



Informationsveranstaltung

ISEK und VU Innenstadt Osterholz-Scharmbeck

23. November 2017, 19.00 Uhr

Rathaus Osterholz-Scharmbeck



OSTERHOLZ-SCHARMBECK

BPW | baumgart+partner
stadt - und regionalplanung

Teilnehmende

ca. 150 Bürgerinnen und Bürger (rund $\frac{3}{4}$ Eigentümer im Untersuchungsgebiet)

Torsten Rohde (Bürgermeister Stadt Osterholz-Scharmbeck)

Bettina Preißner (Allgemeine Vertretung)

Sven Uhrhan (Dezernent, Stadt Osterholz-Scharmbeck)

Frank Wiesner (Stadt Osterholz-Scharmbeck)

Julia Kieselhorst (Stadt Osterholz-Scharmbeck)

Frank Schlegelmilch (BPW baumgart+partner)

Maja Fischer (BPW baumgart+partner)

Ida Frenz (BPW baumgart+partner)

1. Begrüßung

Bürgermeister Torsten Rohde begrüßt alle Anwesenden. Er führt auf, dass in den vergangenen Jahren die Innenstadtentwicklung wieder stärker in den Fokus gerückt wurde. Während der Erarbeitung des Rahmenplans Innenstadt wurde das Bewusstsein für einzelne Aspekte der Innenstadt geschärft und auch die Handlungsmöglichkeiten für eine positive Entwicklung aufgezeigt. Durch den politischen Beschluss, insbesondere kurz vor der Kommunalwahl, haben sich alle Fraktionen ganz klar zur Innenstadtentwicklung bekannt. Dieses bildet eine wichtige Grundlage für weitere Planungen. Die Stadt hat in den vergangenen 1,5 Jahren diverse kleine Maßnahmen angegangen, so wurde z.B. Frau Illing als Innenstadtmanagerin für ein Flächenmanagement eingestellt, Grünfreischnitte an Bach und im Stadtpark (Lindenstraße) sind erfolgt und die Stadt hat gemeinsam mit den Akteuren der Kirche einen sogenannten „Letter of Intent“ zur gemeinsamen Innenstadtentwicklung unterzeichnet.

Um die Vielzahl an Projekten in der Innenstadt von Osterholz-Scharmbeck anzugehen, hat sich die Stadt entschlossen einen Antrag auf Städtebauförderung zu stellen. Nun will man sich gemeinsam der großen Aufgabe stellen, die Innenstadt mit Leben zu füllen.

Frank Schlegelmilch vom beauftragten Büro BPW baumgart+partner schließt sich der Begrüßung an. Mit dem Rahmenplan Innenstadt 2016 ist ein Maßnahmenkonzept erarbeitet worden, das aufzeigt, was alles zukünftig passieren soll in der Innenstadt. Das Konzept wurde unter breiter Öffentlichkeitsbeteiligung erarbeitet. Da das Konzept auch viele öffentliche Maßnahmen enthält, hat sich die Stadt Osterholz-Scharmbeck dazu entschlossen, Mittel aus der Städtebauförderung einzuwerben. Mit der Möglichkeit der Städtebauförderung besteht eine Chance Mittel zu bündeln und finanzielle Unterstützung vom Land und Bund zu erhalten. Dabei werden rund 2/3 der Kosten durch den Bund und das Land Niedersachsen getragen und rund 1/3 der Kosten müssen von der Stadt aufgebracht werden. Die Stadt beabsichtigt die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“, das mit seinen Zielen wie auf die Innenstadt von Osterholz-Scharmbeck zugeschnitten ist. Das Ministerium setzt zur Antragstellung ein aktuelles Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sowie die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) voraus.

2. Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK)

Maja Fischer, BPW baumgart+partner, erläutert die erarbeiteten Zielvorstellungen für das Stadtgebiet von Osterholz-Scharmbeck. Neben der Innenstadt gilt es insbesondere auch den Wohn-, Bildungs- und Wirtschaftsstandort weiterzuentwickeln. Folgende Ziele mit jeweiligen Maßnahmenvorschlägen werden an Hand einer PowerPoint-Präsentation vorgestellt:

1. Vielseitige, lebendige und lebenswerte Innenstadt	2. Vielfältige Wohnraumangebote für Jung und Alt	3. Gestaltung zukunftsfähiger Bestandswohnquartiere
4. Weiterentwicklung inklusiver Bildungslandschaften	5. Wettbewerbsfähiger Arbeits- und Wirtschaftsstandort	6. Unverwechselbare Kulturlandschaft zwischen Moor, Marsch und Geest mit vielseitigen Freizeit und Kulturangeboten
7. Verknüpfung der Kernstadt mit den Ortsteilen und der Region	8. Teilhabe und Barrierefreiheit als Querschnittsaufgabe	9. Klimagerechte Stadtentwicklung

Folgende Fragen und Hinweise aus dem Plenum werden vorgebracht:

- Frage: Wo sind die Jugendlichen im Konzept berücksichtigt?

