegen städtebaulicher Missstände 105
8.2 Städtebauliche Zielsetzung und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept 107
8.3 Durchführbarkeit 108
8.4 Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen 108
8.5 Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange 109
8.6 Gesamtabwägung 109
8.7 Vorschlag zur Festlegung der Gebietskulisse und zeitlichen Begrenzung 112
Abbildungsverzeichnis 114
Tabellenverzeichnis 116
Anhang 117

Förderhinweis: Die Finanzierung der Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erfolgte durch Mittel des Bundes, des Landes Schleswig-Holstein und der Stadt Brunsbüttel im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

1 Anlass und Ziel

Die Stadt Brunsbüttel hat complan Kommunalberatung mit der Durchführung vorbereitender Untersuchungen (VU) nach § 141 BauGB und der Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK) für das historische Beamtenviertel und die angrenzenden Bereiche beauftragt. Sowohl die VU als auch das IEK sind die Voraussetzung für die Durchführung einer Städtebauförderungsmaßnahme im Bund-Länder-Programm „Städtebaulicher Denkmalschutz“. Ende 2014 wurde die Stadt mit dem Beamtenviertel und angrenzender Gebiete in das Städtebauförderprogramm aufgenommen.

Das Beamtenviertel entstand zwischen 1909 bis 1914 in direkter Nähe zum Nord-Ostsee-Kanal als Siedlung für die Kanallotsen und -beamten. Nach dem Vorbild der englischen Gartenstädte angelegt, zählt die Beamtensiedlung zu den wenigen noch fast vollständig erhaltenen Gartenstädten aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhundert. Die Besonderheit der Siedlung stellen die unterschiedlichen Gebäudestrukturen mit insgesamt sieben Grundtypologien und verschiedenen Fassadenvarianten für unterschiedliche Berufsgruppen dar, wodurch eine Durchmischung der Sozialstruktur entstand. Das Beamtenviertel wurde in den Jahren 1912/13 um weitere Wohngebäude im Schleswig-Holsteinischen Heimatstil erweitert. Neben den Wohngebäuden zählen die jeweils unter Denkmalschutz stehende Gemeinschaftsschule und sowie die Paulus-Kirche zum Untersuchungsgebiet. Einige Versorgungseinrichtungen stehen aktuell leer wie das ehemalige Ladengeschäft mit Gastwirtschaft „Rössl“ und der denkmalgeschützte Wasserturm. Heute zeichnet sich das Gebiet durch seine hohe Dichte an Baudenkmalen, Einzeldenkmalen und erhaltenswerter Bausubstanz aus.

Die Bewahrung des bauhistorischen Erbes, die zeitgemäße Nutzung und Nachnutzung des Bestandes sowie die angemessene Anpassung und Weiterentwicklung der bestehenden öffentlichen Infrastrukturen stellen aktuelle Herausforderungen für das Beamtenviertel dar, denen sich die Stadt Brunsbüttel in den nächsten Jahren widmen muss. Gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen im Gebiet geht es dabei ebenso um den Schutz der Individualität und Einzigartigkeit der Beamtensiedlung, die durch unterschiedliches Nutzerverhalten bei privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Wohngebäuden (Häuserfassaden, Dächern und Fenstern) von ihrem ursprünglichen Erscheinungs- und Ortsbild zunehmend entfremdet wird.

Bereits im Jahr 2004 wurde eine Erhaltungssatzung gem. § 172 BauGB für das Beamtenviertel erlassen. Nun erfolgte durch die Novellierung des Schleswig-Holsteinischen Denkmalschutzgesetzes die Ausweisung als sog. „Sachgesamtheit“. Um den Erhalt der Gebäude sicherstellen zu können, sind (energetische) Sanierungsmaßnahmen in Vereinbarkeit mit den Aspekten des Denkmalschutzes notwendig.

Mit der VU werden anhand einer umfassenden Bestandsaufnahme und -bewertung die vorhandenen städtebaulichen Missstände im Gebiet aufgezeigt sowie Funktions- und Substanzschwächen ermittelt. Darauf aufbauend erfolgt die Feststellung offensichtlicher Handlungsbedarfe. Das IEK konkretisiert die übergeordneten gesamtstädtischen Strategien und Planungen für die Gesamtstadt und stellt die grundlegende Handlungs- und Umsetzungsstrategie für das Beamtenviertel dar. Es zeigt Entwicklungsperspektiven in den unterschiedlichen Handlungsfeldern auf und definiert Maßnahmen und Investitionen bis über das Jahr 2020 hinaus. Als zukunftsfähiges und umsetzungsorientiertes Gesamtkonzept ist das IEK auch im Hinblick auf Förderung und Finanzierung integriert ausgerichtet. Neben der öffentlichen Finanzierung kommt der Investitionsbereitschaft der privaten Akteure eine besondere Bedeutung zu.

2 Vorgehensweise

Zu Beginn der VU wurden die bestehenden übergeordneten Informationen, Planwerke und Unterlagen der Stadt Brunsbüttel zunächst auf ihre Aktualität, ihre Umsetzung und Bedeutung für das zu untersuchende Gebiet überprüft. Diese erste Arbeitsphase wurde durch mehrere **Vor-Ort-Begehungen** ergänzt. Um Kenntnisse über den (Gebäude-) Zustand, die Struktur und Funktion des Untersuchungsgebietes zu erlangen, wurden die Gebäude auf ihre Nutzung, baulichen Zustand und stadtgestalterischen Wert beurteilt. Die Aufnahme des öffentlichen Raums und der privaten Freiflächen erfolgte parallel unter Berücksichtigung der Nutzung und der Beschaffenheit.

Im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Berichtes fanden regelmäßig **Koordinierungsrunden** mit den Vertretern der zuständigen Fachbereiche der Stadt statt, um einen direkten Austausch zu fachspezifischen Grundlagen und Aussagen zu Denkmalschutz, Grün- und Freiflächen oder technische Infrastruktur sicherstellen.

Für die **Zwischenbilanz** wurden die sektorale Themenschwerpunkte wie Baustruktur, Nutzung, Verkehr, öffentlicher Raum und Freiflächen etc. im Hinblick auf Stärken und Schwächen sowie Risiken und Chancen zusammenfassend bewertet.

Aus den themenspezifischen **Analyseergebnissen** wurde im weiteren Prozess das **Leitbild** für das Beamtenviertel formuliert, um der Gebietsentwicklung eine langfristige Orientierung zu geben und Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen. Daraus wurden **Entwicklungsziele** abgeleitet und das **IEK** mit thematischen und räumlichen Entwicklungszielen für den Bereich Beamtenviertel und die angrenzenden Bereiche erarbeitet. Orientiert an den Zielen des Programms „Städtebaulicher Denkmalschutz“ gilt es dabei, das baukulturelle Erbe im stadträumlichen Zusammenhang zu erhalten, zu sichern und weiterzuentwickeln. Anhand des **Umsetzungskonzeptes** wurden alle Maßnahmen konkret mit einem Maßnahmenkatalog (Verortung, Kosten- und Finanzierungsübersicht, Umsetzungszeiträume etc.) untersetzt. Die VU schließen mit der Verfahrensempfehlung für das Sanierungsverfahren ab.

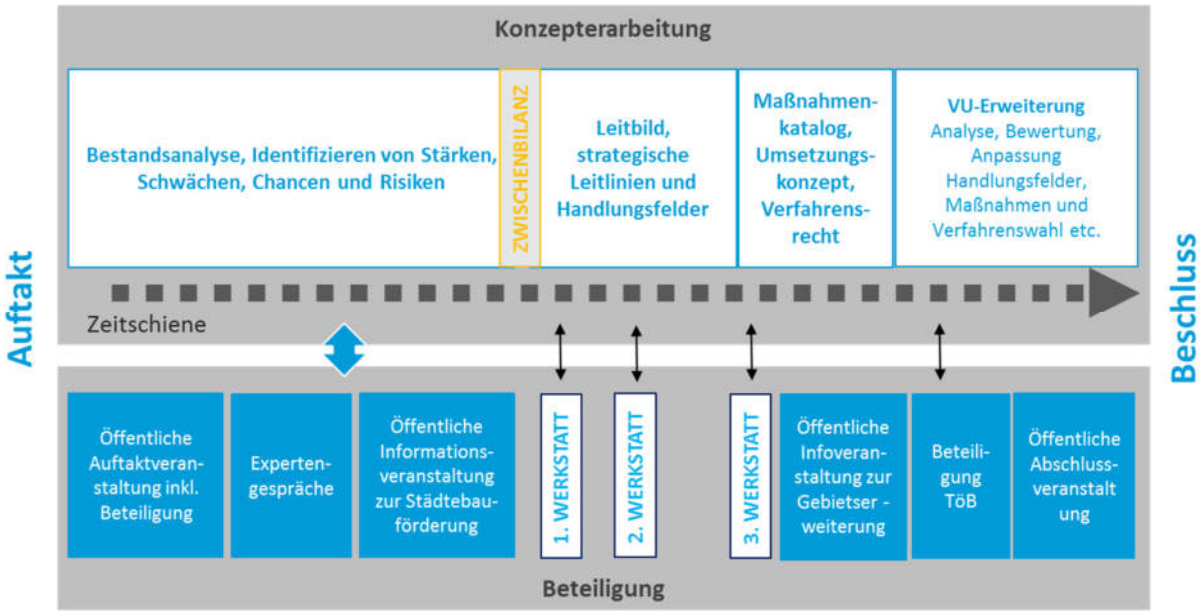


Abbildung 1: Arbeitsschritte Konzeption und Beteiligung, eigene Darstellung.

Parallel zur Bestandsaufnahme erfolgte von Beginn an die **Beteiligungsrunde** der Eigentümerinnen, Eigentümer und Bürgerinnen und Bürger**.** Im September 2015 wurde in einer ersten öffentlichen Beteiligung über die Ziele und die Umsetzung der VU sowie deren rechtliche Rahmenbedingungen gemäß des Besonderen Städtebaurechts Auskunft gegeben. In diesem Rahmen konnten sanierungsrechtliche Fragen der Teilnehmer beantwortet und das weitere Vorgehen erläutert werden.

Mit einer fragebogenbasierten **Eigentümerbefragung** wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer im Untersuchungsgebiet, die in der Rolle als EigentümerInnen und BewohnerInnen die wichtigsten Vor-Ort-Akteure sind, weiter in den Prozess eingebunden. Dadurch konnten wichtige Aussagen zu Grundstücken, Gebäuden, energetischen Aspekten, Wohnungen sowie sonstigen Nutzungen eingeholt werden. 268 der insgesamt 329 Eigentümer nahmen an der Befragung teil. Das entspricht einer Rücklaufquote von 63 %, was als hoch zu bewerten ist. Neben den gebäude- und quartiersbezogenen Fragen wurden persönliche Erwartungen, Absichten und Interessen der Eigentümer abgefragt. Diese Einschätzungen zu den städtebaulichen Defiziten, aber auch Potenzialen sind von besonderer Bedeutung für die Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (vgl. *Anhang 01 Auswertung der Eigentümerbefragung*).

Aufgrund des großen Interesses der Eigentümerinnen und Eigentümer und Bewohnerinnen und Bewohner folgte im Januar 2016 eine **zweite Informationsveranstaltung**. Gemeinsam mit den relevanten Landesbehörden, dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten – Referat für Städtebauförderung - und dem Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein, informierte die Stadt Brunsbüttel vertiefend über die Grundsätze der Städtebauförderung und das Programm Städtebaulicher Denkmalschutz. Konkret konnte auf Fragen zum Denkmalschutz und zur Förderung im Beamtenviertel eingegangen werden.

Unter dem Motto „Beamtenviertel 2030“ fanden von Juni bis November 2016 **drei Bürgerwerkstätten** statt:

- 27.06.2016: **Beamtenviertel 2030 Wohin?** - Welche Entwicklung erhoffen wir uns für das Beamtenviertel? im Gemeindesaal der Pauluskirche
- 19.09.2016: **Beamtenviertel 2030 Wie**? **–** Welche Maßnahmen sind für das Beamtenviertel geplant und notwendig? im Rathaus
- 07.11.2016: **Beamtenviertel 2030 Wer? –** Wie kann die Umsetzung gelingen? in der Gemeinschaftsschule

Begleitend zur Entwicklung des Handlungs- und Maßnahmenkonzeptes wurden mit den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen dieser Veranstaltungen ausführlich diskutiert, Maßnahmen überprüft und über die Städtebauförderung informiert. *Die Protokolle der drei Bürgerwerkstätten befinden sich im Anhang.*

Während der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen für das „Beamtenviertel“ hat sich herausgestellt, dass eine Erweiterung des VU-Gebietes erforderlich ist, um die sog. WSA-Villa und ihr Umfeld hinsichtlich städtebaulicher Missstände zu untersuchen. Die Ratsversammlung der Stadt Brunsbüttel hat in ihrer Sitzung am 30.11.2016 diese Erweiterung des Untersuchungsgebietes beschlossen. Die ortsübliche Bekanntmachung fand am 5.12.2016 statt. Im Zuge der Gebietserweiterung in diesem Bereich wurde die bestehende VU-Abgrenzung an weiteren Stellen vergrößert, so dass weitere ca. 100 Grundstücke untersucht und in den Zusammenhang mit dem ursprünglichen VU-Gebiet gebracht wurden. Auch für die Eigentümer des Erweiterungsgebietes wurde ein Beteiligungsprozess durchgeführt. Mit Hilfe einer Fragebogenaktion im März 2017 wurden Hintergründe zu den Gebäuden abgefragt. In einer öffentlichen Informationsveranstaltung Mitte März 2017 wurde auch für die neu dazu gekommenen Eigentümer der Prozess der Vorbereitenden Untersuchungen im

Rahmen der Städtebauförderung erklärt. Es gab die Möglichkeit, Fragen zu stellen, Hinweise zu geben und sich das weitere Vorgehen erläutern zu lassen. Dem Thema „Denkmalschutz“ wurde dabei ausreichend Raum eingeräumt. Ebenfalls wurden erste mögliche Einsatzgebiete für die Städtebauförderung vorgestellt. Am 30.05.2017 wurden die Ergebnisse der VU in einer öffentlichen Veranstaltung vorgestellt.

Die Beteiligung der **Träger öffentlicher Belange** (TöB) erfolgte anhand eines Sachstandberichts im Frühjahr 2017. Alle relevanten Träger erhielten die Möglichkeit zur Stellungnahme im Entwicklungsprozess. Eine Kurzdarstellung der Analyseergebnisse mit Maßnahmenvorschlägen diente dabei als Bewertungsgrundlage. Die Stellungnahmen der TöB wurden synoptisch aufbereitet und befinden sich im Anhang dieses Berichts Entwicklungskonzeptes (vgl. *Anhang 03 Auswertung der TöB-Beteiligung*).

Zur Lesart des Berichts: Ergänzend zu den DIN A3 Plänen im Anhang (vgl. Kartenverzeichnis) befinden sich schematisierte Darstellungen der Analysepläne an der jeweiligen Stelle im Text.

3 Allgemeine Rahmenbedingungen und Einordnung in den übergeordneten Planungskontext

3.1 Stadträumliche Lage und Einbindung des Untersuchungsgebiets

Brunsbüttel liegt nordwestlich von Hamburg an der Elbmündung zur Nordsee im Kreis Dithmarschen in Schleswig-Holstein. Es besteht ein direkter Anschluss an überregionale Fernverkehrsstraßen. Die nördlich der Stadt verlaufende Bundesstraße B 5 führt Richtung Itzehoe auf die Bundesautobahn A 23 Richtung Hamburg. Brunsbüttel verfügt über keinen eigenen Bahnanschluss für Personenverkehr. Die nächstgelegenen Bahnhöfe St. Michaelisdonn und Burg liegen in 12 km bzw. 19 km Entfernung. Über Busverbindungen in die Nachbarorte (z. B. Glückstadt und Itzehoe) ist Brunsbüttel an das überregionale Schienennetz Hamburg-Westerland angebunden, ab dem 16.12.2016 existiert zudem eine Schnellbuslinie nach Itzehoe.

Abbildung 2: Räumliche Einordnung Brunsbüttels, eigene Darstellung

Das Untersuchungsgebiet „Beamtenviertel“ umfasst ca. 47,3 ha und befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet zwischen dem Nord-Ostsee-Kanal und dem Vorfluter „Braake“. Die Braake begrenzt das Quartier im Westen und trennt es von dem sich dahinter befindlichen Bürgerpark mit Freizeitbad, Tennisplätzen und Freiflächen. Diese Einrichtungen sind über eine Fußgängerbrücke vom Quartier aus erreichbar.

Im Norden schließt der Paulusfriedhof Brunsbüttel sowie eine weitere Wohnbebauung an das Untersuchungsgebiet an. Parallel zum Nord-Ostsee-Kanal verläuft die Ostermoorer Straße, welche die nordöstliche Begrenzung des Quartiers darstellt. Im südlichen Bereich umfasst das Untersuchungsgebiet einen Teilbereich der Haupteinkaufsstraße „Koogstraße“ von der WSA-Villa bis zum Marktplatz.

Dort befindet sich neben Einzelhandelsläden und Gastronomiebetrieben auch das Rathaus von Brunsbüttel.

Das gesamte Quartier ist somit vom Stadtzentrum aus gut zu erreichen – sowohl mit dem Fahrrad als auch zu Fuß oder dem eigenen PKW. Brunsbüttel verfügt jedoch über keinen städtischen öffentlichen Nahverkehr. Das Untersuchungsgebiet wird ausschließlich durch die überörtlichen Nahverkehrslinien 2507, 2584 und 6606 angefahren. Diese verbinden das Untersuchungsgebiet mit den umliegenden Ortschaften bis nach Itzehoe. Nach Itzehoe existiert seit Mitte Dezember 2016 zudem eine Schnell-buslinie.

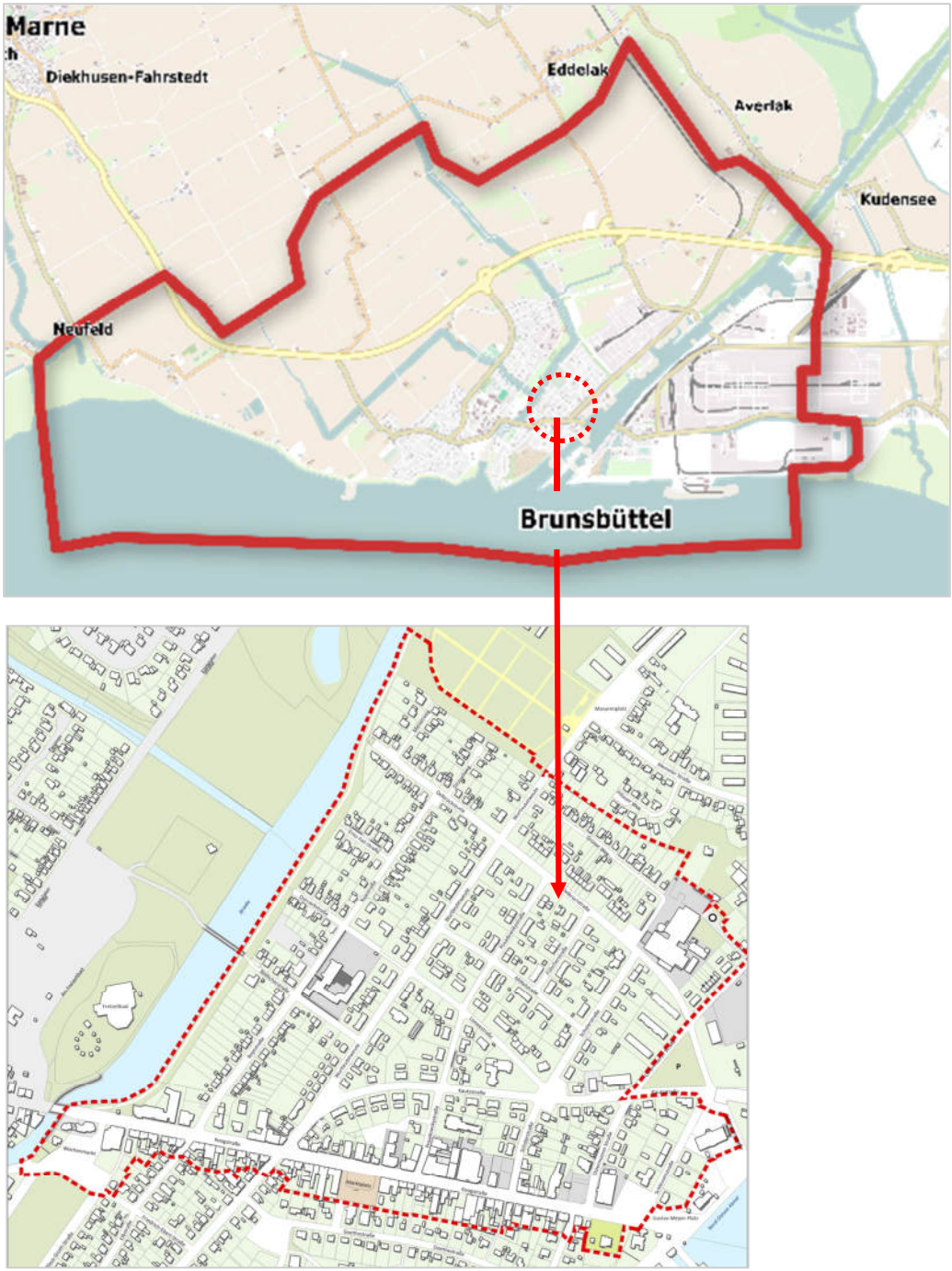


Abbildung 3: Lage Untersuchungsgebiet im Stadtgebiet, eigene Darstellung

3.2 Übergeordnete Planungen, Satzungen und städtebauliche Konzepte

3.2.1 **Formelle Planungen**

Landesentwicklungsplan

Der Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein (LEP) wurde im Jahr 2010 fortgeschrieben. Der LEP gibt die räumliche Entwicklung des Landes vor und bildet die Grundlage zur Fortschreibung der Regionalpläne. Im LEP wird die Stadt Brunsbüttel als Mittelzentrum ausgewiesen. Die Stadt und deren Umland gehören zum Stadt-Umlandbereich im ländlichen Raum.

Die Unterelbe, südlich von Brunsbüttel, ist gleichzeitig wichtigste Wasserstraße im Südwestraum Schleswig-Holsteins mit den überregional bedeutenden Häfen Elbehafen, Ölhafen und Hafen Ostermoor sowie Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. Weitere Vorbehaltsgebiete sollen in der kommunalen Planung Berücksichtigung finden und die Biotopverbundachse zwischen Brunsbüttel und Kiel, entlang des Nord-Ostsee-Kanals, soll freigehalten werden.

Mit seinen Gewerbe- und Industriearealen gehört Brunsbüttel zu einem bedeutenden Wirtschaftsraum an der Westküstenachse. Diese gilt es durch eine Verbesserung der Anbindung, u.a. durch einen qualifizierten Ausbau der Bundesstraße B 5, weiter zu stärken.

Regionalplan

Brunsbüttel ist im Regionalplan (RP) IV als eines von insgesamt drei Mittelzentren mit überörtlicher Versorgungsfunktion ausgewiesen. Die Standortlage an den internationalen Wasserstraßen Elbe und Nord-Ostsee-Kanal bietet, zusammen mit den überregional bedeutenden Häfen, sowohl wirtschaftliche als auch touristische Entwicklungsmöglichkeiten. Diese sind laut RP auf Basis attraktiver Konzepte auszubauen.

Im RP sind die nördlich und südlich vom Nord-Ostsee-Kanal gelegenen Stadtbereiche als gewerbliche Bereiche festgelegt. Mit der Konzentration von Großbetrieben der chemischen und Mineralöl verarbeitenden Industrie ist das Industrie- und Gewerbeareal in Brunsbüttel und den angrenzenden Gemeinden wichtigster Industriestandort im Planungsraum und für die industriell-gewerbliche Entwicklung des gesamten Unterelberaumes westlich von Hamburg von besonderer Bedeutung. Der Wirtschaftsraum Brunsbüttel gehört seit 1996 zur Metropolregion Hamburg mit einem gemeinsamen Regionalen Entwicklungskonzept (REK) 2000. Mit der Funktion als Entwicklungs- und Entlastungsort im REK 2000 sollen „[…] siedlungsstrukturelle Entwicklungsimpulse aus dem Großraum Hamburg auch in das Mittelzentrum gelenkt und die Funktion der Stadt als eigenständiges regionales Zentrum im ländlichen Raum gestärkt werden.“[1]

Das nord-östlich vom Nord-Ostsee-Kanal gelegene Stadtgebiet, in dem sich der historische Stadtkern und das Beamtenviertel befinden, ist als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet ausgewiesen. „Aufgabe der Stadt Brunsbüttel ist es daher nach wie vor, im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Voraussetzungen für die weitere Entwicklung von Industrie und Gewerbe und unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung auch für die wohnbauliche Siedlungsentwicklung zu schaffen.“[2]

Entlang der Elbe, des Nord-Ostsee-Kanals und der Braake sind Teilbereiche als „Gebiete mit besonderer Bedeutung für Tourismus und Erholung“ ausgewiesen. Im Landschaftsplan Brunsbüttel sind die Entwicklungsziele für die Schwerpunktbereiche „Tourismus und Erholung“ auf Grundlage des RP konkretisiert dargestellt und bei zukünftigen Entwicklungen zu berücksichtigen.

---

[1] Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein: Regionalplan für den Planungsraum IV, Schleswig-Holstein Süd-West Kreise Dithmarschen und Steinburg, Fortschreibung 2005, S. 47 f.

[2] ebd.

Mit Inkrafttreten des neuen Landesplanungsgesetzes im Januar 2014 werden auf Basis des LEP Schleswig-Holstein die Regionalpläne (RP) des Landes aus dem Jahr 2010 fortgeschrieben. Die Regionalpläne sollen in den kommenden Jahren neu aufgestellt. Die Kreise und Städte des Landes werden künftig auf drei statt wie bislang auf fünf Planungsräume aufgeteilt. Brunsbüttel, zugehörig zum Kreis Dithmarschen gehört dann, neben den Kreisen Steinburg, Herzogtum Lauenburg, Ost-Holstein, Pinneberg, Segeberg, Stormarn und der Hansestadt Lübeck dem Planungsraum III an. Während der Bearbeitungszeit der VU galt der RP für den Planungsraum IV Schleswig-Holstein Süd-West der Kreise Dithmarschen und Steinburg mit Stand April 2005).

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Brunsbüttel ist ein Großteil des Untersuchungsgebietes als Wohnbaufläche gem. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die Bereiche um die Koogstraße sind als Mischgebiete gem. § 6 BauNVO dargestellt. Zusammen mit dem Neuen Zentrum bildet die Koogstraße den zentralen Versorgungsbereich mit Einrichtungen für Handel, Dienstleistungen und Kultur. Flächen für den Gemeinbedarf gem. § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB sind das Rathaus, zwei Kirchen, die Gemeinschaftsschule sowie das Klinikum.

Abbildung 4: Ausschnitt FNP der Stadt Brunsbüttel, Quelle: Stadt Brunsbüttel

Bebauungspläne

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die Geltungsbereiche von vier Bebauungsplänen (B-Pläne) (vgl. Abbildung 6). Der B-Plan Nr. 14 (Rechtskraft: 09.05.1974) umfasst die Bereiche des Klinikums und des Wasserturms mit angrenzender Bebauung. Die Flächen sind als Gemeinbedarfsflächen und als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

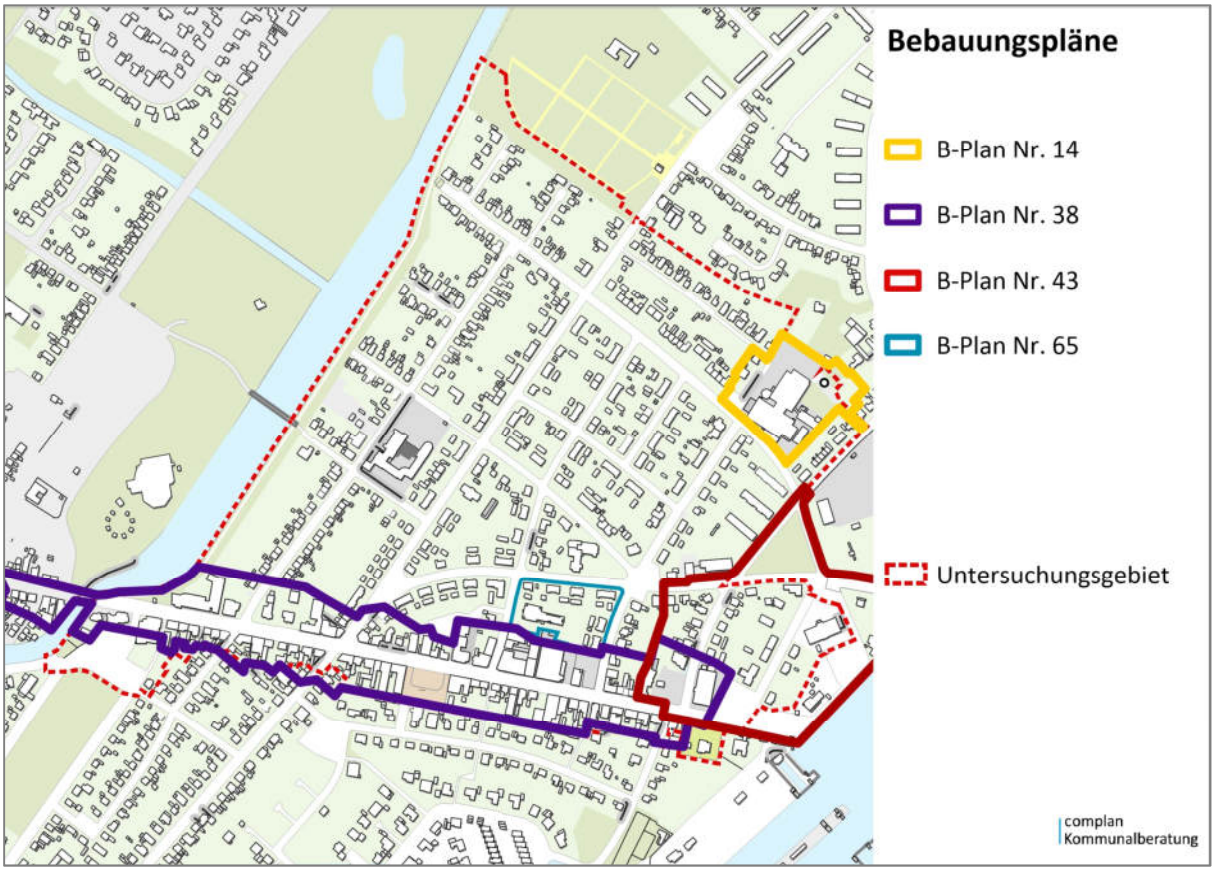


Abbildung 5: Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet , eigene Darstellung

Der B-Plan Nr. 38 „Brunsbütteler Straße und Koogstraße“ (Rechtskraft: 25.04.1989) umfasst den gesamten Bereich der Koogstraße und Brunsbütteler Straße als Mischgebiet. Der B-Plan dient der Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs der Koogstraße. Die Ansiedlungen von Spielhallen im Sinne der Gewerbeordnung und Vergnügungsstätten sind in diesem Bereich jedoch nicht gestattet.

Der B-Plan Nr. 43 (Rechtskraft 17.03.2004, 1. Vereinfachte Änderung Rechtskraft 10.10.2006) „Gustav-Meyer-Platz/ Jachthafen“ wird im Norden durch die Kautzstraße, Ostermoorer Straße und Delbrückstraße, im Osten durch den Jachthafen am Nord−Ostsee−Kanal und die Schleusenanlage, im Süden durch die Koogstraße und den Gustav− Meyer− Platz und im Westen durch einen ca. 60m breiten Streifen westlich zur Ostermoorer Straße umgrenzt. Er beinhaltet ein allgemeines Wohngebiet, ein Mischgebiet und das Sondergebiet „Hafen“. Die 1. Vereinfachte Änderung legt Sichtfelder fest, in denen keine sichtbehindernde Bebauung, Bepflanzung oder sonstige Nutzung erlaubt ist.

In dem B-Plan Nr. 65 „Wohngebiet südlich der Kautzstraße, zwischen Posadowskystraße und Scholerstraße“ (Rechtskraft 27.7.2012) wird u.a. die Neubebauung des Grundstücks Posadowskystraße 4 geregelt. Hier wurde ein historisches Mehrfamilienhaus zugunsten der 2013 erbauten Seniorenwohnanlage des Wohnungsunternehmens Dithmarschen eG zurückgebaut.

3.2.2 Informelle Planungen und Konzepte

Die nachfolgenden Konzepte sind für die Durchführung der VU von Bedeutung; wichtige Schlussfolgerungen und Erkenntnisse aus dem vorliegenden Instrumentarium fließen an entsprechender Stelle in den Bericht ein:

- Integriertes Stadtentwicklungskonzept der Stadt Brunsbüttel, Stand: Juni 2012
- Monitoring zum ISEK Brunsbüttel, Stand: Januar 2014, Fortschreibung Dezember 2016
- Wohnungsmarktkonzept der Stadt Brunsbüttel, Stand: Januar 2012
- Einzelhandelskonzept der Stadt Brunsbüttel, Stand: Dezember 2010, Fortführung der Studie 2015
- Schulentwicklungsstudie Brunsbüttel, Stand: September 2010
- Städtebaulicher Rahmenplan Obere Koogstraße / Brunsbütteler Straße, Stand: November 2015

3.3 Denkmalschutz und Erhaltungssatzung

Im Untersuchungsgebiet stehen die Gemeinschaftsschule, der Wasserturm, die Paulus-Kirche, die WSA-Villa sowie das Rathaus als **Einzeldenkmale** unter Denkmalschutz (vgl. Abbildung 7).

Abbildung 6: Einzeldenkmale, 2015, 2017 (Foto: complan Kommunalberatung)

Zusätzlich zu den Einzeldenkmalen besteht seit Ende 2015, nach einer Novellierung des Schleswig-Holsteinischen Denkmalschutzgesetzes, eine **„Sachgesamtheit“** mit der Bezeichnung **„Wohnsiedlung der Bediensteten des Nord-Ostsee-Kanals“** für einen Großteil der Gebäude im Gebiet.

Diese umfasst die zwischen 1909 und 1914 errichteten historischen Gebäude des Beamtenviertels mit Ausnahme einzelner Gebäude, die aufgrund von baulichen Veränderungen nicht mehr zur Gesamtheit „Beamtenviertel“ zu zählen sind. Die Reihenhäuser nördlich der Delbrückstraße sowie in der südlichen Scholerstraße wurden in die Sachgesamtheit mit einbezogen (vgl. Abbildung 8).

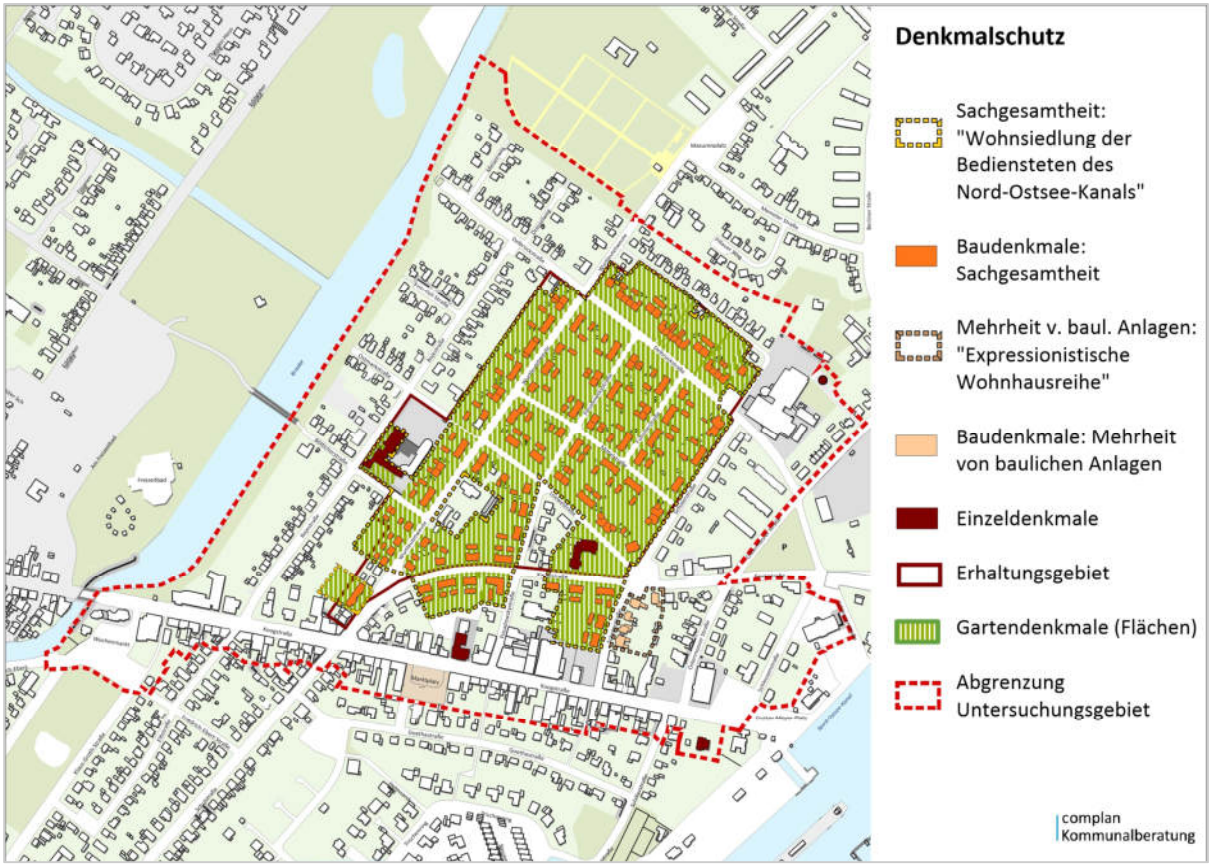


Abbildung 7: Denkmalschutzrechtliche Bestimmungen im Untersuchungsgebiet, eigene Darstellung

Die Kategorie Sachgesamtheit wurde in Schleswig-Holstein im Jahr 2015 eingeführt, um städtebaulich und funktional zusammengehörende Gebäude zu schützen und den einheitlichen Ensemble-Charakter zu erhalten. Der Schutz bezieht sich primär auf die äußere Gebäudehülle.

Als „Mehrheit von baulichen Anlagen“ ist die expressionistische Wohnhausreihe aus den 1920er Jahren in der Scholerstraße 4, 6, 8, 10 sowie in der Kautzstraße 24 jeweils mit Außenanlagen und Einfriedungen in der Denkmalliste Dithmarschen festgesetzt.

Zum Schutz der städtebaulichen Eigenart und zum Erhalt der stadtgestalterischen Qualität des Beamtenviertels wurde bereits 2004 eine **Erhaltungssatzung** gem. § 172 BauGB erlassen. Für alle baulichen Veränderungen sind gem. § 173 BauGB Genehmigungen durch die Stadt Brunsbüttel einzuholen.

Die Erhaltungssatzung für das Beamtenviertel umfasst die Wurtleutetweute zwischen Koogstraße und Delbrückstraße, nördliche Bebauung der Kautzstraße, Posadowskystraße zwischen Kautz- und Loewestraße, Scholerstraße, Fülscherstraße, Loewestraße, Mittelstraße, Delbrückstraße, Bötticherstraße 1 u. 3, die Gemeinschaftsschule und die Ecke Ausmündung der Wurtleutetweute in die Koogstraße.

Innerhalb des Erhaltungsgebiets gibt eine **Gestaltungsanleitung**, geänderte Fassung vom 25.11.2009, die Rahmenbedingungen für die bauliche Veränderung der Gebäude im Erhaltungsgebiet vor. Die Gebäude sollen aufgrund ihrer historischen und stadtgestalterischen Bedeutung erhalten bleiben bzw. Veränderungen an den Gebäuden das Erscheinungsbild der Originalstrukturen nicht zerstören.

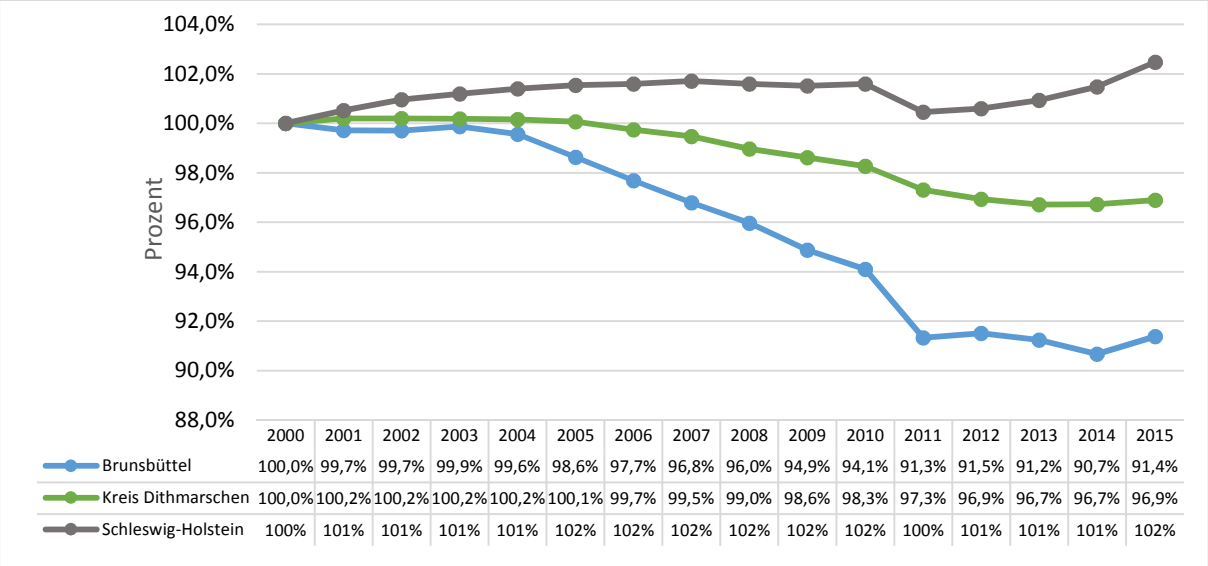
In einem Teil des Untersuchungsgebietes besteht zudem ein **archäologisches Interessengebiet**. In diesem Bereich besteht die Genehmigungspflicht von Erdarbeiten durch das Archäologische Landesamt.

3.4 Bevölkerung, soziale Situation und Partizipation

3.4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung Brunsbüttels befindet sich in einem Schrumpfungsprozess. Zwischen 2000 und 2015 ist die Bevölkerungszahl um 9 % auf 12.740[3] Einwohner (Stand: 31.12.2015) gesunken (vgl. Abbildung 9). Im regionalen Vergleich ist dieser Rückgang überdurchschnittlich stark. Der Kreis Dithmarschen sowie das Land Schleswig-Holstein verzeichneten hingegen sogar einen leichten Bevölkerungszuwachs seit 2012. Der starke Bevölkerungsrückgang um bis zu 3 % im Jahr 2011 gegenüber dem Jahr 2010 ist unerwartet hoch. Eine Begründung kann u.a. die Umstellung der Datenerhebungen sein. Bis einschließlich 31.12.2010 beziehen sich die Datenerhebungen auf die Basis der Fortschreibungsergebnisse der Volkszählung 1987 und ab dem 31.12.2011 auf den Zensus 2011.

Durch die großen Flüchtlingsströme aus Krisengebieten wie Afghanistan und Syrien nach Europa und Deutschland leben derzeit ca. 300 Flüchtlinge in Brunsbüttel. Zahlenmäßig wurden sie in den Darstellungen nicht erfasst.



	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Brunsbüttel	100,0%	99,7%	99,7%	99,9%	99,6%	98,6%	97,7%	96,8%	96,0%	94,9%	94,1%	91,3%	91,5%	91,2%	90,7%	91,4%
Kreis Dithmarschen	100,0%	100,2%	100,2%	100,2%	100,2%	100,1%	99,7%	99,5%	99,0%	98,6%	98,3%	97,3%	96,9%	96,7%	96,7%	96,9%
Schleswig-Holstein	100%	101%	101%	101%	101%	102%	102%	102%	102%	102%	102%	100%	101%	101%	101%	102%

Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung 2001-2015 in Prozent zur Bevölkerungszahl des Vorjahres, Stichtag am 31.12., Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2017, eigene Darstellung

[3] Statistikamt Nord, Fortschreibung auf Basis des Zensus 2011.

Wanderungsbewegungen

In Abbildung 10 ist das Wanderungssaldo in Brunsbüttel aus den Fort- und Zuzügen dargestellt. In den Jahren 2005 bis 2011 überwog die Abwanderung der Zuwanderung, so dass in diesen Jahren ein negativer Saldo entstand. Insbesondere die jüngeren Altersgruppen wandern zu Ausbildungs- und Fortbildungszwecken ab, u.a. in die nächstgelegenen Großstädte Hamburg und Kiel. Demgegenüber stehen die positiven Wanderungssalden in den Jahren 2002 bis 2004 sowie 2012 bis 2015.

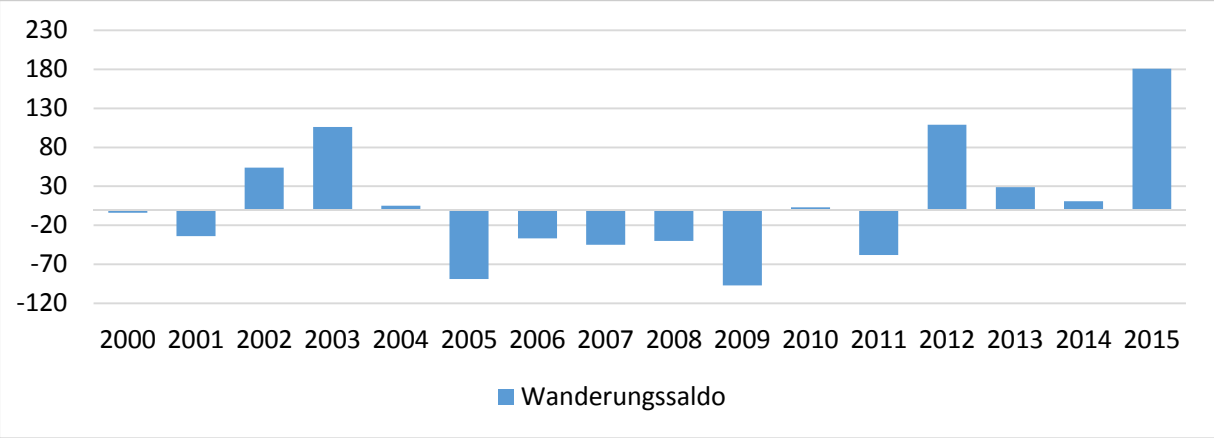


Abbildung 9: Wanderungssaldo von Brunsbüttel in Zahlen, Stand: 31.12.2015, Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2017[4], eigene Darstellung

Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Zwischen 2000 und 2015 kamen auf 1.526 Geburten 2.548 Sterbefälle (vgl. Abbildung 11). Die natürliche Bevölkerungsentwicklung in Brunsbüttel folgt also dem bundesweiten Trend des demografischen Wandels. Seit dem Jahr 2000 ist ein stetig negativer Saldo der natürlichen Bevölkerungsentwicklung in Brunsbüttel zu verzeichnen, wobei die Differenz zwischen Geburten und Sterbenden in den letzten Jahren deutlich stärker lag als in den Jahren 2000 bis 2003. Brunsbüttel ist im Vergleich zum Kreis Dithmarschen und dem Land Schleswig-Holstein deutlich höher von der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung betroffen. Positive Wanderungssalden in den letzten Jahren können diese die natürliche negative Bevölkerungsentwicklung nicht kompensieren, so dass die Bevölkerung in Brunsbüttel voraussichtlich auch in den nächsten Jahren weiter abnehmen wird.

[4] Grundlage sind die Fortschreibungsergebnisse auf Basis der Volkszählung 1987 (bis einschließlich 31.12.2010) und des Zensus 2011 (ab dem 31.12.2011).

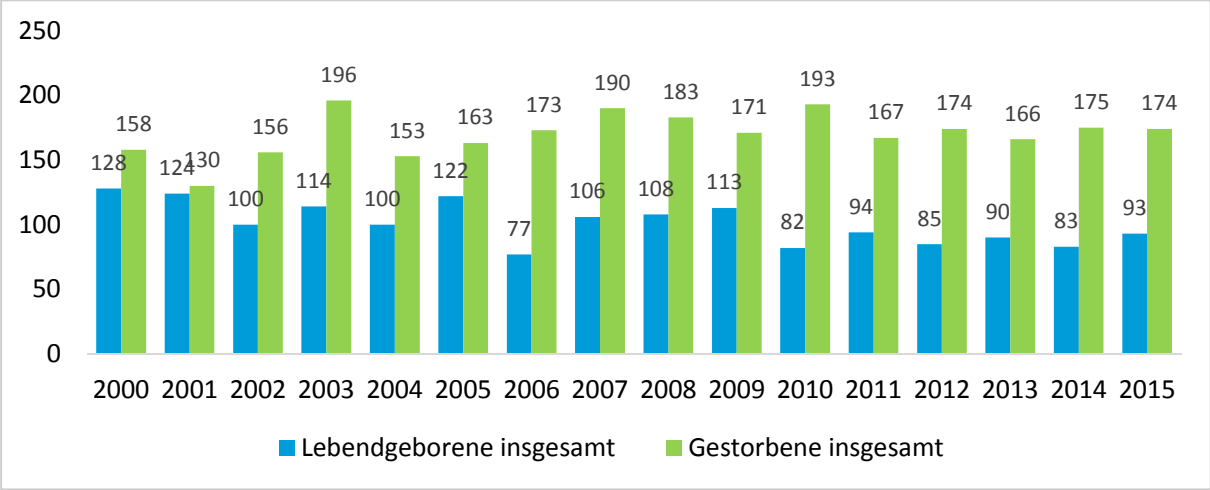


Abbildung 10: Natürliche Bevölkerungsbewegung von Brunsbüttel zwischen 2000 und 2015, Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2017, eigene Darstellung

Bevölkerungsstruktur

Die Wanderungsbewegungen sowie die natürliche Bevölkerungsentwicklung haben nicht nur Einfluss auf die Bevölkerungszahl, sondern beeinflussen auch maßgeblich die Bevölkerungsstruktur. In Brunsbüttel ist neben dem Schrumpfungsprozess auch eine Verschiebung zwischen den Alterskohorten zugunsten der älteren Bevölkerung signifikant. Zwischen 2000 und 2015 ist die Zahl der unter 17-Jährigen um 5,2 Prozentpunkte gesunken. Auch in der Altersklasse 30 bis 49 Jahre – der Gruppe der „Familiengründer“ oder „Haushaltsvergrößerer – ist ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen. Während diese Altersklasse im Jahr 2000 noch einen Anteil von 29,5 % an der Gesamtbevölkerung hatte, lag er im Jahr 2015 nur noch bei 23,8 % (Abnahme um 5,7%). Im gleichen Zeitraum ist die Anzahl der über 65-Jährigen um 7,6 Prozentpunkte gestiegen (vgl. Abbildung 12).

Das Durchschnittsalter in Brunsbüttel lag 2012 bei rund 46 Jahren – dies entspricht in etwa dem Durchschnittsalter des Kreises (45,7 Jahre) und liegt leicht über dem des Landes Schleswig-Holstein (44,9 Jahre).

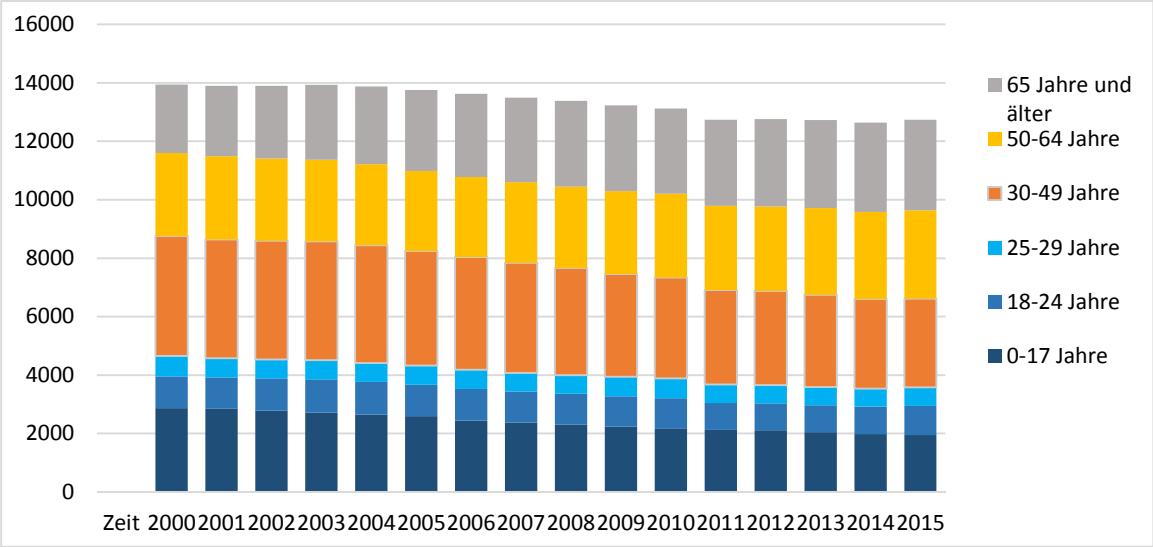


Abbildung 11: Bevölkerungsstand nach Altersgruppen in Brunsbüttel, Stichtag am 31.12., Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2017[5], eigene Darstellung

[5] Grundlage sind die Fortschreibungsergebnisse auf Basis der Volkszählung 1987 (bis einschließlich 31.12.2010) und des Zensus 2011 (ab dem 31.12.2011).

Ähnlich verhält es sich bei der Verteilung der Altersstruktur im Untersuchungsgebiet (vgl. Tabelle 1). Im Vergleich zu 2014 ist die Zahl der 65-Jährigen und älteren Personen von 240 auf 262 im Jahr 2016 gestiegen. Gleichzeitig nahm die Zahl der 25- bis 65-Jährigen um 69 Personen ab. Die Einwohnerzahl der unter 25-Jährigen blieb hingegen relativ konstant. Insgesamt verzeichnete das Untersuchungsgebiet zwischen 2014 und 2016 einen deutlichen Bevölkerungsrückgang von 5 %.

Altersstruktur der Bewohner im Untersuchungsgebiet Beamtenviertel 2014 und 2016		
	Untersuchungsgebiet Beamtenviertel	
	2014[6]	2016[7]
Bis 6 Jahre	32	31
6 bis 15 Jahre	75	75
15 bis 18 Jahre	32	25
18 bis 25 Jahre	72	78
25 bis 65 Jahre	581	512
65 bis 75 Jahre	131	134
Ab 75 Jahre	109	128
Gesamt	**1.032**	**983**

Tabelle 1: Bevölkerungsstand nach Altersgruppen im Untersuchungsgebiet Beamtenviertel, Quelle: Stadt Brunsbüttel, eigene Darstellung

3.4.2 Sozialstruktur

Der bundesweite Trend zu kleineren Haushaltsgrößen ist auch in Brunsbüttel zu erkennen. Während die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2000 noch 2,30 Personen pro Haushalt zählte, sank die durchschnittliche Haushaltsgröße im Jahr 2010 auf 2,21 Personen pro Haushalt und beträgt im Jahr 2013 nur noch 2,08 Personen pro Haushalt. Die überwiegenden Wohnformen sind Einpersonenhaushalte mit 37 % und Zweipersonenhaushalte mit 35 % (vgl. Wohnungsmarktkonzept Brunsbüttel, S. 39f).

2012 waren 4,6 % der Brunsbütteler Bürgerinnen und Bürger Nicht-Deutsche – ihr Anteil ist seit 2009 steigend. Im landesweiten Vergleich ist er jedoch noch immer unterdurchschnittlich gering.

3.4.3 Akteursstrukturen, Netzwerke und Partizipation

Die Stadt Brunsbüttel unterstützt bürgerschaftliches Engagement und fördert die Umsetzung von partizipativen Stadtentwicklungsprozessen. Die Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes für die Gesamtstadt (ISEK) wie auch die Vorbereitenden Untersuchungen im „Beamtenviertel“ wurden von öffentlichkeitswirksamen Beteiligungsprozessen begleitet.

Seit 2009 hat die Stadt ein Stadtmanagement, dessen Ziel ein Prozess aus Aktivierung, Integration, Vernetzung und Einbindung ist. Als Teil der Wirtschaftsförderung kommt der Unterstützung von handel- und gewerbetreibenden Betrieben in Brunsbüttel sowie der Weiterentwicklung und Vermarktung von touristischen Möglichkeiten eine tragende Rolle zu. Ferner unterstützt das Stadtmanagement auch die Bündelung des ehrenamtlichen Engagements und die Koordination und Förderung der Zusammenarbeit bestehender Organisationen, Vereine und Verbände.

[6] Quelle: Stadt Brunsbüttel, Stand Januar 2015.
[7] Quelle: Stadt Brunsbüttel, Stand: 18.01.2016 (Daten sind aus dem OK.EWO (Einwohnermeldewesen) mit dem Stichtag 01.01.2016).

Im Rahmen von drei Bürgerwerkstätten im Sommer und Herbst 2016 wurde das Entwicklungskonzept mit den Bewohnerinnen und Bewohnern des Untersuchungsgebietes erarbeitet und diskutiert. Viele der an den Werkstätten Teilnehmenden wünschen zukünftig für die Konkretisierung der Planungen die weitere Beteiligung. Die Verstetigung der Beteiligungsprozesse ist damit ein wichtiger Baustein bei der Akzeptanz der Maßnahmen, der Bildung des Verantwortungsbewusstseins und der Identifizierung mit dem Gebauten.

Wichtig für die Vertretung der Interessen der älteren Menschen in Brunsbüttel ist der Seniorenbeirat, welcher sich für die Bedürfnisse der Seniorinnen und Senioren einsetzt. Ein wichtiger Aspekt für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes ist der barrierefreie Ausbau aller Straßen, Wege und Plätze. Aber auch das generationenübergreifende Angebot an Freizeitmöglichkeiten spielt eine bedeutende Rolle.

3.5 Wirtschaft und Arbeitsmarkt

Brunsbüttel gilt als regional wichtiger Wirtschafts- und somit auch Arbeitsplatzstandort, insbesondere des verarbeitenden Gewerbes. Südöstlich des Nord-Ostsee-Kanals liegt das größte Industriegebiet in Schleswig-Holstein, das Industrie- und Gewerbegebiet „ChemCoastPark“. Hier befinden sich zahlreiche großflächige Gewerbeansiedlungen mit dem Fokus auf Chemie- und Mineralölwirtschaft. Starke Standortfaktoren sind die zwei Kanalhäfen und der Elbhafen. Der ChemCoastPark bietet mehr als 4.000 Arbeitsplatze. Zusätzlich zu diesem Gewerbegebiet, welches als „Industriegebiet Süd“ bezeichnet wird, befinden sich weitere Industriegebiete im Stadtgebiet – das Industriegebiet-Nord sowie zwei Gewerbegebiete westlich der Braake, an der Küferstraße und am Gutenbergring, u.a. mit einer Pralinenmanufaktur. Aufgrund der Lage an der Elbe und am Nord-Ostsee-Kanal mit den Schleusen sowie den vorhandenen Häfen ist Brunsbüttel außerdem ein touristischer Anziehungspunkt in der Region. Jährlich wird die Stadt von ca. 100.000 Touristen besucht.

Als Mittelzentrum besitzt Brunsbüttel die wichtigsten Versorgungseinrichtungen für den alltäglichen als auch den periodischen Bedarf. In der Koogstraße (welche zum Teil im Untersuchungsgebiet liegt) sowie im 1,5 km westlich anschließenden Stadtbereich „Neues Zentrum“ befinden sich die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt mit Versorgungseinrichtungen aus den Bereichen Handel, Dienstleistungen, soziale Infrastruktur und Kultur.

Im Vergleich der Beschäftigungszahlen nach Wohn- und Arbeitsort in der Tabelle 2 wird deutlich, dass in der Stadt mehr sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze vorhanden sind als Beschäftigte, die in der Stadt wohnen. Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der Gesamtstadt liegt in den letzten Jahren relativ konstant bei etwa 6.000 Personen. Dies bestätigt die Annahme, dass ein großer Anteil der in der Stadt arbeitenden Beschäftigten außerhalb lebt und aus den Gemeinden des Mittelbereiches zum Arbeiten nach Brunsbüttel kommt. Ein positives Pendlersaldo zeigt, dass konstant doppelt so viele Einpendler wie Auspendler das Pendleraufkommen prägen. Das bestätigt die Bedeutung der Stadt als regionalen Arbeitsplatzstandort.

Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte mit Wohnort / Arbeitsort in Brunsbüttel			
	2008	2011	2014
Wohnort	4.218	4.258	4.305
Arbeitsort	5.957	6.244	6.164
Entwicklung der Pendlerverflechtungen			
	2008	2011	2013
Einpendler	3.600	3.852	3.759
Auspendler	1.861	1.866	1.900
Pendlersaldo	1.739	1.986	1.859

Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie Ein- und Auspendler in Brunsbüttel, Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2015 und Regionaldatenbank Deutschland

Es gibt im zeitlichen Vergleich nur geringfügige Veränderungen bei der Anzahl der Arbeitslosen. Im Juni 2014 waren 535 Personen als arbeitslos gemeldet. Das ist ein leichter Rückgang im Vergleich zu den beiden Vorjahren. Dahingegen ist der prozentuale Anteil der Langzeitarbeitslosen um ca. 2 Prozentpunkte angestiegen und lag im Juni 2014 bei rund 31 % der Arbeitslosen. Rund ein Zehntel der Gesamtbevölkerung ist auf Transferleistungen angewiesen. Insbesondere Kinder und Jugendliche leben überproportional häufig in einer Bedarfsgemeinschaft gemäß SGB und sind somit besonders stark von Armut bedroht.

4 Bestandsanalyse

4.1 Entwicklung des Gebietes und städtebauliche Situation

Der Ursprung des historischen Beamtenviertels liegt zu Beginn des 20. Jahrhunderts: 1908 bis 1915 entstand im Stil der Reformarchitektur die Wohnsiedlung der Bediensteten des Nord-Ostsee-Kanals. Es handelt sich dabei um eine „als Gartenstadt angelegte Siedlung in trapezförmiger Ausdehnung mit gerastertem Straßennetz sowie malerisch geschwungenem Straßenverlauf ab der Südseite“. Die Bebauung der Siedlung besteht aus „langgestreckten, dem Verlauf der Straße folgenden, eingeschossigen Zwei- bis Sechs-Familienwohnhäusern in unterschiedlicher Bauform und Gestaltung, jeweils mit straßenseitigem Vorgarten und rückwärtiger Gartenfläche mit Wirtschaftsgebäuden und zum Teil Luftschutzbunkern“. Weiter wurden Einzelgebäude „städtebaulich wirksam gesetzt wie die ehemalige Mittelschule im Westen der Siedlung, die Kirche mit Pastorat und das gegenüber der Kirche befindliche Wohnhaus des Vertreters des Kanalbauinspektors im Südosten des Wohngebiets“ (aus: Denkmalliste Dithmarschen).

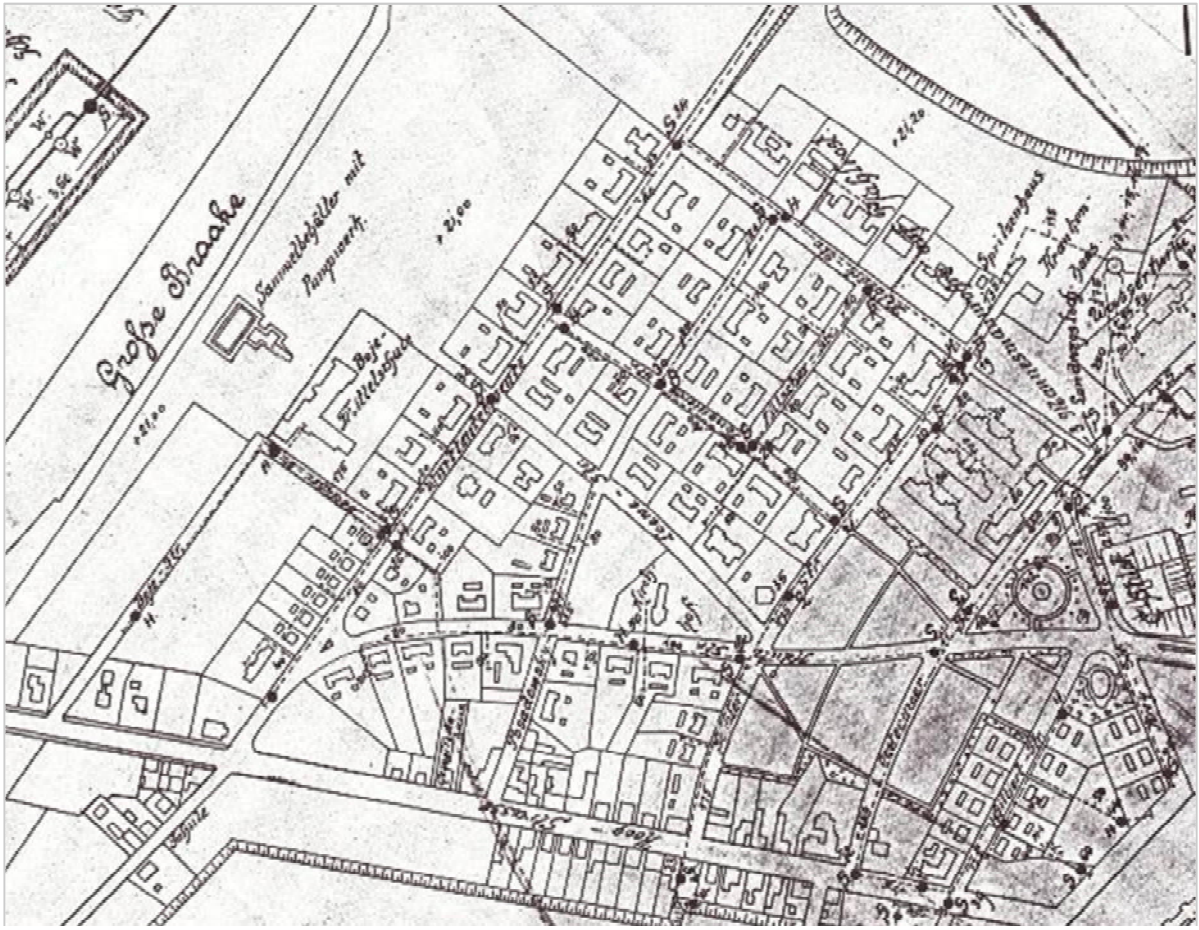


Abbildung 12: Ausschnitt Lageplan Kaiser-Wilhelm-Kanal, 1914, Quelle: Stadt Brunsbüttel

Heute zählt das unter Kaiser Wilhelm II. erbaute historische Beamtenviertel zu den wenigen noch fast vollständig erhaltenen, nach der Gartenstadt-Idee entstandenen Siedlungen aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Ewald Martin Johannes Klatt, Regierungsbaumeister am Kaiserlichen Kanalamt in Brunsbüttel sowie ab 1912 Landesbaurat bei der Provinzialverwaltung Schleswig-Holstein, war für die Planungen der Siedlung verantwortlich.

Als Besonderheit gilt die Bauweise der Gebäude: alle Häuser sind einem von sieben Grundtypen zugeordnet, die wiederum in insgesamt 40 unterschiedlichen Fassadenvarianten entworfen wurden, um eine eigene Individualität zu erzeugen. Jeder Haustyp wurde ursprünglich von einer bestimmten Gruppe der Kanalarbeiter bewohnt. Das einzelne Gebäude ließ deshalb erkennen, wer seine Bewohnerinnen und Bewohner waren und welche Stellung seine Bewohnerinnen und Bewohner innehatten. Einzig der Typ A ist nur einmal vorhanden: Das ehemalige Wohnhaus des Kanalinspektors (Scholerstraße 7) hatte auch den höchsten Ausstattungsstandard.

Die unregelmäßige Verteilung der übrigen Haustypen über das Quartier ist eine weitere Eigenheit. Diese führte dazu, dass die Sozialstruktur durchmischt wurde und somit z. B. einfache Kanallotsen direkte Nachbarn von höhergestellten Beamten waren, was zur damaligen Zeit höchst außergewöhnlich war.

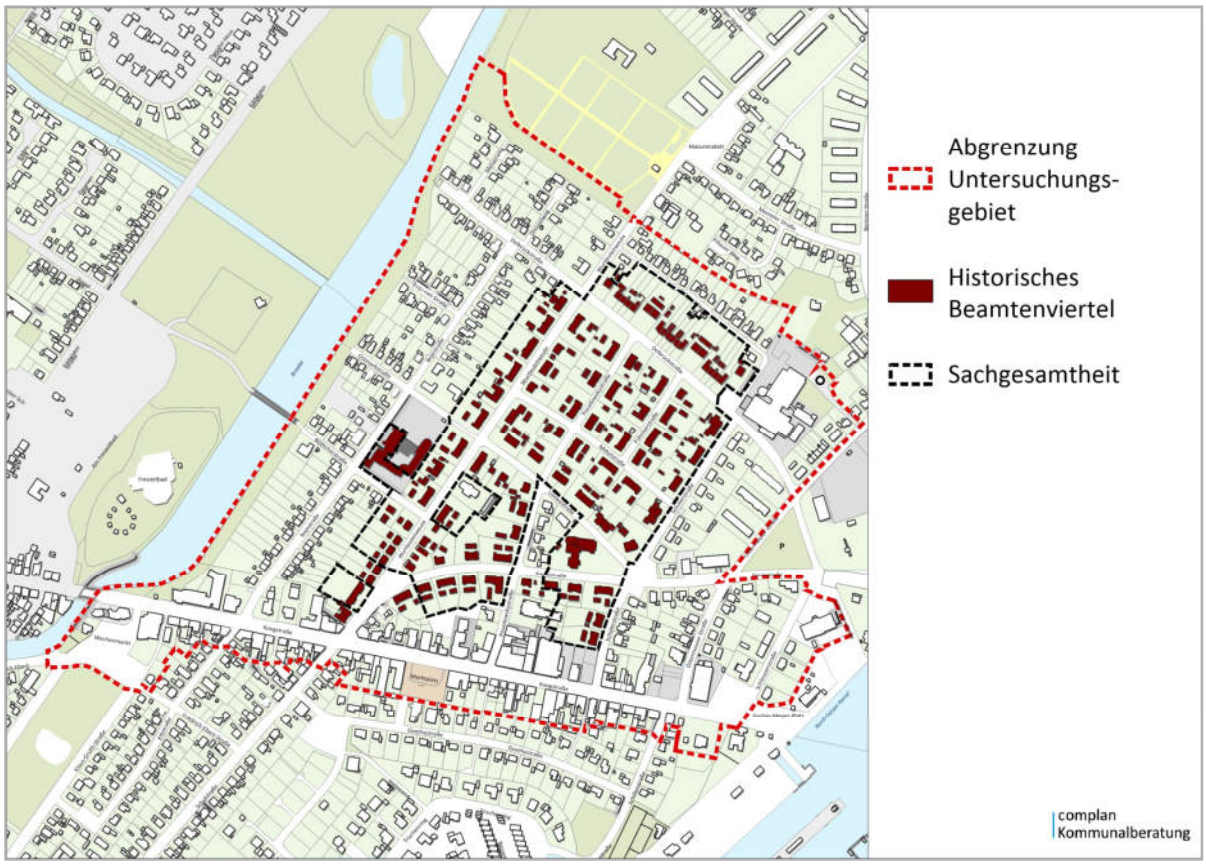


Abbildung 13: Abgrenzung historisches Beamtenviertel, eigene Darstellung

Gleichzeitig mit den neu errichteten Wohnhäusern entstand auch eine für das Wohngebiet wichtige Versorgungsinfrastruktur: Die 1913 errichtete **Schule** in der Bojestraße sollte ursprünglich am Standort neben der Paulus-Kirche in der Kautzstraße entstehen. Die evangelische **Paulus-Kirche** mit dem Pastorat wurde von 1914 bis 1915 errichtet. Der **Wasserturm** wurde 1911 errichtet und steht heute leer. Das **Rathaus** wurde im Jahr 1910 errichtet und 1968 durch einen Anbau ergänzt. Alle vier als Einzeldenkmale geschützten Gebäude prägen bis heute das Erscheinungsbild der Siedlung bzw. des

Untersuchungsgebiets. Das Gebäude an der Ecke Koogstraße 43/ Wurtleutetweute, welches 1911 als Einzelentwurf entstanden ist, beherbergt heute eine Arztpraxis. An der Ecke Kautzstraße 14/ Posadowskystraße entstand ein Ladengeschäft mit **Gastwirtschaft**, die bis vor wenigen Jahren als Gaststätte zum „Rössl“ existierte. Heute steht das Gebäude leer. Das ehemalige Krankenhaus sowie das 1908 errichtete Spritzenhaus existieren in ihrer heutigen Form nicht mehr. Auf dem Grundstück des ehemaligen Hof Martens entstand 2013 ein Neubau.[8]

Neben den Gebäuden wurden die Grün- und Freiflächen als gestalterische Gesamtanlage angelegt. Die Gebäude wurden in gleichem Abstand zur Straße errichtet. Dadurch entstand eine Übersichtlichkeit. Diese Ordnung wurde planerisch durch die versetzte Anordnung gegenüberliegender Gebäude oder um eine 180° Drehung einzelner Gebäude an den Straßenmündungen durchbrochen und ließ Durchblicke entstehen, die den typischen durchgrünten Gartenstadtcharakter zeigten (vgl. Abbildung 15). Die Grundstücke wurden bewusst in unterschiedlichen Größen mit vorspringenden Grenzverläu-

Abbildung 14: Planung des Beamtenviertels, ohne Datierung, Quelle: Stadt Brunsbüttel

fen angeordnet, um den offenen Charakter der Siedlung zu betonen und ihm eine scheinbar gewachsene Struktur zu verleihen. Die Nebengebäude wurden gestalterisch in das Gesamtkonzept der Siedlung integriert. Dabei nahm deren unterschiedliche Anordnung immer Bezug zu den gegenüberliegenden bzw. angrenzenden Nachbargrundstücken und Wohnhäusern.

