

BETEILIGUNG VON PERSONEN MIT GRUNDEIGENTUM IM UNTERSUCHUNGSGEBIET

Vorbereitende Untersuchungen
mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept //
Stadt Niebüll //
Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge

05.08.2022 bis 05.09.2022

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen der Stadt Niebüll in der Gesamtmaßnahme „Zukunftsgestaltung Daseinsvorsorge“ hat die Kommune alle Personen mit Grundeigentum im Untersuchungsgebiet angeschrieben und gem. § 138 Absatz 1 Baugesetzbuch um eine Selbstauskunft gebeten. Hierzu hat die BIG Städtebau GmbH einen Fragebogen mit 15 Fragen entwickelt.

Der Fragebogen konnte online unter der Adresse www.beteiligung-niebuell.de ausgefüllt werden oder in Papierform per Post oder als Scan via E-Mail abgegeben werden. Insgesamt wurden 1046 Schreiben verschickt. Einzelne Personen, die mehrere Grundstücke im Gebiet besitzen, waren aufgefordert, für jede Liegenschaft einen eigenen Fragebogen auszufüllen. Die Beteiligung lief vom 05.08.2022 bis zum 05.09.2022. Der Rücklauf betrug insgesamt 346 Fragebögen, von denen rund 33 Prozent online ausgefüllt und 67 Prozent handschriftlich per Post oder als Scan per E-Mail zurückgeschickt wurden. Die Rücklaufquote beträgt somit rund 33 Prozent.

Die erhobenen Daten der Selbstauskunft unterliegen dem Datenschutz. Sie werden in allgemeiner Form und anonymisiert ausgewertet und gem. § 138 Absatz 2 Baugesetzbuch nur im Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen verwendet.

Der Fragebogen lässt sich in mehrere thematische Teile untergliedern. Der erste Teil fragt allgemeine Angaben zum Gebäude bzw. zur Gebäudeeinheit ab. Der darauffolgende Teil beschäftigt sich mit Fragen zum Zustand des Eigentums. Die Einschätzungen der Personen mit Grundeigentum zu verschiedenen thematischen Aussagen bzgl. des Untersuchungsgebiets werden im dritten Teil abgefragt. Im letzten Teil konnten weitere Anmerkungen gemacht werden. Der unausgefüllte Fragebogen ist dieser Auswertung angehängt.

Beteiligung von Personen mit Grundeigentum

Schritt 2 von 5 - Angaben zu Ihrem Eigentum: Gebäude oder Gebäudeeinheit

40%

Angaben zu Ihrem Eigentum: Gebäude oder Gebäudeeinheit

Sollte das im Anschreiben genannte Grundstück unbebaut sein, benötigen wir diese Angaben nicht.

1. Bitte geben Sie die Adresse (Straße und Hausnr.) Ihres Gebäudes bzw. Ihrer Gebäudeeinheit an.

Hausnummer

Straße

2. Nutzen Sie Ihr Eigentum selbst oder vermieten Sie es?

- ☐ Selbstgenutztes Eigentum
- ☐ Selbstgenutztes Eigentum und Vermietung
- ☐ Ausschließlich Vermietung

3. Wie viele Wohnungen und Gewerbeeinheiten hat Ihr Eigentum?

Bitte die Anzahl der Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten eintragen, nicht die Quadratmetergröße.

Abbildung 1: Ausschnitt aus der Online-Beteiligung

ALLGEMEINE ANGABEN ZUM EIGENTUM

Im ersten Teil des Fragebogens werden allgemeine Angaben zum Gebäude bzw. zur Gebäudeeinheit abgefragt. Frage 1 bezieht sich auf die Adresse der Liegenschaft. Diese Angabe wird nicht in die Auswertung einbezogen, sondern dient der Überprüfung, ob sich die Antworten nur auf Grundstücke beziehen, die innerhalb des Untersuchungsgebiets liegen.

2. Nutzen Sie Ihr Eigentum selbst oder vermieten Sie es?

In der zweiten Frage wurde erhoben, ob die beteiligten Personen mit Grundeigentum ihr Eigentum selbst nutzen, ausschließlich vermieten oder teils selbst nutzen und teils vermieten. Von 332 abgegeben Antworten gaben 52 Prozent der Beteiligten an, dass Sie ihr Eigentum ausschließlich vermieten. Daneben werden 40 Prozent der Gebäude bzw. Gebäudeeinheiten selbst genutzt und acht Prozent als eine Mischnutzung zwischen Vermietung und Selbstnutzung eingeordnet. Dies zeigt, dass der Anteil des selbstgenutzten und vermieteten Eigentums zwar relativ ausgeglichen ist, insgesamt jedoch der Anteil der vermieteten Einheiten überwiegt.

