



Vorbereitende Untersuchungen mit Integriertem Entwicklungskonzept nach § 141 BauGB
im Förderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Untersuchungsgebiet „Beamtenviertel“

Informationsveranstaltung Abschluss VU

30. Mai 2017

complan
Kommunalberatung



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



SH



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres und
Bundesangelegenheiten

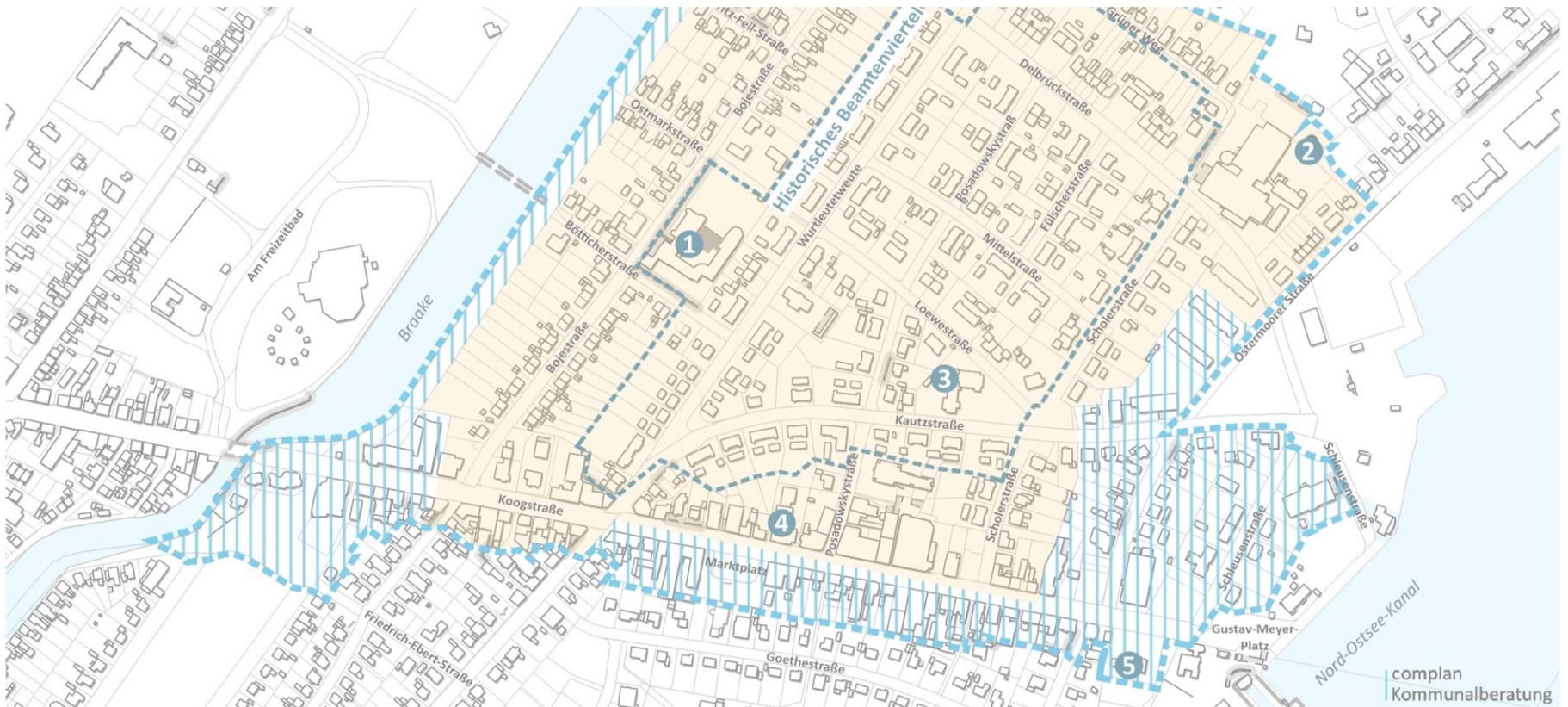


Der heutige Abend

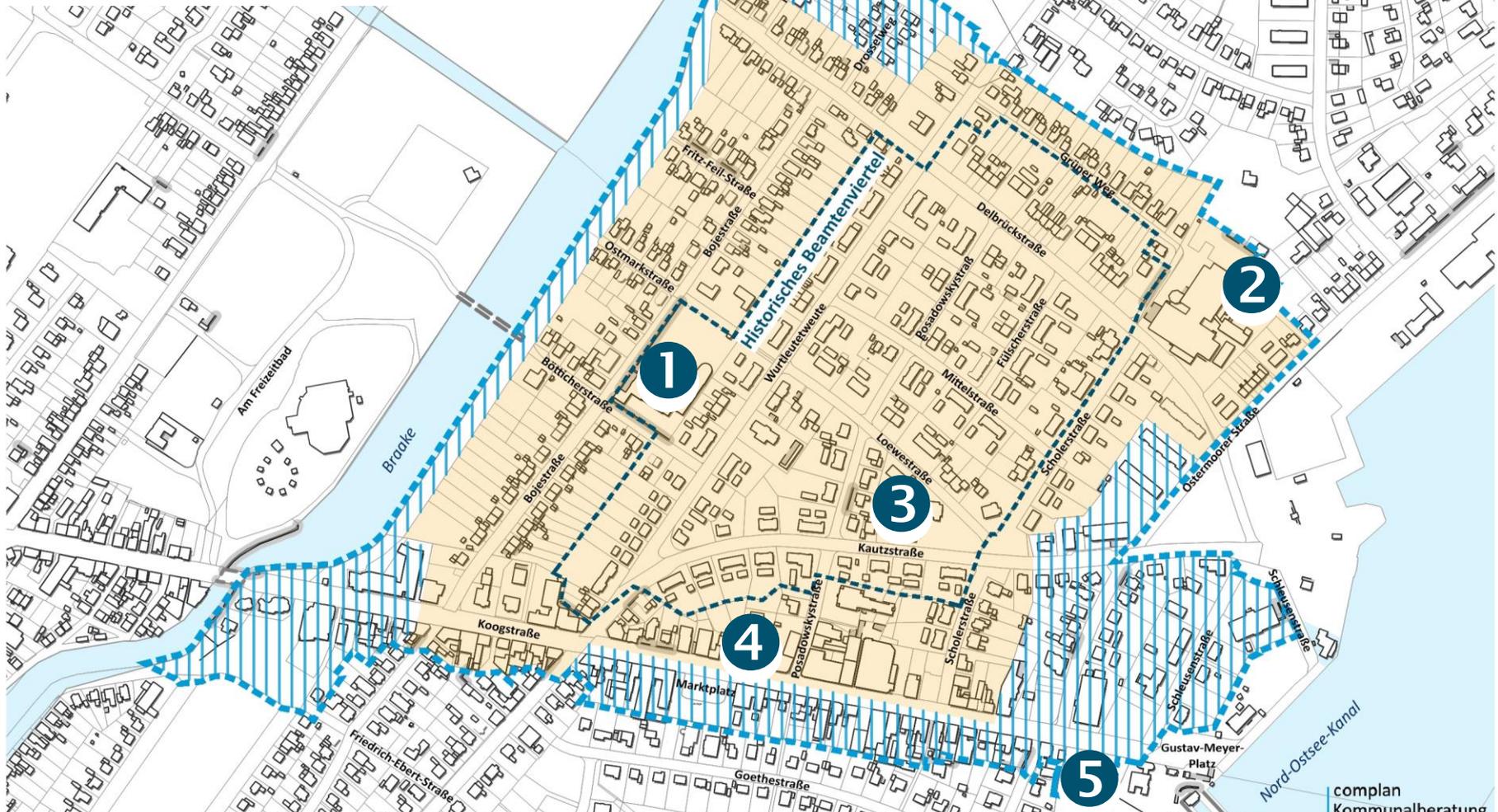
1. Begrüßung und kurze Einführung
2. Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen
 - ≡ Das VU-Gebiet aus Ihrer Sicht – Ergebnisse der Eigentümerbefragung
 - ≡ Das VU-Gebiet aus unserer Sicht – Stärken und Schwächen
3. Integriertes Stadtentwicklungskonzept
 - ≡ Leitbild
 - ≡ Strategische Leitlinien und Handlungsfelder
 - ≡ Entwicklungskonzept
4. Maßnahmenkonzept
5. Verfahren und Gebietsabgrenzung



1. Begrüßung und kurze Einführung



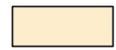
Das Untersuchungsgebiet



 Untersuchungsgebiet VU 2017 (47,3 ha)