Neben den großen angelegten Nutzgärten mit ihren Beeten und Hecken wurden die Straßenzüge jeweils mit unterschiedlichen Baumarten bepflanzt. Heute sind die Bepflanzungen nicht mehr vollständig erhalten.

[8] Gestaltungsanleitung für das Beamtenviertel in Brunsbüttel, Quelle: Architektengruppe Plandreieck, Elmshorn, Juli 2002.

Ein kleines Zentrum der Siedlung bildete die Paulus-Kirche zusammen mit dem ehemaligen Ladengeschäft in der Kautzstraße 14 (Gaststätte „Rössl“). Westlich der Kirche befand sich ursprünglich eine große Freifläche, die als Spielplatz für Kinder und Jugendliche sowie als Gemeinschaftsfläche diente (vgl. Abbildung 15). Heute befinden sich dort Einfamilienhäuser, die nach dem 2. Weltkrieg als Notunterkünfte entstanden sind. Gestalterisch weisen sie keinen Bezug zur Beamtensiedlung auf.

Durch die Bebauung der Freifläche und den Leerstand der Gaststätte „Rössl“ hat der Ort aktuell keine Zentrumsfunktion mehr. Heute bildet der Bereich rund um die Straßenkreuzung Kautzstraße / Scholerstraße den Eingangsbereich in das historische Beamtenviertel. Die Freifläche der Kirche sowie das ehemalige Wohnhaus des stellvertretenden Kanalinspektors heben sich städtebaulich von der Umgebung ab und formen zwar einen aufgeweiteten Raum, der jedoch keinen wahrnehmbaren Eingang in das historische Beamtenviertel darstellt. Hier befindet sich versteckt eine Informationstafel als Auftakt der Kulturpfade Brunsbüttel, die jedoch momentan keinen großen Zulauf durch Touristen oder Architekturinteressierte erfährt.

Bevor die neue Schleuse im Zuge des Baus des Nord-Ostsee-Kanals unter Kaiser Wilhelm gebaut wurde, existierte bereits eine erste Beamtenkolonie in Brunsbüttel. Diese musste der neuen Schleuse weichen und wurde bis auf die heutige **WSA-Villa** zurückgebaut. 1898 erbaut, diente das herrschaftliche Gebäude ursprünglich als Dienstwohngebäude für den Kanalbauinspektor. Die heute unter Denkmalschutz stehende Villa steht seit einigen Jahren leer. Sie liegt nur wenige Gehminuten von der Schleuse entfernt in der Koogstraße 108. Die räumliche Nähe zum historischen Beamtenviertel ist jedoch für den Besucher momentan nicht ablesbar, da die WSA-Villa bisher nicht in dem vorhandenen Kulturpfad integriert ist.

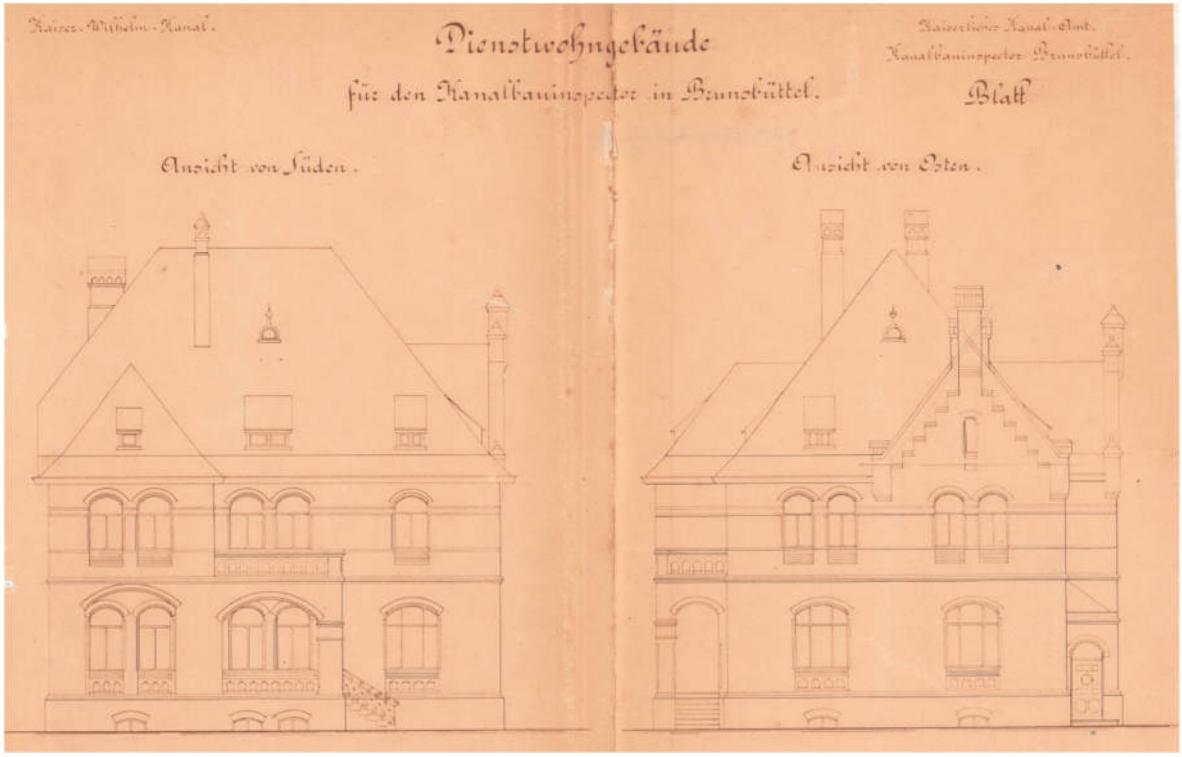


Abbildung 15: Bauskizze WSA-Villa mit Ansicht von Süden und Osten, 1897; Quelle. Stadt Brunsbüttel

Angrenzend an das historische Beamtenviertel wurden im Laufe der Jahre Wohngebäude hinzugefügt. Dabei handelt es sich zum größten Teil um Einfamilienhausgebiete. In der Ostermoorer Straße befinden sich Mehrfamilienhäuser. Die Koogstraße als Verbindungsachse (verkehrsberuhigte Einbahnstraße) zwischen dem Nord-Ostseekanal und den westlichen Brunsbütteler Lagen dient mit seinen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen als Zentraler Versorgungsbereich.

Gestaltung und Anordnung der Haustypen des historischen Beamtenviertels

Zwischen 1909 bis 1911 sind sechs der insgesamt sieben Haustypen A, B, C, D, E und H in acht unterschiedlichen Grundrisskonzeptionen und 37 Fassadenvarianten errichtet worden (vgl. Abbildung 17). Die unterschiedlichen Haustypen sind im gesamten historischen Beamtenviertel verteilt. Für 19 Fassadenvarianten gibt bzw. gab es nur ein gebautes Beispiel. Der Gebäudetyp C 4 wurde durch einen Neubau im Jahr 2014 ersetzt (vgl. Gebäudesteckbriefe in Kapitel 4.2). 1911 wurde der Haustyp F mit weiteren drei Fassadenvarianten errichtet.

Die Wohngebäude wurden im Stil der englischen Gartenstadtarchitektur errichtet. Die zur Straße traufständig angeordneten Gebäude sind meist zweigeschossig, deren Obergeschoss unter großen Walm- und Mansarddächern verborgen wird. Der Charakter von Ein- bis Zweifamilienhäusern entsteht u.a. durch die horizontale Gliederung aufgrund der niedrigen Traufen. Die Dächer sind durch viele, entweder in Holzfachwerk oder mit Holzverschalung abgesetzte Einbauten sowie verschieden gestaltete Dachgauben, Mansardenfenster und durch unterschiedliche Höhenvorsprünge der Firste gekennzeichnet. Die unterschiedlich gestalteten Schornsteine bilden das vertikale Pendant zum Gebäude. Die großen, belichteten Dachräume mit Gauben dienten als Speicherfläche und hatten einen eigenen Treppenaufgang.

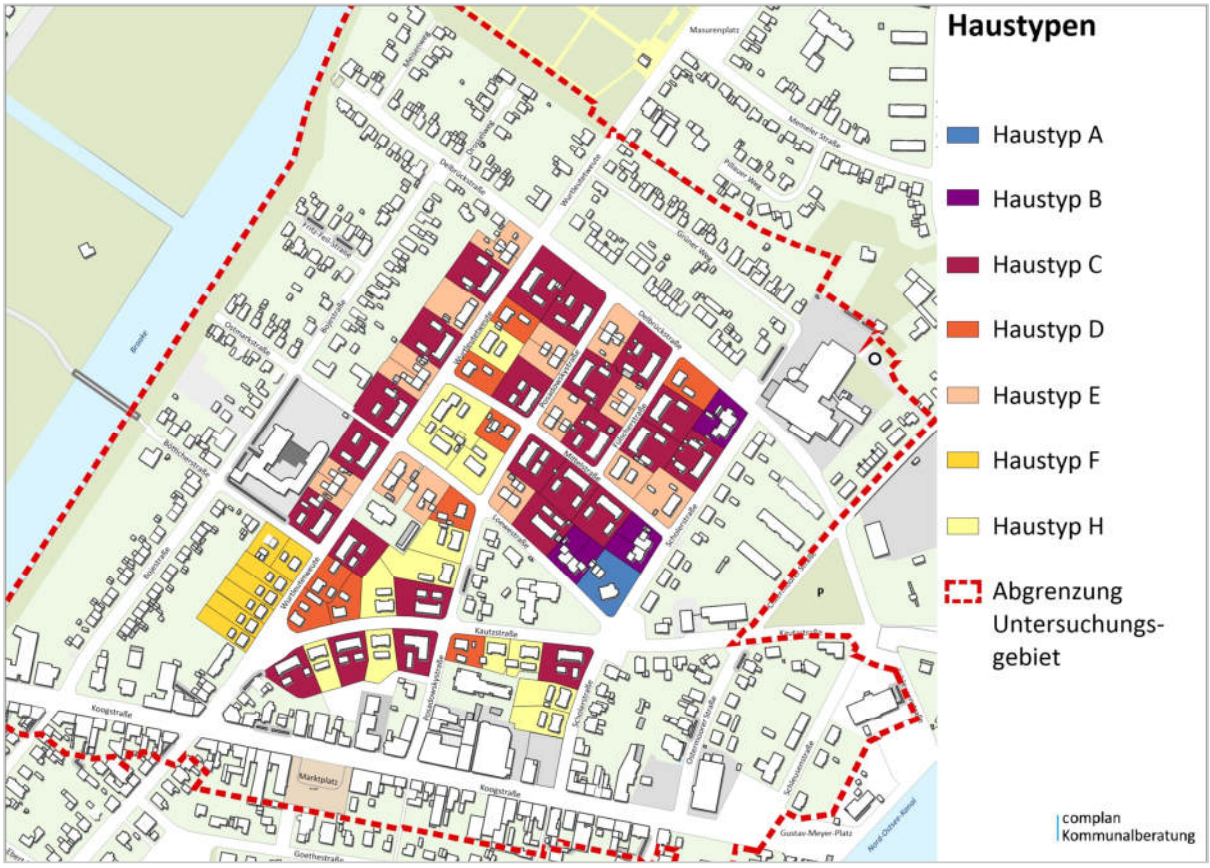


Abbildung 16: Häusertypologien im bauhistorischen Beamtenviertel (vgl. Plan Nr. 04), eigene Darstellung

Die horizontale Gliederung wurde durch die Fassadengestaltung weiter unterstrichen, wobei durch unterschiedliche Fassadenelemente wie Zwerchhäuser und -gauben, Risalite, Loggien und Veranden, Erker sowie außenliegende, mit Mauern eingefasste, Eingangstreppen die horizontale Gliederung aufgelockert wurde. Die Fassaden sind aus Putz und rotem Sichtmauerwerk und mit wechselnden Gestaltungsschwerpunkten gegliedert, z. B. die Einfassung von einem oder mehreren Fenstern, ver-

schiedene Ornamente aus Putzfeldern zwischen den Mauerwerksflächen oder aus Ziegelmauerungen, abgesetzte Sockelbereiche und Sohlbänke, unterschiedliche Fenstergrößen oder verschiedene Formen der Fachwerkkonstruktionen mit Putzausfachungen bei den Risaliten. Die gezielte Anordnung der Dachüberstände, Gesimse und Fassadenrücksprünge bilden klare Abschlüsse und tragen zur Schattenwirkung bei. Aufwendige Verzierungen bei den Holztüren unterstrichen die individuelle Fassadengestaltung.

Die Gebäude südwestlich der Wurtleutetweute wurden als Haustyp F errichtet. Die Gebäude Wurtleutetweute 1a und 1b sind weitere Gebäude mit erhaltenswerter Bausubstanz, die aber nicht direkt einem Haustypen zuzuordnen sind.

Abbildung 18: Vorderansicht Haustyp A, Quelle: Stadt Brunsbüttel

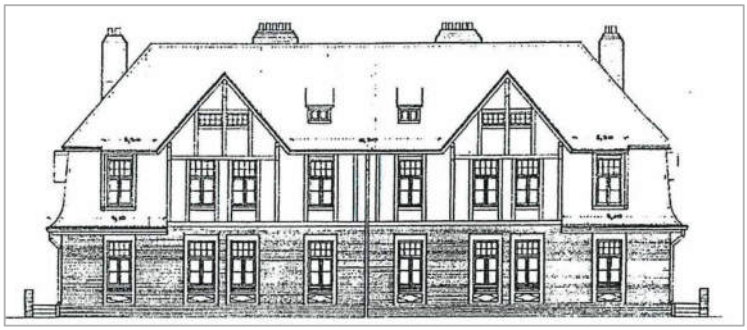


Abbildung 17: Vorderansicht Haustyp C 10, Quelle: Stadt Brunsbüttel

In der nördlichen Delbrückstraße wurde das Beamtenviertel um vier Gebäudevariationen 1912/13 erweitert, die nicht einem der sieben Haustypen zuzuordnen sind. Die Gebäude sind, abweichend zur Gestaltung der Gebäude im historischen Beamtenviertel, im schleswig-holsteinischem Heimatschutzstil errichtet und entsprechen damit dem damaligen Trend, die regionalen Gestaltungsformen aufzugreifen. Es entstanden ein Einfamilienhaus, zwei Zweifamilienhäuser, zwei Vierfamilienhäuser und ein Sechsfamilienhaus in rotem Sichtmauerwerk. Der Schwerpunkt der Fassadengestaltung lag bei den großen Sprossenfenstern, deren Fensterklappen eine noch breitere Wirkung erzielten, von zurückliegenden Eingangsloggien aber unterbrochen wurden. Die Dachkonstruktionen sind abgewalmte Satteldächer, abgewalmte Mansarddächer oder reine Mansarddächer. Die an den Straßenmündungen gegenüberliegenden Zweifamilienhäuser springen an der Straßenflucht jeweils zurück, so dass der aufgelockerte offene Charakter der Beamtensiedlung auch hier aufgegriffen wird.

Aus der SWOT-Analyse lassen sich nachfolgende Handlungsbedarfe für das Handlungsfeld "Entwicklung des Gebietes und städtebauliche Situation" ableiten:

Stärken	Schwächen
≡ Fast vollständig erhaltene Wohnsiedlung der Gartenstadt-Idee ≡ Besondere Bauweise der Gebäude: Unterteilung in Grundtypen und Fassadenvarianten ≡ Höchst detailreiche und individuelle Gestaltung der Fassaden (ursprünglich) ≡ Sozialstruktur folgte ursprünglich der durchmischten Bebauungsstruktur ≡ Identitätsstiftendes Ortsbild durch prägnante Solitärgebäude ≡ Stark durchgrünte Struktur, insbesondere durch großzügige Privatgärten ≡ Bestehende Erhaltungssatzung als Instrument zur Bewahrung des Erscheinungsbildes der Beamtensiedlung ≡ Unmittelbare Nähe zum zentralen Versorgungsbereich in der Koogstraße	≡ Verlust der großen Individualität und Details der Fassaden und Haustypen durch bauliche und gestalterische Veränderungen ≡ Keine Mitte bzw. Zentrum mehr vorhanden ≡ Straßenzüge weisen nicht mehr ihren ursprünglichen Charakter auf (Vorgärtengestaltung, fehlende Straßenbäume, Materialität) ≡ Schlecht ablesbarer Eingangsbereich in das historische Quartier
Chancen	**Risiken**
≡ Vertiefung der vorhandenen Strukturen zur Stärkung des Gartenstadt-Charakters ≡ Stärkung der Individualität des Standortes durch Erhalt des baukulturellen Erbes ≡ Stärkung des Bewusstseins der Öffentlichkeit und Bewohnerinnen und Bewohner für das bauhistorische Erbe	≡ Weiterer Verlust der Identität durch fortschreitende Überformung der ursprünglichen Gebäudegestaltung ≡ Weitere Einschnitte in das Erscheinungsbild durch unkontrollierte Veränderungen an den Gebäuden ≡ Vernachlässigung und Verfall von Freiräumen mit negativen Auswirkungen auf das Erscheinungsbild
>>Handlungsbedarfe	
≡ Innerstädtisches Wohnen mit Flair und Charakter sichern und entwickeln ≡ Vermittlung der Geschichte des Beamtenviertels ≡ Sicherung / Erhalt der charakteristischen Bebauungsstruktur und stadtbildprägenden Gebäude durch Modernisierung und Instandsetzung der historischen Gebäude ≡ Bessere Vermittlung der Gestaltungssatzung und Gestaltungsanleitung für das Beamtenviertel ≡ Gestaltung des Eingangsbereiches im Bereich der Paulus-Kirche und des Gebäudes des Kanalinspektors verbessern	

4.2 Gebäudebestand

Die besondere Stadtgestalt mit sieben verschiedenen Haustypen und vielfältigen Fassadenentwürfen zeichnet das Untersuchungsgebiet aus. Mit der stadträumlichen Anordnung und der stadtgestalterischen Qualität erlangt das Beamtenviertel einen großen bauhistorischen Wert. Das Gebiet wird vornehmlich von der Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung sowie Mehrfamilienhäuser geprägt. Große Privatgärten sowie die stadt- und straßenraumprägenden Vorgartenstrukturen sorgen für einen hohen Durchgrünungsgrad, der charakteristisch für das Gebiet ist. Im Geschäftsstraßenbereich an der Koogstraße setzt sich diese homogene Struktur nicht fort; hier ist zudem eine deutlich höhere städtebauliche Dichte festzustellen.

Für die Erfassung der Baustruktur und Stadtgestalt wird im Folgenden der Gebäudebestand anhand bestimmter Kriterien (Gebäudetypologie, Baualtersklasse, Gebäudezustand und Leerstand) beschrieben.

Gebäudetypologien

Im Untersuchungsgebiet befinden sich insgesamt 390 Hauptgebäude. Die Sachgesamt umfasst mehr als eine Viertel der Gebäude des gesamten Untersuchungsgebiets.

Im Wohngebiet wurden zur Entstehungszeit des Viertels fast ausschließlich Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser für die Kanal-Beamten und –Lotsen errichtet. Diese Häuser sind wiederum in sieben unterschiedliche Haustypen eingeteilt. Jeder Haustyp unterscheidet sich hinsichtlich Gebäudegröße, -form sowie Fassadengestaltung.

Abbildung 19: Doppelhaus in der Delbrückstraße, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung)

Neben den Hauptgebäuden sind die ursprünglich als Wirtschaftsgebäude dienenden Nebengebäude prägend für das historische Beamtenviertel. Auf einigen Grundstücken waren Luftschutzbunker vorgesehen, die teilweise noch erhalten sind.

Bis auf das Gebäude in der Posadowskaystraße 4 sind die historischen Wohnhäuser und ihre dazugehörigen Nebengebäude vollständig erhalten geblieben. Ein weiterer Verlust der Bausubstanz durch die Erteilung von Abrissgenehmigungen durch die Untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises Dithmarschen widersprechen den Planungsabsichten der Stadt Brunsbüttel.

Auch die übrigen Straßenzüge sind Wohngebiet und werden durch eine kleinteilige Wohnbebauung geprägt. In der Bojestraße, westlich angrenzend an das historische Beamtenviertel, befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser. Die nord-östliche Delbrückstraße zeichnet sich durch eine Bebauung aus Reihenhäusern und Doppelhäusern aus. Einfamilienhäuser aus jüngerer Zeit finden sich im nördlichen und westlichen Bereich des Untersuchungsgebietes: im Grünen Weg, im westlichen Abschnitt der Delbrückstraße und in den Stichstraßen Fritz-Feil-Straße, Ostmarkstraße und Bötticherstraße. In der Ostermoorer Straße befinden sich drei größere Mehrfamilienhäuser. Die Bebauung in der südlichen Ostermoorer Straße und in der Schleusenstraße ist im Wesentlichen eine aufgelockerte Wohn-

bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern. Großmaßstäblichere Bausteine stellen das Geschäftshaus Ecke Koogstraße aus den 1990er Jahren und das Firmengebäude der Reederei Strahlmann aus dem Jahr 2008 dar.

Der südliche Bereich des Untersuchungsgebietes wird dagegen durch eine Mischbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern entlang der Koogstraße geprägt.

Über die Wohnbebauung hinaus prägen vier „Sonderbausteine“ das Ortsbild. Der 1911 errichtete Wasserturm in der Ostermoorer Straße entstand im Zuge der Erweiterung der Stadt auf der nördlichen Seite des Nord-Ostsee-Kanals. Der zylindrische Backsteinbau ist 38 Meter hoch und grenzt an das Westküstenklinikum an. Der Wasserturm wurde 2006 als Einzeldenkmal unter Denkmalschutz gestellt und ist seit 2007 in Privatbesitz. Die ursprüngliche Symbiose mit dem angrenzenden Krankenhaus ist nicht mehr spürbar, vielmehr bestehen durch die Nachbarschaft heute eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten der beiden Gebäude. Eine Nachnutzung für den leer stehenden Wasserturm gibt es derzeit noch nicht. Mit seinen 38 Metern bietet der Wasserturm einen faszinierenden Blick über das Beamtenviertel, Brunsbüttel und das Umland. Allerdings ist der Turm in Privatbesitz und nicht öffentlich zugänglich.

Des Weiteren befinden sich mit der zentral an der Kautzstraße gelegenen Paulus-Kirche sowie der Gemeinschaftsschule in der Bötticherstraße zwei prägnante historische Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes. Für viele Brunsbütteler und ehemalige Schüler stellt das Schulgebäude einen wichtigen Identifikationsort innerhalb des Beamtenviertels dar. Auch das Brunsbütteler Rathaus zählt zu den historisch prägnanten Gebäuden innerhalb des Untersuchungsgebietes. Nähere Erläuterungen zu den drei Gebäuden sind im Kapitel 4.4.2 Soziale und kulturelle Infrastruktur zu finden.

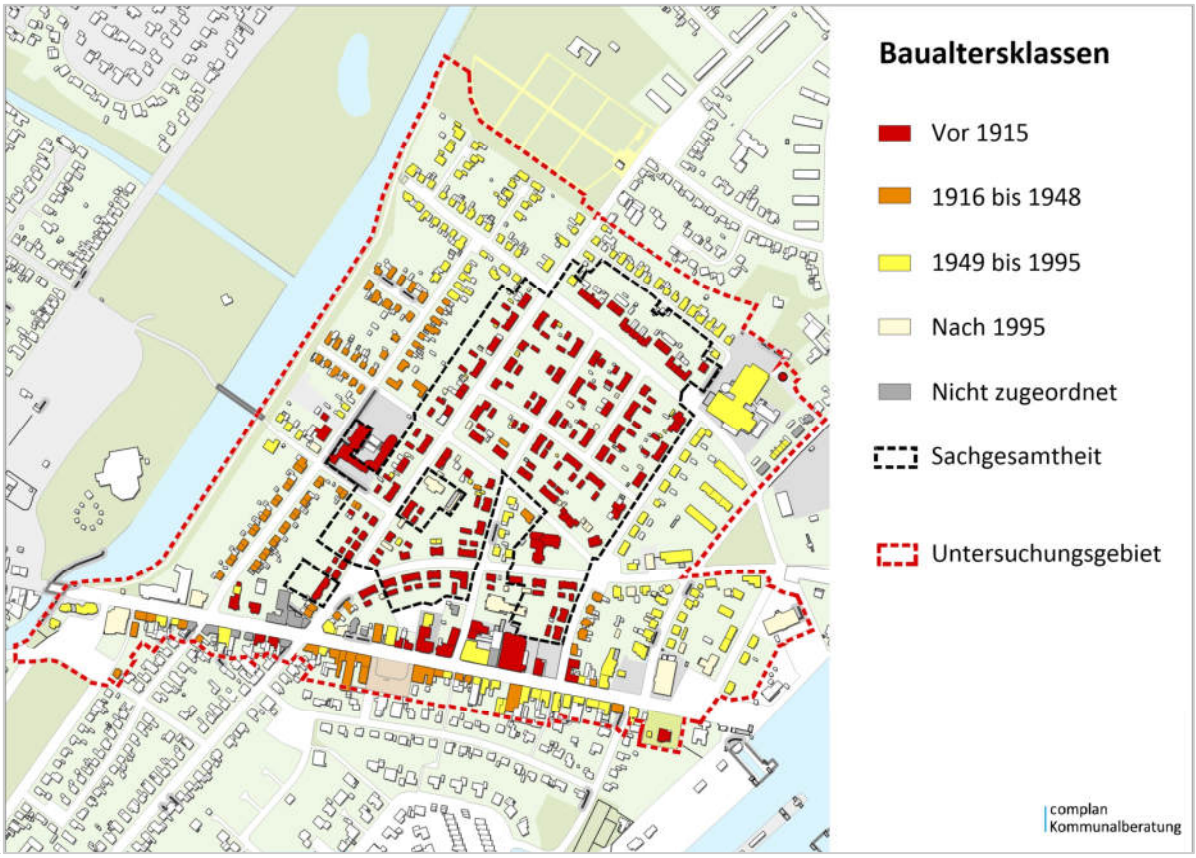
Außerhalb des historischen Beamtenviertels gelegen, befindet sich als weiterer baukultureller Höhepunkt die WSA-Villa. Das derzeit leer stehende Gebäude ist letzter Zeuge des „ersten“ Beamtenviertels und ein prägendes Gebäude für den Ort. Allerdings kommt ihm momentan unzugänglich und ungenutzt keine besondere Bedeutung für die Stadtfunktion zu.

Abbildung 21: Wasserturm 2015
(Foto: complan Kommunalberatung)

Abbildung 20: WSA-Villa 2017
(Foto: complan Kommunalberatung)

Baualtersklassen

Das charakteristische Stadtbild des Untersuchungsgebietes ist durch eine hohe Dichte an historischer Altbausubstanz geprägt (vgl. Abbildung 23). Von den 390 Hauptgebäuden im Untersuchungsgebiet wurden 118 Gebäude (30 %) vor 1915 erbaut. 103 Gebäude (26 %) wurden zwischen 1916 und 1948 erbaut. Gut 40 % der Gebäude sind nach 1948 entstanden, davon 154 zwischen 1949 und 1990 sowie 15 Gebäude nach 1995. Neben der WSA-Villa als ältestes Gebäude innerhalb des Untersuchungsgebietes konzentrieren sich die baukulturell wertvollen Wohnhäuser im historischen Beamtenviertel sowie angrenzend in der südlichen Bojestraße, östlichen Delbrückstraße und in der südlichen Scholerstraße (expressionistische Wohnhausreihe).



x

Abbildung 22: Baualtersklassen (vgl. Plan Nr. 04 Baualtersklassen), eigene Darstellung

Abweichungen vom Originalzustand

Die Veränderungen an den Gebäuden gegenüber der Ausführung zu Beginn des 20. Jahrhundert sind zum Teil immens. Keines der Häuser im historischen Beamtenviertel verfügt noch über die originalen Holzfenster, die mit ihrer kleinteiligen Sprosseneinteilung und den teilweise vorhandenen Fensterklappen wesentlich das „Gesicht“ der Häuser geprägt haben. Ebenso wurden im Laufe der Jahre die Schornsteine vieler Gebäude zurückgebaut und bei der Sanierung des Daches auf kleinere Dachausbauten verzichtet. Auch die neuen Dachpfannen verändern das ursprüngliche Bild sehr.

Hier und da lässt sich anhand von Originaltüren, vorhandenen Schmuckelementen aus Holz und originalen Dachfenstern noch erahnen, welchen gartenstädtischen und idyllischen Gesamteindruck das Beamtenviertel einmal ausgestrahlt haben muss.

Die nachfolgenden Gebäudesteckbriefe zeigen **Beispiele** der unterschiedlichen Haustypen innerhalb des historischen Beamtenviertels. Sie sollen einen Eindruck über die Vielfalt und den ursprünglich hohen Detaillierungsgrad bei der Ausführung der Haustypen und Fassaden geben. Der Vergleich der historischen Aufnahmen mit aktuellen Fotos verdeutlicht die Veränderungen an den Gebäuden.

Haustyp A			
Anzahl insgesamt	1 Haus: Scholerstraße 7		
Typ	Wohnhaus des stellvertretenden Kanalinspektors		
Gestaltungs-anleitung	*Fassade* vorwiegend Mauerwerk, in Fachwerk gestaltete Mansardenfenster, Fenster durch helle Putzfelder abgesetzt	*Dach* Mansarddach, Fledermausgaube im Dach, kleinere in die Dachfläche eingestellte Mansardenfenster	*Gestaltungselemente* Eck-Zwerchhaus, Veranda, Treppenhaus mit Nebeneingang, Zwerchgiebel über dem Nebeneingang
Historischer Zustand	 *Abbildung 23: Wohnhaus für den Vertreter des Kanalbauinspektors, 1909, jetzt Kooghaus, davor Polizei (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Beamtenviertel_Brunsb%C3%BCttel, Zugriff am 10.08.15)*		
Beispiel Bauzustand heute	 *Abbildung 24: Mehrfamilienhaus, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung)*		

Haustyp B (Fassadenvariante 1)			
Anzahl ins.	6 Häuser mit 2 Fassadenvarianten		
Typ	Zweifamilien-Wohnhaus für mittlere Beamte		
Gestaltungs-anleitung	*Fassade* In Putzfeld ein-gefasste EG-Fenster	*Dach* Walmdach, Schleppdach in der Mittelgaube, hochgestelltes Schleppdach der seitlichen Zwerchhäuser, Mansarddach auf den Risaliten	*Gestaltungselemente* Holzverschalte Giebel, Seitenrisalite, Veranda, in der Mittelzone durch-laufende lange Schlepp-dachgaube
Historischer Zustand	 *Abbildung 25: Wohnhaus für mittlere Beamte, 1911 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dith-marschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Datei:NEUE_SCHLEUSE_I-130.jpg, Zugriff am 18.08.2015)*		
Beispiel Bauzustand heute **Scholerstraße 9**	 *Abbildung 26: Mehrfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten, 2015 (Foto: complan Kom-munalberatung)*		

Haustyp B (Fassadenvariante 2)			
Anzahl ins.	6 Häuser mit 2 Fassadenvarianten		
Typ	Zweifamilien-Wohnhaus für mittlere Beamte		
Gestaltungs-anleitung	*Fassade* Einzeln in Putz-felder einge-fasste EG-Fens-ter	*Dach* Walmdach, Schleppdach in der Mittelgaube, hochgestelltes Schleppdach der seitlichen Zwerchhäuser, Satteldach auf den Risaliten, getrennte Man-sardendachfenster	*Gestaltungselemente* Holzverschalte Giebel, Seitenrisalite, Veranda, in der Mittelzone durchlaufende lange Schleppdachgaube
Historischer Zustand	 *Abbildung 27: Wohnhaus für mittlere Beamte, 1911 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Datei:Loewe5-12.5.1911.jpg, Zugriff am 10.08.2015)*		
Beispiel Bauzustand heute **Loewestraße 5**	 *Abbildung 28: Doppelhaushälfte mit je einer Wohneinheit, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung)*		

Haustyp C (Fassadenvariante 10)			
Anzahl ins.	24 Häuser mit 15 Fassadenvarianten		
Typ	Vierfamilien-Wohnhaus für Beamte niedriger Hierarchie		
Gestaltungs-anleitung	*Fassade* Sichtmauerwerk mit abgesetzten Putzornamenten, zusammengebundene Zwerchhäuser	*Dach* Mansarddach, DG-Bereich in Fachwerk mit geputzten Ausfachungen, im Dach angeordnete Mansardenfenster, kleine Schleppgauben im Spitzboden	*Gestaltungselemente* Rückseitiges Treppenhaus in einem Eckrisalit, Giebel mit Seiteneingang
Historischer Zustand	 *Abbildung 29: Wohnhaus für Lotsen, 1909 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Datei:Loewe3-1.9.1909.jpg, Zugriff am 10.08.2015)*		
Beispiel Bauzustand heute **Loewestraße 3**	 *Abbildung 30: Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung)*		

Haustyp C (Fassadenvariante 15)			
Anzahl ins.	24 Häuser mit 15 Fassadenvarianten		
Typ	Vierfamilien-Wohnhaus für Beamte niedriger Hierarchie		
Gestaltungs-anleitung	*Fassade* Sichtmauerwerk, Erkerausbauten erstrecken sich über zwei Geschosse bei durchlaufender Traufe	*Dach* Mansarddach, DG-Bereich in Fachwerk mit geputzten Ausfachungen, Erker läuft unterhalb des Daches der Gaube in abgewalmter Form zurück, Sprossenverglasung im Spitzboden der Gaube	*Gestaltungselemente* Rückseitiges Treppenhaus in einem Eckrisalit, Giebel mit Seiteneingang
Historischer Zustand	 *Abbildung 31: Vierfamilienwohnhaus für Lotsen, 1910 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Datei:150-F%C3%BCl-scherstra%C3%9Fe-1.jpg, Zugriff am 10.08.2015)*		
Beispiel Bauzustand heute **Fülscherstraße 1**	 *Abbildung 32: Mehrfamilienhaus mit 4/6 Wohneinheiten, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung)*		

Haustyp D (Fassadenvariante 5)			
Anzahl ins.	24 Häuser mit 6 Fassadenvarianten		
Typ	Zweifamilien-Wohnhaus für Beamte		
Gestaltungs-anleitung	*Fassade* Sichtmauerwerk, abgesetzte ge-putzte Einfassun-gen der EG-Fenster	*Dach* Mansarddach, Mansardenfes-ter im DG	*Gestaltungselemente* Seiteneingang, breite Giebelgaube in Fachwerk und mit Putzausfa-chungen, erkerartige Ausbauten im EG unter mitlaufender Dachraufe
Historischer Zustand	 *Abbildung 33: Wohnhaus Spar- und Bauverein, 1909 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Datei:Posadowsky5-1.8.1909.jpg, Zugriff am 10.08.2015)*		
Beispiel Bauzustand heute **Po-sadowskystraße 5**	 *Abbildung 34: Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten, 2015 (Foto: complan Kom-munalberatung)*		

Haustyp E (Fassadenvariante 1)			
Anzahl ins.	21 Häuser mit 6 Fassadenvariante		
Typ	Zweifamilien (Doppel-) Wohnhaus für Unterbeamte		
Gestaltungs-anleitung	*Fassade* Sichtmau-erwerk	*Dach* Satteldach mit lang-gezogener Schmet-terlingsgaube	*Gestaltungselemente* Zurückgesetzte überdachte Eingangs-bereiche, Eingangsloggien unter farb-lich abgesetztem durchlaufenden Sturzbalken mittig zusammengefasst, Fenster mit Fensterklappen
Historischer Zustand	 *Abbildung 35: Wohnhaus für Unterbeamte-22.6.1911. Am 4.7.1944 wurde das Haus durch eine engl. Bombe teilweise zerstört. Heute steht nur noch die Hälfte des Hauses, 1911 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Datei:Loewe2-22.6.1911.jpg, Zugriff am 10.08.2015).*		
Beispiel Bauzustand heute **Loewestraße** 2	 *Abbildung 36: Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung)*		

Haustyp E (Fassadenvariante 6)			
Anzahl ins.	21 Häuser mit 6 Fassadenvarianten		
Typ	Zweifamilien (Doppel-) Wohnhaus für Unterbeamte		
Gestaltungs-anleitung	*Fassade* Sichtmauerwerk, Fensterzone mit Putzfachen und Putz-ornamente in den Brüstungsbereichen	*Dach* Satteldach, Fleder-mausgauben im Dach	*Gestaltungselemente* Symmetrisch angeordnete Eckrisalite in Fachwerk und mit Putzausfachungen im DG, seitlicher Eingang, Treppen-haus als Risalit hervorgehoben
Historischer Zustand	 *Abbildung 37: Wohnhaus für mittlere Beamte, 1909 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Datei:Loewe3-1.9.1909.jpg, Zugriff am 10.08.2015)*		
Beispiel Bauzustand heute **Loewestraße 1** 	 *Abbildung 38: Doppelhaus mit je einer Wohneinheit, 2015 (complan Kommunalbera-tung)*		

Haustyp F (Fassadenvariante 1)			
Anzahl ins.	7 Häuser mit 3 Fassadenvarianten		
Typ	Zweifamilien-Arbeiterwohnhaus		
Gestaltungs-anleitung	*Fassade* Putz und Sichtmau-erwerk	*Dach* Mansardendach und abgewalmten Giebeln, Mansardenfenster im Dach	*Gestaltungselemente* Mit Ziegeln überdeckte kleine Eingangsvorbauten, Fensterklappen
Historischer Zustand	 *Abbildung 39: Arbeiterwohnhaus Bau- und Sparverein, 1911 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Datei:Wurtleute7-9.5.1911.jpg, Zugriff am 10.08.2015)*		
Beispiel Bauzustand heute **Wurtleutetweute 7** 	 *Abbildung 40: Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung)*		

Haustyp H (Fassadenvariante 3)			
Anzahl ins.	13 Häuser mit 7 Fassadenvarianten		
Typ	Vierfamilien-Arbeiterwohnhaus		
Gestaltungs-anleitung	*Fassade* Sichtmauerwerk, quadratische Putzfelder im EG	*Dach* Mansarddach mit seitlichen Zwerchgiebeln	*Gestaltungselemente* Eckrisalite unter deren Holzschwelle das EG zurückspringt, prismenartig ausgestellte Erkerfenster im EG, Risalite im OG mit Fachwerkkonstruktion und Putzausfachungen sowie holzverschalten Giebeln
Historischer Zustand	 *Abbildung 41: Wohnhaus Spar- und Bauverein, 1909 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Datei:Posadowsky3-1.8.1909.jpg, Zugriff am 10.08.2015)*		
Beispiel Bauzustand heute **Posadowskystraße 3** 	 *Abbildung 42: Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung)*		

Haustyp H (Fassadenvariante 7, Sonderfall)			
Anzahl ins.	13 Häuser mit 7 Fassadenvarianten		
Typ	Sechsfamilien-Arbeiterwohnhaus		
Gestaltungs-anleitung	*Fassade* Sichtmauerwerk	*Dach* Walmdächer mit abgeschrägten sehr schmalen Fledermausgauben	*Gestaltungselemente* Zurückgesetzte, überdachte Eingangsbereiche, Eingänge des OG an den Seiten, zurückgesetzte Loggien im OG, holzverschalte Balkone
Historischer Zustand	 *Abbildung 43: Sechsfamilien-Arbeiterwohnhaus, 1911 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/images/e/eb/Wurtleute12-22.6.1911.jpg, Zugriff am 10.08.2015)*		
Beispiel Bauzustand heute **Wurtleutetweute 12**	 *Abbildung 44: Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung)*		

Delbrückstraße			
Anzahl ins.	Ohne Zuordnung		
Typ	Vierfamilien-Reihenhaus		
Gestaltungs-anleitung	*Fassade* Sichtmauerwerk	*Dach* Abgewalmtes Satteldach	*Gestaltungselemente* Risalit mit Mansarddach, Fensterklappen, seitliche Eingänge, seitliche Zwerchhäuser, ovales Fenster in der Dachgaube
Historischer Zustand	 *Abbildung 45: Vierfamilienwohnhaus, 1913 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/images/6/6a/Delbr%C3%BCckstra%C3%9Fe-18.2.1913b.jpg, Zugriff am 03.02.2016)*		
Beispiel Bauzustand heute **Delbrückstraße 28/30**	 *Abbildung 46: Vierfamilien-Reihenhaus mit 2 Wohneinheiten, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung)*		

Verlust Haustyp C (Fassadenvariante 4) durch Rückbau der alten Gebäudesubstanz und Neubau			
Anzahl ins.	24 Häuser mit 15 Fassadenvarianten		
Typ	Seniorenwohnheim auf dem Grundstück des ehemaligen Vierfamilienwohnhauses für Lotsen		
Gestaltungsanleitung	*Fassade* Sichtmauerwerk mit abgesetzten Putzornamenten	*Dach* Mansarddach, im Dach angeordnete Mansardenfenster, kleine Schleppgauben und runde Fenster im Spitzboden	*Gestaltungselemente* Rückseitiges Treppenhaus in einem Eckrisalit, Giebel mit Seiteneingang
Historischer Zustand	 *Abbildung 47: Wohnhaus Spar- und Bauverein, 1911 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Datei:Posadowsky4-12.5.1911.jpg, Zugriff am 10.08.2015)*		
Beispiel Bauzustand heute **Posadowskystraße 4** 	 *Abbildung 48: Seniorenwohnungen ersetzen ehem. Wohnhaus, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung)*		

Bautechnischer Sanierungsbedarf

Die Gebäude wurden in einer Inaugenscheinnnahme einer visuellen Überprüfung ihres äußeren Bauzustands unterzogen. Dabei wurde der Zustand der äußeren Bauteile (Dach und Dachaufbauten, Regenentwässerung, Schornsteine, Außenwände und Sockel, Fenster, Türen und Treppenanlagen) aufgenommen und Sanierungsbedarfsstufen zugeordnet. Bei Gebäuden mit Sanierungsbedarf wurde das objektbezogene Schadensbild aufgenommen. Die Klassifizierung des Bauzustandes der Hauptgebäude erfolgt in vier abgestuften Kategorien.

Dabei ist festzustellen, dass sich die Bausubstanz im Untersuchungsgebiet in einem allgemein guten Zustand befindet. 35,6 % der Gebäude (139) weisen keinen Sanierungsbedarf auf und befinden sich daher in einem guten baulichen Zustand. Insbesondere in der Bojestraße, westlichen Delbrückstraße, östlichen Loewestraße, östlichen Mittelstraße und dem Grünen Weg sind die Gebäude in einem überwiegend guten baulichen Zustand.

159 Objekte (40,8 %) weisen geringe substanzielle Mängel auf. Die Schäden an der äußeren Gebäudehülle sind gering.

84 Gebäude (21,5 %) weisen vereinzelt einen schlechten Bauzustand auf mit einzelnen Bauschäden an Dach, Fassade oder Fenster.

Lediglich 8 Gebäude (2,1 %) weisen erhebliche substanzielle Mängel an Dach, Fassade und Fenstern auf. Die Gebäude mit einem schlechten bzw. vereinzelt schlechten Bauzustand befinden sich der Wurtleutetweute, Kautzstraße, Scholerstraße, östliche Delbrückstraße sowie Koogstraße.

Nebengebäude befinden sich in erster Linie im historischen Beamtenviertel. Ein Drittel der erhobenen Nebengebäude (63) weisen keinen Sanierungsbedarf auf. Nahezu 40 % (75) der Nebengebäude weisen nur geringe Mängel auf. Bei einem Viertel (49) der Gebäude konnte an einzelnen Bauteilen ein schlechter Bauzustand festgestellt werden, aber nur 1,6 %, der erfassten Nebengebäude (3) weisen erhebliche Mängel auf.

Allerdings kommt bei der Beurteilung des gesamten bautechnischen Sanierungsbedarfs auch der Eigentümerbefragung eine wichtige Bedeutung zu. Denn während bei der Bestandsaufnahme der Zustand der äußeren Gebäudehülle maßgeblich war, konnte durch die Eigentümerbefragung nach dem gesamten baulichen Zustand des Gebäudes gefragt werden. Neben der Einschätzung der äußeren Gebäudehülle konnte nun auch ein Eindruck über die technischen Anlagen und den Zustand der inneren Gebäudesubstanz gewonnen werden.

Im Ergebnis der Eigentümerbefragung ist festzustellen, dass 24 % bzw. 63 Eigentümer eine Sanierung bzw. Modernisierung ihres Gebäudes als dringend notwendig erachten. Kleinere Maßnahmen erachten immerhin noch 27 % der Eigentümerinnen und Eigentümer als notwendig (vgl. Abbildung 50).

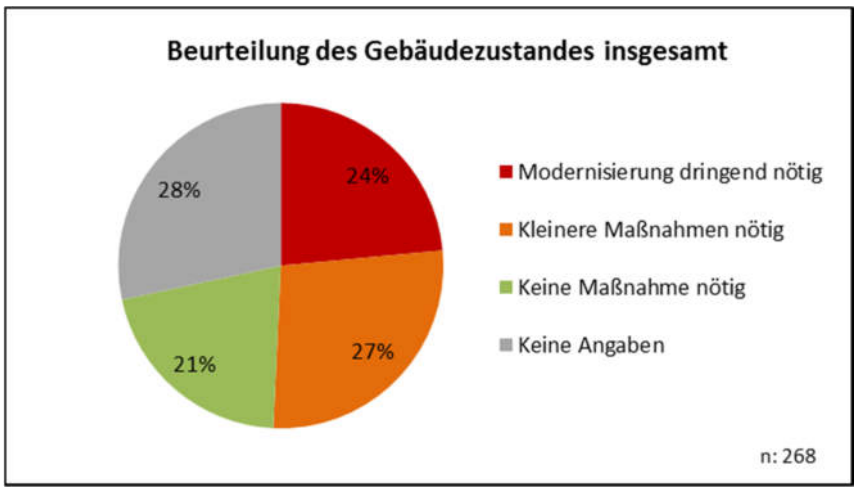


Abbildung 49: Eigene Beurteilung der Eigentümer über den Gesamtzustand ihres Eigentums, eigene Darstellung (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Mehr als ein Drittel (38 %) der Gebäude im Untersuchungsgebiet wurde in den letzten 5 bis 10 Jahren saniert, insbesondere an Fenstern, Heizungsanlagen, Außenwänden und Dach. Die Modernisierungsmaßnahmen wurden vermehrt an Einfamilienhäusern außerhalb des historischen Beamtenviertels durchgeführt. Hingegen besteht bei den vermieteten Mehrfamilienhäusern vermehrt ein Sanierungsrückstau.

Aus der Eigentümerbefragung geht auch hervor, dass der Erneuerungsbedarf der Gebäude von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst deutlich höher eingeschätzt wird, als das Ergebnis der Bestandsaufnahme der äußeren Gebäudehülle zeigt. Dies könnte insbesondere auf Erneuerungsbedarf bei den technischen Hausanlagen wie Heizungsanlage, Heizkörper etc. zurückzuführen sein.

Bei der Überlagerung der Einschätzung des Sanierungsbedarfs nach Beurteilung der Gebäudehülle mit der Einschätzung des Gebäudezustandes durch die Eigentümerinnen und Eigentümer gelangt man zu folgender **Gesamtaussage**:

- Kein Sanierungsbedarf: 139 Hauptgebäude (35,6 %),
- Geringer Sanierungsbedarf: 137 Hauptgebäude (35,1 %),
- Mittlerer Sanierungsbedarf: 106 Hauptgebäude (27,2 %) und
- Hoher Sanierungsbedarf: 8 Hauptgebäude (2,1%).

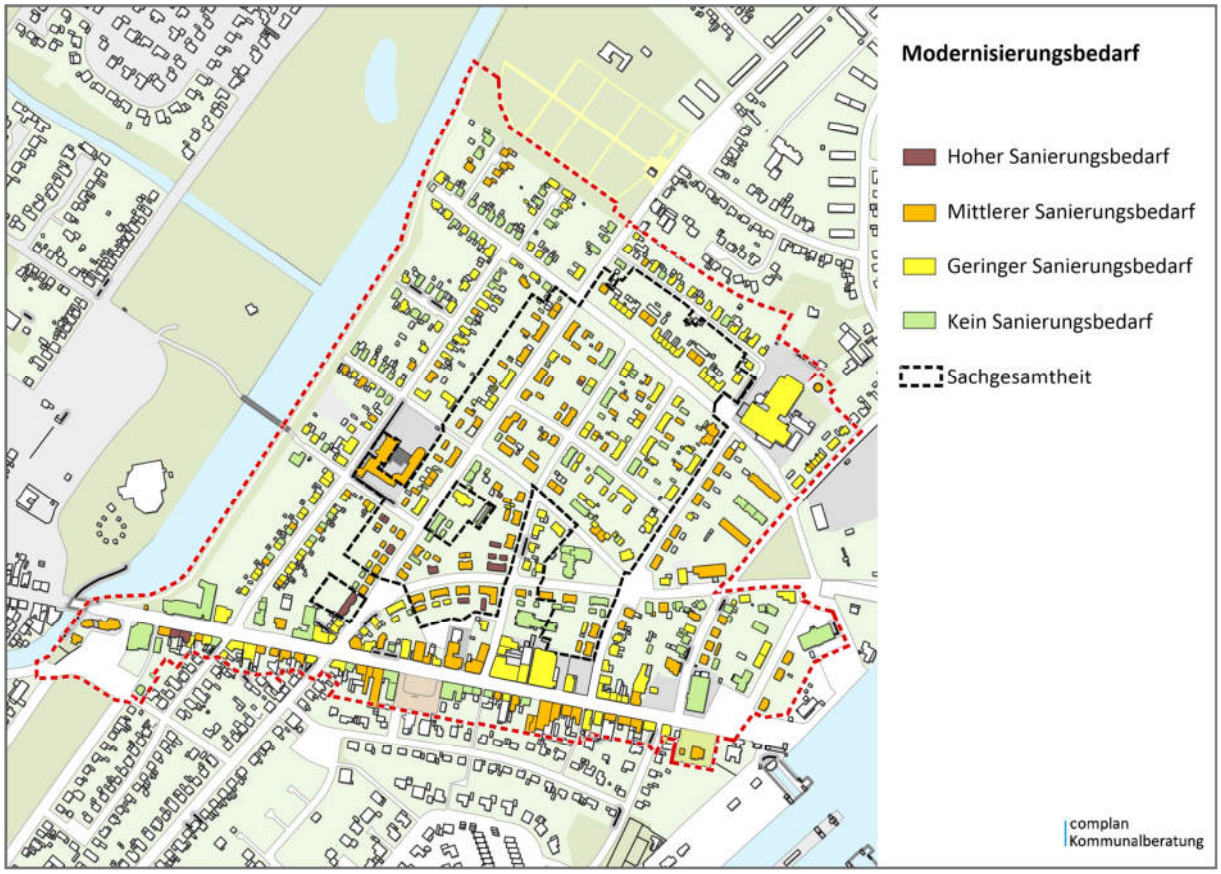


Abbildung 50: Übersicht Modernisierungsbedarf Hauptgebäude(vgl. Plan Nr. 05 Modernisierungsbedarf), eigene Darstellung

Energetischer Sanierungsbedarf

Aus der Eigentümerbefragung geht hervor, dass knapp zwei Drittel der Gebäude im Untersuchungsgebiet mit einer Gas-Zentralheizung beheizt werden (vgl. Abbildung 52). Davon werden über 90 % der Gebäude als Wohnraum verwendet und 45 % von den Eigentümerinnen und Eigentümern selbst genutzt. Von den insgesamt 160 mit Gas betriebenen Zentralheizungen befinden sich 51 in den zwischen 1909 und 1914 errichteten Gebäuden des historischen Beamtenviertels.

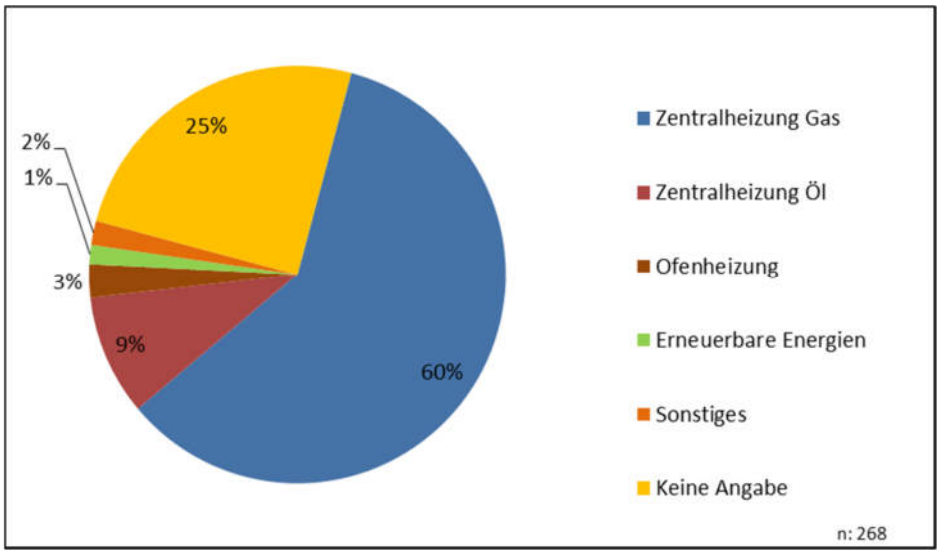


Abbildung 51: Art der Heizungsanlage (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Daneben werden nur 9 % der Gebäude mit einer Öl-Zentralheizung versorgt. Hierbei handelt es sich größtenteils um selbst genutzte Einfamilienhäuser außerhalb des historischen Beamtenviertels. In 3% der Gebäude befinden sich Ofenheizungen. Dabei werden diese Gebäude zusätzlich zur Gas- bzw. Öl-Zentralheizung mit einer Ofenheizung betrieben.

Lediglich 1 % der Eigentümerinnen und Eigentümer setzen erneuerbare Energien zum Heizen ein. Hierbei handelt es sich um zwei neu errichtete und ein saniertes Mehrfamilienhaus in der Posadowskystraße und der Wurtleutetweute sowie ein Wohn- und Geschäftshaus in der Koogstraße.

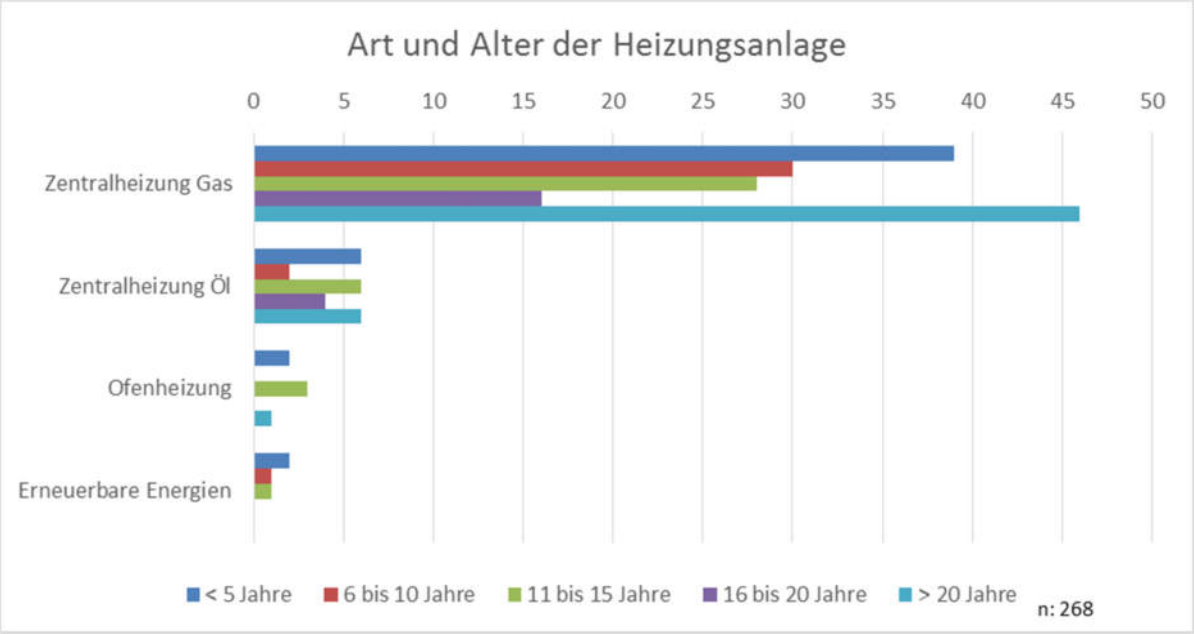


Abbildung 52: Alter der Heizungsanlage im Untersuchungsgebiet gesamt (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Gut 20% der Heizungsanlagen im Untersuchungsgebiet sind 20 Jahre und älter (vgl. Abbildung 53). Knapp 30% der gesamten Gas-Zentralheizungen fallen in diese Alterskategorie. Demgegenüber stehen aber auch 24 % der Gas-Zentralheizungen, die unter fünf Jahre alt sind.

Betrachtet man ausschließlich das historischen Beamtenviertel sind sogar mehr als die Hälfte der Gas-Zentralheizungen älter als 20 Jahre. So lässt sich festhalten, dass die Heizungsanlagen im historischen Beamtenviertel durchschnittlich älter sind als in den Gebäuden der angrenzenden Bereiche.

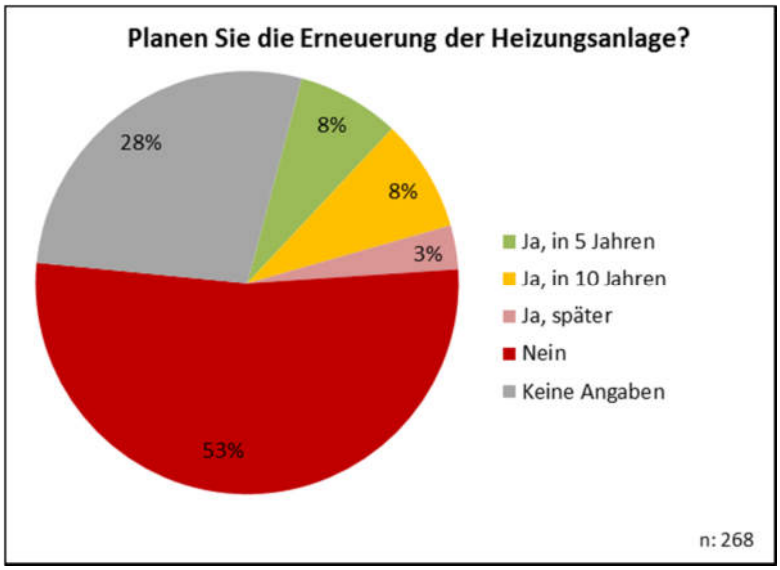


Abbildung 53: Erneuerung der Heizungsanlage (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Eine Erneuerung der Heizungsanlagen in den nächsten Jahren planen rund 20 % der Eigentümerinnen und Eigentümer. Davon besitzen 36 % Objekte im historischen Beamtenviertel. Knapp drei Viertel dieser erneuerungsbedürftigen Heizungsanlagen im historischen Beamtenviertel werden mit Gas betrieben. Auch zwei Ofenheizungen im historischen Beamtenviertel sollen in den nächsten fünf Jahren erneuert werden.

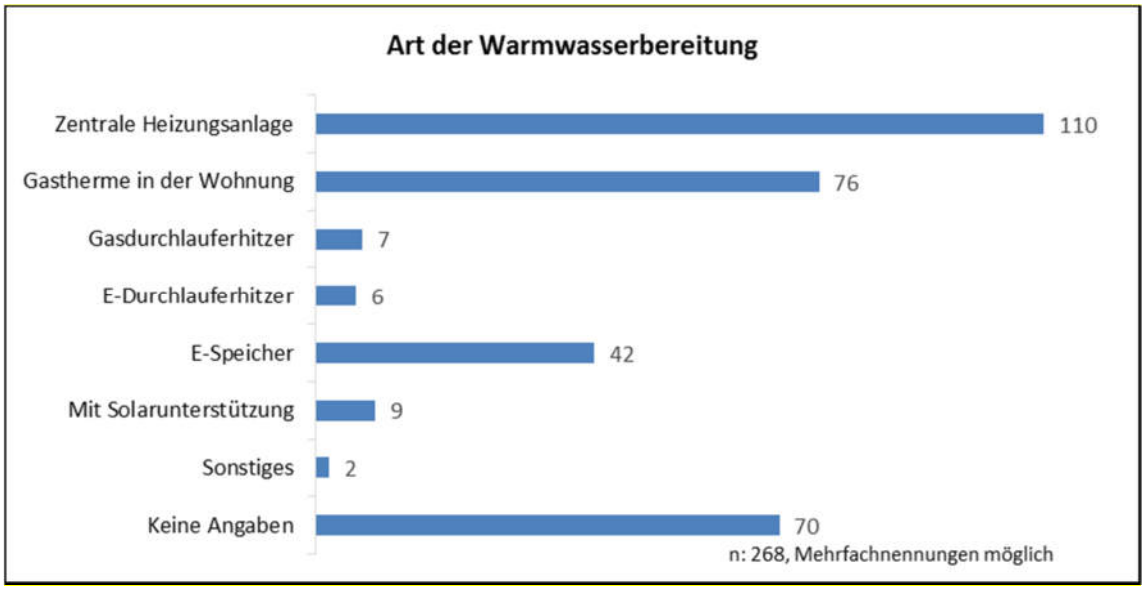


Abbildung 54: Warmwasserbereitung (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268, Mehrfachnennungen möglich)

Die primäre Art der Warmwasserbereitung im Gebiet stellt eine zentrale Heizungsanlage dar (rund 41%). 3 % der Objekte werden dabei durch Solarenergie unterstützt oder nutzen primär Solarenergie für die Warmwasserbereitung. In 28 % der Objekte wird das warme Wasser durch eine Gastherme bereitet. Davon befinden sich 23 % – zumeist Mehrfamilienhäuser – im historischen Beamtenviertel.

Die Erfassung des bautechnischen Sanierungsbedarfs zeigt, dass im Ergebnis keine vollständig verfallenen Gebäude im Untersuchungsgebiet zu erkennen sind, jedoch vereinzelt stärkere substanzielle Schäden an den Gebäuden bestehen. Erheblicher Erneuerungsbedarf besteht hingegen bei den technischen Anlagen in den Gebäuden. In diesem Zusammenhang droht bei einer weiteren Überformung der historischen Gebäude der Verlust der stadtbildprägenden Wirkung, insbesondere innerhalb des historischen Beamtenviertels. Durch Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten an einigen Gebäuden im Untersuchungsgebiet sind bereits rund 8 % der zum Teil historischen Bestandsgebäude teilweise stark überformt bzw. verändert worden.

Leerstand

Von 390 Hauptgebäuden im Untersuchungsgebiet standen zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme (Juli/ August 2015 sowie März 2017) 48 Gebäude ganz oder teilweise leer (vgl. Abbildung 56). Vollständiger Leerstand war in sieben Gebäuden feststellbar. Das entspricht einer Leerstandsquote von 2 %, was als gering einzustufen ist. Teilweise Leerstand bestand somit bei 41 Gebäuden (10%). Bezogen auf die Gebäudenutzung verteilt sich der Leerstand wie folgt: in 17 Wohngebäuden ist vollständiger oder vorwiegend teilweise Leerstand festzustellen. Dies entspricht einer Quote von 5,6 %. Bei den gewerblich genutzten Gebäuden liegt die Leerstandsquote mit 40 % (80 Gebäude) deutlich höher, wobei auch hier meistens nur einzelne Gebäudeabschnitte von dem Leerstand betroffen sind.

Insbesondere in der Koogstraße häufen sich mit 25 teilweise leerstehenden Häusern (6 %) die Gebäude, in denen einzelne Gewerbeeinheiten nicht genutzt werden. Gerade wenn die Erdgeschosszone leer steht, wirkt sich dies negativ auf das Bild der Geschäftsstraße aus und kann zu einem Imageverfall des Einzelhandelsstandortes führen. Auch die Kautzstraße ist von einem signifikant hohem Leerstand betroffen (10 Gebäude), so dass man klar eine räumliche Konzentration des Leerstandes beobachten kann.

Die Eigentümerbefragung bestätigt den Leerstand im Untersuchungsgebiet. 7 % der Eigentümerinnen und Eigentümer gaben einen Leerstand in ihrem Objekt an, wobei hier sowohl der komplette als auch der teilweise Leerstand anzugeben war.

In vielen Fällen steht der Gebäudeleerstand mit der weniger guten Bausubstanz der Gebäude in Zusammenhang. Mit der WSA-Villa steht ein aus bauhistorischer Sicht wichtiger Stadtbaustein in touristisch interessanter Lage unweit der Schleuse momentan leer. Auch der Leerstand der ehemaligen Gaststätte „Rössl“ und des Wasserturms müssen als prägend für das Untersuchungsgebiet bezeichnet werden.

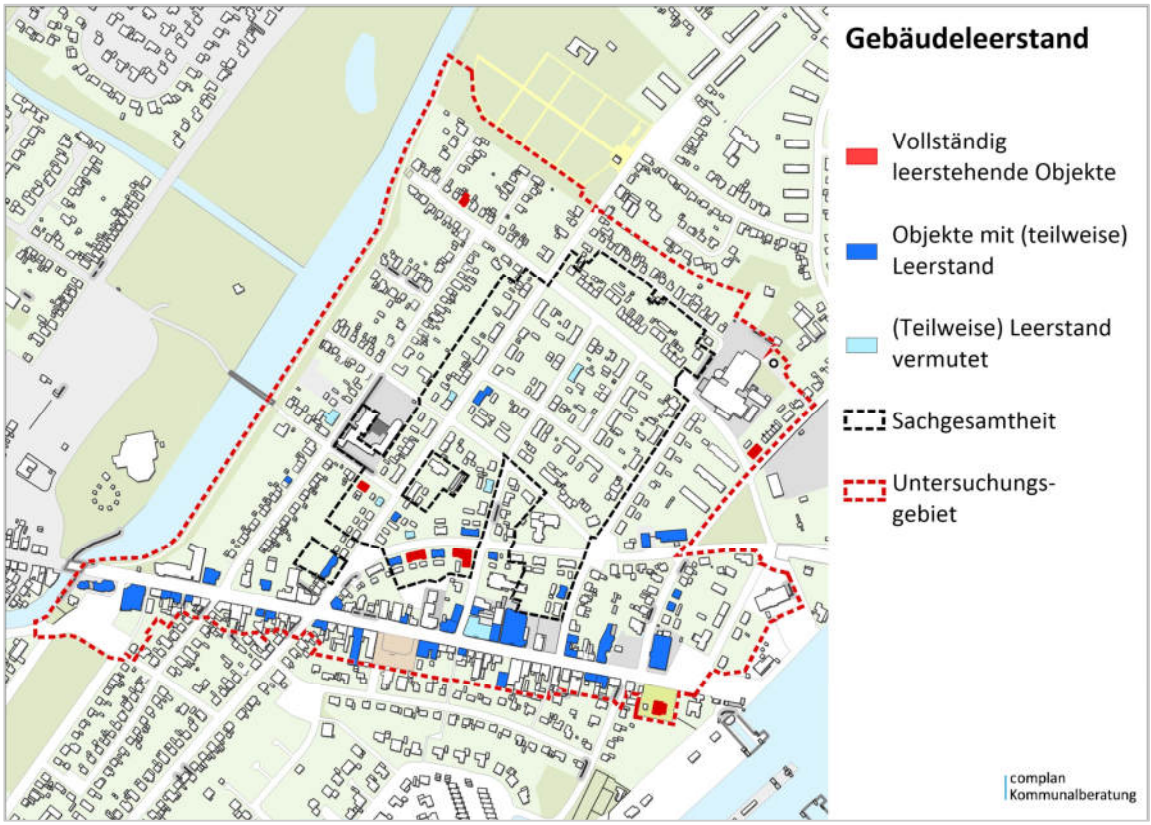


Abbildung 55: Leerstand (vgl. Plan Nr. 06 Leerstand), eigene Darstellung

Aus der SWOT-Analyse lassen die sich nachfolgenden Handlungsbedarfe für das Handlungsfeld "Gebäudebestand" ableiten:

Stärken	Schwächen
≡ Individualität der Bauformen ≡ Bautechnisch relativ guter Zustand der äußeren Gebäudehüllen ≡ Hohe Dichte an historischer Bausubstanz, insbesondere im historischen Beamtenviertel mit hohem Grünanteil (Privatgärten) ≡ Durchmischte Nutzungsstruktur mit Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe, kulturellen und sozialen Einrichtungen	≡ Veränderung des ursprünglichen Erscheinungsbildes durch bauliche Maßnahmen an Fassade und Bauteilen ≡ Energetische Ausstattung entspricht nicht aktuellen Erfordernissen/ Möglichkeiten ≡ Prägender Leerstände mit der Gaststätte „Rössl", des Wasserturms und der WSA-Villa ≡ Hohe Leerstandsquote bei Gebäuden, die in Teilen leer stehen, von ca. 9 %, insbesondere in der Kautzstraße und Koogstraße
Chancen	**Risiken**
≡ Identitätssicherung durch behutsame denkmalgerechte Sanierung und Anpassung des Gebäudebestandes an aktuelle und zukünftige Bedarfe ≡ Modernisierung der energetischen Ausstattung der Gebäude ≡ Anreizschaffung von privaten Investitionen durch Aufwertung des öffentlichen Raums, Beratungsleistungen und Investitionszuschüsse ≡ Öffentlichkeitswirksames Nachnutzungskonzept für den Wasserturm (z.B. Aussichtsmöglichkeit und Informationen über das Beamtenviertel etablieren) ≡ Nachnutzungskonzept für die WSA-Villa (z.B. Fahrradhotel)	≡ Starke Überformung bzw. Veränderung der zum Teil historischen Bestandsgebäude durch Sanierung bzw. Modernisierung ≡ Drohender Identitätsverlust bei weiterem Verlust an Originalsubstanz/ Abriss ≡ Minderung der Bewohnbarkeit der Gebäude durch mangelnde Investitionen in die Gebäudetechnik ≡ Trading-down-effekt durch Leerstand von Geschäftsräumen im Zentralen Versorgungsbereich Koogstraße ≡ Weiterer Verfall von leerstehenden Gebäuden mit Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Ortes ≡ Weniger Wirtschaftskraft durch Rückgang der Besucherzahlen

>>Handlungsbedarfe
≡ Weitere Überformung von Gebäuden vermeiden und Qualitäten im öffentlichen Raum verbessern ≡ Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude sowie Sanierung der technischen Gebäudeanlagen auch unter dem energetischen Aspekt bzw. Überprüfung des möglichen Aufbaus von alternativen Versorgungslösungen ≡ Motivation und Anreize für Eigentümerinnen und Eigentümer fördern, um die Sanierung von historischen und stadtbildprägenden Gebäuden voranzutreiben ≡ Wiederbelebung stadtbildprägender Gebäude (u.a. Schule, ehem. Gaststätte zum „Rössl“, Wasserturm, WSA-Villa) ≡ Reduzierung der hohen Leerstandsquote durch Anpassung leer stehender Gebäude in bedarfsgerechte Nachnutzungsformen ≡ Erwerb Wasserturm und Einrichtung einer Aussichtsmöglichkeit durch die Stadt Brunsbüttel ≡ Erwerb WSA-Villa und Sanierung durch die Stadt Brunsbüttel in Vorbereitung für eine private (z-.B. Fahrradhotel) bzw. öffentliche Nachnutzung

4.3 Eigentumsverhältnisse

Bei der Betrachtung der Eigentumsverhältnisse werden zunächst die bebauten Grundstücke herangezogen. Hier liegt eine differenzierte Eigentümerstruktur vor. Neben den privaten Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümern sind zwei private Wohnungsunternehmen, die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), die Stadt Brunsbüttel, der Kreis Dithmarschen und darüber hinaus verschiedene Kapital- oder Verwaltungsgesellschaften Grundstückseigentümer.

