



Lebendiger Ortskern Stade-Bützfleth

Abschlussdokumentation zur Sanierung des Gebiets
„Stade - Ortsteil Bützfleth“ im Programm „Aktive Stadt- und
Ortsteilzentren / Lebendige Stadt- und Ortsteilzentren“



Hansestadt
Stade

Lebendiger Ortskern Stade-Bützfleth

Abschlussdokumentation
zur Sanierung des Gebiets „Stade – Ortsteil Bützfleth“
im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“







GRUSSWORT DES BÜRGERMEISTERS

Liebe Leserinnen und Leser,

vor 16 Jahren haben wir beantragt, Bützfleth mit Hilfe des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ weiterzuentwickeln. Diese lange Reise endet nun – erfolgreich, wie ich finde. Zahlreiche kleinere und sehr große Projekte haben wir umgesetzt, die dazu geführt haben, dass Bützfleth heute noch lebenswerter ist, als es das vor 16 Jahren bereits war.

Eine ganz zentrale Maßnahme war natürlich die Umgestaltung des Obstmarschenweges, die nicht nur zu einem besseren Verkehrsfluss und Erscheinungsbild, sondern auch zu einer höheren Verkehrssicherheit beiträgt. Darüber hinaus haben wir mit dem Anbau an die Sporthalle die ehrenamtliche Arbeit in den Vereinen vor Ort unterstützt und beispielsweise mit der Neugestaltung des Schulparks, des Kajedeichs und der Herrichtung der Grünen Wegeverbindung die Aufenthaltsqualität im Ort deutlich gestärkt. Außerdem haben wir mit der Modernisierung stadtbildprägender Gebäude dazu beigetragen, dass Bützfleth trotz allen – wünschenswerten – Wandels seine ursprüngliche Identität behält.

Auf den folgenden Seiten erhalten Sie, liebe Leserinnen und Leser, einen detaillierten Überblick über die geleistete Arbeit. Ich wünsche Ihnen viel Spaß beim Lesen!

Sönke Hartlef
Bürgermeister der Hansestadt Stade



INHALTSVERZEICHNIS



Aufnahme in das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“

- 6 – 7 **Das Sanierungsgebiet**
„Stade – Ortsteil
Bützfleth“
Ausgangssituation –
Allgemeines, Grunddaten
zum Gebiet
Planungsrechtliche
Grundlagen



Ziele der Sanierung

- 10 – 11 **Städtebaulicher Rahmenplan**
Konkretisierung der Maßnahmen
- 15 **Öffentlichkeitsarbeit und Gremien**
Ortsrat, Presse- und Workshops
Information und Einzelberatung
Lenkungsgruppe



03

Maßnahmen

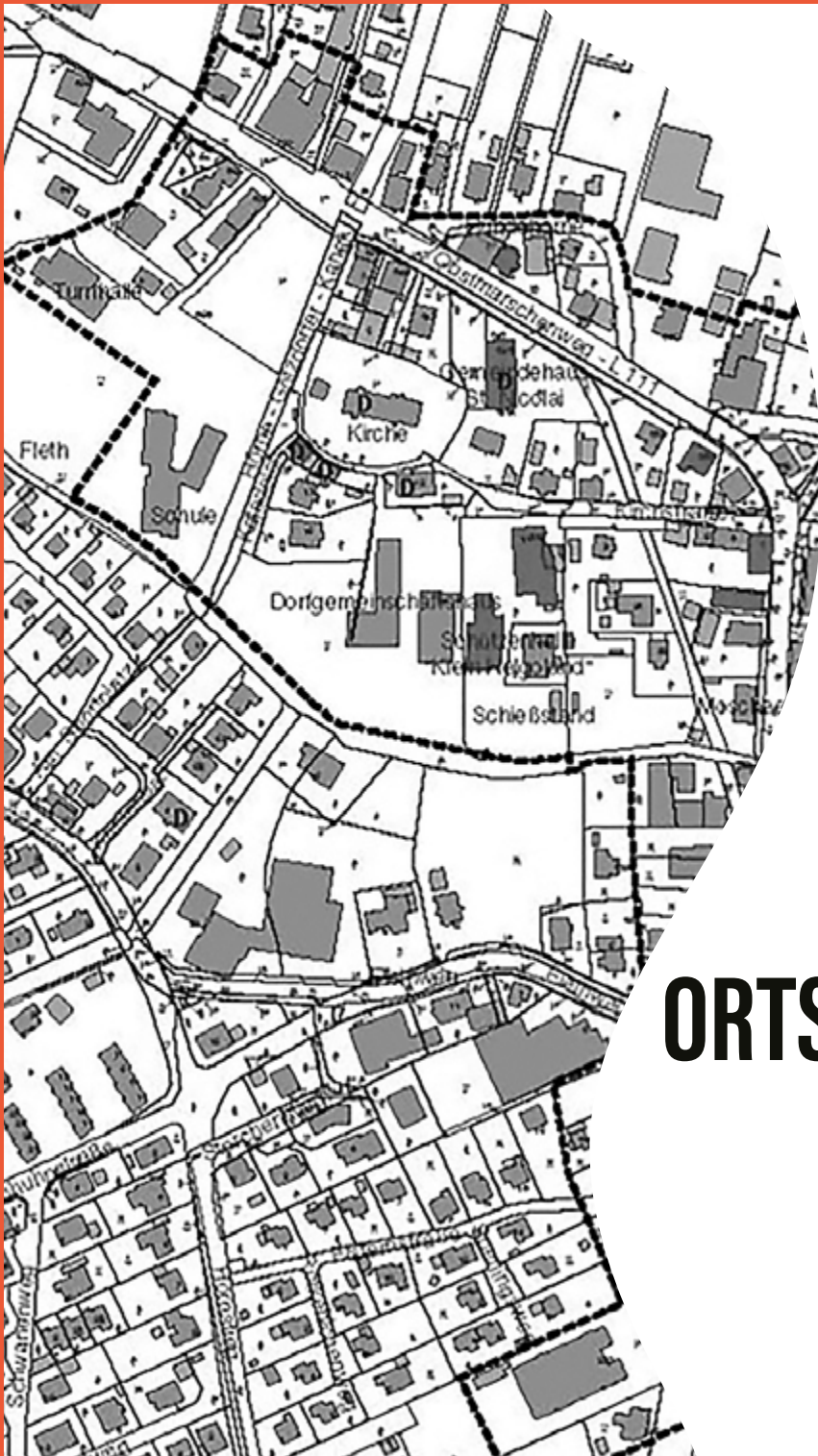
- 16 – 17 **Anbau Sporthalle**
- 17 **Park vor der Schule „Am Fleth“ bis einschließlich Kajedeich**
Neugestaltung des Schulparks, Brückenerneuerung und Wegebau
Kunstaktion der Schulkinder
- 22 **Umgestaltung Obstmarschenweg: 1. Bauabschnitt – Nord**
- 28 **Umgestaltung Obstmarschenweg: 2. Bauabschnitt – Süd**
- 29 **Kirchstraße, Alter Schienenweg und Grüne Wegverbindung**
Umgestaltung der Kirchstraße
Ausbau des alten Schienenwegs
Herstellung der „Grünen Wegeverbindung“
- 34 **Modernisierung stadtbildprägender Gebäude**
Obstmarschenweg 324
Obstmarschenweg 343 – die „Diele“
Seniorenwohnanlage Bützfleth
- 37 **Gemeinsam feiern – Tag der Städtebauförderung**



04

Bilanz und Kosten

- 38 – 43 **Bilanz der Sanierung**
Meilensteine / erreichte Ziele
Kritische Anmerkungen
- 42 **Kosten der Sanierung**
Zusammenfassung der Einnahmen und Ausgaben
Verzicht auf die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen
- 43 **Ausblick**



01

AUFNAHME
IN DAS PROGRAMM

AKTIVE
STADT- UND
ORTSTEILZENTREN

Nach dem Programmantrag der Hansestadt Stade im Mai 2008 wurde das Sanierungsgebiet „Stade – Ortsteil Bützfleth“ im folgenden Jahr erfolgreich in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ des Niedersächsischen Ministeriums für Soziales, Frauen, Familie und Gesundheit aufgenommen. Dies wurde mit der Neustrukturierung der Städtebauförderung in das Programm „Lebendige Zentren“ überführt. Die förmliche Festlegung als Sanierungsgebiet nach § 142 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) erlangte nach Ratsbeschluss vom 18. Mai 2009 am 19. Juni 2009 Rechtskraft.

Mit der Koordinierung und Durchführung der Sanierungsmaßnahme wurde im Dezember 2009 die ASK Hassenstein + Pfadt GmbH, Hamburg, als Sanierungsträgerin beauftragt.

Der Förderzeitraum war ursprünglich auf acht Jahre (2009-2017) mit geplanten öffentlichen Investitionen in Höhe von 5,53 Mio. € veranschlagt. Der Schwerpunkt sollte auf der Erneuerung und Verbesserung der Infrastruktur mit 75 % liegen. Die übrigen 25 % wurden für förderfähige Einzelmaßnahmen vorgesehen.

Aufgrund der komplexen Anforderungen der zentralen Maßnahme „Umgestaltung des Obstmarschenwegs“, bei gleichzeitig begrenzter Mittelverfügbarkeit, erfolgte eine Verlängerung des Sanierungszeitraums zunächst um weitere drei Jahre und eine Erhö-

hung des Bruttokostenrahmens um rund 868.000 € auf insgesamt 6,4 Mio. €.

Mit der Neustrukturierung der Städtebauförderung konnten für das Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ab 2020 keine weiteren Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes mehr zur Verfügung gestellt werden. Die Restmittel flossen bis zum Ablauf des Sanierungszeitraums am 31.12.2023 in die abschließenden Maßnahmen. Das Sanierungsgebiet „Stade – Ortsteil Bützfleth“ wurde mit Ratsbeschluss vom 11. März 2024 per Satzung am 18. April 2024 aufgehoben.

Das Sanierungsgebiet „Stade – Ortsteil Bützfleth“

Ausgangssituation – Allgemeines, Grunddaten zum Gebiet

Der Ortsteil Bützfleth liegt nördlich des Stadtzentrums der Hansestadt

Stade. Das Sanierungsgebiet erstreckt sich beidseitig parallel der Ortsdurchfahrt Obstmarschenweg, die Bützfleth mit Kehdingen in Richtung Norden verbindet. Es ist ca. 18,25 ha groß und umfasst den Ortskern Bützfleths beidseitig des Obstmarschenwegs einschließlich seines näheren Verflechtungsbereichs und dem historischen Kern um die St. Nicolai-Kirche.