 Historisches Beamtenviertel

 Erweiterung Untersuchungsgebiet VU 2017

 Ursprüngliches Untersuchungsgebiet VU 2015/ 16

1 Gemeinschaftsschule

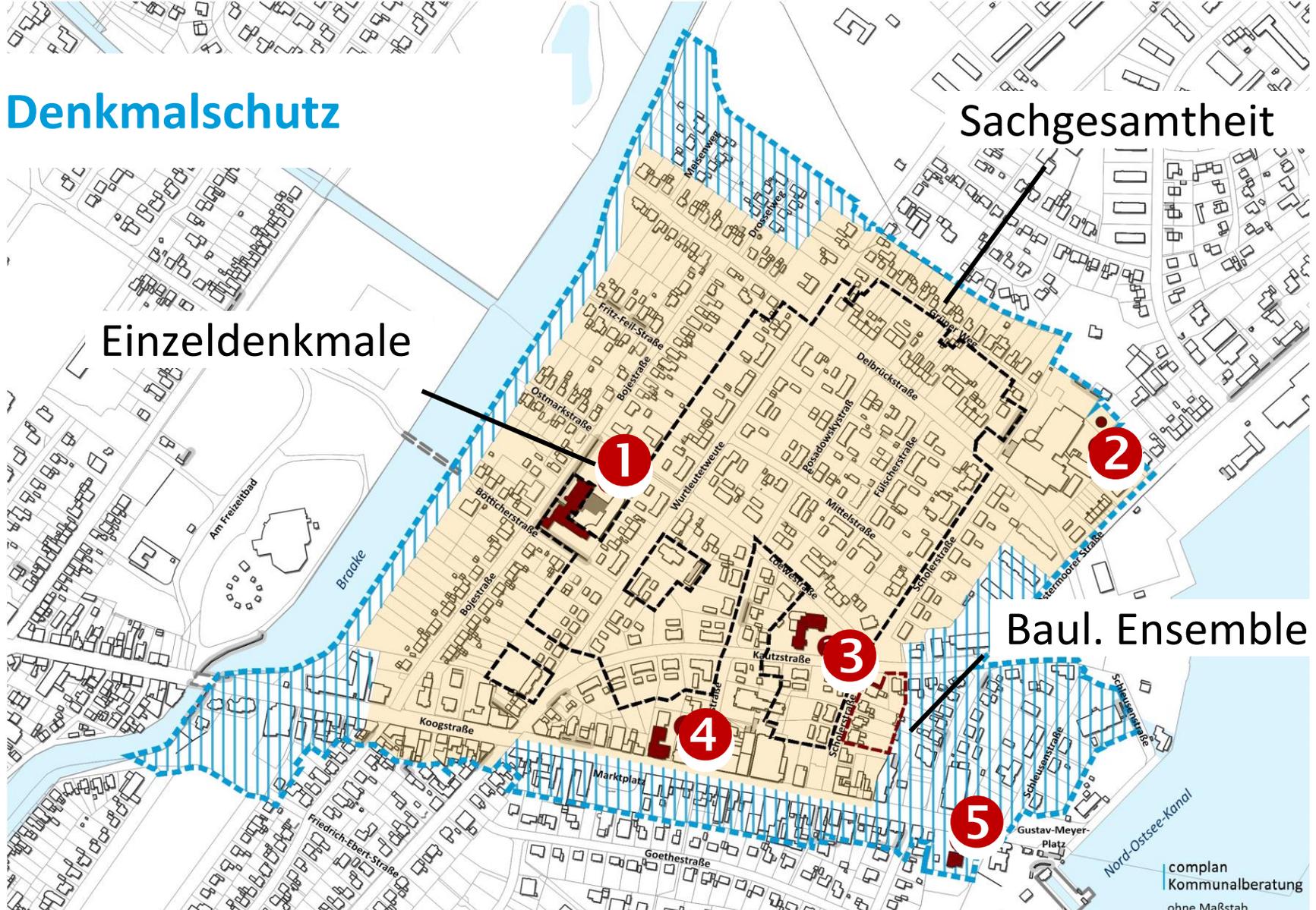
2 Wasserturm beim WKK

3 Paulus-Kirche

4 Rathaus

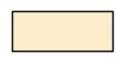
5 WSA-Villa

Denkmalschutz



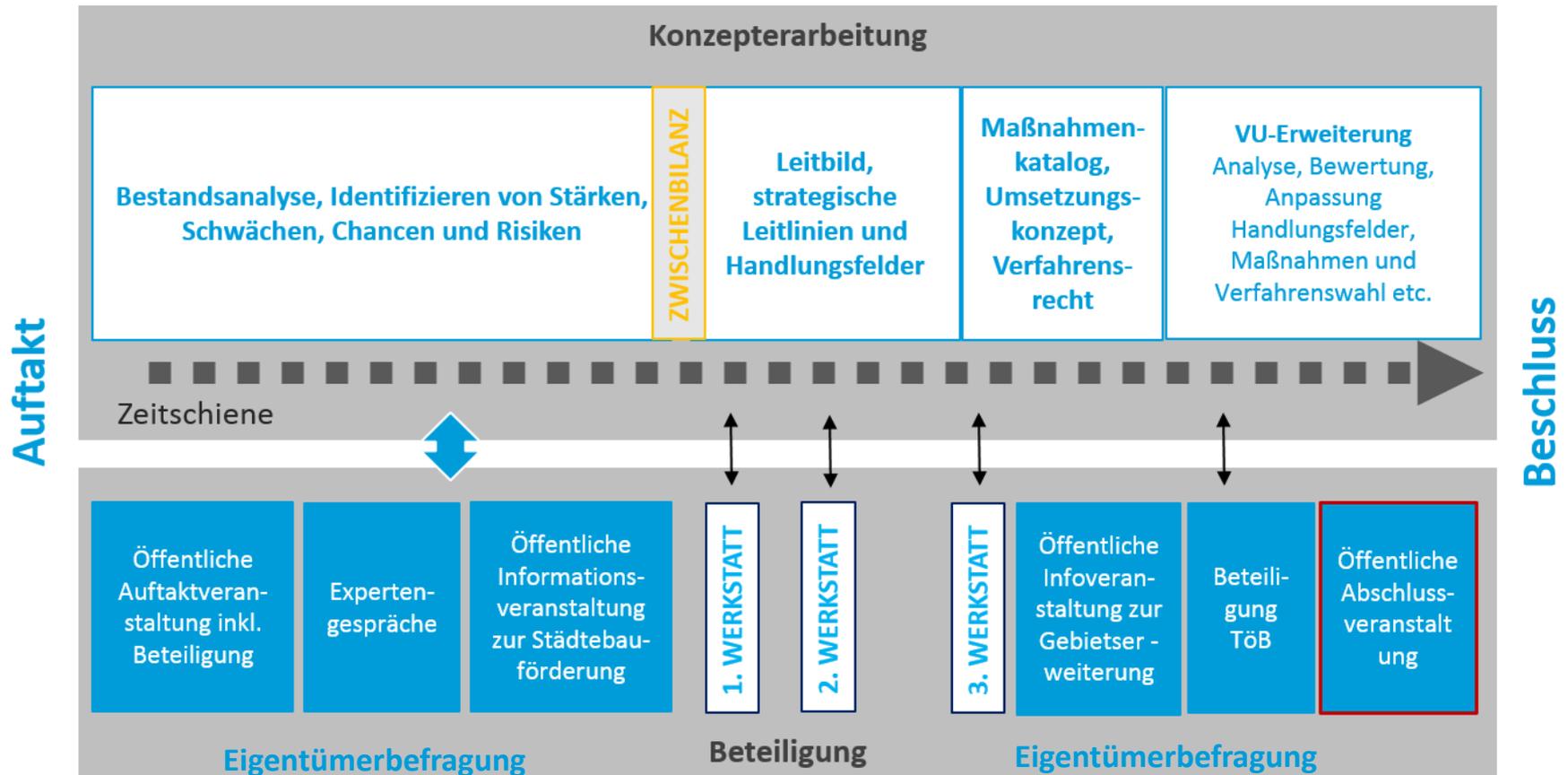
 Untersuchungsgebiet VU 2017

 Erweiterung Untersuchungsgebiet VU 2017

 Ursprüngliches Untersuchungsgebiet VU 2015/16

- 1** Gemeinschaftsschule
- 2** Wasserturm beim WKK
- 3** Paulus-Kirche
- 4** Rathaus
- 5** WSA-Villa

Vorgehensweise VU „Beamtenviertel“



Beteiligung Träger öffentlicher Belange

- ≡ Anschreiben an 82 Träger öffentlicher Belange
- ≡ Veröffentlichung im Internetportal BOB-SH
- ≡ Zeitraum 22.03. – 28.04.2017
- ≡ 31 Rückmeldungen
- ≡ Allgemeine Zustimmung mit Hinweisen und Anregungen

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 Erdarbeiten gebeten, da archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können.	Kenntnisnahme.

