

**Protokoll der 1. Informationsveranstaltung zur Vorbereitenden Untersuchung „Östliche Innenstadt“ Meldorf und Betroffenenbeteiligung – 30. Juni 2011, 19 Uhr, Hotel zur Linde**

**Tagesordnung:**

1. Begrüßung und Eröffnung der Veranstaltung durch den Bürgermeister, Herr Pissowotski
2. Einführung in die Vorbereitende Untersuchung / Sanierungsrecht - GOS Kiel, Herr Behrens (Präsentation als Anlage zum Protokoll)
3. Ergebnisse Bestandsanalyse - WIMES Rostock, Frau Genschow / AC Planergruppe Itzehoe, Rostock, Frau Schmidt (Präsentation als Anlage zum Protokoll)
4. Diskussion mit den Betroffenen im Gebiet „Östliche Innenstadt“

**Anzahl der Teilnehmer<sup>1</sup>:** ca. 80 Personen, davon rund 90 % Anwohner



<b>Anregungen / Bedenken / Fragen der Anwohner</b>	<b>Berücksichtigung</b>
1.) Wie viele Eigentümer liegen im Gebiet?	Ca. 400 Eigentümer in der „Östlichen Innenstadt“
2.) Warum wurde das Gebiet in der vorliegenden Form begrenzt?	Hier häufen sich bauliche, gestalterische und funktionale Mängel. Die Fördergebiete sind räumlich eng zu begrenzen; es muss eine zügige Umsetzung der Maßnahmen gewährleistet sein.
3.) Warum liegt die Hindenburgstraße nur einseitig im Geltungsbereich?	Im ersten Entwurf der VU wurde die Hindenburgstraße komplett berücksichtigt. Nach Vorstellung des Entwurfs im Innenministerium wurde einer Erweiterung des Gebietes aufgrund der Begründung nicht zugestimmt.  Außer dem bestehenden Sanierungsbedarf der Straße sind bei der angrenzenden Bebauung kaum bauliche / funktionale Mängel festzustellen.
4.) Wie hoch wird die Förderung insgesamt sein?	2011: 1,5 Mio. €; 2009: 1,2 Mio. €. Das Förderprogramm läuft bis 2015. Die Stadt hat daher die Möglichkeit weitere Förderungsanträge zu stellen, so dass sich die zur Verfügung stehenden Fördermittel erhöhen werden.

<sup>1</sup> Nicht alle Teilnehmer haben sich in die Anwesenheitsliste eingetragen. Die Ergebnisse der Betroffenenbeteiligung sind nicht repräsentativ, da überwiegend Anwohner im Seniorenalter an der 1. Informations- und Beteiligungsveranstaltung anwesend waren!