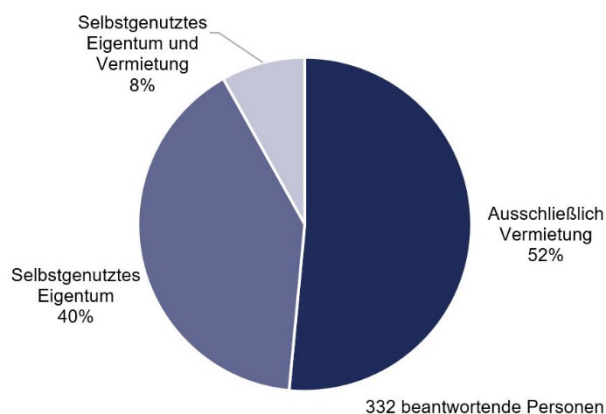
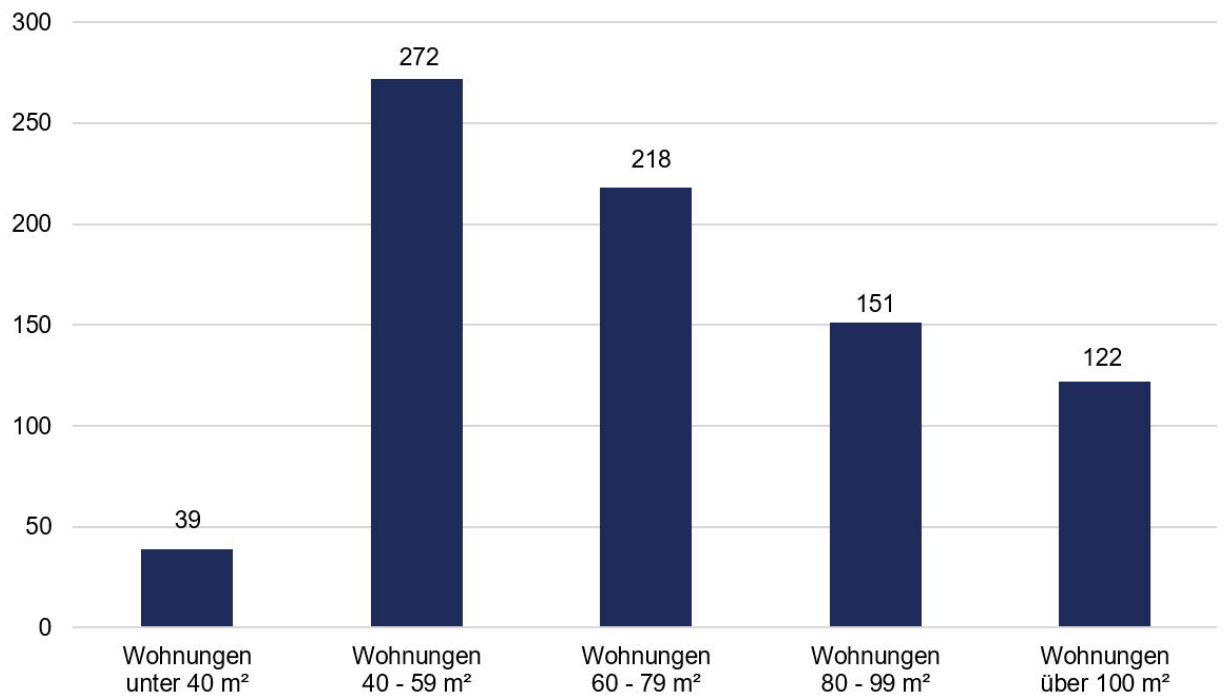


Abbildung 2: Selbstnutzung und Vermietung

3. Wie viele Wohnungen und Gewerbeeinheiten umfasst ihr Eigentum?

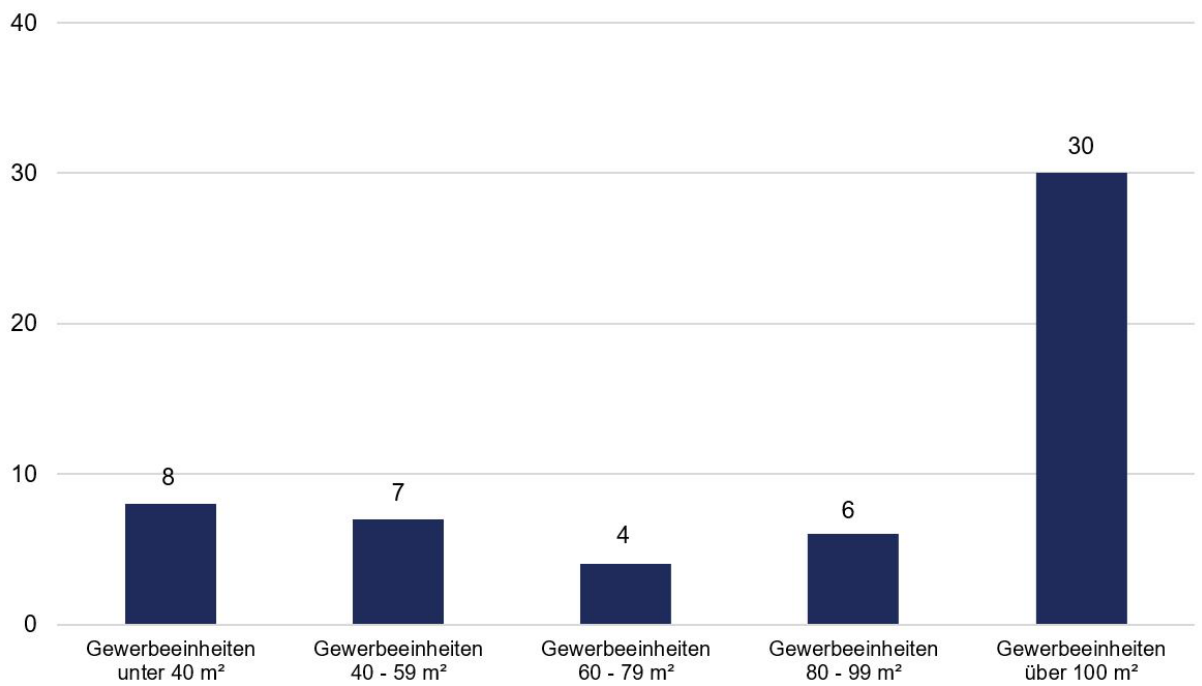
In dieser Frage wurde erfasst, wie viele Wohnungen und Gewerbeeinheiten mit welcher Quadratmetergröße im Eigentum der Beteiligten sind. Insgesamt wurden 802 Wohnungen angegeben. Der größte Anteil der Wohnungen im Eigentum der beantwortenden beteiligten Personen hat eine Größe von 40-59 Quadratmetern (ca. 34 Prozent). Darauf folgend sind Wohnungen mit einer Größe von 60-79 Quadratmetern mit 27 Prozent am zweithäufigsten vertreten. Kleinere Anteile weisen Wohnungen mit 80-99 Quadratmetern (ca. 19 Prozent) sowie Wohnungen mit mehr als 100 Quadratmetern mit ca. 15 Prozent auf. Die geringste Anzahl haben die Wohnungen mit weniger als 40 Quadratmetern (ca. 5 Prozent). Allgemein lässt sich daraus schließen, dass im Untersuchungsgebiet vor allem mittelgroße Wohnungen zu finden sind. Daneben lassen sich aber mit mehr als 273 Wohneinheiten, die größer als 80 Quadratmeter sind, auch größere Wohneinheiten im Untersuchungsgebiet identifizieren. Kleinere Wohneinheiten kommen hingegen im Untersuchungsgebiet eher selten vor.