Ergebnisse der TÖB-Beteiligung als Abwägungstabelle

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	Kenntnisnahme



2. Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen



**Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB
im Beamtenviertel in Brunsbüttel /Erweiterungsgebiet**

Stadt Brunsbüttel
FB 3/ Bauamt
Von-Humboldt-Platz 9
25541 Brunsbüttel

Bitte lassen Sie den ausgefüllten Fragebogen der Stadtverwaltung
Brunsbüttel bis zum **31.03.2017** zukommen.
Für Rückfragen stehen Ihnen Frau März (Tel.: 04852 391-262;
christina.maerz@stadt-brunsbuettel.de) vom Fachdienst Planung und
Frau Gasse (Bauamtsleiterin, Tel: 04852 391-253; astrid.gasse@stadt-

Fragen zu Beratung und Mitwirkung

29. Um Beratungsmöglichkeiten gezielt anbieten zu können, machen Sie bitte im Folgenden
Angaben zu Ihrem persönlichen Beratungsinteresse.

	Ja, kurzfristig	Ja, langfristig	Nein
Beratung zu Umsetzungs-, Abschreibungs- und Förderungsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Beratung zu gezielten Energiesparmaßnahmen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Das VU-Gebiet aus Ihrer Sicht – Ergebnisse der Eigentümerbefragung

werden selbstverständlich vertraulich behandelt und ausschließlich im Rahmen der Vorbereitenden
Untersuchungen verwendet.

Allgemeine Fragen

1. Adresse des Gebäudes

Straße _____ Hausnummer _____

2. Baujahr des Gebäudes (soweit bekannt)

Baujahr Hauptgebäude _____ Baujahr Nebengebäude _____

3. Art des Eigentums

- Einfamilienhaus
- Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus mit __ Wohneinheiten (bitte Anzahl eintragen)
- Mehrfamilienhaus mit __ Wohneinheiten (bitte Anzahl eintragen)
- Wohngebäude mit __ Gewerbeeinheit(en) (bitte Anzahl eintragen)
- Rein gewerblich genutztes Gebäude
- Sonstiges, und zwar _____

4. Zimmeranzahl der Wohneinheit (ohne Bad und Küche):

- 1-2 Zimmer-Wohnung
- 3-4 Zimmer-Wohnung
- 5 und mehr Zimmer-Wohnung
- Einfamilienhaus mit __ Zimmern (bitte Anzahl eintragen)
- Mehrfamilienhaus mit __ Wohnungen und insgesamt __ Zimmern (bitte Anzahl eintragen)

5. Wohnen Sie selbst in Ihrem Haus / Ihrer Eigentumswohnung oder ist es ein Mietobjekt?

- Reine Eigennutzung
- Eigennutzung und Vermietung
- Reine Vermietung

Bei Vermietung: Wie hoch sind die Mieteinnahmen (Nettokaltmiete) pro Quadratmeter?
(freiwillige Angabe)

Beteiligung an Bürgerversammlungen	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Beständige Informationen über die Konzeptentwicklung im Internet	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>
Informationen über gedruckte Infoblätter/Bürgerzeitung	Ja <input type="checkbox"/>	Nein <input type="checkbox"/>

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

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen bis zum **31.03.2017** an die Stadtverwaltung
Brunsbüttel.

Stadt Brunsbüttel
FB 3/ Bauamt
Von-Humboldt-Platz 9
25541 Brunsbüttel

Die Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt und nur im Rahmen der
Vorbereitenden Untersuchungen genutzt. Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

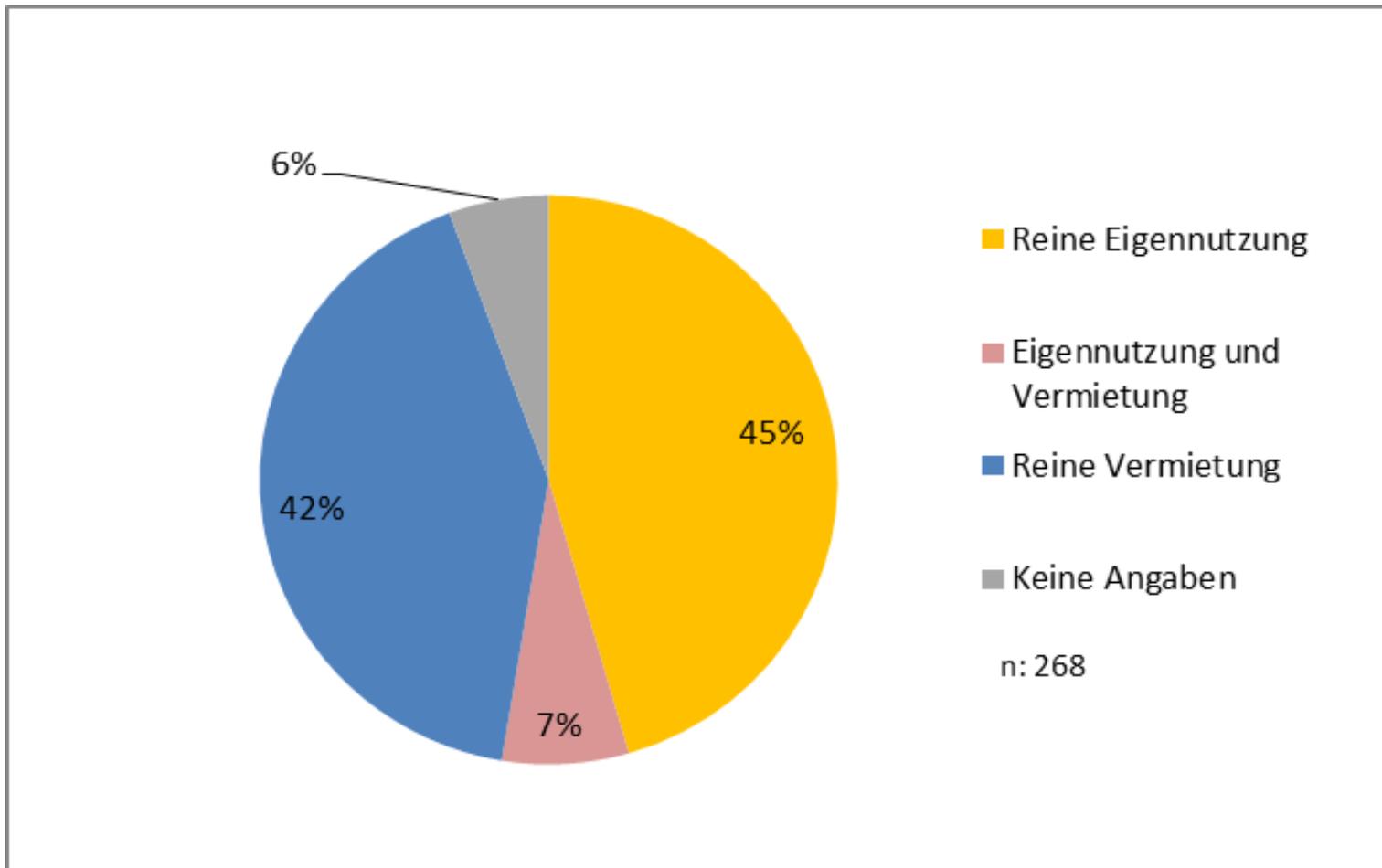
Vielen Dank für die große Resonanz und Mitarbeit!