Somit beinhaltet der Geltungsbereich die zentralen Straßenzüge und Wegeverbindungen einschließlich ihrer Bebauung, die für die Neuordnung und Entwicklung von Bedeutung sind.

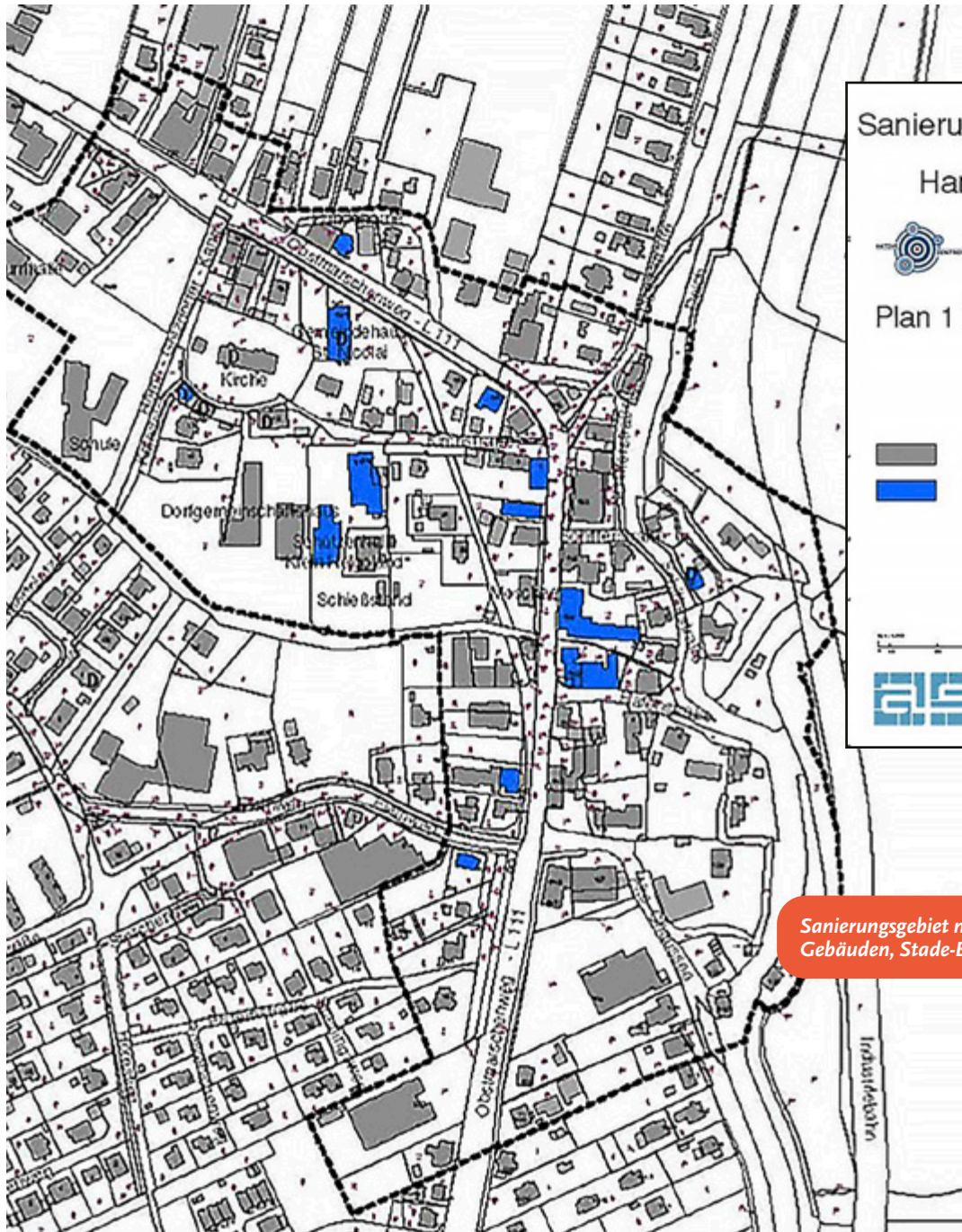
Inhalt und Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen

Die „Vorbereitenden Untersuchungen Stadt Stade – Ortsteil Bützfleth“ der BauBeCon Sanierungsträger GmbH, Bremen, Mai 2008, umfassen die festgestellten städtebaulichen Missstände und ein erstes darauf abgestimmtes Maßnahmenkonzept.

So sind sowohl strukturelle als auch funktionale Schwächen ursächlich für offensichtliche Defizite im Dienstleistungssektor wie auch im Einzelhandel.


Größe des Sanierungsgebietes	18,25 ha
Flurstücke	291
Gebäude	127
Wohneinheiten	circa 200*
Gewerbeeinheiten	circa 30
Einwohner/-innen	332
Ortsbildprägende Gebäude	13

* Die Anzahl der Wohnungen wurde geschätzt





Sanierungsgebiet Bützfleth
Hansestadt Stade



Gefördert durch:

 Niedersächsisches Ministerium
für Soziales, Frauen, Familie,
Gesundheit und Integration

Plan 1 Übersichtsplan

-  Gebäudebestand
-  Ortsbildprägende Gebäude



Sanierungsgebiet mit ortsbildprägenden Gebäuden, Stade-Bützfleth – Übersichtsplan

Die Verkehrssituation im Ortskern muss durch eine Neuaufteilung der Verkehrsflächen verbessert, und gleichzeitig die Verkehrssicherheit erhöht werden.

Die Untersuchungen empfehlen darüber hinaus öffentliche Flächen attraktiver zu gestalten, um ihre Aufenthaltsqualitäten spürbar zu optimieren und so ihre Nutzungsmöglichkeiten zu aktivieren. Ebenso sind die Gemeindebedarfsflächen zu verbessern. Ergänzend zur ersten Bewertung des Bestandes im Untersuchungsgebiet setzte hier im April 2009 eine grundstücksgenaue Aufnahme aller Haupt- und Nebengebäude sowie der umgebenden Frei- und Garten- bzw. Hofflächen an. Damit waren die Grundlagen für eine differenzierte Bewertung und Kategorisierung des Gebäudebestandes vorhanden.

Eine besondere Chance des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ bestand auch darin, eine Liste ortsbildprägender Gebäude zu erstellen, die die zur Förderung von Modernisierungsmaßnahmen erforderliche Voraussetzung war. Fördergelder konnten damit für diese Gebäude und zur Reaktivierung leerstehender gewerblich genutzter Gebäude zielgenau eingesetzt werden. Mit der Programmanmeldung 2009 wurden 11 Häuser angemeldet. Im Zuge der Fortschreibung 2013 gelang es, zwei weitere Gebäude auf diese Liste zu setzen. Die Regierungsvertretung stimmte dieser mit Schreiben vom 01.11.2013 zu.

Planungsrechtliche Grundlagen

Für den überwiegenden Teil des Sanierungsgebietes liegen keine Be-

bauungspläne vor. Bauvorhaben sind nach dem Einfügegebot nach § 34 BauGB zu beurteilen. Lediglich für den südlichen Bereich gilt der Bebauungsplans Nr. 440, 1. Änderung, welcher den Bereich des Lebensmittelmarktes umschließt.

Im Zuge der Sanierung erfolgte die Aufstellung der beiden Bebauungspläne Nr. 474/1 „Ortskern Bützfleth Nord“, Seniorenwohnen“ sowie Nr. 475 „Ortskern Bützfleth Süd“, um die planungsrechtlichen Grundlagen für die zwei Kreisverkehrsplätze und eine angrenzende Seniorenwohnanlage zu schaffen. Beide Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan 2000 entwickelt worden, der den Ortskern als gemischte Bauflächen darstellt.



Rahmenplan „Ortskern Bützfleth“
November 2011

02 ZIELE DER SANIERUNG



Städtebaulicher Rahmenplan

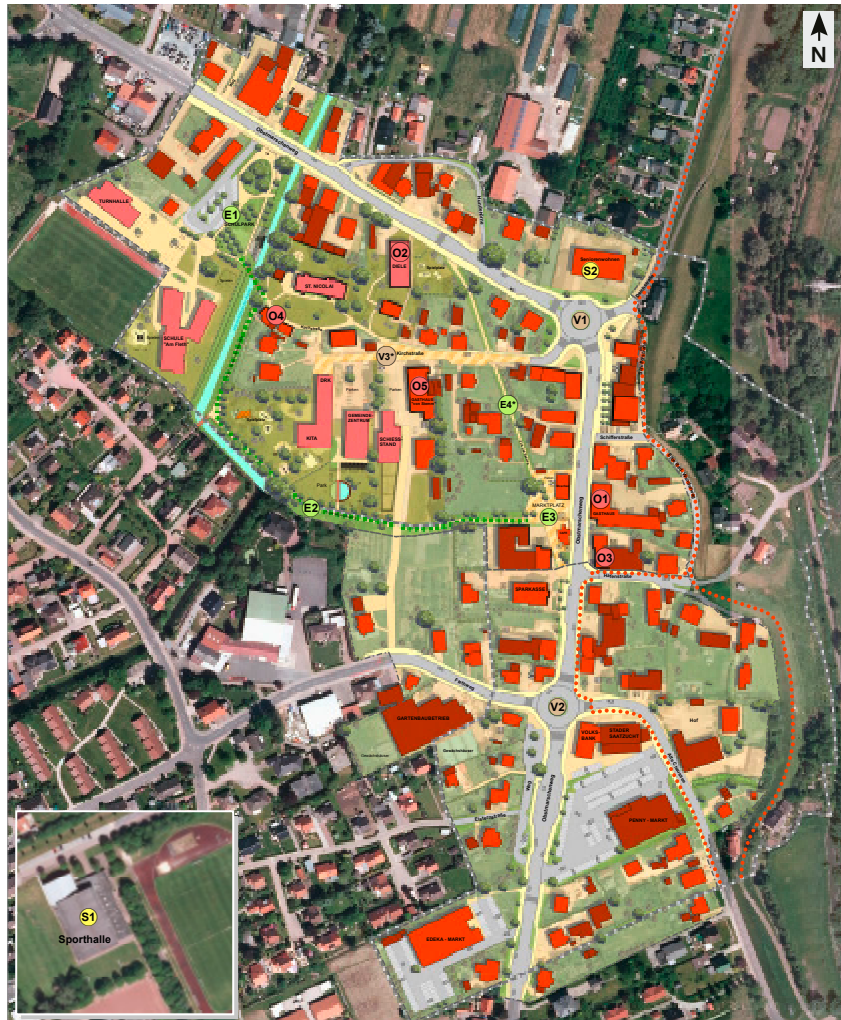
Durch den Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung der Hansestadt Stade wurde der Rahmenplan 2011 erarbeitet. Um die Aufmerksamkeit und die Mitarbeit der Einwohnerinnen und Einwohner Bützfelds zu gewinnen, wurde neben der regionalen Pressearbeit besonderer Wert auf regelmäßige Mitteilungen und Berichte im örtlichen Bützfelder Handballblatt, das jeden Haushalt erreicht, gelegt.