Die Grundstückseigentümer setzen sich im Einzelnen wie folgt zusammen:

- Privateigentümer 69 % (270 Grundstücke)
- Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Erbpachtgeberin 16 % (60 Grundstücke)
- Private Wohnungsunternehmen 8 % (31 Grundstücke)
- Kirchengemeinde 1 % (4 Grundstücke)
- Stadt Brunsbüttel 1 % (4 Grundstücke)
- Sonstige 5 % (21 Grundstücke)

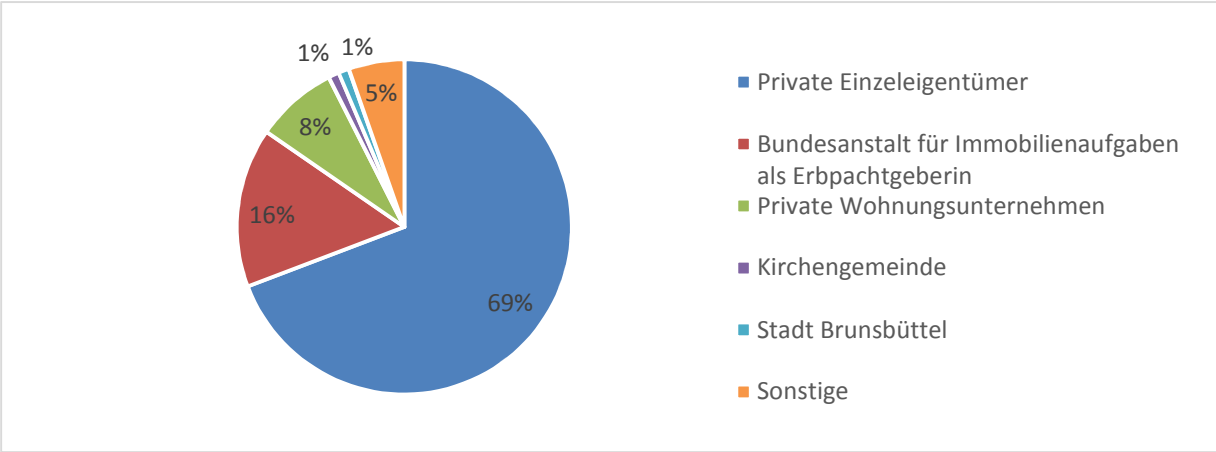


Abbildung 56: Übersicht Verteilung Eigentümer

Die räumliche Verteilung der verschiedenen Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer im Untersuchungsgebiet ist aufgrund der Gewährleistung der Lesbarkeit dem Plan Nr. 09 Grundstückseigentümer im Anhang zu entnehmen.

Die Verkehrsflächen befinden sich - bis auf die Kautzstraße und der Abschnitt der Koogstraße zwischen Kautzstraße und Bojestraße bis zur Braake (Mittlere Koogstraße) sowie die Ostermoorer Straße nördlich der Kautzstraße- im Eigentum der Stadt Brunsbüttel. Eigentümer der vor genannten Straßen ist der Kreis Dithmarschen. Allerdings ist die Stadt Brunsbüttel für die Unterhaltung der Gehwege entlang der Straßenzüge zuständig.

66 der insgesamt 390 bebauten Grundstücke im Untersuchungsgebiet sind aufgrund eines Erbbaurechts bebaut.

Unter den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern, die Erbbaurechtsverträge mit Erbbauberechtigten abgeschlossen haben, ist im Wesentlichen die BImA vertreten. Sie ist im Besitz von 56 Grundstücken, an denen ein Erbbaurecht besteht. Daneben gibt es neun private Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer, auf deren Grundstücken Erbbaurechte lasten sowie ein Grundstück im Eigentum der Stadt Brunsbüttel.

Als Erbbauberechtigte sind in den Grundbüchern verschiedene Privatpersonen bzw. Rechtsgemeinschaften (insgesamt 38 Gebäude) sowie das Gemeinnützige Wohnungsunternehmen Dithmarschen eG (insgesamt 32 Gebäude) eingetragen. Die Laufzeit der meisten Erbbaurechte endet am 2.1.2025. Die Laufzeiten anderer Erbbaurechte sind noch wesentlich länger. Mit dem Ablauf der Erbbaurechte würden die Gebäude in das Eigentum der Grundstückseigentümer und Eigentümerinnen übergehen, sofern die Erbpacht nicht vorläufig abgelöst wird. Dann wäre davon auszugehen, dass die Grundstücke durch die BImA dann zum Verkauf angeboten werden, weil die BImA aufgrund ihres bundesgesetzlichen Verwertungsauftrags handelt.

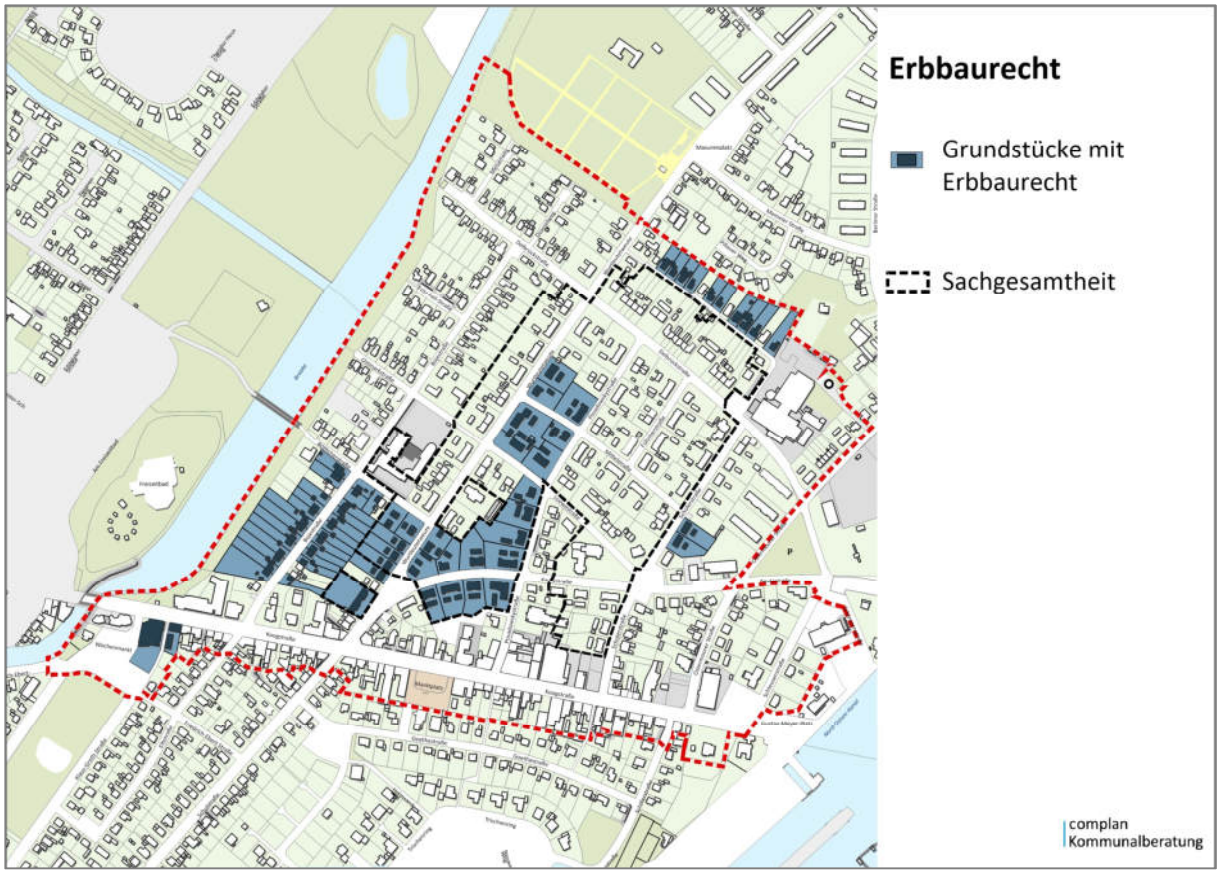


Abbildung 57: Grundstücke mit Erbbaurecht, eigene Darstellung

Aus der Eigentümerbefragung geht hervor, dass das Verhältnis von selbst genutztem Eigentum und Vermietung ausgeglichen ist: 45% der Privateigentümerinnen und Privateigentümer bewohnen ihre Gebäude selbst. 112 Eigentümerinnen und Eigentümer (42%) vermieten ihr Gebäude vollständig und in 19 Gebäuden (7 %) wohnen gleichwohl Mieterinnen und Mieter als auch Eigentümer.

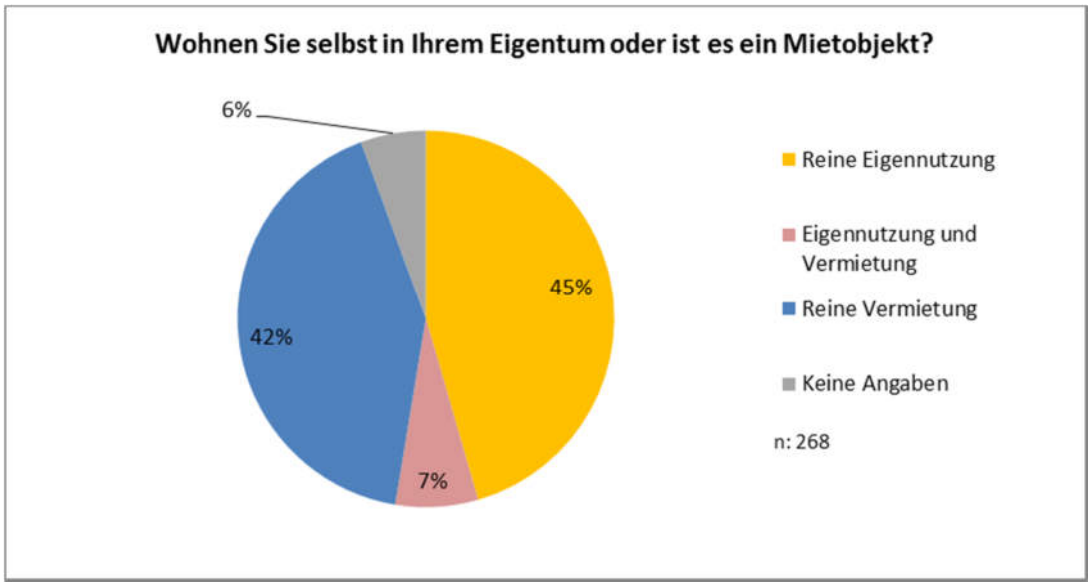


Abbildung 58: Eigennutzung und Vermietung des Eigentums im Vergleich, eigene Darstellung (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Aus der SWOT-Analyse lassen sich die nachfolgenden Handlungsbedarfe für das Handlungsfeld "Eigentumsverhältnisse" ableiten:

Stärken	Schwächen
≡ Ausgeglichene Eigentümerstruktur ≡ Hoher Anteil selbst genutztes Eigentum trägt zur Identitätsbildung bei	≡ Auslaufendes Erbbaurecht verhindert Investitionstätigkeiten der Gebäudeeigentümer ≡ Geringe Mitwirkungsbereitschaft des Wohnungsunternehmens
Chancen	**Risiken**
≡ Identifikation der Eigentümerinnen und Eigentümer mit ihrem Quartier treibt das Sanierungsinteresse gemäß Denkmalvorgaben an ≡ Vorzeitiges Auflösen der Erbbaurechtsverträge ≡ Denkmalgerechte Sanierung als Vorzeigeobjekt mit anschließenden Verkauf durch die Stadt	≡ Ungeklärte Eigentumsverhältnisse auch im Vorfeld des Auslaufens der Erbbaurechte ≡ Verkauf der Wohngebäude nach Ablauf der Laufzeiten der Erbbauverträge ruft Immobilienspekulationen hervor
>>Handlungsbedarfe:	
≡ Anreizschaffung von privaten Investitionen durch Beratungsleistungen und Investitionszuschüsse ≡ Vorzeitige Auflösung der Erbpachtverträge und Übernahme der Grundstücke durch die derzeitigen Erbpachtnehmer ≡ Kaufanreize für Interessenten und Denkmalliebhaberinnen und Denkmalliebhaber bis 2025 schaffen, wenn die Erbbaurechte auf einigen Grundstücken auslaufen ≡ Vorzeitige Ablöse der Erbpacht und Zwischenerwerb der Grundstücke durch die Stadt Brunsbüttel mit dem Ziel der Zwischenfinanzierung (Musterhaus-Sanierung) und späterem Weiter-Verkauf	

4.4 Nutzungen

Nutzungsstruktur

Die vorrangige Nutzung im Untersuchungsgebiet ist das Wohnen. Ergänzt wird das Wohnen von gewerblicher Nutzung im zentralen Versorgungsbereich der Koogstraße.

Von den 390 Hauptgebäuden im Untersuchungsgebiet zeigt sich die Nutzungsverteilung des Gebäudebestandes wie folgt:

- Reine Wohngebäude: 76 % (300 Gebäude),
- Gemischte Nutzung (Wohnen und Gewerbe): 16 % (62 Gebäude),
- Vollständig gewerblich genutzte Gebäude: 5 % (18 Gebäude) sowie
- Soziale und öffentliche Einrichtungen: 3 % (10 Gebäude),

Die folgende Karte zeigt die Nutzungsverteilung im Detail (bezogen auf das Erdgeschoss):

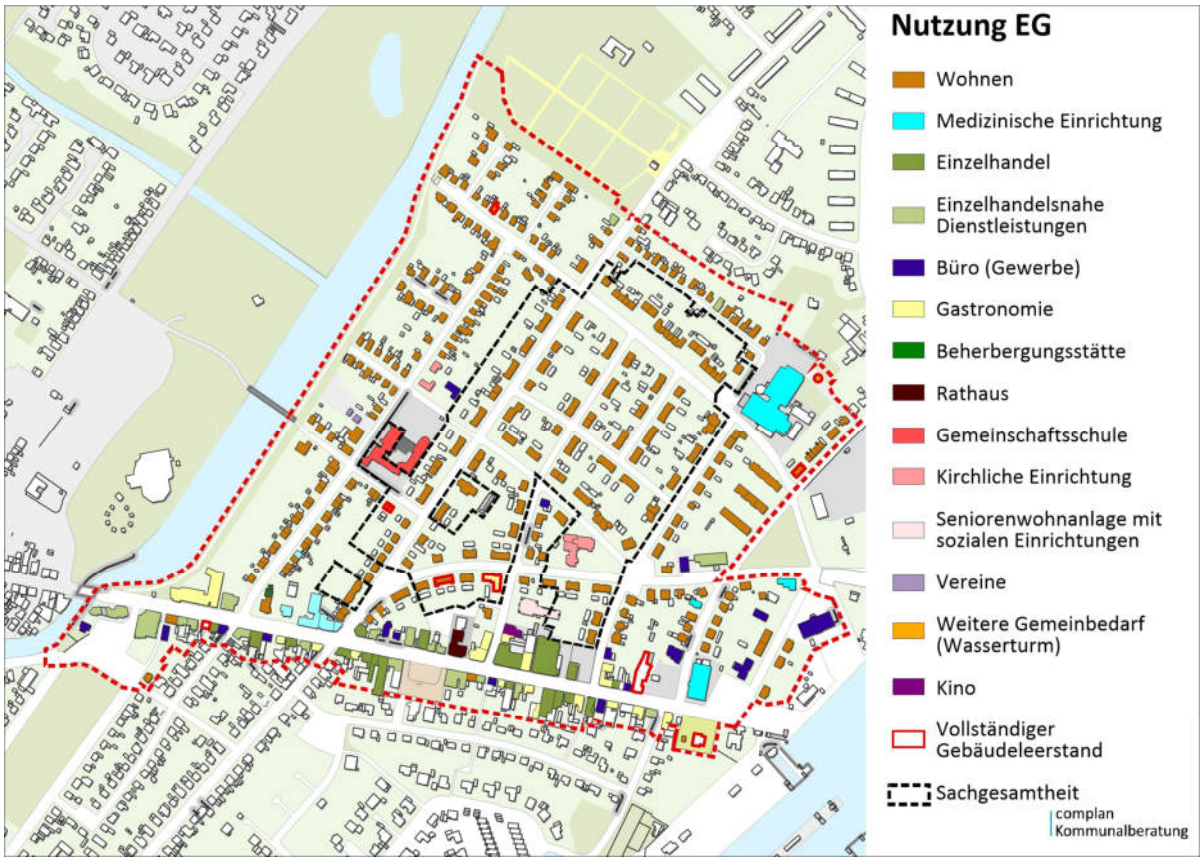


Abbildung 59: Nutzung Erdgeschoss, eigene Darstellung

4.4.1 Wohnen

Das Beamtenviertel stellt für die Stadt Brunsbüttel eines ihrer zentralen Wohngebiete dar. Für die Ermittlung des aktuellen Wohnungsbestandes im Untersuchungsgebiet wird vergleichend der Wohnungsbestand in der Gesamtstadt herangezogen.

Wohnungsbestand Gesamtstadt

Trotz des konstanten Bevölkerungsrückgangs ist gesamtstädtisch eine steigende Anzahl des Wohnungsbestandes zu verzeichnen. Zwischen den Jahren 2008 und 2015 stieg in Brunsbüttel der Be-

stand an Wohngebäuden um 238 Gebäude an. Der Zuwachs von ca. 6 % ist hauptsächlich auf Neubautätigkeiten im Ein- bzw. Zweifamilienhaussegment zurückzuführen. Zwischen 2008 und 2015 erhöhte sich der Bestand der Ein- bzw. Zweifamilienhäuser um 216 auf 3.618 Wohngebäude (wobei ein sprunghafter Anstieg im Jahr 2010 zu verzeichnen ist), während der Bestand der Mehrfamilienhäuser insgesamt um 22 Wohngebäude stieg. Von 4.073 Wohngebäuden im Jahr 2015[9] waren nur gut 11 % Mehrfamilienhäuser.

Wohngebäude	Insgesamt	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen (inkl. Wohnheime)
Absolute Zahl	4.073	3.371	247	455
In Prozent %	100 %	83 %	6 %	11 %

Tabelle 3: Wohngebäude in Brunsbüttel 2015, Stichtag 31.12.2015, Quelle: Statistikamt Nord

Mit der steigenden Anzahl an Wohngebäuden ist auch die Zahl der Wohnungen gestiegen. Im Jahr 2015 gab es insgesamt 6.658 Wohnungen. Zwischen 2008 und 2015 hat sich der Wohnungsbestand um 228 Wohnungen vergrößert, was einem prozentualen Anstieg von 3,5 % entspricht. (vgl. Tabelle 3).

Wohnungsbestand	Wohnungen insgesamt	Wohnungen mit 1 Raum	Wohnungen mit 2 Räumen	Wohnungen mit 3 bis 4 Räumen	Wohnungen mit 5 Räumen	Wohnungen mit 6 oder mehr Räumen
Absolute Zahl 2014	6.658	69	351	2.405	1.696	2.237
In Prozent %	100 %	1 %	5 %	35 %	25 %	34 %
Absolute Zahl 2008	6.430	48	227	2.982	1.676	1.497
In Prozent %	100 %	1 %	4 %	46 %	26 %	23 %

Tabelle 4: Wohnungsbestand in Brunsbüttel 2014, Stichtag 31.12.2014, Quelle: Statistikamt Nord

Mit Blick auf die Wohnungsgröße wird deutlich, dass die 3- bzw. 4-Raum-Wohnungen in Brunsbüttel dominieren. Während 2015 die 1-Raum-Wohnungen zusammen mit den 2-Raum-Wohnungen nur 5 % des Bestandes ausmachen, sind 34 % der Wohnungen mit 3 bzw. 4 Räumen ausgestattet. Rund 26 % der Wohnungen haben fünf Räume und weitere 34 % fünf Räume oder mehr. Im Vergleich zu 2008 haben die Wohnungen mit sechs oder mehr Räumen stark anteilsmäßig zugenommen. Die ist auf die großen Zuwächse von Ein- und Zweifamilienhäusern im Jahr 2010 zurückzuführen. Der Rückgang der 3- bis 4-Raum-Wohnungen erklärt sich durch Bestandsabgänge durch Abriss, Umnutzungen und Wohnungszusammenlegungen.

[9] Statistikamt Nord, Stichtag am 31.12.2015

Aus dem Grundstücksmarktbericht 2016 für den Kreis Dithmarschen geht hervor, dass auf dem Brunsbütteler Wohnungsmarkt im Vergleich zu den Städten Büsum, Heide, Marne, Meldorf und Wesselburen ein mittleres Mietpreisniveau herrscht. Die Nettokaltmieten liegen durchschnittlich bei 4,30 €/ m² (150 m²-Wohnung) bis 6,40 €/ m² (50 m²-Wohnung). Für den Kreis Dithmarschen wurden durchschnittliche Nettokaltmiete zwischen 4,55 €/ m² und 7,00 €/ m² ermittelt. Seit dem Jahr 2014 ist das Mietniveau insgesamt um ca. 7 % gestiegen.

Bei Gebäuden, die vor 1925 errichtet wurden, liegt die Nettokaltmiete im gesamten Landkreis Dithmarschen im Durchschnitt nur noch zwischen 2,20 €/ m² und 4,75 €/ m². Ebenso verhält es sich mit dem Sanierungszustand des Gebäudes. Ein schlecht saniertes Gebäude hat durchschnittlich eine um 37 % bis 40 % niedrigere Nettokaltmiete als ein Gebäude, welches sich in einem guten sanierten Zustand befindet.

Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet

Aus der Eigentümerbefragung lassen sich Erkenntnisse zum Wohnungsbestand im Untersuchungsgebiet ableiten. Bei den Objekten handelt es sich zum Großteil um Wohneinheiten mit drei bis vier Räumen. Knapp zwei Drittel aller Einfamilienhäuser besitzen drei bis vier Räume. Die meisten Mehrfamilienhäuser sind ebenfalls mit WE in dieser Größe ausgestattet worden.

Im historischen Beamtenviertel gibt es zudem in einigen Mehrfamilienhäusern kleinere Wohneinheiten mit ein bis zwei Räumen im Erdgeschoss sowie vereinzelt größere Wohnungen mit fünf und mehr Räumen.

Die Bevölkerung im Untersuchungsgebiet hat sich gemäß dem Trend in ländlichen Regionen in den letzten Jahren verringert. Gleichzeitig hat es eine Verschiebung der Altersstruktur hin zu einer älter werdenden Bewohnerschaft im Untersuchungsgebiet gegeben. Die Zahl der 25- bis 65-Jährigen ist in den letzten zwei Jahren gesunken, während im gleichen Zeitraum die Anzahl der über 75-Jährigen deutlich gestiegen ist, was u.a. durch den Neubau der Seniorenwohnanlage in der Posadowskystraße mit insgesamt 21 Seniorenwohnungen begründet ist (vgl. Kapitel 4.4.2). Die Verschiebung der Altersstruktur zeigt eine zunehmende Alterung im Untersuchungsgebiet, wodurch sich auch die geringe Haushaltsgröße erklären lässt.

Im Hinblick auf die alternde Bevölkerung wird auch die Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum in Brunsbüttel weiter steigen. Laut Eigentümerbefragung sind derzeit drei Viertel aller Wohnungen nicht barrierefrei ausgebaut. Dazu zählen auch die Wohneinheiten mit Gewerbeeinheiten. In rund 13% der Gebäude ist das Erdgeschoss barrierefrei ausgebaut und in 7 % der Gebäude ist sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss barrierefrei. Bei rund 5 % der Gebäude gilt der Außenbereich als barrierefrei (vgl. Abbildung 61).

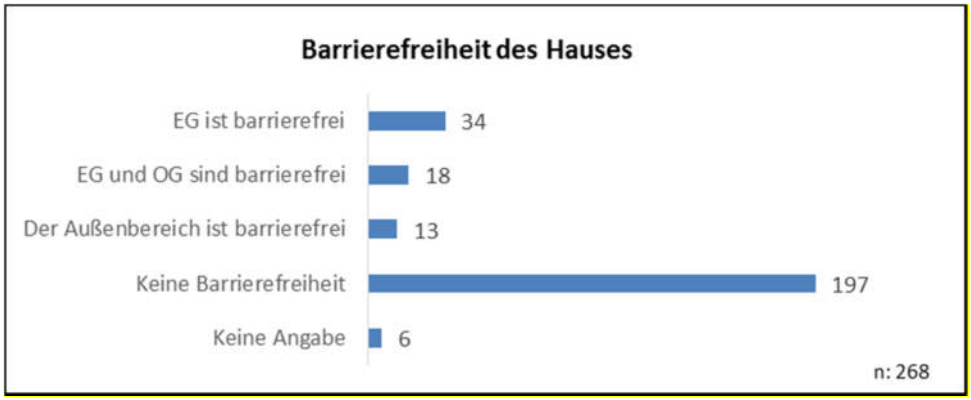


Abbildung 60: Barrierefreiheit der Gebäude (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Insgesamt 8 % der Eigentümerinnen und Eigentümer planen in nächster Zukunft einen barrierefreien Ausbau ihres Eigentums. 3 % planen dies in den nächsten fünf Jahren. Der vorrangige Grund für den Ausbau ist der Eigenbedarf. Einige wenige Eigentümerinnen und Eigentümer erhoffen sich durch einen barrierefreien Ausbau eine bessere Vermietbarkeit des Objektes.

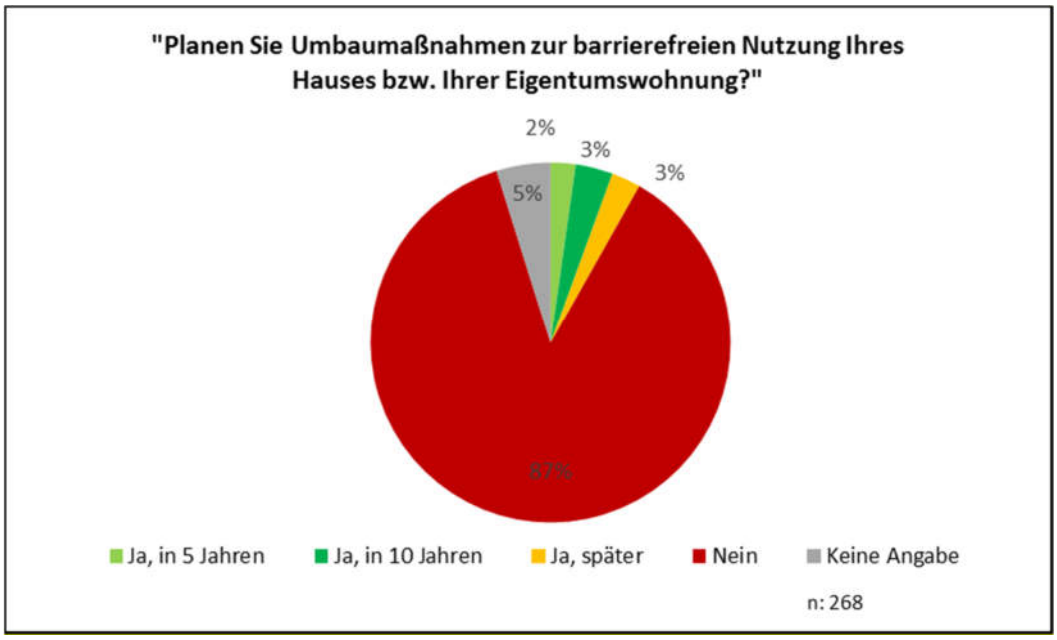


Abbildung 61: Umbauarbeiten zur Barrierefreiheit (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Aus der SWOT-Analyse lassen sich die nachfolgenden Handlungsbedarfe für das Handlungsfeld "Nutzungen – Wohnen" ableiten:

Stärken	Schwächen
≡ Zentral gelegenes Quartier mit einen Angebot an unterschiedlichen Wohnformen ≡ Attraktiver Wohnstandort für Familien ≡ Stabiles Mietniveau, relativ preisgünstiger Wohnraum	≡ Wohnungsgrößen entsprechen z.T. nicht den Bedarfen der Nutzer/ künftigen Nutzer ≡ Fehlende Barrierefreiheit innerhalb der Wohngebäude ≡ Wohnumfeld nicht ausreichend auf ältere Menschen ausgelegt, Barrieren im öffentlichen Raum
Chancen	**Risiken**
≡ Städtebauliche Situation mit hoher Wohnqualität ≡ Steigende Nachfrage nach altersgerechten und barrierefreien Wohnformen ≡ Attraktivierung der Wohnungen	≡ Bei Eigenheimbesitzern: Differenz zwischen der Kaufpreiserwartung und tatsächlich erzielbaren Marktpreisen
>>Handlungsbedarfe:	
≡ Anpassung der Wohnangebote auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen wie Senioren oder Familien ≡ Ermöglichung von barrierefreiem Wohnen ≡ Schaffung eines attraktiven und barrierefreien Wohnumfeldes ≡ Stärkere Aktivierung der Wohnungseigentümerinnen und Wohnungseigentümer die Investitionsbereitschaft betreffend	

4.4.2 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Verwaltung

Brunsbüttel verfügt über verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, durch die die Stadt für den umliegenden Einzugsbereich die Funktion eines Mittelzentrums erfüllt.

Die öffentlichen Verwaltungsgebäude konzentrieren sich entlang der Koogstraße und der angrenzenden Röntgenstraße. Das Rathaus befindet sich in der Koogstraße 61. Das Gebäude wurde im Jahr 1910 und ein Anbau 1968 errichtet. Am 4.5.2016 erfolgte die Aufnahme als ein geschütztes Kulturdenkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetztes für Schleswig-Holstein in die Liste der Kulturdenkmale.

Abbildung 62: Rathaus Brunsbüttel, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung)

Zwar wurden vereinzelt Erneuerungen an der Gebäudesubstanz vorgenommen, dennoch befindet sich durch langjährig unterlassene umfassende Sanierungsmaßnahmen das Rathaus in einem schlechten baulichen Zustand. Die barrierefreie Zugänglichkeit ist nicht gegeben.

Der aktuelle Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf betrifft vor allem die Gewährleistung der Barrierefreiheit, die Brandschutzsanierung, die energetische Sanierung sowie die Erneuerung Sanitäranlagen.

Betreuungs- und Bildungseinrichtungen

Die Gemeinschaftsschule Brunsbüttel (bis 2014: Regionalschule) befindet sich in kommunaler Trägerschaft in der Bojestraße 30. Sie hat sich aus der Zusammenlegung der ehemaligen Boje-Realschule und der Hauptschule herausgebildet.

Das denkmalgeschützte Gebäude wurde 1911 errichtet. 1961 sowie 1971 wurde das Gebäude baulich an die damaligen Anforderungen eines Schulgebäudes angepasst. Die Schule verfügt über ein eigenes Bootshaus mit direktem Einstieg für Paddler in die Braake in der Bojestraße 31a.

Zwischen 2001 und 2003 wurde das historische Gebäude saniert, die Unterschutzstellung als Einzeldenkmal erfolgte im Jahr 2013.

Das Gebäude weist einige technische Mängel auf wie die Überalterung der Heizungsanlage. Die Brandschutzanlagen sind auf dem aktuellen Stand. Die Innenräume sind zum Großteil nicht barrierefrei ausgebaut.

Abbildung 63: Gemeinschaftsschule Brunsbüttel, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung)

Wie das historische Gebäude nach Fertigstellung des Neubaus für die Gemeinschaftsschule genutzt werden kann, ist

durch ein Nachnutzungskonzept festzulegen. Hierbei wird u.a. die Volkshochschule Brunsbüttel und das Stadtarchiv zu berücksichtigen sein. Grundlegend für die Benutzung wird der barrierefreie Ausbau des Gebäudes und der Außenanlagen sein. Für viele Brunsbütteler und ehemalige Schüler stellt das Schulgebäude einen wichtigen Identifikationsort dar, so dass die Nachnutzung durch die Öffentlichkeit anzustreben ist.

Gesundheits- und Pflegeeinrichtungen

Mit dem Westküstenklinikum an der Delbrückstraße 2 verfügt das Untersuchungsgebiet über eine wichtige Gesundheitseinrichtung in der Region. Das Klinikum ist in öffentlicher Trägerschaft und hat einen weiteren Standort in Heide. Insgesamt sind rund 2.300 Mitarbeiter an beiden Standorten beschäftigt. Die Fachgebiete der Einrichtung in Brunsbüttel liegen in den Bereichen Anästhesie und Intensivmedizin, Urologie, Chirurgie, Geriatrie und innere Medizin. Des Weiteren ist eine Tagesklinik für Psychiatrie, Psychotherapie und Psychosomatik eingerichtet und weitere Räumlichkeiten sind an mehrere Praxen und an das medizinische Fitnesscenter proFit mit Krankengymnastik, Fitness-Center und Wellness vermietet. Das Westküstenklinikum plant bis 2018 einen Teilanbau sowie Umbauarbeiten im Gebäudeinneren. Der Teilanbau soll insbesondere Einrichtungen der ambulanten Pflege beherbergen und sich über vier Stockwerke erstrecken. Hierfür werden Fördergelder des Landes in Höhe von fast 10 Mio. € vergeben. Umbauarbeiten, die den ambulanten Bereich betreffen, werden vom Klinikum selbst getragen.

Abbildung 64: Westküstenklinikum, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung)

Im Untersuchungsgebiet sind weitere fünf Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen vorhanden. Diese konzentrieren sich in der Koogstraße, darunter eine Zweigstelle der Augenklinik Rendsburg in der Koogstraße 97.

In der Koogstraße 33 befindet sich eine Wohngemeinschaft für Senioren mit einer Tagespflege. Eine weitere zentral gelegene Einrichtung stellt in der Koogstraße 27-31 seit dem Jahr 2002 das Vitanas Psychiatrische Pflege Centrum, ein gerontopsychiatrisches Pflegeheim, im Braake Hof dar. Das Haus verfügt über insgesamt 58 Einzelzimmer in 6 Wohngruppen. Alle Räume sind behindertenfreundlich und barrierefrei.

Kultur, Freizeit und Sport

Auch wenn sich innerhalb des Untersuchungsgebietes selbst nur wenige Kultur- und Freizeitmöglichkeiten befinden, haben die Bewohnerinnen und Bewohner durch die Lage innerhalb der Stadt gute Anbindungen an ein umfangreiches kulturelles Angebot sowie Freizeit- und Sportmöglichkeiten.

Durch das Beamtenviertel führt einer der fünf Brunsbütteler Kulturpfade „Alte Kunst und Architektur“. Dieser soll dem Betrachter die städtische Geschichte und Architektur näherbringen

Abbildung 65: Kino Theater Metropol, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung)

Das Brunsbütteler Kino befindet sich in der Posadowskystraße 2a. Das Metropol-Theater besitzt einen Kinosaal und bietet täglich bis zu zwei Vorstellungen an.

Weiterhin befindet sich im Untersuchungsgebiet eine Sportstätte, die unter anderem vom gesamtstädtisch tätigen Sportverein TSV Brunsbüttel e.V. genutzt wird. In der Sporthalle an der Gemeinschaftsschule (Bojestraße 30) werden Fitness- & Gymnastikkurse und Volleyball für Erwachsene angeboten. Für Kinder und Jugendliche gibt es Trainingsgruppen in Floorball, Handball und Turnen. Ergänzt wird das Angebot durch das Fitnesscenter proFIT in der Delbrückstraße.

Kirchen

Es befinden sich zwei Kirchen im Gebiet. Die evangelische Paulus-Kirche in der Kautzstraße 11 wurde 1915 als Teil des historischen Beamtenviertels errichtet und feierte somit 2015 ihr 100-jähriges Bestehen. Die ursprüngliche Jugendstileinrichtung wurde bei einer Umgestaltung des Kircheninnenraums 1956 entfernt. Gottesdienste finden jeden Sonntag statt. Des Weiteren finden im Gemeindehaus regelmäßige Veranstaltungen, insbesondere kirchenmusikalische Konzerte, statt.

In der Bojestraße 32 befindet sich das Kirchengebäude der katholischen Gemeinde Maria Meeresstern, welches 1930 in rotem Backstein erbaut wurde. Im hinteren Bereich des Grundstücks befindet sich das Gemeindehaus. Die letzte Kirchenrenovierung fand 1979 statt und umfasste auch den Einbau neuer Fenster. Der Saal verfügt über etwa 100 Sitzplätze. Jeden Sonntag findet eine Messe mit anschließender Zusammenkunft statt.

Soziale Einrichtungen

Abbildung 66: Posadowskystraße 4

Die Seniorenwohnanlage des Wohnungsunternehmens Dithmarschen eG in der Posadowskystraße 4 entstand 2013 anstelle eines Mehrfamilienhauses des historischen Beamtenviertels, das abgerissen wurde. Die Seniorenwohnanlage bietet Platz für 21 Wohnungen. Im Erdgeschoss befindet sich ein ambulanter Pflegedienst der Stiftung Mensch. Das selbstverwaltete Wohncafé wird als Treffpunkt für gemeinsame Aktivitäten, wie z. B. das Kochen genutzt. Eine Quartiersmanagerin im Haus organisiert viele Aktivitäten für die Bewohnerinnen und Bewohner.

Aus der SWOT-Analyse lassen sich die nachfolgenden Handlungsbedarfe für das Handlungsfeld "Nutzungen – soziale und kulturelle Infrastruktur" ableiten:

Stärken	Schwächen
≡ Westküstenklinikum – Gesundheitseinrichtung für Stadt und Region ≡ Medzinische Versorgung durch relativ hohe Dichte an Arztpraxen in der Koogstraße sichergestellt. ≡ Kulturpfad/ historischer Rundgang (entlang der Sehenswürdigkeiten) führt durch das Untersuchungsgebiet ≡ Kino Metropol-Theater ≡ Wohncafé als Treffpunkt in der Seniorenwohnanlage	≡ Sanierungsbedarf und eingeschränkte Barrierefreiheit öffentlicher Gebäude, u.a. das Rathaus und die Gemeinschaftsschule ≡ Fehlende Treffpunkte für Jugendliche und junge Erwachsene ≡ Eingeschränkte Barrierefreiheit der öffentlichen Gebäude
Chancen	**Risiken**
≡ Nutzung des Gebäudepotenzials der Gemeinschaftsschule nach Umzug ins „Neue Zentrum" ≡ Ergänzende Freizeitangebote zu denen im Bürgerpark, z. B. überdachter Jugendtreff	≡ Leerstand Gemeinschaftsschule wegen schwieriger Nachnutzungsmöglichkeiten
>>Handlungsbedarfe	
≡ Bedarfsgerechte Nachnutzung für freiwerdende Schule ≡ Stärkung sozialer Angebote und Einrichtungen für alle Generationen ≡ Sicherstellung der Barrierefreiheit ≡ Denkmalgerechte Brandschutzsanierung, Erneuerung der Sanitäranlagen Rathaus	

4.4.3 Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie und Tourismus

Einzelhandel und Gewerbe

Im Untersuchungsgebiet liegt der frequenzstarke Teilbereich des Zentralen Versorgungsbereiches Koogstraße, der sich zwischen der Koogstraße/ Ecke Kautzstraße bis zur Schleuse erstreckt. Der angrenzende Bereich Gustav-Meyer-Platz sowie die Schleusenstraße entlang des Nord-Ostsee-Kanals einschließlich des Restaurants „Zum Yachthafen" sind dem Zentralen Versorgungsbereich aufgrund ihrer funktionalen Bedeutung als Frequenzbringer in Kombination mit der Schleuse zugeordnet.

Im Gegensatz zum weiter westlich gelegenen „Neuen Zentrum" ist die Koogstraße ein historisch gewachsener Versorgungsbereich. Der Angebotsschwerpunkt liegt im aperiodischen Bereich. Neben einigen Magneten (u.a. ein Lebensmittelvollsortimenter, Textilfachgeschäfte, ein Schuhfachmarkt) prägen überwiegend kleinere Läden mit unterschiedlicher Qualität die Koogstraße. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Dienstleistungsunternehmen (u.a. Arztpraxen, Banken, Reisebüros).

Entlang der Koogstraße, die als Einbahnstraße geführt ist, befinden sich Parkbuchten mit zeitlich begrenzten kostenlosen Parkmöglichkeiten. Neben der Versorgungsfunktion übernimmt die Koogstraße auch als Kommunikations- und Aufenthaltsort eine wichtige Funktion für Bewohnerinnen und Bewohner und Besucherinnen und Besucher. Mit den städtebaulichen Maßnahmen der vergangenen Jahre konnte die Attraktivität der unteren Koogstraße maßgeblich erhöht werden. Der Straßenraum wurde aufwendig saniert, die Fahrbahn auf eine Spur reduziert und als Einbahnstraße ausgewiesen.

Weiterhin wurden die Gehsteige verbreitet und entlang der Fahrbahn beidseitig Parkstreifen angelegt.

Weiter werden im Einzelhandelskonzept (CIMA Beratung + Management GmbH, 2010) innerhalb des Untersuchungsgebietes „Beamtenviertel“ Potenzialflächen identifiziert, die sich für unterschiedliche Angebotsformen (von den Fachgeschäften, über den Fachmarkt bis zum kleinen Center) eignen, jedoch alle mehr oder minder stark in den Bestand eingreifen:

- Potenzialfläche Marktplatz/ Commerzbank,
- Potenzialfläche mittlere Koogstraße sowie
- Potenzialfläche Ecke Ostermoorer Straße/ Koogstraße.

Als größte Unternehmen innerhalb des Untersuchungsgebietes sind die Edeka-Filiale Frauen in der Koogstraße 75-81 sowie die Reederei Strahlmann mit dem Bürogebäude in der Schleusenstraße 10 zu nennen.

Gastronomie

Im Gegensatz zur Gesamtstadt gibt es im Untersuchungsgebiet nur wenige gastronomische Einrichtungen, die den aktuellen Bedarf decken. Insbesondere in der Koogstraße und teilweise in der südlichen Posadowskystraße findet sich ein großes Angebot an gastronomischen Einrichtungen. Neben zwei Eisdielen und zwei Cafés bestimmen vor allem Kneipen und mehrere Schnellimbisse das kulinarische Angebot. Gastronomische Einrichtungen im höheren Preissegment oder ein Treffpunkt für Jugendliche oder junge Erwachsene sind jedoch nicht vorhanden.

Abbildung 67: Ehemalige Gaststätte zum "Rössl", Gebäude steht komplett leer (Foto: complan Kommunalberatung)

Die ehemalige Gaststätte „Rössl“ in der Kautzstraße/ Ecke Posadowskystraße, wurde im Jahr 2016 verkauft, die zukünftige Nutzung ist jedoch noch nicht festgelegt; erste Überlegungen gehen in die Richtung einer gastronomischen Nutzung als Café. Das zum historischen Beamtenviertel gehörende Gebäude weist Sanierungs- und Modernisierungsbedarf bei Gebäudesubstanz und Außenbereich auf. Die Innenräume sind nicht barrierefrei ausgebaut. Für die ehemalige Kultkneipe gilt es, eine nachhaltige Nachnutzung zu finden.

Tourismus

Die Bedeutung des Tourismus als Wirtschaftsfaktor gewinnt in Brunsbüttel zunehmend an Bedeutung. Zwischen 2005 und 2009 stieg die Zahl der Übernachtungen um 10 % (vgl. ISEK Brunsbüttel S. 43). Gleichzeitig stieg die durchschnittliche Übernachtungsdauer von 1,7 auf 2 Nächte. Die positive Entwicklung bleibt jedoch hinter dem Durchschnitt des Landkreises Dithmarschen mit einem Zuwachs von 15 % und des Landes Schleswig-Holstein mit 28 % zurück.

Im Untersuchungsgebiet liegen das Schleusenhotel, ein Ferienhaus mit drei Ferienwohnungen sowie einige einzelne Ferienwohnungen. Das Hotel befindet sich in der zentral gelegenen Koogstraße. Weitere Hotels und Gästehäuser befinden sich außerhalb des Untersuchungsgebietes, allerdings mangelt es an Beherbergungsstätten, die Kapazitäten für größere Reisegruppen hätten.

In Brunsbüttel verlaufen verschiedene Radwanderwegen. Die Nord-Ostsee-Kanal-Route startet an der Schleuse und auch der Elberadweg und der Nordseeküsten-Radweg verlaufen an der Schleuse entlang. Allerdings laufen diese Routen noch völlig am historischen Beamtenviertel vorbei und liegen auch nicht im Untersuchungsgebiet. Mit einer touristischen Nutzung der WSA-Villa könnten die Radtouristen angesprochen werden und von dort auch weiter in das Beamtenviertel geleitet werden.

Brunsbüttel verfügt zudem über fünf Kulturpfade im Stadtgebiet. Der Kulturpfad "Alte Kunst und Architektur" führt durch das historische Beamtenviertel. Die WSA-Villa könnte nach der Modernisierung in diesen Pfad mit eingebunden werden und damit eine Verbindung schaffen zwischen der Schleuse und dem Beamtenviertel. Und auch für den Kulturpfad „Schleusen und Kanal“ bietet sich die WSA-Villa, je nachdem welche Nutzung sie bekommt, als Station an. Damit ergäbe sich ein attraktives touristisches Bindeglied zwischen der Schleuse und dem historischen Beamtenviertel.

Aus der SWOT-Analyse lassen sich die nachfolgenden Handlungsbedarfe für das Handlungsfeld "Nutzungen – Einzelhandel, Tourismus, Gastronomie" ableiten:

Stärken	Schwächen
≡ Gute infrastrukturelle Versorgung in fußläufiger Erreichbarkeit ≡ Zentral gelegene Beherbergungsstätte ≡ Basis-Angebot gastronomischer Einrichtungen ≡ Historisches Beamtenviertel ≡ Kulturpfade	≡ Keine attraktive Vernetzung zwischen den beiden Versorgungsbereichen „Neues Zentrum" und Koogstraße gegeben ≡ Mangelnde Aufenthaltsqualität in der mittleren Koogstraße zwischen Braake und Kautzstraße ≡ Begrenztes Marktgebiet ≡ Vereinzelte Leerstände in der Koogstraße ≡ Fehlende Ausgehmöglichkeiten im höherpreisigen Segment ≡ Fehlende Einrichtungen für Jugendliche und junge Erwachsene (z. B. Bar, Kneipe, Lokal) ≡ Fehlende öffentliche Kommunikationsräume in der Koogstraße ≡ Schlechter baulicher Zustand des Marktplatzes ≡ Fehlende Aufenthaltsqualität am Marktplatz
Chancen	**Risiken**
≡ Vorhandene Gebäudepotenziale (u.a. ehem. Gaststätte „Rössl") ≡ Etablierung Treffpunkt für die Bewohnerinnen und Bewohner im „Rössl" ≡ Entwicklung vorhandener Potenzialflächen ≡ Ausbau Angebote für Radwandertouristen	≡ Koogstraße kann sich nicht neben dem „Neuen Zentrum" behaupten ≡ Junge Leute identifizieren sich nicht mehr mit ihrer Umgebung ≡ Verfall der leerstehenden Gebäude und damit Beeinträchtigung des Ortsbildes
>>Handlungsbedarfe	
≡ Qualifizierung der Oberen Koogstraße analog zur Unteren Koogstraße ≡ Bessere Verknüpfung zwischen der Koogstraße und dem Neuen Zentrum ≡ Stärkung des gastronomischen Angebotes und Übernachtungsangebotes ≡ Schaffung von Kommunikationsorten und Treffpunkten im öffentlichen Raum ≡ Nachnutzung der WSA-Villa	

4.5 Öffentliche Räume, Grün- und Freiflächen

Öffentlich zugängliche Grün- und Freiflächen

Den Auftakt in das historische Beamtenviertel bildet von der Kautzstraße aus der Kreuzungspunkt Kautzstraße/ Loewestraße/ Scholerstraße, südlich des ehemaligen Wohnhauses des stellvertretenden Kanalinspektors. Vom Kreuzungspunkt schließt sich nach Westen die Grünanlage der Paulus-Kirche an.

An diesem Knotenpunkt hat der Brunsbütteler Kulturpfad seinen Auftakt. Hier befindet sich eine Informationstafel zu den Hintergründen und der Entstehungsgeschichte des historischen Beamtenviertels. In diesem Bereich wurde ein kleiner Platz angelegt. Allerdings ist die kreisförmig gestaltete Fläche durch hohen Vegetationsbewuchs an den Rändern kaum einsehbar und es gibt keine Sitzmöglichkeiten. Auch an der Südseite der Kautzstraße wurde ein kleiner Platz angedeutet. Mangels Gestaltungskonzept für diesen gesamten Bereich treten die Plätze neben der Straße vollständig in den Hintergrund.

Abbildung 68: Luftbildausschnitt Quartierseingang, Quelle: eigene Darstellung auf googlemaps

Im Untersuchungsgebiet sind darüber hinaus keine größeren, der Erholung oder Freizeit dienenden öffentlichen Grünanlagen vorhanden. Die Paulus-Kirche verfügt über ein gestaltetes, gepflegtes Umfeld mit altem Baumbestand. Allerdings ist die Grünfläche nur bedingt barrierefrei ausgebaut. Sowohl die Zuwegungen von der Scholerstraße als auch von der Kautzstraße kommend sind mit Treppenanlagen versehen, da sich das Gelände einen knappen Meter über dem Straßenniveau befindet. Es gibt lediglich eine Sitzbank zum Verweilen in der gesamten Anlage.

Die Straßenzüge im historischen Beamtenviertel wurden ursprünglich mit jeweils unterschiedlichen Baumarten angepflanzt (vgl. Abbildung 70). Diese sind jedoch nicht mehr vollständig erhalten und

auch historische Planungsunterlagen liegen nur teilweise vor. Die ursprüngliche Pflasterung der Gehwege in blau-rotem Klinker, ist heute nur noch im Bereich Kirche/ Kautzstraße ablesbar.

Abbildung 70: Planung des Beamtenviertels inkl. historischer Baumstandorte, ohne Datierung, Quelle: Stadt Brunsbüttel

Fußläufig erreichbar befindet sich in direkter Nähe zum Untersuchungsgebiet, westlich des Naherholungsraumes Braake, die größte innerstädtische Grünanlage, der Bürgerpark. Über lediglich eine Fußgängerbrücke in Verlängerung der Bötticherstraße ist der Naherholungsraum für die Bewohnerinnen und Bewohner im Untersuchungsgebiet auf kurzem Weg erreichbar. Neben der weitläufigen Freifläche bietet der Bürgerpark auch zahlreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten, u.a. ein Schwimmbad, eine Minigolfanlage und Reitanlage. Allerdings kann die Vernetzung der nördlichen und westlichen Bereiche des Untersuchungsgebietes mit dem Bürgerpark und dem gesamten Naherholungsraum Braake nicht als ausreichend bewertet werden. Der Fuß- und Radweg entlang der Braake befindet sich in keinem guten Zustand und bietet nur wenig Verweilmöglichkeiten/ Sitzbänke für Spaziergänger an.

Abbildung 69: Kleine Steg an der Braake

Abbildung 71: Uferweg entlang der Braake

Rückwärtig hinter der Commerzbank in der Koogstraße 24- 26 liegt die Fläche des Marktplatzes. Die als Parkplatz genutzte asphaltierte Freifläche dient jeden Dienstag als Wochenmarktstandort. Laut Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2010 würde sich diese Fläche als Standort für die Ansiedlung einer Einzelhandelsnutzung mit Magnetcharakter (z.B. Fachmarkt) eignen. Dieses Ziel verfolgt die Stadt Brunsbüttel derzeit jedoch nicht. Dennoch ist die Vernetzung des Zentralen Versorgungsbereichs Koogstraße mit dem Neuen Zentrum zu gewährleisten und der Marktplatz zusammen mit der mittleren Koogstraße aufzuwerten, so dass es zu einer intensiveren Nutzung und Belebung in diesem Bereich kommt. Der Teilbereich zwischen Kautzstraße und Bojestraße bis zur Braake (Mittlere Koogstraße) wurde m Zuge der Sanierungsarbeiten der letzten Jahre nicht saniert, weshalb der bauliche Zustand in diesem Abschnitt sowohl im Straßenbereich als auch bei den Gehwegen sanierungsbedürftig ist. Für den Straßenbereich ist der Kreis als Eigentümer zuständig. Rissige Straßen und unebene Gehwege stellen zudem Barrieren dar. Die Aufenthaltsqualität ist in diesem Bereich gering und eine Eingangsbereich nicht ablesbar.

In der Koogstraße befindet sich gegenüber dem historischen Rathaus der bereits in den vergangenen Jahren sanierte Rathausplatz. Hier finden traditionell der Weihnachtsmarkt sowie weitere kleinere Märkte statt. Der Platz befindet sich in einem guten Zustand.

Private Grünflächen

Der Gartenstadt-Gedanke, der der Planung des historischen Beamtenviertels zugrunde lag, stattete die privaten (Wohn)-Grundstücke mit großen privaten Grünflächen aus. Großzügige Nutzgärten sollten die Selbstversorgung der Bewohnerinnen und Bewohner sicherstellen. Zu jedem Haus gehörte auch ein Schuppen. Diese sind zu großen Teilen noch erhalten und werden heute als Abstellraum, Geräteschuppen etc. von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Häuser genutzt. Besonders charakteristisch für das historische Beamtenviertel aber auch für die angrenzende Wohnbebauung innerhalb des gesamten Untersuchungsgebiets sind die stadt- und straßenraumprägenden Vorgartenstrukturen.

Entgegen diesem typischen Gartenstadtcharakter werden zunehmend mehr Vorgärten als vermeintlich pflegeleichte Steingärten angelegt. Die Vorgärten werden dabei nur noch spärlich bepflanzt und der Boden mit Vlies und einer Kiesschicht abgedeckt, um ungewollten Aufwuchs zu vermeiden. Dieser Trend verändert auf lange Sicht das Erscheinungsbild des historischen Beamtenviertels nachhaltig zum Negativen.

Die WSA-Villa befindet sich auf einem relativ großzügigen und mit alten Bäumen bestandenen Grundstück, welches momentan nicht zugänglich ist und zunehmend verfällt. Mittlerweile wurde das Grundstück geteilt, auf dem hinteren Teilstück baut die Bundespolizei. Insgesamt ist das Erscheinungsbild an diesem Ort als negativ und nicht angemessen zu beurteilen.

Abbildung 73: WSA-Villa

Abbildung 72: WSA-Villa

Aus der SWOT-Analyse lassen sich die nachfolgenden Handlungsbedarfe für das Handlungsfeld "öffentliche Räume, Grün- und Freiflächen" ableiten:

Stärken	Schwächen
≡ Bürgerpark als größte innerstädtische Grünfläche in direkter Nähe zum Untersuchungsgebiet ≡ Angrenzender Naherholungsraum Braake ≡ Stadt- und straßenraumprägende Vorgartenstrukturen ≡ Großflächige und gepflegte Privatgärten ≡ stellenweise ablesbare historische Gehwegpflasterung innerhalb des historischen Beamtenviertels	≡ Die beiden kleinen Plätze bei der Paulus-Kirche weisen gestalterische und funktionale Defizite auf ≡ Geringes Wohlfühlempfinden im Außenraum ≡ Keine öffentlichen Spielmöglichkeiten vorhanden ≡ Eine einheitliche, an den historischen Kontext angelehnte Vorgartengestaltung findet nicht statt ≡ Unattraktiver und nur sehr gering genutzter Marktplatz ≡ Unzureichend ablesbare Wegeführung über den Marktplatz ≡ Unzureichende stadträumliche Vernetzung von Bereich um die WSA-Villa mit der Umgebung
Chancen	**Risiken**
≡ Qualifizierung von öffentlichen Räumen ≡ Ablesbarer Auftakt zum Beamtenviertel dient der Orientierung und Identifizierung ≡ Etablierung von Barrierefreiheit	≡ Fehlende Identifizierung der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Quartier führt zu Verwahrlosung des Beamtenviertels
>> Handlungsbedarfe	
≡ Qualifizierung der Eingangssituation Beamtenviertel im Bereich Scholerstraße / Kautzstraße ≡ Verbesserung der Orientierungsmöglichkeiten ≡ Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Einrichtung von Plätzen mit Sitzmöglichkeiten ≡ Barrierefreie Gestaltung ≡ Angebote für Kinder und Senioren im öffentlichen Raum ≡ Gestaltung der öffentlichen Räume in Anlehnung an den historischen Zustand mit Rücksicht auf zeitgemäße Nutzeransprüche ≡ Gestaltung der privaten Grün- und Freiräume im Sinne einer Gartenstadt	

4.6 Verkehr und Mobilität

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Untersuchungsgebiet „Beamtenviertel“ ist mit dem Auto sehr gut zu erreichen. Über die Koogstraße und Kautzstraße ist das Untersuchungsgebiet mit dem Neuen Zentrum und dem westlichen Stadtgebiet verbunden. Die Kautzstraße führt Richtung Osten zur Kanalfähre, die den nördlichen Stadtteil mit dem südlichen Stadtteil verbindet.

Die Untere Koogstraße ist als Einbahnstraße ausgewiesen. Sie wurde 2006/2007 mit Fördermitteln neu gestaltet, um die Funktion der Geschäftsstraße zu stärken und den erheblichen Durchgangsverkehr zu reduzieren. Im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes überwiegt das Wohnen. Dementsprechend sind der Großteil der Straßen Wohnstraßen mit wenig Verkehrsaufkommen. Daneben gibt es Verbindungsstraßen in Nord-Süd-Richtung (Wurtleutetweute, Scholerstraße und Bojestraße) sowie West-Ost-Richtung (Delbrückstraße). Die südliche Posadowskystraße, die südliche Scholerstraße sowie die Koogstraße sind als Tempo 30-Zone ausgewiesen. Im Bereich des Westküsten-Klinikums und der Gemeinschaftsschule kommt es zeitweise zu stärkerem Verkehrsaufkommen.

Die Straßen im Untersuchungsgebiet sind in drei Straßenkategorien hierarchisiert[10]:

- **Kreisstraße** (Koogstraße bis zur Kautzstraße, Kautzstraße)
- **Verbindungsstraße, Geschäftsstraße, Industriestraße** (Koogstraße von der Kautzstraße, Bojestraße, Wurtleutetweute, Posadowskystraße zw. Koogstraße und Kautzstraße, Scholerstraße, Delbrückstraße zwischen Ostermoorer Straße und Wurtleutetweute)
- **Wohnstraße** (Grüner Weg, Delbrückstraße zw. Braake und Wurtleutetweute, Fritz-Feil-Straße, Ostmarkstraße, Bötticherstraße, Posadowskystraße zw. Kautzstraße und Delbrückstraße, Loewestraße, Mittelstraße, Fülscherstraße, Ostermoorer Straße, Schleusenstraße, Meisenweg und Drosselweg)

Abbildung 74: Loewestraße / Ecke Posadowskystraße, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung)

Abbildung 75: Wurtleutetweute, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung)

Der Sanierungszustand der Straßen stellt sich differenziert dar. Der Großteil der Fahrbahnen und Gehwege im Untersuchungsgebiet ist erneuerungsbedürftig.

[10] Eingetragene Straßenklassen nach System GSA. Die Einteilung der Straßenklassen basiert auf der Verkehrsbelastung; Quelle: Stadt Brunsbüttel.

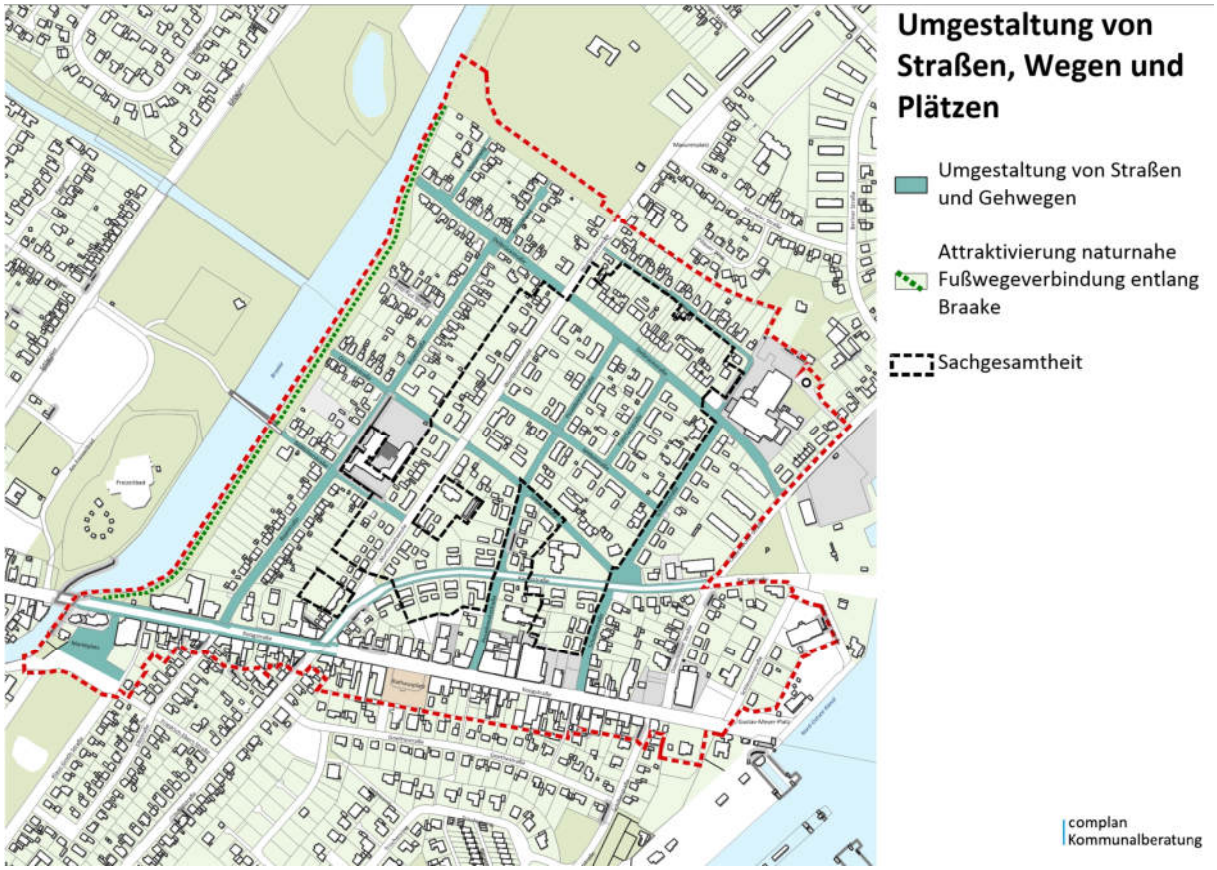


Abbildung 76: Umgestaltung von Straßen, Wegen und Plätzen (Räumliche Verortung)

Folgende Straßenzüge bedürfen einer Umgestaltung, um eine höhere Attraktivität des öffentlichen Raums sicherzustellen und um das Sicherheitsempfinden sowie Barrierefreiheit gewährleisten zu können:

- Bojestraße,
- Bötticherstraße,
- Delbrückstraße,
- Drosselweg,
- Fülscherstraße,
- Grüner Weg,
- Kautzstraße (Gehwege),
- Koogstraße (Gehwege im westlicher Abschnitt),
- Loewestraße,
- Marktplatz,
- Meisenweg,
- Mittelstraße,
- Ostmarkstraße,
- Posadowskystraße sowie
- Scholerstraße.

Ruhender Verkehr

Der ruhende Verkehr konzentriert sich innerhalb der Wohngebiete überwiegend auf den privaten Grundstücken. Hier verfügt die Mehrzahl der Grundstücke über private Stellplätze oder Garagen

Öffentliche Parkplätze befinden sich straßenbegleitend in ausgewiesenen Parkzonen oder als kostenfreies Parken auf dem Bürgersteig bzw. am Straßenrand. Auf den Zufahrtsstraßen zum Westküstenklinikum (Scholerstraße und Delbrückstraße) ist das straßenbegleitende Parken werktags auf drei Stunden begrenzt. Zwar verfügt das Westküstenklinikum im nördlichen Teil des Grundstücks über knapp 100 Besucherparkplätze, dennoch ziehen viele Besucher es vor, das Auto nahe des Klinikeingangs in der Scholerstraße und Delbrückstraße abzustellen, so dass die Wohnstraßen durch den Fremdverkehr beeinträchtigt werden (Parksuchverkehr, Türenschlagen bis spät abends etc.). Östlich angrenzend an das Untersuchungsgebiet befindet sich im Dreieck Delbrückstraße/ Kautzstraße ein großer öffentlicher Parkplatz nahe des Fähranlegers. Die fußläufige Entfernung beträgt ca. 150 Meter zum Westküstenklinikum. Bisher ist dieser Parkplatz jedoch nur schwer wahrnehmbar.

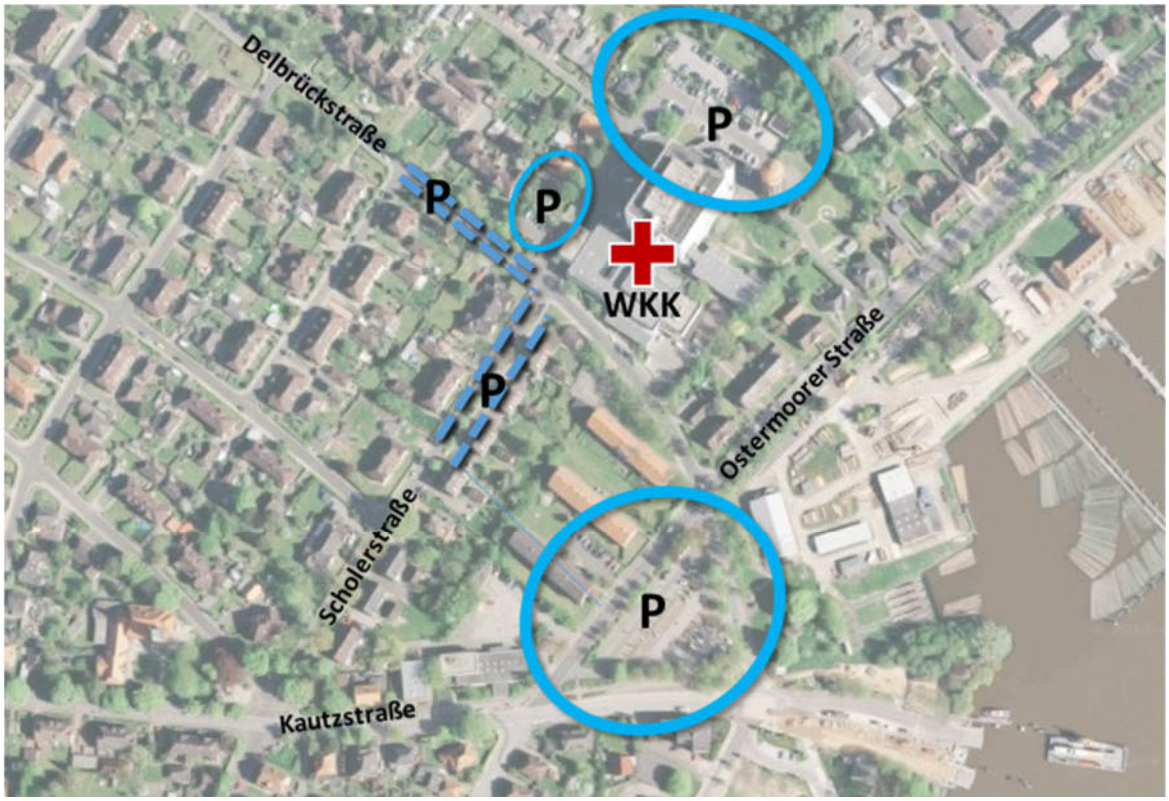


Abbildung 77: Parkplatzsituation Westküstenklinikum (eigene Darstellung auf googlemaps 2016)

Auf dem Schulgelände der Gesamtschule sind insgesamt 13 (Lehrer-) Stellplätze vorhanden. Bei Veranstaltungen im Schulgebäude dienen diese Stellplätze als Besucherstellplätze, aufgrund Ihrer geringen Zahl kann es dann zu Stellplatzengpässen kommen.

In der Koogstraße kann auf zwei großen Flächen geparkt werden. Diese befinden sich jeweils am westlichen und östlichen Ende der Einkaufsstraße: zum einen die in den Kapiteln 4.4.3 sowie 4.5 näher beschriebene Potenzialfläche Marktplatz/ Commerzbank und zu anderen befindet sich ein größerer private Stellplatzanlage östlich hinter dem gewerblich genutzten Gebäude in der Koogstraße 97. Daran nach Osten Richtung Schleuse angrenzend steht eine Parkplatzanlage mit 20 bis 30 Parkplätzen der Öffentlichkeit zur Verfügung (außerhalb des Untersuchungsgebiets). In der Koogstraße befinden sich zudem beidseitig kostenfreie Parkbuchten, um das Kurzparken zu ermöglichen. Das Parken in der Koogstraße sowie in der Posadowskystraße und Scholerstraße, jeweils von der Koogstraße bis zur Kautzstraße, ist auf zwei Stunden zeitlich begrenzt.

Die Parkmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet wurden von den Eigentümerinnen und Eigentümern als nicht gut (Durchschnittsnote: 3,2) bewertet. Daher wird eine Verbesserung der Parkplatzsituation von rund 38 % der Eigentümerinnen und Eigentümer befürwortet.

Abbildung 78: Parken im Beamtenviertel, 2015 (Fotos: complan Kommunalberatung)

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Brunsbüttel verfügt über keinen eigenen öffentlichen Personennahverkehr. Die vorhandenen Haltestellen im Untersuchungsgebiet werden von regionalen, überörtlichen Buslinien – dem öffentlichen Nahverkehr im Kreis Dithmarschen – bedient. Für Wege innerhalb von Brunsbüttel sind die Bewohnerinnen und Bewohner daher auf den eigenen Pkw oder das Fahrrad angewiesen.

Die verkehrstechnische Anbindung der Gemeinschaftsschule wird derzeit durch eine Buslinie des Kreises gewährleistet (vgl. Kap. 3.1). Nur wenige Schüler nutzten den Bus, das private Pkw-Aufkommen ist daher zu Schulbeginn und -schluss besonders hoch. Da der angrenzende Verkehrsraum dafür nur unzureichend ausgestattet ist, entstehen sowohl für Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrer als auch Fußgängerinnen und Fußgänger unübersichtliche und zum Teil gefährliche Situationen. Mit der Schließung des Schulstandortes wird sich diese Verkehrssituation verändern, da die Besucher der VHS oder des Stadtarchives voraussichtlich auf ein angemessenes Angebot an Stellplätzen angewiesen sein werden, welches derzeit nicht vorhanden ist. Gut denkbar ist es, einen Teil des Schulhofes als Stellplatzflächen für Kfz und Fahrräder umzuwandeln, um dem Parken entlang der Wohnstraßen entgegenzuwirken.

Rad- und Fußgängerverkehr

In Brunsbüttel sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut mit dem Fahrrad zu erreichen. Nicht alle Straßen sind jedoch für den Radverkehr ausreichend ausgebaut. Mit der Beschilderung „Fußweg und Radfahrer frei“ In der Wurtleutetweute und in der Kautzstraße sind Gehwege auch für den Radverkehr freigegeben. Die geringe Gehwegbreite und der schlechte Zustand ermöglichen hier jedoch kein konfliktfreies Nebeneinander. Die Eigentümerbefragung bestätigt die schlechten Bedingungen für Radfahrer (Durchschnittsnote 3,3).

Das Untersuchungsgebiet beinhaltet einen Teil des zentralen Versorgungsbereichs, wodurch eine fußläufige Erreichbarkeit der einzelnen Einrichtungen gegeben ist. Für mobilitätseingeschränkte Verkehrsteilnehmer stellt die schlechte Gehwegbeschaffenheit - u.a. schlechter Sanierungszustand, Kopfsteinpflaster oder hohe Bordsteinkanten - eine Barriere dar. Während die Untere Koogstraße sowie die Wurtleutetweute barrierearm ausgebaut wurden, ist der Zustand vieler Gehwege in den

Wohn- und Verbindungsstraßen nur unzureichend auf die Bedürfnisse von Personen mit mobilen und körperlichen Einschränkungen angepasst.

Der Bedarf an barrierefreien Zugängen und Wegen, aber auch von öffentlichen Einrichtungen und privatem Wohnraum wird in den kommenden Jahren noch weiter zunehmen. Dass die Bedingungen für Menschen mit Einschränkungen im öffentlichen Verkehrsraum des Untersuchungsgebietes unzureichend sind, bestätigt auch die Eigentümerbefragung. Der Aspekt der Barrierefreiheit im öffentlichen Raum wurde als befriedigend bewertet (Note 2,8). Ein barrierefreies Wegenetz entlang der Straßen und der Braake steht dabei im Zentrum der Wünsche der Eigentümerinnen und Eigentümer.

Wie in Kapitel 4.5 erwähnt, ist die Vernetzung der Wohnbereiche mit den räumlich nahliegenden, aber durch die Braake getrennten Grün- und Erholungsflächen als nicht ausreichend zu bewerten. Auch für das gesamtstädtische Netz an Erholungs- und Verbindungswegen spielt die Verbesserung eine große Rolle.

Aus der SWOT-Analyse lassen sich die nachfolgenden Handlungsbedarfe für das Handlungsfeld "öffentlicher Verkehrsraum, Erschließung und Mobilität" ableiten:

Stärken	Schwächen
≡ Überregionale Buslinien im Untersuchungsgebiet ≡ Anschluss an öffentliche Buslinien ≡ Kurze Wege zu privaten und öffentlichen Infrastruktureinrichtungen	≡ Kein eigener Bahnanschluss der Stadt Brunsbüttel ≡ Hoher Sanierungsbedarf der Straßen und Gehwege ≡ Zum Teil schlechte Organisation des ruhenden Verkehrs ≡ Schlechte Gehwegverhältnisse und eingeschränkte Barrierefreiheit ≡ Zum Teil schlechte Bedingungen für Radfahrer, keine durchgängigen Radwege ≡ Vernetzung der verschiedenen Stadträume mit Grün- und Erholungswegen nicht ausreichend
Chancen	**Risiken**
≡ Erweiterung der Angebote im öffentlichen Personennahverkehr durch Einführung einer Schnellbus-Linie ≡ Abbau von Barrieren im Straßenraum	≡ weiterer Verlust Aufenthaltsqualität ≡ Wachsende Dysfunktionalität
>>Handlungsbedarfe	
≡ Gestaltung der öffentlichen Räume (Straßen, Wege und Plätze) unter Vereinbarung von Aspekten des Denkmalschutzes und aktuellen Erfordernissen an Benutzbarkeit und Barrierefreiheit ≡ Stärkere Ausrichtung bei der Gestaltung von Straßen und Wegen auf den Fuß- und Radverkehr ≡ Ausweitung barrierefreier Wegeführungen und Querungsmöglichkeiten ≡ Ausbau des Wege entlang der Braake für Fußgängerinnen / Fußgänger und Radfahrerinnen und Radfahrer ≡ Brückenbau über Braake in Verlängerung Delbrückstraße	

4.7 Technische Infrastruktur und Altlasten

Energie- und Stromversorgung

Die Auswertung der Eigentümerbefragung zeigt hinsichtlich Art und Alter der Heizungsanlagen eine zentrale Versorgung des Untersuchungsgebietes mittels Gas. Weitere Rohstoffe und Energiequellen stellen eine eher untergeordnete Rolle dar. Dementsprechend wurden in allen Straßenzügen Gasleitungen verlegt. In der Wurtleutetweute, im Abschnitt nördlich der Delbrückstraße, wurden die Gasleitungen im Jahr 2016 erneuert.