Denn:

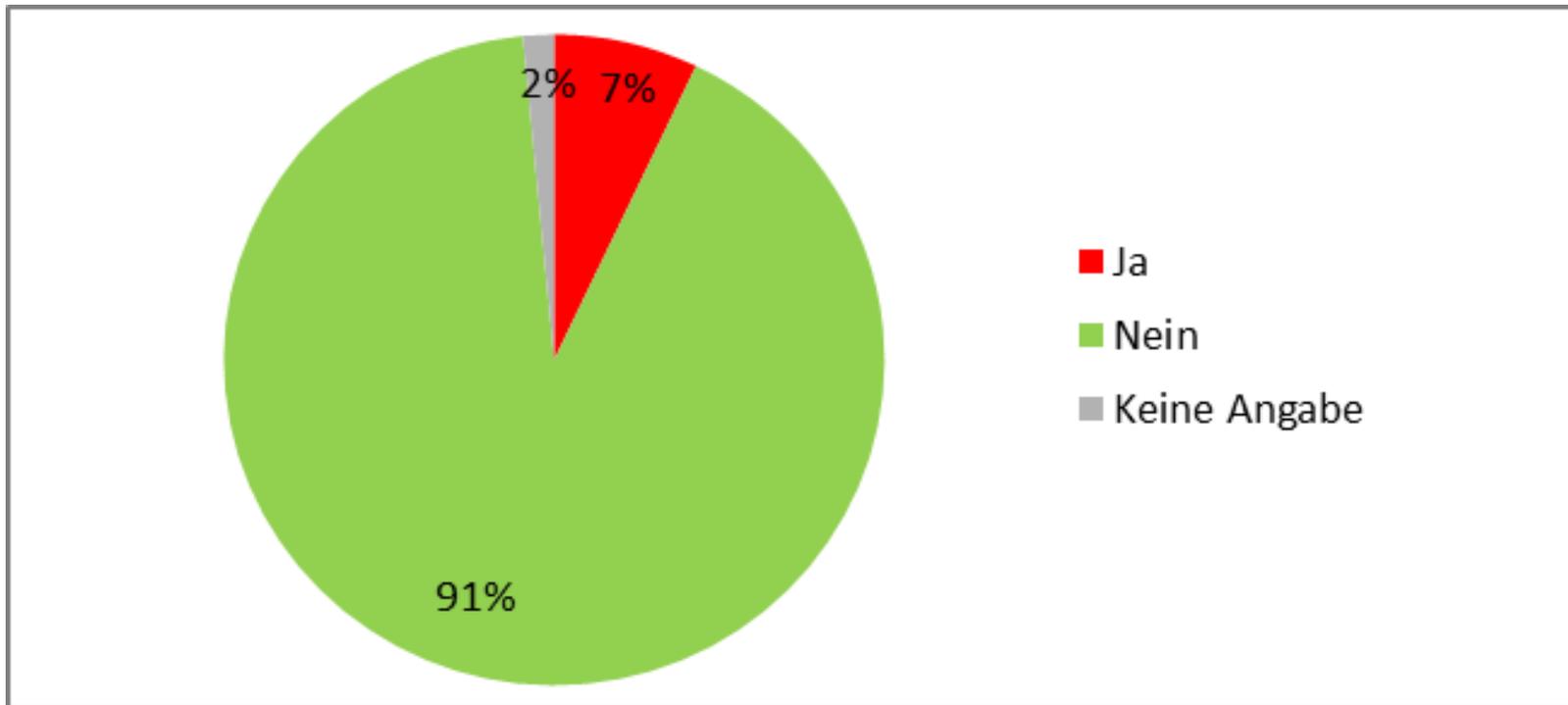
Es nahmen 268 Eigentümer an der Befragung teil!

Somit konnten Aussagen zu 63 % des Gebäudebestandes
getroffen werden

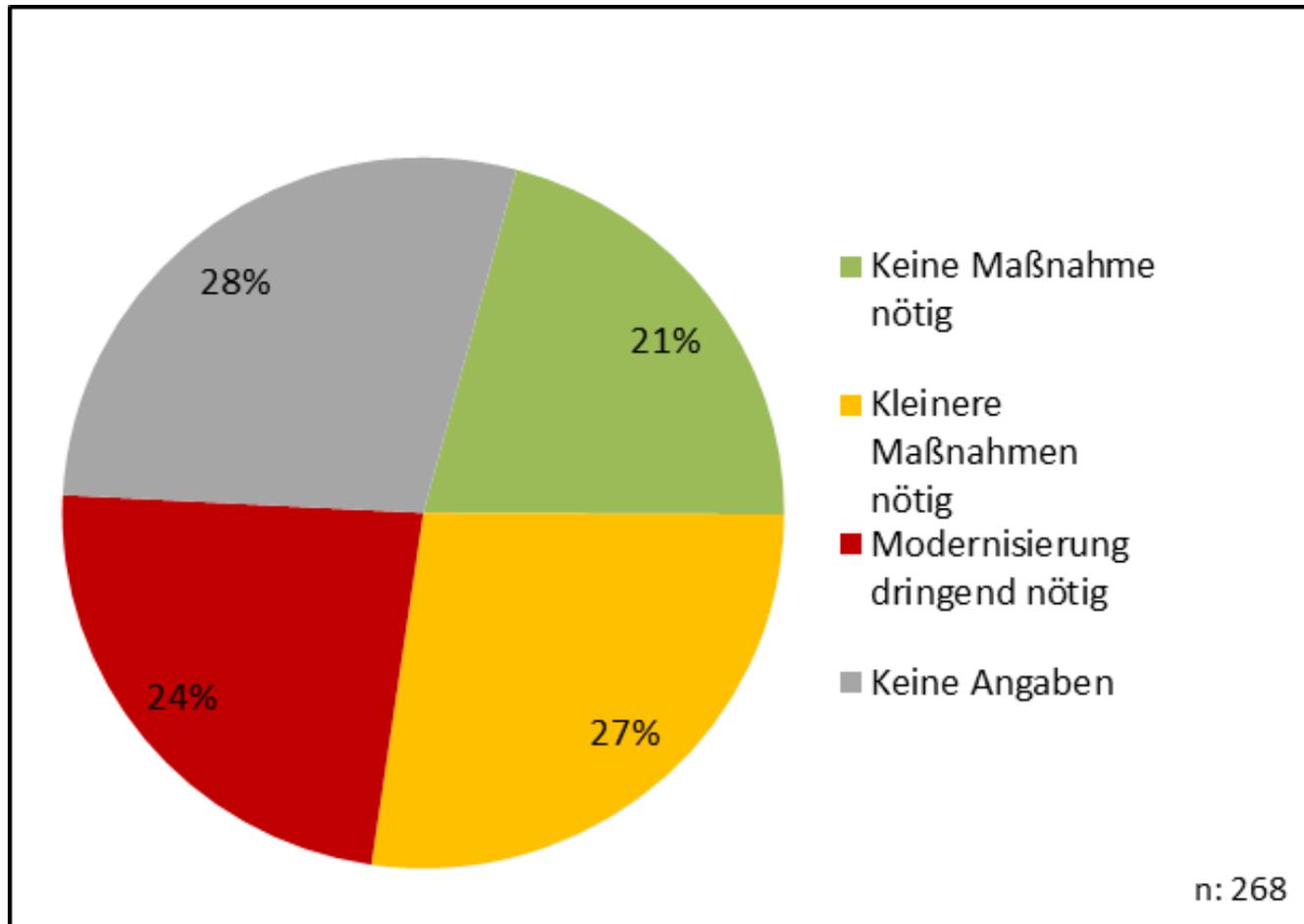
Wohnen Sie selbst in Ihrem Eigentum oder ist es ein Mietobjekt?



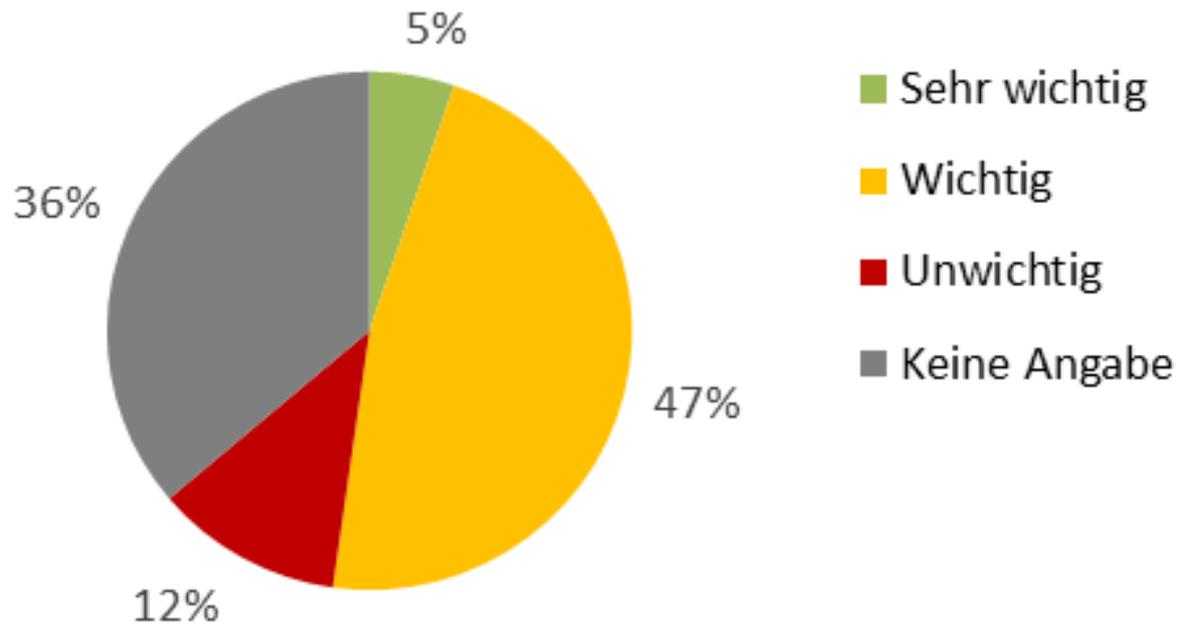
Besteht seit längerer Zeit (mehr als sechs Monate) Leerstand im Gebäude/ Wohnung?