So wurde auch auf drei Workshops vorbereitet, die zur Beteiligung an der Planung motivierten. Diese wurden themenbezogen erarbeitet. Workshop 1 und 2 forderten zur Mitarbeit „Umgestaltung des Obstmarschenweges“ als zentraler Verkehrsachse auf; der Workshop 3 zur Neuordnung des Abschnitts „Schule Bützfeld und ihr Umfeld“. Die Workshops stießen auf große Resonanz, sodass wiederum Hintergründe, Informationen über gute wie auch über Fehlentwicklungen das Bild schärften und dank vieler zusätzlicher Anregungen in den Rahmenplan aufgenommen werden konnten. Ein erster skizzenhafter Rahmenplan (Abb. 3) wurde im November 2011 zuerst dem Ortsrat, sowie im Februar 2012 der Öffentlichkeit in Bützfeld vorgestellt und diskutiert.

Die übergeordneten Sanierungsziele, die sich bereits aus der Analyse der Voruntersuchungen herauskristallisiert hatten, blieben:

1. Verbesserung der Infrastruktur und Erhöhung der Verkehrssicherheit:
Straßenumbau Obstmarschenweg,

Maßnahmenplan Sanierung "Ortskern Bützfeld"





Entschärfung unübersichtlicher Verkehrsbereiche

2. Struktur- und Funktionsstärkung im Dienstleistungs- und Einzelhandelsbereich: Umgestaltung der ortsbildprägenden Bauten
3. Aktivierung und Attraktivitätssteigerung der öffentlichen Flächen

Abschnitt I

Dabei wurde deutlich, dass der Ortsrat mit den Einwohnerinnen und Einwohnern die Umgestaltungsmaßnahme des Bereichs vom Obstmarschenweg bis zur Schule (heute Schule „Am Fleth“) und Kirche St. Nicolai inklusive des Wegenetzes am Hörne-Götzdorfer-Kanal als vorrangig ansahen.

Der Umbau der Kreuzungsbereiche Obstmarschenweg im Norden und Süden wurden insgesamt als Abschnitt II der Sanierung angegangen, wobei die Abläufe in die untergeordneten Schritte „Kreisverkehr Nord“ und „Kreisverkehr Süd“ gegliedert wurden.

Zeitlich für die dritte Phase wurden die Bereiche „Sanierung der Kirchstraße bis zum Wegenetz an der Kirche St. Nicolai“, die Sanierung des so genannten Alten Schienenweges und die durchgehende neue Grün- und Wegeverbindung zwischen Kajedeich und Obstmarschenweg als Abschnitt III vorbereitet.



Workshops zur Umgestaltung des Ortskerns Bützfleth

Schwerpunkte der Rahmenplanung



Öffentlichkeitsbeteiligung –
Schwerpunktsetzung in der Rahmenplanung

Konzeptskizze „Ortskern Bützfleth“, 2011



Konkretisierung der Maßnahmen

Die Rahmenplanung wurde im Anschluss an die Öffentlichkeitsarbeit überarbeitet und es ein detailliertes Maßnahmenkonzept zur Sanierung des Ortskerns Bützfleth entwickelt.

Öffentlichkeitsarbeit und Gremien

Ortsrat, Presse und Workshops

Von besonderer Bedeutung war die stete und umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit während des gesamten Sanierungszeitraums. In den Ortsratssitzungen wurde regelmäßig der jeweilige Sachstand der Gesamtmaßnahme und der einzelnen Maßnahmen diskutiert und beraten.

Über das Sanierungsverfahren wurde in der regionalen Presse, wie dem „Bützflether Handballblatt“, dem „Stader Tageblatt“ und der Kreiszeitung „Neue Stader“ berichtet. Vor allem das Bauvorhaben Seniorenwohnanlage Deichstraße fand besondere Beachtung in der Öffentlichkeit. Weitere Schwerpunkte der Presseberichterstattung umfassten die Arbeiten der beiden Bauabschnitte zur Umgestaltung des Obstmarschenweges.

Information und Einzelberatung

Ergänzend zu den Öffentlichkeitsbeteiligungen (Workshops, Präsentation und Erläuterungen der Infrastrukturprojekte usw.) fanden über die Jahre im Dorfgemeinschaftshaus Bützfleth individuelle Beratungs- und Informationsgespräche statt. Ergänzend zu den allgemein im Ort verteilten und ausliegenden Informationsmaterialien sowie den regelmäßigen Berichten im örtlichen „Bützflether Handballblatt“, das kostenlos jeden Haushalt erreicht, konnten bis zum Beginn der



Momentaufnahme mit Sönke Hartief. Dazwischen wird Bützfleth von Baummaßnahmen im Ortskern geprägt.

Foto: Stader

Pandemie zahlreiche Einzelgespräche geführt werden, die grundsätzlich mit einem festen Ansprechpartner seitens der Stadtplanung und dem Sanierungsträger ASK besetzt waren.

Lenkungsgruppe

Die „Sanierungskonferenz“ (SaKo), setzte sich aus Mitarbeitenden der Hansestadt Stade, Abteilung Städtebau und Umwelt, der Abteilung Straßen und Brücken und der Abteilung Bauverwaltung und Grundstücke sowie der ASK als Sanierungsträgerin zusammen. Diese Runde traf sich regelmäßig einmal im Monat. In der Sanierungskonferenz wurden alle Themen besprochen, die mit dem Sa-

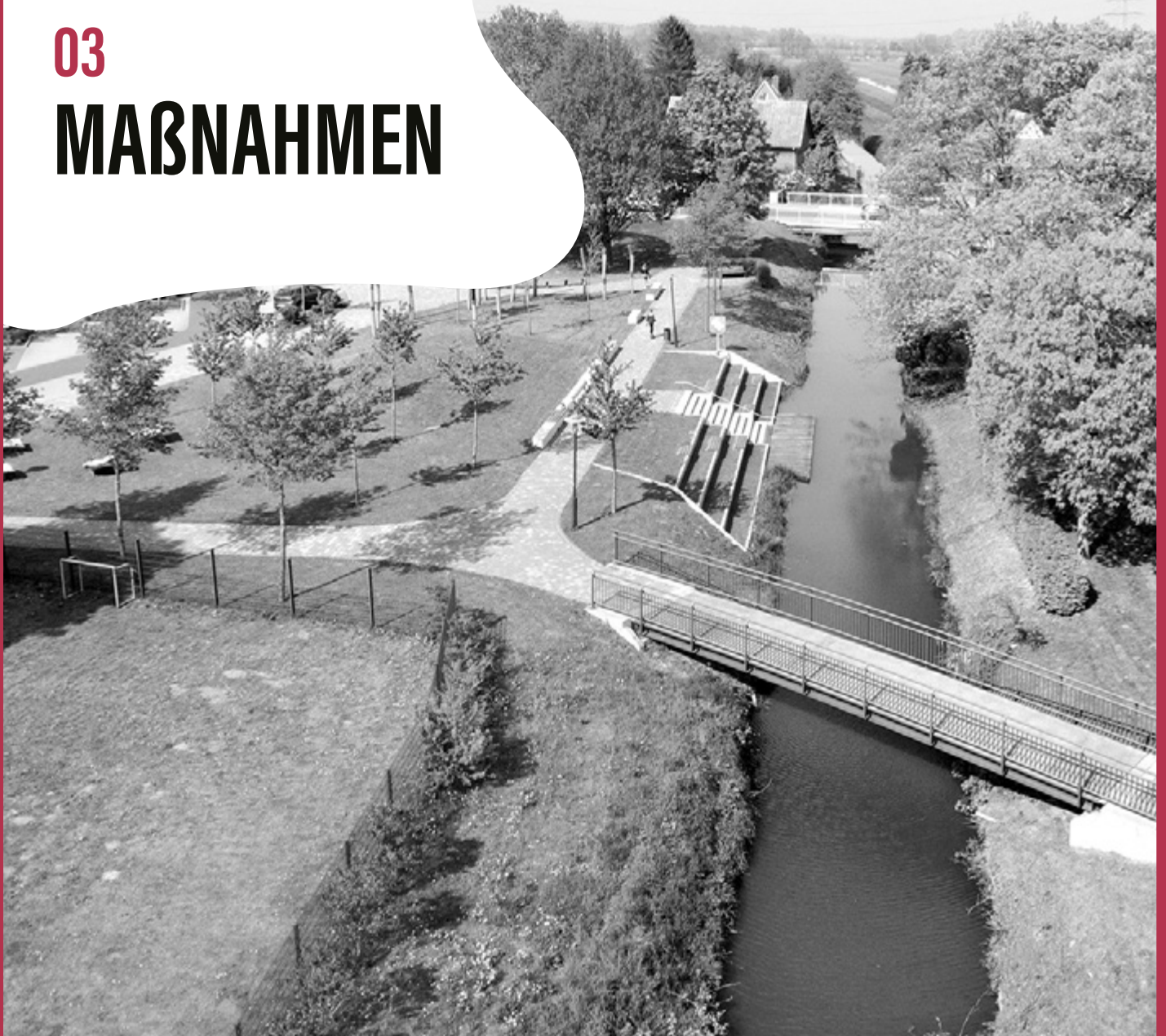
nerungsverfahren Stade – Bützfleth zusammenhingen:

- Stand des Rahmenplans
- Finanzplanung
- Zwischenberichte und Programmanmeldungen
- Sachstandsberichte, Themen
- Planung von Aktivitäten, Beteiligung der Bürger
- Aktuelle Entwicklungen, Signale aus der Ortschaft
- Planung und Umsetzung der Schwerpunkt-Projekte
- Sanierungsrechtliche Genehmigungen nach § 144 BauGB

Die Zusammenarbeit im Sanierungsverfahren gestaltete sich konstruktiv.