In der Beteiligung der Personen mit Grundeigentum wurden zu 55 Gewerbeeinheiten im Untersuchungsgebiet Angaben gemacht, von denen die meisten über 100 Quadratmeter groß sind (ca. 55 Prozent). Gewerbeeinheiten unter 100 Quadratmetern treten hingegen weniger häufig auf. Hierbei wurde angegeben, dass sich sechs Gewerbeeinheiten mit 80 bis 99 Quadratmetern und jeweils acht bzw. sieben Gewerbeeinheiten mit der Größe unter 40 Quadratmetern und zwischen 40 und 59 Quadratmetern im Untersuchungsgebiet befinden. Daneben wurde für vier Gewerbeeinheiten angegeben, dass diese 60 bis 79 Quadratmetern groß sind.



311 beantwortende Personen, 802 Antworten

Abbildung 3: Anzahl und Größe der Wohnungen

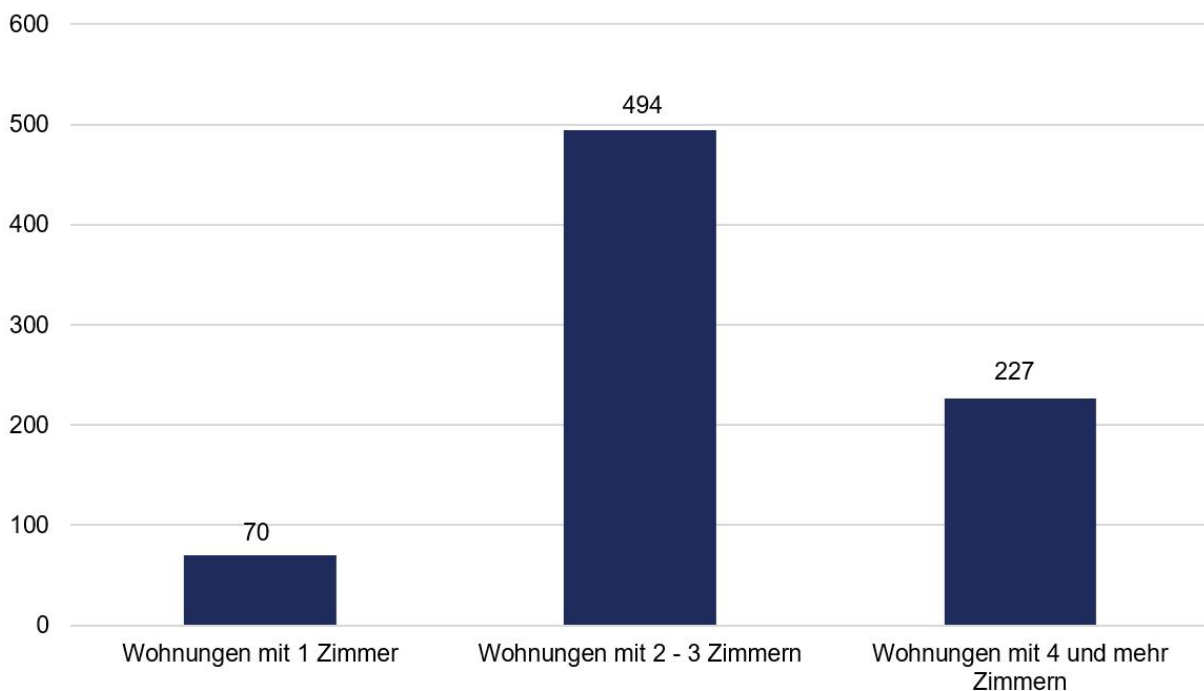


47 beantwortende Personen, 55 Antworten

Abbildung 4: Anzahl und Größe der Gewerbeeinheiten

4. Wie viele Wohnungen, bezogen auf die Zimmerzahl ohne Bad und Küche, umfasst Ihr Eigentum?

In einer weiteren Frage wurde erfasst, wie viele Wohnungen mit welcher Zimmerzahl im Untersuchungsgebiet im Eigentum der Beteiligten liegen. Bezüglich der Zimmeranzahl in den Wohnungen konnte für 791 Wohneinheiten eine Antwort erfasst werden. Dabei haben 494 Wohnungen (62 Prozent) zwei bis drei Zimmer. Für 227 Wohnungen (ca. 29 Prozent) wurde angegeben, dass diese vier oder mehr Zimmer haben. Der Anteil der Wohnungen mit einem Zimmer mit ca. 9 Prozent (70 Nennungen) ist hingegen eher gering.



312 beantwortende Personen, 791 Antworten

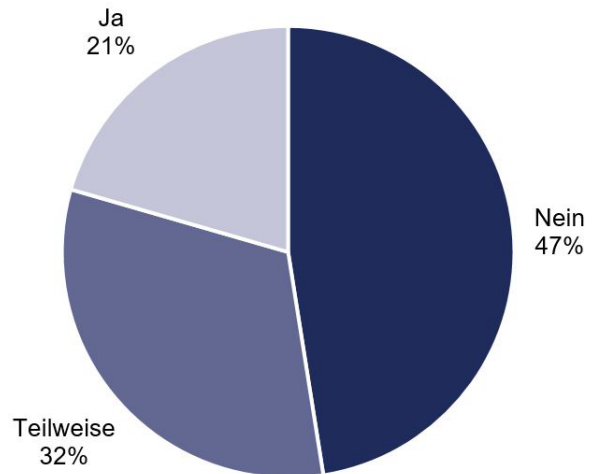
Abbildung 5: Zimmeranzahl in den Wohnungen

5. Gibt es in Ihrem Eigentum Leerstand?

Mit dieser Frage wurde erfasst, wie viele Gebäude im Untersuchungsgebiet vollständig oder teilweise leer stehen. 335 Personen haben diese Frage beantwortet. Anhand der abgegebenen Antworten wird deutlich, dass sieben Gebäude vollständig leer stehen, während sieben weitere Gebäude einen teilweisen Leerstand aufweisen. Dabei umfassen die (teilweise) leerstehenden Gebäude sowohl Wohn- als auch Gewerbeeinheiten. Als Gründe für vollständigen Leerstand wurden vor allem Verkaufsabsichten angegeben. Als Gründe für den teilweisen Leerstand wurden u. a. der Wohnungszustand und die Fluktuation der Mietenden genannt.