Das Stromnetz im Beamtenviertel wurde in Teilen bereits erneuert. Erneuerungsmaßnahmen stehen noch im östlichen Teil der Delbrückstraße, in Abschnitten der Bojestraße, in der Bötticherstraße, der Mittelstraße und der Loewestraße an.

Die vorhandenen Gasleitungen innerhalb des Untersuchungsgebiets wurden zum größten Teil in der 1970er Jahren verlegt. Im Zuge von Straßensanierungsarbeiten sollten diese grundlegend erneuert werden – einschließlich einer teilweisen Neuberechnung der vorhandenen Dimensionierung.

Die Grundstücke Kautzstraße 36 und Koogstraße 95 wurden durch die Kreisverwaltung Dithmarschen, Abteilung Untere Wasser-, Boden-, Abfallbehörde als Altlast eingestuft. Hier wurden Tankstellen über einen langen Zeitraum betrieben. Es handelt sich um Altstandorte.

Telekommunikation

Im Untersuchungsgebiet liegt noch keine Breitbandversorgung vor. In der Bötticherstraße, in Abschnitten der Koogstraße, in der Loewestraße sowie in der Wurtleutetweute wurden durch die Stadtwerke Brunsbüttel GmbH bereits Leerrohre verlegt, die für den technischen Ausbau genutzt werden können.

Beleuchtung im öffentlichen Raum

Die Straßen- und Wegebeleuchtung innerhalb des Untersuchungsgebietes ist, funktional betrachtet, als ausreichend zu bewerten. Innerhalb des Wohngebietes befinden sich Straßenleuchten jeweils auf einer Seite der Straße. Die Koogstraße sowie die südliche Scholerstraße sind beidseitig beleuchtet.

Gestalterisch gesehen gibt es jedoch keine einheitliche Linie für die Beleuchtung des „Beamtenviertels“. Die nachfolgende Tabellen 6 gibt einen Überblick über die 15 verschiedenen Arten von Lampentypen im historischen Beamtenviertel. Diese weisen so gut wie keine Anklänge an die historische Straßenbeleuchtung auf. Überwiegend werden stark sanierungsbedürftige Natriumdampf- bzw. Metalldampfleuchten verwendet. Energieeffiziente LED-Leuchten kommen noch nicht zum Einsatz. Historische Lampen oder an ein historisches Vorbild angelehnte Lampen sind nicht vorhanden.

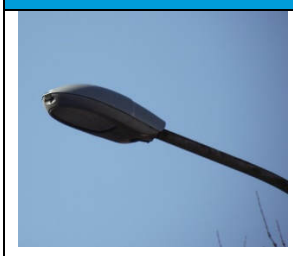
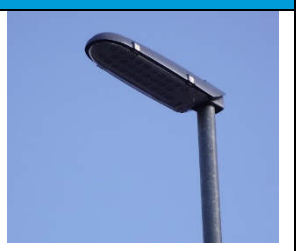
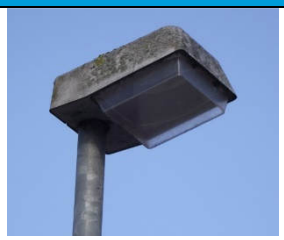
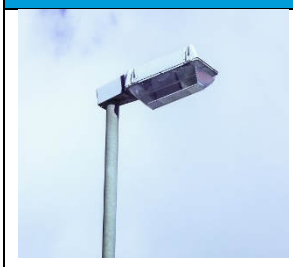
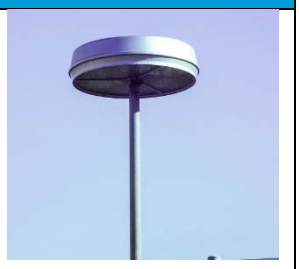
AEG 460-014	AEG Rondolux 2-fach	AEG (Typ unbekannt)	Indal 2017 SDN
Indal ARC 2681 SNN	**Indal ARC 2681**	**Libra 2565 SNN**	**Libra 2565 SRN**
			
Libra 2570 SNN	**Siemens 5LA 321 2-2C**	**Siemens 5NA 522 2-1C**	**Siemens 5NA 532 2-1C**
			
Siemens 5NA 570 2-2C	**Siemens 5NA 583 2-1C**	**Siemens 5NA 631 2-6C**	
			

Tabelle 5: Übersicht Lampentypen, Quelle: Stadt Brunsbüttel

Das historische Foto (Abbildung 79) zeigt den ursprünglichen Lampentyp im historischen Beamtenviertel in der Fülscherstraße.

Abbildung 79: Historische Beleuchtung in der Fülscherstraße (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Datei:F%C3%BClscherstr._21.3.1910.jpg, Zugriff am 01.02.2016)

Aus der SWOT-Analyse lassen sich die nachfolgenden Handlungsbedarfe für das Handlungsfeld "technische Infrastruktur und Umwelt" ableiten:

Stärken	Schwächen
≡ Gebäude versorgungstechnisch komplett erschlossen ≡ Das Versorgungsnetz befindet sich in einem funktionsfähigen Zustand ≡ Ausreichende Beleuchtung im Straßenraum	≡ Keine Breitbandversorgung ≡ Erneuerungsbedarf der Leuchtmittel der Straßenbeleuchtung ≡ Keine einheitlichen Lampentypen, keine historischen Bezüge
Chancen	**Risiken**
≡ Förderung energetische Stadtsanierung durch KfW 432 ≡ Nachhaltige Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes ≡ Erneuerung der Strom- und Gasleitungen im Rahmen des Straßenausbaus	≡ Identität des historischen Beamtenviertels nicht ablesbar
>>Handlungsbedarfe	
≡ Prüfung des Aufbaus von alternativen Versorgungslösungen ≡ Unterstützung privater Initiativen zur alternativen Energieversorgung ≡ Unterstützung privater Modernisierungsmaßnahmen durch spezielle Beratungsleistungen ≡ Einheitliches Beleuchtungskonzept mit energieeffizienten Leuchtmitteln	

4.8 Klima- und Umweltschutz

Eine nachhaltige städtebauliche Planung erfordert die Berücksichtigung langfristiger Folgen für Umwelt und Klima. Damit Städte wie Brunsbüttel mit historischer Bausubstanz die Umsetzung der durch Bund, Land und Kreis aufgestellten Klimaschutzziele aktiv und wirksam angehen können, muss die anspruchsvolle Aufgabe der energetischen Ertüchtigung mit den Zielen der Wahrung der baukulturellen Integrität in Übereinstimmung gebracht werden.

Das Klimaschutzkonzept des Kreises Dithmarschen (Stand: 2013) stellt einen wesentlichen Beitrag zur Verankerung des Klimaschutzes in allen Lebensbereichen dar. Ziel ist es, eine CO_2-Neutralität in den Bereichen Strom, Wärme und Mobilität bis 2030 zu erreichen. Der Schwerpunkt der Aktivitäten liegt bei der Energieeinsparung und der erhöhten Energieeffizienz im energie- und CO_2-intensiven Wärme- und Mobilitätsbereich. Wesentliche Ziele im Gebäude- und Wohnbereich sind u.a. eine Sanierungsrate im Gebäudebereich mit 2,5 %, eine Austauschrate von je 4 % bei der Sanierung der Gas- und Ölkessel im Wohngebäudebereich und eine jährliche Steigerung der Stromeffizienz im Wohngebäude- und Nicht-Wohngebäudebereich von je 1,0 %. Die strategischen Ziele im Handlungsfeld Mobilität sind, neben der Beeinflussung des Nutzerverhaltens, die Förderung des öffentlichen Personenverkehrs, des nicht motorisierten Verkehrs und der Elektromobilität.

Für das Untersuchungsgebiet sind hinsichtlich des Klima- und Umweltschutzes die Grünstrukturen im Beamtenviertel, die Bedingungen für ein umweltbewusstes Mobilitätsverhalten und die Energieeffizienz der Gebäude relevant.

Die Grünstrukturen der großzügigen Privatgärten stellen einen wichtigen Bestandteil des Gesamtnetzes aus Grün- und Freiflächen für das Untersuchungsgebiet aber auch hinsichtlich der gesamtstädtischen Grünstrukturen dar. Der Trend zur Anlage von pflegeleichten Kiesgärten im Vorgartenbereich (vgl. Kapitel 4.5) ist negativ zu bewerten – einerseits aus Aspekten der Stadtgestalt bzw. des Ortsbildes und andererseits aus Sicht des Klimaschutzes. Intensiv begrünte und naturnah gestaltete Gärten stellen darüber hinaus einen Lebensraum für Flora und Fauna dar.

In der Wurtleuteweute wurde 2007 das Vorkommen der Rauhautfledermaus festgestellt. Dies ist bei Bauvorhaben (auch bei nicht-genehmigungspflichtigen Vorhaben) zu berücksichtigen. Zudem befinden sich in der Wurtleuteweute sowie in der Schleusenstraße Ausgleichpflanzungen (15 bzw. 2 Bäume). Sollte der Erhalt dieser Bäume nicht möglich sein, müssen diese wiederum ausgeglichen werden.

Insgesamt weist das „Beamtenviertel“ einen geringen Anteil an versiegelten Flächen auf. Neben den Verkehrsflächen ist der Schulhof der Gemeinschaftsschule nahezu vollversiegelt. Bei Umgestaltungsmaßnahmen sollte daher ein Augenmerk auf wasserdurchlässige Oberflächen wie im Bereich der Stellplätze oder durch die Anlage von kleinen Grünflächen und das Pflanzen von Bäumen gelegt werden.

Die Grünvernetzung des „Beamtenviertels“ mit den westlich gelegenen Stadtbereichen und insbesondere mit den Grünflächen entlang der Braake ist bisher lediglich über die Brücke in Verlängerung der Bötticherstraße gegeben. Für die Bewohnerinnen und Bewohner der nördlichen und östlichen Wohnbereiche bedeutet dies relativ weite Wege, um über die Braake in das Naherholungsgebiet zu gelangen. Für viele Bewohnerinnen und Bewohner wäre daher ein „Brückenschlag“ auf Höhe der Delbrückstraße eine Verbesserung und entspräche dem Konzept der „Kurzen Wege“. Auch stellt der bisher nur schmal ausgebaute Weg entlang der Braake ein Potenzial dar, um Radfahrerinnen und Radfahrern und Fußgängerinnen und Fußgängern ein engmaschigeres Verbindungsnetz anzubieten.

Angebote für umweltschonende, motorisierte Mobilitätsarten wie Elektroautos innerhalb des Beamtenviertels sind bisher fast nicht vorhanden. Um diese Fahrtechnologie stärker in das Bewusstsein der Bewohnerinnen und Bewohner zu rücken, sollen bei Umgestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum an zentral gelegenen Stellen Ladesäulen integriert werden, wie es bereits am Rathaus der Fall ist.

Zur Weiterführung der Ansätze aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Obere Koogstraße/ Brunsbütteler Straße“ und aufbauend auf den Ergebnissen dieser VU „Beamtenviertel“ hat die Stadt Brunsbüttel Fördermittel aus dem KfW-Programm „Energetische Stadtsanierung“ sowie der Investitionsbank Schleswig-Holstein zur Erstellung eines energetischen Quartierskonzeptes „Energiequartier Koogstraße/ Beamtenviertel“ eingeworben. Betrachtungsraum sind neben dem Beamtenviertel Teile der „Kippe“, Teile der Koogstraße sowie die Brunsbütteler Straße. Durch das energetische Quartierskonzept möchte die Stadt konzeptionelle Grundlagen für die Verbesserung ihrer Energiebilanz schaffen.

Durch die Eigentümerbefragung konnten Informationen zum Interesse der Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer an der energetischen Ertüchtigung eingeholt werden. Demnach ist ein vergleichsweise hoher Anteil von mehr als einem Viertel der Eigentümerinnen und Eigentümer an einer energetischen Modernisierung einzelner Gebäudeteile interessiert ist. 16 % würden diese sogar gerne innerhalb der nächsten fünf Jahre durchführen. Mehr als 90 % der Gebäude, bei denen die Eigentümerinnen und Eigentümer Interesse an einer energetischen Modernisierung bekundet haben, werden zu Wohnzwecken genutzt. Insbesondere am Dach und an den Außenwänden, Fenstern, Außentüren sowie an den Heizungsanlagen und -rohren wäre seitens der Eigentümerinnen und Eigentümer eine energetische Sanierung notwendig (vgl. Abbildung 80).

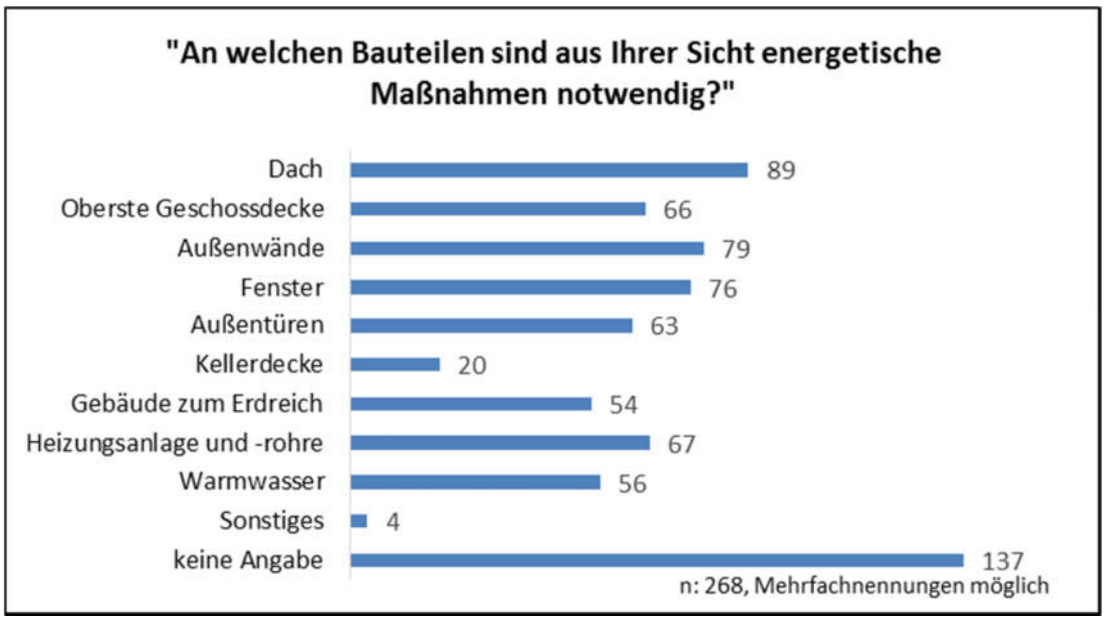


Abbildung 80: Notwendigkeit einer energetischen Sanierungsmaßnahme am Gebäudeteil (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268, Mehrfachnennungen möglich).

Mit Blick auf den großen Anteil an alter Bausubstanz im Untersuchungsgebiet ist der Erhalt von historischen und stadtbildprägenden Fassaden von zentraler Bedeutung. Daher müssen alternative Maßnahmen zur Außendämmung, bei der die Außenfassade nicht verändert wird, angewandt werden, z. B. eine Kerndämmung. Neben energetischen Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude ist die Umstellung der Versorgungstechnik eine weitere Möglichkeit zur Verbesserung der Heizsituation sowie zur Verminderung von CO_2-Emissionen.

Aus der SWOT-Analyse lassen sich die nachfolgenden Handlungsbedarfe für das Handlungsfeld "klima- und Umweltschutz" ableiten:

Stärken	Schwächen
≡ Großzügige, zusammenhängende Grünstrukturen durch gartenstadttypische Gärten ≡ Geringer Anteil versiegelter Flächen	≡ Trend zur Anlage von wenig ökologischen Kiesgärten ≡ Vernetzung der Grünraume über Braake eingeschränkt ≡ Keine Ladesäulen für Elektroautos im Untersuchungsgebiet
Chancen	**Risiken**
≡ Langfristig angedachter „Brückenschlag" Braake und Ausbau Weg entlang Braake untermauern das Konzept der „kurzen Wege" ≡ Ökologische Gestaltung des Umfeldes des Schulgebäudes ≡ Offensiverer Umgang mit dem Thema Elektromobilität ≡ Interesse der Eigentümerinnen und Eigentümer an einer energetischen Sanierung	≡ Verlust der vielfältigen und reich begrünten Vorgärten ≡ Fehlende Infrastruktur für energieeffiziente Mobilitätsformen ≡ Fehlende Gebäudetechnik für eine Einsparungen im energie- und CO_2- intensiven Wärmebereich
Handlungsbedarfe:	
≡ Verankerung der ökologischen und gartenstadttypischen Vorgartengestaltung in einem Gestaltungshandbuch „Grün" ≡ Angebot an E-Ladensäulen im öffentlichen Raum ≡ Denkmalgerechte energetische Gebäudemodernisierung	

5 Zusammenfassende Bewertung

5.1 Stärken und Potenziale

Die städtebauliche Besonderheit des historischen Beamtenviertels in Brunsbüttel ist seine Entstehung nach dem Vorbild der englischen Gartenstädte. Trotz starker Überformung der baulichen Details ist die ursprüngliche städtebauliche und Gebäudestruktur weitgehend erhalten, wodurch von der Siedlung noch immer ein besonderes Flair ausgeht. Die hohe Dichte bauhistorisch wertvoller Gebäude, die als Sachgesamtheit bzw. Einzeldenkmale unter Denkmalschutz stehen, verleiht der Beamtensiedlung ihr besonderes Bild, welches durch die detailreichen Fassaden und unterschiedlichen Bauweisen der Lotsenhäuser sowie die großzügigen Privatgärten geprägt wird. Prägnante Solitärgebäude wie die Paulus-Kirche und der Wasserturm wirken sich positiv auf die Orientierungsmöglichkeit innerhalb des Quartiers und die Identitätsbildung der Siedlung aus. Nach der Bestandsaufnahme scheint der Gebäudebestand in einem relativ guten Sanierungszustand zu sein. Durch die bestehende Erhaltungssatzung ist die Wahrung des historischen Erscheinungsbildes formal gesichert. Der Denkmalschutz sichert das Erscheinungsbild tatsächlich und rechtlich. Es herrscht eine objektiv hohe Verbundenheit der Eigentümerinnen und Eigentümer mit „ihrem“ Quartier, denn viele Eigentümerinnen und Eigentümer bewohnen ihre Immobilie selber. Darüber hinaus zeigt das Wohnungsunternehmen Dithmarschen eG eine hohe Präsenz. Das Mietniveau ist stabil.

Das „Beamtenviertel“ befindet sich in einer ruhigen, zentralen Lage innerhalb Brunsbüttels. Zwar befinden sich in dem Gebiet keine größeren öffentlichen Grünanlagen, jedoch übernehmen die großzügig angelegten und gepflegten Privatgärten mit straßenraumprägenden Vorgartenstrukturen eine Erholungsfunktion für die Bewohnerinnen und Bewohner. Gerade dieser Aspekt macht das historische Beamtenviertel zu einem attraktiven Wohnort für Familien. Seniorengerechtes Wohnen wird in der Wohnanlage in der Posadowskystraße 4 angeboten. Diese verfügt auch über einen Treffpunkt, der als Anlaufpunkt im Quartier dient. Die direkte Lage zum Naherholungsraum mit dem Bürgerpark westlich der Braake wirkt sich weiter positiv auf die hohe Wohnqualität des Gebiets aus.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, gastronomische und soziale Einrichtungen in der Koogstraße können durch die Bewohnerinnen und Bewohner auf kurzem Weg erreicht werden. Auch das Westenküstenklinikum und das Kino der Stadt befinden sich innerhalb des Untersuchungsgebiets und bereichern dieses hinsichtlich Einrichtungen im medizinischen und kulturellen Sektor. Für die Anbindung außerhalb Brunsbüttels steht den Bewohnerinnen und Bewohnern eine überregionale Buslinie zur Verfügung, außerdem verkehrt der Schulbus im Quartier. Der vorhandene Kulturpfad ist ein guter „Aufhänger“, um die städtebauliche Besonderheit und die Entstehungsgeschichte des Beamtenviertels zu vermitteln.

Große städtebauliche potenziale stellen untergenutzte Flächen und leer gefallene Gebäude dar. Dazu zählen in erster Linie der Marktplatz als Auftakt der Koogstraße im Westen und die historische WSA-Villa aus dem Jahr 1898. Um das Quartier qualitätvoll weiterzuentwickeln müssen sie auch hinsichtlich ihrer Einbindung in Wegeketten gestalterisch gut in das Netz der öffentlichen Räume eingebunden werden

STÄRKEN UND POTENZIALE
> Ruhige Lage innerhalb Brunsbüttels > Räumliche Nähe zum Bürgerpark > Besonderer Flair durch Gartenstadt-Charakter > Gebäudestruktur weitestgehend erhalten > Einzigartiges Ortsbild durch die verschiedenen Bauweisen und Verteilung der Haustypen über das Gebiet > Einzeldenkmale: Rathaus, Wasserturm, Gemeinschaftsschule, Paulus-Kirche, WSA-Villa > Erhaltungssatzung als bewahrendes Instrument der Stadtplanung > Hoher Selbstnutzeranteil der Eigentümerinnen und Eigentümer > Große, gepflegte Privatgärten > Spazierweg entlang der Braake > Versorgungseinrichtungen in fußläufiger Entfernung > Koogstraße als Zentraler Versorgungsbereich > Kleines gastronomisches Angebot > Qualifizierung Kulturpfad > Historische Gestaltung der öffentlichen Räume in wenigen Bereichen noch ablesbar > Nachnutzung der zentral gelegenen Schule als Treffpunkt für das Quartier > Reaktivierung der WSA-Villa > Qualifizierung Marktplatz als zentrales Stadtgelenk

5.2 Schwächen und Defizite

Die Gebäude im historischen Beamtenviertel sind durch bauliche Veränderungen an Gebäudeteilen stark von dem Verlust der bauhistorischen Individualität betroffen. Schmückende Details an Fassaden und Fenstern wurden in Laufe der Jahre verändert oder entfernt, so dass der ursprüngliche Eindruck nur noch in geringem Maße wahrgenommen werden kann. Obwohl der Sanierungsstand der Gebäude von außen betrachtet als ausreichend erscheint, weisen insbesondere die technischen Anlagen teilweise hohen Sanierungsbedarf auf. Mängel an Heizungsanlagen, Fenstern oder Geschossdecken wirken sich negativ auf die Energieeffizienz und Dauerhaftigkeit der Gebäude aus, so dass die Gebäudesubstanz bedroht ist. Dringend zu tätigenden Investitionen steht derzeit in vielen Fällen das Erbbaurecht entgegen. Leerstand von Wohnungen oder Ladenräumen ist im Kontext der Dauerhaftigkeit der Gebäude-substanz ein weiterer negativ beeinflussender Faktor.

In funktionaler Hinsicht stellt der bestehende Leerstand eine weitere Schwäche dar, die das Quartier aufweist. Räumlich konzentriert tritt dieser in der Kautzstraße und Koogstraße auf. Die Einzelhandelslage Koogstraße verliert damit an Attraktivität und Bedeutung als zentrale Versorgungslage. Auch die historische WSA-Villa ist seit längerem ungenutzt. Sie ist zwar attraktiv am Ende der Koogstraße in Schleusennähe gelegen, bietet zurzeit jedoch nur eine unbefriedigende Anbindung an das historische Beamtenviertel. Mit der ehemaligen Gaststätte „Rössl“ in der Kautzstraße steht ein für das Beamtenviertel bislang als Anziehungspunkt fungierendes Gebäude leer. Zentral gegenüber der Paulus-Kirche

gelegen prägte es ursprünglich diesen Bereich und war für die Bewohnerinnen und Bewohner Treffpunkt und Ort der Kommunikation. Diese Funktionen sind heute nicht mehr gegeben. Der Marktplatz bietet mit dem Wochenmarkt eine wichtige soziale und wirtschaftliche Funktion, die jedoch auf Grund des schlechten Oberflächenzustandes, die Nutzung als Parkplatz und der unattraktiven Gestaltung nur noch bedingt erfüllt werden kann.

Der Leerstand der Wohneinheiten, der mehr als 10% beträgt, ist überdurchschnittlich hoch. Neben der veralteten Ausstattung kann dies auf die nicht marktgerechten Wohnungsgrößen zurückgeführt werden. Gerade mit dem Blick auf die älter werdende Bevölkerung ist auch die fehlende Barrierefreiheit der Wohnungen ein Einflussfaktor für die Zukunftsfähigkeit des Beamtenviertels.

Auch die Straßenzüge weisen nicht mehr ihren ursprünglichen Charakter auf, da die Gestaltung der Vorgärten von der historischen Idee abweicht, die ursprünglichen Baumstandorte fehlen und auch die Materialität heute eine andere ist. Die Straßenbeleuchtung ist uneinheitlich und technisch veraltet. Zudem weisen Straßen und Gehwege einen überwiegend schlechten baulichen Zustand auf. Wie innerhalb der Wohn- und wichtigen öffentlichen Gebäude (Rathaus und Gemeinschaftsschule) mangelt es auch dem öffentlichen Raum an Barrierefreiheit, was einer Zugänglichkeit und Teilhabe aller Bewohnerinnen und Bewohner und Nutze am Gemeinschaftsleben im Wege steht.

Innerhalb des locker bebauten und stark durchgrünten historischen Beamtenviertels bildet sich nur schwer ablesbar eine kleine Mitte heraus. Diese befindet sich im Bereich der Paulus-Kirche in Verbindung mit der Grünanlage östlich der Kirche sowie mit der ehemaligen Gaststätte „Rössl“. Allerdings lässt sich diese Mitte nur sehr schwer ablesen. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes insbesondere im Knotenpunkt Kautzstraße/ Scholerstraße, der auch als Eingang in das Quartier vom Nord-Ostsee-Kanal kommend dienen könnte, richtet sich nicht danach aus. Spiel- oder Aufenthaltsmöglichkeiten sind im Quartier nicht vorhanden. Die Naherholungsfunktion des Spazierweges am östlichen Braakeufer ist auf Grund des Zustandes nur noch eingeschränkt vorhanden.

Substanzschwächen
> Verlust der bauhistorischen Individualität durch Veränderungen an Gebäudeteilen, insbesondere der Fassaden > Hoher energetischer Sanierungsbedarf der technischen Anlagen (Heizungsanlagen, innere Gebäudeteile etc.) > Relativ hoher bautechnischer, denkmalgerechter Sanierungsbedarf der Gebäude > Schlechter baulicher Zustand vieler Straßen, Gehwege und Plätze > Schlechter Zustand der öffentlichen und privaten Grünstruktur > Veraltete Straßenbeleuchtung, Lampentypen ohne einheitliches Konzept

Funktionsschwächen
> Fehlende bzw. schwer ablesbare „gefühlte“ Mitte im Quartier als Begegnungsort > Fehlender Quartierstreffpunkt durch Leerstand der ehemalige Gaststätte „Rössl“ > Absehbarer Leerstand der Gemeinschaftsschule > Leerstand der WSA-Villa sowie schlechte räumliche Anbindung an das historische Beamtenviertel > Keine öffentlichen Spielmöglichkeiten für unterschiedliche Altersgruppen vorhanden > Schlechter Zustand des Spazierwegs entlang der Braake > Leerstand von Wohnungen und Ladenräumen > Bedeutungsverlust der Koogstraße als zentraler Versorgungsbereich > Schlechter Zustand und unattraktive Gestaltung des Marktplatzes > Wohnungsangebote durch veraltete Ausstattung und Wohnungsgrößen nicht marktgerecht > Fehlende Barrierefreiheit: private Wohnungen, öffentliche Gebäude (Rathaus, Gemeinschaftsschule), im öffentlichen Raum > Defizitäre Organisation des ruhenden Verkehrs > Fehlende Breitbandversorgung

6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

6.1 Leitbild

Das „Beamtenviertel“ soll langfristig als ein wichtiges Wohnquartier für Brunsbüttel erhalten bleiben. Die Besonderheit als Gartenstadt ein ganz eigenes Flair auszustrahlen, soll dem historischen Beamtenviertel weiterhin seinen Charakter verleihen. Als Zielrichtung der Entwicklung dient nachfolgendes Leitbild:

> „Das „Beamtenviertel“ ist ein ruhiger, zukunftsfähiger Wohnstandort mit Gartenstadtflair in zentraler Lage. Die historischen und baukulturell wertvollen Gebäude mit ihren vielfältigen Fassadenvarianten wirken gemeinsam mit ihren weitläufigen Gärten sowie dem engmaschigen Wegenetz als Ensemble. Charakteristisch sind die vielen verschiedenen Haustypen. Gepaart mit wegebegleitenden Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum und der fußläufigen Erreichbarkeit der Innenstadt mit ihrer Versorgungsfunktion ergibt die denkmalgeschützte Sachgesamtheit Beamtenviertel ein beliebtes und lebendiges Wohnquartier für alle Generationen.“

Der Claim

„Gartenstadt Beamtenviertel – zentral Wohnen und Geschichte weiter-leben“

fasst dieses Leitbild im Kern zusammen.

Durch die Konzentration des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes auf die in Kapitel 6.2 weiter ausgeführten **strategischen Leitlinien** „Wohnen im baukulturellen Erbe“, „Mobilität und Vernetzung“, „Teilhabe und Zusammenhalt“ sowie „Baukultur und Klimagerechtigkeit“ im Einklang wird die Entwicklung des Beamtenviertels gemäß des Leitbildes forciert.

In den in Kapitel 6.3 aufgeführten **Handlungsfeldern** findet das Leitbild durch konkrete Maßnahmen zum einen räumlich zentrierte Anwendung wie in den Handlungsfeldern „Entrée in das Beamtenviertel“, „Nutzungsänderung Gemeinschaftsschule in Bürgerhaus“ und „Rathaus“ und zum anderen werden in den Handlungsfeldern „Straße, Wege und Plätze“ sowie „Wohngebäude“ Maßnahmen zur Beseitigung von Funktions- und Substanzschwächen im öffentlichen Raum wie an privaten Wohngebäuden erläutert und damit das Leitbild implementiert.

6.2 Strategische Leitlinien

Wohnen im baukulturellen Erbe

Abbildung 81: Wohngebäude
(Foto: complan Kommunalberatung)

Die mehrheitlich Anfang des 20. Jahrhunderts errichteten Gebäude des Beamtenviertels werden modernisiert und instandgesetzt. Hierzu gehören sowohl behutsame Erneuerungen an der Gebäudehülle als auch im Inneren der Wohnhäuser. Denkmalschutz, Generationengerechtigkeit und Energieeffizienz stehen hierbei im Fokus. Die Anpassung der Gebäude an aktuelle Bedarfe ist mit einer Sicherung des baukulturellen Erbes und somit Erhalt des Gartenstadt- und Ensemblecharakters in Einklang zu bringen. Insgesamt erfährt des Beamtenviertel eine Wertsteigerung.

Mobilität und Vernetzung

Abbildung 82: Radweg an der Koogstraße
(Foto: complan Kommunalberatung)

Die Verkehrsräume des Beamtenviertels werden für alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigte Strukturen anbieten. Neben der Beseitigung von Substanzmängeln an den Straßen bedarf es insbesondere einer Stärkung des Rad- und Fußgängerverkehrs, so dass die kurzen Wege durch diese umweltfreundlichen Verkehrsarten zurückgelegt werden können. Neben einer einheitlichen Regelung des Radverkehrs gehören hierzu die spürbare Verringerung von Barrieren im öffentlichen Raum, die grundhafte Erneuerung der Straßen, die Bereitstellung von „Pausenpunkten“ und die Gestaltung von attraktiven Wegeverbindungen. Denn das Netz an öffentlichen Räumen stellt das Grundgerüst der Stadtstruktur dar, welcher Ort für Kommunikation, Interaktion, Repräsentation, Begegnung und Mobilität ist. Für den ruhenden motorisierten Individualverkehr werden bedarfsgerecht Parkplätze insbesondere für Besucher des Beamtenviertels zur Verfügung gestellt.

Teilhabe und Zusammenhalt

Abbildung 83: Pauluskirche
(Foto: complan Kommunalberatung)

Eine aktive Nachbarschaft erweckt ein Quartier zum Leben. Im Beamtenviertel kennt man sich, die Identifikation mit dem Quartier ist groß und die Fluktuation niedrig. Damit dieser Zusammenhalt erhalten bleibt und gestärkt wird, werden Kommunikationsmöglichkeiten und Treffpunkte geschaffen. Zudem wird gewährleistet werden, dass jeder Bewohnerin und jedem Bewohner durch bedarfsgerechte Wohnraum-, Mobilitäts-, Infrastruktur- und Dienstleistungsangebote eine Teilhabe am gesellschaftlichen Leben möglich ist.

Baukultur und Klimagerechtigkeit im Einklang

Abbildung 84: Wohnhaus mit Vorgarten (Foto: complan Kommunalberatung)

Die gartenstadttypischen Strukturen, die großzügigen Gartenanlagen und der niedrige Versiegelungsgrad zeichnen das Beamtenviertel aus und stellen einen wichtigen Beitrag zur Klimagerechtigkeit dieses Mikrostandortes dar. Über die Braake und ihre angrenzenden Erholungsflächen hinaus vernetzen sich die Grünstrukturen mit der Gesamtstadt. Die historischen Gebäude werden behutsam energetisch erneuert ohne die Gebäudehülle negativ zu beeinflussen. Architektonische Details in ihrer originalen Ausführung tragen dazu bei, dass die bauliche Vielfalt und Kleinteiligkeit wieder erlebbar wird.

6.3 Handlungsfelder

6.3.1 Entrée in das historische Beamtenviertel

Die Straßenkreuzung Kautzstraße/ Scholerstraße und die angrenzenden Bereiche dienen als Entrée in das historische Beamtenviertel. Von der Fähre des Nord-Ostsee-Kanals und der Hauptgeschäftslage Koogstraße kommend liegt hier ein wichtiger Zugang in das Wohngebiet sowie zum Westküstenklinikum. In diesem Zusammenhang ist die Akzentuierung des Eingangsbereiches in das historische Beamtenviertel eine wichtige Maßnahme. Ziel der Umgestaltungsmaßnahmen für das Entrée ist es, neben der Erzeugung eines Aufmerksamkeitsraumes einen Aufenthaltsbereich zu schaffen, der alle Generationen zum kurzzeitigen Verweilen einlädt.

Ein wichtiger Anker als sozialer Treffpunkt, aber auch aus städtebaulich-architektonischer Sicht ist der beeindruckende Bau der Paulus-Kirche. Bereits zu Entstehungszeiten des historischen Beamtenviertels wurde der Bereich um die Kirche als Ort für Kommunikation und Treffen geschaffen – allerdings ein Stück weiter westlich im Zusammenspiel mit den ehemalig vorhandenen Schmuckplatz und der Gaststätte Rössl – welche ursprünglich als Ladengeschäft KONSUM genutzt wurde. Durch die bauliche Nachverdichtung mit Wohnhäusern kann dieser Bereich diese Funktion heute nicht mehr erfüllen, so dass das Entrée im Kreuzungspunkt Kautzstraße/ Scholerstraße auszubilden ist, wenn auch in kleinerem Ausmaß als die historische Situation.

Besonders wichtig ist es, die räumliche Wirkung des Platzes zu verbessern. Neben der Paulus-Kirche mit ihren großzügigen Außenanlagen und den beeindruckenden Baumbeständen stellt auch das ehemalige Haus des Kanalinspektors einen wichtigen Bezugspunkt für das Beamtenviertel dar, auf den die Aufmerksamkeit des Ankommenden gelenkt werden soll. Allerdings verhindern zum Teil ein sehr dichter Bestand an Sträuchern und bodennaher Aufwuchs derzeit einen freien Blick auf das harmonisch angelegte Ensemble aus Gebäuden und Freiräumen. Auch der als Rondell sehr dicht bepflanzte Platz westlich der Scholerstraße wird stark ausgelichtet in die Gesamtsituation miteinbezogen, so dass sich der gesamte Bereich öffnen und Großzügigkeit entfalten kann. Durch ein Angebot an Sitzmöglichkeiten sowie kleinteilige Spielmöglichkeiten mit Bezug zum Thema Hafen/ Kanal/ Fähre wird die Aufenthaltsqualität gesteigert. Die Info-Tafel zum Rundgang durch das Beamtenviertel kann dann besser sichtbar und zugänglich in die Planung integriert werden und als Anziehungspunkt wirken, was durch Kunst im öffentlichen Raum noch verstärkt wird. Um die sichere Zugänglichkeit zu gewährleisten werden Querungshilfen über die Kautzstraße errichtet.

Bei der Planung ist der Kirchenkreis Dithmarschen als aktueller Grundstückseigentümer der westlich angrenzenden Bereiche zu beteiligen.

Maßnahmen für das Handlungsfeld „Entrée in das Beamtenviertel“
≡ Gestaltungskonzept öffentlicher Raum, Realisierungswettbewerb möglich ≡ Beteiligungsformate (Workshops, Begehungen etc.) für interessierte Bewohnerinnen und Bewohner ≡ Barrierefreie Umgestaltung zu einer großzügigen Eingangssituation mit Aufenthaltsmöglichkeiten für alle Generationen ≡ Überprüfung Realisierungsfähigkeit von Querungsmöglichkeit über die Kautzstraße

6.3.2 Nutzungsänderung Gemeinschaftsschule als Bürgerhaus

Das übergeordnete Ziel für das Gebäude der im Jahr 1911 erbauten und unter Denkmalschutz stehenden Gemeinschaftsschule lautet: die historische Schule als wichtigen Identifikationsort des historischen Beamtenviertels vor Leerstand und damit einhergehendem Substanzverfall zu bewahren. Durch eine Nutzungsänderung soll das Gebäude den Bewohnerinnen und Bewohnern des „Beamtenviertels“ sowie darüber hinaus der ganzen Stadtbevölkerung als Gemeinschaftshaus angeboten werden.

Denkbar ist die Nachnutzung als multifunktionales Bürgerhaus. Ein Teil der Räumlichkeiten könnte durch die Volkshochschule Brunsbüttel (VHS) sowie das Stadtarchiv genutzt werden.

Ergänzend zur VHS und dem Stadtarchiv könnten Räumlichkeiten für die Nutzung durch verschiedene Akteursgruppen (Initiativen, Vereine etc.) zur Verfügung gestellt werden. Durch ein multifunktionales Raumkonzept soll ein beständiger Nutzungswechsel ermöglicht werden. Insgesamt ist es wichtig, bürgernahe Angebote zu schaffen, so dass sich das Bürgerhaus als ein Gemeinschafts-und Bildungszentrum etablieren kann. Durch ein kleines gastronomisches Angebot in Form eines Cafés könnte sich das Bürgerhaus zu einem Anlaufpunkt innerhalb des „Beamtenviertels“ entwickeln und Treffpunkt für Bewohnerinnen und Bewohner aber auch interessierte Gäste der Stadt werden.

Mit der Nutzungsänderung wird sich auch das Verkehrsaufkommen rund um das Bürgerhaus verändern. Für den aufkommenden Besucherverkehr mit Spitzenzeiten könnten auf den Flächen des jetzigen Schulhofes Stellplätze für Kfz und Fahrräder angeboten werden. Insgesamt wird der derzeitige Schulhof dann für die veränderte Gebäudenutzung umgestaltet, so dass generationenübergreifende Freizeitangebote auch im Freien zur Verfügung gestellt werden.

Durch die Auslobung eines architektonisch-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs werden qualifizierte Entwicklungsmöglichkeiten für das Bürgerhaus und die Freiflächen aufgezeigt.

Damit die Maßnahmen von einem breiten Konsens in der Bevölkerung getragen werden, sind Bewohnerinnen und Bewohner in einem Bürgerworkshop frühzeitig an der Planung zu beteiligen.

Maßnahmen für das Handlungsfeld „Bürgerhaus“
≡ Beteiligungsformate (Workshops, Begehungen etc.) für interessierte Bewohnerinnen und Bewohner sowie Bürgerinnen und Bürgern ≡ Realisierungswettbewerb Nutzungsänderung Gemeinschaftsschule ≡ Nutzungsänderung der Gemeinschaftsschule zu multifunktionalem Bürgerhaus ≡ Nutzungsanpassung der Außenanlagen ≡ Belebung durch gastronomischen Service und bürgernahe Angebote

6.3.3 Rathaus

Damit das Brunsbütteler Rathaus auch in Zukunft seiner Funktion als Repräsentationsbau und Arbeitsort der städtischen Verwaltungsmitarbeiter gerecht werden kann, ist das Gebäude in vielerlei Hinsicht zu ertüchtigen.

Das historische Gebäude aus dem Jahr 1910, welches im Mai 2016 als Kulturdenkmal unter Schutz gestellt wurde, ist zum einen hinsichtlich Brandschutz und Energieeffizienz zu ertüchtigen. Darüber hinaus ist die Erneuerung der Sanitäranlagen erforderlich. Weiter ist es wichtig, dass alle Bürgerinnen und Bürger Zugang zum Rathaus haben und sich innerhalb des Gebäudes barrierefrei bewegen können. Die Teilhabe aller Menschen am öffentlichen Leben muss sichergestellt sein.

Maßnahmen für das Handlungsfeld „Rathaus“
≡ Denkmalgerechte und barrierefreie Modernisierung

6.3.4 Wasserturm

Der 1911 erbaute Wasserturm stellt neben den drei weiteren Einzeldenkmalen einen wichtigen baukulturellen Sonderbaustein innerhalb des „Beamtenviertels“ dar und ist ein wichtiges Symbol der Siedlung. Momentan werden lediglich Instandhaltungsmaßnahmen an dem Gebäude durchgeführt, was auf lange Sicht den Wert des Denkmals heruntersetzen wird. Das Ziel für den Wasserturm muss jedoch heißen, das Bauwerk einerseits durch denkmalgerechte Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen substanziell aufzuwerten und andererseits durch die Zuführung einer Nutzung wieder mehr als Baustein des historischen Beamtenviertels in das Bewusstsein zu rücken.

Durch den Erwerb und die Einrichtung einer barrierefrei zugänglichen Aussichtsplattform durch die Stadt Brunsbüttel soll erreicht werden, dass interessierte Besucherinnen und Besucher das historische Beamtenviertel mit dem „Blick von oben“ noch besser wahrnehmen können. Eingebunden in den Kulturpfad wäre der Wasserturm ein „highlight“ innerhalb eines Rundganges durch das historische Beamtenviertel und könnte mit weiteren Informationen und kleinen Ausstellungen eine Anziehungskraft auf Brunsbüttelerinnen und Brunsbütteler sowie Touristen ausüben.

Maßnahmen für das Handlungsfeld „Wasserturm“
≡ Erwerb durch die Stadt Brunsbüttel ≡ Denkmalgerechte und barrierefreie Modernisierung ≡ Nutzung als Aussichtspunkt

6.3.5 WSA-Villa

Das ehemalige Dienstwohngebäude für den Kanalbauinspektor aus dem Jahr 1898, die vormals genannte „Plathe-Villa“, steht seit einigen Jahren leer. Die vorteilhafte Lage nahe dem historischen Beamtenviertel als auch die direkte Nachbarschaft zur Schleuse und zur Touristeninformation legt eine öffentliche bzw. touristische Nutzung nahe. Als einzig erhaltenes Gebäude der ersten Beamtensiedlung ließe sich das imposante Gebäude gut in den vorhandenen Kulturpfad „Alte Kunst und Architektur" einbinden. Von dem Ausgangspunkt WSA-Villa könnte dieser weiter durch die südliche Scholerstraße entlang an der expressionistischen Wohnhausreihe bis zum Entrée in das historische Beamtenviertel bei der Paulus-Kirche verlängert werden und sich für Spaziergänge oder Fahrradtouren anbieten.

Nach dem Erwerb durch die Stadt Brunsbüttel und einer denkmalgerechten Sanierung kommt z.B. die museale Nutzung mit angeschlossenem Café oder die Nutzung durch das Stadtmarketing in Frage (entspricht dem Fall 1 im Umsetzungskonzept bzw. in der Kosten- und Finanzierungstabelle). Der anschließende Erwerb eines privaten Investors und die Nachnutzung z.B. eines Fahrradhotels ist ebenfalls denkbar (entspricht dem Fall 2 im Umsetzungskonzept bzw. in der Kosten- und Finanzierungstabelle).

Maßnahmen für das Handlungsfeld „WSA-Villa“
≡ Erwerb durch die Stadt Brunsbüttel ≡ Denkmalgerechte und barrierefreie Modernisierung und Instandsetzung ≡ Öffentliche oder private Nutzung

6.3.6 Straßen, Wege und Plätze

Die Straßen und Wege innerhalb des Untersuchungsgebietes weisen größtenteils erhebliche Substanzschwächen auf.

Die Fahrbahn der Kautzstraße ist zwar sanierungsbedürftig, befindet sich allerdings im Eigentum des Kreises Dithmarschen, so dass hier keine Mittel aus der Städtebauförderung in Anspruch genommen werden dürfen. Lediglich für die Gehwege, für die die Stadt Straßenbaulastträger ist, könnten Mittel in Anspruch genommen werden.

In einem zu erstellenden Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum werden alle Vorgaben zur Änderung der Erschließungsanlagen festgesetzt. Diese betreffen neben der Barrierefreiheit Aussagen zu Material und Bauweise – angelehnt an die historische Gestaltung des Beamtenviertels. Auch die Straßenquerschnitte werden in dem Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum festgelegt. Ziel soll sein, den Radfahrer- und Fußgängerverkehr im Quartier zu stärken.

Aus Sicherheitsgründen und um Radfahrerinnen und Radfahrern ausreichend Platz im Straßenraum zu geben, wird der Radverkehr im gesamten historischen Beamtenviertel auf die Straße verlegt und

damit eine einheitliche Regelung geschaffen. So entstehen keine Konflikte zwischen Fußgängerinnen und Fußgängern und Radfahrerinnen und Radfahrern, Autofahrerinnen und Autofahrern nehmen durch die erhöhte Aufmerksamkeit auf mögliche Radfahrerinnen und Radfahrer das Tempo zurück. „Pausenpunkte“ dienen dazu das Netz an kleinen Aufenthaltsplätzen im Beamtenviertel zu verdichten.

Der Weg entlang der Braake wird barrierefrei ausgebaut und durch kleine Aufenthaltsplätze ergänzt. Um die bessere Vernetzung mit den Grün- und Erholungsflächen westlich der Braake herzustellen, ist langfristig eine Brücke in Verlängerung der Delbrückstraße über die Braake angedacht.

Der Marktplatz, auf dem einmal die Woche der Wochenmarkt stattfindet, ist sanierungsbedürftig und sollte an aktuelle Bedürfnisse von Bewohnern, Marktbeschickern sowie Touristen angepasst werden. Dann könnte der Marktplatz als Ort der Kommunikation, als Treffpunkt für verschiedenen Generationen dienen. Dem Platz fehlen spürbare Raumkanten. Um den Marktpatz besser in das Netz der öffentlichen Räume einzubinden, sollen Verbindungswege in angrenzende Bereiche klarer formuliert werden. In diesem Zusammenhang ist auch die Gewährleistung des Sicherheitsempfindens durch ausreichend Beleuchtung wichtig. Um die Bedürfnisse der Anwohner herauszufinden und passende Ideen zu sammeln, ist die Durchführung einer Planungswerkstatt mit den Bürgern sinnvoll.

Die Straßenbeleuchtung wird erneuert und technisch auf einen zeitgemäßen Stand gebracht. Hierzu gehören die Wahl einer energieeffizienten Lampentechnologie, womit die Betriebskosten der Straßenbeleuchtungsanlagen deutlich reduziert werden können sowie ein flächendeckend einheitliches Lampenmodell nach historischem Vorbild. Im Zuge von Sanierungsarbeiten an den Straßen wird die Abstimmung mit möglichen Erneuerungen der technischen Infrastruktur erfolgen.

Maßnahmen für das Handlungsfeld „Straßen, Wege und Plätze“
≡ Gestaltungskonzept für den öffentlichen Raum
≡ Neugestaltung des Marktplatzes
≡ Sanierung von Straßen und Gehwegen
≡ Herstellung der Fußwegeverbindung entlang der Braake

6.3.7 Gebäude sowie Vorgärten im historischen Beamtenviertel

Die historischen Gebäude im Beamtenviertel sind vielfach überformt und baulich verändert, so dass aus städtebaulicher und denkmalpflegerischer Sicht das Ziel heißt, das ursprüngliche Gesicht des Beamtenviertels zu wahren und wiederherzustellen. Zusätzlich werden moderner Wohnraum und ein attraktives Gesamt-Erscheinungsbild der Gebäude dazu beitragen, dass das Image des Beamtenviertels als beliebtes Wohnquartier in zentraler Lage aufrechterhalten und gestärkt wird, so dass auch der Werterhalt gesichert wird.

Eine Modernisierung der Gebäude umfasst u.a. Grundrissänderungen sowie die Herstellung von Barrierefreiheit. Für die Gebäudehülle sind weiter denkmalgerechte, energetische Sanierungsmaßnahmen an den unterschiedlichen Gebäudeteilen oder eine Erneuerung der Fenster und Türen zielführend, wobei eine Annäherung an das ursprüngliche Erscheinungsbild angestrebt wird. In welcher Art dies im Detail zu erfolgen hat, unterliegt u.a. der Einzelfallentscheidung durch die Untere Denkmalbehörde (Kreis Dithmarschen).

Um Leerstand oder Verkaufsspekulationen zu vermeiden soll auf einigen Grundstücken, auf denen Erbbaurecht lastet, das Erbbaurecht vorzeitig abgelöst werden und die Grundstücke durch die Stadt Brunsbüttel erworben werden. Hier bietet es sich an, die historischen Gebäude als Vorzeigeobjekte denkmalgerecht und energetisch zu sanieren, so dass es eine Anstoßwirkung geben könnte. Im Anschluss an die Sanierung werden die Gebäude weiterverkauft.

Die Kommunikationsinfrastruktur modernisiert werden. Der Breitbandausbau stellt sicher, dass die Kommunikationstechnologie auf den neuesten Stand gebracht wird. Durch die Bereitstellung von DSL-Anschlüssen oder vergleichbarer zeitgemäßer Technologien wird zudem ein TV-Empfang über Internet ermöglicht und somit eine gute Alternative zu den fassadenprägenden Satellitenschüsseln angeboten.

Die Gestaltung der großzügigen Gärten innerhalb des historischen Beamtenviertels, darunter insbesondere die straßenraumprägenden Vorgärten sollen durch die Grundstückbesitzer in Anlehnung an den Gartenstadtgedanken umgesetzt werden, denn sie stellen einen wichtigen Bestanteil des Gesamtnetzes aus Grün- und Freiflächen dar. Intensiv begrünte und naturnah gestaltete Gärten mit einem geringen Versiegelungsgrad wirken sich positiv auf das Ortsbild aus. Im Sinne der Gartenstadt sollen Selbstversorger- bzw. Nutzgärten stärker in den Fokus rücken. Bei der Pflanzenverwendung fördert der Einsatz von heimischen, belaubten Pflanzen das typische Bild eines durchgrünten Quartiers. Die Bodendeckung mit nicht-pflanzlichen Materialien wie Kies, Stein, Glas etc. ist nicht ortstypisch und sollte untersagt werden.

Maßnahmen für das Handlungsfeld „Gebäude sowie Vorgärten im historischen Beamtenviertel“
≡ Denkmalgerechte Modernisierung und Instandsetzung von acht Gebäuden mit hohem Sanierungsbedarf ≡ Denkmalgerechte Modernisierung und Instandsetzung von 106 Gebäuden mit mittlerem Sanierungsbedarf ≡ Denkmalgerechte Modernisierung und Instandsetzung von 137 Gebäuden mit geringem Sanierungsbedarf ≡ Erwerb von Erbbaurechtsgrundstücken der BImA mit hohem Sanierungsbedarf durch die Stadt ≡ Erneuerung der Energieversorgungs- und Kommunikationsinfrastruktur ≡ Ortstypische Gestaltung der Außenanlagen durch die Eigentümerinnen und Eigentümer ≡ Weiterentwicklung der Gestaltungsanleitung zu Gestaltungshandbuch für Gebäude und Gärten

7 Umsetzungskonzept „Städtebaulicher Denkmalschutz“

7.1 Maßnahmen der Vorbereitung

Maßnahme	Weiterentwicklung Gestaltungsanleitung zu Gestaltungshandbuch
Zuordnung	Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB
Beschreibung	Mit der Weiterentwicklung der bestehenden Gestaltungsanleitung zu einem Gestaltungshandbuch sollen den Eigentümerinnen und Eigentümern praxisnahe und leicht verständliche Tipps zur Gebäudemodernisierung unter Berücksichtigung der Vorgaben der Denkmalpflege gegeben werden.
Träger	Stadt Brunsbüttel
Städtebauliche Ziele	Sicherung des städtebaulichen Charakters der historischen Bausubstanz sowie der Gartengestaltung
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Kosten in EUR	45.000

Maßnahme	Konzepterstellung Straßen, Wege, Plätze / Gestaltungskonzept öffentlicher Raum
Zuordnung	Maßnahmen der Vorbereitung B 1.1 Maßnahmen nach § 140 BauGB
Beschreibung	Zur Vorbereitung Baumaßnahmen an Straßen, Wegen und Plätzen ist Erstellung eines Gestaltungskonzeptes erforderlich. Durchführung eines Realisierungswettbewerbs
Träger	Stadt Brunsbüttel
Städtebauliche Ziele	Attraktivitätssteigerung im öffentlichen Raum, Substanzschwächen beheben, Barrierefreiheit schaffen, Reduzierung des Parksuchverkehrs in den Wohnstraßen
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Kosten in EUR	70.000

7.2 Maßnahmen der Durchführung

Maßnahme	Erwerb von Erbbaurechtsgrundstücke der BImA mit Sanierungsbedarf
Zuordnung	Ordnungsmaßnahmen B 2.1.1 Erwerb von Grundstücken
Beschreibung	Erwerb von Erbbaurechtsgrundstücken mit erhöhtem Modernisierungsbedarf seitens der Stadt.
Träger	Stadt Brunsbüttel
Städtebauliche Ziele	Sicherung und Erhalt der historischen Bausubstanz
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	650.000

Maßnahme	Erwerb des Wasserturms
Zuordnung	Ordnungsmaßnahmen B 2.1.1 Erwerb von Grundstücken
Beschreibung	Erwerb des Wasserturms seitens der Stadt
Träger	Stadt Brunsbüttel
Städtebauliche Ziele	Sicherung und Erhalt der historischen Bausubstanz
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	100.000

Maßnahme	Erwerb der WSA-Villa (Fall 1 + 2 WSA-Villa)
Zuordnung	Ordnungsmaßnahmen B 2.1.1 Erwerb von Grundstücken
Beschreibung	Erwerb der WSA-Villa seitens der Stadt Brunsbüttel
Träger	Stadt Brunsbüttel
Städtebauliche Ziele	Sicherung und Erhalt der historischen Bausubstanz
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	200.000

Maßnahme	Umgestaltung Eingangssituation Beamtenviertel
Zuordnung	Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Beschreibung	Umgestaltung im Sinne des noch zu erstellenden Gestaltungskonzepts für den öffentlichen Raum.
Träger	Stadt Brunsbüttel
Städtebauliche Ziele	Herausbildung eines Entrées in das Beamtenviertel mit Aufenthaltsqualität, Schaffung Sichtbezügen, Sicherheitsaspekte
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	310.000

Maßnahme	Umgestaltung von Straßen und Gehwegen im Wohngebiet
Zuordnung	Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Beschreibung	Behebung von Substanzmängeln der Fahr- und Gehwegoberflächen, tw. mit Annäherung an die historische Gestaltung, Erneuerung der Straßenbeleuchtung, Absenkung der Bordsteine, Verlegung der Radwege auf die Straße Dies betrifft: > Bojestraße, > Bötticherstraße, > Delbrückstraße, > Drosselweg, > Fülscherstraße, > Grüner Weg, > Kautzstraße (Gehwege), > Koogstraße (Gehwege im westlichen Abschnitt), > Loewestraße, > Marktplatz, > Meisenweg, > Mittelstraße, > Ostmarkstraße, > Posadowskystraße sowie > Scholerstraße.
Träger	Stadt Brunsbüttel
Städtebauliche Ziele	Substanzschwächen beheben, Barrierefreiheit gewährleisten
Umsetzungszeitraum	kurz-und mittelfristig
Kosten in EUR	3.929.650

Maßnahme	Neugestaltung Marktplatz
Zuordnung	Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Beschreibung	Behebung von Substanzmängel auf der Oberfläche, Anpassung an aktuelle Bedürfnisse, Umgestaltung
Träger	Stadt Brunsbüttel
Städtebauliche Ziele	Substanzschwächen beheben, Barrierefreiheit gewährleisten, Attraktivität erhöhen, Raumkanten schaffen
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	675.000

Maßnahme	Aufwertung Fußwegeverbindung entlang Braake
Zuordnung	Ordnungsmaßnahmen B 2.1.6 Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen
Beschreibung	Der bestehende kleine Fußweg mit überörtlicher Erholungsfunktion entlang der Braake soll so ausgebaut werden, so dass sich FußgängerInnen und RadfahrerInnen sicher begegnen können. Für Wanderer werden Sitzmöglichkeiten am Wasser eingerichtet
Träger	Stadt Brunsbüttel
Städtebauliche Ziele	Substanzschwächen beheben, Grünvernetzung, Naturraum erlebbar machen
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	200.000

Maßnahme	Bau einer Fußgänger- und Radfahrerbrücke über Braake
Zuordnung	Nicht zuwendungsfähig in der Städtebauförderung
Beschreibung	Zur besseren Anbindung des nördlichen Beamtenviertels und der sich anschließenden Wohngebiete an den Naherholungsraum Braake wird eine Brücke für FußgängerInnen und RadfahrerInnen in Verlängerung der Delbrückstraße über die Braake errichtet.
Träger	Stadt Brunsbüttel
Städtebauliche Ziele	Prinzip der kurzen Wege, Grünverbindung für das Beamtenviertel herstellen
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	200.000 **(nicht zuwendungsfähig)**

Maßnahme	Modernisierung und denkmalgerechte Anpassung von 8 Gebäuden mit hohem Sanierungsbedarf
Zuordnung	Baumaßnahmen B 2.2.1 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter
Beschreibung	Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden.
Träger	Eigentümerinnen und Eigentümer
Städtebauliche Ziele	Substanzschwächen beheben, Sicherung der historischen Bausubstanz
Umsetzungszeitraum	Kurz- und mittelfristig
Kosten in EUR	800.000

Maßnahme	Modernisierung und denkmalgerechte Anpassung von 106 Wohngebäuden mit mittlerem Sanierungsbedarf
Zuordnung	Baumaßnahmen B 2.2.1 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter
Beschreibung	Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden.
Träger	Eigentümerinnen und Eigentümer
Städtebauliche Ziele	Substanzschwächen beheben, Sicherung der historischen Bausubstanz
Umsetzungszeitraum	Kurz-und mittelfristig
Kosten in EUR	4.000.000

Maßnahme	Ortstypische Gestaltung der Außenanlagen durch die Eigentümerinnen und Eigentümer
Zuordnung	Baumaßnahmen B 2.2.1 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter
Beschreibung	Gestaltung der Außenanlagen, ins. der straßenraumprägenden Vorgärten in Anlehnung an den Gartenstadtgedanken (hoher Begrünungsgrad, heimische Laubgehölze, natürliche Materialwahl, Nutzgärten)
Träger	Eigentümerinnen und Eigentümer
Städtebauliche Ziele	Wiederherstellung und Sicherung des ortstypischen Stadtbildes
Umsetzungszeitraum	Kurz-und mittelfristig
Kosten in EUR	30.000

Maßnahme	Modernisierung und denkmalgerechte Anpassung von Wohngebäuden mit mittlerem bis hohem Sanierungsbedarf
Zuordnung	Baumaßnahmen B 2.2.2 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde
Beschreibung	Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden.
Träger	Stadt Brunsbüttel
Städtebauliche Ziele	Substanzschwächen beheben, Sicherung der historischen Bausubstanz
Umsetzungszeitraum	Kurz-und mittelfristig
Kosten in EUR	1.200.000

Maßnahme	Modernisierung und denkmalgerechte Anpassung WSA- Villa (Fall 1 WSA-Villa)
Zuordnung	Baumaßnahmen B 2.2.2 Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde
Beschreibung	Modernisierung und Instandsetzung der WSA-Villa
Träger	Stadt Brunsbüttel
Städtebauliche Ziele	Wiederbelebung stadtbildprägender historischer Gebäude, Anziehungspunkt für Besucher
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	700.000

Maßnahme	WSA- Villa: Errichtung einer GBF (Fall 2 WSA-Villa)
Zuordnung	LPW „Nachhaltige Stadtentwicklung – Stadt im Wandel“ in Kombination mit Städtebauförderung B 2.2.5
Beschreibung	Umbau zur denkmalgerechten und barrierefreien Modernisierung und Instandsetzung
Träger	Stadt Brunsbüttel
Städtebauliche Ziele	Wiederbelebung stadtbildprägender historischer Gebäude, Anziehungspunkt für Besucher
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	3.200.000

Maßnahme	Rathaus
Zuordnung	Baumaßnahmen B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
Beschreibung	Herstellung von Barrierefreiheit, umfassende Sanierungsarbeiten an der Gebäudehülle (Fenster, Dach, Fassade, Balkon,) sowie im Haus (Innentüren, Wände, WC, Fußboden, Treppe, Heizung, Keller)
Träger	Stadt Brunsbüttel
Städtebauliche Ziele	Behebung von Substanzschwächen, Barrierefreiheit
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	3.500.000

Maßnahme	Nutzungsänderung Gemeinschaftsschule einschließlich Beteiligungsverfahren und Realisierungswettbewerb(Gebäude und Außenanlage werden berücksichtigt)
Zuordnung	Baumaßnahmen B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
Beschreibung	Bauliche Maßnahmen zur Umsetzung der im Realisierungswettbewerb vorgeschlagenen Maßnahmen, um das historische Gebäude der Gemeinschaftsschule weiter für die Allgemeinheit nutzen zu können.
Träger	Stadt Brunsbüttel
Städtebauliche Ziele	Leerstandsvermeidung historisches Schulgebäude, Belebung Beamtenviertel, Schaffung Gemeinschaftseinrichtung, kurze Wege Verwaltung
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	2.380.000

Maßnahme	Wasserturm
Zuordnung	Baumaßnahmen B 2.2.5 Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen
Beschreibung	Bauliche Maßnahmen zur denkmalgerechten und barrierefreien Modernisierung und Instandsetzung zur öffentlichkeitswirksamen Nutzung als Aussichtspunkt
Träger	Stadt Brunsbüttel
Städtebauliche Ziele	Wiederbelebung stadtbildprägender historischer Gebäude, Anziehungspunkt für Besucher
Umsetzungszeitraum	mittelfristig
Kosten in EUR	100.000

Maßnahme	Verfügungsfonds
Zuordnung	Sonstige Maßnahmen der Durchführung B 2.3.4 Verfügungsfonds
Beschreibung	Fond zur Finanzierung kleinteiliger Maßnahmen, die über keine andere Förderung unterstützt werden können
Träger	Stadt Brunsbüttel
Städtebauliche Ziele	Unkomplizierte Umsetzung kleinerer Maßnahmen, die den Zielen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept entsprechen
Umsetzungszeitraum	über die gesamte Laufzeit der städtebauliche Gesamtmaßnahme
Kosten in EUR	450.000 (bis 30.000 EUR jährlich; bis zu 50 % Fördergelder + min. 50 % privater Anteil

7.3 Maßnahmen der Abwicklung

Maßnahme	Sanierungsträger
Zuordnung	B 3.1 Sanierungs- und Entwicklungsträgerinnen und -träger
Beschreibung	Unterstützung bei der Umsetzung der Sanierungstätigkeiten bzw. der im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept genannten Maßnahmen, incl. der Kontoführung und Abrechnung. Die Kosten für einen Sanierungsträger/ eine Sanierungsträgerin liegen bei 5-10 % der förderfähigen Kosten und werden zu 50% durch die Städtebauförderung gefördert. Es wird von einer Beauftragungsdauer von 15 Jahren ausgegangen
Träger	Stadt Brunsbüttel
Städtebauliche Ziele	Reibungslose Umsetzung der Gesamtmaßnahme, Entlastung der Kommune
Umsetzungszeitraum	mittel- und langfristig
Kosten in EUR	900.000

Maßnahme	Stadtweite Information über die Gesamtmaßnahme
Zuordnung	B 3.5 Öffentlichkeitsarbeit
Beschreibung	Die gesamte städtische Öffentlichkeit soll über die Umsetzung der Gesamtmaßnahme durch übliche Instrumente der Öffentlichkeitsarbeit (wie eine begleitende Sanierungszeitung, digitale Medien, Plakate) informiert werden.
Träger	Stadt Brunsbüttel
Städtebauliche Ziele	Information über den Fortgang der Gesamtmaßnahme in der ganzen Stadt.
Umsetzungszeitraum	über die gesamte Laufzeit der städtebauliche Gesamtmaßnahme
Kosten in EUR	10.000

Maßnahme	Aufstellung einer Stele o.ä.
Zuordnung	B 3.5 Öffentlichkeitsarbeit
Beschreibung	Zum Ende der Gesamtmaßnahme wird eine Stele oder eine ähnlich dauerhafte Vorrichtung im Gebiet aufgestellt, in der über die Maßnahme abschließend informiert wird.
Träger	Stadt Brunsbüttel
Städtebauliche Ziele	Dauerhafte Information vor Ort über die Gesamtmaßnahme.
Umsetzungszeitraum	über die gesamte Laufzeit der städtebauliche Gesamtmaßnahme
Kosten in EUR	3.000

Maßnahme	Führung des Sonderkontos
Zuordnung	B 3.7 Sonstige Maßnahmen der Abwicklung
Beschreibung	Für jede städtebauliche Gesamtmaßnahme ist ein Sonderkonto für das städtebauliche Sondervermögen zu führen. Das Sonderkonto ist getrennt von den Haushaltsmitteln der Gemeinde zu führen.
Träger	Stadt Brunsbüttel
Städtebauliche Ziele	-
Umsetzungszeitraum	über die gesamte Laufzeit der städtebauliche Gesamtmaßnahme
Kosten in EUR	1.200

Maßnahme	Erstellung des Abschlussberichts
Zuordnung	B 3.7 Sonstige Maßnahmen der Abwicklung
Beschreibung	Die Stadt Brunsbüttel hat einen Abschlussbericht gemäß der Vorgaben der Städtebauförderrichtlinie Schleswig-Holstein vorzulegen. Hierzu gehört auch eine zusammenfassende Einschätzung (Evaluierung) der Gesamtmaßnahme.
Träger	Stadt Brunsbüttel
Städtebauliche Ziele	-
Umsetzungszeitraum	Nach Durchführung der Gesamtmaßnahme
Kosten in EUR	30.000

7.4 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Im Rahmen der Kosten - und Finanzierungsübersicht werden die voraussichtlichen Ausgaben den zu erwartenden Einnahmen gegenübergestellt. Auf Grundlage des aktuellen Standes kann eine Finanzierung der Maßnahmen erfolgen:

- in erster Linie durch Fördermittel von Land und Bund und der Co. Finanzierung durch die Gemeinde,
- durch zusätzliche Eigenmittel der Gemeinde,
- Ggf. durch andere Fördermittelprogramme wie EFRE o.ä.
- durch Ausgleichsbeträge, die durch Abschöpfung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen erfolgen in dem Teil des Sanierungsgebietes, der mit dem vollständigen Verfahren durchgeführt werden soll,
- sowie ggf. aus Grundstückserlösen, die voraussichtlich durch den Erwerb und Wiederveräußerung der WSA-Villa entstehen.

Auf Grund der noch nicht geklärten Zukunft der WSA-Villa wurden zwei alternative Kosten- und Finanzierungstabellen erstellt. Diese sind als einzelne Dokumente dem Anhang zu entnehmen. An dieser Stelle wird auf eine Darstellung verzichtet.

8 Verfahrensrechtliche Abwägung

Mit den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB wird die Notwendigkeit des Einsatzes des Besonderen Städtebaurechts nach §§ 136-171 BauGB geprüft. Liegen städtebauliche Missstände im Sinne von § 136 BauGB vor, können zu ihrer Behebung städtebauliche Sanierungsmaßnahmen umgesetzt werden. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit. Öffentliche und private Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist dann erforderlich, wenn im Untersuchungsgebiet erhebliche städtebauliche Missstände vorliegen, die im Hinblick auf die Ziele des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nur mit dem Einsatz von sanierungsrechtlichen Instrumenten behoben werden können. Ein Gebiet wird durch die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme wesentlich verbessert und umgestaltet, weil die festgestellten städtebaulichen Missstände behoben werden.

Die gesetzlichen Voraussetzungen für den Einsatz des Sanierungsrechts sind insbesondere:

- der Nachweis städtebaulicher Missstände (Funktions- und/ oder Substanzschwächen),
- die Darlegung einer städtebaulichen Zielsetzung,
- die Sicherung der für die Durchführbarkeit benötigten finanziellen Mittel der geplanten Maßnahme,
- die Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen.

Sofern diese Voraussetzungen in ausreichendem Umfang gegeben sind, leitet sich die Notwendigkeit der Gesamtmaßnahme als Erhaltungsgebiet durch Satzung gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, im umfassenden Verfahren oder alternativ im vereinfachten Verfahren gemäß § 142 Abs. 4 BauGB zu ab. Die städtebauliche Gesamtmaßnahme kann erforderlichenfalls aus mehreren räumlich getrennten Geltungsbereichen bestehen.

8.1 Vorliegen städtebaulicher Missstände

Das Vorhandensein städtebaulicher Missstände ist die Voraussetzung zur Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme. Städtebauliche Missstände liegen nach § 136 BauGB Abs. 2 vor, wenn:

- „das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht – Substanzschwäche – und/ oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen – Funktionsschwäche –.

Durch die VU wurde bestätigt, dass erhebliche Substanz- und Funktionsschwächen im Untersuchungsgebiet „Beamtenviertel“ Brunsbüttel vorliegen, die in Kapitel 5 aufgeführt und in der Bestandsanalyse in Kapitel 4 ausführlich dargestellt werden. Im Hinblick auf die Merkmale des § 136 Abs. 3 BauGB betreffen diese insbesondere:

1. Die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf

- die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen,

- die vorhandene Erschließung,
- die energetische Beschaffenheit, die Gesamtenergieeffizienz der vorhandenen Bebauung und der Versorgungseinrichtungen des Gebiets unter Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung;

2. Die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf

- den fließenden und ruhenden Verkehr,
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets,
- die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs.

Die Intensität dieser Missstände im Untersuchungsgebiet ist heterogen. Ihre Behebung liegt im öffentlichen Interesse und macht die Anwendung der Instrumente des Besonderen Städtebaurechts im größten Teil des Untersuchungsgebiets erforderlich.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass das Untersuchungsgebiet aufgrund der festgestellten Substanz- und Funktionsschwächen ohne beträchtliche Investitionen in Gebäude, öffentlichen Raum und Infrastruktur in seinem historisch geprägten, in weiten Teilen denkmalgeschützten Erscheinungsbild zunehmend Schaden nehmen wird, der sich auf seine Funktion als attraktives innerstädtisches Wohngebiet negativ auswirken wird. Die bereits ausgeprägten Defizite würden sich in städtebaulicher und wohnungswirtschaftlicher Hinsicht verstärken, die vorhandenen Qualitäten und Potenziale würden ungenutzt bleiben.

Substanzschwächen

Die bauliche Beschaffenheit der unter Denkmalschutz gestellten Gebäude im Untersuchungsgebiet weist eindeutige Substanzschwächen auf. Die energetische Ausstattung der Gebäude entspricht nicht den aktuellen Standards. Veraltete Versorgungsanlagen und unzureichend gedämmte Gebäudehüllen führen zu erheblichen Energieverlusten. Mangelnde Fassadenpflege bzw. die bereits erfolgte bauliche Überformung beeinträchtigen das Erscheinungsbild des Ensembles erheblich, damit verbunden ist ein spürbarer Verlust der bauhistorisch vorhandenen Individualität.

Der festgestellte erhebliche Modernisierungsbedarf an Gebäuden wie an Gemeinbedarfseinrichtungen in energetischer und generationengerechter Hinsicht ist mit weiteren Eingriffen in die Bausubstanz der Gebäude verbunden und gefährdet dadurch das denkmalgeschützte und städtebaulich bedeutsame Erscheinungsbild der Sachgesamtheit und ihrer Umgebung.

Die öffentliche Erschließung des Gebietes ist geprägt durch den schlechten baulichen Zustand der meisten Verkehrsanlagen mit Verlusten an Historizität und erheblichen Erneuerungsbedarfen. Straßen und Wege entsprechen nicht den zeitgemäßen Anforderungen des Fußgänger- und Fahrradverkehrs. Der Straßenbeleuchtung ist technisch veraltet und gestalterisch inadäquat, die Breitbandversorgung fehlt.

Funktionsschwächen

Das Untersuchungsgebiet weist Funktionsschwächen auf, die die wesentlichen städtebaulichen Funktionen erheblich beeinträchtigen.