Antwort: Die Bedürfnisse der Jugendlichen stecken in allen Zielen. Sowohl im Hinblick auf Bildungsaspekte, Freizeit- und Kulturangebote als auch beim Wohnraumangebot sind deren Belange berücksichtigt. Bei der Erarbeitung des Rahmenplans Innenstadt 2016 wurde ein Jugendworkshop durchgeführt, um die Sichtweise der Jugendlichen auf die Stadt Osterholz-Scharmbeck und hier insbesondere die Innenstadt zu ermitteln. Im Sommer wurde u.a. ein kleines Jugendprojekt realisiert. In einem leerstehenden Ladenlokal hatte temporär ein Jugendcafé geöffnet. Planungen für Jugendliche sind meist sehr kurzweilig, weil sich Orte und Interessen von Generation zu Generation ändern.

- Frage: Wie viele Elektrosteckdosen werden für die klimagerechte Stadt vorgesehen?

Antwort: Der Konkretisierungsgrad des ISEK ist nicht so weitreichend. Das Konzept formuliert jedoch ganz klar mit den Zielen „Verknüpfung der Kernstadt mit den Ortsteilen und der Region“ und „Klimagerechte Stadtentwicklung“ die Aufgabe, Lösungen für veränderte Rahmenbedingungen und die benötigte Infrastruktur zu finden. Insbesondere bei neu zu schaffenden Stellplatzangeboten braucht es daher eine ausreichende Anzahl an Lademöglichkeiten.

- Frage: Inwiefern gibt es Planungen zur Entlastung der Kreisstraße in der Innenstadt, so dass hier die Belastung für die Anwohner geringer wird?

Antwort: Die Stadt Osterholz-Scharmbeck wird 2018 den Verkehrsentwicklungsplan fortschreiben. In diesem Zuge werden im gesamten Stadtgebiet Zählungen durchgeführt und Berechnungen angestellt. Der Bau einer weiteren Entlastungsstraße ist nicht vorgesehen. Jedoch sind im Rahmenplan bereits Maßnahmenvorschläge aufgeführt, die eine Geschwindigkeitsreduzierung herbeiführen sollen. Ziel ist es, den Straßenraum insbesondere für die langsamen Verkehrsteilnehmer sicherer und damit auch attraktiver zu machen.

3. Vorbereitende Untersuchungen Innenstadt (VU)

Maja Fischer, BPW baumgart+partner, fasst zunächst kurz die zentralen Inhalte des Rahmenplans Innenstadt 2016 zusammen. Aufbauend auf den Ergebnissen wurde das Plangebiet angepasst, um sogenannte Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.

Anschließend erläutert sie die vorliegenden "städtebaulichen Missstände" in der Innenstadt von Osterholz-Scharmbeck. Dabei handelt es sich um einen nach BauGB definierten Begriff, der "Substanz-" oder "Funktionsschwächen" beschreibt. Dies können beispielsweise sein: ein mittlerer bis hoher (energetischer) Modernisierungsbedarf von Gebäuden, ein Erneuerungsbedarf von Straßen und Platzräumen, temporärer Leerstand, Brachflächen oder untergenutzte Flächen, eingeschränkte Barrierefreiheit und Querungsmöglichkeiten, mangelhafte Wegeverbindungen, fehlende Orientierung oder eine geringe Aufenthaltsqualität.

Um diese "städtebaulichen Missstände" zu beheben werden verschiedene Maßnahmen empfohlen, die durch die Stadt umgesetzt werden: z.B. der Umbau von Straßen- und Platzräumen, die Neugestaltung der Uferbereiche und Freiräume entlang des Scharmbecker Baches sowie der Neubau bzw. die Entwicklung eines neuen Parkhauses

Gleichzeitig tragen auch private Maßnahmen zur Aufwertung der Innenstadt bei: z.B. die Modernisierung von Gebäuden und die Bebauung untergenutzter Flächen.

Im Anschluss erläutert Frau Fischer den Entwurf der Sanierungsziele und die Abgrenzungen eines möglichen Sanierungsgebietes (vgl. Präsentation).