03

MAßNAHMEN





Anbau Sporthalle

Bützfleth ist geprägt durch ein reges Vereinsleben, das stark zum sozialen Zusammenhalt in der Ortschaft beiträgt. Zum Erhalt und Stärkung dieser „Sozialen Kohäsion“ sollen „Gemeinschaftseinrichtungen für gruppenübergreifende Begegnungen und Austausch“ mit Mitteln des Programms „Aktive Stadt- und Ortszentren“ gefördert und umgesetzt werden.

Die vorbereitenden Untersuchungen zeigten als ein Ergebnis einen bestehenden Raumangel der zahlreichen Bützflether Vereine und Gruppen auf, dem abgeholfen werden konnte.

Mit einem Anbau an die vorhandene Sporthalle wurde an die bestehende Infrastruktur im Ort angeknüpft. Er dient vor allem Sportgruppen, die kleinere Räume benötigen und dadurch in der großen Sporthalle Hallenzeiten für Mannschaften der Sportvereine freimachen. In der Folge sind zusätzliche Angebote ermöglicht worden. Der Hallenanbau umfasst 310 m² Nutzfläche und wird ausschließlich von Vereinen und privaten Gruppen genutzt.

Nach Baubeginn im November 2009 wurde die Sporthalle am 31. August 2010 feierlich eingeweiht und nach den Sommerferien regulär in Betrieb genommen.

Park vor der Schule „Am Fleth“ bis einschließlich Kajedeich

Neugestaltung des Schulparks, Brückenerneuerung und Wegebau

Wie zuvor dargelegt, gliedert sich die Umsetzung der Sanierung in drei wesentliche Abschnitte.

Auf Initiative des Ortsrates und mit dessen Empfehlung wurden die Neugestaltung des Schulparks und der erste Abschnitt der grünen Wegeverbindung einschließlich neuer Fuß- und Radwegebrücken als erste Maßnahmen umgesetzt.

Dafür wurde nach einer Ausschreibung am 30.01.2012 das Büro Schnickmann Landschaftsarchitekten aus Hannover beauftragt, zunächst mit den Leistungsphasen 1-4. Der Entwurf wurde im Mai 2012 im Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt (ASU) und dem Ortsrat vorgestellt und befürwortet.

Kernstück des Entwurfs ist die neue Zufahrt, die einen gesicherten Fuß- und Radweg für Kinder und Besucher der Schule und der Kirche St. Nicolai durch den Park bietet.

Die für Schulbusse wie auch für Rettungszwecke neu angelegte Wendeanlage mit wenigen öffentlichen Stellplätzen wurde vom übrigen Wegenetz getrennt, so dass Schülerinnen und Schüler nicht länger parallel zur Autozufahrt laufen müssen. Die Neugestaltung begann ab September 2013. Die neugeführten Wege lassen

die besondere Lage am Hörne-Götzdorfer Kanal erlebbar werden.

Entwurfsplanung Grüne Wegeverbindung Landschaftsarchitekten Schnickmann, Hannover





Zugang zur Schule „Am Fleth“ und Kirche St. Nicolai – 2009 /2014



Abriss der alten Kanal-Brücke, Blickrichtung Westen und Südosten zur St. Nicolai-Kirche



Uferböschung Kajedeich 2009 und Neuanlage mit neuer Kanal-Brücke



Kirchstraße 21/Kajedeich – 2009 und 2014 nach Freistellen und Neuanlage des Kajedeichs



Kajedeich 2009 und 2014 nach Neuanlage



Brückenwiderlager mit zweiter Brücke

So bieten sich heute neue Sitz- und Spielmöglichkeiten hoher Aufenthaltsqualität: Sitzstufen mit einer direkt am Wasser platzierten Plattform ersetzen das bislang von Gebüsch abgeschirmte Ufer. Durch die konsequente Trennung des neuen Wegenetzes vom Autoverkehr sind alle nahegelegenen Gemeinbedarfs-einrichtungen im Ortskern sicher zu erreichen. Die beiden Kanalbrücken, welche nicht mehr heutigen Sicherheitsanforderungen entsprachen,

wurden dem neuen Wegeverlauf folgend, durch neue, filigrane Konstruktionen, die den technischen Anforderungen zur sicheren Querung durch Radverkehr entsprechen, ersetzt.

Die alte Brücke wurde abgebrochen, störende Schuppen und Nebenanlagen im Bereich Kajedeich wurden als Ordnungsmaßnahme beseitigt und anschließend neue Widerlager für die Brücke zwischen der Kirche St. Nicolai und dem Schulpark für Fußgänger- und Radfahrer angelegt. Flächen, die im Verlauf des Wegenetzes lagen und privat genutzt wurden, sind nach erfolgreichen Verhandlungsgesprächen mit den Anliegern angekauft, geräumt und entsiegelt worden.

Auf der Ostseite des Hörne-Götzdorfer-Kanals wurde der Kajedeich mit Anschluss an das Grundstück Kirchstraße 21 hergestellt. Im weiteren Verlauf in Richtung „Am Sportplatz“ wurde die zweite Fußgängerbrücke inklusive Widerlager den technischen Sicherheitsanforderungen entsprechend erneuert. Die Realisierung des ersten Bauabschnitts hat im Jahr 2013 begonnen und ist seit 2015 abgeschlossen. Die dauerhafte Pflege wird seither von der Stadt Stade sichergestellt.



Neugestaltung der Uferzone am Kanal, Sitzstufen und Parkanlage gegenüber St. Nicolai, 2015



Brückenneubau und Neuanlage des Kajedeichs

*Blick auf den Hörne-Götzdorfer Kanal
mit Parkanlage, Brücke und St. Nicolai, 2018*



Kunstaktion mit Schulkindern

In Kooperation der beauftragten Landschaftsarchitekten Schnickmann, Hannover, und „stockundstein“, Potsdam, waren die Kinder der Schule „Am Fleth“ zur künstlerischen Ausgestaltung des Schulparks aufgerufen worden. Die Materialien Holz und Beton wurden im Rahmen der Kunstaktion von ihnen farbig bemalt bzw. mit buntem Mosaik belegt. So sorgen Palisadenstämme und Rasensofas für lebendige Akzente, die dem Schulpark zusätzlich seine ganz eigene Note geben.

Die Kinderkunst hat dazu beigetragen, dass dieser Raum wertgeschätzt und anhaltend sauber gehalten wurde. Der mitgestaltete Park zählt heute zu den gern aufgesuchten Räumen Bützfleths. Vandalismus und Verschmutzung nahe der Schule sind weniger zu beobachten als vor der Neugestaltung.



Umgestaltung Obstmarschenweg: 1. Bauabschnitt - Nord

Der Obstmarschenweg wurde in zwei Bauabschnitten neu gefasst. Ziele waren die Erhöhung der Verkehrssicherheit sowie eine Aktivierung und Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raumes.

*Schülerinnen und Schüler
setzen farbige Akzente:
bemalte Robinienstämme und
Rasensofas.*



Nachdem 2011 grundsätzlich geprüft und ausgewertet wurde, welche verkehrstechnischen Lösungen sich eignen, um die Kurve am Nordrand des Ortskerns zu entschärfen, um sowohl die Sicherheit als auch die Attraktivität dieses Abschnitts deutlich zu erhöhen, fiel hier die Entscheidung auf den Bau eines Kreisverkehrs.

So wurde den technischen Anforderungen an die notwendigen Radien folgend, in Anlehnung an eine von sieben Varianten die tatsächlich erforderliche Größe der Kreisverkehrsanlage bestimmt, und damit der Platzbedarf ermittelt. Hiermit wurde das Büro SBI „Beratende Ingenieure für Bau – Verkehr – Vermessung“ aus Hamburg beauftragt.

Deren Gesamtplanung zur Umgestaltung des Obstmarschenweges wurden der Öffentlichkeit ab Februar 2013 in Kooperation mit den Abteilungen Straßen und Brücken sowie Planung und Umwelt der Hansestadt Stade in öffentlichen Sitzungen präsentiert und über einzelne Schritte informiert.