Wie beurteilen Sie den Gebäudezustand insgesamt?

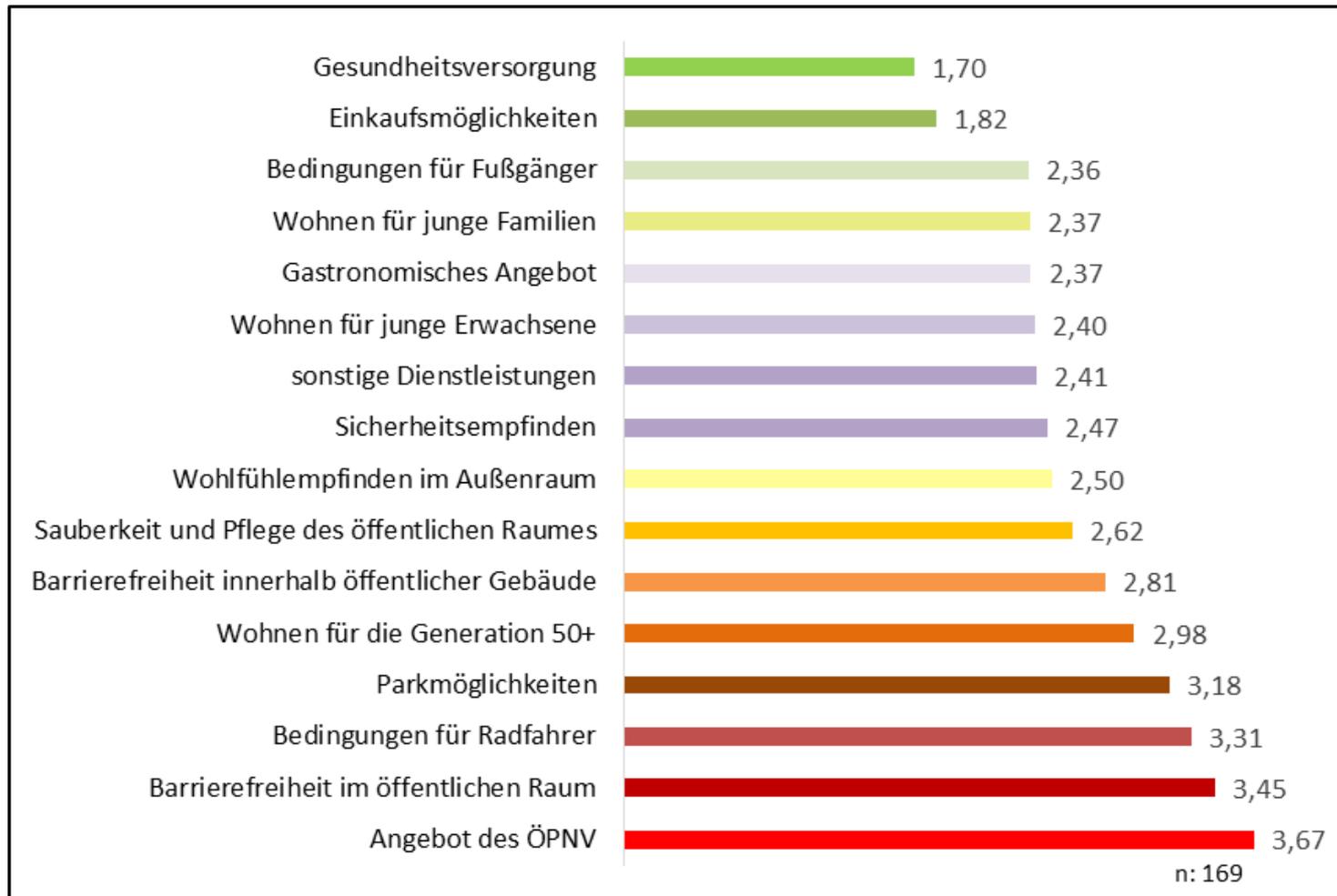


Wie wichtig finden Sie eine Weiterentwicklung / Sanierung des Beamtenviertels?