<p>5.) Welche Priorität haben die Umgestaltungen der Straßen?</p>	<p>Hohe Priorität, v.a. Gehstraßen und Kampstraße</p>
<p>6.) Problem Kampstraße:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ vor dem Sprung über die Bahn Belastung der Anlieger durch hohes Verkehrsaufkommen, jetzt Belastung durch Baufahrzeuge, dringende Forderung nach Verkehrsberuhigung</li> <li>▪ Fußgängerquerungen, Verkehrsberuhigung Kampstraße fehlen</li> <li>▪ die Kampstraße sollte Tempo- 30-Zone werden, Ausbau der Gehwege, Schaffen von Radwegen</li> <li>▪ die Verkehrsbelastung in der Kampstraße ist nach der Realisierung des Sprung über die Bahn nicht gesunken, außer im Bereich des Schwerlastverkehrs, hohe Belastung für die Anlieger</li> <li>▪ schmale Gehwege, bauliche Mängel in der Oberfläche, fehlende Radwege in der Kampstraße</li> <li>▪ Einordnen von Stellplätzen im Straßenraum Kampstraße zur Verkehrsberuhigung</li> <li>▪ aufgrund der hohen Verkehrsbelastung für die Anlieger der Kampstraße durch den neu angesiedelten Einzelhandel, wird die Anbindung des Gewerbegebietes im Bereich des Kreisel gefordert</li> <li>▪ andere Anbindung des Einzelhandels an der Kampstraße</li> </ul>	<p>Verkehrsberuhigung ist vorgesehen</p> <p>Wird geprüft, Verkehrsberuhigung und sichere Überquerung vorgesehen</p> <p>Entlastungsmöglichkeiten werden geprüft</p> <p>Wird geprüft</p> <p>Wird geprüft</p> <p>Wird geprüft</p> <p>Wird geprüft</p>
<p>7.) bei Umbau / Sanierung der Kampstraße:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Werden die Anlieger finanziell beteiligt und wie hoch wird die finanzielle Belastung sein?</li> </ul>	<p>Der gegenwärtige Stand der Vorbereitenden Untersuchungen lässt erkennen, dass durch die Umsetzung der angestrebten Sanierungsmaßnahmen Bodenwertsteigerungen im gesamten zukünftigen Sanierungsgebiet zu erwarten sind.</p> <p>Sofern im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wird, hat dies daher im umfassenden Verfahren zu erfolgen.</p> <p>Für die betroffenen Grundstückseigentümer hat dies zur Folge, dass sie im Falle der Durchführung von Erschließungsmaßnahmen keine Erschließungsbeiträge oder KAG Beiträge entrichten müssen.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Werden die Anlieger rechtzeitig einbezogen werden, v.a. im Zuge von Straßenausbaumaßnahmen?</li> </ul>	<p>Beiträge oder Gebühren nach dem KAG für Anlagen zur Entsorgung von Abwasser und Abfall sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser fallen jedoch an.</p> <p>Der Eigentümer hat aber zur Finanzierung der Sanierung an die Stadt einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwertes seines Grundstückes entspricht. Es handelt sich hierbei um die Differenz zwischen dem Bodenwert, den ein Grundstück hätte, wenn keine Sanierung durchgeführt worden wäre (sanierungsunabhängiger Anfangswert) und dem Bodenwert, der sich nach der Sanierung ergibt (Endwert).</p> <p>Konjunkturell bedingte Wertsteigerungen oder Wertsteigerungen, die der Eigentümer zulässigerweise durch eigene Aufwendungen bewirkt hat stehen dem Eigentümer zu und fließen nicht in den Ausgleichsbetrag ein.</p> <p>Der Ausgleichsbetrag wird durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte oder einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ermittelt werden. Erfahrungsgemäß liegt der zu entrichtende Ausgleichsbetrag unterhalb möglicher Erschließungsbeiträge bzw. KAG Beiträge.</p> <p>Die Einwohner werden bei der Gestaltung einbezogen. Zu konkreten Maßnahmen erfolgt eine 2. Informations- und Beteiligungsveranstaltung.</p>
<p>8.) Sanierung bedeutet nicht immer Wertsteigerung, z.B. haben die Grundstücke nordöstlich der Kampstraße durch die Entwicklung / Neubau Einzelhandel an Wert verloren, die Belastung der Grundstücke ist hoch, Bauschäden wurden festgestellt, es besteht Skepsis gegen Beweissicherungsverfahren.</p>	<p>Es wird zugesichert, dass Beweissicherung gutachterlich erfolgt. Die GOS wird sich um eine transparente Abwicklung bemühen.</p> <p>Sollten Maßnahmen in der Vergangenheit zu einer Wertminderung der Grundstücke geführt haben, so wird dies bei der Ermittlung des sogenannten sanierungsunabhängigen Anfangswertes Berücksichtigung finden.</p> <p>Im Zuge der Vorbereitung von Erschließungsmaßnahmen, wird geprüft werden, inwieweit die Baumaßnahmen Auswirkungen auf die anliegende Gebäudesubstanz haben können. Ist dies zu vermuten wird aus Beweisgründen immer ein Beweissicherungsgutachten zur Dokumentation des vorhandenen Gebäudezustandes beauftragt. Das Vorliegen eines derartigen Gutachtens erleichtert für alle Beteiligten eine ggf. notwendige Schadensregulierung.</p>
<p>9.) Ist der Bau der neuen Straße zum Güterbahnhof zur Entlastung der Kampstraße noch vorgesehen?</p>	<p>Baubeginn voraussichtlich 2011</p>