Der Zeitplan sieht als nächstes eine sogenannte Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vor (Dezember 2017/ Januar 2018). Es ist geplant das ISEK und die VU im März 2018 durch den Rat der Stadt Osterholz-Scharmbeck beschließen zu lassen, so dass zum 1. Juni 2018 eine Antragstellung zur Aufnahme in die Städtebauförderung beim Ministerium erfolgen kann.

Folgende Fragen und Hinweise aus dem Plenum werden vorgebracht:

- *Frage: Wieso ist die östliche Bahnhofstraße nicht Teil eines möglichen Sanierungsgebietes? Hier besteht verkehrstechnisch Handlungsbedarf für den Radverkehr.*

Antwort: Der Handlungsbedarf der östlichen Bahnhofstraße ist unumstritten. Jedoch zeigt sich hier eine andere Problemlage, als in der übrigen Innenstadt. Der Teil gehört nicht mehr zum sogenannten „zentralen Versorgungsbereich“, welcher Auswirkungen auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen hat. Hier liegt es nun an den Eigentümern, ihr mögliches Interesse an einer Sanierung zu bekunden, da Maßnahmen vor allem im privaten Bereich zu verorten wären. Der Querschnitt der Bahnhofstraße lässt aktuell keine Neuorganisation der Fahrspuren und Gehwegbereiche zu.

- *Frage: Wurde geprüft, inwiefern eine bauliche Nachverdichtung von Freiflächen, wie der Finken'schen Weide, Auswirkungen auf die Luftqualität hat?*

Antwort: Es liegt kein neues Bebauungskonzept für die Finken'sche Weide vor. Hier besteht grundsätzlich Planrecht (Bebauungsplan Nr. 10a). Bei einer Neuentwicklung werden die Umweltbelange erneut geprüft. Um eine Frequenz in der Innenstadt zu erzielen, braucht es kompakte und durchmischte Strukturen.

- *Frage: Wie verbindlich sind die Abgrenzungen des Sanierungsgebietes?*

Antwort: Es handelt sich um einen ersten Entwurf. Dieser stellt einen Gutachtervorschlag dar und kann jederzeit angepasst werden. Erst bei erfolgreicher Aufnahme in das Förderprogramm

und dem Erlass einer Sanierungssatzung mit einem Gebiet, wird das dann abgegrenzte Sanierungsgebiet rechtsgültig (öffentliche Bekanntmachung der Satzung).

- Frage: Warum sind im Bereich der Koppelstraße Gebäude ausgespart worden bei der Abgrenzung des Sanierungsgebietes?

Antwort: Eine Gebietsabgrenzung muss grundsätzlich die Flurstücksgrenzen berücksichtigen. Da das Flurstück der Menckeschule und Waldorfschule direkt an die Teichstraße grenzen und hier Maßnahmen geplant sind, ist das Flurstück Teil des Sanierungsgebietes. Funktional gesehen ist der Bereich der ausgesparten Gebäude an der Koppelstraße nicht mehr „Innenstadt“. Wenn die Eigentümer jedoch ein Interesse bekunden, dann gibt es hier durchaus die Möglichkeit das Gebiet auszuweiten.

4. Eigentümerinformation

Ab 20.25 Uhr erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Eigentümer gem. § 137 BauGB.

Frank Schlegelmilch, BPW baumgart+partner, erläutert welche Konsequenzen und Chancen die Ausweisung eines Sanierungsgebietes für die Eigentümer hat.