6. Ist Ihr Eigentum barrierefrei ausgebaut und barrierefrei zugänglich?

Ebenfalls abgefragt wurde die Barrierefreiheit der Gebäudeeinheiten und der Zugänge. 47 Prozent der Beteiligten, die diese Frage beantworteten, gaben an, dass ihre Gebäudeeinheit nicht barrierefrei ist (162 Nennungen). 32 Prozent (109 Nennungen) antworteten hingegen, dass ihre Gebäudeeinheit zumindest teilweise barrierefrei ausgebaut und zugänglich ist und 21 Prozent gaben an, dass ihre Gebäudeeinheit vollständig barrierefrei gestaltet ist (70 Nennungen). Dies verdeutlicht, dass ein Großteil der Gebäudeeinheiten nicht vollständig barrierefrei ausgebaut ist und somit die Nutzung dieser Gebäude für mobilitätseingeschränkte Personen erheblich erschwert sein kann.

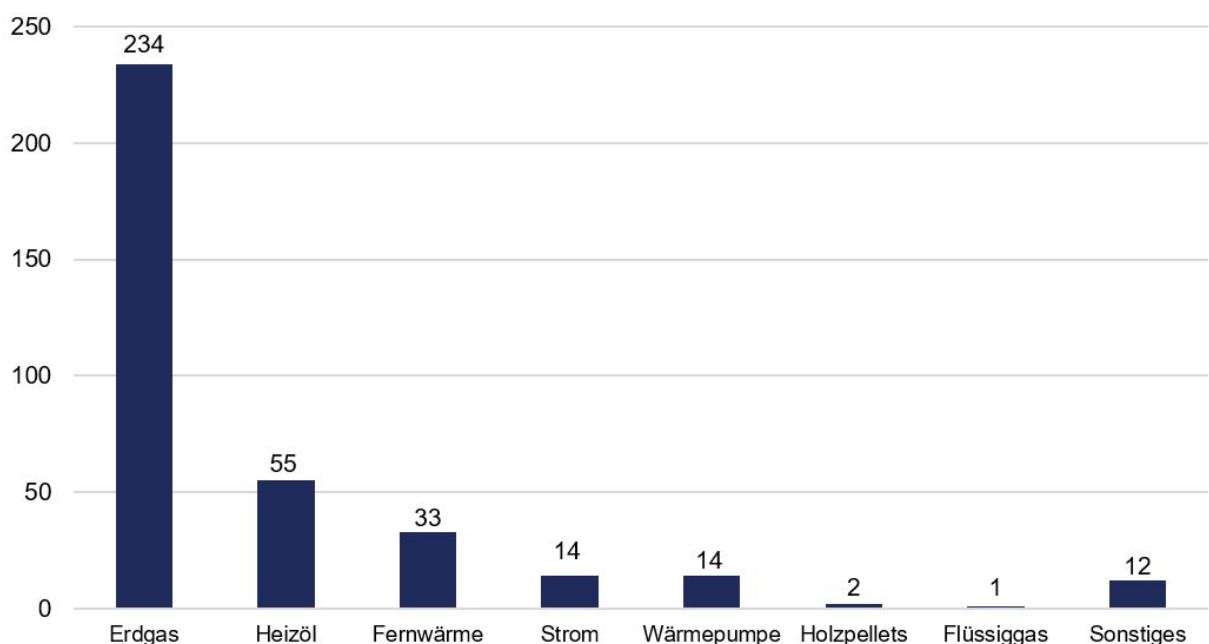


341 beantwortende Personen

Abbildung 6: Barrierefreiheit der Gebäude

7. Welcher Energieträger wird die Wärmeversorgung genutzt?

Bei dieser Frage waren Mehrfachnennungen möglich, da einzelne Gebäude bzw. Gebäudeeinheiten mehrere Energieträger für die Wärmeversorgung verwenden könnten. Ca. 70 Prozent der Beteiligten, die diese Frage beantwortet haben, vermerkten, dass ihr Gebäude bzw. ihre Gebäudeeinheit mit Erdgas beheizt wird. Weitere 16 Prozent gaben an, dass Heizöl als Energieträger verwendet wird. 33 Personen gaben an, dass ihre Gebäudeeinheit mit



335 beantwortende Personen, 365 Antworten

Abbildung 7: Verwendung von Energieträgern zum Heizen

Fernwärme beheizt wird, während jeweils 14 Gebäude Strom bzw. eine Wärmepumpe zur Wärmeversorgung nutzen. Vereinzelt wurden weitere Energieträger genannt. Es wird deutlich, dass der Großteil der Gebäude mit Erdgas versorgt wird.

8. Wie alt ist der Heizkessel, der Ihr Eigentum versorgt?

Mehr als die Hälfte aller Heizkessel in den Gebäudeeinheiten der 301 Beteiligten, die diese Frage beantwortet haben, ist gemäß der Auskunft unter 15 Jahre alt (184 Nennungen). Weitere 91 Personen (30 Prozent) gaben an, dass ihr Heizkessel zwischen 15 und 25 Jahre alt ist. 26 Nennungen (9 Prozent) entfallen auf Heizkessel, die über 25 Jahre alt sind. Dies verdeutlicht, dass mehr als die Hälfte der Heizkessel relativ neu ist und vermutlich keiner Instandsetzung bedarf. 39 Prozent der Heizkessel sind hingegen schon älter und könnten eine Instandsetzung benötigen.

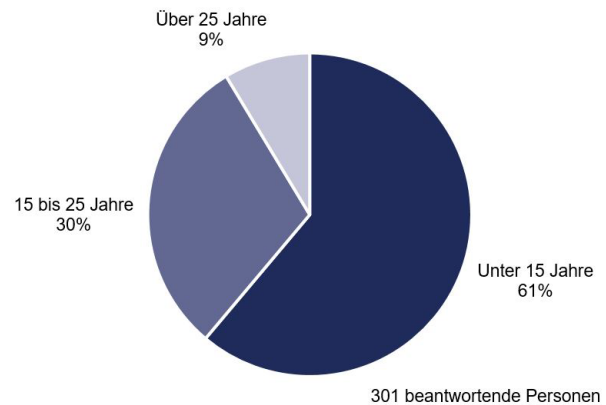


Abbildung 8: Alter der Heizkessel

FRAGEN ZUM ZUSTAND DES EIGENTUMS

Im zweiten Teil des Fragebogens wurden die Einschätzungen der Personen mit Grundeigentum über den Zustand ihres Gebäudes bzw. ihrer Gebäudeeinheit abgefragt.