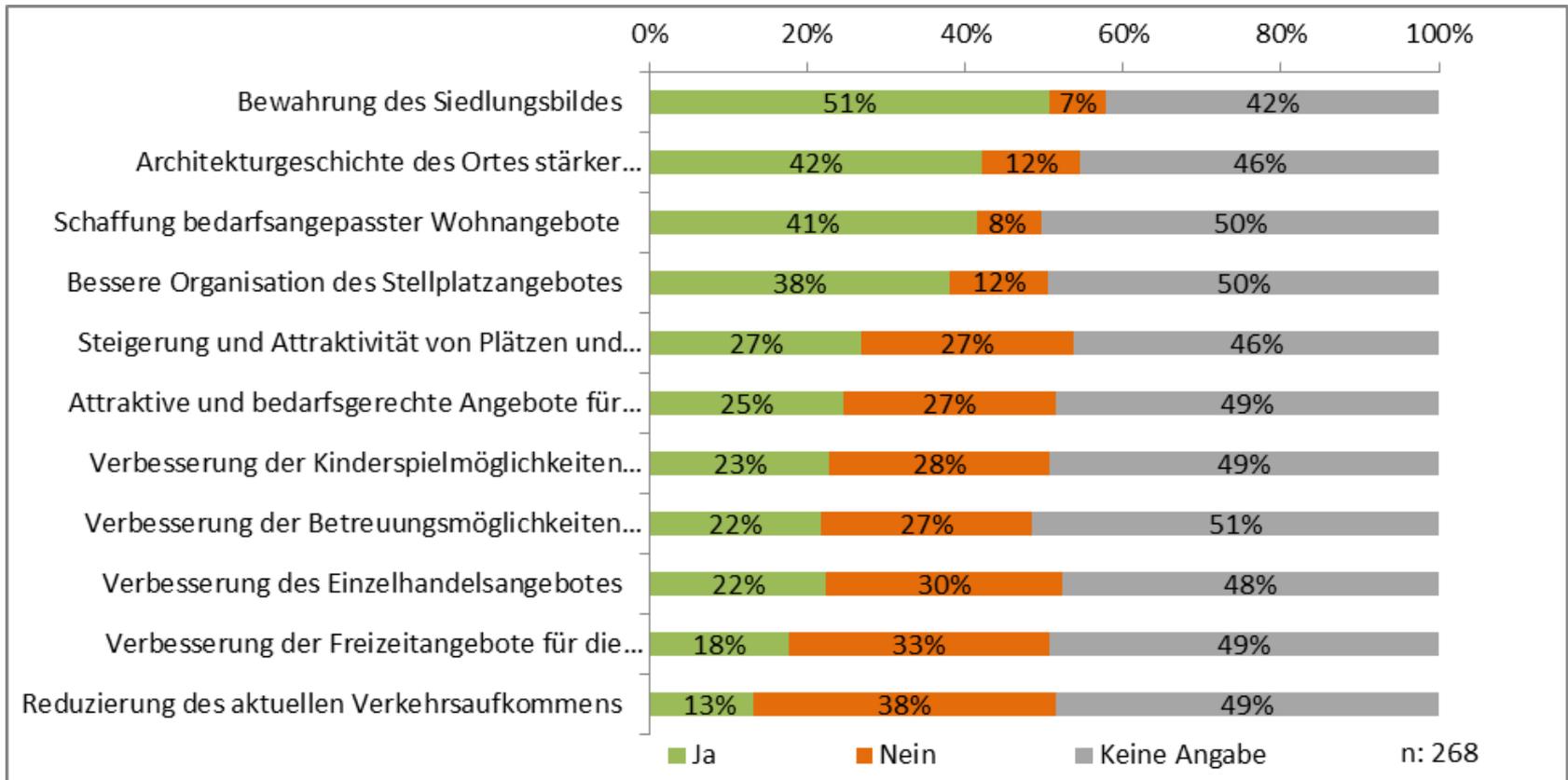
n: 268

Beurteilung verschiedenster Themen im Untersuchungsgebiet

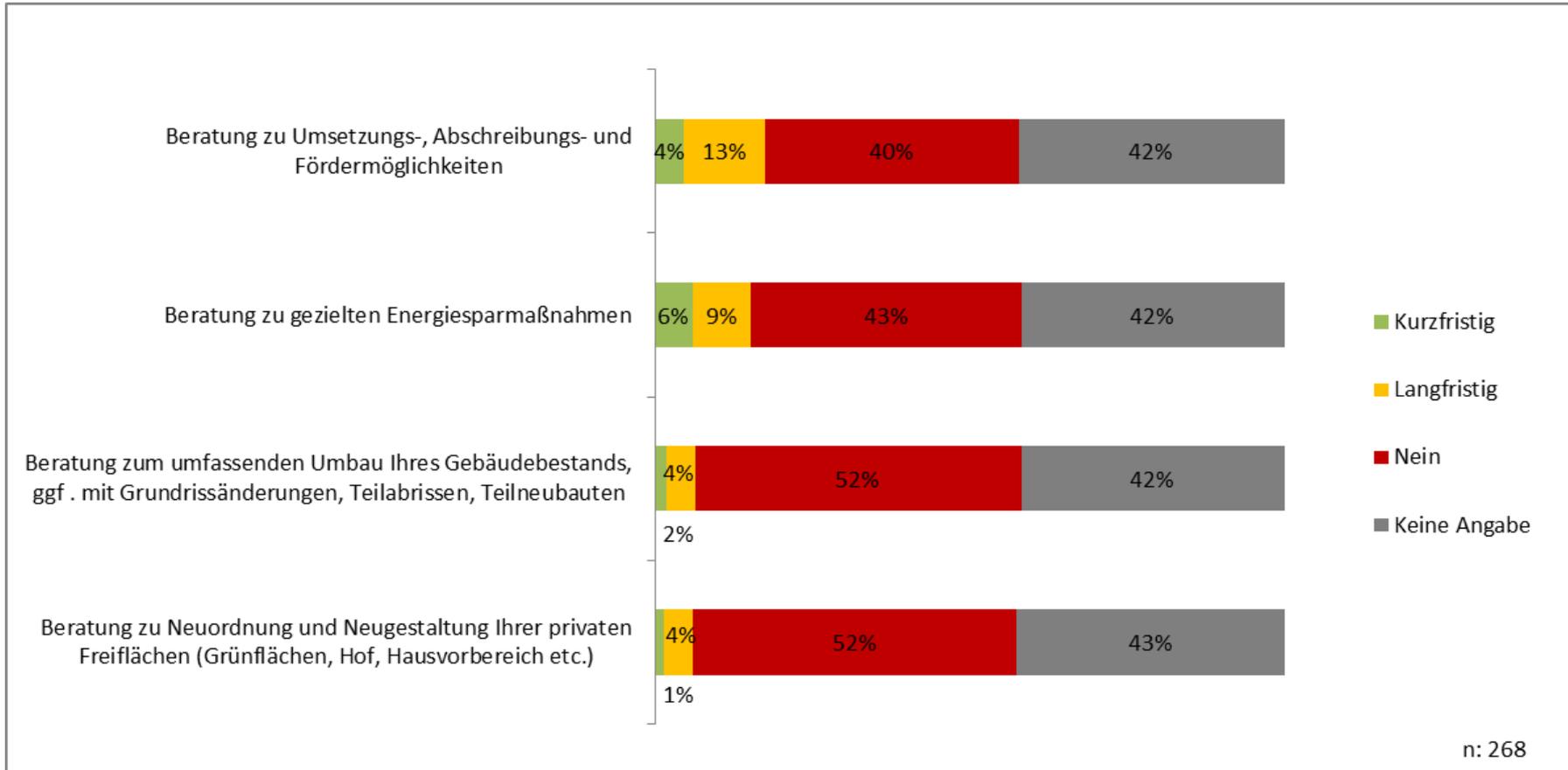


Durchschnittsnote nach Schulnotenprinzip (sehr gut = 1; mangelhaft = 5)

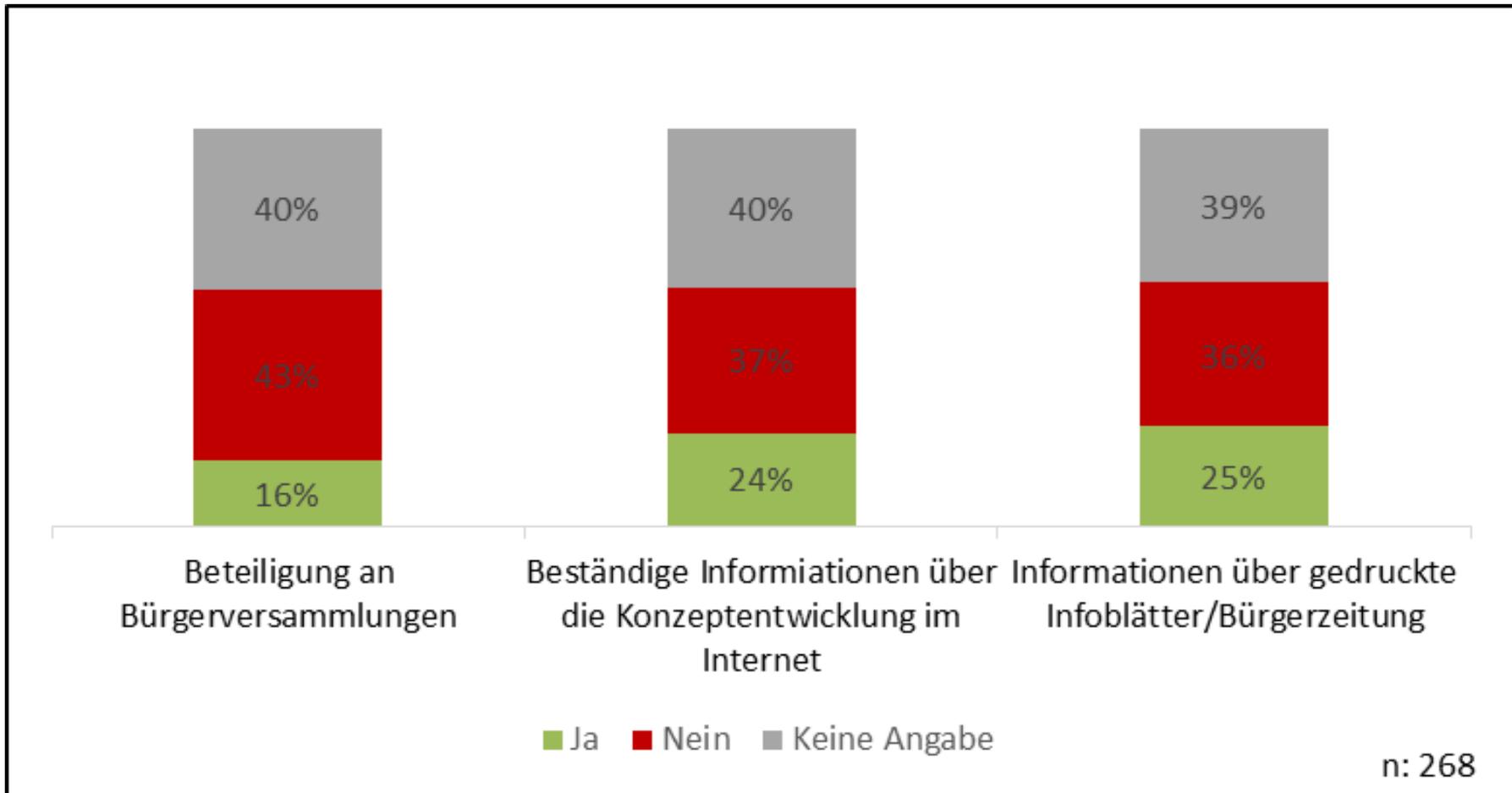
Halten Sie folgende Maßnahmen für wichtig?