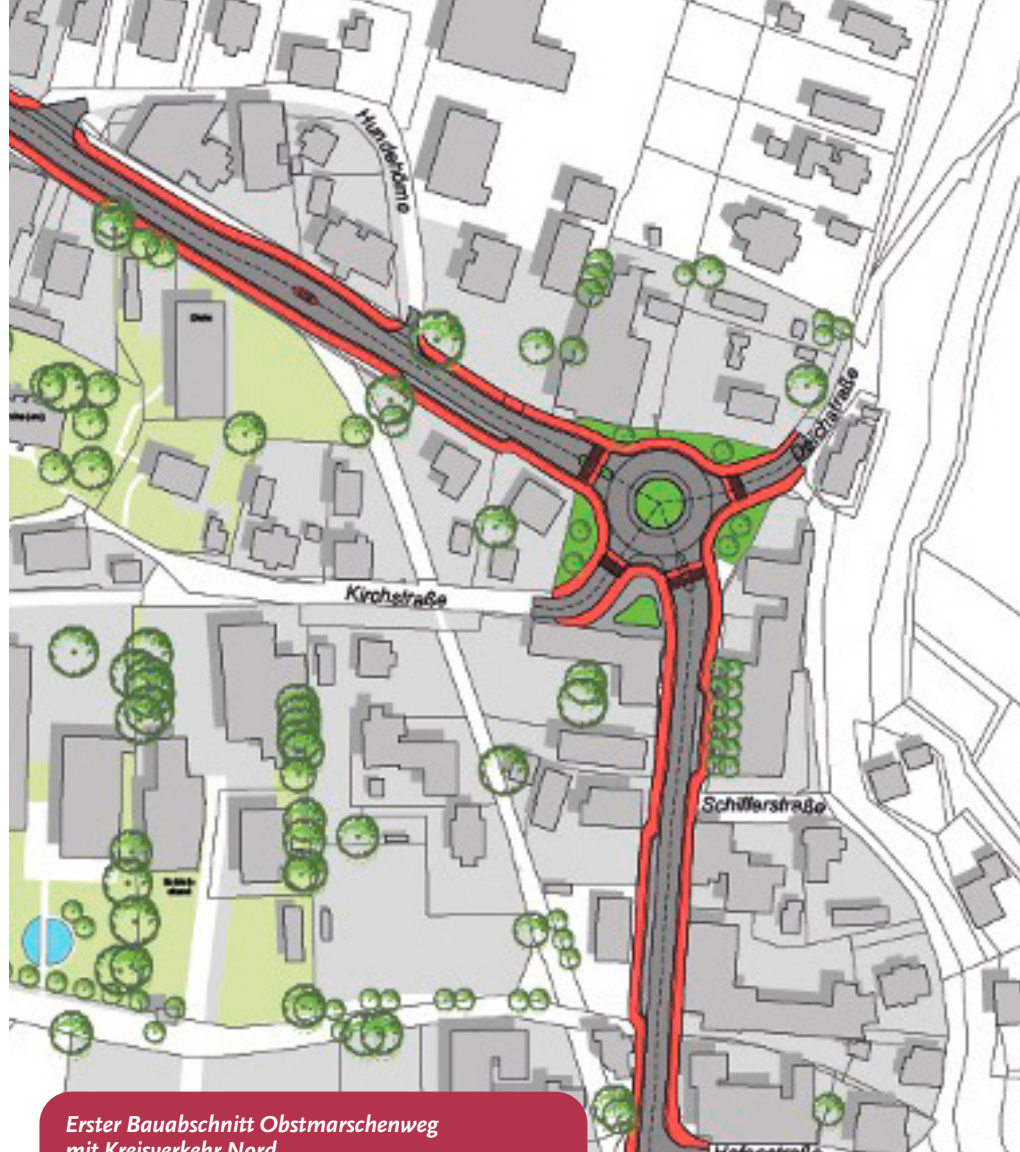




Wesentliches Element der neu gestalteten Ortsdurchfahrt ist der nördliche Kreisverkehr, der die Einmündung in die Deichstraße und die Kirchstraße komplett neu regelt.

Insbesondere die bisherige Abbiegesituation aus der Kirchstraße war für Besucher der Kindertagesstätte, des Dorfgemeinschaftshauses und Gasthaus von Stemm sowie für alle Anlieger sehr unübersichtlich und gefährlich. Die Einsehbarkeit wurde deutlich verbessert und schafft zudem Klarheit für Verkehrsteilnehmer, die in die, oder aus der Deichstraße fahren wollen.

Der Obstmarschenweg knickte hier nach Westen ab; Motorräder und Pkw durchfuhren die bisherige Kurve



Erster Bauabschnitt Obstmarschenweg mit Kreisverkehr Nord

oftmals deutlich schneller als mit Tempo 50. Der Kreisverkehr ist nun ausschließlich mit deutlich geringerer Geschwindigkeit befahrbar.

Berücksichtigung fand auch das übergeordnete, durchgängige Radwegkonzept: Der Elberadwanderweg führt durch Bützfleths Ortskern. Außerdem wurden die Stellplätze für Autofahrer

unter Berücksichtigung der Belange des örtlichen Einzelhandels neu organisiert. Zusätzliche Querungshilfen für Fußgänger dienen der Verbesserung der Verkehrssicherheit.

Mit dem Gewerbeverein „Attraktives Bützfleth“ wurde das Konzept gesondert diskutiert, um frühzeitig die Belange der Einzelhändler in das

Konzept zu integrieren. Anregungen, die von Anliegern, Geschäftsinhabern und Dritten abgegeben wurden, sind damit vorab in die Entwurfsplanung eingeflossen.

Zum Bau der Kreisverkehrsanlage musste der dafür erforderliche Raum geschaffen werden. Die Verhandlungen zum Flächenerwerb für den Kreisverkehrsplatz erwiesen sich dabei als Glücksfall für die Sanierung.

Das ehemalige Kaufhaus Deichstraße 1 diente inzwischen als Mietwohnungshaus und es bestand die Absicht das Grundstück zu verkaufen. Die Eigentümer der Gebäude Obstmarschenweg 332 und Kirchstraße 2 hatten ebenso nicht nur Interesse am Verkauf der für den Straßenbau erforderlichen Flächen, sondern der gesamten Immobilie.

Die Chance wurde genutzt, und durch Ankauf und Abriss dieser Gebäude entstand ein zusammenhängendes ausreichend großes, zentral gelegenes Baugrundstück. Die Stader Betreuungsdienste, eine städtische Tochtergesellschaft, konnte hier das lange bestehende Ziel des Baus einer Seniorenwohnanlage in Bützfleth umsetzen.

Zudem konnte durch die Grundstücksneuordnung der nun am Kreisverkehr liegende Polsterei- und Dekorationsbetrieb Deichstraße 2 besser angebunden und in seinen Entwicklungsmöglichkeiten als traditioneller, ortsansässiger Handwerksbetrieb gestärkt werden.



Das Gebäude Deichstraße 4 wurde im Zuge des Kreisverkehrsbaus 2015 abgerissen und der Elberadweg am Deich an das Ortszentrum angeschlossen



Obstmarschenweg 332 und Deichstraße 1 vor Abriss – freigeräumte Fläche für den nördlichen Kreisverkehr

Für die vier Mieterinnen und Mieter des Gebäudes Kirchstraße 2 konnten dank intensiver Bemühungen von Stadt und Sanierungsträger geeignete, stadteigene oder genossenschaftliche Wohnungen im Stader Stadtgebiet gefunden werden.

Die Entwurfs- und Ausführungsplanung sowie das öffentliche Ausschreibungsverfahren wurden im Jahr 2015 durchgeführt. Im Anschluss wurde nach der Winterpause im April 2016 mit den Bauarbeiten zum ersten Bauabschnitt begonnen werden. Beauftragt wurde Fa. Henn. Die Bauarbeiten wurden, bis auf kleine Restarbeiten, im Jahr 2017 fertiggestellt.

Die gefährliche Kreuzung Obstmarschenweg / Kirchstraße / Deichstraße wurde zum attraktiven Kreisverkehr umgestaltet. Für den ersten Bauabschnitt mit geändertem

Straßenraum, Querungshilfen usw. wurden insgesamt 1,64 Mio.€ aufgewendet. Weiterhin entstand Raum für den Bau einer dreigeschossigen

Seniorenwohnanlage mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss, die ebenso ein zentraler Baustein der Aufwertung des nördlichen Ortskerns ist.



Haus Kirchstraße 2 vor Abriss für den Kreisverkehr



Nördlicher Kreisverkehr Obstmarschenweg mit Deichstraße 1 (rechts) vor Errichtung der zentralen Seniorenwohnanlage Bützfleth



Der nördliche Kreisverkehr mit Neubau der Seniorenwohnanlage Deichstraße 1-5



Nördlicher Kreisverkehr mit Betrieb Deichstraße 2 nach Umbau

Umgestaltung Obstmarschenweg: 2. Bauabschnitt - Süd

Ebenso wurde der am südlichen Ausgang des Ortskerns gelegene Abschnitt mit einem Kreisverkehr aufgewertet. Die bislang lichtsignalgesteuerte Kreuzung der Alten Chaussee mit dem Obstmarschenweg und Flethweg wurde durch den „Kreisverkehr Süd“ ersetzt.

2016 gab es intensive Abstimmungen zum Fortschritt des 2. Bauabschnittes. Für das Projekt wurden rund 1,8 Millionen Euro kalkuliert. Die Ausschreibung fand im Januar 2017 statt und im Frühjahr wurde mit den Umbauarbeiten begonnen. Beauftragtes Unternehmen, da wirtschaftlichstes

Angebot, für die Baumaßnahme war ebenfalls Firma Henn.

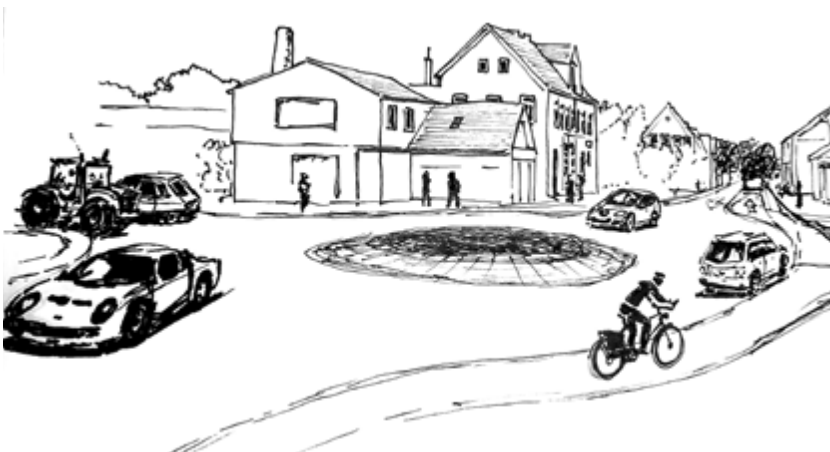
Zuvor war den Anliegern die Umwandlung der bisherigen Kreuzung Obstmarschenweg/Flethweg/Alte Chaussee in den Kreisverkehr Süd vorgestellt und intensiv beraten worden. In mehreren Gesprächsrunden war Einigung darüber erzielt worden, wie unbedingt erforderliche Teilflächen gewonnen und einbezogen werden konnten. Dabei wurden die Flächeneingriffe so gering wie technisch möglich geplant, so dass den Eigentümern eigene Freiflächen sowie existenziell wichtige Kundenstellplätze erhalten blieben.

Maxime dabei war, so nah wie möglich Stellplätze an den jeweiligen Gebäuden anzuordnen. Gleichzeitig war der Verkehrskreislauf auch am südlichen Ortseingang in entsprechend benötigter Dimensionierung für den Schwerlast- und landwirtschaftlichen Verkehr sowie für Gelenkbusse auszubauen.

Hier zeigten sich ein grundlegendes Verständnis und eine große Unterstützung der Geschäftsinhaber untereinander. Trotz mancher Kritik, vor allem nicht unmittelbar Betroffener, ist bis auf wenige Ausnahmen die Bereitschaft der Betroffenen konstruktiv auf die erforderlichen Veränderungen einzugehen, auffallend groß gewesen. Die Gespräche mit Eigentümerinnen und Eigentümern verliefen durchweg zielgerichtet und gut.