9. Wie beurteilen Sie den Zustand Ihres Eigentums?

Der Zustand des Gebäudes bzw. der Gebäudeeinheit ist eine subjektive Einschätzung der jeweiligen Personen. 59 Prozent der 327 Beteiligten, die eine solche Einschätzung abgaben, sehen eine Sanierung oder kleinere Maßnahmen an ihrem Gebäude bzw. an ihrer Gebäudeeinheit als notwendig an. Dabei gaben 41 Prozent (133 Nennungen) an, dass kleinere Maßnahmen notwendig sind und 19 Prozent (61 Nennungen), dass eine Sanierung insgesamt notwendig ist. Hingegen gaben 41 Prozent (133 Nennungen) an, dass ihr Eigentum keinerlei Sanierungsmaßnahmen bedarf.

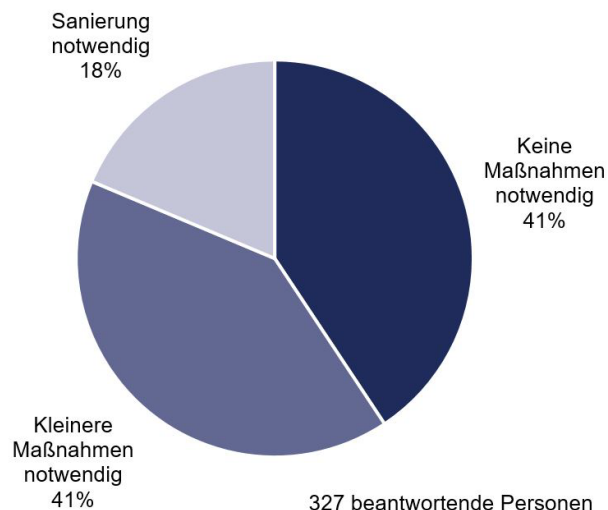


Abbildung 9: Zustand

10. Was sind aus Ihrer Sicht sinnvolle Maßnahmen für Ihr Eigentum?

Bei dieser Frage waren Mehrfachnennungen möglich. Überwiegend wurden energetische Sanierungen als sinnvolle Maßnahmen benannt. Dazu zählen die Verbesserung der Wärmedämmung, die Erneuerung der Heizungsanlage, die Erneuerung der Fenster, die Instandsetzung des Dachs, sowie die Sanierung der Fassade. Neben den energetischen Sanierungen wurde häufig auch die Erneuerung der Sanitäranlagen und der Elektroinstallationen als sinnvoll erachtet. Weniger häufig wurden die Anpassung der Wohngrundrisse und Wohnflächen genannt. Unter

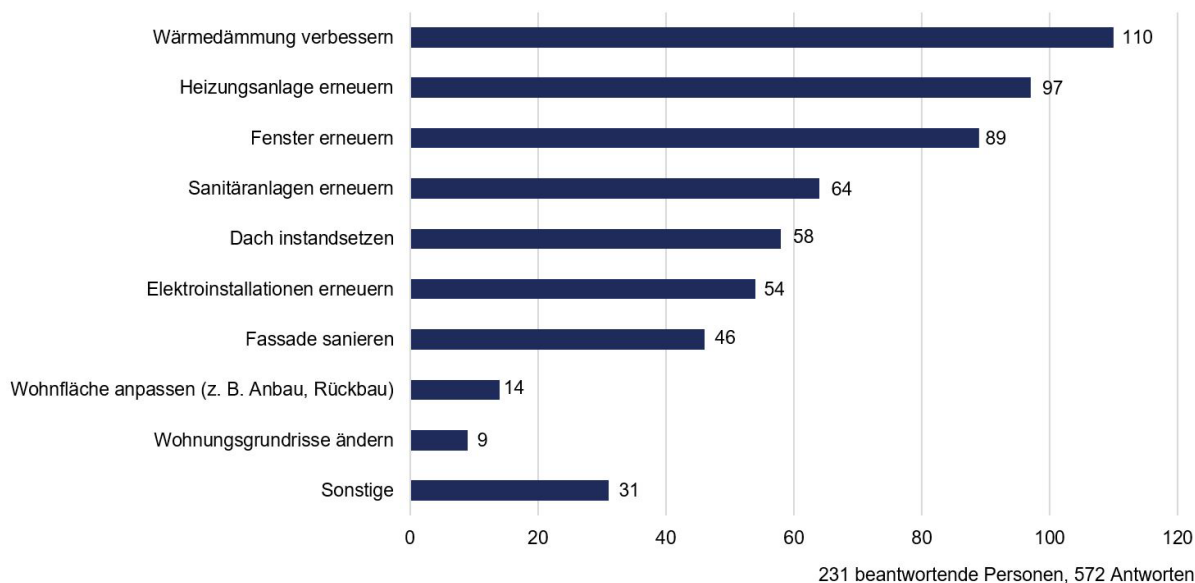


Abbildung 10: Sinnvolle Maßnahmen am Gebäude

sonstigen Maßnahmen wurden unter anderem Photovoltaikanlagen, barrierefreie Ausbauten und Leitungsarbeiten genannt.

11. Wurden an Ihrem Eigentum in den letzten zehn Jahren bauliche Instandsetzungen oder Modernisierungen durchgeführt?

Bei dieser Frage wurde abgefragt, ob und inwiefern bisher Maßnahmen zur Instandsetzung bzw. Modernisierung durchgeführt wurden. 141 Personen gaben an, dass bereits kleinere Maßnahmen an ihren Gebäudeeinheiten durchgeführt worden sind (43 Prozent). Umfassende Maßnahmen wurden an den Gebäudeeinheiten von 94 Personen durchgeführt (29 Prozent). Hingegen wurden bei 28 Prozent (90 Nennungen) bisher keine Maßnahmen an ihren Gebäudeeinheiten vorgenommen.