Interesse an Beratungen



Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer





Das VU-Gebiet aus unserer Sicht – Stärken und Schwächen



Das Untersuchungsgebiet „Beamtenviertel“: Stärken und Potenziale





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"

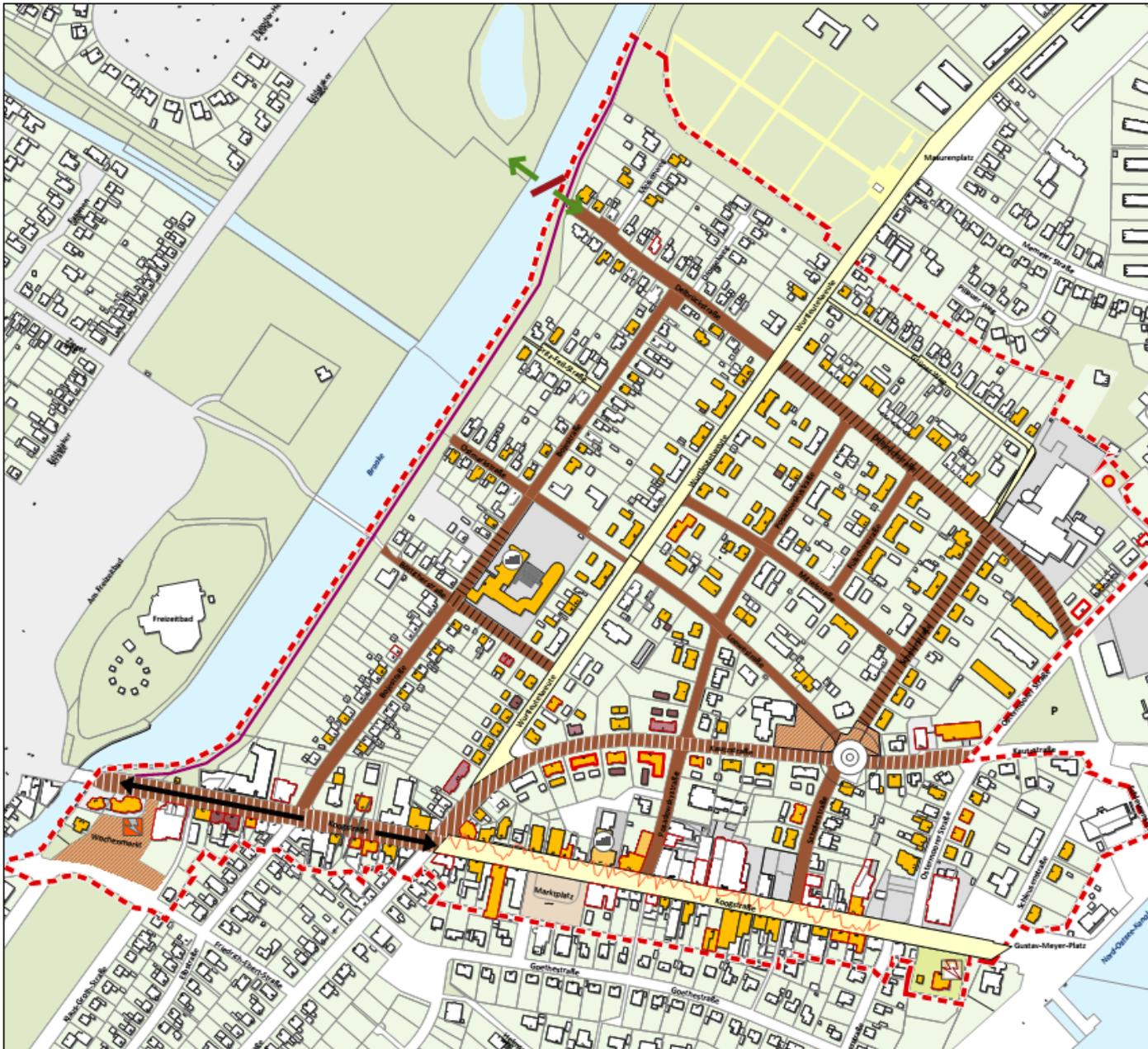
VORABZUG



M 1:1.250 i.G. (DIN A0)
Mai 2017
complan
Kommunalberatung
Vohbarweg 4 · 14463 Potsdam
Tel +49 (0)30 22 20 15 10
Tel +49 (0)30 22 20 15 11
info@complangmbh.de
complangmbh.de

Das Untersuchungsgebiet „Beamtenviertel“: Schwächen und Defizite





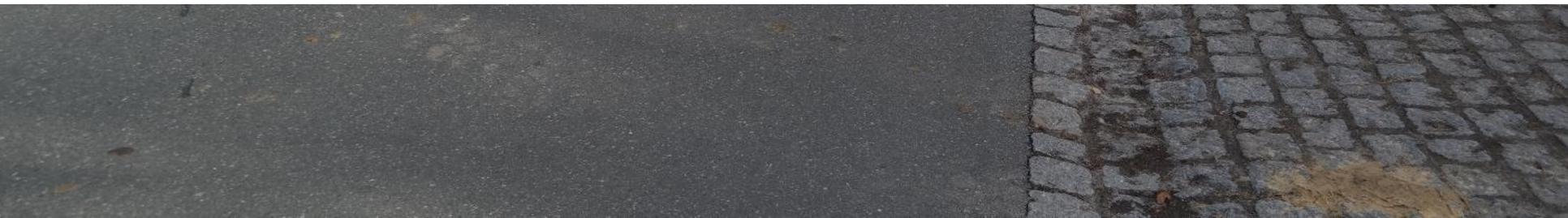
11 Schwächen und Defizite

- 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 Parkengänge 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



Integriertes Entwicklungskonzept



1 Leitbild



4 Strategische Leitlinien

6 Handlungsfelder



ENTWICKLUNGSKONZEPT

Leitbild

„Gartenstadt Beamtenviertel

–

*Zentral Wohnen und Geschichte
(weiter)leben“*

Strategische Leitlinien



Wohnen im
baukulturellen Erbe



Mobilität und
Vernetzung



Teilhabe und
Zusammenhalt



Baukultur und
Klimagerechtigkeit

Handlungsfelder



1. Entrée in das historische
Beamtenviertel

Handlungsfelder



2. Nutzungsänderung Gemeinschaftsschule

Handlungsfelder



3. Rathaus

Handlungsfelder



4. Wasserturm

Handlungsfelder



5. WSA-Villa

Handlungsfelder



6. Straßen, Wege und Plätze

Handlungsfelder



7. Wohngebäude

Entwicklungskonzept



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
-  Stärkung und Herstellung wichtiger Fußwegeverbindungen
-  Grünvernetzung durch Neubau Brücke für Fußgänger und Radfahrer über die Braake
-  Ausbau der naturnahen Fußwegeverbindung entlang Braake
-  Verbesserung Ausschilderung Parkplätze (Entlastung Wohnstraßen)
-  Stärkung Einzelhandel Koogstraße
- Ohne Verortung:
 - Einheitliche, energieeffiziente Straßenbeleuchtung;
 - Kleinkronige Straßenbäume, unterschiedl. Arten je Straßenzug
-  Sachgesamtheit
-  Abgrenzung Untersuchungsgebiet

Stadt Brunsbüttel
 Vorbereitende Untersuchungen **VORABZUG**
 "Beamtenviertel"



4. Maßnahmenkonzept „Städtebaulicher Denkmalschutz“

Maßnahmenkonzept

13 Maßnahmenkonzept Städtebaulicher Denkmalschutz

B1 - Maßnahmen der Vorbereitung

-  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 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

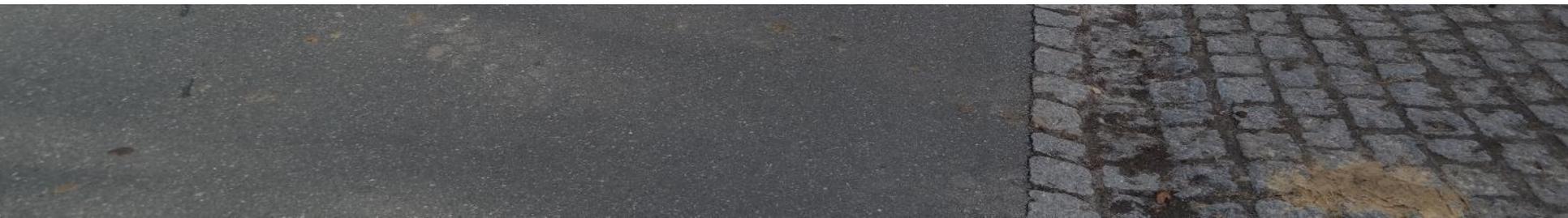


complan
Kommunalberatung
Volkmannweg 4, 24460 Pönsden
fon +49 (0)431 20 15 10
fax +49 (0)431 20 15 111
info@complanning.de
complanning.de

Weitere Maßnahmen ohne Verortung bitte
der Maßnahmentabelle entnehmen.