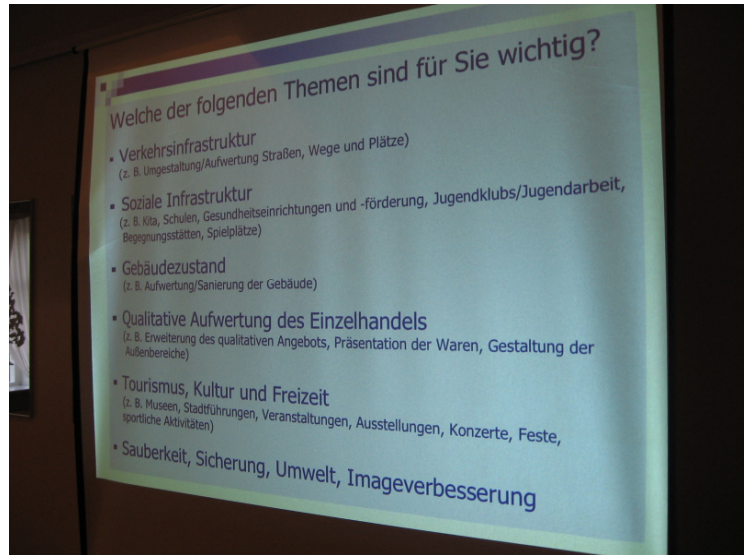
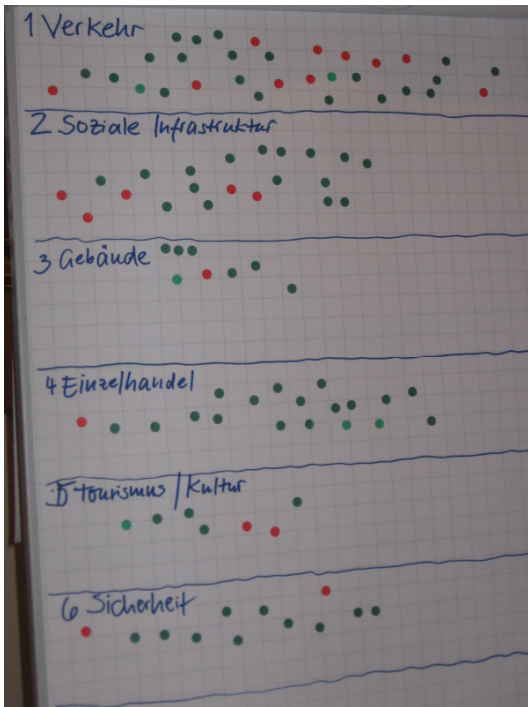
<p>10.) Werden alle ca. 400 Eigentümer im Sanierungsgebiet finanziell herangezogen?</p>	<p>Grundsätzlich wird der mit der Ermittlung des Ausgleichsbetrages beauftragte Sachverständige alle Grundstücke im Sanierungsgebiet dahingehend untersuchen, ob es eine durch die Sanierung bedingte Bodenwertsteigerung gegeben hat.</p> <p>Dabei kann durchaus festgestellt werden, dass es für einzelne Grundstücke oder Teilbereiche des Sanierungsgebietes keine oder nur eine geringfügige Bodenwerterhöhung gegeben hat.</p>
<p>11.) Im Bereich Klosterhof sind aus Sicht der Anlieger keine Maßnahmen zu erwarten. Die Anlieger sehen für sich keine mögliche Wertsteigerung, es besteht keine Bereitschaft für Ausgleichszahlungen.</p>	<p>Das Thema wird noch mit den Anwohnern diskutiert. (siehe Punkt 10)</p>
<p>12.) Wem bringt ein Sanierungsgebiet Nutzen? Die Maßnahmen dienen der Gesamtstadt, also müssten alle finanziell herangezogen werden.</p>	<p>Bei der Sanierungsmaßnahme handelt es sich um ein zeitlich befristetes und örtlich begrenztes Sonderrecht. Kennzeichnend für die Maßnahme ist ein konkreter Gebietsbezug.</p> <p>Ein ganz bestimmtes Gebiet, in dem städtebauliche Missstände vorliegen, soll durch aufeinander abgestimmte Maßnahme wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Dabei kommt es nicht darauf an, ob gewissermaßen als Nebeneffekt der durchgeführten Maßnahmen die Stadt insgesamt eine Aufwertung erfährt.</p> <p>Folgerichtig hat der Gesetzgeber geregelt, dass eine Kostenbeteiligung der Grundstückseigentümer nur für die Grundstücke innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes erfolgt. Hierbei hat die Stadt keinen Ermessensspielraum.</p>
<p>13.) Positiv bewertet wird der Bestand der Schule im Gebiet.</p>	<p>Die Schule wird erhalten und aufgewertet. Die Sanierung der Schule rückt mit dieser Entscheidung in der Priorität nach oben. Dieses Thema wird noch intensiv diskutiert werden müssen.</p>
<p>14.) Zufriedenheit mit dem Einzelhandel, allerdings müsste mehr Leben in die Fußgängerzone und mehr Geschäfte</p>	<p>Wird beachtet</p>
<p>15.) Die Anbindung der Gebiete östlich der Bahn mit der neuen Fußgängerunterführung ist insb. Für Ältere schwierig.</p>	<p>Wird geprüft</p>
<p>16.) Gesamtstädtisch ist die Erreichbarkeit der Läden für Waren des täglichen Bedarfs unbefriedigend.</p>	
<p>17.) Die Verkehrsführung im Gebiet sollte in Verbindung mit einem gesamtstädtischen Verkehrskonzept überprüft werden.</p>	