Ein Entrée in das Gebiet ist nicht ausreichend wahrnehmbar und der öffentliche Raum entspricht in seiner Gestaltung und Ausstattung insgesamt nicht den Ansprüchen an ein attraktives Wohngebiet in zentraler innenstädtischer Lage. Es fehlen öffentliche Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für die unterschiedlichen Altersgruppen.

Die Lokalität „Rössl“ unterliegt aktuell keiner Nutzung, für die absehbar freiwerdende Gemeinschaftsschule ist noch kein umfassendes und nachhaltiges Nachnutzungskonzept gefunden. Hier droht die Verfestigung bzw. die Entstehung städtebaulicher Missstände durch Leerstand und seine negativen Folgen. Im Bereich Kautzstraße/ Koogstraße besteht Leerstand in nennenswertem Umfang bei Gewerbegebäuden, im Untersuchungsgebiet insgesamt ist der Wohnungsleerstand überdurchschnittlich hoch. Auch die historische WSA-Villa ist seit längerem ungenutzt. Sie ist zwar attraktiv am Ende der Koogstraße in Schleusennähe gelegen, bietet zurzeit jedoch nur eine unbefriedigende Anbindung an das historische Beamtenviertel.

Die Erreichbarkeit der Gebäude ist von Barrieren geprägt. Fußgängerinnen und Fußgänger und Radverkehr sind gegenüber dem MIV benachteiligt, der ruhende Verkehr ist defizitär organisiert.

Der Mangel an Barrierefreiheit bzw. -armut prägt auch den Gebäudebestand. Hierdurch sowie durch veraltete Wohnungsgrundrisse und -größen und die in erheblichen Teilen veraltete haustechnische Ausstattung leidet die Marktgerechtigkeit der Wohnungsangebote zunehmend. Das Untersuchungsgebiet und die Gesamtstadt Brunsbüttel können u.a. dadurch nicht ausreichend von der attraktiven Ausstattung mit Arbeitsstätten im Ortsgebiet profitieren, was in demografischer und finanzwirtschaftlicher Hinsicht zu Wettbewerbsnachteilen führt.

Dem Beamtenviertel fehlt eine wahrnehmbare Mitte, was sich auf Anziehungskraft und Aufenthaltsqualität des Untersuchungsgebiets insgesamt negativ auswirkt. Durch den Leerstand der ehemaligen Gaststätte „Rössl“ fehlt ein Quartierstreffpunkt, was die Aufenthaltsqualität, die Vernetzung der Bewohnerinnen und Bewohner und die Attraktivität insgesamt beeinträchtigt. Touristen, insbesondere bauhistorisch und stadtgeschichtlich interessierte Besucherinnen und Besucher, werden nicht ausreichend angesprochen und ins Quartier geleitet.

Der zentrale Versorgungsbereich Koogstraße leidet unter dem Leerstand von Gewerberäumen und teilweise baulichen Mängeln des Straßenraumes. Damit verbunden ist ein Verlust an Bedeutung als Einzelhandelslage, auch im Verhältnis zum „Neuen Zentrum“. Auch der Marktplatz, auf dem einmal wöchentlich der Wochenmarkt stattfindet, weist bauliche Mängel auf und kann dadurch die Funktion eines sozialen Treffpunktes für alle Generationen nicht mehr erfüllen.

8.2 Städtebauliche Zielsetzung und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

Auf Grundlage der Bestandsanalyse wird im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (Kapitel 6) ein strategisches Leitbild formuliert und dessen Umsetzung in Handlungsschwerpunkten vertieft. Das darauf aufbauende Umsetzungskonzept (Kapitel 7) stellt die Umsetzung und Zielerreichbarkeit in Form konkreter Maßnahmen dar und bildet somit die Handlungsgrundlage auf operationeller Ebene.

Mit den Handlungsschwerpunkten sowie dem konkreten Maßnahmenplan liegt der Stadt Brunsbüttel ein interdisziplinär ausgerichtetes Handlungsprogramm vor, durch dessen Umsetzung die gebietsspezifischen Missstände behoben werden können.

Im Mittelpunkt des Ziels steht ein historisch geprägter, im Kern denkmalgeschützter Ortsteil, der sich durch eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität mit fußläufig gut erreichbaren Wohnfolgeeinrichtungen auszeichnet, ein gesuchtes Wohnquartier ist und auch baugeschichtlich interessierte Besucher anzieht. Die denkmalgeschützte Bausubstanz wird dabei behutsam den aktuellen Bedarfen angepasst, um ihre langfristige und wirtschaftlich tragfähige Nutzung zu ermöglichen. Im historischen Beamtenviertel soll die Stadtgestalt im möglichen Umfang wieder an das historische Erscheinungsbild angenähert werden, um die gesamtstädtische Ausstrahlung des einzigartigen Ensembles zu stärken.

Die Stärkung der Wohnfunktion des Untersuchungsgebiets wird sich auch positiv auf die Attraktivität der Gesamtstadt Brunsbüttel als Wohnstandort auswirken, die gegenüber dem Arbeitsstandort zurückbleibt.

8.3 Durchführbarkeit

Im Hinblick auf die Verwaltungskraft für die Durchführung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Die Stadt Brunsbüttel beschäftigt sich über einen längeren Zeitraum intensiv mit ihrer künftigen Entwicklung. Es liegen unterschiedliche Entwicklungskonzepte und Gutachten vor, die im Rahmen der VU und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts berücksichtigt wurden. Im Rahmen des Programms Städtebauliches Denkmalschutz sind Aufwendungen für die Gebiets- und Prozesssteuerung grundsätzlich förderfähig, so dass externe Dienstleister (Sanierungsträger und Planungsbüros) eingesetzt werden können.

Für die Entscheidung über eine städtebauliche Gesamtmaßnahme muss ausreichende Sicherheit über die für die Durchführung der geplanten Maßnahmen benötigten finanziellen Mittel bestehen.

Die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln durch die Stadt Brunsbüttel ist in erheblichem Umfang erforderlich. Die Aufnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme in das Städtebauförderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz wurde vom Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheit mit Schreiben von 10.01.2014 angekündigt und ist mit Zuwendungsbescheiden der IB.SH vom 03.12.2014 sowie 22.10.2015 erfolgt.

Durch die Inanspruchnahme der Städtebaufördermittel kann die Stadt Brunsbüttel ausreichende finanzielle Kapazitäten zur Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im vorgeschlagenen Umfang erlangen. Mit dem Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets bindet sich die Stadt Brunsbüttel dahingehend, die kommunalen Eigenanteile zu den bewilligten Städtebaufördermitteln bereitzustellen. Damit sind diese als gesichert anzusehen, soweit das kommunale Haushaltsrecht dies zulässt.

Die im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept formulierten Maßnahmen führen nicht nur durch die Umsetzung der Gesamtheit der geplanten Maßnahmen, sondern bereits durch die Umsetzung von einzelnen Maßnahmen zu einer Behebung einzelner städtebaulicher Missstände und einer Verbesserung der Gesamtsituation. Dies gilt auch für den Fall, dass aus heute nicht vorhersehbaren Gründen die Städtebauförderung abbricht und eine vollständige Umsetzung der Maßnahmen des Entwicklungskonzeptes nicht möglich ist. Mit der Umsetzung von einzelnen Maßnahmen würden dennoch wichtige Teilziele und eine spürbare städtebauliche Verbesserung erreicht.

8.4 Mitwirkung der Sanierungsbetroffenen

Im Rahmen der VU wurden die Eigentümerinnen und Eigentümer der Gebäudesubstanz im Untersuchungsgebiet sowie Institutionen und Organisationen gemäß § 137 BauGB am Prozess beteiligt. In einer schriftlichen Eigentümerbefragung sowie in Einzelgesprächen wurden der aktuelle Zustand und die Wünsche bzw. Bedarfe der Beteiligten ermittelt. Zudem wurden zwei öffentliche Veranstaltungen ausgerichtet, die über den Beginn der VU und ihre Ergebnisse informierten. Verfahrensbegleitend wurden Printprodukte versandt und ausgelegt. Ein Workshop-Verfahren im Jahr 2016 bot während drei Veranstaltungsterminen Beteiligungsmöglichkeit zu Planungsideen und Zielen. Durch die Resonanz der Betroffenenbeteiligung wurde das Interesse der Akteure an der Entwicklung des Gebietes deutlich.

Die Rücklaufquote der Eigentümerbefragung betrug mehr als 60 %. Die Eigentümerinnen und Eigentümer insgesamt sind über die Planungen informiert und stimmen den Ergebnissen der im Rahmen

der VU erstellten Analyse überwiegend zu. Fast 60% der Eigentümerinnen und Eigentümer sind an umfassenden oder kleineren Modernisierungs- bzw. Instandsetzungsmaßnahmen an ihren Gebäuden interessiert, rund 20 % planen die energetische Erneuerung ihrer Heizungsanlage. Ein barrierefreier Umbau wird von 8 % der Eigentümerinnen und Eigentümer geplant. Private Modernisierungsmaßnahmen werden allerdings größtenteils nur dann beabsichtigt, sofern Fördermittel in Anspruch genommen werden können. Allgemein hält eine Mehrheit der Eigentümerinnen und Eigentümer eine Weiterentwicklung des Beamtenviertels für sehr wichtig oder wichtig, fast die Hälfte hofft dabei auf den Erhalt seiner städtebaulichen Eigenart.

Die im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept aufgeführten Handlungsfelder und Maßnahmen wurden gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern im Rahmen von drei aufeinander aufbauenden Werkstätten entwickelt. Ihre Umsetzung durch die Stadt Brunsbüttel und private Investoren wird somit von der Öffentlichkeit befürwortet werden. Nach dem Ergebnis aus der Eigentümerbefragung ist damit zu rechnen, dass auch Eigentümerinnen und Eigentümer Fördermittel in Anspruch nehmen möchten.

8.5 Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde vom 27. März bis 28. April 2017 durchgeführt. Dabei wurden Ämter und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung bzw. Sanierung berührt werden können, anhand einer Kurzdarstellung des Untersuchungsrahmen und der zentralen Ergebnisse zu Stellungnahme und Anregungen in Hinsicht auf das angestrebte Sanierungsverfahren aufgefordert. Die Ergebnisse der Beteiligung sind in der Anlage tabellarisch dargestellt. Grundlegende Anregungen wurden nicht vorgetragen, so dass im Ergebnis das Beteiligungsverfahren als insgesamt zustimmend zu den Ansätzen und Zielen der Sanierung gewertet werden kann.

8.6 Gesamtabwägung

Handlungserfordernisse im Ergebnis der VU

Durch die VU wurden Funktions- und Substanzschwächen ermittelt, die auf städtebauliche Missstände gemäß § 136 BauGB Abs. 2 in unterschiedlicher Intensität und räumlicher Verteilung hinweisen. Um das Beamtenviertel Brunsbüttel als attraktives innerstädtisches Wohngebiet weiterentwickeln und die städtebaulich bedeutende Denkmalsubstanz in ihrem Bestand erhalten und aufwerten zu können, ist eine Behebung dieser Missstände unumgänglich.

Die im Rahmen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes erarbeiten Maßnahmen ermöglichen die Erreichung dieses Ziels. Sie umfassen neben Modernisierungsmaßnahmen an überwiegend privaten sowie einigen öffentlichen Gebäuden vor allem eine Behebung der Funktionsdefizite von Grün- und Freiräumen, die Verbesserung von Wegeverbindungen sowie die Neuorganisation des fließenden und ruhenden Verkehrs. Für den Gebietsbereich des Entrées ist eine Neuordnung des öffentlichen Raumes notwendig. Ziel ist es, einen erlebbaren Stadteingang in das Gebiet zu schaffen.

Ein Großteil der Maßnahmen liegt im Aufgabenbereich der Stadt Brunsbüttel, es handelt sich um Baumaßnahmen als Gemeinbedarfseinrichtungen im Sinne von § 148 Bau GB sowie um Ordnungsmaßnahmen im Sinne von § 147 BauGB, insbesondere um die Änderung von Erschließungsanlagen sowie sonstige notwendige Maßnahmen. Die Gemeinde kann durch die Umsetzung der Maßnahmen als Wegbereiter für private Investitionen agieren.

Maßnahmen, die sich auf das Eigentum privater Akteure beziehen - insbesondere die Gebäudemodernisierung - stellen Baumaßnahmen im Sinne von § 148 BauGB dar und sind vorrangig von den Eigentümerinnen und Einzeleigentümern umzusetzen. Die Umsetzung ist mit privaten Investitionen

verbunden. Die Gemeinde kann hier gezielte Anreize durch verbesserte Wissensvermittlung schaffen, wie etwa durch spezialisierte Beratungsangebote und die Aufklärung über städtebaurechtliche, energetische und steuerliche Fördermöglichkeiten.

Ein besonderes Investitionshemmnis im privaten Sektor stellt die erhebliche Anzahl von Erbbaurechten an Grundstücken des historischen Beamtenviertels dar, die im Jahr 2025 auslaufen. Die Restlaufzeit dieser Erbbaurechte ist zu kurz, um erhebliche Investitionen der Berechtigten/ Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümern zu ermöglichen. Mit Investitionen er BImA, die auf 56 Grundstücken als Erbpachtgeberin fungiert, ist wegen ihres gesetzlichen Verwertungsauftrags nicht zu rechnen. Vielmehr droht hier infolge des Heimfalls der Erbbaurechte ein Verwertungsszenario mit spekulativen Zügen, wenn die Verwertung im Höchstpreisverfahren erfolgt. Dies wird zu weiterer Verzögerung der notwendigen Investitionen und kann zu einer zumindest teilweisen Verdrängung der angestammten Bewohnerschaft führen, beispielsweise infolge Eigenbedarf eines Erwerbers. Um als Vorreiter aufzutreten, möchte die Stadt zumindest den Teilerwerb des Bestandes umsetzen, um diesen beispielhaft zu modernisieren

Empfehlung zur Verfahrensart und Gebietsabgrenzung

Aus den vorstehend dargelegten Handlungserfordernissen leitet sich der im Folgenden beschriebene Einsatz des städtebaulichen Sanierungsrechts im Untersuchungsgebiet ab.

Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren

Die Anwendung einer **städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren wird** als erforderlich angesehen. Diese Verfahrensart ist insbesondere zur Anwendung des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts sowie der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften geboten, deren Einsatz erforderlich und zweckmäßig ist.

Auf der einen Seite steht die Qualifizierung des öffentlichen Raumes an, die insbesondere durch die Änderung und Aufwertung der bestehenden Erschließungsanlagen – einschließlich der Plätze und Grünflächen – erfolgen wird. Diese Maßnahmen beziehen sich auf den Großteil der Straßenzüge im ursprünglichen Untersuchungsgebiet – darunter die Verbindung zum Neuen Zentrum und des aus gesamtstädtischer Sicht zentral gelegenen Marktplatzes, welcher die wichtige Rolle eines Stadtgelenkes zur Verknüpfung der Brunsbütteler Stadträume übernehmen kann - sowie auf die Anreicherung des Beamtenviertels mit einer Brücke für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrerinnen und Radfahrer über die Braake, was die innerstädtische Grünverbindung sowie die Umlandvernetzung zu stärken soll und somit insgesamt zur Steigerung der Wohnqualität im Beamtenviertel beiträgt. Diese Maßnahmen sind bodenwertrelevant und werden voraussichtlich zu einer Bodenwertsteigerung führen, die sanierungsbedingt ist und im Falle des umfassenden Verfahrens mit Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB) nach Beendigung der Gesamtmaßnahme als Ausgleichsbetrag abzuschöpfen wäre.

Die Höhe solche Ausgleichsbeträge konnte im Rahmen dieser VU nicht prognostiziert werden. Sie stellen sich jedoch regelungssystematisch als Aufschlag auf die bestehenden Bodenwerte dar, die als Anfangswert qualitativ „eingefroren“ werden. Die aktuellen Bodenrichtwerte weisen ein derzeit für Städte eher niedriges Bodenwertniveau von 50 €/m² auf, eine Ausnahme bildet die Koogstraße mit 70 bzw. 100 €/m². Eine darauf bezogene Wertsteigerung im einstelligen bis unteren zweistelligen Prozentbereich dürfte für die zahlungspflichtigen Eigentümerinnen und Eigentümer eine im Regelfall leistbare wirtschaftliche Größenordnung darstellen.

Die erschließungsbezogenen Maßnahmen sind grundsätzlich ausbaubeitragsfähig. Ohne Anwendung der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152 bis 156a BauGB), d.h. bei Durchführung der

Sanierungsmaßnahme im vereinfachten Verfahren (§ 142 Abs. 4 BauGB) oder einem gänzlichen Verzicht auf die Anwendung des Sanierungsrechts wären von den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern zwingend Ausbaubeiträge zu erheben. Da die erschließungsbezogenen Baumaßnahmen regelmäßig eine grundhafte Erneuerung und den Umbau der vorhandenen Anlagen beinhalten, ist mit einer erheblichen Kostenbelastung für die Eigentümerinnen und Eigentümer zu rechnen, die deutlich über derjenigen durch den Sanierungsausgleichsbetrag liegen dürfte.

In dieser Sachlage ist das Sanierungsrecht anzuwenden, weil der Ausgleichsbetrag als abstrakte Bodenwertabschöpfung eine soziale Schutzfunktion gegenüber unverhältnismäßig hohen Ausbaubeiträgen erfüllt. Dies gilt insbesondere für die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer, aber auch für Mieterinnen und Mieter, denn Ausbaubeiträge sind mietrechtlich umlagefähig. Zudem dürfte sich eine hohe Belastung der Grundstücke mit Ausbaubeiträgen zu Lasten der Investitionen in die Gebäude auswirken, so dass ein Zielkonflikt entsteht.

Wesentliches Ziel der Sanierungsmaßnahme ist auf der anderen Seite die Modernisierung des Gebäudebestandes in energetischer und nutzungsbezogener Hinsicht; die weitere Überformung der Gebäudehüllen ist dabei zu vermeiden und es ist auf Annäherung an das historische Erscheinungsbild hinzuwirken. Hierfür hat sich die im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung seit langem bestehende Gestaltungsanleitung als nicht wirkungsvoll genug herausgestellt. Die erst seit kurzem bestehende denkmalrechtliche Unterschutzstellung als Sachgesamtheit bietet zwar verbesserte behördliche Eingriffsrechte, stellt aber in ihrer denkmalpflegerischen Determiniertheit ein eher fachspezifisches Instrument dar. Erforderlich ist dagegen eine gesamtheitliche Steuerung der gebäudebezogenen Einzelvorgänge, wie sie nur mithilfe des sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalts (§§ 144, 145 BauGB) möglich ist.

Das Instrument der Sanierungsgenehmigung ist positiv durch die sanierungstypischen Anreizsysteme zu komplettieren, um private Investitionen in die Bausubstanz wirksam anzuregen. Dazu gehören die städtebaurechtlichen Fördermöglichkeiten im Rahmen des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz, aber auch die steuerliche Förderung gemäß § 7h EstG (Sanierungs-AfA). Diese ist in ihren Modalitäten nur teilweise deckungsgleich mit der Förderung nach § 7i EStG (Denkmal-AfA) und kann dieses Instrument bei den denkmalgeschützten Gebäuden ersetzen. Für die nicht denkmalgeschützten Gebäude außerhalb der Sachgesamtheit stellt die Sanierungs-AfA ein attraktives Instrument zur Generierung von Bauinvestitionen dar, das sich seit Langem in der Stadterneuerungspraxis bewährt hat.

Hinzu kommen die im Sanierungsverfahren angelegten und förderfähigen Instrumente der Betroffenenbeteiligung, die eine bessere Information und Ansprache der Eigentümerinnen und Eigentümer/ Erbbaunehmerinnen und Erbbaunehmer und ggfs. auch Mieterinnen und Mieter ermöglichen. Nicht zuletzt ermöglicht das Sanierungsverfahren als städtebauliche Gesamtmaßnahme die Gesamtsteuerung aller für die Zielerreichung relevanten Prozesse, die in allen anderen – regelmäßig sektoral ausgerichteten – Verfahren aus Kapazitäts- und Rechtsgründen nicht möglich ist.

Schließlich ist die Sanierungsgenehmigung das einzig ersichtliche zweckmäßige Instrument, um den Grundstücksverkehr im Gebiet zu steuern. Dies ist insbesondere im Hinblick auf die Vielzahl der auslaufenden Erbbaurechte erforderlich. Hier wirkt sich der Genehmigungsvorbehalt für Grundstücksgeschäfte positiv aus im Hinblick auf die Sicherung der Sanierungsziele, die auch sozialer Art sein können wie die Sicherung der Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Bestandsmieterinnen und Bestandsmieter gegen Verdrängung. Dies gilt auch für die Preisprüfung bei Grundstücksveräußerungen (§ 153 Abs. 2 BauGB), die bodenpreisdämpfend wirkt und ein geeignetes Instrument zur Verhinderung spekulativer Erwerbsvorgänge darstellen kann.

Abwägung der privaten und öffentlichen Belange
Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sollen der Allgemeinheit dienen. Gemäß § 136 Abs. 4 BauGB sind die privaten und öffentlichen Belange hinsichtlich einer Sanierungsentscheidung gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der für die Festlegung als Sanierungsgebiet empfohlene Gebietsbereich weist erhebliche städtebauliche Missstände auf, die die Nutzung und Entwicklung des gesamten Untersuchungsgebiets bereits jetzt erheblich beeinträchtigen und die sich ohne Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme zunehmend verstärken würden. Durch die Umsetzung der empfohlenen Maßnahmen wird dem Wohl der Allgemeinheit Rechnung getragen. Dies überwiegt im Einzelfall gegebenenfalls entgegenstehende Einzelinteressen privater Akteure.

Soweit private Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer einerseits durch den Einsatz des sanierungsrechtlichen Instrumentariums in besonderer Weise belastet werden, kommen ihnen andererseits erhebliche Aufwertungschancen für ihre Grundstücke zu. Diese resultieren aus dem umfangreichen und konzentrierten Einsatz von Städtebaufördermitteln für die Aufwertung des öffentlichen Bereiches und für Investitionen in die privaten Gebäude und werden durch die Effekte der städtebaulichen Gesamtmaßnahme sowie die steuerliche Förderung nach § 7h EStG unterstützt.

Für den Einsatz des umfassenden Verfahrens spricht neben dem Erfordernis der Steuerung der privaten Baumaßnahmen und des Grundstücksverkehrs insbesondere auch die soziale Schutzfunktion des Ausgleichsbetrags gegen eine überhöhte Inanspruchnahme der Eigentümerinnen und Eigentümer durch sonst entstehende Ausbaubeiträge.

Sollte im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet ergänzender Grunderwerb erforderlich werden, ist auch insoweit die Anwendung der sanierungsrechtlichen Genehmigung (§§ 144, 145, 153 BauGB) und des Vorkaufsrechts (§ 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) erforderlich.

Aufstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht
Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen sind „nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht (KoFi) aufzustellen. In der Kostenübersicht hat die Gemeinde die Kosten der Gesamtmaßnahme darzustellen, die ihr voraussichtlich entstehen.“ Grundlage sind die vorgeschlagenen Maßnahmen, sofern sie als öffentliche Investitionen, unrentierliche Kosten etc. anfallen. Private Investitionen können ebenfalls grob geschätzt werden. Die KoFi ist Kapitel 7.4 bzw. dem Anhang zu entnehmen.

8.7 Vorschlag zur Festlegung der Gebietskulisse und zeitlichen Begrenzung

Das Sanierungsgebiet ist gemäß § 142 BauGB so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt. Die Gebietskulisse sollte gemäß des empfohlenen Verfahrens wie Abbildung 85 dargestellt festgelegt werden. Durch die Sanierungssatzung wird das vorgeschlagene Gebiet als Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren ist nach § 142 BauGB festgesetzt. Bei dem Beschluss der Sanierungssatzung ist gemäß § 142 BauGB zugleich die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll. Die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten, wobei diese Frist durch Beschluss verlängert werden kann.

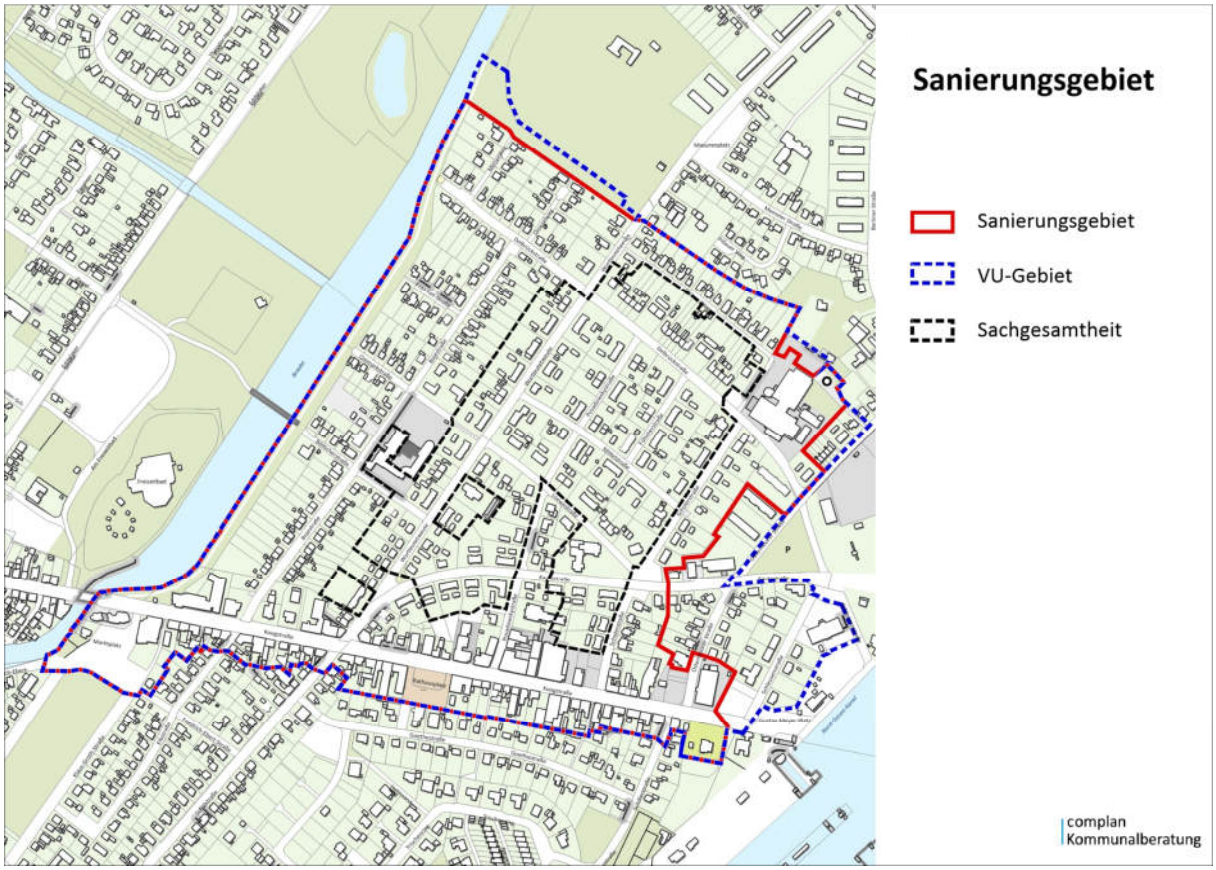


Abbildung 85: Abgrenzung Sanierungsgebiet

Für die Sanierungsmaßnahme im Beamtenviertel Brunsbüttel wird mit der Inanspruchnahme der vollen Frist von 15 Jahren gerechnet, da die Durchführung der Maßnahme u.a. weitere Fachgutachten und vorlaufende Planungsverfahren verlangt und mit umfassenden Ordnungs- und Baumaßnahmen sowie mit der Umsetzung privater Investitionen verbunden ist. Die Dauer der Durchführung hängt dabei auch von der Verfügbarkeit der erforderlichen Städtebaufördermittel ab. Eine schnellstmögliche Durchführung in einem Zeitraum von weniger als 15 Jahren ist im Hinblick auf das sanierungsrechtliche Zügigkeitsgebot anzustreben.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Arbeitsschritte Konzeption und Beteiligung, eigene Darstellung. 6
Abbildung 2: Übersicht VU-Erweiterungsgebiet (rosa) und bisheriges VU-Gebiet (blau) .....**Fehler! Textmarke nicht definiert.**
Abbildung 3: Räumliche Einordnung Brunsbüttels, eigene Darstellung 9
Abbildung 4: Lage Untersuchungsgebiet im Stadtgebiet, eigene Darstellung..... 10
Abbildung 5: Ausschnitt FNP der Stadt Brunsbüttel, Quelle: Stadt Brunsbüttel 12
Abbildung 6: Bebauungspläne im Untersuchungsgebiet , eigene Darstellung 13
Abbildung 7: Einzeldenkmale, 2015, 2017 (Foto: complan Kommunalberatung) 14
Abbildung 8: Denkmalschutzrechtliche Bestimmungen im Untersuchungsgebiet, eigene Darstellung15
Abbildung 9: Bevölkerungsentwicklung 2001-2015 in Prozent zur Bevölkerungszahl des Vorjahres, Stichtag am 31.12., Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2017, eigene Darstellung 16
Abbildung 10: Wanderungssaldo von Brunsbüttel in Zahlen, Stand: 31.12.2015, Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2017, eigene Darstellung 17
Abbildung 11: Natürliche Bevölkerungsbewegung von Brunsbüttel zwischen 2000 und 2015, Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2017, eigene Darstellung 18
Abbildung 12: Bevölkerungsstand nach Altersgruppen in Brunsbüttel, Stichtag am 31.12., Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2017, eigene Darstellung 18
Abbildung 13: Ausschnitt Lageplan Kaiser-Wilhelm-Kanal, 1914, Quelle: Stadt Brunsbüttel..... 22
Abbildung 14: Abgrenzung historisches Beamtenviertel, eigene Darstellung 23
Abbildung 15: Planung des Beamtenviertels, ohne Datierung, Quelle: Stadt Brunsbüttel 24
Abbildung 16: Bauskizze WSA-Villa mit Ansicht von Süden und Osten, 1897; Quelle. Stadt Brunsbüttel 25
Abbildung 17: Häusertypologien im bauhistorischen Beamtenviertel (vgl. Plan Nr. 04), eigene Darstellung 26
Abbildung 18: Vorderansicht Haustyp C 10, Quelle: Stadt Brunsbüttel..... 27
Abbildung 19: Vorderansicht Haustyp A, Quelle: Stadt Brunsbüttel 27
Abbildung 20: Doppelhaus in der Delbrückstraße, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung) 29
Abbildung 21: WSA-Villa 2017 (Foto: complan Kommunalberatung)..... 30
Abbildung 22: Wasserturm 2015 (Foto: complan Kommunalberatung)..... 30
Abbildung 23: Baualtersklassen (vgl. Plan Nr. 04 Baualtersklassen), eigene Darstellung..... 31
Abbildung 24: Wohnhaus für den Vertreter des Kanalbauinspektors, 1909, jetzt Kooghaus, davor Polizei (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Beamtenviertel_Brunsb%C3%BCttel, Zugriff am 10.08.15) 32
Abbildung 25: Mehrfamilienhaus, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung)..... 32
Abbildung 26: Wohnhaus für mittlere Beamte, 1911 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Datei:NEUE_SCHLEUSE_I-130.jpg, Zugriff am 18.08.2015)..... 33
Abbildung 27: Mehrfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung) 33
Abbildung 28: Wohnhaus für mittlere Beamte, 1911 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Datei:Loewe5-12.5.1911.jpg, Zugriff am 10.08.2015) 34
Abbildung 29: Doppelhaushälfte mit je einer Wohneinheit, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung) 34
Abbildung 30: Wohnhaus für Lotsen, 1909 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Datei:Loewe3-1.9.1909.jpg, Zugriff am 10.08.2015) 35
Abbildung 31: Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung). 35

Abbildung 32: Vierfamilienwohnhaus für Lotsen, 1910 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Datei:150-F%C3%BClscherstra%C3%9Fe-1.jpg, Zugriff am 10.08.2015) 36
Abbildung 33: Mehrfamilienhaus mit 4/6 Wohneinheiten, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung) 36
Abbildung 34: Wohnhaus Spar- und Bauverein, 1909 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Datei:Posadowsky5-1.8.1909.jpg, Zugriff am 10.08.2015) 37
Abbildung 35: Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung). 37
Abbildung 36: Wohnhaus für Unterbeamte-22.6.1911. Am 4.7.1944 wurde das Haus durch eine engl. Bombe teilweise zerstört. Heute steht nur noch die Hälfte des Hauses, 1911 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Datei:Loewe2-22.6.1911.jpg, Zugriff am 10.08.2015). 38
Abbildung 37: Einfamilienhaus mit einer Wohneinheit, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung) .. 38
Abbildung 38: Wohnhaus für mittlere Beamte, 1909 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Datei:Loewe3-1.9.1909.jpg, Zugriff am 10.08.2015) 39
Abbildung 39: Doppelhaus mit je einer Wohneinheit, 2015 (complan Kommunalberatung) 39
Abbildung 40: Arbeiterwohnhaus Bau- und Sparverein, 1911 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Datei:Wurtleute7-9.5.1911.jpg, Zugriff am 10.08.2015) 40
Abbildung 41: Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung). 40
Abbildung 42: Wohnhaus Spar- und Bauverein, 1909 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Datei:Posadowsky3-1.8.1909.jpg, Zugriff am 10.08.2015) 41
Abbildung 43: Mehrfamilienhaus mit 2 Wohneinheiten, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung). 41
Abbildung 44: Sechsfamilien-Arbeiterwohnhaus, 1911 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/images/e/eb/Wurtleute12-22.6.1911.jpg, Zugriff am 10.08.2015) 42
Abbildung 45: Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung). 42
Abbildung 46: Vierfamilienwohnhaus, 1913 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/images/6/6a/Delbr%C3%BCckstra%C3%9Fe-18.2.1913b.jpg, Zugriff am 03.02.2016) 43
Abbildung 47: Einfamilien-Reihenhaus mit 2 Wohneinheiten, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung) 43
Abbildung 48: Wohnhaus Spar- und Bauverein, 1911 (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Datei:Posadowsky4-12.5.1911.jpg, Zugriff am 10.08.2015) 44
Abbildung 49: Seniorenwohnungen ersetzen ehem. Wohnhaus, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung) 44
Abbildung 50: Eigene Beurteilung der Eigentümer über den Gesamtzustand ihres Eigentums, eigene Darstellung (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268) 46
Abbildung 51: Übersicht Modernisierungsbedarf Hauptgebäude(vgl. Plan Nr. 05 Modernisierungsbedarf), eigene Darstellung 47
Abbildung 52: Art der Heizungsanlage (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)..... 47
Abbildung 53: Alter der Heizungsanlage im Untersuchungsgebiet gesamt (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268) 48
Abbildung 54: Erneuerung der Heizungsanlage (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)..... 48
Abbildung 55: Warmwasserbereitung (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268, Mehrfachnennungen möglich) 49
Abbildung 56: Leerstand (vgl. Plan Nr. 06 Leerstand), eigene Darstellung..... 50
Abbildung 57: Übersicht Verteilung Eigentümer 52

Abbildung 58: Grundstücke mit Erbbaurecht, eigene Darstellung 53--
Abbildung 59: Eigennutzung und Vermietung des Eigentums im Vergleich, eigene Darstellung (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268) 54
Abbildung 60: Nutzung Erdgeschoss, eigene Darstellung 56
Abbildung 61: Barrierefreiheit der Gebäude (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268) 58
Abbildung 62: Umbauarbeiten zur Barrierefreiheit (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268) 59
Abbildung 63: Rathaus Brunsbüttel, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung) 61
Abbildung 64: Gemeinschaftsschule Brunsbüttel, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung) 61
Abbildung 65: Westküstenklinikum, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung) 62
Abbildung 66: Kino Theater Metropol, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung) 62
Abbildung 67: Posadowskystraße 4 63
Abbildung 68: Ehemalige Gaststätte zum "Rössl", Gebäude steht komplett leer (Foto: complan Kommunalberatung) 65
Abbildung 69: Luftbildausschnitt Quartierseingang, Quelle: eigene Darstellung auf googlemaps 68
Abbildung 70: Kleine Steg an der Braake 69
Abbildung 71: Planung des Beamtenviertels inkl. historischer Baumstandorte, ohne Datierung, Quelle: Stadt Brunsbüttel 69
Abbildung 72: Uferweg entlang der Braake 69
Abbildung 73: WSA-Villa 70
Abbildung 74: WSA-Villa 70
Abbildung 75: Loewestraße / Ecke Posadowskystraße, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung) ... 72
Abbildung 76: Wurtleutetweute, 2015 (Foto: complan Kommunalberatung) 72
Abbildung 77: Parkplatzsituation Westküstenklinikum (eigene Darstellung auf googlemaps 2016) ... 74
Abbildung 78: Parken im Beamtenviertel, 2015 (Fotos: complan Kommunalberatung) 75
Abbildung 79: Historische Beleuchtung in der Fülscherstraße (Quelle: WSA-Brunsbüttel in Dithmarschen-Wiki: http://www.dithmarschen-wiki.de/Datei:F%C3%BClscherstr._21.3.1910.jpg, Zugriff am 01.02.2016) 78
Abbildung 80: Notwendigkeit einer energetischen Sanierungsmaßnahme am Gebäudeteil (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268, Mehrfachnennungen möglich) 81
Abbildung 81: Wohngebäude (Foto: complan Kommunalberatung) 88
Abbildung 82: Radweg an der Koogstraße (Foto: complan Kommunalberatung) 88
Abbildung 83: Pauluskirche (Foto: complan Kommunalberatung) 88
Abbildung 84: Wohnhaus mit Vorgarten (Foto: complan Kommunalberatung) 89
Abbildung 85: Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet 113

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Bevölkerungsstand nach Altersgruppen im Untersuchungsgebiet Beamtenviertel, Quelle: Stadt Brunsbüttel, eigene Darstellung 19
Tabelle 2: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte sowie Ein- und Auspendler in Brunsbüttel, Quelle: Statistisches Amt für Hamburg und Schleswig-Holstein 2015 und Regionaldatenbank Deutschland .. 21
Tabelle 3: Wohngebäude in Brunsbüttel 2015, Stichtag 31.12.2015, Quelle: Statistikamt Nord 57
Tabelle 4: Wohnungsbestand in Brunsbüttel 2014, Stichtag 31.12.2014, Quelle: Statistikamt Nord .. 57
Tabelle 5: Übersicht Lampentypen, Quelle: Stadt Brunsbüttel 78

Anhang

01 Auswertung der Eigentümerbefragung

02 Protokolle der Bürgerwerkstätten

03 Abwägungstabelle TöB-Beteiligung

04 Kosten- und Finanzierungstabelle

Kartenverzeichnis (Pläne DIN A3)

Karte 1: Abgrenzungsplan VU-Gebiet

Karte 2: Denkmalschutz und Bebauungspläne

Karte 3: Haustypologien Beamtenviertel

Karte 4: Baualtersklassen

Karte 5: Modernisierungsbedarf

Karte 6: Gebäudeleerstand

Karte 7: Grundstückseigentümerinnen und Eigentümer

Karte 8: Erdgeschossnutzungen

Karte 9: Verkehr und Mobilität

Karte 10: Stärken und Potenziale

Karte 11: Schwächen und Defizite

Karte 12: Städtebauliches Entwicklungskonzept

Karte 13: Maßnahmenkonzept Städtebaulicher Denkmalschutz

Karte 14: Vorschlag Sanierungsgebiet

complan
Kommunalberatung

Fragebogenauswertung

Anlass und Methode

Gemäß § 138 BauGB (Baugesetzbuch) wurden zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen (VU) die Eigentümer im Untersuchungsgebiet durch eine schriftliche Befragung beteiligt, so dass sie ihrer Auskunftspflicht nachkommen konnten. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung am 30. September 2015 sowie am 16. März 2017 (für das Erweiterungsgebiet) wurden die Eigentümer und Bewohner im Untersuchungsgebiet über die VU sowie deren Vorgehen und Ziele informiert. Das Untersuchungsgebiet umfasst das historische Beamtenviertel (vgl. Abbildung 1) sowie die angrenzenden Bereiche um die Bojestraße, Delbrückstraße, Grüner Weg, Scholer Straße, Schleusenstraße und in großen Teilen die Koogstraße.

Jedem Eigentümer wurde im Vorfeld ein Eigentümerfragebogen zugesendet. Ein vorrangiges Ziel der Befragung war zum einen die Erfassung eines möglichst genauen Bildes des Gebäudebestandes im Untersuchungsgebiet. Zum anderen sollte eine Einschätzung der Mitwirkungs- und Sanierungsbereitschaft der Eigentümer gewonnen werden. Darüber hinaus wurde auch nach Handlungsbedarfen sowie nach der Bewertungen des öffentlichen Raumes gefragt.

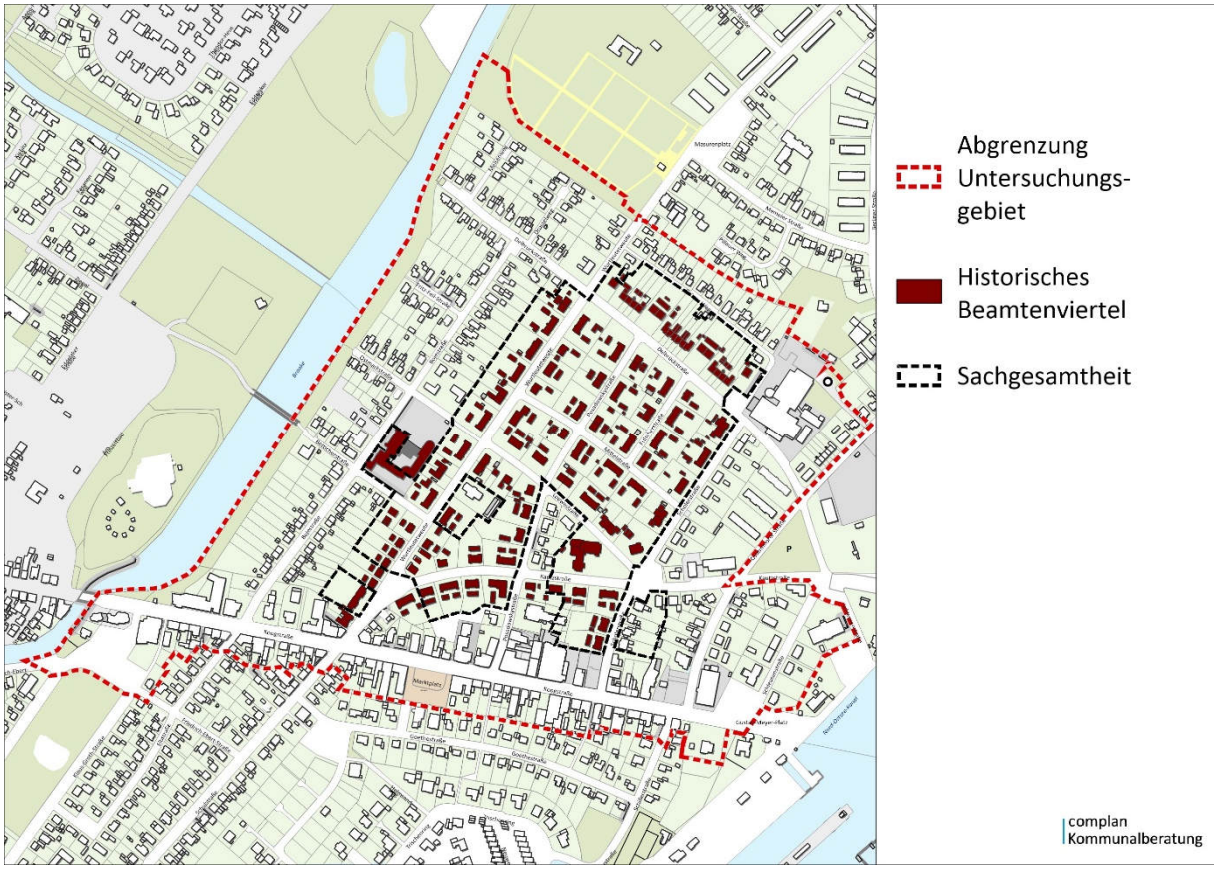


Abbildung 1: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die anonyme Befragung mittels eines zumeist standardisierten Fragebogens ist eine etablierte Handlungsmethode in der qualitativen Sozialforschung. Es wurden hauptsächlich geschlossene Fragen mit Antwortmöglichkeiten gestellt, die durch einige offene Fragen bzw. Kommentarmöglichkeiten erweitert wurden, um zusätzliche Anregungen und Bedenken der Eigentümer sowie allgemeine Anregungen der Befragten zu ermitteln.

Der Fragebogen der Eigentümer ist in zwei Themenbereiche untergliedert:

Teil 1: (Fragen 1-10): Pflichtangaben nach § 138 BauGB

- Allgemeine Fragen zum Gebäude (Frage 1-3)
- Fragen zum Eigentum und Barrierefreiheit im Gebäude (Frage 4-10)

Teil 2: (Fragen 11-31): Freiwillige Angaben

- Fragen zum Energetischen Gebäudebestand (Frage 11-14)
- Fragen zum Thema Gebäudemodernisierung und Planungen (Frage 15-22)
- Fragen zum Beamtenviertel – Ihre eigene Einschätzung (Frage 23-28)
- Fragen zu Ihrem Beratungs-und Mitwirkungsinteresse (Frage 29-31)

Der Fragebogen befindet sich zur Ansicht im Anhang.

Die Eigentümerbefragung fand von August bis Ende Oktober 2015 sowie im März 2017 statt. Es wurde mit 268 ausgefüllten Fragebögen eine Rücklaufquote von 63 % (425 verschickte Fragebögen) erreicht. Die zurückgesendeten Fragebögen erreichten eine unterschiedliche Vollständigkeit.

Die Auswertung der 268 zurückgesendeten Eigentümerfragebögen ergab, dass der erste Teil mit den Pflichtangaben nahezu vollständig beantwortet wurde. Es gab bei den Pflichtangaben nur wenige Enthaltungen, die wohl aufgrund von Unwissenheit oder fehlenden Bedingungen zur Beantwortung wie Nebengebäude oder eine andere Nutzung als Wohnen der Frage offen blieben. Im Durchschnitt gab es bei den Fragen 1 bis 5 zwölf Enthaltungen und bei den Fragen 6 bis 10 acht Enthaltungen.

Der zweite Teil mit den freiwilligen Angaben wurde dagegen weniger vollständig beantwortet. Die Fragen zum energetischen Gebäudezustand (Frage 11 bis 14) hatten durchschnittlich 74 Enthaltungen. Die Fragen zur Gebäudemodernisierung (Frage 15 bis 22) hatten durchschnittlich 112 Enthaltungen. Zu der Frage nach der Inanspruchnahme eines Förderprogramms (Frage 19) haben 166 Eigentümer geantwortet, aber nur 22 Eigentümer gaben an, für Sanierungsmaßnahmen ein Förderprogramm in Anspruch genommen zu haben. 15 Eigentümer nutzten eine Förderung durch die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau). Die einzelnen Aspekte zum Beamtenviertel (Frage 23 bis 26) haben durchschnittlich 100 Enthaltungen. 31 Eigentümer gaben an, diese Fragen nicht beantworten zu können (Frage 25). Dies kann u.a. damit begründet werden, dass einzelne Eigentümer nicht im Beamtenviertel bzw. in Brunsbüttel wohnen. Bei den Fragen zur Mitwirkung und Beratung (Frage 29 und 30) enthielten sich durchschnittlich 110 Eigentümer.

Zusammenfassende Bewertung

Im Folgenden lassen sich aus der Eigentümerbefragung elf Kernaussagen zusammenfassend darstellen.

Pflichtangaben

1. Von den insgesamt 268 beantworteten Fragebögen sind 63 Eigentümer, die ein Haus im historischen Beamtenviertel besitzen.
2. Etwas weniger als die Hälfte der Gebäude (123) sind Einfamilienhäuser und mehr als ein Drittel (97) sind Mehrfamilienhäuser. 49 der Mehrfamilienhäuser liegen im historischen Beamtenviertel. 131 Gebäude werden privat verwaltet, 48 gehören zu einer Genossenschaft.
3. 45 % der Gebäude sind eigens genutzt und 112 (42 %) der Gebäude werden rein vermietet. Im historischen Beamtenviertel werden 18 Gebäude eigens genutzt und 44 rein vermietet. 241 Gebäude (90 %) werden zu Wohnzwecken genutzt, davon sind 181 Gebäude reine Wohngebäude.
4. 197 Gebäude (75 %) sind nicht barrierefrei ausgebaut. 91 % der Eigentümer planen keine Umbaumaßnahmen zur barrierefreien Nutzung.

Freiwillige Angaben

5. 59 % (158) der Gebäude werden mit Gas-Zentralheizungen versorgt. Davon werden 92 % als Wohnraum genutzt und 40 % von den Eigentümern selbst.
6. Fast ein Drittel (54) der Heizungsanlagen (rund ein Drittel der gesamten Gas-Zentralheizungen) im Untersuchungsgebiet ist 20 Jahre und älter. Im historischen Beamtenviertel sind mehr als die Hälfte (27 von 53) der Heizungsanlagen ebenfalls älter als 20 Jahre. Somit sind die Heizungsanlagen im Durchschnitt im historischen Beamtenviertel älter als im gesamten Untersuchungsgebiet.
7. Fast drei Viertel der Eigentümer (73 %) plant keine Erneuerung der Heizungsanlage. Insgesamt planen 53 Eigentümer eine Erneuerung der Heizungsanlage, davon 21 in den nächsten fünf Jahren. 14 Eigentümer, die Erneuerungsabsichten hegen, besitzen ein Objekt im historischen Beamtenviertel.
8. In 57 Einfamilienhäusern, in 35 Mehrfamilienhäusern und in 13 Gebäuden mit Gewerbeeinheiten ist eine zentrale Heizungsanlage installiert. In 76 Objekten wird das warme Wasser durch eine Gastherme bereitet. Im historischen Beamtenviertel befinden sich 46 Gebäude mit einer Gastherme.
9. Ein Drittel der Eigentümer (63 beurteilen ihr Gebäude als dringend modernisierungsbedürftig. Davon befinden sich 35 Gebäude – zumeist Mehrfamilienhäuser – im historischen Beamtenviertel. 56 Eigentümer (29 %) sehen ihr Gebäude in einem sanierten Zustand und erachten Modernisierungsmaßnahmen als nicht notwendig. Davon befinden sich ein Großteil in der Bojestraße und Koogstraße. 39 der 75 Objekte, die in den letzten 5 bis 10 Jahren nicht saniert wurden, befinden sich im historischen Beamtenviertel. Davon sehen ca. 90 % der Eigentümer einen Modernisierungsbedarf an ihrem Eigentum und halten kleinere bis größere Maßnahmen am Objekt für nötig.
10. 80 Eigentümer (44 %) sind an einer energetischen Sanierung interessiert. Innerhalb des historischen Beamtenviertels haben elf Eigentümer ein Interesse an energetischen Sanierungen.
11. Eine Weiterentwicklung des Beamtenviertels finden 52 % der Eigentümer sehr wichtig bzw. wichtig. Der Erhalt der städtebaulichen Eigenart ist ebenfalls für 52 % der Eigentümer sehr wichtig bzw. wichtig.

Gebäudebezogene Fragen

Frage 3 und 4: Art des Eigentums und Zimmeranzahl der Wohneinheit

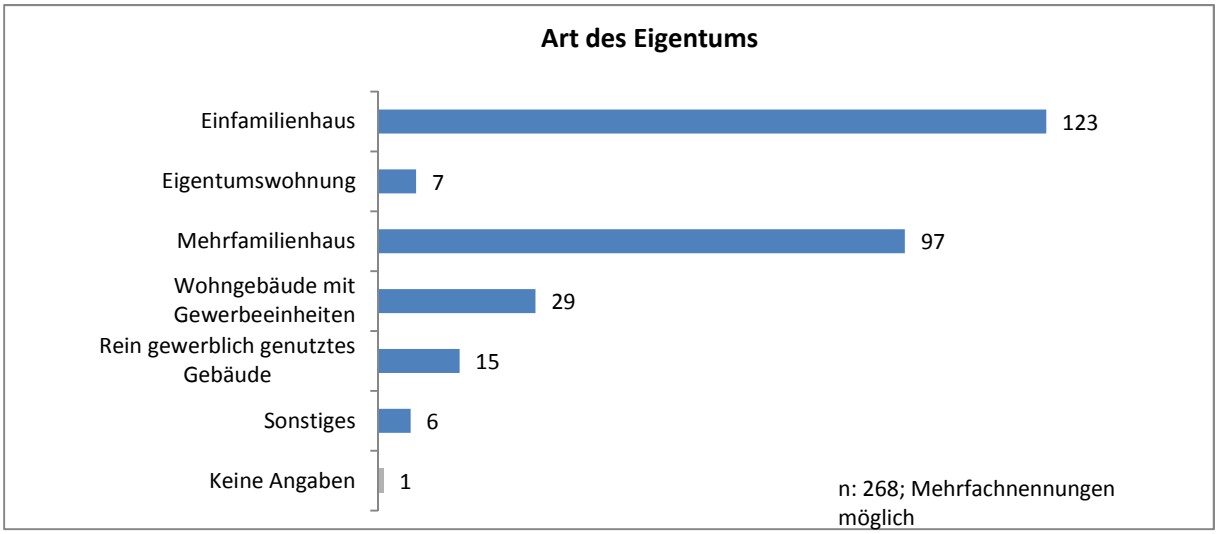


Abbildung 2: Art des Eigentums (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Im Rahmen der Eigentümerbefragung konnten zu insgesamt 123 Einfamilienhäusern Erkenntnisse gewonnen werden. Dabei wurde aufgrund des vorrangigen Interesses an den Eigentümern keine Unterscheidung zwischen Doppel-, Reihen- und Einfamilienhäusern getroffen.

Insgesamt haben 63 Eigentümer an der Befragung teilgenommen, die ein Haus im historischen Beamtenviertel besitzen.

97 Eigentümer geben an, Besitzer eines Mehrfamilienhauses zu sein. Davon befinden sich 49 Gebäude im zentralen Bereich des historischen Beamtenviertels.

15 Gebäude, zu denen ein Fragebogen beantwortet wurde, werden rein gewerblich genutzt. Diese werden beispielsweise als Bürogebäude, als Hotel oder als Pflegeheim mit zusätzlichen gewerblichen Einrichtungen genutzt. Hinzu kommen 29 Wohngebäude, die insgesamt 37 Gewerbeeinheiten beinhalten, u.a. Einzelhandelslokale, Dienstleistungen, gastronomische Einrichtungen oder Arztpraxen. Räumlich sind diese Gebäude vor allem im Süden des Untersuchungsgebietes, in der Koogstraße, der Kautzstraße sowie der Posadowskystraße einzuordnen.

In insgesamt 268 Gebäuden befinden sich 521 Wohneinheiten. Bei den Zimmerwohnungen handelt es sich zum Großteil um Wohneinheiten mit drei bis vier Zimmern. Knapp zwei Drittel aller Einfamilienhäuser – 68 Nennungen – besitzen 3 bis 4 Zimmer. Die meisten Mehrfamilienhäuser sind ebenfalls mit Wohneinheiten in dieser Größe ausgestattet worden.

Im historischen Beamtenviertel gibt es zudem in einigen Mehrfamilienhäusern kleinere Wohneinheiten mit 1 bis 2 Zimmern im Erdgeschoss sowie vereinzelt größere Wohnungen mit 5 und mehr Zimmern.

Frage 5: Wohnen Sie selbst in Ihrem Eigentum oder handelt es sich um ein Mietobjekt?

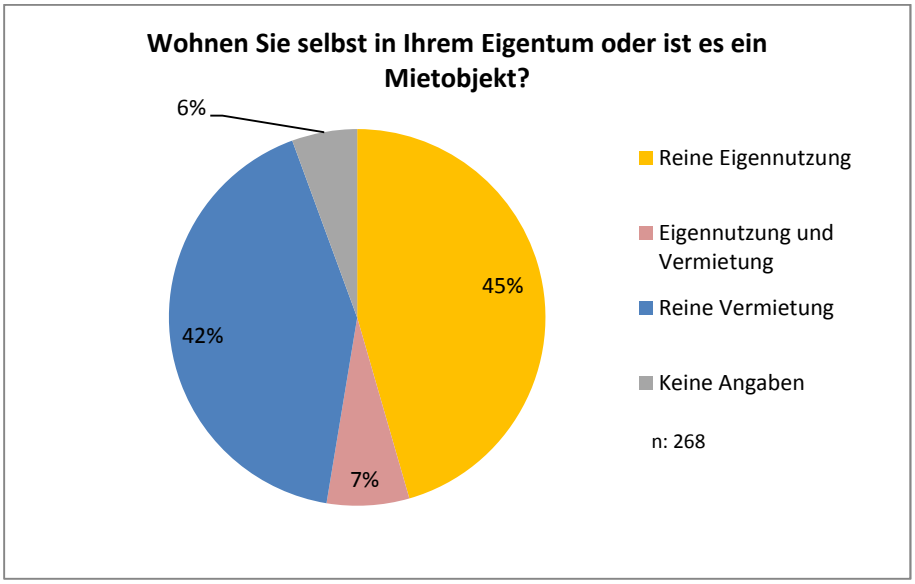


Abbildung 3: Nutzung des Eigentums (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Fast die Hälfte der Objekte werden alleinig von den Eigentümern selbst genutzt. Diese Objekte sind größtenteils Einfamilienhäuser im westlichen und nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes. Mehr als 40 % des Eigentums wird ausschließlich vermietet. Diese Objekte sind zumeist Mehrfamilienhäuser im Gebiet des historischen Beamtenviertels. Knapp zwei Drittel der 78 ausschließlich vermieteten Objekte gehören dem „Wohnungsunternehmen Dithmarschen eG“. 7 % der Objekte werden sowohl vermietet als auch durch den Eigentümer selbst genutzt.

Im historischen Beamtenviertel werden 18 Gebäude eigens genutzt und 44 Gebäude werden ausschließlich vermietet.

Frage 6: Gebäudenutzung (Mehrfachnennung möglich)

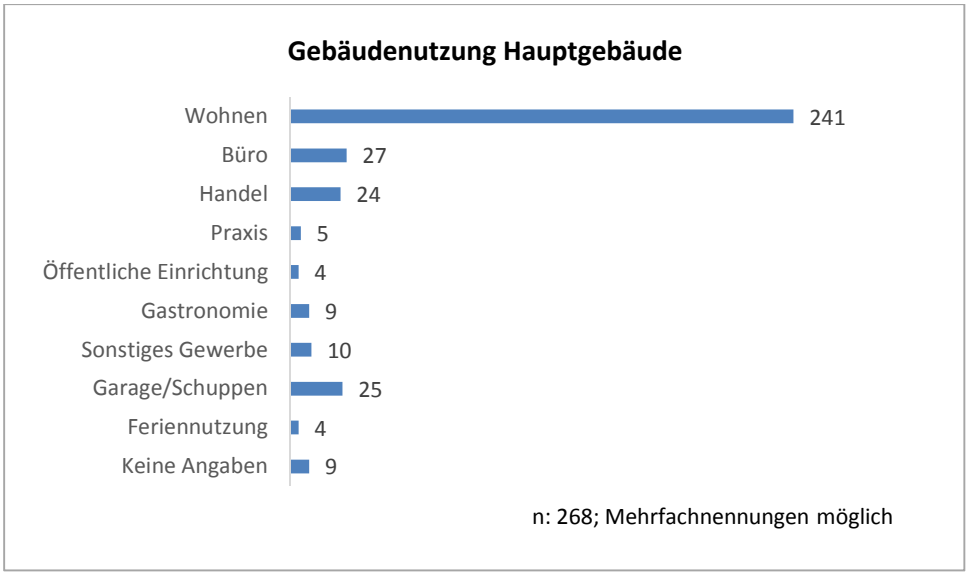


Abbildung 4: Gebäudenutzung Hauptgebäude (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Wie erwartet, unterliegt die Mehrzahl der Hauptgebäude der Wohnnutzung. 241 Gebäude werden für Wohnzwecke genutzt. Davon dienen 181 der reinen Wohnnutzung. Somit wird der Charakter des

Beamtenviertels als Wohnviertel für Brunsbüttel gestärkt. Zusätzlich zur Hauptnutzung „Wohnen“ sind weitere Einrichtungen wie Einzelhandel, Gastronomie und Büroräume im Untersuchungsgebiet angesiedelt.

Frage 7: Besteht seit längerer Zeit (mehr als sechs Monate) Leerstand im Gebäude/ Wohnung?

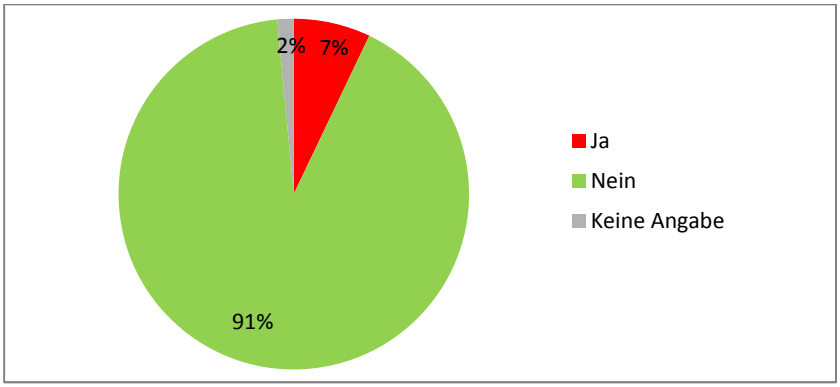


Abbildung 5: Leerstand im Gebäude / Wohnung (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

In nur 7 % der Eigentumseinheiten besteht längerfristiger Leerstand. Dieser Leerstand in den zumeist Mehrfamilienhäusern oder Wohn- und Gewerbegebäuden ist laut Angaben der Befragten vor allem auf den schlechten Bauzustand zurückzuführen. Ein Besitzer gibt an, dass die aktuelle Modernisierungstätigkeit die Ursache für den Leerstand sei.

Frage 8: Ist Ihr Haus barrierefrei?

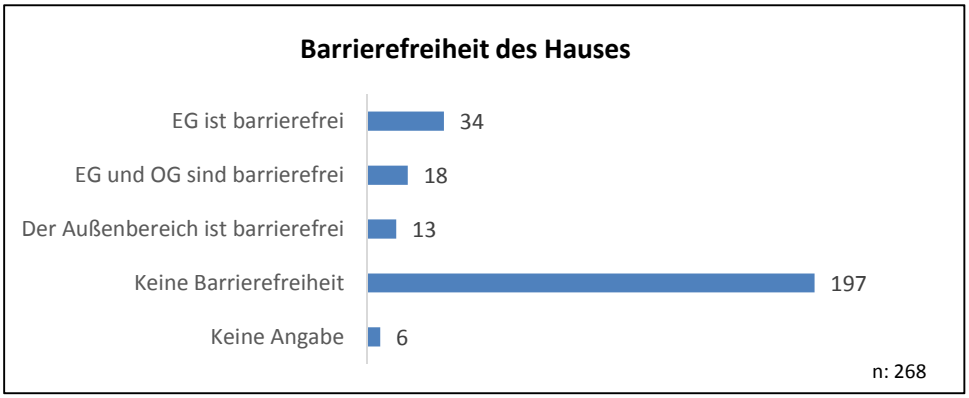


Abbildung 6: Barrierefreiheit der Gebäude (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Drei Viertel aller Objekte ist nicht barrierefrei ausgebaut. Auch die Wohneinheiten in den Wohngebäuden mit Gewerbeeinheiten sind nicht barrierefrei ausgebaut.

In 52 Objekten ist das Erdgeschoss barrierefrei ausgebaut, davon haben 18 Objekte ein ebenfalls ausgebautes, barrierefreies Obergeschoss. Bei weiteren 13 Objekten ist der Außenbereich barrierefrei ausgestaltet.

Frage 9: Planen Sie Umbaumaßnahmen zur barrierefreien Nutzung Ihres Hauses bzw. Ihrer Eigentumswohnung?

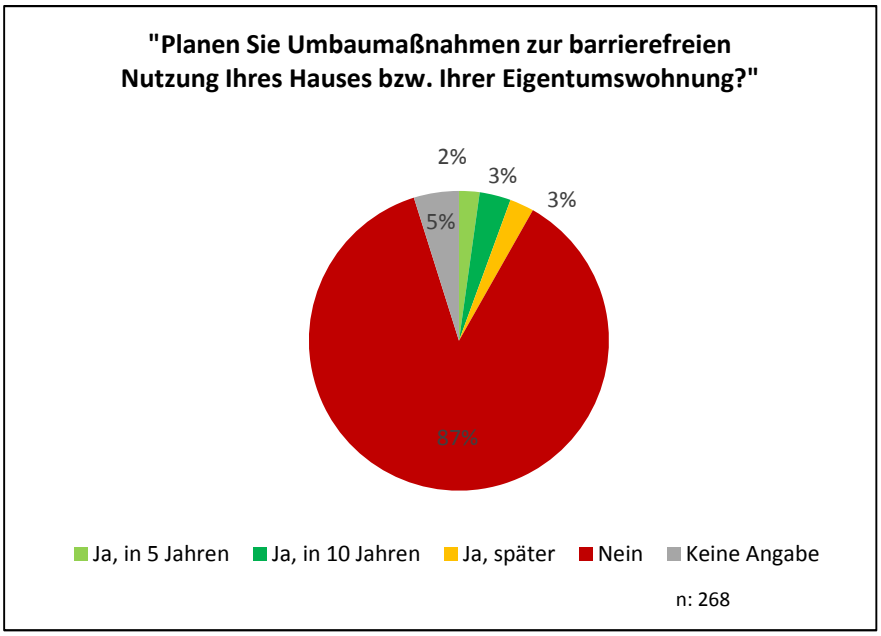


Abbildung 7: Umbauarbeiten zur Barrierefreiheit (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Für fast 90 % aller Objekte ist seitens der Eigentümer kein barrierefreier Umbau geplant. Für 22 Objekte sind Umbaumaßnahmen bereits geplant, davon sechs in den nächsten fünf Jahren und neun in den nächsten zehn Jahren. Die Objekte, bei denen Umbaumaßnahmen bereits geplant sind, sind ausschließlich Wohngebäude und werden größtenteils von den Eigentümern selbst genutzt.

Als vorrangigen Grund für die Planung von Umbaumaßnahmen zur Barrierefreiheit nennen 24 Eigentümer „Eigenbedarf“. Fünf Eigentümer begründen die Planungen mit evtl. besseren Vermietbarkeiten des Eigentums.

Frage 10: Wie ist das Eigentum verwaltet?

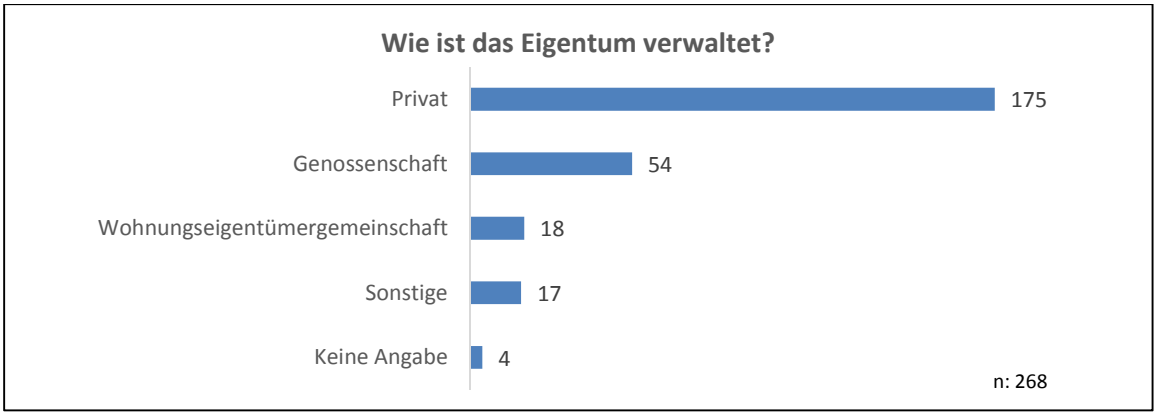


Abbildung 8: Verwaltung der Eigentumsobjekte (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

175 Eigentumsobjekte, insbesondere die Einfamilienhäuser, werden privat verwaltet. Nahezu zwei Drittel der privaten Hausverwalter nutzen ihr Eigentum zudem selbst. Drei Gebäude in der Koogstraße werden durch eine Wohnungseigentümergemeinschaft betreut. Die Kirchengemeinde Maria

Meeresstern sowie zugehörige Pfarr- und Gemeindehäuser stehen unter der Pflege und Unterhaltung der Pfarrei St. Ansgar in Itzehoe.

Fragen zum energetischen Gebäudezustand

Frage 11: Besitzen Sie einen Energieausweis für Ihr Haus bzw. gibt es für das Haus, in dem sich Ihre Eigentumswohnung befindet, ein Energieausweis?

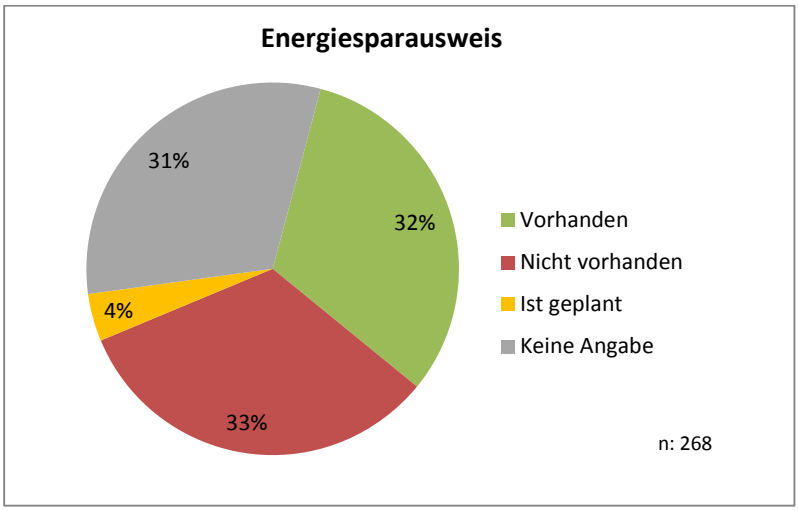


Abbildung 9: Energieausweis (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Etwa ein Drittel der Eigentümer können für ihr Objekt bereits einen Energieausweis vorlegen. Weitere 4 % planen eine Beantragung desselben. Vor allem die Gebäude des „Wohnungsunternehmens Dithmarschen eG“, welche vorrangig im historischen Beamtenviertel liegen, wurden mit einem Energieausweis ausgestattet. Insgesamt haben 45 der bis einschließlich 1914 errichteten Gebäude im historischen Beamtenviertel einen Energieausweis. Weiterhin liegt für 16 Objekte u.a. in der Wurtleutetweute und der Koogstraße ein Energieausweis vor. Für ein Drittel der Objekte ist kein Energieausweis vorhanden. Viele Eigentümer (31 %) treffen hierzu keine Aussage.

Frage 12 und 13: Alter der Heizungsanlage in Ihrem Haus, soweit bekannt (in Jahren) und planen Sie die Erneuerung der Heizungsanlage?

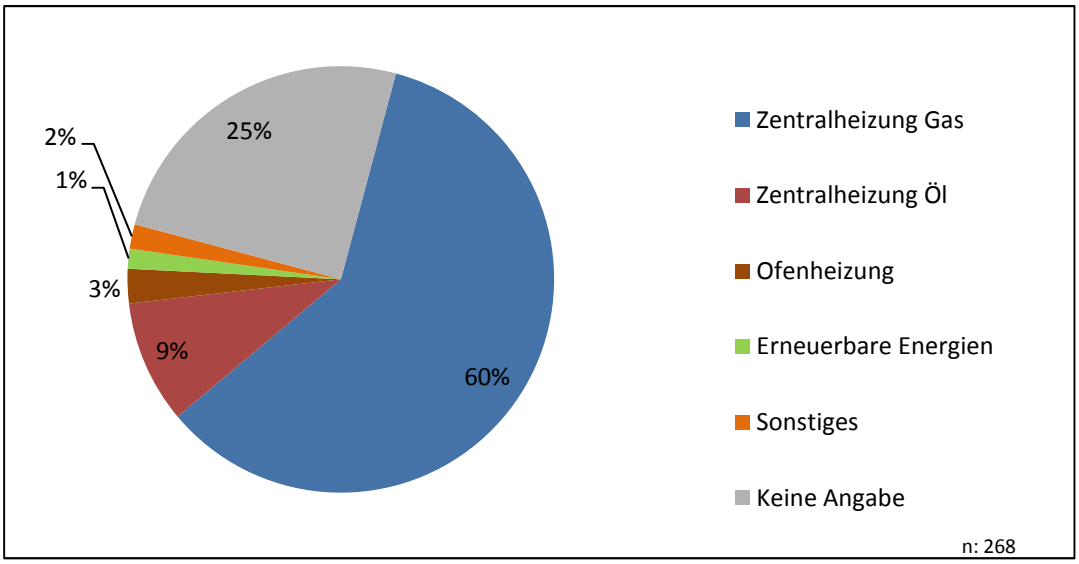


Abbildung 10: Art der Heizungsanlage (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Die Abfrage über Art und Alter der Heizungsanlage zeigt besonders hinsichtlich der Art ein vorrangiges Vorkommen von Gas-Zentralheizungen. 60 % der Gebäude sind mit einer gasbetriebenen Zentralheizung ausgestattet. Davon werden über 92 % der Gebäude als Wohnraum verwendet und 40 % von den Eigentümern selbst genutzt. Von den insgesamt 160 mit Gas betriebenen Zentralheizungen befinden sich 51 in den zwischen 1909 und 1914 errichteten Gebäuden des historischen Beamtenviertels.