Ein entsprechend hoher Anpassungsaufwand zur Entwässerung der Fahrbahn war die Folge: Versetzen der Bordsteinkanten, Verlegung der Gossen, Anpassung der Zufahrten einschließlich der Oberflächenentwässerung usw.

Die beiden Kreisverkehre tragen wesentlich zur Verbesserung der Erschließung im Sanierungsgebiet selbst bei. Sie bilden Anfangs- und Endpunkt eines definierten Straßen-



Skizze Kreisverkehr Süd und Entwurfsplanung zweiter Bauabschnitt Obstmarschenweg, SBI



abschnitts im Ortskern, in dem Fußgängern und Radfahrern deutlich größere Bedeutung beigemessen, und die Aufenthaltsqualität zugunsten des Einzelhandels und der Dienstleister gesteigert werden.

Die Herstellung breiterer Fuß- und Radwege war auch hier erklärtes Sanierungsziel. Es dient der deutlich optimierten innerörtlichen Aufenthaltsqualität.

Kirchstraße, Alter Schienenweg und Grüne Wege- verbindung

Im Jahr 2017 wurde ein Entwurf des Abschlusskonzepts verfasst (ASK Hamburg). Damit verfolgte die Han-



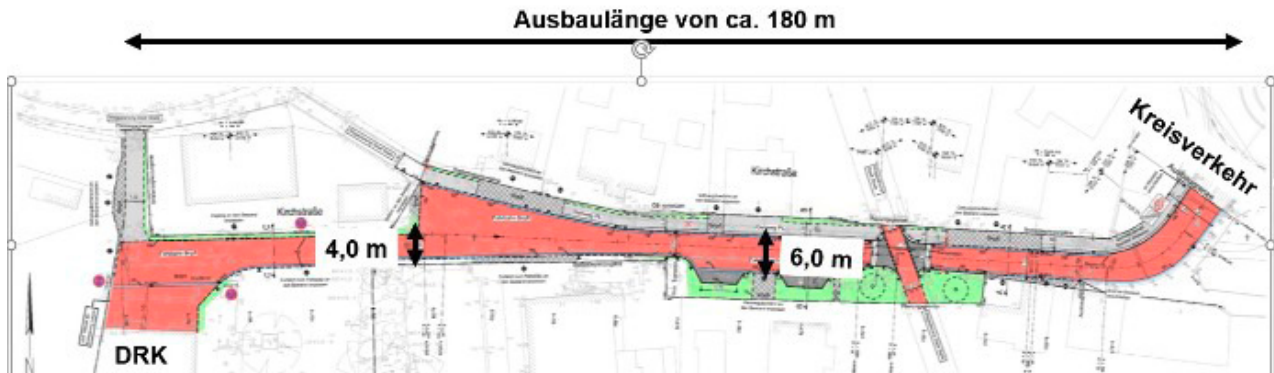
sestadt Stade das Ziel, zum Ende der Sanierungsmaßnahme für eine Reihe noch ausstehender Maßnahmen die entsprechende Finanzierung und Förderung zu sichern. Grundsätzlich waren nach den Schritten Park vor der „Schule Am Fleth“ einschließlich Kajedeich, Obstmarschenweg, Abschnitte 1 und 2 mit Kreisverkehren die abschließenden Maßnahmen Kirchstraße mit Altem Schienenweg und Grüner Wegeverbindung wesentlich für die Umsetzung des Gesamtkonzeptes.

Umgestaltung der Kirchstraße

Nach Präsentation der Ausbau- und Sanierungspläne bestand Einigkeit

darüber, mit der Kirchstraße zu beginnen. So wurde konsequent an den neuen Kreisverkehr „Nord“ angeschlossen. Bei gleichzeitig zu berücksichtigendem Zu- und Abfahrtsverkehr zur Kirche, Kita und Dorfgemeinschaftshaus sowie zum Hotel und Restaurant „Gasthaus von Stemm“, stand zum Schutz der Anwohnerinnen und Anwohner der Umbau zu einer verkehrsberuhigten Zone im Vordergrund.

Durch die Corona-Pandemie mussten die ursprünglich anvisierten Termine zum Start der Umbauarbeiten an der Kirchstraße verschoben werden. Mit der Ausbauplanung der Kirchstraße waren SBI Beratende Ingenieure für



Ausbauplanung Kirchstraße mit kreuzendem Schienenweg, Fa. SBI, Juni 2020



Sanierung Kirchstraße und querender Alter Schienenweg

Bau-Verkehr-Vermessung GmbH, Hamburg, beauftragt worden.

Im Laufe des Jahres 2021 traten zudem Probleme durch Lieferengpässe für dringend benötigtes Material auf. Außerdem gab es Zeitverzögerungen

durch archäologische Funde bei Aufgrabungen in der Kirchstraße. Neben der Kirchstraße wurde das angrenzende Wegenetz bis zum Kajedeich erneuert und dem erforderlichen Standard angepasst. Dabei wurden in einigen Fällen wegebegleitende Grundstücks-

einfassungen ortskerntypisch neu durch standortheimische Hecken angelegt, um die Lebensräume zur Unterstützung der Artenvielfalt zu bieten.

Kirchstraße: neu gestaltete Wegeverbindung



Skizze der Planung zur Visualisierung des alten Schienenstrangs im Wegebelag

Ausbau des Alten Schienenwegs

Bestandteil des innerörtlichen Fuß- und Radwegenetzes ist die ehemalige Trasse der Kehdinger Kreisbahn.

Die politische Entscheidung die Nutzung der Strecke für den Radverkehr in den Vordergrund zu stellen, führte zum Ausbau der Wegetrasse auf 3,50 m Breite. In zeitlicher Abhängigkeit von den Straßenumgestaltungsarbeiten in der Kirchstraße wurde im Frühjahr 2022 mit dem Schienenweg begonnen.

Herstellung der „Grünen Wegeverbindung“

Die „Grüne Wegeverbindung“ ist eine zentrale Maßnahme des Rahmenkonzepts. Ein neuer, entlang des Fleets und im Grünen gelegener Fußweg verbindet erstmals die Gemeinbedarfseinrichtungen im historischen Ortskern mit der zentralen Geschäftslage am Obstmarschenweg. Der Weg bietet besonders für Kinder und ältere Personen ein Plus an Sicherheit, da er unabhängig und entfernt vom Durchgangsverkehr verläuft.

Zur Umsetzung des Weges erwarb die Stadt eine zuvor im Eigentum des Schölisch-Hörne-Götzdorfer Schleusenverbandes befindliche ehemalige Grabenparzelle. Historisch gesehen handelte es sich um einen ehemals offenliegenden Gewässerteil, der in Richtung Elbe entwässerte. In den vergangenen Jahrzehnten wurde er zur Gefahrenabwehr verrohrt und oberflächlich zum Teil versiegelt.



Abschnitt des „Schienenweges“ vor und nach der Umgestaltung





Planung Anlage der neuen Grünen Wegeverbindung mit 2,50 m Breite, Hansestadt Stade

Auch die unmittelbaren Anlieger, die sich die Grabenparzelle teilweise bereits angeeignet hatten, konnten für die Idee der Wegeverbindung gewonnen werden, sodass auf nun stadteigenen Flächen die Umsetzung geplant werden konnte. Ein Begrünungskonzept, Sitzgelegenheiten mit Ausblicken, Beleuchtung usw. waren dabei von Beginn an Bestandteile der Planung.

Die Ausbauplanung wurde durch Fa. SBI GmbH zusammen mit der Hansestadt Stade erstmals wieder nach der Corona-Krise in einer öffentlichen Anliegerversammlung am 24. Juni 2020 vorgestellt.

Die Grüne Wegeverbindung konnte bis zum sogenannten „Schienenweg“ vollständig umgesetzt werden. Die im Rahmenplanung vorgesehene Durchbindung bis zum Obstmarschenweg, eingebettet in eine platzartige Aufweitung, bleiben weiterhin ein städtebauliches Ziel, das aber aufgrund widerstrebender Eigentümerinteressen im Rahmen der Sanierung nicht umgesetzt werden konnte.



Situation heute nach Ausbau



Modernisierungen stadtbildprägender Gebäude

Obstmarschenweg 324

Im Laufe des Jahres 2011 wurde die Sanierung des Hotels „Zum Deutschen Hause“, Obstmarschenweg 324, anteilig gefördert. Hier erfolgten energetische Maßnahmen zur Kerndämmung der Außenwände, Dach- und Klempnerarbeiten sowie der Austausch von zehn Fenstern mit höherem Dämmwert und abschließend ein Fassadenanstrich.





Obstmarschenweg 343 – die „Diele“

Das Gebäude gehört der evangelischen Kirchengemeinde Bützfleth. Das im Ort als „Diele“ bekannte Haus steht ebenfalls auf der Liste ortsbildprägender Gebäude und ist eingetragenes Baudenkmal. Die Zuständigkeit liegt damit in den Händen der kirchlichen Bau- und Kunstdenkmalpflege.

Das Haus besteht aus zwei Teilen. Der eingeschossige Flügel zum Obstmarschenweg war einst das Haus des Organisten. Der zweigeschossige Bau an der Kirchstraße diente früher als Schulgebäude. Das Erdgeschoss wird als Gemeindezentrum und Jugendtreff genutzt. Darüber befinden sich im ersten OG und im Dach der jeweils eine Wohneinheit. Die Kirche modernisiert phasenweise den Komplex. Den Empfehlungen eines Energiegutachtens

folgend wurden im eingeschossigen Teil Fenster und Türen sowie die Heizung erneuert. Bislang wurden die Decke über der Diele wärmegeämmt und das Treppenhaus nach oben hin abgedichtet.

Feuchtigkeit stieg in den Wänden auf, Putz und Anstrich waren durchfeuchtet und abgängig. In den ausgebauten Bereichen in der „Alten Schule“ ist keine oder nur eine unzureichende Wärmedämmung vorhanden.

Im August 2013 reichten die Architekten Schüch & Cassau ein Modernisierungskonzept ein, das sich auf die Lösung der Probleme mit aufsteigender Feuchtigkeit konzentriert. Die Kosten wurden auf 36.000 € brutto geschätzt. Im Laufe der Ausführung zeigten sich weitere Schäden, sodass sich die Kosten auf 43.500 € erhöht haben. Diese

Summe wurde in einer Zusatzvereinbarung zum Modernisierungsvertrag festgelegt und eine entsprechende Erhöhung des Zuschusses zugesagt.