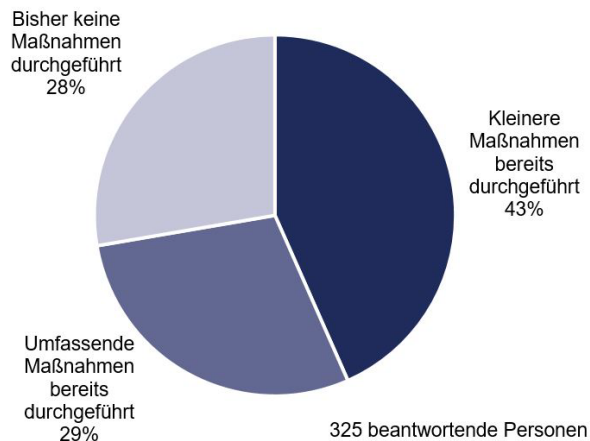


Abbildung 11: Bisherige Maßnahmen

Und/Oder planen Sie bauliche Instandsetzungen oder Modernisierungen an Ihrem Eigentum?

Ergänzend wurde abgefragt, inwiefern die Beteiligten zukünftig Maßnahmen an ihrem Eigentum planen. Hierbei gaben 57 Prozent der beantwortenden Personen (181 Nennungen) an, dass keine Maßnahmen geplant sind. Weitere 32 Prozent (101 Nennungen) planen kleinere Maßnahmen und 11 Prozent (34 Nennungen) planen umfassende Maßnahmen an ihren Gebäuden bzw. Gebäudeeinheiten. Während also 59 Prozent kleinere oder umfassende Maßnahmen als nötig ansehen (siehe Frage 9), planen 43 Prozent solche Maßnahmen auch in Zukunft umzusetzen. Mehr als die Hälfte der beantwortenden Personen planen hingegen in Zukunft keine Maßnahmen an ihrem Gebäuden bzw. ihrer Gebäudeeinheit vorzunehmen.

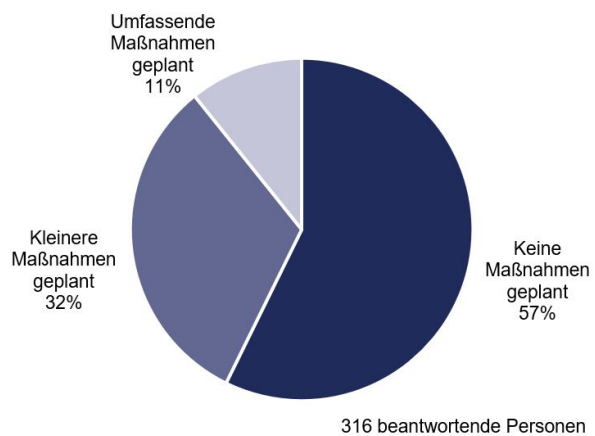


Abbildung 12: Geplante Maßnahmen

12. Wenn keine Maßnahmen durchgeführt wurden oder geplant sind: Was sind Gründe dafür?

Anschließend daran wurde bei dieser Frage erörtert, aus welchen Gründen keine Maßnahmen durchgeführt wurden oder geplant sind. Hierbei waren Mehrfachnennungen möglich, insgesamt wurden 298 Nennungen von 228 Personen angegeben. 88 Personen gaben dabei an, dass für ihr Gebäude bzw. ihre Gebäudeeinheit kein Sanierungsbedarf besteht. Weitere 70 Personen gaben an, wegen begrenzten Finanzmitteln keine Maßnahmen durchgeführt zu haben oder zu planen. Darüber hinaus wird von 48 Personen angegeben, dass Maßnahmen wirtschaftlich nicht sinnvoll wären. Das Alter der Personen mit Grundeigentum wird von 36 Personen als Grund angegeben. Daneben wird eine mangelnde Information zwölf Mal als Grund genannt, während 10 Personen einen zu hohen Zeitaufwand angeben. Weiterhin gaben vier Personen an, dass die geplanten Maßnahmen baurechtlich nicht möglich sind. Als sonstige Gründe werden unter anderem Verkaufsabsichten, Neubauabsichten, Rücksprachen mit Eigentümer:innengemeinschaften und fehlende Fachkräfte genannt.

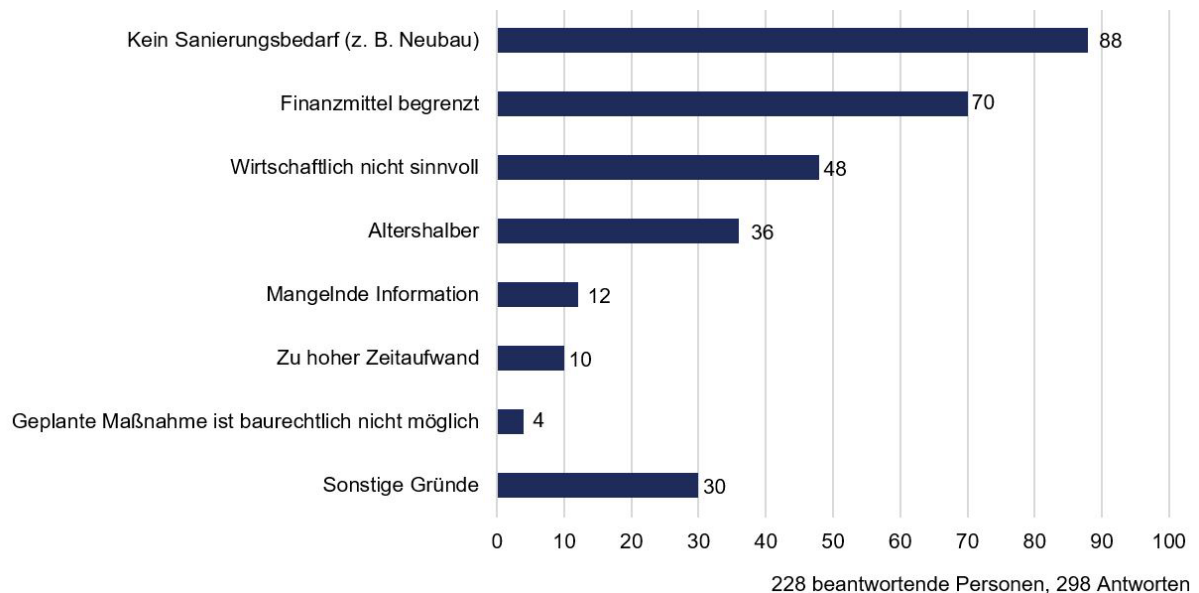
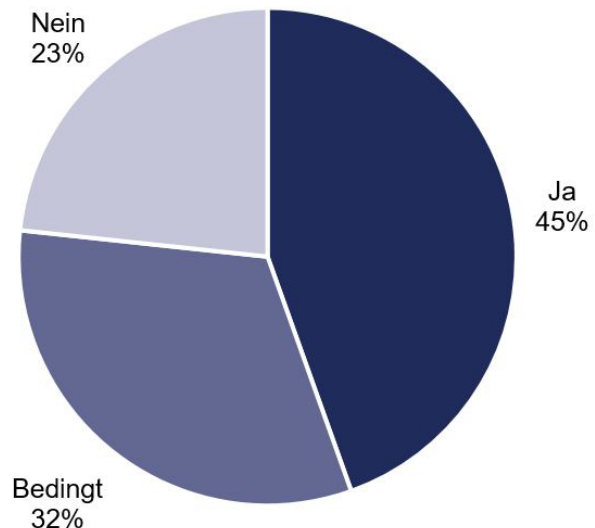