25 Gebäude werden über eine Ölzentralheizung versorgt. Hierbei handelt es sich größtenteils um eigens genutzte Einfamilienhäuser ohne Leerstand außerhalb des historischen Beamtenviertels. Eine Ofenheizung ist in sieben Objekten vorhanden. Dabei werden diese Gebäude zusätzlich zur Gas- bzw. Öl-Zentralheizung mit einer Ofenheizung betrieben.

Lediglich vier Eigentümer setzen erneuerbare Energien zum Heizen ein. Hierbei handelt es sich um zwei neu errichtete und ein saniertes Mehrfamilienhaus in der Posadowskystraße und der Wurtleutetweute sowie ein Wohn- und Geschäftshaus in der Koogstraße. Ein Viertel der Eigentümer enthielt sich bei der Antwort über die Art ihrer Heizungsanlage.

Die Auswertung der Eigentümerbefragung zeigt eine zentrale Versorgung des Untersuchungsgebietes mit dem Rohstoff Gas. Dadurch besteht eine Abhängigkeit zur Gasverfügbarkeit für die Wärmeversorgung. Weitere Rohstoffe und Energiequellen stellen eine eher untergeordnete Rolle dar.

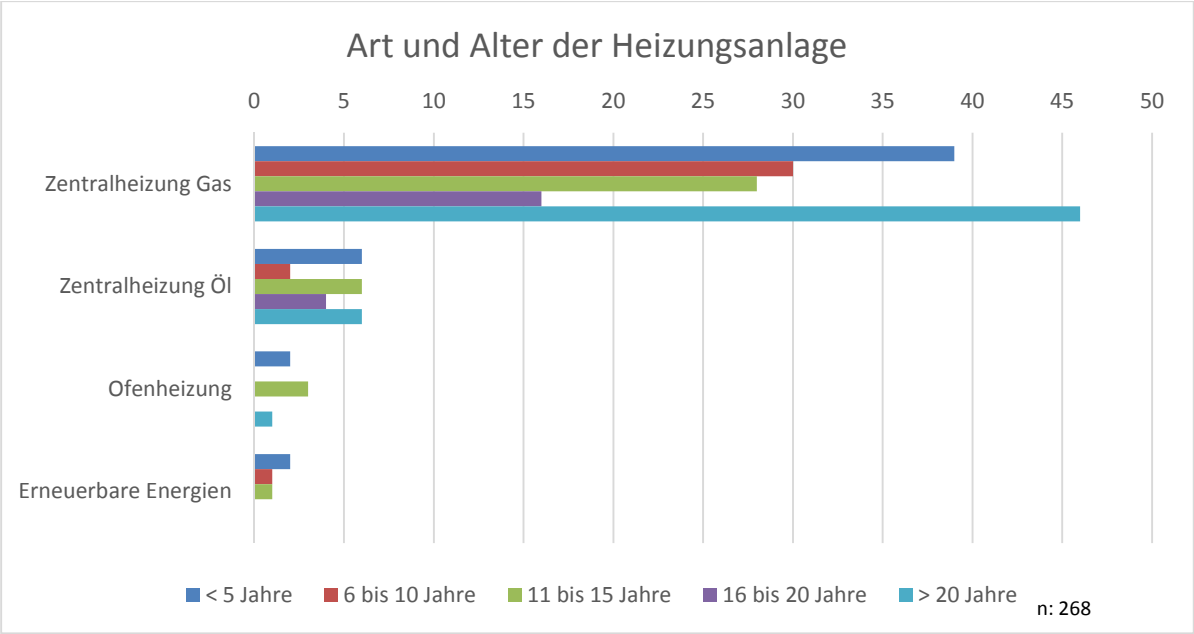


Abbildung 11: Alter der Heizungsanlage im Untersuchungsgebiet gesamt (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Mehr als ein Viertel (54) der Heizungsanlagen im Untersuchungsgebiet (vgl. Abbildung 11) ist 20 Jahre und älter. Dazu zählen hauptsächlich die Gas-Zentralheizungen mit 46 Anlagen in dieser Alterskategorie. Demgegenüber stehen aber auch 39 Gas-Zentralheizungen, die unter fünf Jahre alt sind. Insgesamt ist das Altersspektrum im Untersuchungsgebiet in den übrigen Heizungsarten heterogen.

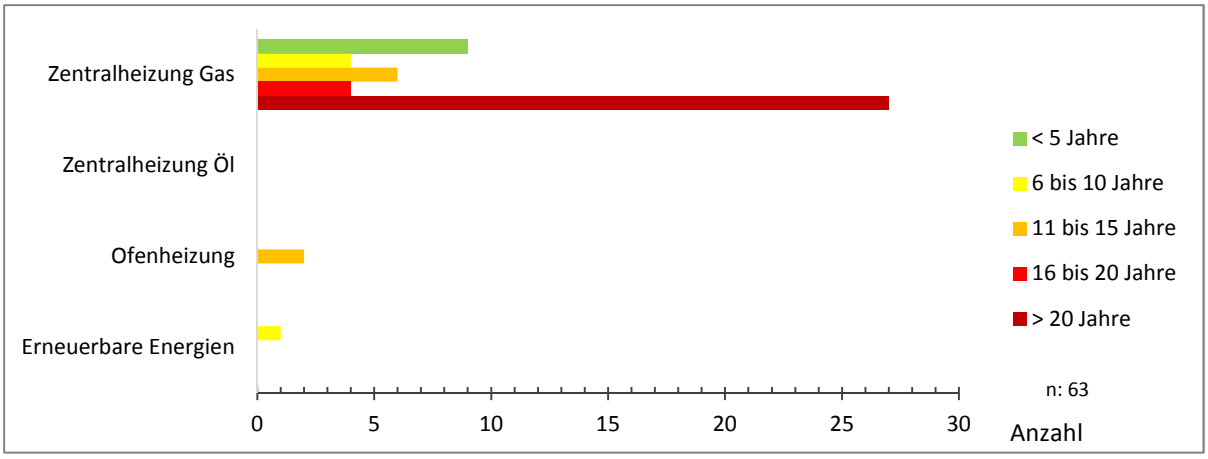


Abbildung 12: Alter der Heizungsanlage im historischen Beamtenviertel (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 63)

Im historischen Beamtenviertel sind mehr als die Hälfte (27 von 51) der Gas-Zentralheizungen (vgl. Abbildung 12) ebenfalls älter als 20 Jahre. Somit sind die Heizungsanlagen im Durchschnitt im historischen Beamtenviertel älter als im gesamten Untersuchungsgebiet. Daneben gibt es vier 16 bis 20 Jahre alte, sechs 11 bis 15 Jahre alte, vier 6 bis 10 Jahre alte sowie neun maximal 5 Jahre alte Gas-Zentralheizungen im historischen Beamtenviertel. Neben der Gas-Zentralheizung sind weitere Heizungsarten nur vereinzelt im historischen Beamtenviertel vertreten.

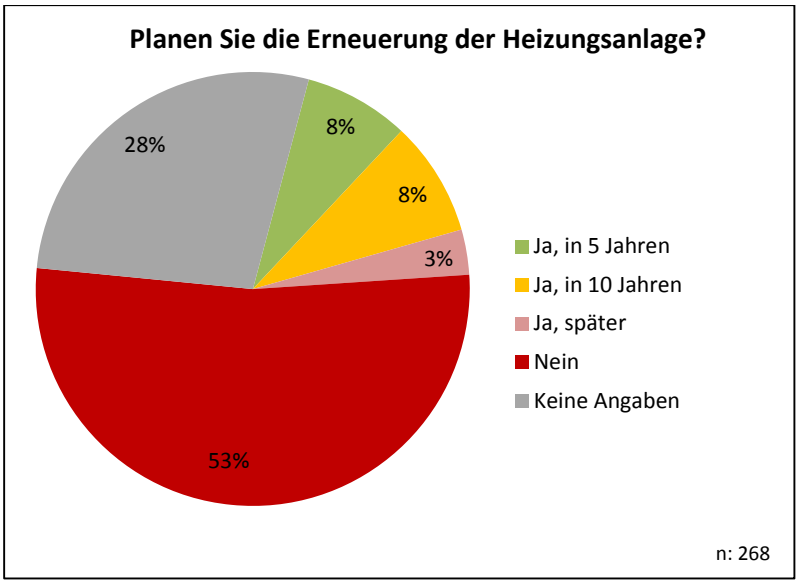


Abbildung 13: Erneuerung der Heizungsanlage (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Mehr als die Hälfte (53 %) der Eigentümer plant keine Erneuerung der Heizungsanlagen in den nächsten Jahren. In den kommenden fünf Jahren wollen 8 % der Eigentümer ihre Heizungsanlage erneuern lassen. Innerhalb der nächsten zehn Jahre ist in der gleichen Anzahl der Heizungsanlagen eine Erneuerung angedacht. Insgesamt planen 53 Eigentümer eine Erneuerung der Heizungsanlage.

26 % (14) von denen, die Erneuerungsabsichten für ihre Heizungsanlagen hegen, besitzen Objekte im historischen Beamtenviertel. Knapp drei Viertel dieser erneuerungsbedürftigen Heizungsanlagen im historischen Beamtenviertel werden mit Gas betrieben. Auch zwei Ofenheizungen im historischen Beamtenviertel sollen in den nächsten fünf Jahren erneuert werden.

Frage 14: Art der Warmwasserbereitung

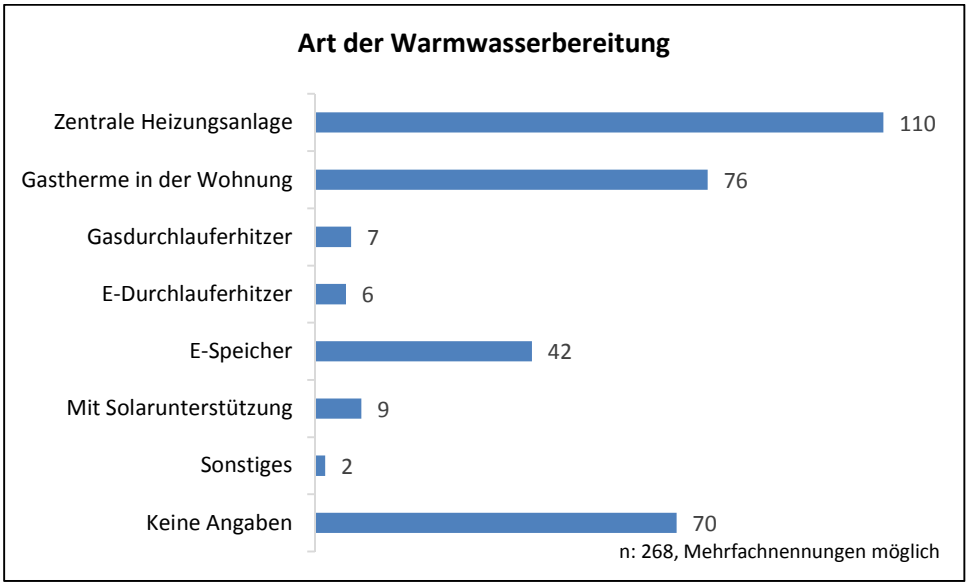


Abbildung 14: Warmwasserbereitung (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Die primäre Art der Warmwasserbereitung im Gebiet stellt eine zentrale Heizungsanlage dar. Diese ist in 57 Einfamilienhäusern, in 35 Mehrfamilienhäusern und 13Gebäuden mit Gewerbeeinheiten installiert. Neun Objekte werden dabei durch Solarenergie unterstützt. In 76 Objekten wird das warme

Wasser durch eine Gastherme in der Wohnung bereitet. Davon befinden sich 46 – zumeist Mehrfamilienhäuser – im historischen Beamtenviertel. In 42 Mehrfamilienhäuser sind weitere Wohnungen mit einem Elektrowarmwasserspeicher ausgestattet. In sieben Gebäuden wird das warme Wasser mit einem Gasdurchlauferhitzer und in sechs Gebäuden mit einem E-Durchlauferhitzer bereitet.

Fragen zum Thema Gebäudemodernisierung

Frage 15: Wie beurteilen Sie den Zustand des gesamten Gebäudes?

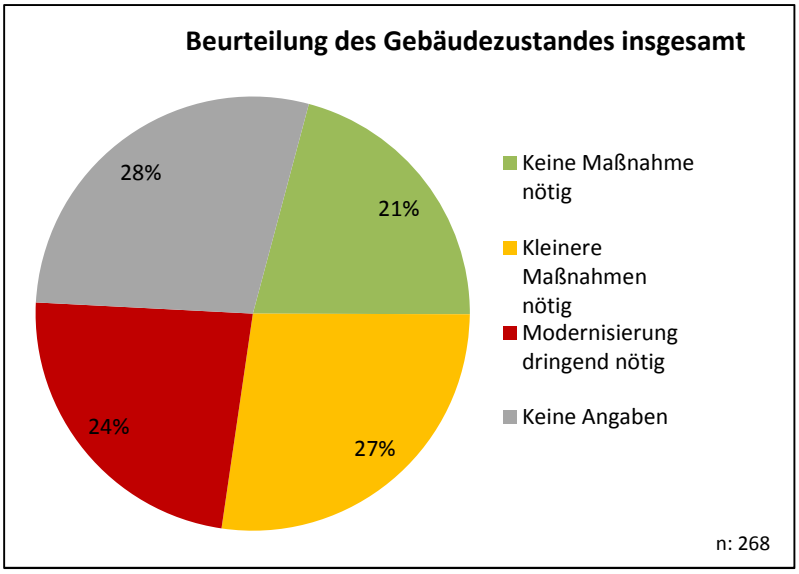


Abbildung 15: Gebäudezustand insgesamt (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

63 Eigentümer (24 %) geben an, dass eine Modernisierung ihres Eigentums dringend notwendig ist. Davon befinden sich 35 Gebäude – zumeist Mehrfamilienhäuser – im historischen Beamtenviertel. Die übrigen Gebäude, die ebenfalls zu großen Teilen ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt werden, befinden sich u.a. in der Scholerstraße, Koogstraße und Bojestraße. Insgesamt gehören 44 Objekte mit dringendem Sanierungsbedarf der „Wohnungsunternehmen Dithmarschen eG“.

Rund 27 % der Eigentümer erachten kleinere Maßnahmen als nötig. Während 14 Objekte im historischen Beamtenviertel lokalisiert werden können, entfällt der Großteil der Gebäude mit geringerem Modernisierungsbedarf auf die zumeist später errichteten Einfamilienhäuser im Untersuchungsgebiet.

56 Eigentümer geben an, dass ihre Gebäude kein Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf aufweisen. Davon befinden sich ein Drittel in der Bojestraße und Koogstraße. Fünf Objekte befinden sich im historischen Beamtenviertel.

Während die Gebäude mit geringer bis gar keiner Maßnahmennotwendigkeit größtenteils eigens genutzt werden, stehen 83 % der Objekte mit dringendem Modernisierungsbedarf der reinen Vermietung zur Verfügung.

76 (28 %) Eigentümer machen hierzu keine Angaben.

Frage 16: An welchen Bauteilen wurden in den letzten 5-10 Jahren Sanierungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude durchgeführt? (Mehrfachnennungen möglich)

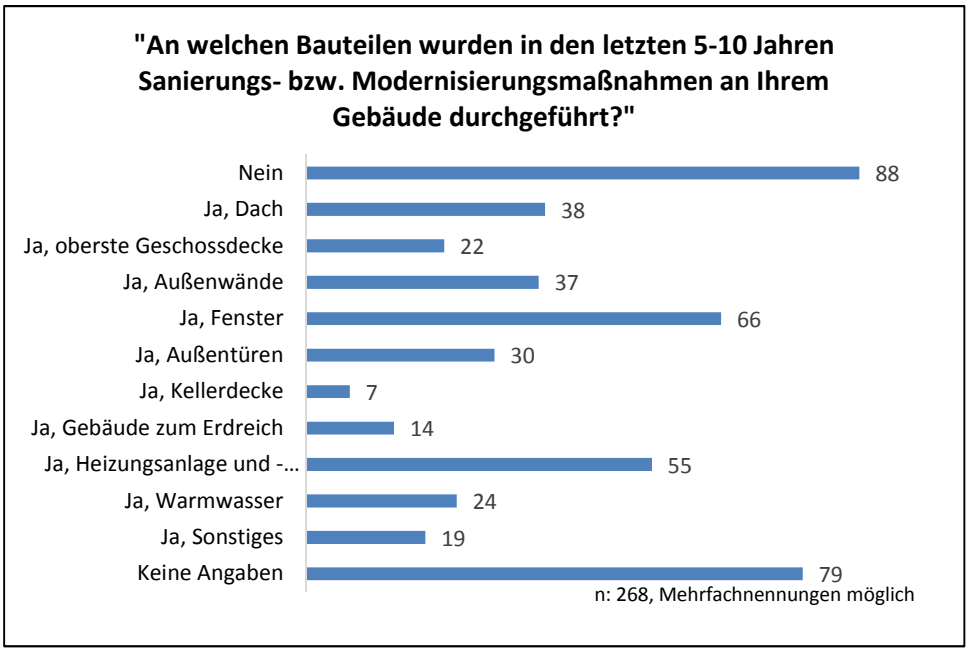


Abbildung 16: Durchgeführte Sanierungsmaßnahmen nach Gebäudeteilen (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Von den 56 Objekten, bei denen keine Sanierungsmaßnahmen als notwendig erachtet wurde, wurden bei 38 Objekten in den letzten 5 bis 10 Jahren unterschiedlich umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt, insbesondere Erneuerungen und Instandhaltungsmaßnahmen an Fenstern und an der Heizungsanlage. Weitere Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden an Dach, Außenwänden und -türen durchgeführt. Diese Maßnahmen wurden vermehrt an privaten Einfamilienhäusern außerhalb des historischen Beamtenviertels durchgeführt.

In den vermieteten Mehrfamilienhäusern wurden dagegen in den letzten 5 bis 10 Jahren oftmals keine Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. 39 der 88 Objekte, die in den letzten 5 bis 10 Jahren nicht saniert wurden, befinden sich im historischen Beamtenviertel. Davon sehen ca. 90 % der Eigentümer einen Modernisierungsbedarf an ihrem Eigentum und halten kleinere bis größere Maßnahmen am Objekt für nötig.

79 (29 %) Eigentümer machen keine Angaben hinsichtlich durchgeführter Sanierungsmaßnahmen.

Frage 17: An welchen Bauteilen sind aus Ihrer Sicht energetische Maßnahmen notwendig? (Mehrfachnennungen möglich)

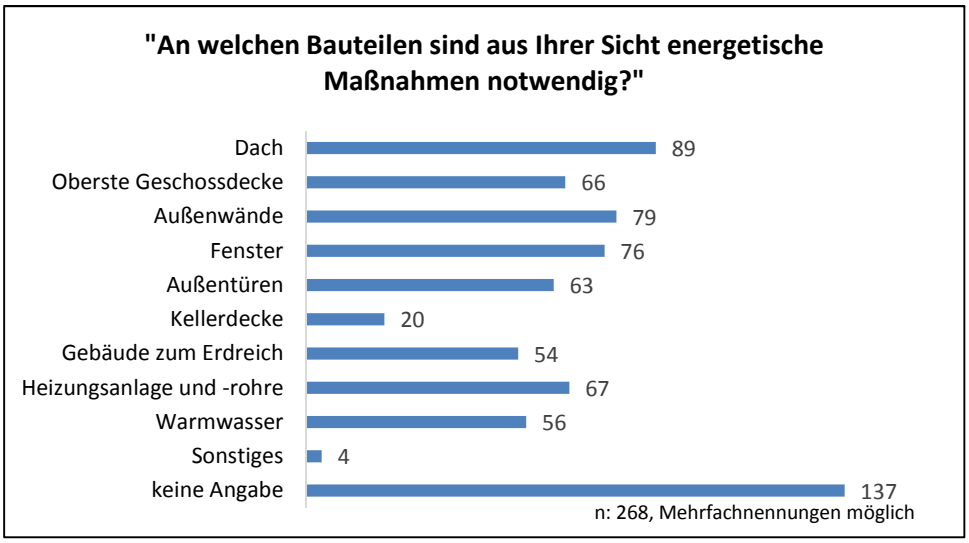


Abbildung 17: notwendige energetische Sanierungsmaßnahmen (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Viele Eigentümer sehen eine energetische Notwendigkeit am Dach und an den Außenwänden, gefolgt von Fenstern, Heizungsanlagen und –rohren sowie der obersten Geschossdecke. Dieses Ergebnis wird durch die „Wohnungsunternehmen Dithmarschen eG“ bestätigt. Einzelne Privateigentümer halten vermehrt an Dach, Fenster und Außenwänden energetische Maßnahmen für notwendig. Knapp die Hälfte aller Befragten enthielt sich zu dieser Frage. Dies kann damit begründet werden, dass rund 41 % keine Sanierungsmaßnahmen als notwendig erachten oder sich der Frage 15 enthielten. Eigentümer, deren Gebäude kein Sanierungsbedarf aufweist, können diese Frage nicht beantworten.

Sind Sie an der Umsetzung von energetischen Maßnahmen an einem oder mehreren der oben genannten Bauteile interessiert?

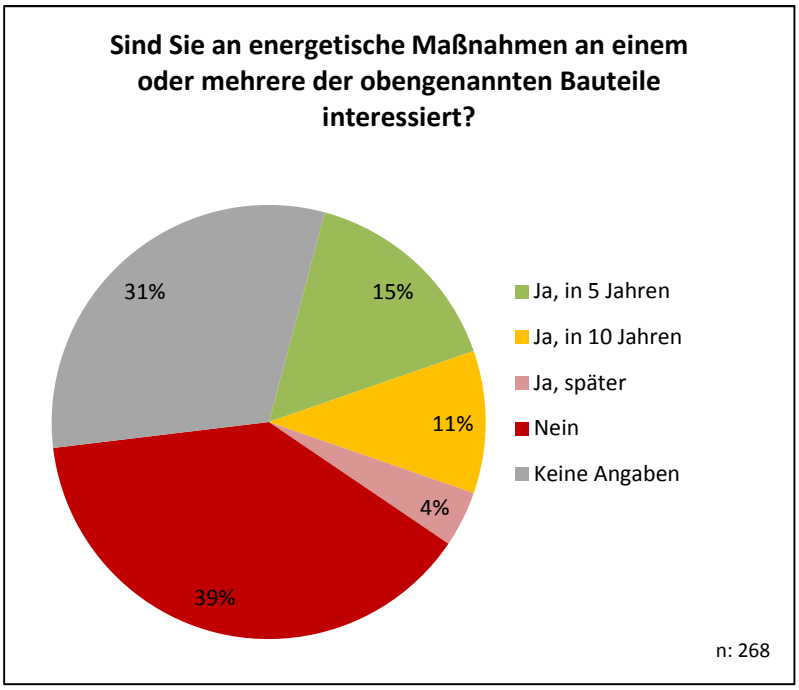


Abbildung 18: Interesse an einer energetischen Sanierung nach Gebäudeteilen (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Der Großteil der Eigentümer hat hinsichtlich einer energetischen Sanierung kein Interesse bzw. macht keine Angabe darüber. Ein vergleichsweise hoher Anteil von 30 % der Eigentümer (80) ist an einer energetischen Sanierung einzelner Gebäudeteile interessiert. 15 % würden diese sogar gerne innerhalb der nächsten fünf Jahre durchführen.

Mehr als 90 % der Gebäude, bei denen die Eigentümer Interesse an einer energetischen Sanierung bekundet haben, werden zu Wohnzwecken genutzt. 44 Eigentümer mit energetischem Sanierungsinteresse nutzen ihr Eigentum – zumeist Einfamilienhäuser außerhalb des historischen Beamtenviertels gelegen – selbst. Innerhalb des historischen Beamtenviertels haben elf Eigentümer ein Interesse an energetischen Sanierungen.

Frage 18: Welche konkreten Maßnahmen auf dem Grundstück halten Sie für sinnvoll?

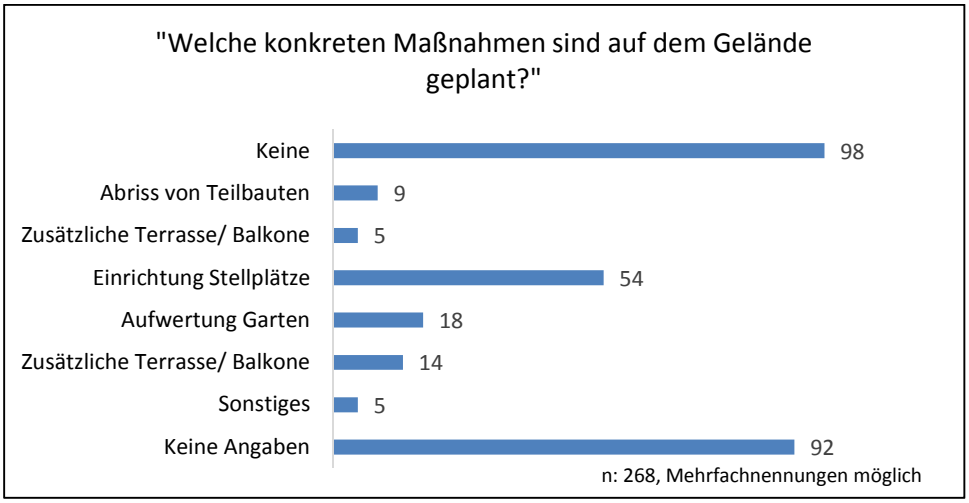


Abbildung 19: Umbaumaßnahmen (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Bei der Frage nach sinnvollen Maßnahmen auf dem eigenen Grundstück wird vor allem die Einrichtung von privaten Stellplätzen als sinnvoll erachtet. Insbesondere die Eigentümer der Mehrfamilienhäuser im historischen Beamtenviertel halten diese Maßnahme für sinnvoll. Weitere Maßnahmen werden nur von sehr wenigen Eigentümern als notwendig erachtet. Zwei Eigentümer sehen eine Erneuerung bzw. Modernisierung von Garagen und deren Zufahrten sowie das begleitende Grün als sinnvolle Maßnahme an (Sonstiges).

Ein Großteil der Eigentümer (37 %) sehen keine zusätzlichen Maßnahmen auf dem Grundstück als sinnvoll an oder machten keine Angaben zu dieser Fragestellung (34 %).

Frage 19: Haben Sie für bereits erfolgte Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen ein Förderprogramm in Anspruch genommen?

In Frage 19 geben 22 Eigentümer (8 %) an, für bereits erfolgte Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen ein Förderprogramm in Anspruch genommen zu haben. 16 von 22 Eigentümer haben eine Förderung der KfW in Anspruch genommen. 246 Eigentümer verneinten diese Anfrage oder gaben keine Angaben dazu an.

Frage 20: Hätten Sie die bereits erfolgte Umbau- oder Sanierungsmaßnahme, für die Sie ein Förderprogramm in Anspruch genommen haben, auch ohne die Förderung durchgeführt?

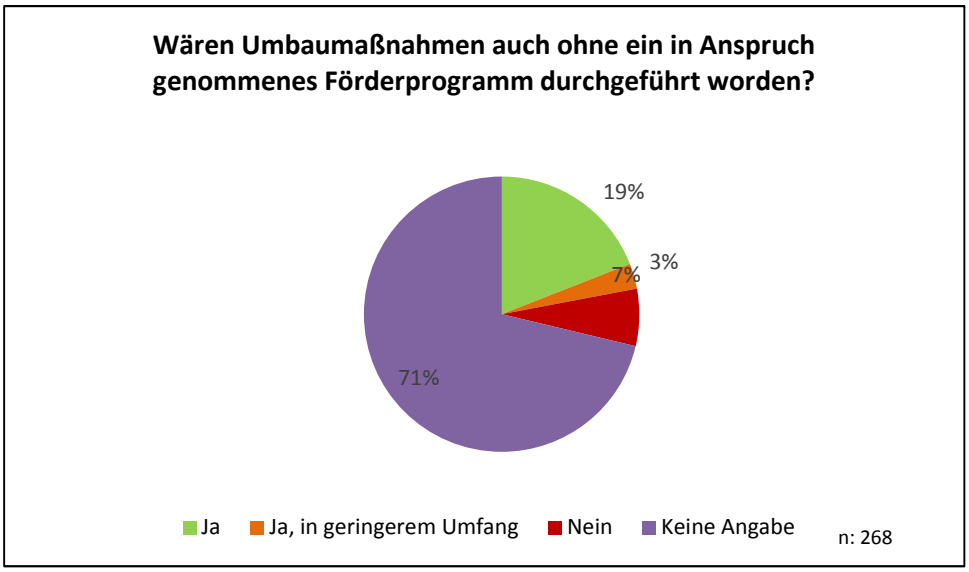


Abbildung 20: Relevanz von Förderprogrammen für die Umsetzung von Maßnahmen (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Die Frage, ob Umbaumaßnahmen auch ohne die Unterstützung eines Förderprogramms durchgeführt worden wären, beantworteten 19 % (51 Eigentümer) mit „ja“ und 3 % (acht Eigentümer) hätten die Maßnahme im geringeren Umfang auch ohne die Unterstützung eines Förderprogramms durchgeführt. Lediglich 7 % (18 Eigentümer) hätten die Maßnahme nicht umgesetzt.

Frage 21: Falls Sie bisher keine Modernisierungsmaßnahmen an Ihrem Haus / Eigentumswohnung durchgeführt haben und diese auch nicht planen, benennen Sie bitte hierfür die Gründe.

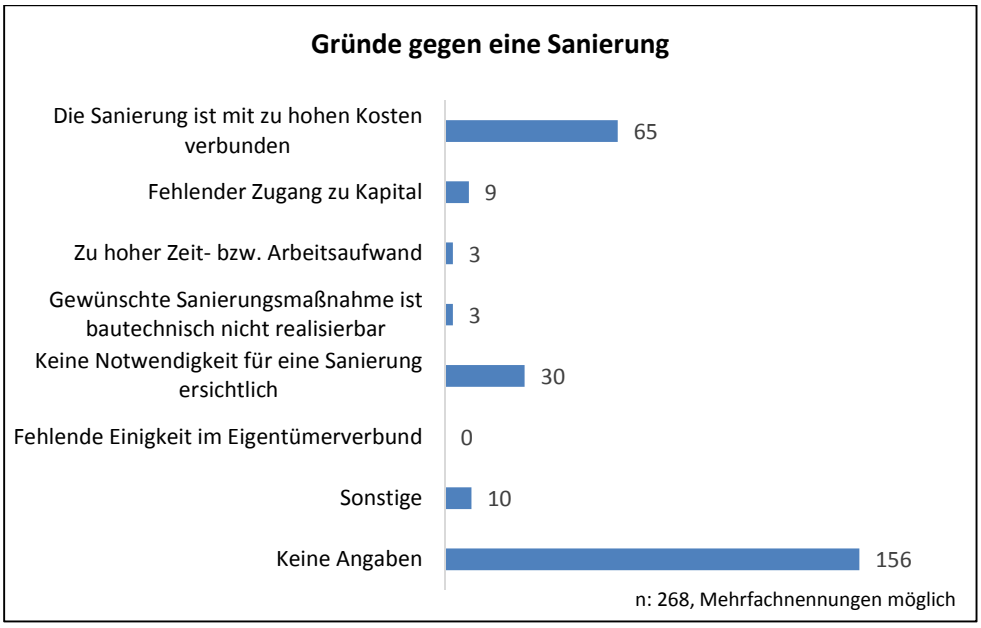


Abbildung 21: Gründe gegen eine Sanierung (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Eigentümer, die bislang noch keine Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen am Eigentum vorgenommen haben, begründen dies vor allem mit zu hohem finanziellem Aufwand. 30 Eigentümer sehen keine Notwendigkeit von Modernisierungsmaßnahmen an ihrem Eigentum. Neun Eigentümer geben an, dass der fehlende Zugang zu Kapital der Grund für bisher nicht durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen sei.

Frage 22: Bestehen Pläne, das Eigentum in absehbarer Zeit zu übertragen oder zu veräußern?

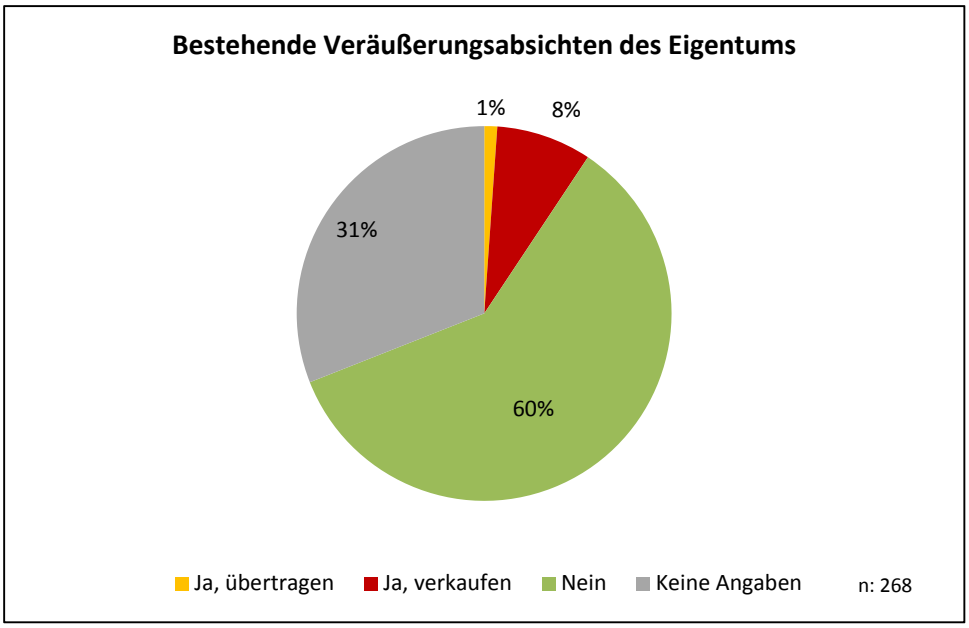


Abbildung 22: Veräußerungsabsichten des Eigentums (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Knapp zwei Drittel der Eigentümer sehen nicht vor, ihr Objekt in absehbarer Zeit zu verkaufen oder zu veräußern. 22 Eigentümer (8 %) planen einen Verkauf. Hierbei handelt es sich vor allem um Wohnhäuser außerhalb des historischen Beamtenviertels, die zur Hälfte selbst vermietet über ein Drittel selbst genutzt werden.

Fragen zum Untersuchungsgebiet VU Beamtenviertel in Brunsbüttel

Frage 23: Wie wichtig finden Sie eine Weiterentwicklung / Sanierung des Beamtenviertels?

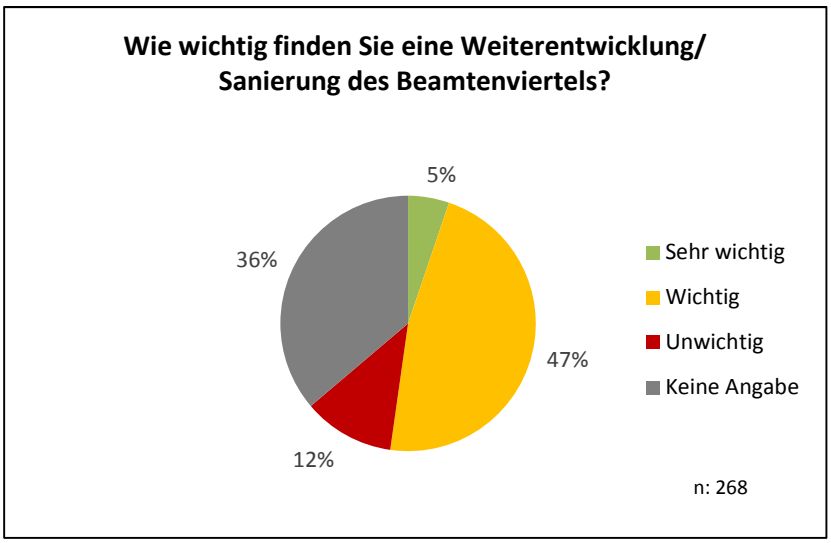


Abbildung 23: Wichtigkeit einer Weiterentwicklung des Beamtenviertels (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Die Mehrheit der Eigentümer hält eine Weiterentwicklung / Sanierung des Beamtenviertels für wichtig (47 %) bis sehr wichtig (5 %). Nur 12 % schätzen die Weiterentwicklung als unwichtig ein. Rund ein Drittel der Eigentümer machte keine Angaben zu dieser Fragestellung.

Frage 24: Wie wichtig ist Ihnen der Erhalt der städtebaulichen Eigenart?

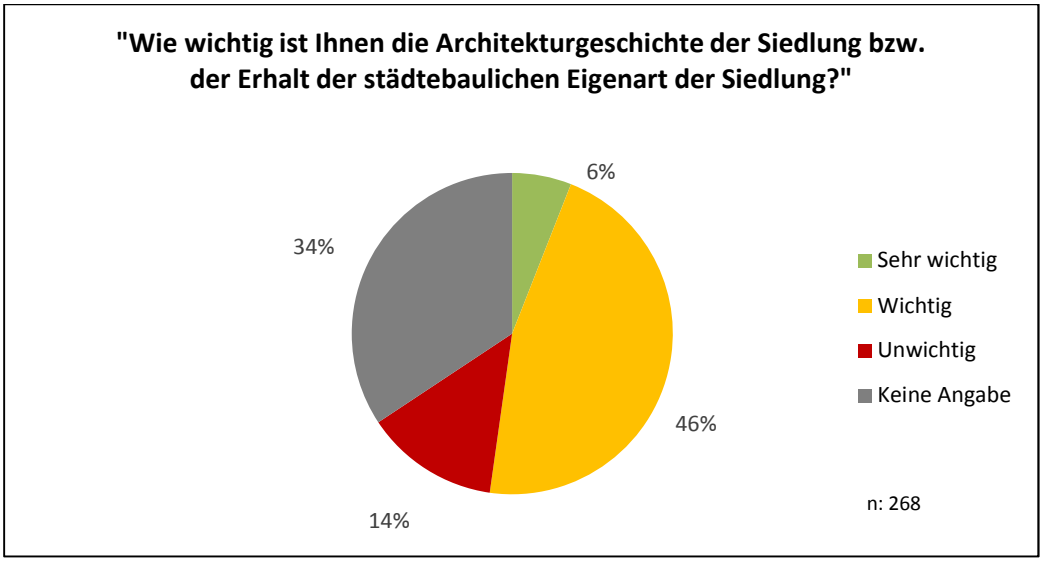


Abbildung 24: Wichtigkeit der Architekturgeschichte / der städtebaulichen Eigenart (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Die Angaben zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart decken sich im Großen und Ganzen mit der Einschätzung zur Weiterentwicklung und Sanierung des Beamtenviertels in Brunsbüttel. Ein Erhalt der städtebaulichen Eigenart der Siedlung ist für mehr als die Hälfte der Eigentümer wichtig oder sehr wichtig. 14 % der Eigentümer hält den Erhalt hingegen für unwichtig.

Frage 25: Wie beurteilen Sie folgende einzelne Aspekte innerhalb des Beamtenviertels? (Mehrfachnennungen möglich)

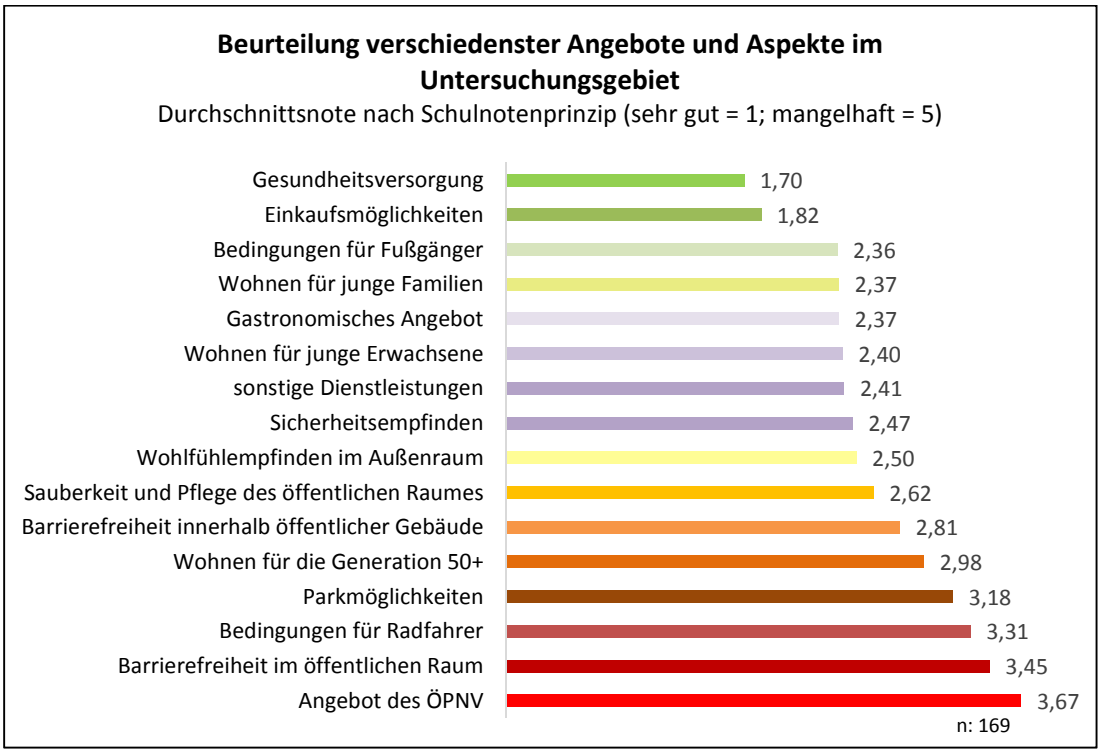


Abbildung 25: Beurteilung verschiedener Angebote und Aspekte im Untersuchungsgebiet (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 169)

Insgesamt haben 169 Eigentümer eine Einschätzung nach Schulnotenprinzip (1= sehr gut bis 5=mangelhaft) hinsichtlich verschiedener Aspekte zur Beurteilung des Beamtenviertels getroffen. Danach wurde ein Mittelwert gebildet, der die durchschnittliche Note des jeweiligen Aspektes angibt. Diese sind in Abbildung 25 absteigend aufgelistet. 31 Eigentümer geben an, dass für sie eine Beurteilung des Beamtenviertels in den unterschiedlichen Aspekten nicht möglich sei.

Am besten wurde die Gesundheitsversorgung bewertet. Diese erreichte mit einer Durchschnittsnote von 1,7 fast ein „sehr gut“. Auch die Einkaufsmöglichkeiten in der Siedlung wurden von den Eigentümern mit 1,82 als „gut“ bis „sehr gut“ eingeschätzt.

Die Bedingungen für Fußgänger, das Wohnen für junge Familien, das gastronomische Angebot, das Wohnen für junge Erwachsene, die sonstigen Dienstleistungen, das Sicherheitsempfinden sowie das Wohlfühlempfinden im Außenraum erreichten eine noch „gute“ Bewertung. Als fast noch mit „gut“ zu bewerten ist die allgemeine die Sauberkeit und Pflege des öffentlichen Raumes.

Die Barrierefreiheit innerhalb öffentlicher Gebäude, das Wohnen für die Generation 50+ und die Parkmöglichkeiten wurden mit einem „befriedigend“ eingestuft. Die Bedingungen für Radfahrer erlangten mit 3,31 ebenfalls noch eine „befriedigende“ Bewertung.

Die Barrierefreiheit im öffentlichen Raum sowie das Angebot des ÖPNV werden als „ausreichend“ empfunden.

Frage 26: Halten Sie folgende Maßnahmen für wichtig?

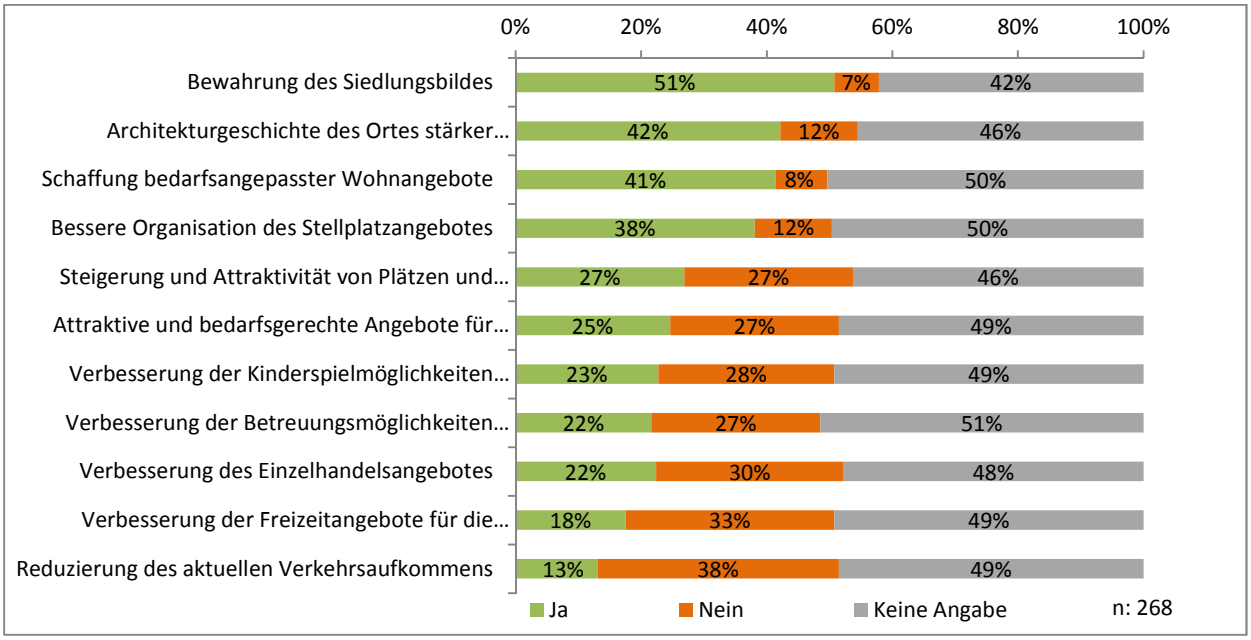


Abbildung 26: Beurteilung der Wichtigkeit verschiedener Maßnahmen (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Die einzige der vorgeschlagenen Maßnahmen, die im Rahmen der Befragung eine Zustimmung von mehr als der Hälfte (51 %) der Eigentümer erlangt, ist die „Bewahrung des Siedlungsbildes". Den Eigentümern ist besonders wichtig, dass die einzigartige Architektur des Beamtenviertels bewahrt wird und somit das vorhandene, prägnante Siedlungsbild erhalten bleibt. Im Rahmen einer möglichen Entwicklung der Siedlung sind für die Eigentümer die Schaffung von bedarfsangepasstem Wohnraum sowie die bessere Organisation des Stellplatzangebotes wichtige Maßnahmen. Die bisher aufgeführten und im Rahmen der Befragung vorgeschlagenen Maßnahmen erhielten jeweils mehr Zustimmung als Ablehnung.

Für 27 % der Eigentümer ist die Steigerung der Attraktivität von Plätzen und Wegen eine wichtige Maßnahme. Für ein Viertel der Eigentümer ist die Attraktivitätssteigerung bzw. Erweiterung des Freizeitangebots für Kinder, Jugendliche sowie die Verbesserung der Kinderspielmöglichkeiten eine wichtige Maßnahme. Die Verbesserung des Einzelhandelsangebotes sowie die Verbesserung der Freizeitangebote für die Generation 50+ halten über 30 % der Eigentümer für keine wichtige Maßnahme.

Da 38 % der Eigentümer die Maßnahme „Reduzierung des aktuellen Verkehrsaufkommens" als nicht wichtig erachten, kann davon ausgegangen werden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Lebens- und Aufenthaltsqualität durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen im Untersuchungsgebiet besteht.

Auffällig ist die vergleichsweise hohe Enthaltungsquote der Eigentümer hinsichtlich der Einschätzung der genannten Maßnahmen zum Untersuchungsgebiet Beamtenviertel. Durchschnittlich 48 % machten im Rahmen dieser Frage keine Angaben.

Fragen zu Beratung und Mitwirkung

Abschließend wurden die Eigentümer zu Ihrem Beratungsbedarf und Mitwirkungsinteresse befragt.

Frage 29: Angaben zum persönlichen Beratungsinteresse (Mehrfachnennungen möglich)

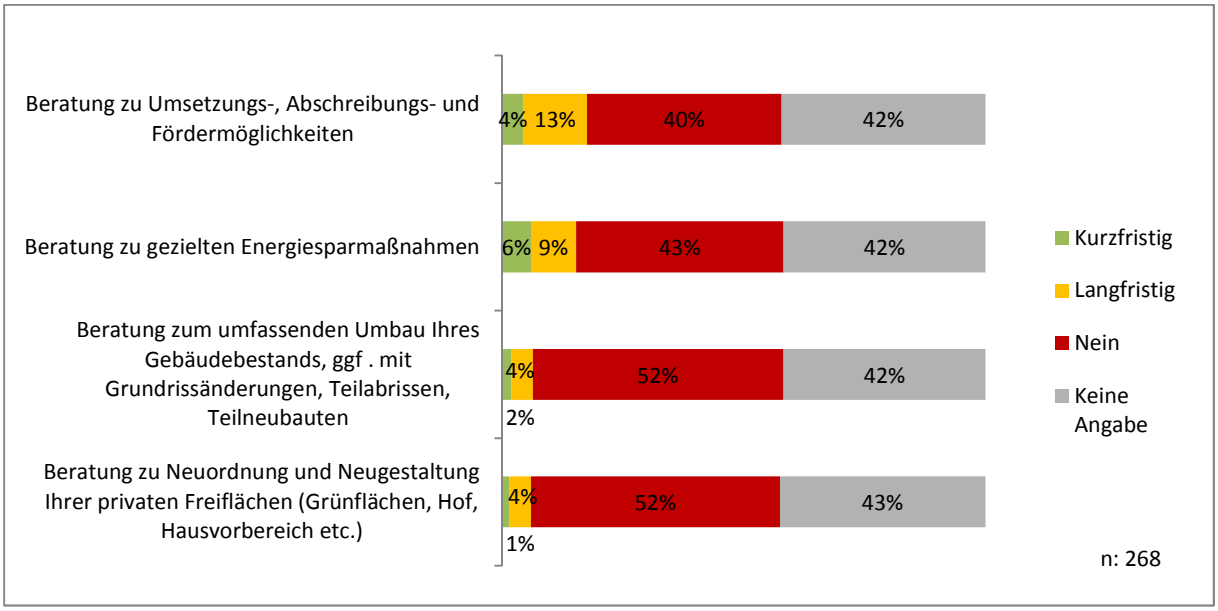


Abbildung 27: Beratungsinteresse Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Nur wenige Eigentümer geben an, kurzfristigen Beratungsbedarf zu haben. Wird der längerfristige Bedarf mit berücksichtigt, steigt der Anteil jedoch: Mit 17 % hat fast ein Fünftel der Eigentümer kurz- oder längerfristigen Beratungsbedarf zu Umsetzungs-, Abschreibungs- und Förderungsmöglichkeiten. Gezielte Information hinsichtlich passender Energiesparmaßnahmen würden 15 % willkommen heißen. Beratungen zu einer Neuordnung und Neugestaltung der privaten Freiflächen sowie zu einem umfassenden Umbau des Gebäudebestandes würden jeweils gut 6 % in Anspruch nehmen.

Frage 30: Haben Sie im weiteren Verlauf der Vorbereitenden Untersuchungen Interesse an folgenden Mitwirkungs- und Informationsmöglichkeiten? (Mehrfachnennungen möglich)

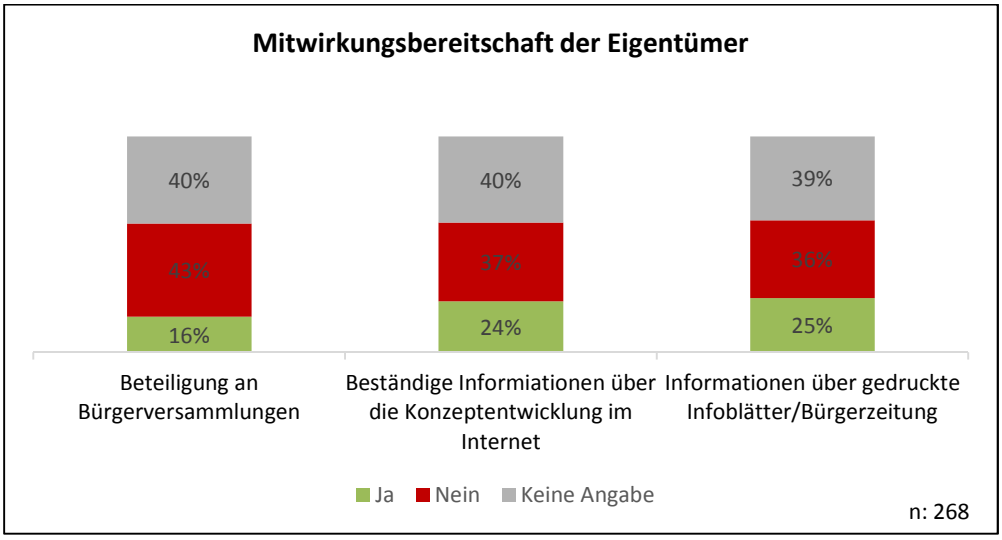


Abbildung 28: Mitwirkungsbereitschaft (Eigentümerbefragung 2015/17, n: 268)

Der Großteil der Eigentümer hat kein Interesse an einer aktiven Mitarbeit. 16 % der Eigentümer würde an weiteren Bürgerversammlungen teilnehmen. Eine Information über die Konzeptentwicklung im Internet sowie über gedruckte Infoblätter, wie z.B. eine Bürgerzeitung, findet jedoch größeren Anklang und würde von knapp einem Viertel der Eigentümer verfolgt.

Frage 31: Sofern Sie spezielle Wünsche, Anregungen oder Befürchtungen äußern möchten, tragen Sie diese bitte in den unten stehen Kasten ein.

Die Eigentümer hatten die Möglichkeit, im Rahmen der Befragung Wünsche, Anregungen oder auch Befürchtungen frei einzutragen. In Frage 27 und 28 konnten die Eigentümer Angaben darüber machen, welche Einrichtungen ihnen im Untersuchungsgebiet oder in direktem Umfeld fehlen bzw. welche Vereine, Initiativen oder Einrichtungen wichtig sind. In Frage 25 und 26 konnten zudem Anmerkungen zu den jeweiligen Themengebieten gemacht werden.

45 Personen nutzten diese Option, wodurch viele Aussagen zu unterschiedlichen Themen gewonnen werden konnten. Diese Aussagen wurden thematisch aufbereitet und in verschiedene Unterkategorien unterteilt. Wiederholte Aussagen wurden zu allgemeinen Kernaussagen zusammengefasst. Nachfolgend sind die angesprochenen Themen aufgeführt. Aussagen, die sich explizit auf subjektive Angelegenheiten beziehen sowie Verbesserungsvorschläge für den Fragebogen nennen, wurden hierbei nicht berücksichtigt.

Öffentlicher Raum, Grün- und Freiflächen

Durch die Anmerkungen der Eigentümer wurde deutlich, dass unterschiedliche Ansprüche an den öffentlichen Raum gestellt werden. Insgesamt sind viele verschiedene Aussagen getroffen worden, die den gelebten Raum des Beamtenviertels in unterschiedlichster Weise betreffen.

Verschiedene Aussagen verdeutlichen, dass das Beamtenviertel ein sehr attraktives und belebtes Wohngebiet ist, in dem das „Zusammenleben auf der Straße stattfindet“. Die solide gewachsene Baustruktur in Kombination mit einem lebenswerten öffentlichen Raum stellt dafür die Grundlage dar. Einige Eigentümer befürchten einen Abzug von Einkaufsmöglichkeiten, Institutionen und öffentlichen Einrichtungen.

Der öffentliche Raum wird nicht von allen Eigentümern als sicher eingeschätzt, wodurch das Wohlfühlempfinden beeinträchtigt wird. Um das Sicherheitsempfinden zu stärken, wünschen sich einige Eigentümer eine stärkere Polizeipräsenz, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden. Darüber hinaus wären gezielte Reinigungsaktionen wünschenswert. Drei Eigentümer wünschen sich eine Verkehrsreduzierung bzw. eine Ausweitung von verkehrsberuhigten Zonen im Untersuchungsgebiet, wodurch die Aufenthaltsqualität erhöht und das Sicherheitsempfinden im öffentlichen Raum gestärkt werden soll.

Öffentliche Plätze und Wege sowie städtische Grünflächen sollten Möglichkeiten zur Naherholung bieten. Eine städtische Grünfläche im Untersuchungsgebiet fehlt jedoch. Der Ausbau des Naturraumes an der Braake als Aufenthalts- und Wohlfühlfläche zur Naherholung könnte nach Ansicht eines Eigentümers als Naherholungsraum ausgebaut werden und die mehrfach genannten Angebote für verschiedene Bevölkerungsgruppen integrieren.

Freizeiteinrichtungen

Insgesamt wird deutlich, dass sich die Eigentümer eine Ausweitung der Freizeitangebote für alle Altersgruppen wünschen. Vor allem die Angebote für Kinder und junge Menschen sowie die Forderung nach mehr Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für ältere Personen werden im Rahmen der Befragung mehrfach genannt. Vorgeschlagen werden u.a. die Einführung von verschiedenen Events wie Disco für junge Leute oder sonstige großstädtische Aktivitäten neben dem Jahrmerkt sowie die Etablierung eines Bürgerzentrums als interaktiver Treff.

Darüber hinaus werden die Belebung und Aufwertung des Stadtteilzentrums von Brunsbüttel als wichtiger Faktor zur Verstärkung der Attraktivität der Gesamtstadt gesehen.

Straßen, Parkplätze und Wege

Die Straßen, Parkplätze und Wege werden von einigen Eigentümern als sanierungsbedürftig angesehen. Insbesondere eine Erneuerung der Fuß- und Radwege wird mehrfach gefordert. Dabei wird vor allem die Gehwegbeschaffenheit, insbesondere die Barrierefreiheit, als verbesserungsbedürftig angesehen. Unebenheiten der Gehwege werden von den Eigentümern als Hindernisse wahrgenommen und erschweren die alltägliche Fortbewegung. Des Weiteren sind kindergerechte Fußgängerampeln bei Straßenquerungen wünschenswert.

Bei einer möglichen Gehwegsanierung im Rahmen der Städtebauförderung sollten dadurch aber keine Mehrkosten für die Eigentümer bzw. eine Mietsteigerung für Mieter die Folge sein.

Der allgemeine Zustand der Straßen wird ebenfalls als sanierungsbedürftig angesehen. Mehrere Eigentümer äußern den Wunsch nach schlaglochfreien Straßen. Die Delbrückstraße sowie die Bojestraße werden dabei im Speziellen genannt.

Die Stellplatzbedingungen im Beamtenviertel könnten nach Ansicht der Eigentümer verbessert werden. In den Bereichen der Kautzstraße und Koogstraße könnten die Stellplatzmöglichkeiten angepasst und besser organisiert werden. Im Bereich des Krankenhauses parken die Besucher oft außerhalb des Krankenhausparkplatzes und blockieren damit die Stellplätze für die Anwohner in direkter Nähe zum Krankenhaus. Möglicherweise können bestehende Parkplätze erweitert sowie bspw. der Rathausplatz als Stellfläche genutzt werden.

Mobilität

Dringendstes Anliegen zum Thema Mobilität liegt in der besseren Ausgestaltung des ÖPNV-Angebotes. Dabei ist der fehlende Anschluss von Brunsbüttel an den Schienen-Personen-Nahverkehr zentraler Kritikpunkt am Nahverkehrssystem. Aber auch die fehlende Anbindung an eine Autobahn und damit die direkte Verbindung zu größeren Städten wie Hamburg werden als sehr kritisch und verbesserungsbedürftig angesehen.

Der Wunsch nach verkehrsberuhigten Zonen, z.B. in der Koogstraße und der Bojestraße, wird ebenfalls vermehrt von den Eigentümern genannt. Darüber hinaus könnte die Koogstraße in der gesamten Länge als Fußgängerzone genutzt werden. Die Verkehrsführung für den motorisierten Verkehr sollte dabei so umgestaltet werden, dass die Koogstraße lediglich für Fußgänger und Radfahrer in beide Richtungen genutzt werden kann.

Einzelhandel und Gastronomie

Hinsichtlich der Einzelhandels- und Dienstleistungsstruktur sowie des Gastronomieangebotes besteht der zentrale Wunsch in einer Erweiterung des Einzelhandelsangebotes. Neben der Stärkung der bereits ansässigen Einzelhändler sollen weitere kleine (inhabergeführte) Geschäfte wie Handarbeitsläden angesiedelt und gegenüber den großen Unternehmensketten stärkere Unterstützung finden. Laut Eigentümer sind durch Abwanderung in die „neue City“ bereits viele Einkaufsmöglichkeiten, u.a. im Bereich der Schleuse, verloren gegangen. Grundsätzlich fehlt eine Drogerieeinrichtung im Beamtenviertel.

Die Eigentümer sind sich einig, dass sich hinsichtlich des gastronomischen Angebotes im Beamtenviertel etwas verändern muss. Das bestehende Angebot sollte verbessert und durch bspw. lokale Angebote ergänzt werden.

Einem Eigentümer fehlen Angebote an Kindertagesstätten und weiteren Schulen.

Technische Infrastruktur und Wohnen

Durch die Anmerkungen der Eigentümer wurde deutlich, dass das derzeitige Wohnungsangebot teilweise nicht den Bedarfen der Eigentümer, vor allem aber nicht mehr den aktuellen Bedarfen und Ansprüchen der Mieter entspricht.

Die Eigentümerbefragung zeigt, dass Wohnraum für junge Erwachsene oder Paare unterdurchschnittlich vorhanden ist. Die vorhandenen Wohnungen sind oftmals zu groß für alleinstehende Menschen oder kinderlose Paare. Die bestehenden Wohnungsgrößen sind für einige Eigentümer der Grund für die Überalterung im Gebiet. Ein Eigentümer fordert neue Angebote für junge Erwachsene, ein anderer flexibel anpassbare Wohnungsgrößen.

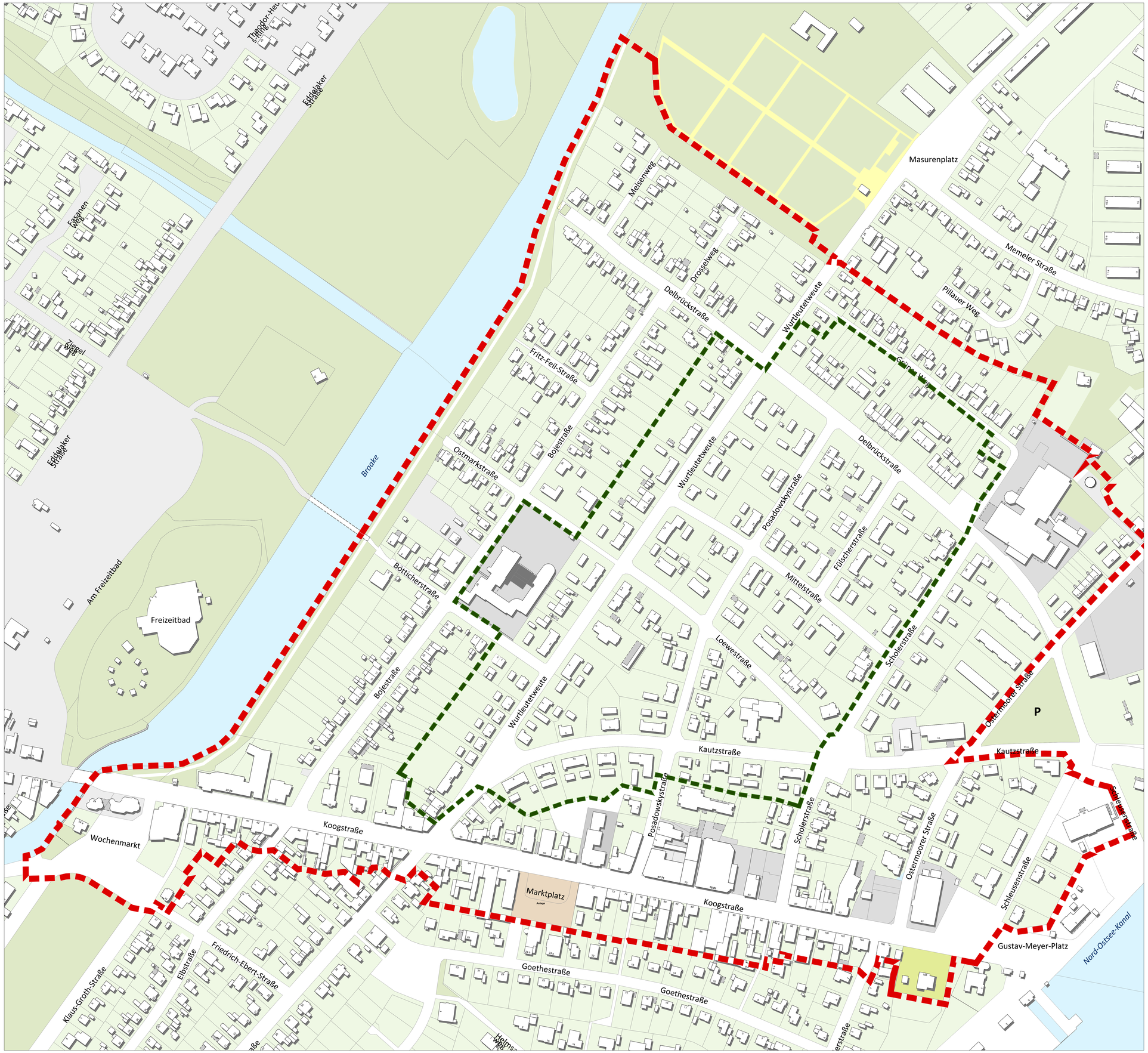
Auf der anderen Seite ist der Wohnungsbestand auch für ältere Menschen zu groß und nicht altersgerecht, das heißt barrierearm, ausgebaut.

Während vielen Eigentümern die Instandhaltung der Gebäude sowie die Vermeidung von Bauruinen wichtig sind, um kein negatives Ortsbild zu erzeugen, hegt ein Eigentümer auch den Wunsch nach Rückbau von nicht sanierten Altbauten mit anschließender Neubebauung.

Barrierefreiheit

Das Thema Barrierefreiheit spielt für einige Eigentümer eine wichtige Rolle. Ein barrierefreies Wegenetz entlang der Straßen und der Braake steht dabei im Zentrum der Wünsche der Eigentümer. Hohe Bordsteine sowie Kopfsteinpflaster und Stufen vor dem Rathaus stellen weitere Hindernisse im öffentlichen Raum dar.

01 Untersuchungsgebiet VU "Beamtenviertel"



Gebietsabgrenzung
Vorbereitende Untersuchungen
Größe: 47,3 ha

Historisches Beamtenviertel

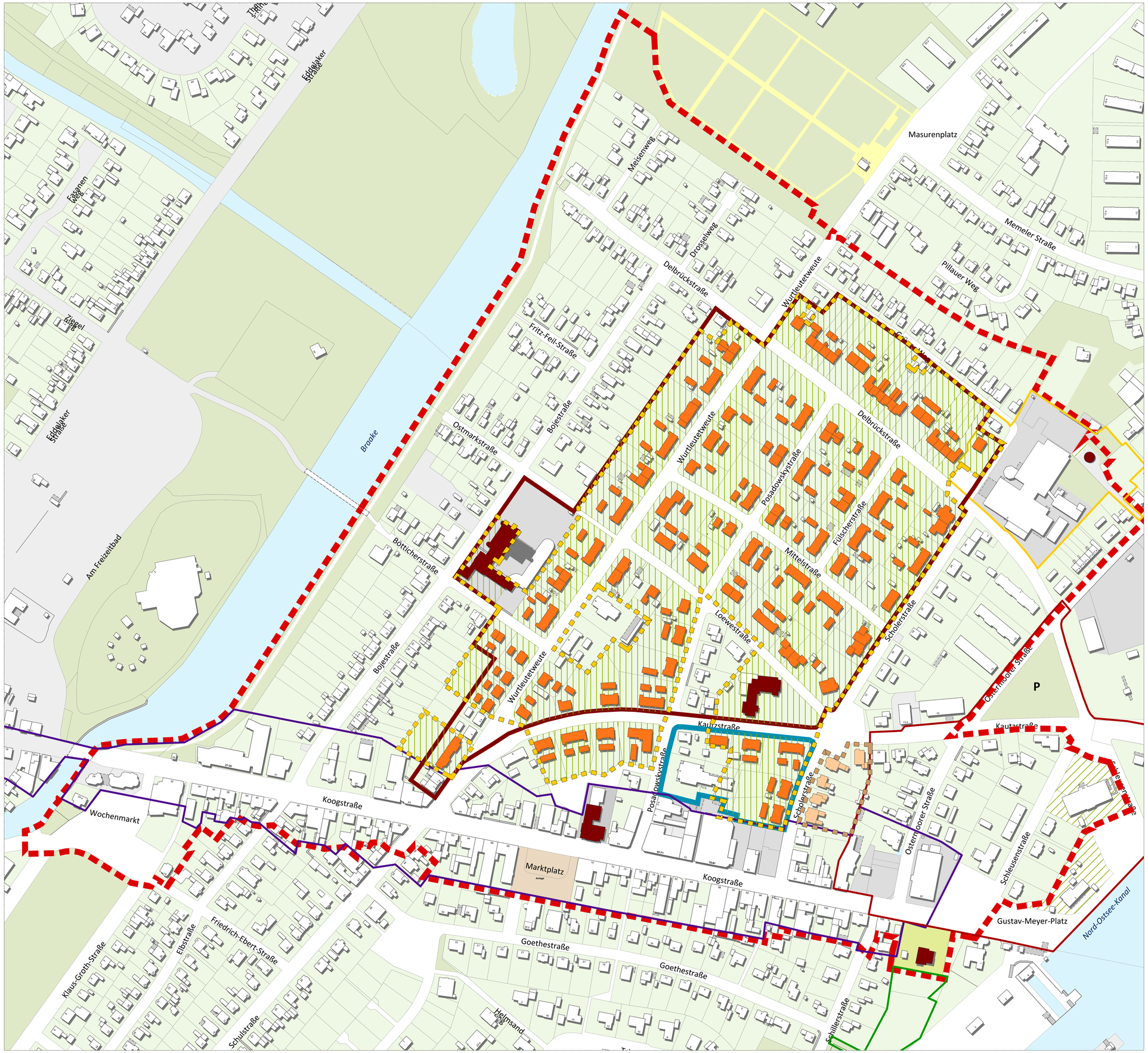
Stadt Brunsbüttel
Vorbereitende Untersuchungen
"Beamtenviertel"

VORABZUG

M 1:1.250 i.O. (DIN A0)
Mai 2017

complan Kommunalberatung
Voltaireweg 4 . 14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111
info@complangmbh.de
complangmbh.de

02 Denkmalschutz und Bebauungspläne



Sachgesamtheit "Wohnsiedlung der Bediensteten des Nord-Ostsee-Kanals"

Baudenkmal: Sachgesamtheit

Mehrheit von baulichen Anlagen "Expressionistische Wohnhausreihe"

Baudenkmal: Mehrheit von baulichen Anlagen

Einzeldenkmal

Gartendenkmale (Flächen)

Erhaltungsgebiet § 172 BauGB

B-Plan Nr. 14

B-Plan Nr. 38

B-Plan Nr. 43

B-Plan Nr. 65

B-Plan Nr. 73

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Stadt Brunsbüttel
Vorbereitende Untersuchungen
"Beamtenviertel"

VORABZUG

M 1:1.250 i.O. (DIN A0)
Mai 2017

complan Kommunalberatung
Voltaireweg 4 . 14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111
info@complangmbh.de
complangmbh.de

complan
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 . 14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111
info@complangmbh.de
complangmbh.de

Beamtenviertel Brunsbüttel

Vorbereitende Untersuchungen mit Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept – Protokoll der 1. Bürgerwerkstatt am 27.6.2016

Ergebnisprotokoll

Stand | 4. Juli 2016

Teilnehmer

Astrid Gasse (Leiterin Bauamt Stadt Brunsbüttel)

Christina März (Fachbereich III Bauamt)

Silvia Kösling, Ralf Eggert (Untere Denkmalschutzbehörde, Kreis Dithmarschen)

Ina Zerche, Isabell Strieder, Ann-Kristin Havermann (alle complan Kommunalberatung)

Anzahl Bürgerinnen und Bürger: 13 Personen

Ort der Veranstaltung

Gemeindesaal der Pauluskirche, Kautzstraße 11, Brunsbüttel

Abbildung 1: Zusammenkunft interessierter Bewohnerinnen und Bewohner im Gemeindesaal; Foto: cK

Anlass und Ziel der 1. Bürgerwerkstatt

Das Beamtenviertel wurde 2014 in das Städtebauförderprogramm Städtebaulicher Denkmalschutz aufgenommen. Die aktuell stattfindenden Vorbereitenden Untersuchungen dienen der Identifizierung und Bewertung von städtebaulichen Potenzialen und Defiziten im Untersuchungsgebiet. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse wird das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept erarbeitet, welches den zukünftigen Handlungsrahmen hinsichtlich der Qualitäten öffentlicher Räume, den Umgangs mit der denkmalgeschützten Bausubstanz sowie des notwendigen Bedarfs an sozialer Infrastruktur darstellt.