- Er weist noch einmal auf den Fragebogen hin, der mit der Einladung an alle Eigentümer verschickt wurde. Dieser ist ein wichtiges Hilfsmittel, um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zu ermitteln.
- Die Eintragung eines Sanierungsvermerks hat nur einen deklaratorischen Charakter, jedoch braucht es gem. §144 BauGB bestimmte Genehmigungen, so z.B. beim Grundstücksverkauf oder auch bei einem Neubauvorhaben.
- Zwangsenteignungen sind auf Basis der Ziele im Rahmen der Sanierung grundsätzlich möglich, doch strebt die Stadt in diesem Verfahren nicht die Anwendung dieses harten Instruments an.
- Vorteile ergeben sich für die Eigentümer aus der hohen steuerlichen Abschreibemöglichkeit für Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude, dies gilt auch für selbstgenutzte Wohngebäude. Hierzu braucht es jedoch eine Vereinbarung zwischen Stadt und Eigentümer. Weiterhin ist die Beantragung eines Kostenerstattungsbeitrags (Zuschuss über Städtebauförderungs-mittel) bei stadtbildprägenden Gebäuden und bei gewerblichem Leerstand möglich. Die steuerrechtliche Abschreibemöglichkeit bezieht sich lediglich auf Modernisierungs- und Instandsetzungskosten nicht aber für den Neubau oder den Kauf.
- In einem Sanierungsgebiet, das im sogenannten umfassenden Verfahren durchgeführt wird, besteht die Möglichkeit auch den Umzug von Bewohnern und Betrieben über Mittel aus der Städtebauförderungen zu finanzieren. Gleiches für die Freilegung von Grundstücken (z.B. Abriss, Altlastensanierung).
- Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme wird ein Ausgleichbeitrag für jedes Grundstück erhoben, bei dem eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nachgewiesen werden kann. Der Bodenwert wird u.a. anhand von Grundstückszuschnitt und Bebauungsmöglichkeiten (wie Art und Maß der baulichen Nutzung), Lage und Erschließungszustand beurteilt. Ausnahmen bestehen, wenn die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung nur gering ist bzw. wenn der Verwaltungsaufwand zur Erhebung der Beiträge zu hoch ist. Anders als bei Erschließungsbeiträgen oder bei Beiträgen im Rahmen des Kommunalabgabegesetzes werden nicht die Gesamtkosten umgelegt, sondern die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung wird

anhand eines Anfangs- und eines Endwertes ermittelt. Nur diese Differenz darf über die Ausgleichbeiträge abgeschöpft werden. Hiervon ausgeschlossen ist die natürliche Bodenpreisentwicklung.

Folgende Fragen und Hinweise aus dem Plenum werden vorgebracht:

- *Frage: Wie hoch werden die Gesamtkosten einer möglichen Sanierung sein?*

Antwort: Aktuell wird eine erste Kostenschätzung erstellt. Voraussichtlich werden sich diese auf ca. 12 Mio. Euro belaufen. Da es sich jedoch um eine erste Grobkonzeption ohne konkrete Baukosten handelt, ist dieses zunächst ein Schätzwert, der von Politik (Beschluss zur Bereitstellung der Eigenmittel) und vom Fördergeber abhängig sind.

- *Frage: Welche privaten Maßnahmen sind grundsätzlich förderfähig?*

Antwort: Bei der Sanierung von stadtbildprägenden Gebäuden sind grundsätzlich nur die nicht rentierlichen Kosten förderfähig. Grundsätzlich braucht es eine Vereinbarung zwischen Eigentümern und Stadt/bzw. Sanierungsträger über die Maßnahmen. Grundsätzlich können aber auch Maßnahmen zur Wiedernutzung von gewerblichem Leerstand bezuschusst werden. Es empfiehlt sich jedoch dies im Einzelfall prüfen zu lassen. Weiterhin können Eigentümer über Modernisierungsvereinbarungen von steuerrechtlichen Abschreibemöglichkeiten profitieren (vgl. Präsentation).

- *Frage: Ab wann beginnt die Sanierung und zu wann kann man Fördergelder beantragen?*

Antwort: Erst nach einem positiven Förderbescheid wird der Rat ein Sanierungsgebiet beschließen. Dieses ist entsprechend öffentlich bekanntzumachen. Eigentümer können sich in dieser Zeit beraten lassen und Angebote einholen, dürfen jedoch noch keinen Auftrag erteilen. Eine rückwirkende Förderung ist nicht möglich. Über den Umfang der Maßnahme ist eine Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt/ einem Sanierungsträger erforderlich (Vorlage beim Finanzamt zur steuerrechtlichen Abschreibung). Die Fördermittelbeantragung erfolgt ebenfalls über die Stadt/ bzw. einen Sanierungsträger. Hierzu wird es dann entsprechende Beratungsangebote geben.

- *Frage: Wie lange wird der Sanierungsvermerk im Grundbuch geführt?*

Antwort: Der Sanierungsvermerk wird nach Aufhebung des Sanierungsgebietes wieder gelöscht. Dies wird voraussichtlich nach 8-10 Jahren erfolgen. Ein genaues Datum ist jedoch noch nicht absehbar, da dieses auch von dem Erfolg der Sanierungsziele abhängt.

Herr Rohde schließt die Veranstaltung um 21.20 Uhr und bedankt sich für die Teilnahme und die Beiträge.

gez. BPW baumgart+partner, 29.11.2017

5. Impressionen