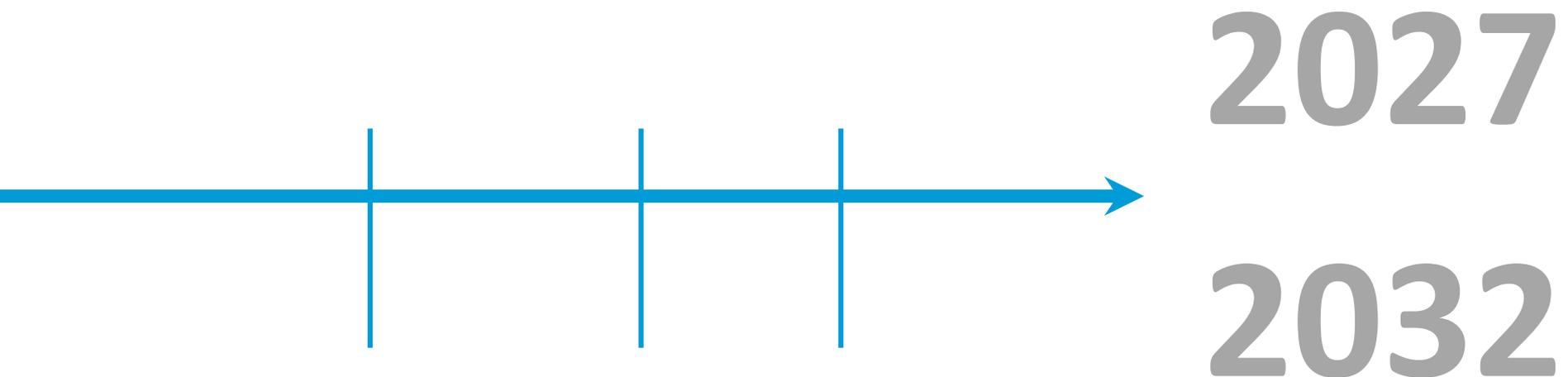
5. Sanierungsverfahren und Gebietsabgrenzung



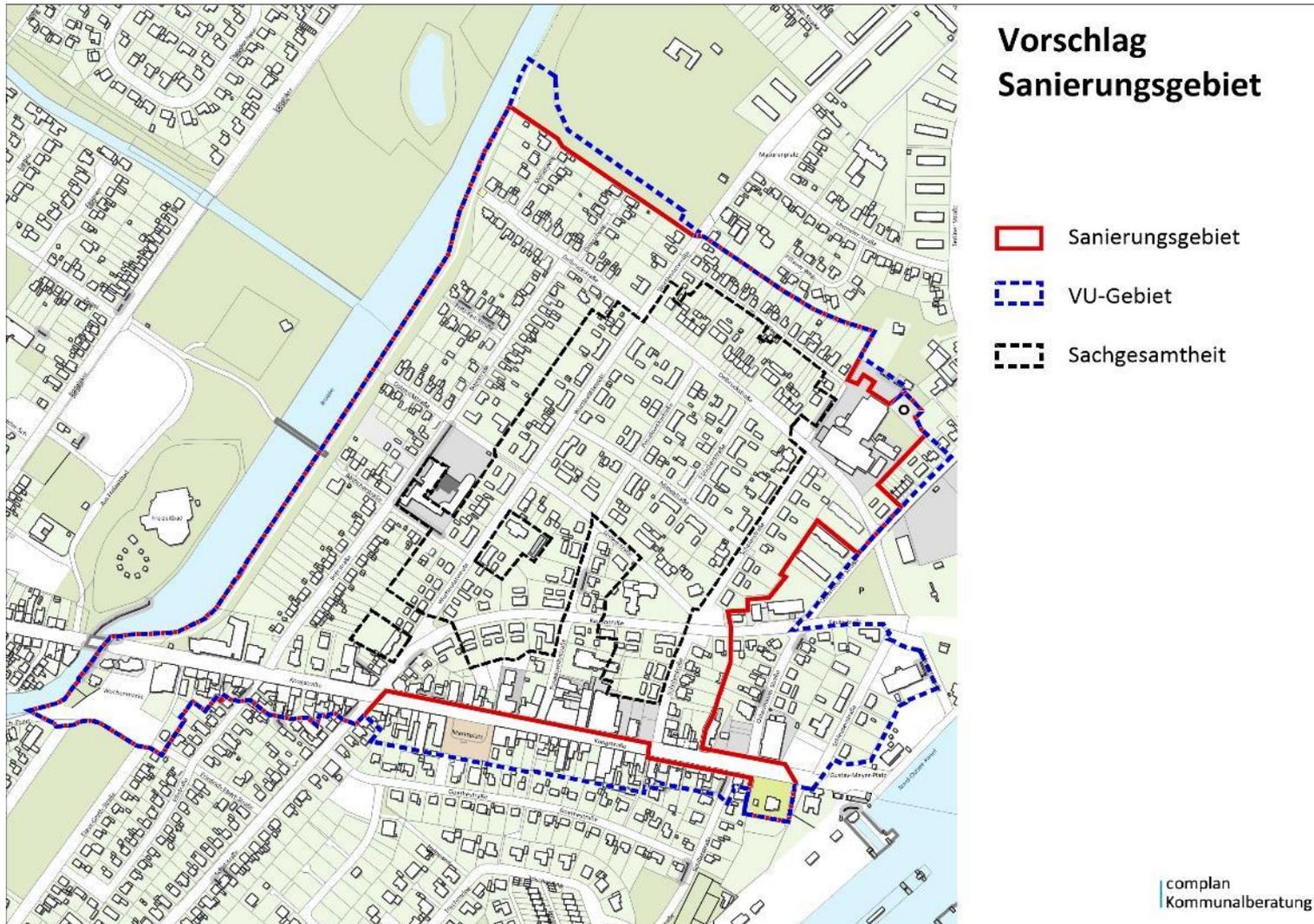
Verfahrensempfehlung

Durchführung in etwa 10 bis 15 Jahre.

Anwendung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme im umfassenden Verfahren.



Vorschlag Gebietsabgrenzung



Prinzipien der Städtebauförderung

Umfassendes Sanierungsverfahren:

Eigentümer werden durch **Ausgleichsbeträge** an den Kosten beteiligt werden, sollte es auf dem betreffenden Grundstück zu einem **sanierungsbedingten Wertzuwachs** kommen.

Ob dieser sanierungsbedingte Wertzuwachs stattgefunden hat, wird vom **Gutachterausschuss für jedes Grundstück einzeln** zum Abschluss der Sanierung festgelegt.

Dafür **entfallen** im Sanierungsgebiet nach umfassendem Verfahren Straßen die eigentlich anfallenden Straßenausbaubeiträge.

Prinzipien der Städtebauförderung

Vorteile für Grundstücks- bzw. Gebäudeeigentümer

1. Fördermittel für private Maßnahmen
2. Inanspruchnahme von steuerlichen Vergünstigungen:
 - erhöhte AfA (Absetzung für Abnutzung) gemäß § 7h des Einkommenssteuergesetzes (EStG)
 - Bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 BauGB, können von den Kosten im Jahr der Errichtung und den sieben folgenden Jahren 9 % und in den nächsten vier Jahren 7 % abgesetzt werden.

Kontakt Daten der Stadt Brunsbüttel

www.stadt-brunsbuettel.de

Bauamt Fachbereich 3 der Stadt Brunsbüttel:

Astrid Gasse: Telefon: 04852/391 253; Email:
astrid.gasse@stadt-brunsbuettel.de

Christina März: Telefon: 04852/391 262, Mail:
christina.maerz@stadt-brunsbuettel.de

VU „Beamtenviertel“ Brunsbüttel

complan
Kommunalberatung

Voltaireweg 4
14469 Potsdam

info@complangmbh.de