Um den Bürgerinnen und Bürgern die aktive Mitsprache und Teilhabe an dem Prozess zu ermöglichen, finden zur gemeinsamen Erarbeitung der Inhalte des Entwicklungskonzeptes drei aufeinander aufbauende Veranstaltungen in Form von „Bürgerwerkstätten“ statt:

1. 27.06.2016: Wohin? – Welche Entwicklung erhoffen wir uns für das Beamtenviertel?
2. 19.09.2016: Wie? – Welche Maßnahmen sind für das Beamtenviertel geplant und notwendig?
3. 07.11.2016: Wer? – Wie kann die Umsetzung gelingen?

Währende dieser drei Veranstaltungen werden die Einwohnerinnen und Einwohner über den aktuellen Bearbeitungsstand der Vorbereitenden Untersuchungen und des integrierten Entwicklungskonzeptes informiert, sie können Ideeninputs geben, Maßnahmen bewerten und selbstverständlich Fragen stellen.

Durch die Unterschutzstellung des Beamtenviertels als sog. Sachgesamtheit Ende 2015 durch das Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein sind die Obere und Untere Denkmalschutzbehörde eng in den gesamten Prozess eingebunden. Zur ersten Bürgerwerkstatt wurden Ansprechpartner der Unteren Denkmalschutzbehörde (Kreis Dithmarschen) eingeladen und standen den Bürgerinnen und Bürgern für Fragen zum Umgang mit der historischen Bausubstanz zur Verfügung.

Der Einladung in den Gemeindesaal der Pauluskirche im Beamtenviertel waren 13 Personen gefolgt.

Ablauf der Veranstaltung

18:00 Uhr	**Begrüßung und Einführung in den Abend** *Astrid Gasse, Bauamtsleiterin Stadt Brunsbüttel* *Ina Zerche, cK*
18:05 Uhr	**Kurz-Vorstellung der Bestandsanalyse** *Ann-Kristin Havermann, cK*
18:30 Uhr	**Rückfragen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer**
19:15 Uhr	Beteiligung an den Rundgang-Stationen **Station 1: Entree in das Beamtenviertel** **Station 2: Nachnutzung „Rössl“** **Station 3: Nachnutzung Gemeinschaftsschule / Schulhof** **Station 4: Umgang mit historischer Bausubstanz** **Station 5: Straßen und Wege** **Station 6: Öffentlicher Raum**
20:20 Uhr	**Zusammenfassung und Ausblick** *Astrid Gasse und Ina Zerche*

Hinweis: Die in der Bürgerwerkstatt vorgestellte Kurzdarstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen steht als PDF-Download zur Verfügung. Inhalte der Präsentation werden in diesem Protokoll nicht wiedergegeben.

Fragen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Im Anschluss an die Vorstellung der Bestandsbewertung wurde den Anwesenden Möglichkeit zur Rückfragenstellung geboten. Als Gebäudeeigentümer zielten die Fragen vor allem auf den denkmalgerechten Umgang mit den Wohngebäuden (Fenster, Dach) ab und richteten sich zum größten Teil an die anwesenden Denkmalpfleger. Diese verwiesen darauf, dass alle Baumaßnahmen an den geschützten Objekten, vom Umbau, über die Sanierung bis zum Abbruch den Vorgaben des Denkmalschutzes entsprechen müssten und einer besonderen Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde bedürfen. Generell gilt, dass im Zuge der Modernisierung oder Instandsetzung verwendete Materialien den ursprünglichen Materialien entsprechen müssen. Den Gebäudeeigentümern stehen für die nicht gedeckten Kosten Städtebaufördermittel zur Verfügung. Grundsätzlich ist eine Prüfung des Einzelfalls notwendig.

Es wurde die Anregung eingebracht, Satellitenschüsseln zukünftig als Gemeinschaftsanlage zentral zu organisieren, um auf Einzelanlagen an den Gebäuden, die das Erscheinungsbild beeinträchtigen verzichten zu können. Hier muss die Möglichkeit einer Förderung durch Städtebaufördermittel geprüft werden.

Aufgrund der Vielzahl an Detailfragen zum Umgang mit Fenstern, Dächern, Nebenanlage und Umbauten am Hauptgebäude ist der Wunsch der Gebäudeeigentümer nach einer besseren Aufklärung / Kommunikation groß. Die Erhaltungssatzung der Stadt Brunsbüttel ist nicht anschaulich genug und deckt nicht alle Fragen ab. Darüber hinaus wurde die Frage diskutiert, warum der Denkmalschutz das ursprüngliche Erscheinungsbild der Gebäude wiederherstellen möchte, der heutige Stadtgrundriss – der stellenweise stark von der ursprünglichen Planung des Beamtenviertels abweicht wie der Bereich westlich der Paulis-Kirche – jedoch als gegeben angenommen wird.

Fazit: Hinsichtlich der Materialienverwendung für Fenster bestehen erhebliche Konflikte. Den Bürgerinnen und Bürgern ist eine Erhaltung der Bausubstanz und des Charakters des Quartiers wichtig, jedoch sollte dies mit der Anwendung moderner Technologien und Möglichkeiten einhergehen. Da angenommen wird, dass Holzfenster eine intensivere Pflege benötigen und eine niedrigere Lebensdauer besitzen, sind die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht bereit, diese anstelle von Kunststofffenstern einzubauen – eher würde auf den Austausch maroder Fenster verzichtet. Es ist wichtig, dass ein Kompromiss gefunden wird, der die Anforderungen des Denkmalschutzes als auch die Bedürfnisse der Eigentümerinnen und Eigentümer berücksichtigt. Es ist zudem wichtig, das klare Aussagen getroffen werden, was erlaubt und was nicht erlaubt ist. Die Entwicklung eines Gesamtkonzeptes für das Beamtenviertel, wie es die Stadtverwaltung gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürgern entwickeln möchte, ist hierfür zielführend und Grundlage weiterer Abstimmungsprozesse mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Abbildung 2: Zusammenkunft interessierter Bewohnerinnen und Bewohner im Gemeindesaal; Foto: cK

Rundgang-Diskussionen

Für die erste Beteiligungswerkstatt war ein gemeinsamer Rundgang durch das Quartier geplant, um an mehreren Stationen unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten zu diskutieren und ein Stimmungsbild einfangen zu können. Aufgrund der schlechten Witterungsverhältnisse fand zwar der Rundgang nicht statt, die Entwicklungsoptionen wurden dennoch anhand von Plakatwänden diskutiert und bewertet.

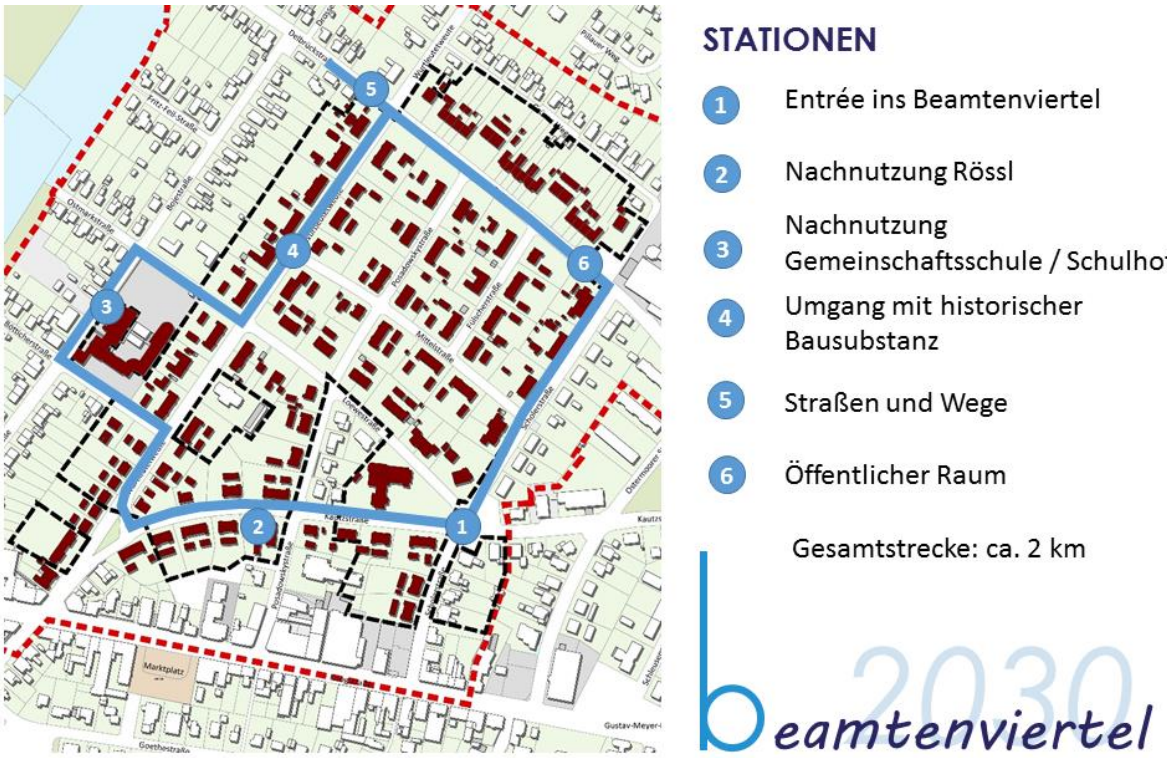
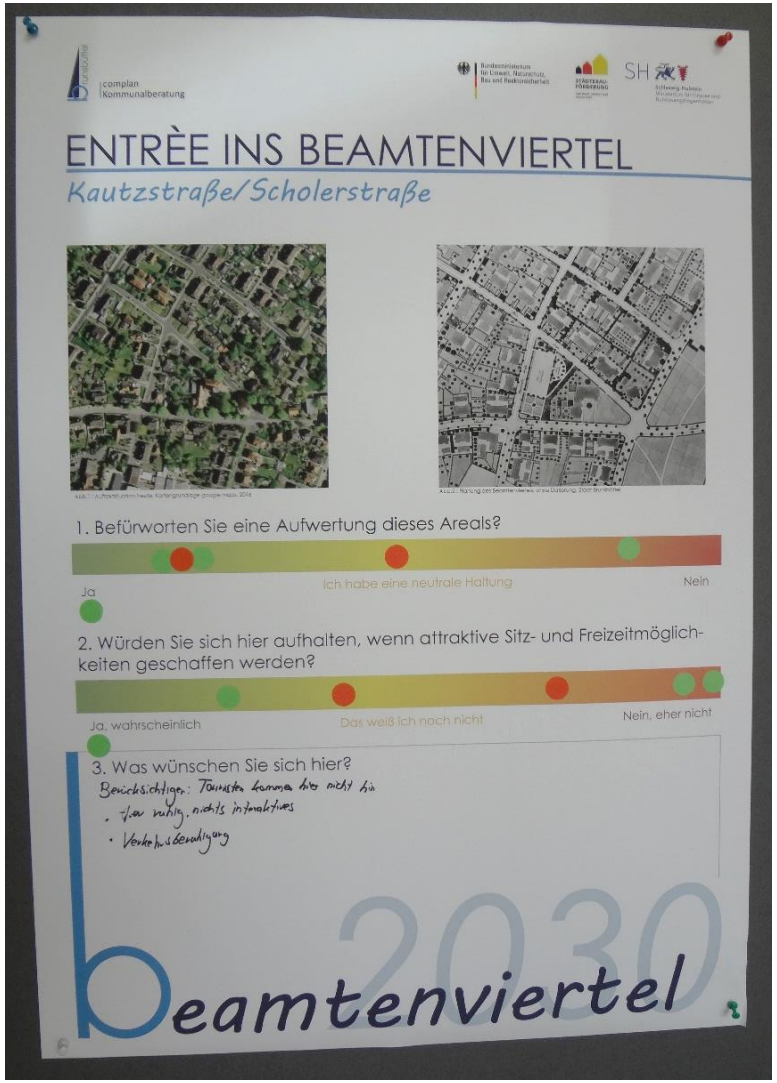


Abbildung 3: Ursprünglich geplanter Rundgang durch das Beamtenviertel

Abbildung 4: Gespräche zu konkreten Maßnahmen im Beamtenviertel; Foto: cK

Station 1: Entree ins Beamtenviertel



Kreuzung Kautzstraße/ Scholerstraße

1. Befürworten Sie eine Aufwertung dieses Areals?

	Ja	Neutrale Haltung	Nein
Personen	4	1	1

2. Würden Sie sich hier aufhalten, wenn attraktive Sitz- und Freizeitmöglichkeiten geschaffen würden?

	Ja, wahrscheinlich	Weiß ich noch nicht	Nein, eher nicht
Personen	2	1	3

3. Was wünschen Sie sich hier?

> Etwas eher Ruhiges, nichts Interaktives

> Verkehrsberuhigung der Kautzstraße

> Berücksichtigen: Touristen kommen hier nicht hin

Abbildung 5: Plakatwand 1 - Entree ins Beamtenviertel (cK, 2016)

Station 2: Nachnutzung „Rössl“

1. Befürworten Sie eine Sanierung und Nachnutzung des „Rössls“?

	Ja	Neutrale Haltung	Nein
Personen	4	2	0

2. Würden Sie ein Café o.ä. als Treffpunkt nutzen?

	Ja, wahrscheinlich	Weiß ich noch nicht	Nein, eher nicht
Personen	2	4	0

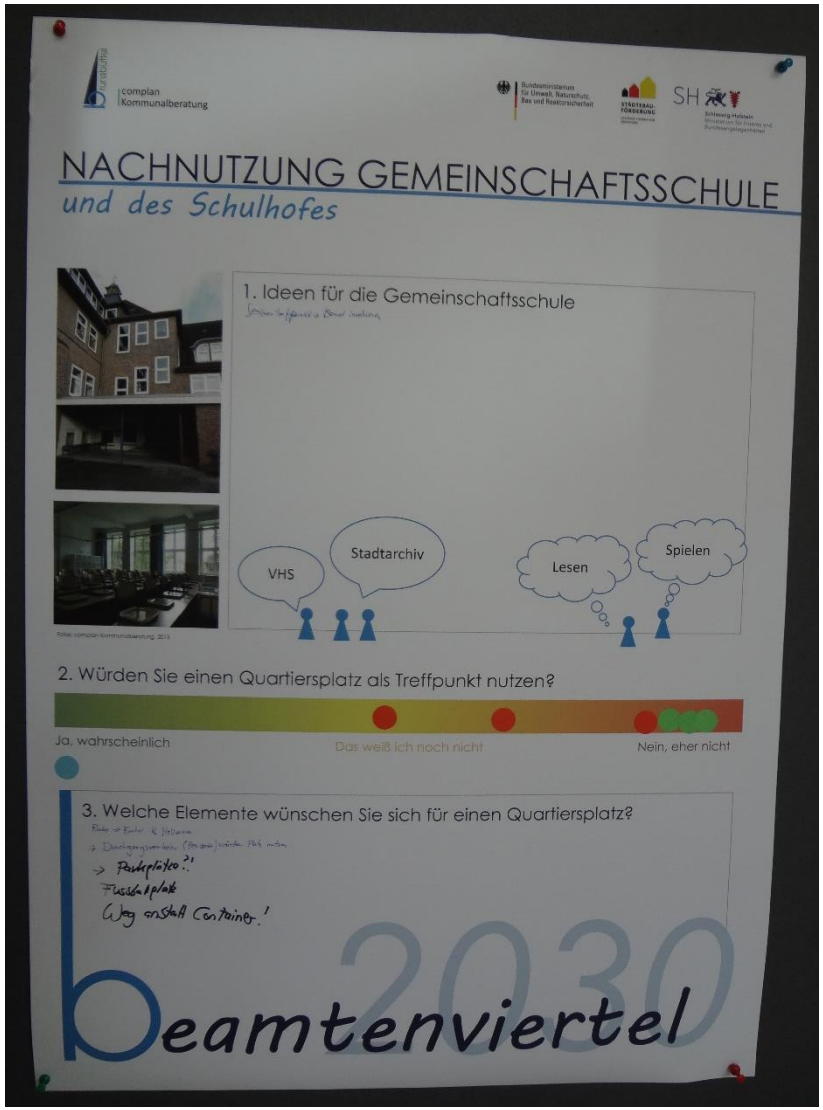
3. Welche Nachnutzung wünschen Sie sich für das „Rössl“?

> Jugendcafé – Involvierung des Jugendparlaments

> Sozialer/ integrativer Treffpunkt anstatt Posadowskystraße 4? Aber: der Raum ist vermutlich zu groß, denn das Angebot ist nicht stark nachgefragt

Abbildung 6: Plakatwand 2 - Nachnutzung "Rössl" (cK, 2016)

Station 3: Nachnutzung Gemeinschaftsschule und des Schulhofes



Anmerkung: geplant ist ein Einzug der VHS sowie des Stadtarchives. Es stehen jedoch darüber hinaus weitere Räumlichkeiten zur Verfügung.

1. Ideen für die Gemeinschaftsschule

> Seniorentreff – Seniorenbeirat involvieren

2. Würden Sie einen Quartiersplatz als Treffpunkt nutzen?

	Ja, wahrscheinlich	Weiß ich noch nicht	Nein, eher nicht
Personen	1	2	4

3. Welche Elemente wünschen Sie sich für einen Quartiersplatz?

> Ruhe: Bänke und Mülleimer

> Parkplätze

> Fußballplatz

> Weg wieder herstellen/ Container wegräumen

> Hinweis: Durchgangsverkehr (Personen) würden den Park nutzen

Abbildung 7 Plakatwand 3: Nachnutzung Gemeinschaftsschule (cK, 2016)

Station 4: Umgang mit historischer Bausubstanz

An der Station 4 gab es keine Fragen bzw. Votings für die Teilnehmer. Es wurde stattdessen anhand von vier historischen Wohngebäuden über die Geschichte des Beamtenviertels mit seinen verschiedenen Haustypen berichtet.

Abbildung 8: Plakatwand 4 – Umgang mit historischer Bausubstanz (cK, 2016)

Station 5: Öffentlicher Raum

1. Würden Sie eine einheitliche Beleuchtung begrüßen?

	Ja	Neutrale Haltung	Nein
Personen	2	4	0

2. Würden Sie eine einheitliche Beleuchtung nach historischem Vorbild begrüßen?

	Ja	Neutrale Haltung	Nein
Personen	3	3	1

3. Gestaltungsideen für den öffentlichen Raum

> Shared Space (Gleichberechtigung aller Verkehrsteilnehmer)

> Beleuchtung: Technisch auf dem neuesten Stand, Aussehen historisch angepasst

Abbildung 9: Plakatwand 5 – Öffentlicher Raum (cK, 2016)

Station 5: Straßen und Wege

1. An welchen Straßen und Wegen sehen Sie Handlungsbedarf?

> Kautzstraße: Verkehrskonflikte zwischen Fußgängern und Autos

> Der Parkplatz des Krankenhauses an der Ostermoorer Straße sollte besser ausgewiesen und der Weg zum Krankenhaus gestaltet werden

> Wurtleutetweute: Konflikte zwischen Radfahrern und Fußgängern

> Parallele Wege für Fußgänger und Radfahrer in Wurtleutetweute und Koogstraße

> Einheitliche Regeln für Radfahrer im gesamten Quartier

> Scholerstraße: Anwohnerparken

> allgemein: Straßen und Wege sollten sauber gehalten werden

2. Würden Sie straßenbegleitende Sitzmöglichkeiten begrüßen?

	Ja	Neutrale Haltung	Nein
Personen	4	3	0

Hinweis: Entlang der Braake befinden sich bereits Bänke

>

Abbildung 10 Plakatwand 6: Straßen und Wege (cK, 2016)

Fazit und weiteres Vorgehen

Nach der ersten Bürgerwerkstatt und den intensiven Gesprächen mit den Bewohnerinnen und Bewohnern lässt sich feststellen, dass die Identifikation mit dem Beamtenviertel sehr groß ist. Viele Menschen sind langjährige Bewohner und die Quartiersentwicklung ist ihnen sehr wichtig. Die Erarbeitung des integrierten Entwicklungskonzepts bietet die Gelegenheit die Meinungen und Ideen der „Vor-Ort-Experten“ in die Planung einzubinden – auch wenn dem ein intensiver Abwägungsprozess mit den grundsätzlichen Planungszielen, den Belangen des Denkmalschutzes und dem generell Möglichen zu Grunde liegt. Insbesondere bei der Modernisierung und Instandsetzung der denkmalgeschützten Gebäude besteht weiterhin sehr großer Gesprächs- und Vermittlungsbedarf zwischen Gebäudeeigentümern, der Stadt Brunsbüttel und den Denkmalbehörden.

Im weiteren Prozess werden die Bewohnerinnen und Bewohner weiter über den Fortgang der Planung informiert werden. Alle sind herzlich eingeladen an den beiden kommenden Werkstätten teilzunehmen.

Vielen Dank für Ihr Interesse an der Weiterentwicklung des Beamtenviertels! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung!

Ihr Kontakt bei der Stadt Brunsbüttel:
Astrid Gasse Tel: 04852 391-253, E-Mail: astrid.gasse@stadt-brunsbuettel.de

Ihre Ansprechpartnerin bei complan Kommunalberatung:
Ann-Kristin Havermann Tel.: 0331 201510, E-Mail: ann-kristin.havermann@complangmbh.de

Protokoll 2. Bürgerwerkstatt

Projekt	VU Brunsbüttel
Thema	Wie – welche Maßnahmen sind für das Beamtenviertel geplant und notwendig?
Ort	Ratssaal im Rathaus Brunsbüttel
Datum	19.09.2016
Teilnehmer	Frau Gasse (Fachbereichsleiterin Fachbereich III der Stadt Brunsbüttel) Frau Zerche, Frau Strieder (complan Kommunalberatung) Anzahl Bürgerinnen und Bürger: 13

Hinweis: Die in der Bürgerwerkstatt vorgestellte Präsentation der Maßnahmen inkl. der Votings steht als Download zur Verfügung. Inhalte der Präsentation werden in diesem Protokoll nicht wiedergegeben.

Anlass

Die Stadt Brunsbüttel beabsichtigt den Einsatz von Mitteln des Städtebauförderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz in der Gartenstadt Beamtenviertel (Sachgesamtheit gemäß DSchG) sowie angrenzenden Straßen. Aus diesem Grund werden in dem hierfür festgelegten Untersuchungsbereich Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. BauGB erstellt. Um den Bürgerinnen und Bürgern des Beamtenviertels ein aktives Mitspracherecht zu ermöglichen und sie somit an der weiteren Entwicklung des Quartiers teilhaben zu lassen, finden zur Erstellung des integrierten Entwicklungskonzeptes drei aufeinander aufbauende Veranstaltungen, die sogenannten „Bürgerwerkstätten“ statt.

- 27.06.2016: Wohin? – Welche Entwicklung erhoffen wir uns für das Beamtenviertel?
- 19.09.2016: Wie? – Welche Maßnahmen sind für das Beamtenviertel geplant und notwendig?
- 07.11.2016: Wer? – Wie kann die Umsetzung gelingen?

In den Veranstaltungen werden die Einwohnerinnen und Einwohner über den aktuellen Bearbeitungsstand der Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten Entwicklungskonzeptes informiert, sie können Ideeninputs geben, Maßnahmen bewerten und selbstverständlich Fragen stellen.

In der zweiten Bürgerwerkstatt am 19.09.2016 werden den Bürgerinnen und Bürgern die Entwicklungsziele für das Untersuchungsgebiet vorgestellt.

Veranstaltungsablauf

Frau Gasse (Leiterin des Fachbereichs III der Stadt Brunsbüttel) begrüßte die Besucherinnen und Besucher um 18 Uhr. Im Anschluss übernahm Frau Zerche des beauftragten Planungsbüros complan Kommunalberatung das Wort. Gemeinsam mit Frau Strieder (auch complan Kommunalberatung) führte sie die Teilnehmerinnen und Teilnehmer durch das Integrierte Entwicklungskonzept. Dieses umfasste zum einen übergeordnete Leitlinien und Themenschwerpunkte als auch räumlich verortete Vertiefungsbereiche mit Maßnahmenvorschlägen. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Veranstaltung wurden gebeten, die Vorschläge mittels Votinggeräten zu bewerten und Prioritäten zu setzen. Ergänzende Themen und Fragen wurden direkt innerhalb der einzelnen Themenkomplexe diskutiert.

Allgemeine Hinweise

- Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten Entwicklungskonzeptes wird das Untersuchungsgebiet als „Beamtenviertel“ bezeichnet. Das Untersuchungsgebiet umfasst neben dem ursprünglichen Beamtenviertel auch Grundstücke und Gebäude in

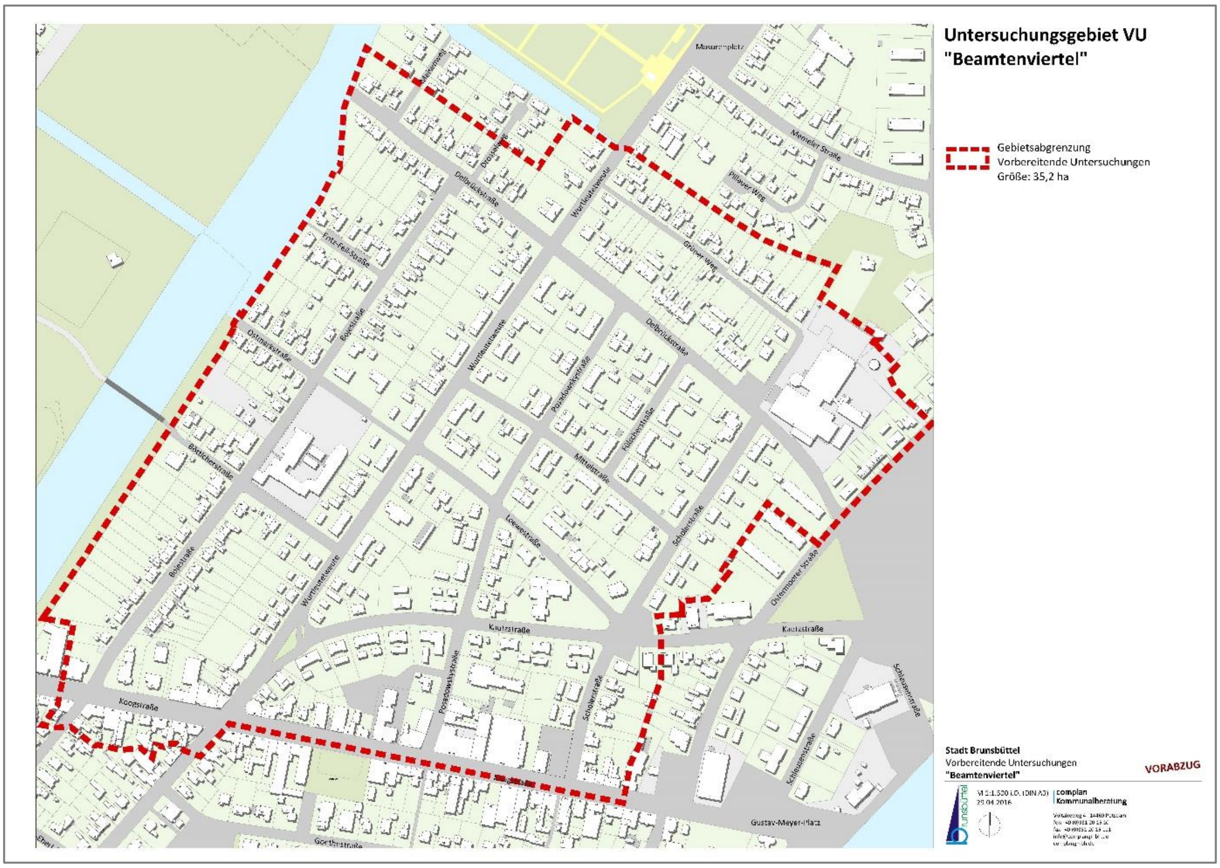


Abbildung 1 Untersuchungsgebiet "Beamtenviertel" (complan Kommunalberatung 2016)

den angrenzenden Straßen gemäß Abbildung 1.

- Bei den in der Präsentation abgebildeten Plänen handelt es sich um schematische Darstellungen. Wird die Umsetzung einer Maßnahme bzw. die Umgestaltung eines Bereiches vorbereitet, dienen diese Pläne als Orientierung für eine vertiefende planerische Leistung (i.d.R. Vorplanungen bzw. Nutzungskonzepte in Varianten), welche gemeinsam mit den Betroffenen erörtert wird.

Anmerkungen und Fragen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Hinweis: Es werden nur Kommentare aufgeführt, die über Verständnisfragen oder persönliche Interessensfragen hinausgehen und somit von Relevanz für den weiteren Prozess sind.

> *Die Antworten wurden entweder durch Frau Gasse (Stadt Brunsbüttel) oder Frau Zerche (complan Kommunalberatung) gegeben.*

Anmerkungen zum Leitbild und zu den thematischen Handlungsschwerpunkten

1. **Maßnahmen und Entwicklungsziele sind schwer zu bewerten, da das ursprüngliche Beamtenviertel eine andere Struktur aufweist als der weitere, gleichnamige Untersuchungsbereich.**

> Das stimmt natürlich. Durch die über das ursprüngliche Beamtenviertel hinausgehende Festlegung des Untersuchungsgebietes soll jedoch gewährleistet werden, dass über den Tellerrand hinaus gedacht wird und Verflechtungen geschaffen werden.

2. **Warum schließt das Untersuchungsgebiet den Weg vor der Braake nicht mit ein? Dieser besitzt Aufwertungspotenzial und würde sich gut als naturnahe Fußwegeverbindung eignen.**

> Dieser Hinweis wird im weiteren Planungsprozess zum Entwicklungskonzept berücksichtigt.

3. **Was soll mir das Thema „Wohnen im baukulturellen Erbe“ sagen, wenn ich selbst nicht im Untersuchungsgebiet wohne (Bezug zur Votingfrage „Welcher thematische Handlungsschwerpunkt ist Ihnen am wichtigsten?“)?**

> Wenn die erläuterten Unterthemen (u.a. Erneuerung der Gebäudehüllen, energetische und generationengerechte Sanierung) für Sie nicht von Bedeutung sind, sind ggf. die beiden anderen Themen für Sie relevanter.

4. **Es wurde beim letzten Mal gewünscht, dass über die konkreten Auswirkungen des Denkmalschutzes informiert wird. Warum erfolgt das jetzt nicht?**

> Die Unterschutzstellung des Beamtenviertels als Sachgesamtheit sowie deren Auswirkungen auf Bewohner und Eigentümer haben nur sehr bedingt mit der Erstellung des Integrierten Entwicklungskonzeptes zu tun. Die complan Kommunalberatung) sind nicht Ihre Ansprechpartner in Bezug auf Denkmalschutz und Denkmalpflege. Hierfür ist eine Abstimmung mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde notwendig.

5. **Es sollte jemand von der Denkmalpflege heute hier sein!**

> Bei der ersten Bürgerwerkstatt waren zwei Vertreter der Denkmalschutzbehörde zugegen. Da das Integrierte Entwicklungskonzept weit mehr umfasst als Gebäudesanierungen und nicht den Konkretisierungsgrad denkmalpflegerischer Entscheidungen erreicht, soll der Dialog mit Vertretern der Denkmalpflege separat geführt werden.

6. **Im Konzept sollte betont werden, dass die Gebiete des ursprünglichen Beamtenviertels und der umliegenden Gebäude zusammenwachsen sollten, so dass eine Gesamtheit und Verbindlichkeit entsteht.**

Anmerkungen zum räumlichen Vertiefungsbereich „Entrée“

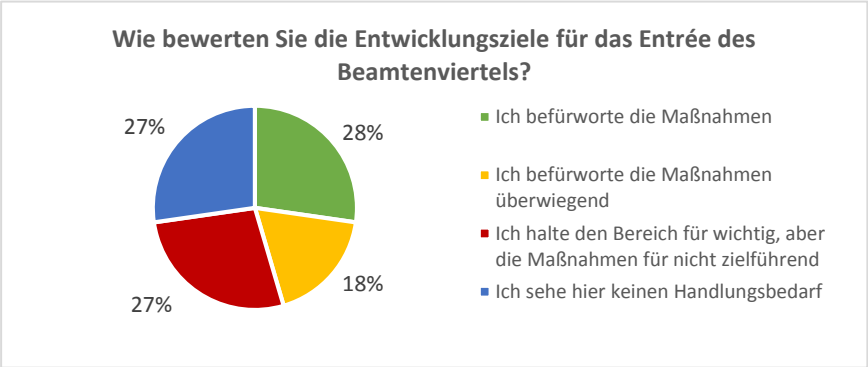


Abbildung 2 Voting zu den Entwicklungszielen des Entrées; n=11 (complan Kommunalberatung 2016)

7. **Die Kautzstraße ist eine Hauptverkehrsstraße in Brunsbüttel. Eine Aufpflasterung würde Stau und Verkehrschaos auslösen. Und: an die Straße setzt sich keiner!**
8. **Die Materialwahl der Aufpflasterung (Kopfsteinpflaster?) darf zu keiner Belastung für Anwohner führen.**
9. Mit der Bezeichnung „Aufpflasterung“ ist nicht Kopfsteinpflaster gemeint, sondern Erhöhungen der Fahrbahn, die zu einer Verringerung des Tempos führen. Die Konkretisierung von Material- und Farbwahl erfolgt im Rahmen einer planerischen Konkretisierung der Maßnahme. *(Ausführungen zum Ziel und Konkretisierungsgrad eines Integrierten Entwicklungskonzeptes und notwendiger vertiefender Planungen vgl. Allgemeine Hinweise)*
10. **In der Plandarstellung sind einige vorhandene Bäume nicht berücksichtigt. Sollen diese gefällt werden? Es wurde extra ein Weg angelegt, der diese schont!**

> Die Darstellung des Vertiefungsbereiches erfolgt im Integrierten Entwicklungskonzept schematisch, sie beruht nicht auf einem vermessenen Lageplan mit entsprechend eingetragenen Gehölzen. *(Ausführungen zum Ziel und Konkretisierungsgrad eines Integrierten Entwicklungskonzeptes und notwendiger vertiefender Planungen vgl. Allgemeine Hinweise)*

11. **Ist eine Verkehrsberuhigung überhaupt möglich? Die Straße ist eine Hauptzufahrtstraße zum Klinikum und Rettungsfahrzeuge in Richtung Klinikum müssen diese schnell passieren können.**

> Dies ist ein wichtiger Hinweis, welcher geprüft werden wird.

12. **Wenn Spielmöglichkeiten geschaffen werden, sollte beachtet werden, dass sich hier die Straße befindet. Bewegungsspiele, bei denen die Kinder auf die Straße laufen, sind somit hier nicht geeignet.**
13. **An der Ecke Kautzstraße/ Scholerstraße kommt es häufig zu Verkehrskonflikten. Durch die dargestellte Öffnung als Entrée und die Wiederherstellung von Sichtbeziehungen wird eine bessere Einsehbarkeit der Kreuzung erreicht, wodurch diese Konflikte reduziert werden würden.**
14. **Insgesamt sollte diese Planung besser durchdacht werden, z. B. wo welche Verkehrsschilder platziert werden!**

> *(Ausführungen zum Ziel und Konkretisierungsgrad eines Integrierten Entwicklungskonzeptes und notwendiger vertiefender Planungen vgl. Allgemeine Hinweise)*

15. **Wenn etwas umgestaltet werden soll, dann so, dass langfristig möglichst wenig Pflegeaufwand notwendig ist, denn dafür hat die Stadt kein Geld!**

16. **Wurde bei den Planungen berücksichtigt, dass die Gebäude unter Denkmalschutz stehen? Denn ansonsten werden Planungen entwickelt und abgestimmt, die letztendlich gar nicht umsetzbar sind.**

> Die Unterschutzstellung ist bekannt. Eine Abstimmung mit der Denkmalbehörde (Anmerkung: und weiteren Trägern öffentlicher Belange) wird zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen. Zunächst möchten wir uns mit den Bürgerinnen und Bürgern verständigen, welche Entwicklungsziele in ihrem Interesse sind.

17. **Bei Kreuzungen gilt im Gebiet überwiegend Rechts-vor-Links-Verkehr, was aufgrund der Einfriedungen häufig unübersichtlich ist und zu Konflikten führt.**

> Solche Hinweise werden aufgenommen und im Rahmen der weiteren Konkretisierung mit der Fachbehörde erörtert.

Anmerkungen zum räumlichen Vertiefungsbereich „Rössl“

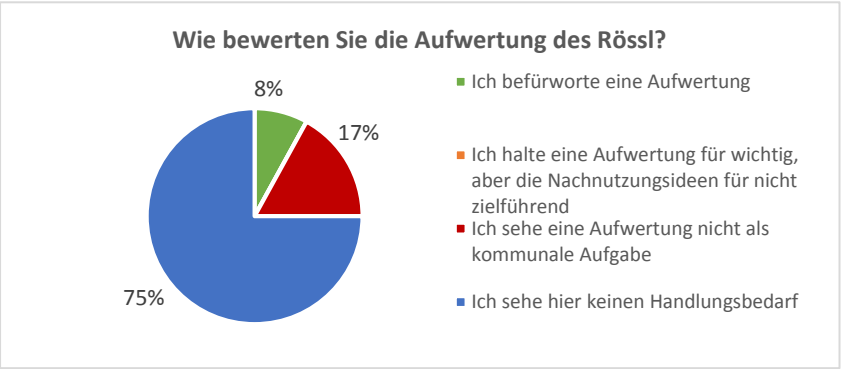


Abbildung 3 Voting zu den Entwicklungszielen des Rössl. n=12 (complan Kommunalberatung 2016)

Das Gebäude wurde an einen privaten Investor verkauft, über die geplante Nutzung ist bislang nichts bekannt und der Verkauf wurde der Bauverwaltung bisher auch nicht angezeigt. (Offensichtlich wurde nur das Erbbaurecht verkauft und das ist nicht anzeigepflichtig.). Sollte das Erdgeschoss eine Nutzung erhalten, die der Öffentlichkeit/dem Gemeinwesen dient (Soziales, Kultur, Freizeit) zu sozialen Zwecken erfahren, kann der Investor Fördergelder erhalten, sofern dies im Entwicklungskonzept berücksichtigt wird.

18. **Es ist traurig, dass das Gebäude durch die BIMA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) einfach so verkauft werden kann, obwohl so etwas nach Ausweisung eines Untersuchungsgebietes ja verhindert werden könnte.**

> Bislang wurde der Verkauf der Stadtverwaltung Brunsbüttel nicht offiziell angezeigt. (Da wohl nur das Erbbaurecht verkauft wurde, besteht bei einer VU auch keine Anzeigepflicht).

Durch das Voting wurde deutlich, dass das Rössl nicht als wichtiger Schwerpunktbereich für das Entwicklungskonzept bewertet wird.

Anmerkungen zum räumlichen Vertiefungsbereich „Bürgerhaus“

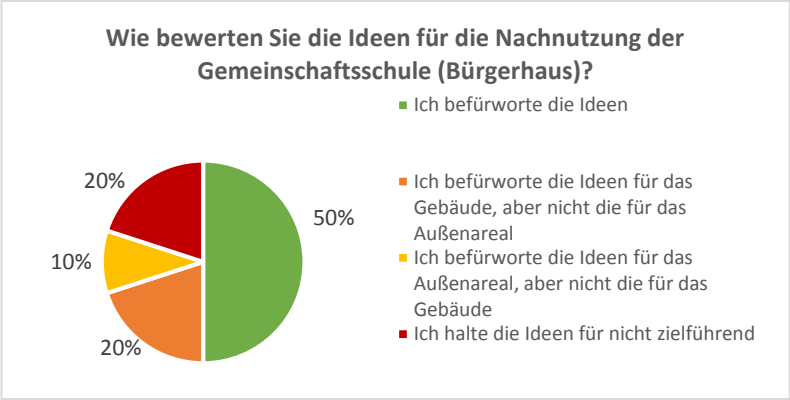


Abbildung 4 Voting zu den Entwicklungszielen der Gemeinschaftsschule. n=12 (complan Kommunalberatung 2016)

19. **Da Anbauten im Denkmalbereich nicht gewünscht sind, wäre eine Idee, nur den alten, denkmalgeschützten Bereich der Gemeinschaftsschule zu erhalten und den Anbau rückzubauen.**

> Bereits vorhandene Anbauten müssen nicht rückgebaut werden. Dennoch wäre dies natürlich möglich und zu überlegen, besonders mit Blick auf die Anbauten im Mittelbereich, denn eine Erneuerung der Sanitäranlagen ist evtl. notwendig. Ausschlaggebend hierfür ist ein belastbares Nutzungskonzept mit Raumprogramm, welches die Planung des Integrierten Entwicklungskonzeptes für diesen Vertiefungsbereich konkretisiert.

20. **Was passiert mit dem derzeitigen Gebäude, in dem das Archiv untergebracht ist? In dieses wurden hohe Investitionen getätigt, damit eine Nutzung als Archiv möglich wurde.**

> Das Stadtarchiv wurde in dem derzeitigen Gebäude untergebracht, weil es keine andere Alternative gab. Da das Archiv stetig weiter wächst – die Stadtverwaltung muß jegliches Handeln archivieren - ist eine Erweiterung notwendig. Ein Standort mit direkter Anbindung an die übrige Verwaltung wie die ehemalige Gemeinschaftsschule wäre hierbei von Vorteil. Für das aktuell als Archiv genutzte Gebäude findet sich möglicherweise eine neue Nutzung vielleicht als Proberäume für Musiker, die oft nachgefragt werden.

Anmerkungen zum räumlichen Vertiefungsbereich „Klinikareal“

21. **Eine Fußwegeverbindung kann hier nicht ausgebaut werden, da der vorhandene Hubschrauberlandeplatz dies verhindert. Deswegen fand bislang auch keine Entwicklung des Wasserturms statt. Der derzeitige Eigentümer des Wasserturms hat dies bereits versucht, denn er wäre für jegliche Entwicklung dankbar.**

> Dies ist ein guter Hinweis. Die notwendigen Abstandsflächen zum Landeplatz und damit die Planung werden überprüft.

22. **Die eingezeichnete Fußwegeverbindung ist eigentlich keine, denn hier soll eine Schranke den Durchgang verhindern, die Durchwegung durch Fußgänger ist aktuell nicht erwünscht.**

> Dies ist uns bewusst. Jedoch kann im Zuge des Entwicklungskonzeptes geprüft und mit dem Eigentümer abgestimmt werden, ob eine offene Zuwegung sinnvoll sein könnte in Abhängigkeit von der Nutzung des Wasserturms.

Das Voting zu dem Klinikareal findet per Handzeichen und unterteilt in zwei Frageblöcke statt:

- Wer befürwortet die Entwicklungsmaßnahmen 1 und 4 (Verkehrsleitsystem und ggf. Anwohnerparken): Zehn Personen melden sich.
- Wer befürwortet die Entwicklungsmaßnahmen 2 und 3 (Nutzungsänderung und Modernisierung Wasserturm sowie Gestaltungselemente und Wegeführung Wasserturm): Niemand meldet sich.

Anmerkungen zum Vertiefungsbereich „Wohngebäude“

23. **Sind die Gebäude im ursprünglichen Beamtenviertel denn nun wirklich unter Denkmalschutz gestellt? Bislang wurde kein persönliches Schreiben an die Eigentümerinnen und Eigentümer versandt.**

> Die Unterschutzstellung wurde öffentlich bekanntgegeben. Eine persönliche Information der Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer ist keine Pflicht. Die Gebäude sind als Sachgesamtheit geschützt, einzelne Gebäude, wie Schule, Rathaus und Kirche als Einzeldenkmal.

24. **Wenn man heute durch das Beamtenviertel geht, ist von Denkmalschutz nichts zu merken. Eigentlich macht jeder, was er will und erfährt dafür keine Konsequenzen.**

> Die Einhaltung der Denkmalschutzauflagen ist durch die Denkmalschutzbehörde zu sichern.

25. **In einem Brief der Denkmalbehörde an einen Bürger wurde formuliert, dass Genehmigungen zur Veränderung des derzeitigen Zustandes eingeholt werden müssen. Dies würde wörtlich bedeuten, dass aktuell eingebaute Kunststofffenster durch neue Kunststofffenster genehmigungsfrei ersetzt werden könnten, während der Einbau eines Holzfensters einer Genehmigung bedürfte.**

> Frau Gasse bietet hier ihre Unterstützung im Rahmen eines Gesprächs mit der Denkmalbehörde an.

26. **Das Fällen eines Baumes im Garten wurde aus Denkmalschutzgründen (Hinweis auf Gartenstadtcharakter) nicht genehmigt- wie kommt das?**

> Von der Verwaltung ist bisher die Fällung von Bäumen im Untersuchungsgebiet in einem Fall unter Hinweis auf das Bundesnaturschutzgesetz abgelehnt worden (auch das ist die Rede von orts- und landschaftsbildprägenden Bäumen) und nicht unter Hinweis auf die Sachgesamtheit.

27. **a) Wenn die Erstellung eines Handbuches befürwortet würde – hätten die Eigentümerinnen und Eigentümer dann Mitspracherecht bei Sanierungs- und Modernisierungsvorgaben?**

    b) Was beinhaltet ein Handbuch zur Gestaltung, ist dies nicht eine Wiederauflage des bereits vorhandenen Gestaltungsleitfadens? Wenn dies beinhaltet, dass nur Holz- anstatt Kunststofffenstern verwendet werden dürfen, dient das niemandem.

    c) Aktuell macht es nicht den Eindruck, als seien die Vertreter der Denkmalschutzbehörden an einem Dialog interessiert.

> Der Vorschlag, in Abstimmung mit Kommune, Land und Denkmalschutzbehörde ein Handbuch zu erstellen zielt darauf ab, eine Kommunikationsebene zwischen Beteiligten und Betroffenen herzustellen und gemeinsam Lösungen zum Umgang mit den Anforderungen des Denkmalschutzes zu entwickeln.

28. **Bezieht sich der Denkmalschutz nur auf die Gebäudehülle oder auch auf das Innenleben der Gebäude?**

> Da der Fokus der Unterschutzstellung auf dem Erhalt des Ensemblecharakters liegt, bezieht sich der Schutz auf die Gebäudehülle. Nur für solche Gebäude, die zusätzlich als Einzeldenkmal geschützt sind – wie bspw. das Rathaus – bezieht sich der Schutz auch auf Teile des Gebäudeinneren.

29. **Bedeutet die Erstellung eines Energiekonzeptes, dass z.B. ein Blockheizkraftwerk errichtet und ein Fernwärmeanschlusszwang beschlossen wird?**

> Ein energetisches Quartierskonzept ist in Vorbereitung, es konkretisiert mögliche und wirtschaftlich sinnvolle Lösungen der künftigen Energieversorgung.

Über die Maßnahmen für die Gebäude wurde per Handzeichen abgestimmt. Die Mehrheit spricht sich für die Maßnahmen aus (eine genaue Stimmauszählung fand nicht statt).

Anmerkungen zum Vertiefungsbereich „Wege und Straßen“

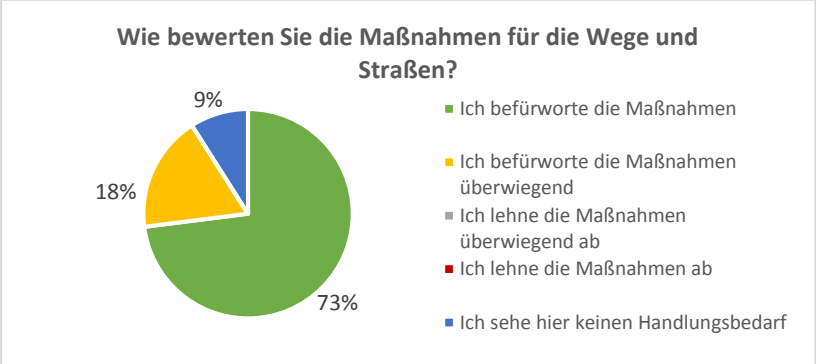


Abbildung 5 Voting zu den Entwicklungszielen der Wege und Straßen. n=11 (complan Kommunalberatung 2016)

30. **Pausenpunkte sind zwar eine gute Idee, aber direkt vor der Haustür sind sie unerwünscht. Auch wenn sie tagsüber vor allem von älteren Mitbürgern genutzt würden – abends würden sich hier bestimmt Trinker oder Jugendliche aufhalten.**

> Die aktuell auf den Plänen verorteten Pausenpunkte stellen noch keinen konkreten Standort dar. Wo sich die Einrichtung eines Pausenpunktes eignet, muss im Detail geklärt werden. *(Wiederholung der Ausführungen zum Ziel und Konkretisierungsgrad eines integrierten Entwicklungskonzeptes und notwendiger vertiefender Planungen vgl. Allgemeine Hinweise)*

31. **Woher kommt die Einschätzung, welche Straßen grundlegend sanierungsbedürftig sind?**

> Die Einordnung basiert auf der Zuarbeit seitens der Stadtverwaltung sowie der eigenen Einschätzung, die durch Begehungen getroffen wurde.

32. **Die Pausenpunkte sind sehr zur Braake orientiert. Warum nicht auch rund um das Klinikum? Hier ist Bedarf für eine Ruheecke vorhanden, da sich viele Patienten zwar im Straßenraum aufhalten, hier jedoch keine Ausruhmöglichkeiten finden.**

> Dies ist ein guter Hinweis. Er wird in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

33. **Warum sollen die Radfahrer nun auf die Straße verlegt werden? Der Bürgersteig der Wurtleutetweute wurde extra so breit gebaut, damit dieser durch Radfahrer und Fußgänger genutzt werden kann**.

> Im 1. Workshop wurde deutlich, dass die verschiedenen Reglungen dazu führen, dass nicht ganz klar ist, wo Radfahren erlaubt ist. Zudem fahren einige Radfahrer auch auf sehr engen Gehwegen und die Begrenzung der Tempo-30-Zone ist nicht eindeutig. Die Idee ist deshalb, dass eine einheitliche und für alle nachvollziehbare Regelung gefunden wird.

Anmerkungen zum Verfügungsfonds

34. **Könnte z.B. ein Laternenumzug über den Verfügungsfonds finanziert werden?**

> Das kann so pauschal nicht gesagt werden. Generell gilt: das Vorhaben muss quartiersbezogen sein.

35. **Darüber abzustimmen, ob wir einem Verfügungsfonds zustimmen und diesen in Anspruch nehmen würden, ist etwas zu verfrüht – wir hatten keine Zeit, uns intensiv mit dem Thema zu beschäftigen!**

> Diese Anmerkung ist nachvollziehbar. Dem Protokoll der Veranstaltung werden Informationen zum Verfügungsfonds im Rahmen der Städtebauförderung als Anlage beigefügt.

Allgemeine Anmerkungen

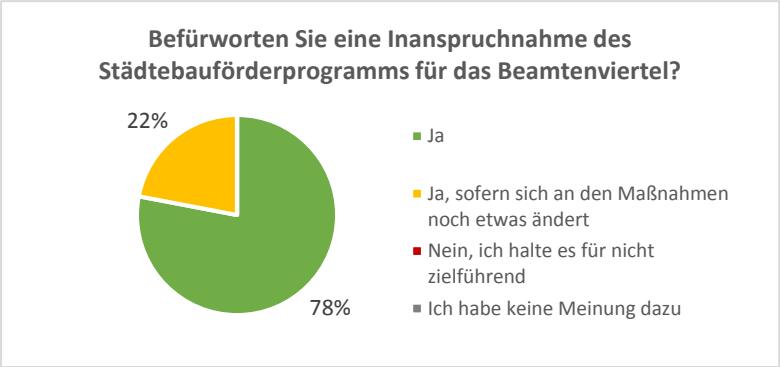


Abbildung 6 Voting zur Inanspruchnahme des Städtebauförderprogramms n=12 (complan Kommunalberatung 2016)

36. **Die Fördergelder der Städtebauförderung speisen sich ja aus Steuergeldern. Wieso sollten die Bürgerinnen und Bürger ihr Geld dafür verwenden, den öffentlichen Raum im Beamtenviertel aufzuwerten?**

> Wenn die Stadt Brunsbüttel diese ja bereits vorhandenen und dem Förderprogramm zugeordneten Mittel nicht abruft, werden diese anderen Kommunen zur Verfügung gestellt.

37. **Welche Kosten kommen auf die Eigentümerinnen und Eigentümer durch die Aufwertungsmaßnahmen zu?**

> Durch Maßnahmen, die keine Bodenwertsteigerung zur Folge haben, kommen keine Belastungen auf die Eigentümerinnen und Eigentümer zu. Im Falle einer Ausweisung als Sanierungsgebiet werden die Eigentümerinnen und Eigentümer durch solche Maßnahmen, die eine Bodenwertsteigerung zur Folge haben – wie z.B. Straßensanierungen – in der Höhe der Bodenwertsteigerung belastet. Diese Belastung wird als „Ausgleichsbetrag“ (Anmerkung:

gemäß § 154 BauGB) bezeichnet und ersetzt den kommunalen Ausbaubeitrag (Anmerkung: gemäß Kommunal-Abgabengesetz), der ansonsten bei einer Straßensanierung fällig würde. In der Regel ist dieser Ausgleichsbetrag geringer als der kommunale Ausbaubeitrag.

> In der Ratsversammlung wurde eine beispielhafte Berechnung dieses Ausgleichsbetrages für die Delbrückstraße im Vergleich zum kommunalen Ausbaubeitrag vorgestellt. Diese Beispielberechnung wird als Anlage an die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Veranstaltung versendet werden.

38. Damit die Teilnehmerinnen und Teilnehmer der nächsten Bürgerwerkstatt sich frühzeitig auf die zu besprechenden Themen vorbereiten können, wäre es sinnvoll, diesen zuvor die Präsentation und ggf. begleitende Unterlagen zukommen zu lassen.

> Eine Veröffentlichung von Entwurfsunterlagen ist nicht zu empfehlen, da es sich hier um einen Abstimmungsprozess handelt, welcher erst nach Beschlussfassung des Konzeptes in der Ratsversammlung beendet ist.

Die Stadt Brunsbüttel bedankt sich herzlich bei allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern!

Fotos: complan Kommunalberatung 2016

Wir hoffen, Sie auch bei der nächsten Bürgerwerkstatt am 07.11.2016 in der Gemeinschaftsschule wieder begrüßen zu dürfen.

Ihr Kontakt bei der Stadt Brunsbüttel:

Christina März

Tel.: 04852 391-262

Mail: christina.maerz@stadt-brunsbuettel.de

Astrid Gasse

Tel.: 04852 391-253

Mail: astrid.gasse@stadt-brunsbuettel.de

Ihre Ansprechpartnerin bei complan Kommunalberatung:

Ann-Kristin Havermann

Tel.: 0331 20 15 10

Mail: ann-kristin.havermann@complangmbh.de

complan
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 . 14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111
info@complangmbh.de
complangmbh.de

Beamtenviertel Brunsbüttel

Vorbereitende Untersuchungen mit Integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept – Protokoll der 3. Bürgerwerkstatt am 7.11.2016

Ergebnisprotokoll

Stand | 12. Dezember 2016

Teilnehmer

Herr Mohrdieck (Bürgermeister)

Frau Gasse (Leiterin Bauamt Stadt Brunsbüttel)

Frau März (Fachdienst Planung)

Frau Buschkühl (Quartiersmanagement/ Wohncafé Posadowskystr. – Stiftung Mensch)

Herr Gerbitz (Projektteam Energetisches Quartierskonzept Koogstr./Beamtenviertel ZEBAU GmbH)

Frau Zerche, Frau Hessing, Herr Killguß (alle complan Kommunalberatung)

Anzahl Bürgerinnen und Bürger: 16 Personen

Ort der Veranstaltung

Gemeinschaftsschule, Bojestraße 30, Brunsbüttel

Anlass und Ziel der 3. Bürgerwerkstatt

Abbildung 1: Teilnehmerinnen und Teilnehmer der 3. Bürgerwerkstatt; Foto: cK

Die Stadt Brunsbüttel beabsichtigt den Einsatz von Mitteln des Städtebauförderprogramms Städtebaulicher Denkmalschutz in der Gartenstadt Beamtenviertel (Sachgesamtheit gemäß DSchG) sowie angrenzender Straßenzüge. Aus diesem Grund werden in dem hierfür festgelegten Untersuchungsbereich Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt und ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept gem. BauGB erstellt. Um den Eigentümern und Bewohnern des Beamtenviertels ein aktives Mitspracherecht zu ermöglichen und sie somit an der weiteren Entwicklung des Quartiers teilhaben zu lassen, finden zur Erstellung des integrierten Entwicklungskonzeptes drei aufeinander aufbauende Veranstaltungen, die sogenannten „Bürgerwerkstätten“ statt:

1. 27.06.2016: Wohin? – Welche Entwicklung erhoffen wir uns für das Beamtenviertel?
2. 19.09.2016: Wie? – Welche Maßnahmen sind für das Beamtenviertel geplant und notwendig?
3. 07.11.2016: Wer? – Wie kann die Umsetzung gelingen?

In den Veranstaltungen werden die Teilnehmerinnen und Teilnehmer über den aktuellen Bearbeitungsstand der Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten Entwicklungskonzeptes informiert, sie können Ideeninputs geben, Maßnahmen bewerten und selbstverständlich Fragen stellen.

In der dritten Bürgerwerkstatt am 07.11.2016 wurde das aktualisierte Handlungskonzept präsentiert, die nächsten Verfahrensschritte erläutert und ein Ausblick auf die Umsetzungsphase skizziert

Der Einladung in die Gemeinschaftsschule im Beamtenviertel waren 16 Personen gefolgt.

Veranstaltungsablauf und Kurzdarstellung der Inhalte

Bürgermeister Stefan Mohrdieck eröffnete um 18 Uhr die dritte Bürgerwerkstatt und begrüßte die Teilnehmerinnen und Teilnehmer. Im Anschluss übernahm Frau Zerche als Vertreterin des beauftragten Planungsbüros complan Kommunalberatung die Moderation. Gemeinsam mit Frau Hessing und Herr Killguß (beide ebenfalls complan Kommunalberatung) führte sie die Teilnehmerinnen und Teilnehmer durch die Veranstaltung. Nach der Begrüßung folgte ein kurzer Exkurs durch Herrn Gerbitz (ZEBAU GmbH), der den ersten Quartiersbrief zur Information über den Fortschritt des energetischen Quartierskonzepts Koogstr./ Beamtenviertel präsentierte und zur Informationsveranstaltung am 28. November 2016 einlud (18 Uhr, Aula der Gemeinschaftsschule in der Bojestraße).

Zum Einstieg in das Thema des Abends gab Frau Zerche einen kurzen Rückblick auf die beiden bisherigen Bürgerwerkstätten, wobei nochmals die Einordnung des aktuellen Verfahrens im Kontext von Städtebaurecht, Städtebauförderung und Denkmalschutz verdeutlicht wurde. Im Anschluss präsentierte Frau Hessing den aktualisierten Stand des Handlungskonzepts. Sie wies auf die zur Konkretisierung der Schwerpunktmaßnahmen im öffentlichen Raum notwendigen Planungswerkstätten hin, welche eine wichtige Möglichkeit zur weiteren Beteiligung an der Gebietsentwicklung darstellen. Herr Killguß informierte vertiefend über die Möglichkeiten des Einsatzes eines Verfügungsfonds. Insgesamt wurde die Idee des Verfügungsfonds als Fördervariante im Beamtenviertel positiv aufgenommen, bedarf letztendlich jedoch einer Zustimmung durch die Ratsversammlung.

Mit den Maßnahmen an den Straßen, Wegen und Plätzen, an der Gemeinschaftsschule und am Rathaus kommen auf die Stadt Brunsbüttel in den nächsten Jahren große Herausforderungen zu. Die finanzielle Hilfe der Städtebauförderung können aber auch private Grundstückseigentümer in Anspruch nehmen, um ihr historisches Gebäude denkmalgerecht zu sanieren.

Die Umsetzung soll im umfassenden Sanierungsverfahren in einem Zeitraum von 10 bis 15 Jahren erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass der aktuelle Planungs- und Prozessstand sowie der Vorschlag zur Abgrenzung des künftigen Sanierungsgebietes vorläufig sind und noch mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein abgestimmt werden müssen.

Die Verwaltung befürwortet den Einsatz eines umfassenden Sanierungsverfahrens, zum einen, um die Grundstückseigentümer mit der Zahlung von Ausgleichsbeträgen weniger stark zu belasten (ohne förmlich festgesetztes Sanierungsgebiet bzw. im vereinfachten Sanierungsverfahren würde bei der Straßensanierung durch die Zahlung von Straßenausbaubeiträgen nach Kommunalem Abgabegesetz erheblich höhere Kosten auf die Grundstückseigentümer zukommen und zum anderen, um im Fall

von Grundstücksverkäufen ein Steuerungsinstrument (§ 144 BauGB) einsetzen zu können. Dieses könnte im Fall der ca. 60 Erbbaurechts-Grundstücke erforderlich sein, da hier in den meisten Fällen das Erbbaurecht im Jahr 2025 endet und die BImA (Bundesanstalt für Immobilienaufgaben) die Grundstücke veräußern möchte).

Den Abschluss bildete der Ausblick auf die weiteren erforderlichen Schritte. Ergänzende Themen und Fragen der Teilnehmenden wurden direkt innerhalb der einzelnen Themenkomplexe diskutiert.

Hinweis: Die in der Bürgerwerkstatt vorgestellte Kurzdarstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen steht als PDF-Download zur Verfügung. Inhalte der Präsentation werden in diesem Protokoll nicht wiedergegeben.

Allgemeine Hinweise

> Im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen und des Integrierten Entwicklungskonzeptes wird das Untersuchungsgebiet als „Beamtenviertel“ bezeichnet. Das Untersuchungsgebiet umfasst neben dem ursprünglichen Beamtenviertel auch Grundstücke und Gebäude in den angrenzenden Straßen gemäß Abbildung 1.

> Bei den in der Präsentation abgebildeten Plänen handelt es sich um schematische Darstellungen. Wird die Umsetzung einer Maßnahme bzw. die Umgestaltung eines Bereiches vorbereitet, dienen diese Pläne als Orientierung für eine vertiefende planerische Leistung (i.d.R. Vorplanungen bzw. Nutzungskonzepte in Varianten), welche gemeinsam mit den Betroffenen erörtert wird.

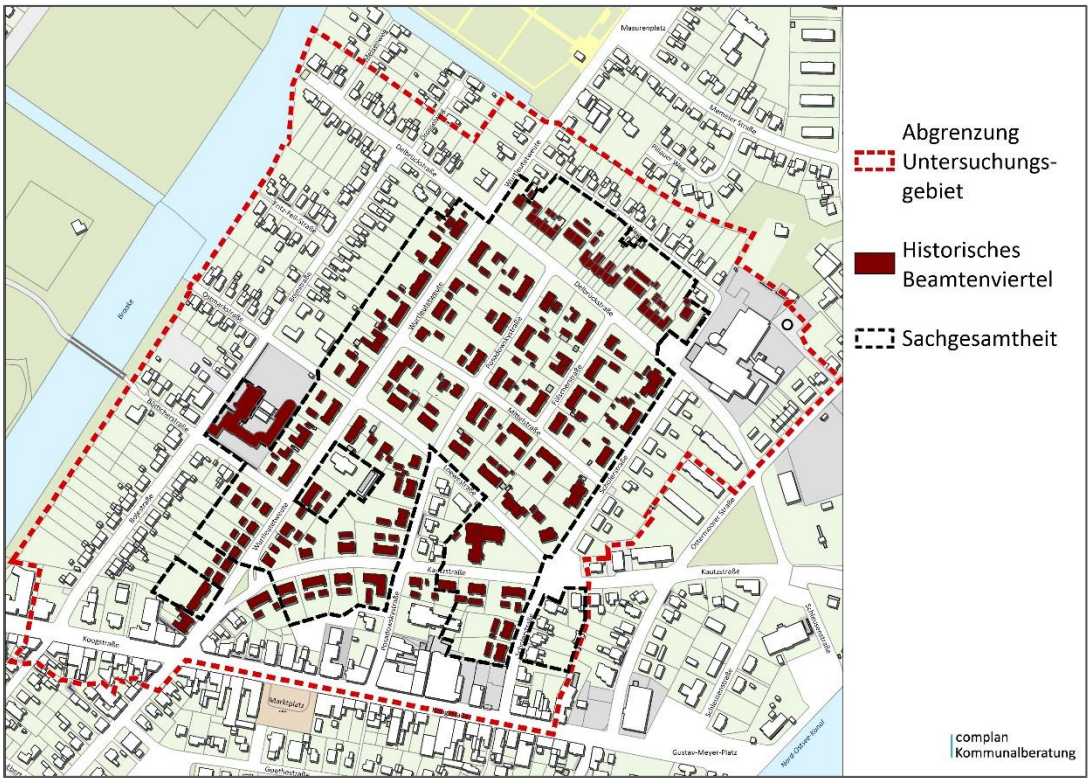


Abbildung 2 – Angrenzung Untersuchungsgebiet VU Gebietsabgrenzung (complan Kommunalberatung 2016)

Anmerkungen und Fragen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Hinweis: Es werden nur Kommentare aufgeführt, die über Verständnisfragen oder rein persönliche Interessensfragen hinausgehen und von allgemeiner Relevanz für den weiteren Prozess sind.

- Einige Teilnehmende merken an, dass sie das Protokoll der letzten Sitzung nicht per E-Mail erhalten haben. Zudem wird angeregt, auf der Internetpräsenz der Stadt den Link zum Protokoll in der Rubrik „Aktuelles“ zu veröffentlichen.
  - Das Protokoll wurde allen Teilnehmerinnen und Teilnehmern, die den E-Mailversand wünschten, elektronisch zugestellt. Gerne versendet die Stadt Brunsbüttel die Protokolle auch postalisch, sofern dies angefragt wird. Zusätzlich steht das Protokoll daher für alle Interessierten zum Herunterladen auf der Internetpräsenz der Stadt Brunsbüttel bereit.

- Wie und auf welcher Basis werden Missstände an Gebäuden definiert?
  - Ein Vorteil der Akquise von Städtebaufördermitteln im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz ist die Möglichkeit einer Bezuschussung privater Sanierungsmaßnahmen auf Basis des Baugesetzbuches (§ 136 BauGB). Voraussetzung hierfür ist, dass im Vorfeld am betreffenden Objekt relevante Missstände festgestellt werden. Alle Gebäude wurden einer augenscheinlichen Bewertung von außen unterzogen und in vier Abstufen kategorisiert. Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden der Kategorien „hoher Sanierungsbedarf“ bzw. mittlerer Sanierungsbedarf“ können durch Städtebaufördermittel bezuschusst werden.

- Anmerkung aus dem Publikum zum räumlichen Handlungsbereich „Entrée in das Beamtenviertel“: Es handelt sich in diesem Bereich um eine Kreisstraße und Hauptverkehrsader. Ein Verweilen sei dort daher nicht sonderlich angenehm. Zudem sei zu klären, ob von Seiten der Stadt bereits mit dem Kreis Kontakt aufgenommen worden sei, um parallele und unkoordinierte Planungen zu vermeiden.
  - Die Stadt Brunsbüttel ist hierzu in Kontakt mit Vertretern des Kreises. Die Abstimmung des Konzepts mit den Trägern öffentlicher Belange ist als verbindlicher Teil des Verfahrens gerade in Vorbereitung.

- *Bei der präsentierten Kartendarstellung zur Abgrenzung des Sanierungsgebiets handelt es sich um einen vorläufigen Arbeitsstand.* Die Abgrenzung des Sanierungsgebietes wurde ausführlich diskutiert. Dabei ging es um Fragestellungen zum Fußgängerweg entlang der Braake, die Berücksichtigung der Straßen und Wendehammer im Meisenweg und Drosselweg oder den Bau einer Brücke für Fußgänger und Radfahrer über die Braake in der Verlängerung der Delbrückstraße.
  - Die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebiets wird als Vorschlag zur Diskussion mit dem Ministerium überarbeitet und feinabgestimmt.

- Die Erhebung von Ausgleichsbeträgen wird am Ende des Sanierungsverfahrens auf die Grundstückseigentümer zukommen. Was bedeutet das konkret?
  - Frau Gasse erläutert, dass am Beispiel der Delbrückstraße die Kostenunterschiede zwischen Ausgleichsbeiträgen und Straßenausbaubeiträgen exemplarisch durchgerechnet wurden. Die

Erhebung der Ausgleichsbeiträge im umfassenden Sanierungsverfahren ist als deutlich geringer einzuschätzen. Die durch die Sanierungsmaßnahmen erreichten Verbesserungen innerhalb des Sanierungsgebietes drücken sich in der Regel in einer sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung aus. Diese ist definiert als die Differenz zwischen den so genannten Anfangswerten und Endwerten (BauGB § 154). Für die Ermittlung des Wertzuwachses ist der Gutachterausschuss zuständig. Der Wertzuwachs wird unter Berücksichtigung aktueller Verkaufsverträge und –preise ermittelt. Für die Berechnung der Ausgleichsbeiträge ist zudem nur der sanierungsbedingte Wertzuwachs und nicht der inflationsbedingte relevant. Der Wertzuwachs wird pro Straße ermittelt.

- Folie 38 der Präsentation: „Der derzeitige Planungsprozess der VU dient der Vorbereitung zur Beantragung von Städtebaufördermitteln. Ich selber möchte ebenfalls Städtebaufördermittel für Sanierungsmaßnahmen beantragen.“ → Anmerkung aus dem Publikum: Eine Antwort hierauf ist stark davon abhängig, welche Sanierungsmaßnahmen letztendlich förderfähig seien.
  - Der Abstimmungsprozess zur Förderfähigkeit aller vorgesehenen Maßnahmen zu dieser Frage ist aktuell im Gang. Das im Zusammenhang mit dem Verfügungsfonds vorgestellte Gremium könnte zukünftig ein zusätzliches Forum sein. Ähnliche Fragenkomplexe könnten dort unter Beteiligung einer Vielzahl von Akteuren vor Ort weiter thematisiert werden und der begonnene Diskussions- und Austauschprozess intensiviert werden.
  - Hilfestellung soll ebenso die Erarbeitung des Gestaltungshandbuches sein, welches Antwort auf neben anschaulich dargestellten Gestaltungsvorgaben auch Fragen zu Modernisierungen (z.B. Carports, Einbruchssicherung etc.) geben soll.

Als weitere Möglichkeit, die regen Diskussionen fortzusetzen, weist Herr Mohrdieck auf das Wohncafé (Posadowskystr. 4, Öffnungszeiten: Mittwoch 10-12 Uhr) als Angebot des Quartiersmanagement hin. Zudem erinnert er nochmals an die Informationsveranstaltung zum energetischen Quartierskonzept am 28.11.2016 (18 Uhr, Aula der Gemeinschaftsschule in der Bojestraße).

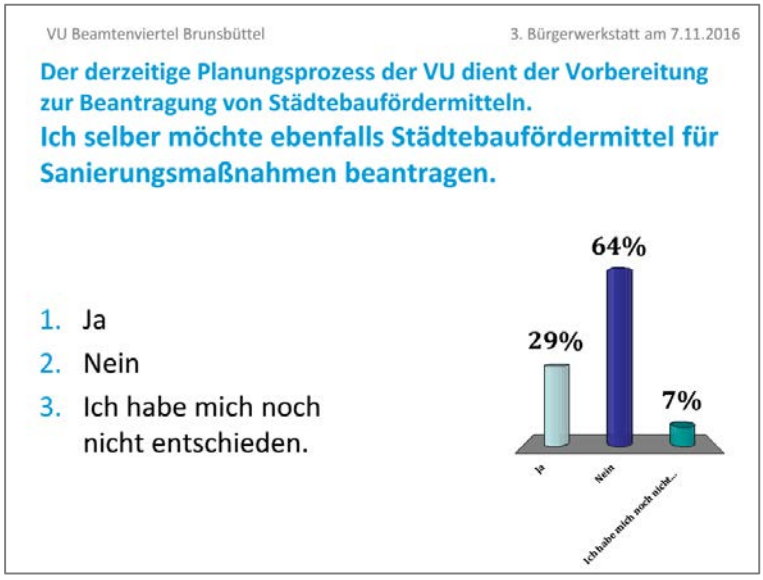
Zum Abschluss danken Frau Zerche im Namen von complan Kommunalberatung sowie Bürgermeister Mohrdieck im Namen der Stadt allen Teilnehmenden für ihre rege Mitwirkung am heutigen Abend und die Unterstützung im bisherigen Prozess.