Abbildung 13: Gründe für keine Sanierungsmaßnahmen

13. Können Sie sich grundsätzlich vorstellen, nach zusätzlicher Beratung und Information unter Einsatz von Fördermitteln, mit Ihrem Eigentum im Rahmen des Sanierungsverfahrens mitzuwirken (bspw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen)?

45 Prozent der 339 beteiligten Personen, die diese Frage beantwortet haben, können sich ein Mitwirken grundsätzlich vorstellen. Weitere 32 Prozent können sich unter bestimmten Bedingungen ein Mitwirken vorstellen, während 23 Prozent eine Mitwirkung dieser Art zum Zeitpunkt der Beteiligung ablehnen. Dies zeigt, dass sich grundsätzlich 77 Prozent der Beteiligten ein Mitwirken vorstellen können.



339 beantwortende Personen

Abbildung 14: Mitwirkungsbereitschaft

EINSCHÄTZUNG ZU THEMATISCHEN AUSSAGEN BZGL. DES UNTERSUCHUNGSGEBIETS

Im dritten Teil des Fragebogens wurden die Personen mit Grundeigentum zu ihren Einschätzungen zu thematischen Statements bezüglich des Untersuchungsgebiets befragt. Es wurden Aussagen formuliert, welche die Beteiligten in verschiedenen Stufen bestätigen oder ablehnen sollten. Für die Übersichtlichkeit der Auswertung wurden die Aussagen nach thematischen Schwerpunkten sortiert. Hierbei wurden Aussagen zu den Themenbereichen Wohnbedingungen und Versorgung, öffentlicher Raum sowie Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten und Verkehr formuliert. Je dunkler die Farbe im dargestellten Diagramm ist, desto stärker trifft die Aussage für die beteiligten Personen zu. In Grau ist jeweils der prozentuale Anteil dargestellt, bei dem die Beteiligten ankreuzten, dass von ihnen dazu keine Einschätzung möglich war.