Im Februar 2015 wurde der erste Bauabschnitt zur Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudes abgerechnet. Für die weitere Modernisierung und somit zweiten Bauabschnitt des Gebäudes wurde eine Zusatzvereinbarung zum Modernisierungsvertrag mit der Stadt Stade abgeschlossen. Dieser wurde im Dezember 2016 abgerechnet und die gesamte Maßnahme abgeschlossen. Für den ersten und zweiten Bauabschnitt erhielt die Kirchengemeinde gemäß Modernisierungsvertrag einen Gesamtförderzuschuss von 30 % der Gesamtsumme in Höhe von 13.050 €.

Seniorenwohnanlage Bützfleth

Durch den Ankauf und Abriss alter, nicht mehr oder untergenutzter Gebäude am nördlichen Kreisverkehr entstand ein ca. 3.300 m² großes Grundstück. Gleichzeitig gelang es der Stadt Stade, die hier bestehenden Leerstände zu beenden. Die Stader Betreuungsdienste GmbH (als hundertprozentige Tochtergesellschaft der Hansestadt Stade) plant und errichtet auf diesem Grundstück eine Seniorenwohnanlage, um der großen Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen nachzukommen. Zur Umsetzung des Kreisverkehrs und der Seniorenwohnanlage war zuvor der Bebauungsplan Nr. 474/1 „Ortskern Bützfleth-Nord, Seniorenwohnen“ entwickelt worden.

Das Architekturbüro Schüch & Cassau, Stade, fertigte den Entwurf an und leitete den Bau der Seniorenwohnanlage Bützfleth.

Der Baugrund in Bützfleth ist durch den Marschboden mit eingestreuten Moor- und Torflinsen geprägt und erfordert einen erhöhten Gründungsaufwand. Für die notwendige Pfahlgründung wurden Fördermittel für zusätzlich anfallende unrentierliche Kosten eingesetzt.

Die Förderung trug zur Sicherung dieses bedeutsamen sozialen Projekts bei. Der Ortskern hat von dieser Anlage deutlich profitiert. Neue Nahversorgungsangebote in den Bereichen Gesundheit und Dienstleistungen verbessern das lokale Angebot seit 2020.



Entwurfszeichnung und Umsetzung der Seniorenwohnanlage Bützfleth Deichstraße 1-5, Architekten Schüch & Cassau und Ansicht 2023

Gemeinsam feiern - Tag der Städtebau- förderung



Der Tag der Städtebauförderung bot am 11. Mai 2019 einen feierlichen Rahmen, um die erfolgreich abgeschlossenen Projekte im Sanierungsgebiet Bützfleth hervorzuheben.

Ein umfangreiches Programm war konzipiert worden, um Anreize für alle Altersgruppen zu schaffen und die eigene Ortschaft neu zu erleben. Eine Schnitzeljagd lud dazu ein, den Ort zu erkunden, nachdem ein Großteil der Verkehrswege neugestaltet worden war. Auf deutlich erweiterten Flächen konnte flaniert, lokal eingekauft und gespielt werden. Alle Interessierten hatten die Möglichkeit, nach dem

Neuanpflanzung anlässlich des Tages der Städtebauförderung im Schulpark Bützfleth 2019



Abschluss eines Parcours einen der zahlreichen attraktiven Preise zu gewinnen. Hierbei brachten sich die zahlreichen Bützflether Vereine und der Einzelhandel im Ortszentrum besonders ein. Das hervorragende Engagement der vielen Akteure, die sich zum Teil auch spontan beteiligten, trat dabei erneut deutlich zutage.

Zum Auftakt der Feierlichkeiten wurde am Obstmarschenweg eine ortstypische Weide am Kanal gepflanzt, die einen Altbaum standortgerecht ersetzte.

04

BILANZ UND KOSTEN



Bilanz der Sanierung

Meilensteine / erreichte Ziele

Die wesentlichen Ziele sind trotz der Zeitverzögerungen durch die Jahre der Pandemie unter Verwendung der Fördermittel erreicht worden, ohne den Gesamtrahmen zu überschreiten. Die Umsetzung der Maßnahmen konnte mehrfach den sich verändernden Rahmenbedingungen angepasst werden, weil die Stadt in Vorleistung trat. Gemäß § 162 BauGB ist am 18. April 2024 die förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Stade – Ortsteil Bützfleth“ per Satzung aufgehoben und die Löschung der Sanierungsvermerke durch das Grundbuchamt beantragt worden.

Meilensteine der Sanierung:



- 2010 erfolgte ein Anbau an die bestehende Sporthalle, um dem Bedarf an nicht schul- oder vereinsgebundenen Sportaktivitäten in der Ortschaft nachzukommen



- 2013 erfolgte die Neugestaltung des Parks vor der Grundschule „Am Fleth“. Es entstand ein attraktiver Platz mit Aufenthaltsqualität und einem Zugang zum Fleth. Er wurde ergänzt mit Skulpturen aus einem Beteiligungsprojekt mit Grundschülerinnen und Grundschülern.

2010

2013



- Ab 2015 lag der Schwerpunkt der Sanierung in der Neugestaltung des Obstmarschenweges mit zwei Kreisverkehrsplätzen und erweiterten Flächen für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer. Der Bau eines Seniorenwohnheims der Stader Betreuungsdienste am nördlichen Kreisverkehrsplatz wurde durch Grundstücksverhandlungen und eine Förderung der unrentierlichen Gründungskosten im Rahmen der Sanierung ermöglicht.



- Ab 2019 wurden die Erschließungsmaßnahmen mit der Sanierung der Kirchstraße einschließlich des Wegenetzes rund um St. Nicolai, dem Ausbau des „Schienenwegs“ für den Radverkehr sowie der „Grünen Wegeverbindung“ zwischen Schienenweg und Kaje-deich vervollständigt. Mit Abschluss der Sanierung besitzt der Ortskern somit neben einer neu gestalteten Haupteerschließung ein erweitertes Fußwegenetz zur Verbindung der innerörtlichen Einrichtungen.

2015

Die Förderung privater Instandsetzungen und Modernisierungen war per Programmdefinition auf ortsbildprägende Gebäude begrenzt und fand deshalb nur in wenigen Fällen wie etwa der „Diele“, und dem „Deutschen Haus“ Anwendung.

Es ist festzustellen, dass die öffentlichen Investitionen in die genannten Infrastrukturmaßnahmen zeitlich verzögert private Nachfolgeinvestitionen

auslösten. Nach Umgestaltung des Obstmarschenweges konnten Nachnutzungen für Geschäftsaufgaben und Leerstände, u.a. durch einen lokalen Bäckereibetrieb, gefunden werden.

Bestehender Einzelhandel und vorhandene Dienstleistungen wurden an ihrem Standort gestärkt. Oft sind hier die Inhaber gleichzeitig auch die Eigentümer der Immobilien. Neu-

2019

bauten, die den Leerstand wie der Brandruine am Obstmarschenweg 315 ersetzen, führen zu neuen Wohnraum und gewerbliche Nutzungen zu einer Belebung der Ortslage.

Die Möglichkeiten, die sich durch erweiterte Flächen vor der Straßenrandbebauung ergeben, sind vielfältig. Sie bieten sich für eine höherwertige Außengestaltung an. Kunden und Besucher haben mehr verkehrssichere

Zukünftige Herausforderungen

Räume, an einigen Stellen, an denen sich platzartige Aufweitungen befinden, besteht die Chance gut gestaltete Außenausschankflächen mit dazu passender Begrünung zu entwickeln.

Positiv haben sich die Sanierung der Kirchstraße und des Wegenetzes mit der Neuanlage der Fuß- und Radwegeverbindung ins historische Ortszentrum ausgewirkt. Nicht nur das Dorfgemeinschaftshaus, sondern auch die Kindertagesstätte, die Kirche St. Nicolai und die Grundschule „Am Fleth“ als offene Ganztageschule mit dem vorgelagerten, komplett neu gestalteten Park sind jetzt deutlich sicherer und barriereärmer ohne Auto zu erreichen. Damit wird das soziale Zentrum aufgewertet und gestärkt. Das zeigt sich auch dadurch, dass sich seit 2022 der Kindergarten Bützfleth nach Umbau in der Kirchstraße 13 räumlich erweitern konnte.

Gleichzeitig profitieren die Bützfletherinnen und Bützflether von einer besseren Vernetzung der Grünflächen untereinander. Attraktivität und Aufenthaltsqualität haben sich erheblich verbessert. Insgesamt unterstützen alle Maßnahmen die Nahversorgung im Ortszentrum Bützfleth. Dies wiederum wirkt sich positiv auf die Investitionsbereitschaft aus. Schleichende Wertverluste wurden gestoppt und umgekehrt.

Die in der Rahmenplanung vorgesehene Aufwertung des Straßenraums durch Baumpflanzungen konnte aus technischen Gründen nicht wie gewünscht umgesetzt werden. Das Erfordernis der Verlegung deutlich größer dimensionierter Kanalleitungen im Obstmarschenweg und im Flethweg ließ keinen ausreichenden Raum für die Baumwurzeln. Deshalb musste auf „Baumtore“ und grüne Mittelinseln verzichtet werden.