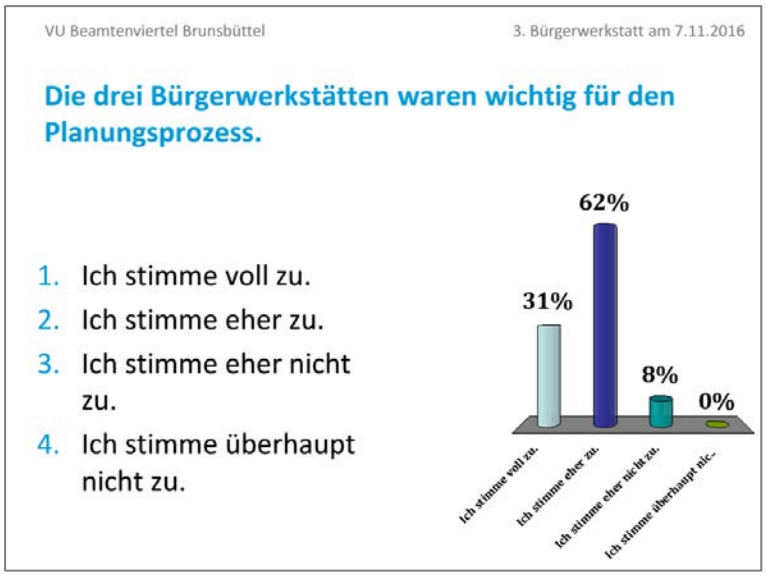
Fazit und weiteres Vorgehen

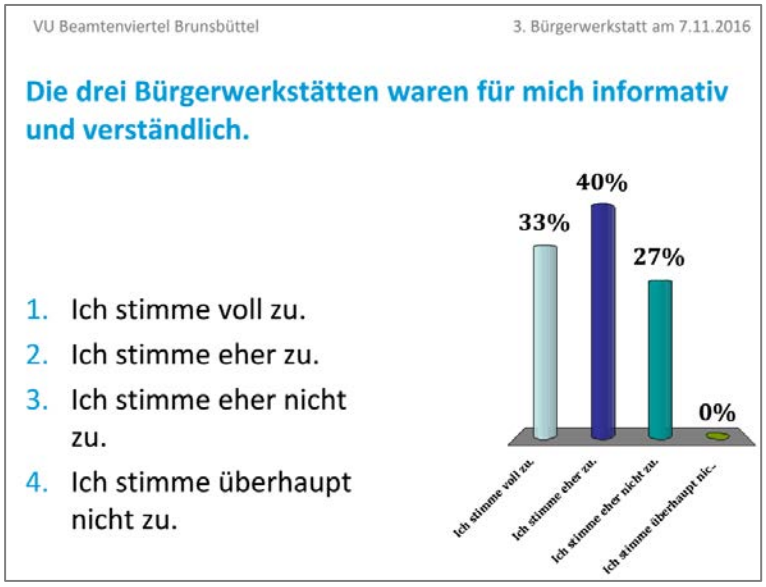
Die Reihe der drei Bürgerwerkstätten wurden jeweils durch einen Kreis von 13 bis 16 Personen besucht und begleitet. Durch die intensive Auseinandersetzung mit dem Integrierten Entwicklungskonzept, den vorgesehenen Maßnahmen und den Umsetzungsmöglichkeiten konnten Meinungen und Ideen der Teilnehmenden in die Planung aufgenommen werden.

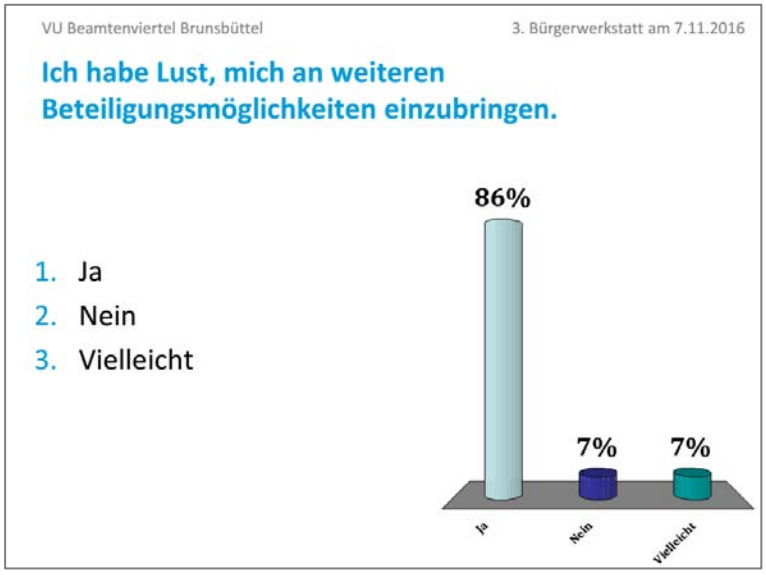
Am Ende der Veranstaltungsreihe wurden die Anwesenden anhand einer TED-Abstimmung um ihre Einschätzung zu den Bürgerwerkstätten gebeten. Auch wenn die Maßnahmen nicht auf volle Zustimmung bei allen stoßen und auch die Beantragung von Städtebauförderungsmitteln an dem Abend lediglich bei knapp einem Drittel der Teilnehmenden bejaht wurde, ist das Interesse an weiteren Beteiligungsmöglichkeiten sehr groß (86% Zustimmung). Für den weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess sollten die Bürgerinnen und Bürger daher unbedingt weiter eingebunden werden.

Die Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt:









Abbildungen 3 bis 7: Voting-Ergebnisse, complan Kommunalberatung

Vielen Dank für Ihr Interesse an der Weiterentwicklung des Beamtenviertels! Für weitere Fragen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung!

Ihr Kontakt bei der Stadt Brunsbüttel:
Astrid Gasse Tel: 04852 391-253, E-Mail: astrid.gasse@stadt-brunsbuettel.de

Ihre Ansprechpartnerin bei complan Kommunalberatung:
Ann-Kristin Hessing Tel.: 0331 201510, E-Mail: ann-kristin.hessing@complangmbh.de

complan
Kommunalberatung

Nr.	Name der TÖB / Fachdienst	Datum	Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung
1	SHNG Netzcenter Meldorf	23.03.2017	Keine Einwände seitens der SH-Netz. Da in dem Untersuchungsgebiet aber Fernmeldeleitungen der SH-Netz verlaufen, bitten wir darum sich entsprechendes Planwerk einzuholen.	Kenntnisnahme
2	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein Brockdorff-Rantzau-Straße 70 24837 Schleswig	24.03.2017	Hinweis auf das archäologische Interessengebiet in einem Teil der überplanten Fläche. Dadurch besteht die Genehmigungspflicht von Erdarbeiten durch das Archäologische Landesamt. Es wird um eine frühzeitige Beteiligung des Landesamtes bei geplanten Erdeingriffen gebeten, da archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können. Karte mit archäologischen Interessengebieten wurde mitgeschickt.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der VU
3	Kreis Steinburg Karlstraße 13 25524 Itzehoe	24.03.2017	Verzicht auf Stellungnahme, da keine Betroffenheit durch das Verfahren gesehen wird.	Kenntnisnahme
4	Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume 24171 Kiel	24.03.2017	Überörtliche Naturschutzbelange werden durch das Vorhaben nicht berührt. Verwiesen wird auf die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde.	Kenntnisnahme

5	Deutsche Telekom Technik GmbH Fackenburger Allee 31 23554 Lübeck	28.03.2017	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Folgender Hinweis wird gegeben: sämtliche Änderungen an Anlagen der Telekom Deutschland GmbH, die aufgrund von Baumaßnahmen in einem förmlich festgelegten Entwicklungs-/ Sanierungsgebiet durch damit zusammenhängende Arbeiten erforderlich werden, werden kostenpflichtig und somit dem Veranlasser in Rechnung gestellt. Falls aufgrund von Sanierungsarbeiten Änderungen an Anlagen der Telekom erforderlich werden sollten, bitten wir um zeitgerechte Information, damit unsere Arbeiten ebenfalls zeitgerecht durchgeführt werden können. Eigene Maßnahmen seitens der Telekom sind zurzeit nicht geplant.	Kenntnisnahme
6	Ericsson Services GmbH Contract Handling Group Prinzenallee 21 40549 Düsseldorf	29.03.2017	In Bezug auf das Richtfunknetz der Firma Ericson bestehen keine Einwände gegen die geplanten Baumaßnahmen.	Kenntnisnahme
7	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Brunsbüttel Alte Zentrale 4 25535 Brunsbüttel	29.03.2017	Es wird keine Betroffenheit gesehen.	Kenntnisnahme
8	Deutsche Post Immobilien GmbH	30.03.2017	Hinweis auf Zustellstützpunkt und Postfiliale in der Kautzstraße 17. Mögliche Sanierungsarbeiten dürfen den Betrieb nicht behindern.	Kenntnisnahme
9	Dataport Billstraße 82 20539 Hamburg	30.03.2017	Im Untersuchungsgebiet wird keine Richtfunkstrecke von Dataport betrieben, es liegen also keine Beeinträchtigungen vor.	Kenntnisnahme
10	TenneT TSO GmbH Eisenbahnlängsweg 2a 31275 Lehrte	30.03.2017	Es werden keine Belange berührt. Es ist auch keine Planung eingeleitet oder beabsichtigt. Es ist keine weitere Beteiligung erwünscht.	Kenntnisnahme
11	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen Referat 226 (Richtfunk, Flug-, Navigations- u. Ortungsfunk) Fehrbelliner Platz 3 10707 Berlin	03.04.2017	Da keine Neubauten über 20 m geplant sind, werden die Belange der Bundesnetzagentur durch die Planung nicht berührt. Generell bedarf es nicht der Einholung von Stellungnahmen der Bundesnetzagentur bei Planverfahren mit geringer Bauhöhe.	Kenntnisnahme

12	Abfallwirtschaft Dithmarschen GmbH Stettiner Str. 30 25746 Heide	04.04.2017	Zu diesem Zeitpunkt gibt es gegen die Planung keine Einwände. Es wird darum gebeten, bei Planungen das Verkehrsnetz betreffend, die Abfallwirtschaft frühzeitig in Kenntnis zu setzen, um Bürger zu informieren und Fahrtrouten zu planen.	Kenntnisnahme
13	Landesamt für Energie, Geologie und Bergbau	10.04.2017	Im Untersuchungsgebiet befindet sich eine Erdgasleitung der HanseWerk AG. Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelnden Pflanzenwuchs freizuhalten. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind mit der HanseWerk AG abzustimmen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der VU
14	Handwerkskammer Flensburg	11.04.2017	Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.	Kenntnisnahme
15	Telefonica o2 Germany GmbH Rheinstraße 15 14513 Teltow	12.04.2017	Es verläuft eine Richtfunkverbindung im Untersuchungsgebiet. Zwei Bilder wurden mitgeschickt, auf denen der Verlauf der Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen zu sehen ist. Es wird gebeten, den Verlauf der Richtfunktrasse in der Vorplanung und in der zukünftigen Bauleitplanung beim zukünftigen Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Innerhalb der Schutzbereiche sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.	Kenntnisnahme
16	Deich- und Hauptsielverband Dithmarschen Meldorfer Straße 17 25770 Hemmingstedt	12.04.2017	Es werden gegen die Planungen keine Bedenken geäußert.	Kenntnisnahme
17	Amt Marne-Nordsee	18.04.2017	Es werden von den Nachbargemeinden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorgebracht.	Kenntnisnahme
18	KSV Dithmarschen	19.04.2017	Nach hiesiger Kenntnis unter Beteiligung der ortsansässigen Vereine liegen keine Einwände vor.	Kenntnisnahme

19	NABU Kreisgruppe Dithmarschen, NABU Schleswig-Holstein	19.04.2017	Es gibt keine weiteren Anregungen für die geplanten Maßnahmen.	Kenntnisnahme
20	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein	20.04.2017	Aus agrarstruktureller Sicht bestehen keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme
21	Abwasserentsorgung Brunsbüttel GmbH	21.04.2017	Die Abwasserentsorgung ist von der Gestaltung des Beamtenviertels derzeit nicht betroffen. Wenn es zur Sanierung der Straßen und Gehwege kommt, sollte die Abwasserentsorgung frühzeitig eingebunden werden, damit eine evtl. erforderlich werdende Kanalerneuerung eingeplant werden kann.	Kenntnisnahme
22	Landessportverband Schleswig-Holstein e.V. Winterbeker Weg 49 24114 Kiel	21.04.2017	Seitens des Landessportverbandes werden keine Bedenken oder Einwände vorgebracht. Es wird aber auf die Stellungnahme des Kreissportvereines Dithmarschen verwiesen und die Bitte geäußert, in Zukunft eine achtwöchige Frist einzuräumen, da dort meist ehrenamtlich tätige Mitarbeiter zuständig sind.	Kenntnisnahme
23	Stadtwerke Brunsbüttel Eddelaker Straße 123d 25541 Brunsbüttel	24.04.2017	Versorgungsnetz Gas Mitteldruck: Bei einer grundlegenden Sanierung einer Straße würde eine zeitgleiche Erneuerung der vorhandenen Gasleitungen aus PVC (Verlegealter aus den 70er Jahren) einschließlich einer –teilweisen- Neuberechnung der vorhandenen Dimensionierung für sinnvoll erachtet. In die vorhandene Straßentabelle wurde das Versorgungsnetz Gas eingearbeitet. (*Die Straßentabelle ist nur Bestandteil der TöB-Unterlagen und wird im endgültigen Bericht nicht veröffentlicht*.)	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der VU
			Versorgungsnetz Strom 20 kV / 400V: Schwerpunktmäßig wird Sanierungsbedarf im Bereich der Niederspannung gesehen. Auch für diesen Bereich wurde die Straßentabelle ergänzt. (*Die Straßentabelle ist nur Bestandteil der TöB-Unterlagen und wird im endgültigen Bericht nicht veröffentlicht*.)	
			Die Hinweise stellen nur eine Grobbetrachtung dar. Eine Feinplanung einschließlich Netzteilberechnung und Synergien aus gemeinschaftlicher Sanierung der Sparten Gas und Wasser würde bei einer Realisierung der Städtebauförderung erfolgen.	

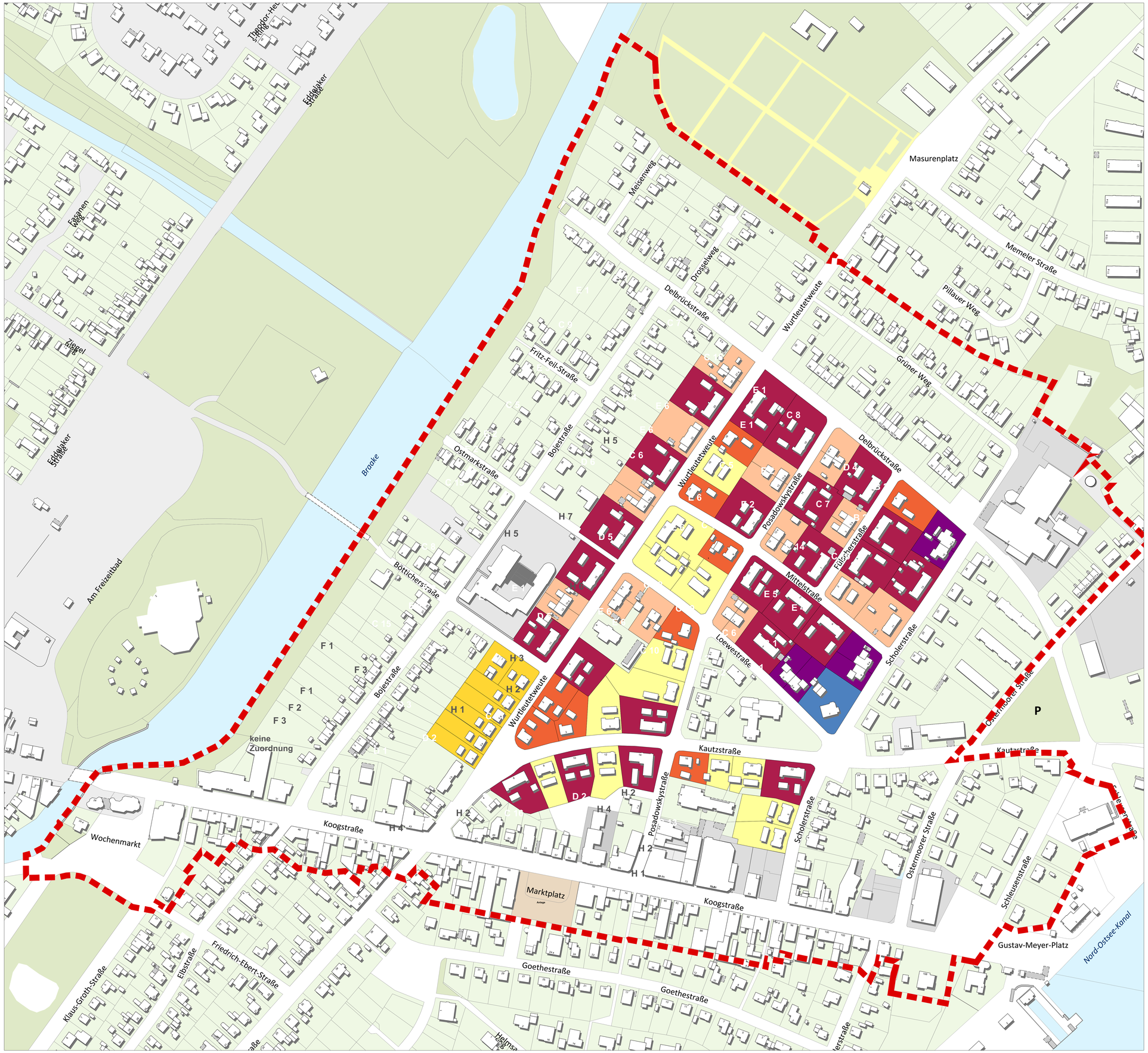
24	Amt Burg-St. Michaelisdonn	25.04.2017	Von den Gemeinden Averlak und Eddelak werden weder Anregungen noch Bedenken vorgebracht.	Kenntnisnahme
25	GMSH FG Öffentliches Baurecht	26.04.2017	Keine Einwände, da keine Landesliegenschaften betroffen sind.	Kenntnisnahme
26	Kreisverwaltung Dithmarschen Abteilung Denkmalschutz	26.04.2017	Der Denkmalschutz ist entsprechend zu berücksichtigen. Auf das archäologische Interessengebiet (s. Stellungnahme Archäologisches Landesamt) wird verwiesen. Weitere Bedenken bestehen seitens der unteren Denkmalschutzbehörde nicht.	Kenntnisnahme
27	Kreisverwaltung Dithmarschen Abteilung Regionalentwicklung	26.04.2017	Die VU und das IEK werden aus städtebaulicher Sicht begrüßt.	Kenntnisnahme

28	Kreisverwaltung Dithmarschen Abteilung Untere Wasser-, Boden-, Abfallbehörde	26.04.2017	Aus wasserrechtlicher und abwassertechnischer Sicht bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme
			Anmerkungen der unteren Bodenschutzbehörde: > Kautzstraße 36 und Koogstraße 95: Die Grundstücke wurden als Altlast eingestuft. Es wurden Tankstellen über einen langen Zeitraum betrieben. Es handelt sich um Altstandorte. > Koogstraße 50, 60, 86, 93 und 102: Auf diesen Grundstücken wurden Erstbewertungen durchgeführt, bei denen festgestellt wurde, dass keine Gefährdung von den Grundstücken ausgeht. Sie sind nicht als altlastverdächtige Flächen oder Altlast eingestuft. Sie werden jedoch mit einer besonderen Kennzeichnung A2 archiviert. Die Flächen sind nur dann noch einmal zu prüfen und u.U. neu zu bewerten, wenn z.B. eine sensiblere Nutzung der Flächen vorgesehen ist. Dies kann derzeit den Planunterlagen nicht entnommen werden. Die Eigentümer der Flächen sind verpflichtet, derartige Maßnahmen oder Änderungen der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der VU

29	Kreisverwaltung Dithmarschen Abteilung Naturschutz	26.04.2017	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Folgende Hinweise werden gegeben: > Auch im Innenbereich gilt der besondere Artenschutz. Das Vorkommen der Rauhautfledermaus ist 2007 in der Wurtleuteweute festgestellt worden. > Gesetzlich geschützte Biotope dürfen nicht zerstört oder erheblich beeinträchtigt werden. Falls vorhanden könnten Allen betroffen sein. > In der Wurtleuteweute befinden sich Ausgleichspflanzungen (insges. 15 Bäume). Ebenso in der Schleusenstraße (2 Bäume), diese müssen erhalten bleiben bzw. diese wiederum ausgeglichen werden	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der VU
30	LLUR Südwest Itzehoe Abteilung Technischer Immissionsschutz	26.04.2017	Aus Sicht des Immissionsschutzes werden keine Anregungen oder Bedenken erhoben.	Kenntnisnahme
31	Vodafone Kabel Deutschland GmbH Amsinckstraße 59 20097 Hamburg	28.04.2017	Für die Telekommunikationsanlagen des Unternehmens werden keine Einwände gegen die Planung erhoben. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet wird dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über den vorhandenen Leitungsbestand abgegeben.	Kenntnisnahme
32	Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie	28.04.2017	Zu berücksichtigen ist, dass alle baulichen Veränderungen an den Kreisstraßen 1 und 75 mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Itzehoe rechtzeitig abzustimmen sind.	Kenntnisnahme

33	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein	16.05.2017	Es bestehen aus Sicht der unteren Forstbehörde keine Bedenken gegen die Planungen der VU.	Kenntnisnahme

03 Haustypen
Historisches Beamtenviertel



Haustyp A (1 Fassadenvariante)

Haustyp B (2 Fassadenvarianten)

Haustyp C (16 Fassadenvarianten)

Haustyp D (6 Fassadenvarianten)

Haustyp E (6 Fassadenvarianten)

Haustyp F (3 Fassadenvarianten)

Haustyp H (6 Fassadenvarianten)

H 5 Fassadenvariante

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

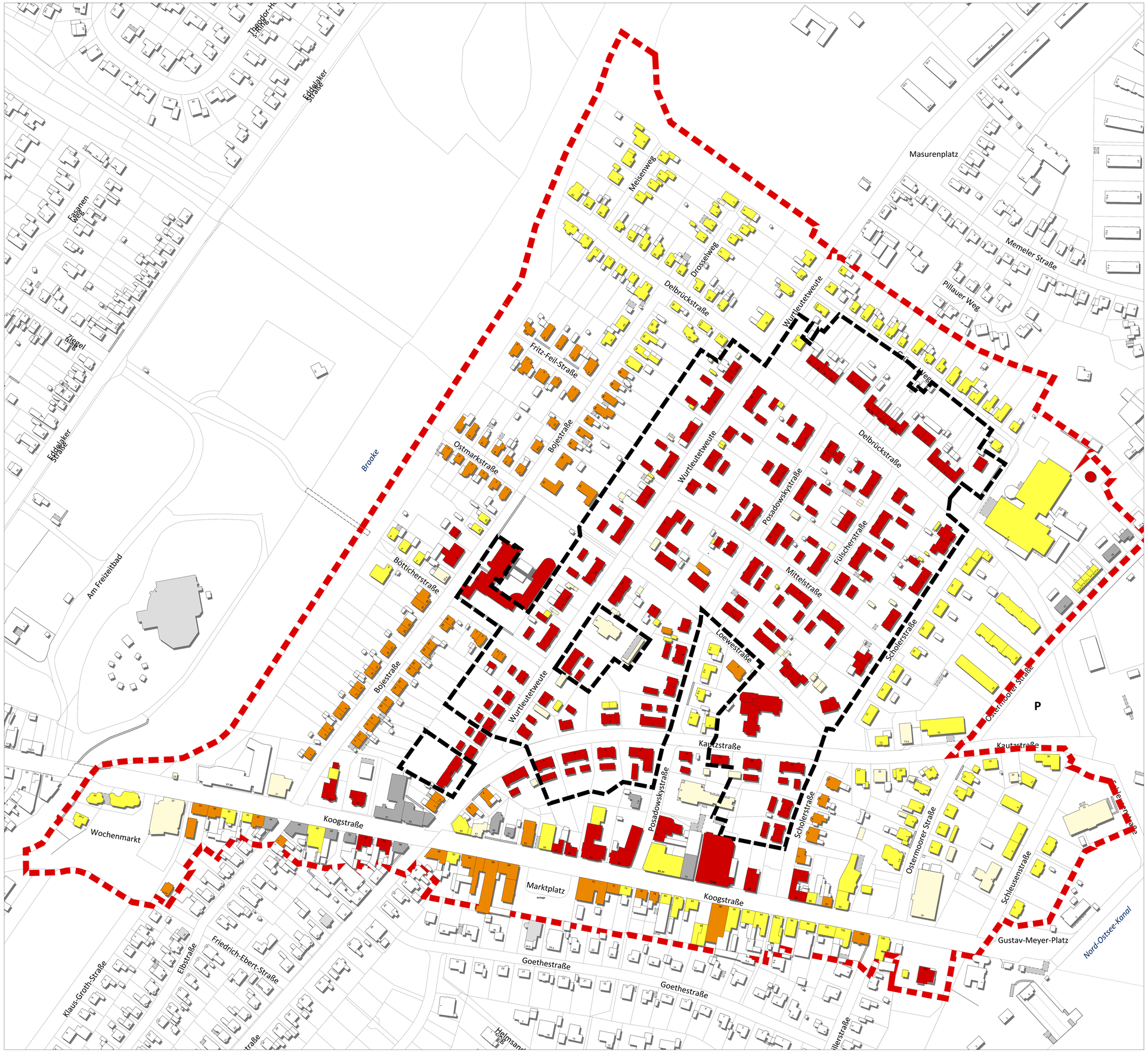
Stadt Brunsbüttel
Vorbereitende Untersuchungen
"Beamtenviertel"

VORABZUG

M 1:1.250 i.O. (DIN A0)
Mai 2017

complan Kommunalberatung
Voltaireweg 4 . 14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111
info@complangmbh.de
complangmbh.de

04 Baualtersklassen



Vor 1915

1916 bis 1948

1949 bis 1995

Nach 1995

Nicht zugeordnet

Sachgesamtheit
"Wohnsiedlung der Bediensteten des Nord-Ostsee-Kanals"

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Stadt Brunsbüttel
Vorbereitende Untersuchungen
"Beamtenviertel"

VORABZUG

M 1:1.250 i.O. (DIN A0)
Mai 2017

complan
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 . 14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111
info@complangmbh.de
complangmbh.de

Gemeinde: [Name]
Städtebauliche Gesamtmaßnahme: [Name]
Städtebauförderungsprogramm: [Programm]

Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß A 5.3/C 3 StBauFR SH 2015, Stand [Datum]

Die städtebauliche Gesamtmaßname ist räumlich abgegrenzt als

- ☒ Sanierungsgebiet durch Satzung gemäß § 142 BauGB im sog. umfassenden Verfahren
- ☐ Sanierungsgebiet durch Satzung gemäß § 142 Absatz 4 BauGB im vereinfachten Verfahren
- ☐ Entwicklungsbereich durch Satzung gemäß § 165 Absatz 6 BauGB
- ☐ Maßnahmengebiet durch Beschluss der Gemeinde gemäß § 171 e Absatz 3 BauGB
- ☐ Stadtumbaugebiet durch Beschluss der Gemeinde gemäß § 171 b BauGB
- ☐ Erhaltungsgebiet durch Satzung gemäß § 172 Absatz 1 Nr. 1 BauGB
- ☐ Maßnahmengebiet durch Beschluss der Gemeinde

Die städtebauliche Gesamtmaßnahme besteht

- ☒ nicht aus mehreren Teilgebieten
- ☐ aus mehreren, insgesamt [Zahl] Teilgebieten, davon ist/sind [Zahl] Teilgebiet/e als Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB im sog. umfassenden Verfahren und [Zahl] Teilgebiet/e als Entwicklungsbereich gemäß § 165 BauGB festgelegt.

Besteht eine städtebauliche Gesamtmaßnahme aus mehreren räumlich abgegrenzten Teilgebieten und sind dabei ein oder mehrere Sanierungsgebiete oder Entwicklungsbereiche Gegenstand der Gesamtmaßnahme, ist zusätzlich zur Kosten- und Finanzierungsübersicht gemäß A 5.3 Absatz 1 StBauFR SH 2015 für jedes Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB im sog. umfassenden Verfahren bzw. für jeden Entwicklungsbereich gemäß § 165 BauGB eine gesonderte Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen und vorzulegen (A 5.3 Absatz 2 StBauFR SH 2015).

Kosten- und Finanzierungsübersicht für ☒ die städtebauliche Gesamtmaßnahme Beamtenviertel

☐ das Teilgebiet [Name]

Kostenübersicht

Angaben in T€

Alle Ausgaben, die für die jeweilige Ausgabenart entstehen, sind unabhängig von ihrer Zuwendungsfähigkeit in voller Höhe darzustellen. Bei Baumaßnahmen Dritter sind nur die Ausgaben der Gemeinde einzutragen, die aus Städtebauförderungsmitteln getragen werden sollen.

Ausgabenart		gesamt	bereits verausgabt[1]	voraussichtlich noch entstehende Ausgaben				
				2018	2019	2020	2021	2022ff
B 1	**Maßnahmen der Vorbereitung**							
B 1.1	Maßnahmen nach § 140 BauGB[2]	170.000	77.000	93.000				
B 1.2	Übergeordnete Konzepte							
B 2	**Maßnahmen der Durchführung**							
B 2.1	Ordnungsmaßnahmen							
B 2.1.1	Erwerb von Grundstücken	950.000		100.000	200.000	650.000		
B 2.1.2	Sonstige Maßnahmen der Bodenordnung							
B 2.1.3	Umzug von Bewohnerinnen, Bewohnern und Betrieben							
B 2.1.4	Freilegung von Grundstücken							
B 2.1.5	Gebäuderestwertentschädigung bei der Freilegung von Grundstücken							
B 2.1.6	Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen	5.193.075		100.000	1.000.000	1.000.000	1.314.650	1.778.425
B 2.1.7	Änderung von öffentlichen Versorgungseinrichtungen							
B 2.1.8	Sonstige Ordnungsmaßnahmen							
B 2.1.9	Maßnahmen zum Ausgleich							
B 2.2	Baumaßnahmen							
B 2.2.1	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen Dritter	4.830.000		200.000	420.000	410.000	400.000	3.400.000
B 2.2.2	Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen der Gemeinde	1.900.000		100.000	200.000	400.000	700.000	500.000
B 2.2.3	Neubebauung und Ersatzbauten der Gemeinde							
B 2.2.4	Neubau von Ersatzwohnungen und sonstigen Wohnungen Dritter							

Ausgabenart		gesamt	bereits ver-ausgabt[1]	voraussichtlich noch entstehende Ausgaben				
				2018	2019	2020	2021	2022ff
B 2.2.5	Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen	5.980.000		1.000.000	2.000.000	1.000.000	1.000.000	980.000
B 2.2.6	Verlagerung und Änderung von Betrieben							
B 2.3	Sonstige Maßnahmen der Durchführung							
B 2.3.1	Maßnahmenbedingte Rechtsansprüche Dritter							
B 2.3.2	Härteausgleich							
B 2.3.3	Bewirtschaftung von Grundstücken							
B 2.3.4	Verfügungsfonds	450.000		30.000	30.000	30.000	30.000	330.000
B 2.3.5	Kunst im öffentlichen Raum							
B 3	**Maßnahmen der Abwicklung**							
B 3.1	Sanierungs- und Entwicklungsträgerinnen und -träger	900.000		60.000	60.000	60.000	60.000	660.000
B 3.2	Programmspezifisches Management							
B 3.3	Private Sachverständige für gutachterliche Wertermittlung							
B 3.4	Sonstige Beauftragte							
B 3.5	Öffentlichkeitsarbeit	13.000		2.000	2.000	2.000	2.000	5.000
B 3.6	Aufgegebene Ordnungs- und Baumaßnahmen							
B 3.7	Sonstige Maßnahmen der Abwicklung	31.200	100	100	100	100	100	30.700
	insgesamt	20.417.275						

Finanzierungsübersicht

Angaben in T€

Einnahmeart		gesamt	bereits einge-nommen[3]	voraussichtlich bereitstehende Einnahmen				
				2018	2019	2020	2021	2022ff
A 6.2.5 (2) Nr. 1	Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB sowie entsprechende Wertsteigerungen für nicht mit Städtebauförderungsmitteln erworbene privat nutzbare Grundstücke der Gemeinde gemäß C 8.5 Absatz 6	630.025						
A 6.2.5 (2) Nr. 2	im Zuge der Gesamtmaßnahme aufgrund von Bundes- und Landesgesetzen erzielte Einnahmen, soweit sie nicht einer Einzelmaßnahme als rentierliche Kostenanteile zugeordnet sind (z. B. Ablösebeträge gemäß § 50 LBO)							
A 6.2.5 (2) Nr. 3	Erlöse aus der Veräußerung von Grundstücken des städtebaulichen Sondervermögens gemäß A 7.5 Absatz 1 und anderen Vermögensgegenständen des städtebaulichen Sondervermögens sowie Wertausgleichszahlungen der Gemeinde bei einer vorzeitigen Überführung von Grundstücken des städtebaulichen Sondervermögens gemäß A 7.5 Absatz 1 in das gemeindliche Liegenschaftsvermögen (A 7.5 Absatz 6)	1.600.000						
A 6.2.5 (2) Nr. 4	Erlöse aus der Veräußerung baulicher Anlagen im Zusammenhang mit der Bestellung von Erbbaurechten für Grundstücke gemäß A 7.5 Absatz 1							
A 6.2.5 (2) Nr. 5	Überschüsse aus Umlegungen im Gebiet der städtebaulichen Gesamtmaßnahme							
A 6.2.5 (2) Nr. 6	Zinserträge des städtebaulichen Sondervermögens							
A 6.2.5 (2) Nr. 7	Rückflüsse aus Darlehen der Gemeinde an Dritte, soweit diese aus dem städtebaulichen Sondervermögen gewährt worden sind							
A 6.2.5 (2) Nr. 8 in Verbindung mit A 7.3 (1) Nr.2	Zuwendungen Dritter, sofern Städtebauförderungsmittel zur Vor- und Zwischenfinanzierung eingesetzt wurden/werden [4]							
	auf Zuwendungen Dritter zu erbringende gemeindliche Eigenmittel, sofern Städtebauförderungsmittel zur Vor- und Zwischenfinanzierung der Zuwendun-							

Einnahmeart		gesamt	bereits eingenommen[3]	voraussichtlich bereitstehende Einnahmen				
				2018	2019	2020	2021	2022ff
	gen Dritter eingesetzt wurden/werden [4]							
A 6.2.5 (2) Nr. 9	Einnahmen aus der Bewirtschaftung der Grundstücke des städtebaulichen Sondervermögens gemäß A 7.5 Absatz 1 und anderer Vermögensgegenstände; hierzu zählen auch Erbbauzinsen für Grundstücke des städtebaulichen Sondervermögens gemäß A 7.5 Absatz 1							
A 6.2.5 (2) Nr. 10	Kostenerstattungsbeträge für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Gemeinde gemäß § 135 a Absatz 3 BauGB, soweit die entsprechenden Ausgaben aus dem städtebaulichen Sondervermögen finanziert werden							
A 6.2.5 (2) Nr. 11 a)	Beiträge, z. B. Erschließungsbeiträge gemäß §§ 127 ff. BauGB und Ausbaubeiträge nach dem KAG							
A 6.2.5 (2) Nr. 11 b)	Zuwendungen des Kreises, des Landes oder Dritter							
	auf Zuwendungen des Kreises, des Landes oder Dritter zu erbringende gemeindliche Eigenmittel							
A 6.2.5 (2) Nr. 11 c)	sonstige Mittel Dritter, z. B. Spenden							
A 6.2.5 (2) Nr. 11 d)	Gebühren, z. B. Sondernutzungsgebühren gemäß § 26 StrWG, Parkgebühren							
A 6.2.5 (2) Nr. 11 e)	Entgelte, z. B. Mieteinnahmen, Pachteinnahmen							
A 7.3 (1) Nr. 5	Eigenanteile, die von der Gemeinde zur Finanzierung nicht zuwendungsfähiger Ausgaben nach Abschnitt B zu erbringen sind	200.000						
A 7.3 (1) Nr. 6	Eigenanteile, die von der Gemeinde aufgrund des begrenzten Fördermitteleinsatzes gemäß B 2.1.4 Absatz 2, B 2.2.5 Absatz 3 Nr. 3 und B 3 Absatz 1 zu erbringen sind	472.100						
A 6.2.2	von der Gemeinde bereitgestellte Eigenmittel [5, 6]	5.757.575						
	von Dritten gemäß A 6.2.2 Absatz 3 finanzierte Eigenmittel der Gemeinde [5, 6]							
A 6.1 (1)	Bundes- und Landesmittel [7]	11.757.575						
	insgesamt	20.417.275						

Zusammenfassung der Ausgaben und Einnahmen und voraussichtlicher weiterer Finanzierungsbedarf

Angaben in T€

Ausgaben	**gesamt**	**bereits verausgabt**[1]	**voraussichtlich noch entstehende Ausgaben**				
			20__	**20__**	**20__**	**20__**	**20__ff**
Einnahmen	**gesamt**	**bereits eingenommen**[3]	**voraussichtlich bereitstehende Einnahmen**				
			20__	**20__**	**20__**	**20__**	**20__ff**
Differenz zwischen Ausgaben und Einnahmen / voraussichtlicher weiterer Finanzierungsbedarf, der aus Mitteln der Städtebauförderung getragen werden soll							

[1] Es sind ausschließlich die bereits aus dem Sonderkonto tatsächlich getätigten Ausgaben einzutragen.

[2] Vorgezogene Ordnungs- und Baumaßnahmen sind der entsprechenden Ausgabenart bei den Maßnahmen der Durchführung zuzuordnen.

[3] Es sind ausschließlich die Beträge einzutragen, die tatsächlich im Sonderkonto vereinnahmt wurden. Ausstehenden Einnahmen sind entsprechend der erwarteten Fälligkeit einzutragen.

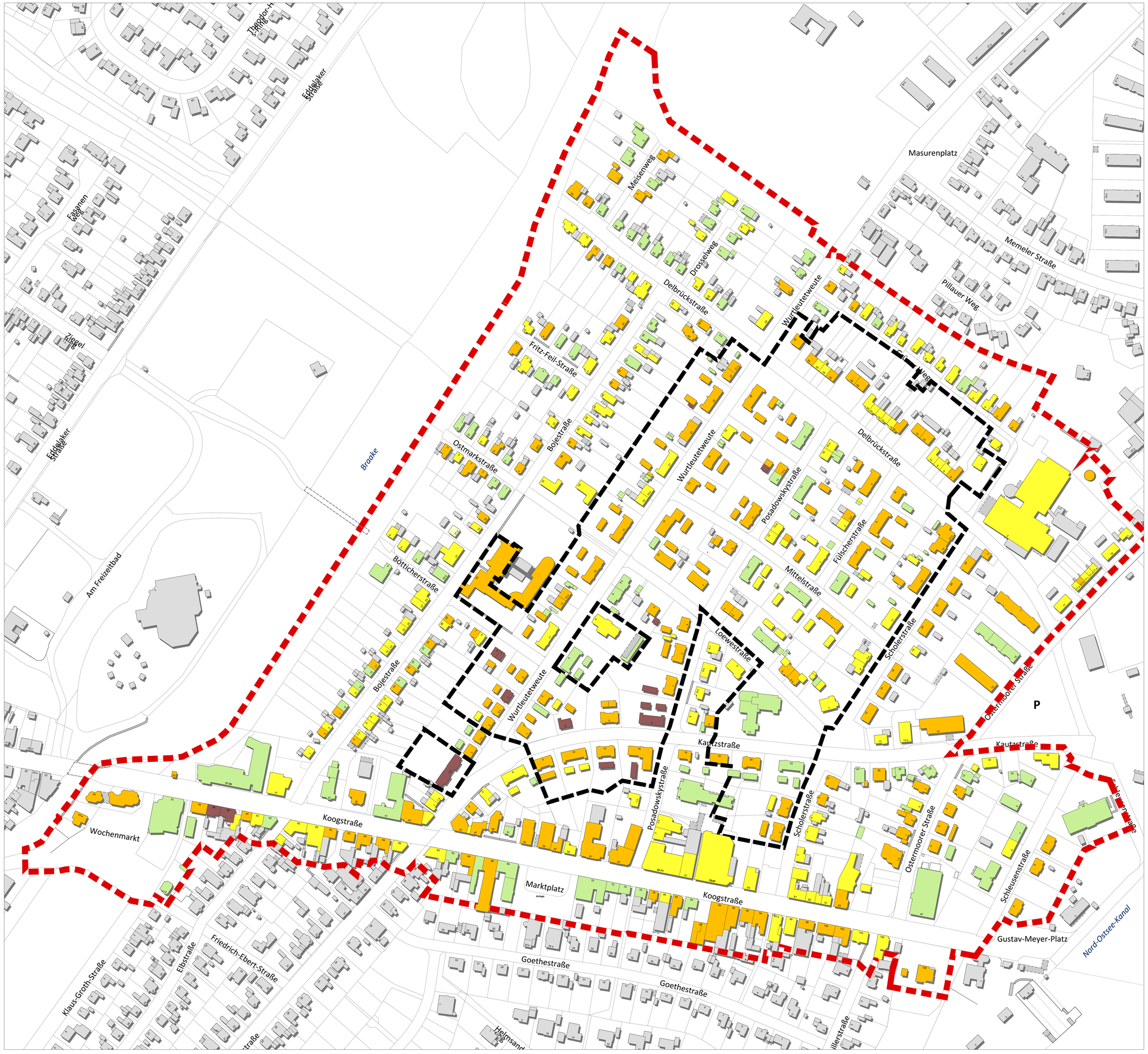
[4] Werden hier derartige Einnahmen eingetragen, sind in der Ausgabenübersicht die diesbezüglichen Ausgaben entsprechend einzutragen.

[5] Es sind ausschließlich die auf bereits bewilligte Zuwendungen der Städtebauförderung zu erbringende Eigenmittel mit den Fälligkeiten entsprechend den Zuwendungsbescheiden einzutragen.

[6] Von Dritten bereitgestellte Darlehen, die von der Gemeinde aus Haushaltsmitteln zu tilgen sind (z. B. Mittel des Kommunalen Investitionsfonds), sind hier nicht einzutragen.

[7] Es sind ausschließlich bereits bewilligte Zuwendungen der Städtebauförderung mit den Fälligkeiten entsprechend den Zuwendungsbescheiden einzutragen.

05 Modernisierungsbedarf



Hoher Sanierungsbedarf: Sehr schlechter Bauzustand entspricht nicht dem Denkmalwert / beeinträchtigt die stadtbildprägende Wirkung

Mittlerer Sanierungsbedarf: Vereinzelt schlechter Bauzustand entspricht nicht dem Denkmalwert / beeinträchtigt die stadtbildprägende Wirkung

Geringer Sanierungsbedarf: Geringe Schäden der äußeren Gebäudehülle

Kein Sanierungsbedarf: Guter Bauzustand

Sachgesamtheit "Wohnsiedlung der Bediensteten des Nord-Ostsee-Kanals"

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

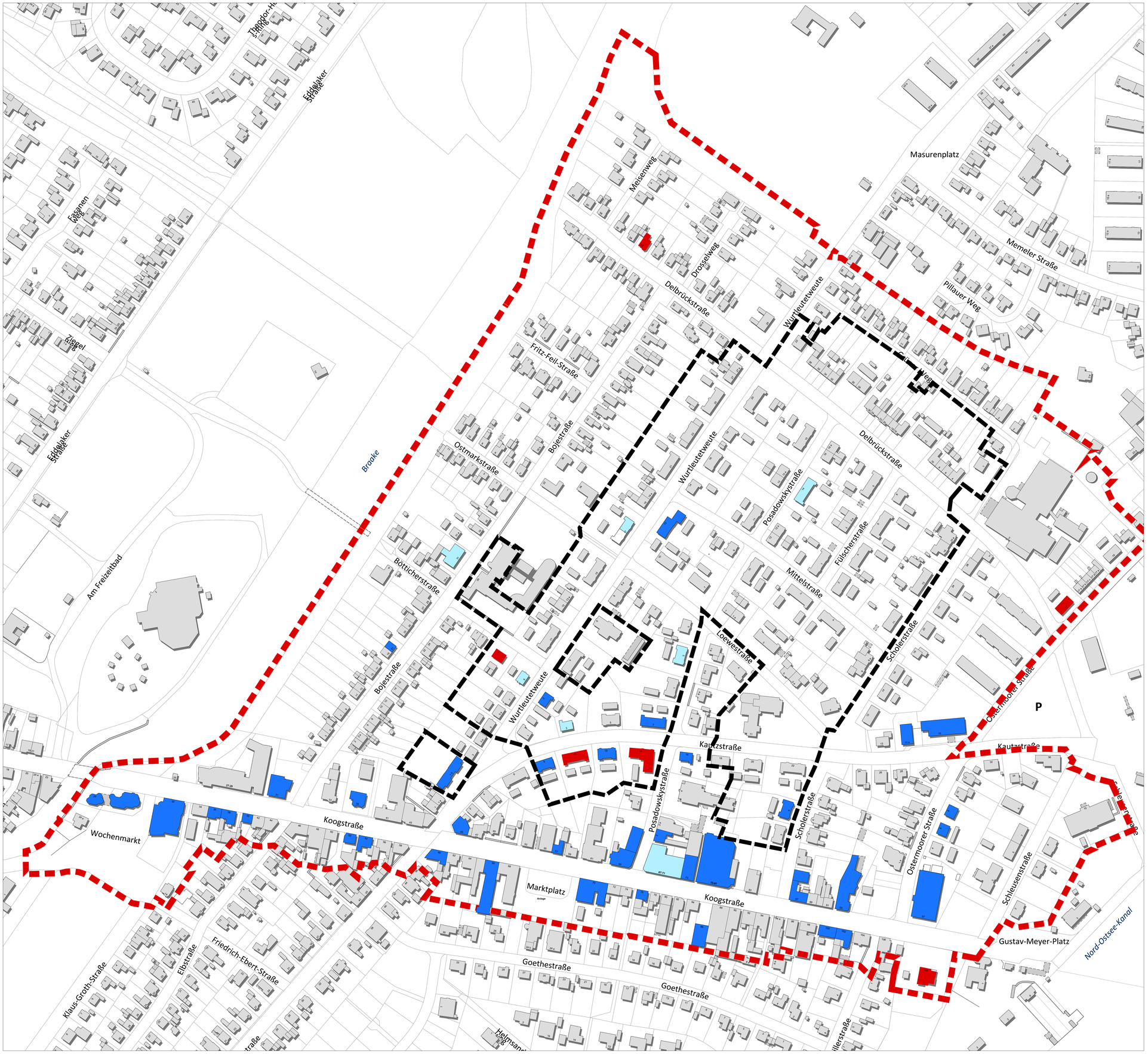
Stadt Brunsbüttel
Vorbereitende Untersuchungen
"Beamtenviertel"

VORABZUG

M 1:1.250 i.O. (DIN A0)
Mai 2017

complan Kommunalberatung
Voltaireweg 4 . 14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111
info@complangmbh.de
complangmbh.de

06 Leerstand



Vollständig leerstehende Objekte

Objekte mit (teilweise) Leerstand

(Teilweise) Leerstand vermutet

Kein Leerstand

Sachgesamtheit "Wohnsiedlung der Bediensteten des Nord-Ostsee-Kanals"

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

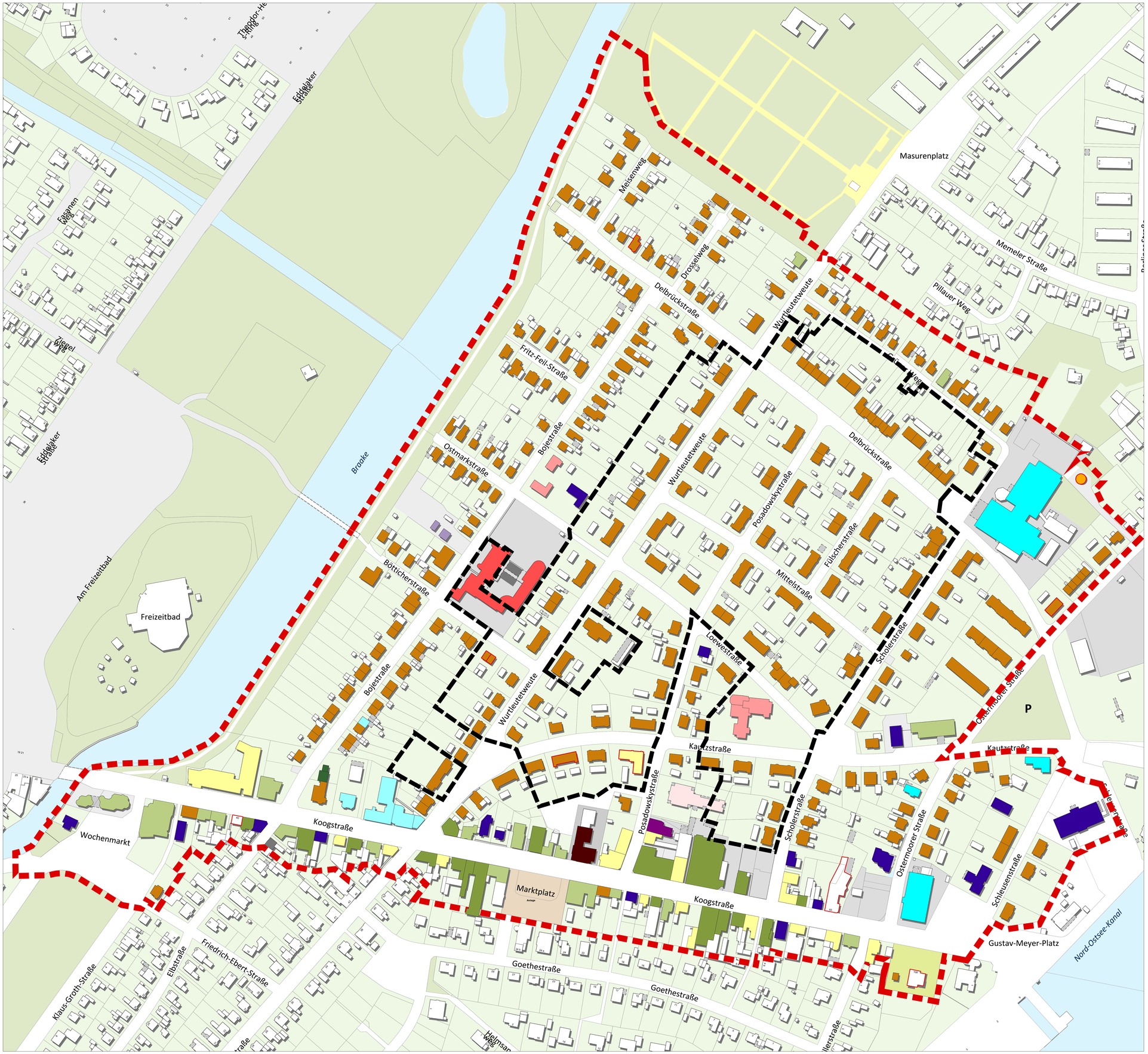
Stadt Brunsbüttel
Vorbereitende Untersuchungen
"Beamtenviertel"

VORABZUG

M 1:1.250 i.O. (DIN A0)
Mai 2017

complan Kommunalberatung
Voltaireweg 4 . 14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111
info@complangmbh.de
complangmbh.de

08 Gebäudenutzung EG



- Wohnen
- Medizinische Einrichtung
- Einzelhandel
- Einzelhandelsnahe Dienstleitungen
- Büro (Gewerbe)
- Gastronomie
- Beherbergungsstätte
- Rathaus
- Gemeinschaftsschule
- Kirchliche Einrichtung
- Seniorenwohnanlage mit sozialen Einrichtungen
- Vereine
- Weiterer Gemeinbedarf (Wasserturm)
- Kino
- Vollständiger Gebäudeleerstand
- Sachgesamtheit "Wohnsiedlung der Bediensteten des Nord-Ostsee-Kanals"
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

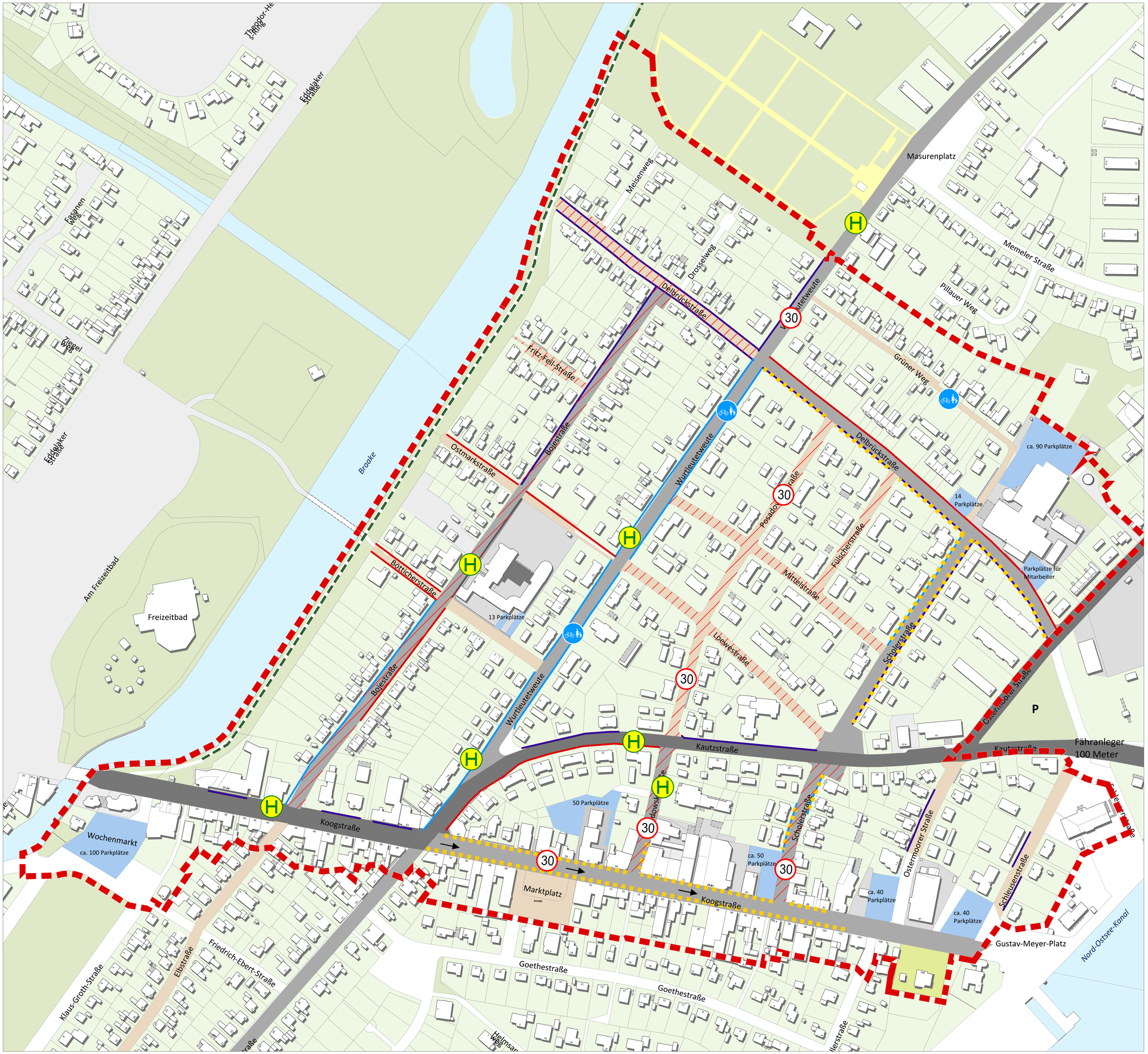
Stadt Brunsbüttel
Vorbereitende Untersuchungen
"Beamtenviertel"

VORABZUG

M 1:1.250 i.O. (DIN A0)
Mai 2017

complan
Kommunalberatung
Voltaireweg 4 . 14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111
info@complangmbh.de
complangmbh.de

09 Verkehr und Mobilität



- Kreisstraße
- Verbindungsstraße, Geschäftsstraße, Industriestraße
- Wohnstraße
- Einrichtungsverkehr
- Tempo 30
- Bushaltestelle
- Gemeinsamer Fuß- und Radweg
- Parkplätze Klinik / Gemeinschaftsschule
- Parken auf ausgewiesenen Parkzonen
- Parken mit Parkscheibe auf gekennzeichneten Flächen
- Parken am Straßenrand/ Parken einseitig auf dem Bürgersteig
- Parkverbot
- Keine bzw. eingeschränkte Barrierefreiheit
- Wanderweg entlang Braake
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Stadt Brunsbüttel
Vorbereitende Untersuchungen
"Beamtenviertel"

VORABZUG

M 1:1.250 i.O. (DIN A0)
Mai 2017

complan
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 . 14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111
info@complangmbh.de
complangmbh.de

10 Stärken und Potenziale

Gebäude

- Baudenkmale Sachgesamtheit
- Einzeldenkmale
- Baukulturell wertvolle Gebäude
- Gebäudepotenziale

Private Grünstrukturen

- Stadt- und straßenraumprägende Vorgartenstrukturen
- Gepflegte private Grünstrukturen und Gärten

Öffentlicher Raum und Straßen

- Öffentlich zugängliche Freiraumstrukturen
- Naherholungsflächen in direkter Nähe
- Gestaltungspotenzial öffentlicher Raum / Freifläche
- Räumliche Nähe WSA-Villa zum Entrée

Soziale und Versorgungsinfrastruktur

- Rathaus
- Bildungseinrichtungen
- Kirche
- Gesundheitseinrichtungen
- Kulturelle Einrichtungen
- Zentraler Versorgungsbereich / Einkaufsstraße fußläufig erreichbar
- Sachgesamtheit "Wohnsiedlung der Bediensteten des Nord-Ostsee-Kanals"
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

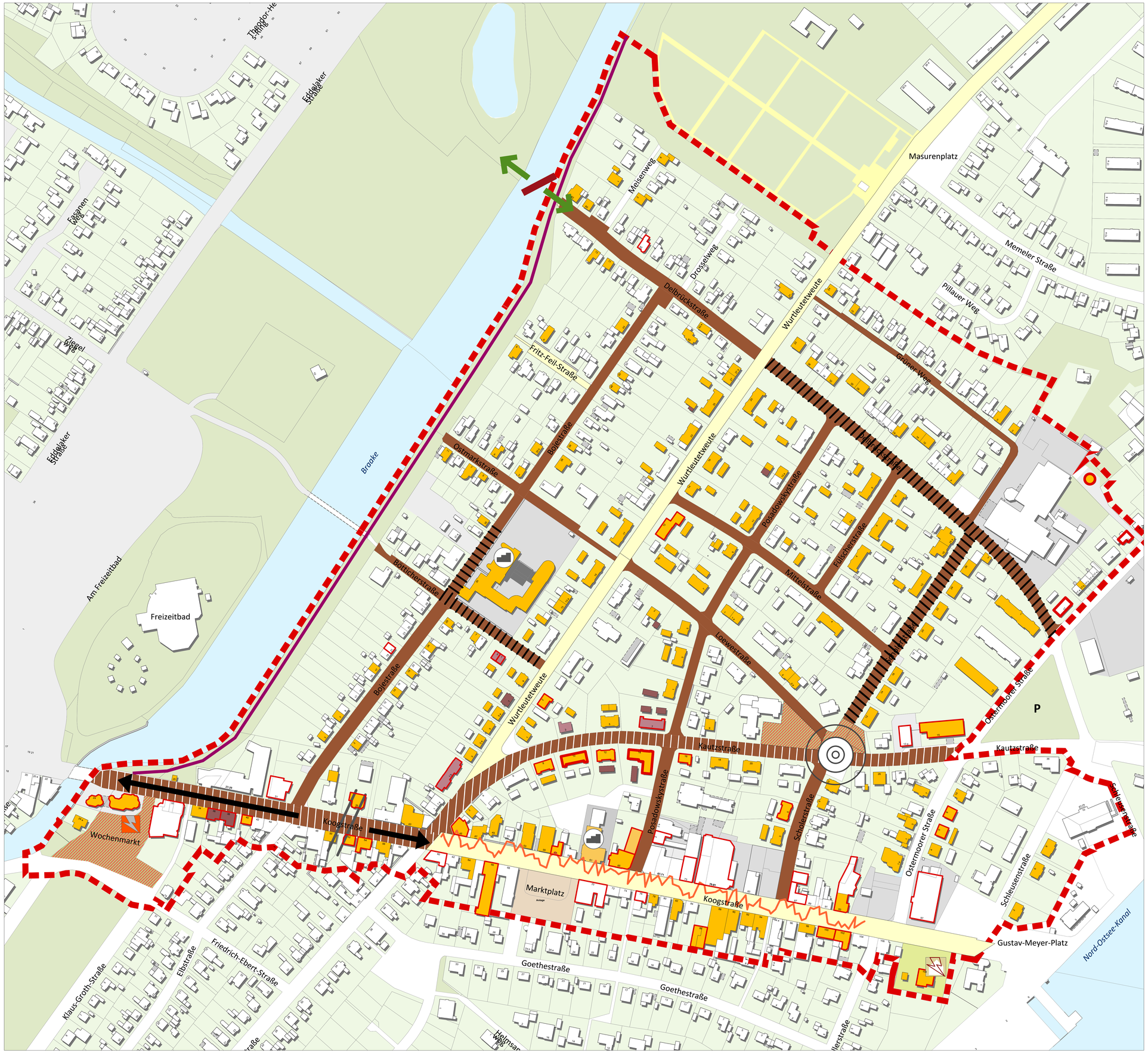
Stadt Brunsbüttel
Vorbereitende Untersuchungen
"Beamtenviertel"

VORABZUG

M 1:1.250 i.O. (DIN A0)
Mai 2017

complan
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 . 14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111
info@complangmbh.de
complangmbh.de



11 Schwächen und Defizite

- Hoher Sanierungsbedarf / Bauzustand entspricht nicht dem Denkmalwert / Verlust des Ortsbildes
- Mittlerer Sanierungsbedarf / Bauzustand entspricht nicht dem Denkmalwert / Verlust des Ortsbildes
- (Teilweise) Leerstand von Gebäuden
- Substanz- und Funktionsschwächen von Straßen
- Kreisstraße: Entscheidung für Sanierung durch den Kreis Dithmarschen notwendig
- Mangelnde Barrierefreiheit öffentlicher Gebäude
- Gestalterische Defizite im öffentlichen bzw. öffentlich zugänglichen Raum
- Zeitweise Parkengpässe durch hohe Frequentierung
- WSA-Villa: historisch wertvolles Gebäude im Verfall
- Wochenmarkt: keine Aufenthaltsqualität, wenig genutzter Platz
- Fehlende Anbindung an den Naherholungsraum Braake
- Substanzschwächen Wanderweg Braake, fehlende Ruhemöglichkeiten
- Fehlende Anbindung an das Neue Zentrum
- Hohe Verkehrsbelastung Kautzstraße
- Kein ablesbarer Eingangsbereich in das historische Beamtenviertel
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Stadt Brunsbüttel
Vorbereitende Untersuchungen
"Beamtenviertel"

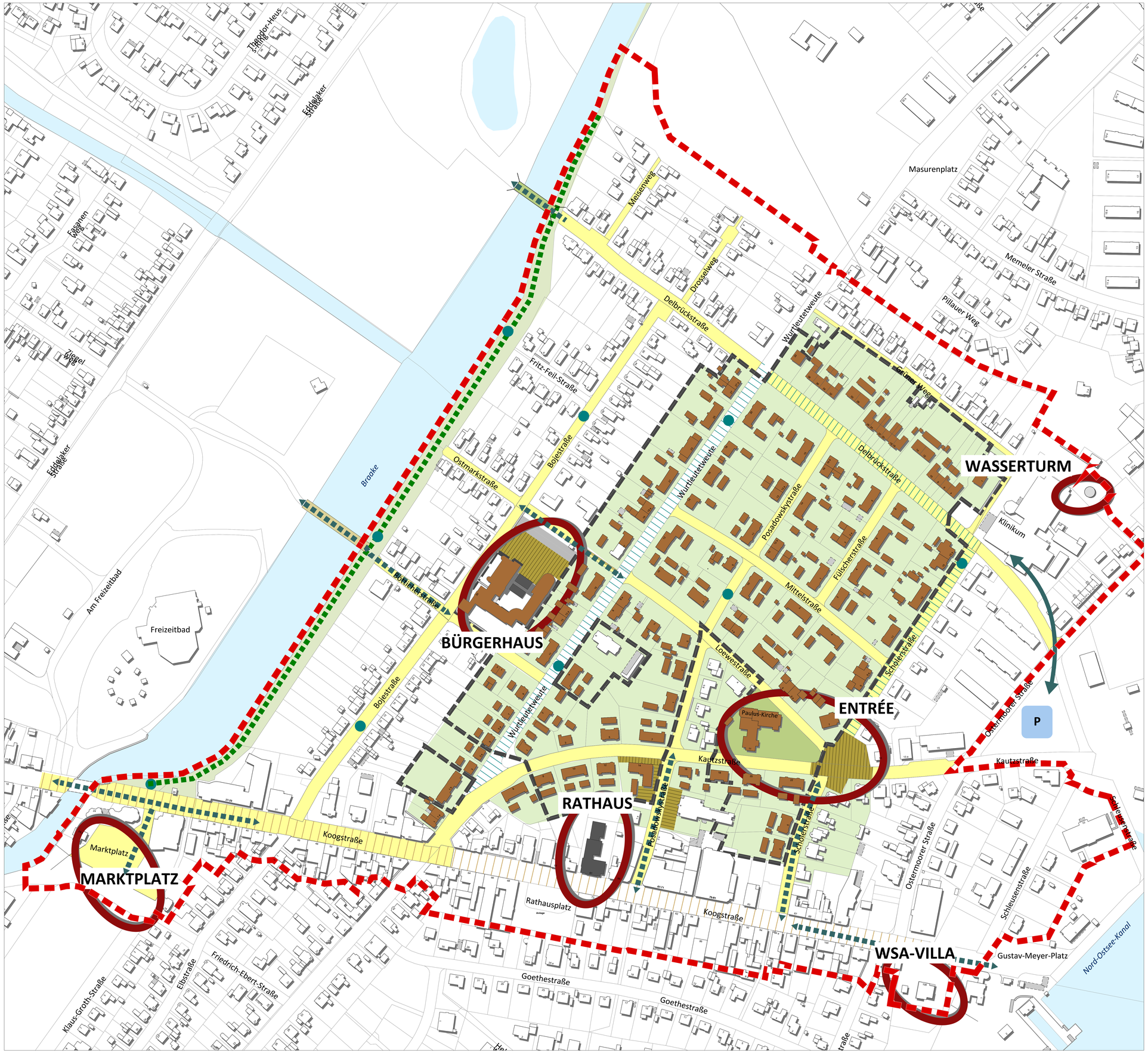
VORABZUG

M 1:1.250 i.O. (DIN A0)
Mai 2017

complan
Kommunalberatung

Voltaireweg 4 . 14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111
info@complangmbh.de
complangmbh.de

12 Städtebauliches Entwicklungskonzept



- Handlungsfelder mit räumlichem Schwerpunkt
- Schutz und Weiterentwicklung des historischen Beamtenviertels
- Gestaltung von Aufenthaltsbereichen im Bereich Entrée: Aufpflasterung
- Haupt-Quartiersstraßen Beamtenviertel Wurtleutetweute - Delbrückstraße - Scholerstraße
- Straßensanierung erforderlich
- Verweilorte, sog. "Pausenpunkte
- Erhalt großzügiger, natürlich gewachsener Privatgärten i.S. einer Gartenstadt
- Stärkung und Herstellung wichtiger Fußwegeverbindungen
- Grünvernetzung durch Neubau Brücke für Fußgänger und Radfahrer über die Braake
- Ausbau der naturnahen Fußwegeverbindung entlang Braake
- Verbesserung Ausschilderung Parkplatz (Entlastung Wohnstraßen)
- Stärkung Einzelhandel Koogstraße

Ohne Verortung:
- Einheitliche, energieeffiziente Straßenbeleuchtung;
- Kleinkronige Straßenbäume, unterschiedl. Arten je Straßenzug

- Sachgesamtheit
- Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Stadt Brunsbüttel
Vorbereitende Untersuchungen
"Beamtenviertel"

VORABZUG

M 1:1.250 i.O. (DIN A0)
Juni 2017

complan Kommunalberatung
Voltaireweg 4 . 14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111
info@complangmbh.de
complangmbh.de

13 Maßnahmenkonzept
Städtebaulicher Denkmalschutz

Weitere Maßnahmen ohne Verortung bite der Maßnahmentabelle entnehmen.

B1 - Maßnahmen der Vorbereitung

WBV — Realisierungswettbewerb Nutzungsänderung Gemeinschaftsschule

B2 - Maßnahmen der Durchführung

B 2.1 Ordnungsmaßnahmen
Umgestaltung Eingangssituation Beamtenviertel

Sanierung Straßen und Wege in Abschnitten

Herstellung Wochenmarkt

Herstellung Fußwegeverbindung entlang Braake

Bau Fußgänger- und Radfahrerbrücke über Braake

B 2.2 Baumaßnahmen
Modernisierung und denkmalgerechte Anpassung von Gebäuden mit mittlerem und hohem Sanierungsbedarf

Modernisierung und denkmalgerechte Anpassung Rathaus

Nutzungsänderung Gemeinschaftsschule

Modernisierung und öffentlichkeits-wirksame Nutzungszuführung WSA-Villa

Einrichtung öffentliche Aussichtsplattform

Sachgesamtheit "Wohnsiedlung der Bediensteten des Nord-Ostsee-Kanals"

Abgrenzung Untersuchungsgebiet

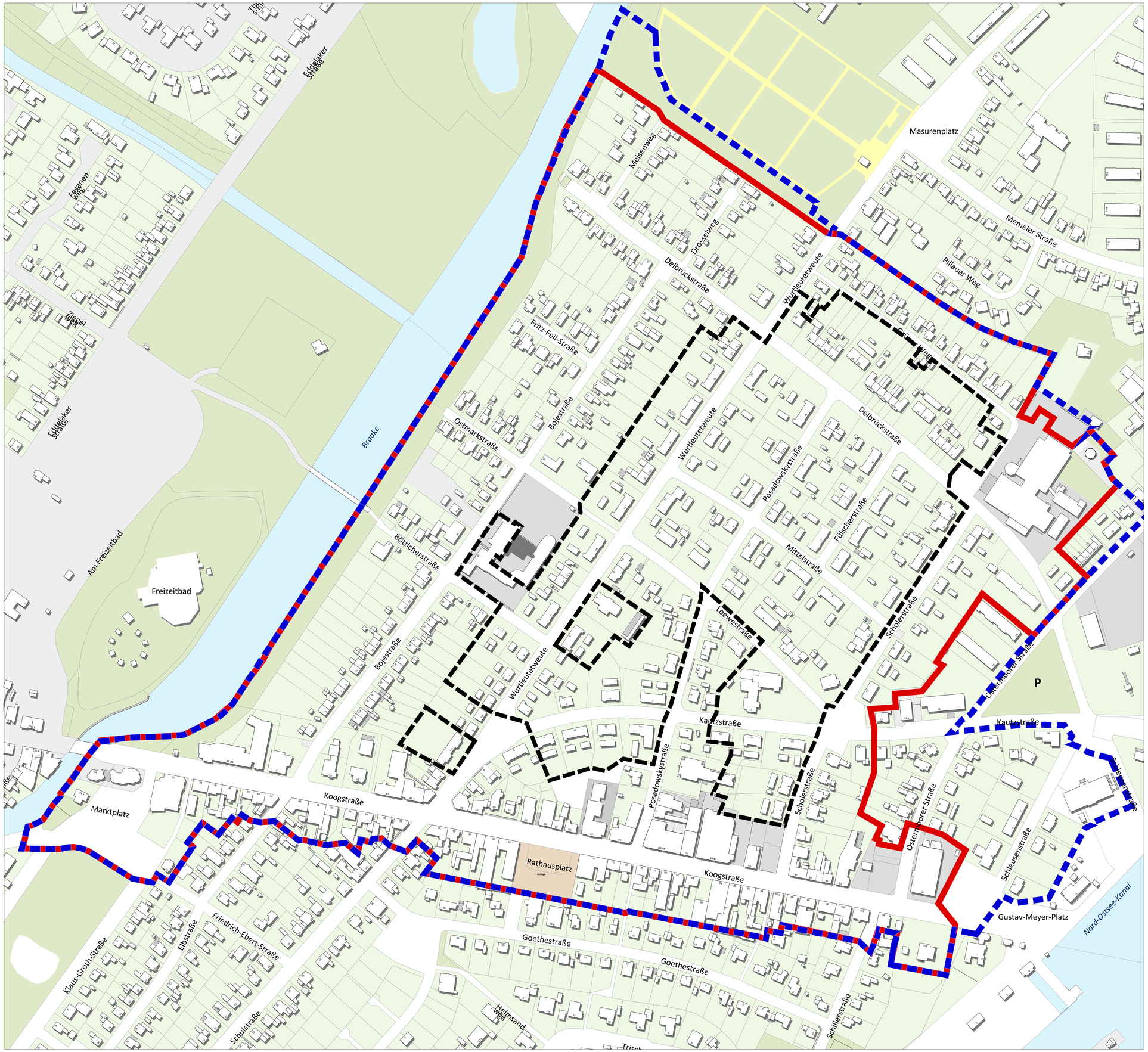
Stadt Brunsbüttel
Vorbereitende Untersuchungen
"Beamtenviertel"

VORABZUG

M 1:1.250 i.O. (DIN A0)
Mai 2017

complan Kommunalberatung
Voltaireweg 4 . 14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111
info@complangmbh.de
complangmbh.de

14 Abgrenzung Sanierungsgebiet



Gebietsabgrenzung
Vorbereitende Untersuchungen
Größe: 47,3 ha

Sachgesamtheit
"Wohnsiedlung der Bediensteten des Nord-Ostsee-Kanals"

Vorschlag Abgrenzung Sanierungsgebiet
(umfassendes Verfahren)
Größe: 42,9 ha

Stadt Brunsbüttel
Vorbereitende Untersuchungen
"Beamtenviertel"

VORABZUG

M 1:1.250 i.O. (DIN A0)
Juni 2017

complan Kommunalberatung
Voltaireweg 4 . 14469 Potsdam
fon +49 (0)331 20 15 10
fax +49 (0)331 20 15 111
info@complangmbh.de
complangmbh.de