18.) Im Gebiet fehlen Aufenthaltsbereiche auch für Ältere.	Wird geprüft
19.) Möglichkeiten für Jugendliche fehlen, im Gebiet, gesamtstädtisch und in den Umlandgemeinden.	Wird geprüft
20.) Neues Jugendzentrum im Klosterhof 21 einerseits positiv, andererseits: Belastung für die umliegenden Anwohner und kein vorhandener Platz für Außennutzungen	
21.) Die Umsetzung von Projekten in der Jugendarbeit wird als schwierig eingeschätzt.	
22.) Sicherheit: ab 23.00 Uhr wird jede 2. Leuchte in der Innenstadt ausgeschaltet, dunkle Bereiche - Angstpotential	Wird geprüft
23.) Der Einsatz energiesparender Straßenbeleuchtung und der Einsatz alternativer Energien sollte geprüft werden, Anstrahlen historisch bedeutsamer Gebäude, Beleuchtung schafft Atmosphäre.	Wird berücksichtigt
24.) Berücksichtigung alternativer Energien (Solar), energetische Sanierung der Gebäude.	Wird berücksichtigt Anpassung Gestaltungssatzung?
25.) Gestaltungssatzung steht im Widerspruch zur energetischen Sanierung, Dach und Fenster dürfen gegenwärtig nicht energetisch saniert werden	Wird geprüft, eine Sanierung ist generell möglich, wenn die Materialien der Gestaltungssatzung entsprechen.
26.) Meldorf als Tourismus- und Kulturstadt wird sehr positiv eingeschätzt	
27.) Ansiedlung junger, frischer Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt, Innovationszentrum Einzelhandel in der Fußgängerzone, Ansiedlungshilfe für junge Unternehmen in der Branche (z.B. Designer)	Wird geprüft
28.) Qualität der Einzelhandelsangebote und die Präsentation der Waren sind schlecht und wirken negativ auf Touristen und Gäste	Geeignete Maßnahmen sollen entwickelt werden
29.) Schließzeiten des Einzelhandels und der Gastronomie müssen verändert werden	Wird geprüft

30.) Unzureichende gastronomische Angebote, insbesondere für junge Menschen und Touristen und Gäste	Wird geprüft
31.) Gebiet bisher nicht attraktiv für die Ansiedlung von jungen Leuten, insbesondere Familien mit Kindern. Es fehlt dringend ein Kinderarzt und Spiel-/ Bewegungsflächen für Kinder (Skater, Bolzplatz).	Wird geprüft
32.) Es fehlen Spiel- und Bewegungsangebote für die gesamte Innenstadt	Wird geprüft
33.) Schaffung von kostenfreien Stellplätzen im Bahnhofsbereich	Wird geprüft
34.) Schaffung eines kostenfreien Parkplatzes für die Grundschule für Lehrer und Eltern, die ihre Kinder täglich zur Schule fahren  Bei Sanierung der Schule Berücksichtigung von sicheren Kurzparkplätzen für das Bringen und Holen der Kinder	Auf dem Dithmarschenhallenparkplatz und vor dem Rathaus stehen Parkplätze (nahe Möglichkeiten), auf denen man zeitbeschränkt kostenfrei stehen darf, zur Verfügung.
35.) Einrichten eines „Kummerkastens“ am Rathaus, Sammeln von Hinweisen und Ideen	Wird geprüft

**Ausblick:** Die Betroffenen werden nach Auswertung der Ergebnisse der 1. Informations- und Beteiligungsveranstaltung und Vorstellung konkreter Maßnahmen und Projekt zu einer weiteren Veranstaltung, wahrscheinlich im September, eingeladen.

Zum Anschluss der 1. Informations- / Beteiligungsveranstaltung zum Entwurf der Vorbereitenden Untersuchung „Östliche Innenstadt“ Meldorf wurden alle teilnehmenden Betroffenen aufgerufen, die für sie wichtigsten Themen / Schwerpunkte der künftigen Entwicklung im Untersuchungsgebiet zu benennen. Jeder Teilnehmer erhielt drei Punkte, die er vergeben konnte (entweder alle drei für ein Thema oder auch verteilt auf mehrere Themen).



Die Auswertung ergab, dass das größte Problem im Untersuchungsgebiet „Östliche Innenstadt“ die Verkehrsgestaltung ist. Für jeden fünften Befragten sind der Ausbau der sozialen Infrastruktur und die Aufwertung des Einzelhandels sehr wichtig.

Die relativ geringe Bewertung der Notwendigkeit der Gebäudesanierung korreliert mit dem hohen Anteil an Privateigentum im Gebiet und dem überdurchschnittlich hohen Anteil der älteren Bewohner, die an der 1. Informations- und Beteiligungsveranstaltung teilnahmen. Ähnlich sieht das mit der Wertigkeit des Themas „Tourismus, Kultur, Freizeit“ aus. Für die wenigen jüngeren Teilnehmer an der Veranstaltung waren gerade das Thema Kultur und Freizeit einen hohen Stellenwert.