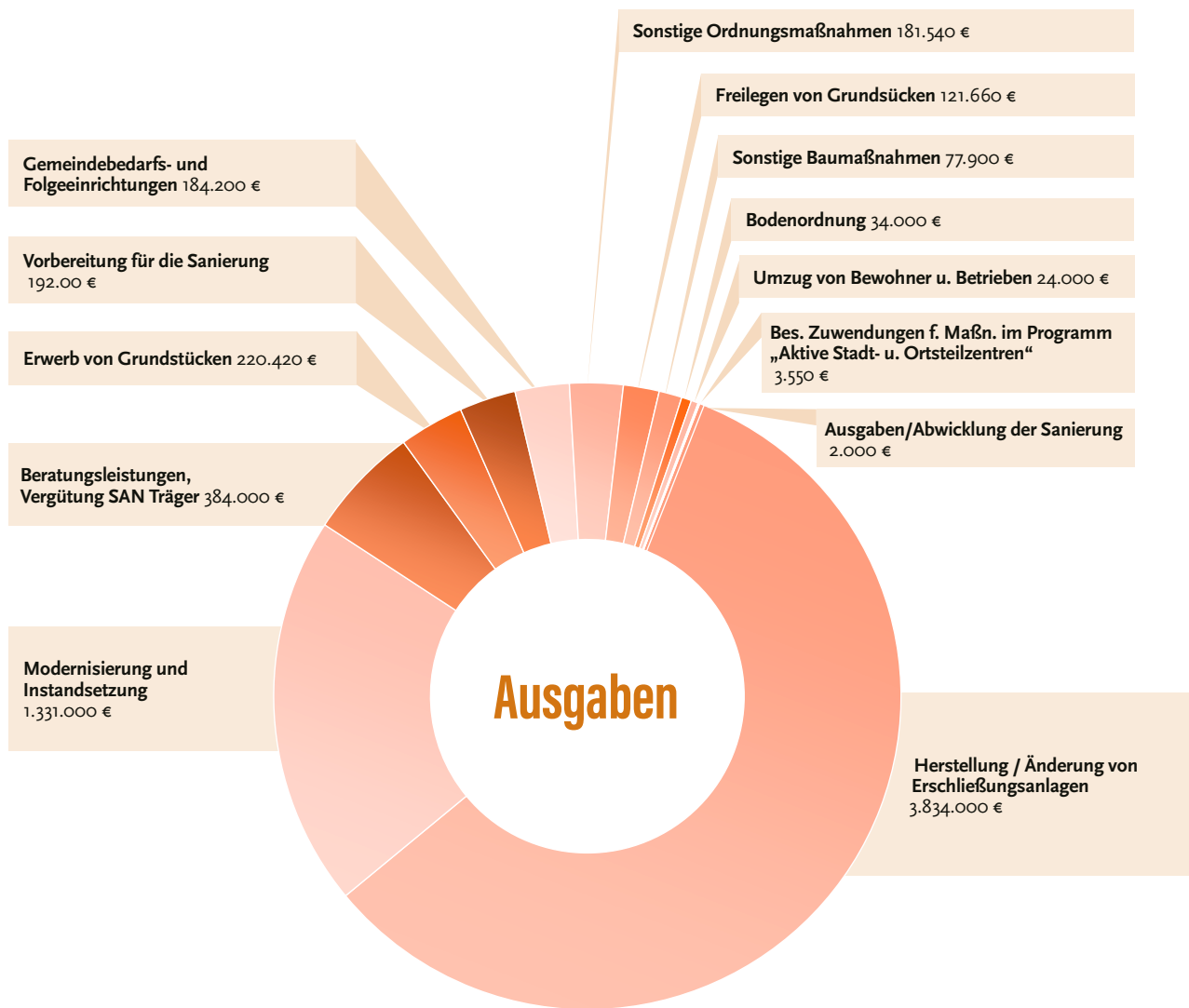
Die Einhaltung der Stellplatznachweise gemäß niedersächsischer Bauordnung im Ortskern schränkte ebenfalls die Neupflanzung von Straßenbäumen ein.

Stellplatzverluste durch den Neubau des Kreisverkehrs am Südennde konnten jedoch durch Zusammenlegung und nachbarschaftliches Entgegenkommen im Bereich Obstmarschenweg/Alte Chaussee ausgeglichen werden, ohne dass bestehende Bäume geopfert werden mussten.

Hier half das Gespräch mit den Anliegern und das gute Miteinander. Die Chancen, zentrale Flächen neu zu nutzen, wurden zuvor beschrieben. Nur in ganz wenigen Fällen scheiterte eine allgemein befürwortete Neugestaltung jedoch an der Bereitschaft einzelner Beteiligter.

Hinsichtlich der Förderung der Modernisierungen im privaten Gebäudebestand wären flexiblere Fördermöglichkeiten wünschenswert gewesen. Mehrere Eigentümer ortsbildprägender Gebäude waren finanziell nicht in der Lage oder bereit, einen entsprechenden Eigenanteil zu investieren, so dass die Förderabsicht für diese Bauten ins Leere lief. Trotz zahlreicher Informationsgespräche war die Erwartungshaltung bei einzelnen Eigentümern so hoch, dass sie von einer unrealistischen 100% Förderung ausgingen bzw. diese einforderten. Leider konnten sanierungsbereite Eigentümer, deren Gebäude an eine veränderte Situation nach Sanierung der Infrastruktur hätten angepasst werden sollen, nicht gefördert werden, weil sie das Kriterium „ortsbildprägend“ nicht erfüllten.

Ebenso gab es Investoren, die in Erwartung einer schnellen Förderung ein Konzept vorlegten, das förderfähig gewesen wäre, dann allerdings die Projekte nicht starteten oder auf einen den Sanierungszielen entgegenstehenden und auf kurzfristige Gewinnabsichten abzielenden Nutzungszweck umschwenkten.



Kosten der Sanierung

Zusammenfassung der Einnahmen und Ausgaben

Mit der Programmanmeldung für das Jahr 2018 wurde eine Verlängerung der Sanierungsmaßnahme und eine Erhöhung des Bruttokostenrahmens von 5,53 Mio. Euro auf insgesamt

6,4 Mio. Euro beantragt. Dies war erforderlich, um die Finanzierung und Durchführung der noch ausstehenden Maßnahmen zu ermöglichen. Dieser dritte Abschnitt der Sanierung sollte

die Umgestaltung der Kirchstraße und die Herstellung des inneren Fußwegnetzes umfassen. Die Maßnahmen wurden detailliert und mit aktualisierten Kostenschätzungen versehen.

Verzicht auf Erhebung von Ausgleichsbeträgen

Der Gutachterausschuss des Landkreises Stade schätzte im Auftrag der Hansestadt Stade im Jahr 2020 die sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung im Sanierungsgebiet Bützfleth. Im Ergebnis betrug die Steigerung durchschnittlich 2,00 €/m².

Die Ermittlung der möglichen Bodenwerterhöhung durch den Gutachter-

ausschuss sowie eine Überprüfung des Verwaltungsaufwands ergaben, dass der Verwaltungsaufwand zur Erhebung der Ausgleichsbeträge im Verhältnis zu den ermittelten geringfügigen Bodenwerterhöhungen deutlich höher ist. Deshalb wurde nach § 155 Abs. 3 BauGB vorgeschlagen, von der Erhebung eines Ausgleichsbetrags im Sanierungsgebiet Bützfleth abzu-

sehen. Der Rat der Hansestadt Stade folgte dem vorgelegten Beschlussvorschlag und seiner Begründung, und auf die Erhebung von Ausgleichsbeträgen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Bützfleth wurde verzichtet.

Ausblick

Zahlreiche der zu Beginn des Sanierungsprozesses formulierten und im Plan visualisierten Entwicklungschancen wurden genutzt und umgesetzt. Dank der engen und vertrauensvollen Zusammenarbeit sowohl mit der NBank als auch mit dem Amt für regionale Landesentwicklung Lüneburg (ArL) konnten die Fördersumme als auch der Förderzeitraum während des Prozesses erhöht und angepasst werden. Das war angesichts der nicht kalkulierbaren Auswirkungen der Corona-Pandemie umso entscheidender, da so die Sanierungsziele weiterverfolgt und umgesetzt werden konnten.

Der neu gestaltete Ortskern Bützfleths ist das vorzeigbare Ergebnis zielorientierter Gespräche und der hohen Bereitschaft aller Betroffenen aktiv an der Sanierung mitzuwirken. So wurde innerhalb eines Zeitraums von 15 Jahren der Ortschaft Bützfleth

ein maßgeblicher Impuls gegeben, um auch in den kommenden Jahren hierauf aufzubauen.

Die Ortskernsanierung ist auch ein Beleg für die Stabilisierung der sozialen und gesundheitlich-sportlichen Infrastruktur. Die medizinische und schulische Versorgung sind für alle Altersgruppen weiterhin gesichert worden. Dies sind Anlass und Aufforderung zugleich, die Bereiche Aus- und Weiterbildung, Versorgung mit zentrumsnahen Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten in Bützfleth zu stärken und auszubauen.

Mit der Neugestaltung des Obstmarschenwegs konnte die Verkehrssicherheit der zentralen Erschließungsachse verbessert werden. Die Aktivierung und Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums führte auch zu einer nachhaltigen Stärkung des

Dienstleistungs- und Einzelhandelssektors. Es bleibt Ziel und Aufgabe diesen dynamischen Prozess auch über den Durchführungszeitraum hinaus fortzusetzen.

Ein Blick auf die Entwicklungspotenziale lässt weiterhin über eine Neugestaltung und Inwertsetzung einzelner Teilflächen im Ortskern nachdenken.

Wie bereits in den Ideenskizzen von 2011 zur Rahmenplanung dargestellt, würde Bützfleth von einer neu eingefassten Freifläche für einen kleinen Markt profitieren. Ein Wochenmarkt für frische, saisonale Waren aus der Region könnte das Angebot der traditionellen Einzelhändler im Ortskern sinnvoll ergänzen und aufwerten. Gleichzeitig ist der Standort gleichermaßen für Radtouristen attraktiv anfahrbar. In Kombination mit Trinkwasserstellen und Sitzgelegenheiten

können zusätzliche Anreize zum Verweilen und zum Einkaufen in Bützfleth geschaffen werden.

Entlang der neu geschaffenen grünen Wegeverbindung, unmittelbar angrenzend an den „Alten Schienenweg“, hat die Hansestadt Stade ein zentral gelegenes Grundstück erworben. Durch vorausschauenden Grunderwerb besteht hier die Möglichkeit eine Nutzung für das Gemeinwohl anzusiedeln, sei es als Gebäude oder hochwertige Freifläche. Wünschenswert wären in diesem Zusammenhang auch der Erwerb der angrenzenden Flächen zwischen Moschee und dem „Alten Schienenweg“ am Obstmarschenweg und die Entwicklung zu einem attraktiven kleinen Platz.

Angrenzend an das bisherige Sanierungsgebiet wird die Hansestadt Stade einen multifunktionalen Spielplatz für alle Generationen am Flethweg entwickeln.

Mit der Sanierung wurden die besten Voraussetzungen geschaffen zu einer weiteren positiven Entwicklung des lebendigen Ortskerns Bützfleth.

Impressum

Herausgeber:

Hansestadt Stade
www.stadt-stade.de

Gesamtherstellung:

MCE Verlagsgesellschaft mbh & Co.KG, Drochtersen

Autor:

Hansestadt Stade

Grafik & Layout:

medienzentrum-stade.de



Bützfleth