14. Stimmen Sie den folgenden Aussagen zum Untersuchungsgebiet zu?

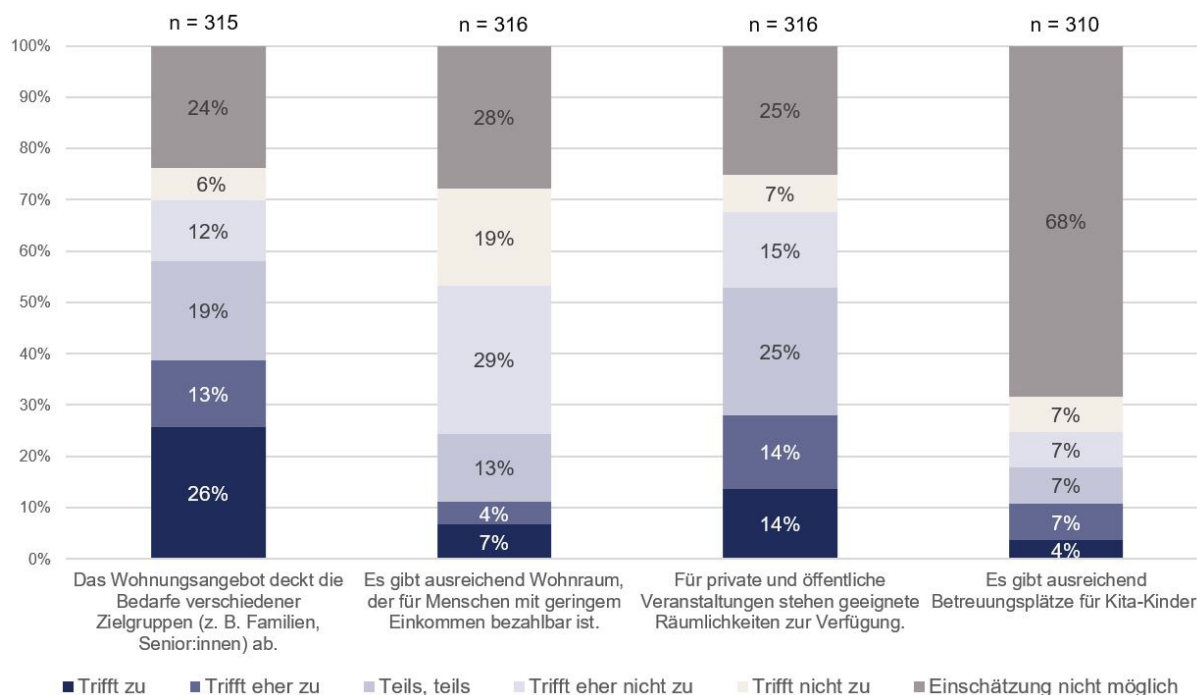


Abbildung 16: Einschätzungen zum Themenbereich Wohnbedingungen und Versorgung

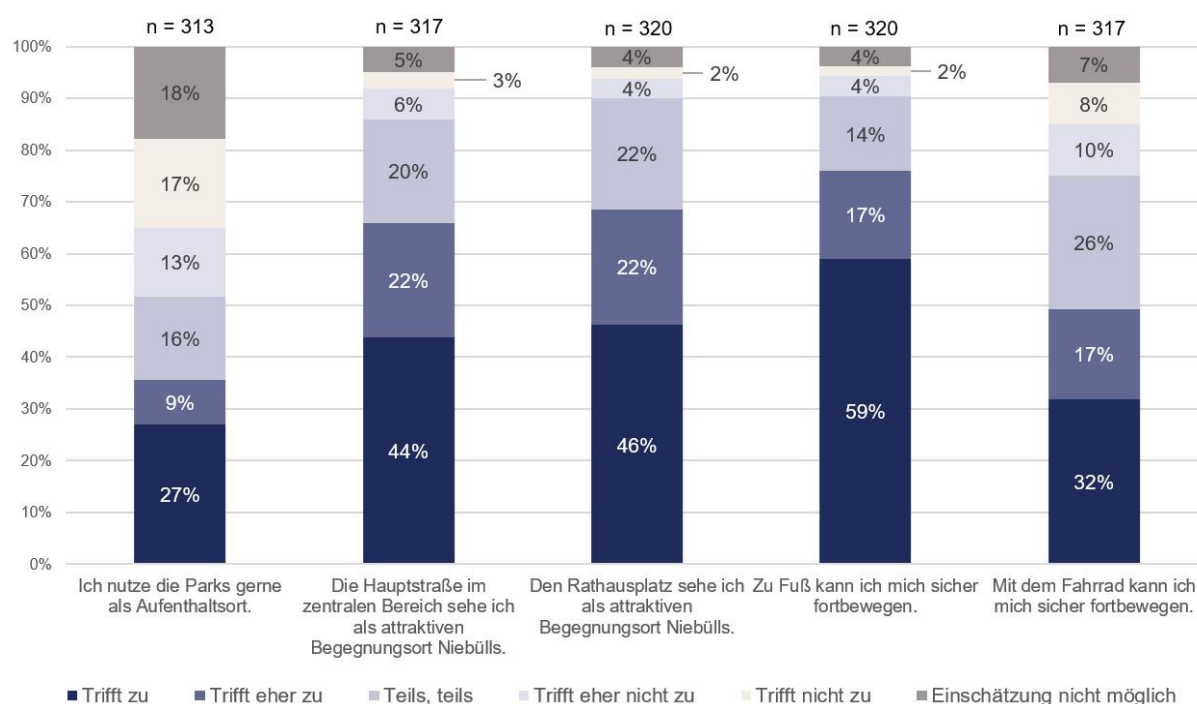


Abbildung 15: Einschätzungen zum Themenbereich öffentlicher Raum und Verkehr

PLATZ FÜR ANREGUNGEN, WÜNSCHE UND KRITIK

Im letzten Teil des Fragebogens konnten die Beteiligten über ein offenes Kommentarfeld weitere Anregungen, Wünsche und Kritik abgeben. Die folgende Liste gibt die Anmerkungen nach Themenbereichen sortiert wieder. Hierbei wurden originale Kommentare geteilt, wenn einzelne Aussagen unterschiedlichen Themenbereichen zugeordnet werden konnten. Trotzdem sind die Kommentare in unveränderter Wortwahl wiedergegeben.

15. Platz für Ihre Anregungen, Wünsche und Kritik

Gebäude- und Flächenbestand
Kein Wohnmobilstellplatz im Westen.
Es sollte einen neuen B-Plan geben. (2x)
Bebauungsgrenzen Alwin-Lensch-Str. aufheben und Zuwegung/Erschließung der hinteren Gärten Richtung Nordwesten
Sanierung von Gewoba Eigentum, da es sich auch um historisch wertvolle Bausubstanz handelt. Derzeit werden leerstehende Wohnungen entweder gar nicht mehr vermietet oder an Familien mit Migrationshintergrund, die zufrieden sind mit feuchten, unisoliertem und teurem Wohnraum. So erscheint es mir, dass ein ganzer Stadtteil nach und nach zum Ungepflegtem, runtergekommenen Ghetto gemacht wird und eine Integration unser neuen Mitbürger schwer gemacht wird und ihre Not und Unwissenheit ausgenutzt wird.
dass alte Bausubstanz erhalten bleibt, um Niebülls individuelles Gesicht zu erhalten und Niebüll nicht beliebig zu machen.
Der Wohnmobilstellplatz sollte an den Wehlenpark verlegt werden.
Wohnmobilstellplatz an der Wehle
Ich wünsche mir, dass der Bau von einem Tiny Haus möglich ist und oder dass die Baugrenzen erweitert werden.
weniger neu bauen, dafür Altbestand sanieren; weniger Neubaugebiete, dafür mehr Lücken bebauen

Wohnen
Macht Niebüll nicht gerade attraktiver: ungepflegte Vorgärten und nicht "gestutzte" leb. Hecken.
Ich würde mir seniorengerechte Wohnungen im innerstädtischen Bereich wünschen
Wohnungsangebote für junge Leute
Leider hat sich das Niebüller Stadtbild in den letzten Jahren sehr zum Nachteil verändert. Durch Neubauten, die teilweise nicht dem gemütlichen Ambiente angepasst wurden, hat dieses doch arg gelitten. Schade!
Durch das Bauen ist Niebüll hässlicher geworden. Nicht mehr so gemütlich.
Kritik: Das Wohngebiet entwickelt sich durch vermehrte Sozialwohnungen zu einem Sozialbrennpunkt.
Auch wäre es mir wichtig, dass das Gebiet der Hoyerstrasse mit dem Friesischen Wohnpark nicht zum Alten- und Behindertenghetto wird, hier wäre in Hinsicht auf Inklusion es wünschenswert Wohnraum für Familien, Paare, Singles zu schaffen, so dass alle zusammenleben und voneinander profitieren können. Ich selbst arbeite im sozialen Bereich und weiß, wie wertvoll und bereichernd und Freude bringend ein Miteinander ist.
Es sollte seitens der Stadt darauf geachtet werden, dass auch genügend kleine Wohnungen für Singles und einkommensschwache Mieter gebaut werden.
Auch ältere Wohnungen sollten nicht immer nur aufwendig saniert und dann teuer vermietet werden. Wir benötigen auch zukünftig bezahlbaren Wohnraum und nicht nur teure "Luxuswohnungen". Kann die Stadt nicht selbst Eigentümer älterer Wohnhäuser werden?
Es wäre schön, Grundstückseigentümer darauf hinzuweisen, dass Einfriedungen/Hecken so zu schneiden sind, dass Gehwege nicht blockiert und Straßen-/Hauseinmündungen einsehbar bleiben.
weitere Wohnraumverdichtung in der Stadt
das bilden von Gettos vermeiden.
Es sollte seitens der Stadt ev. mehr darauf geachtet werden, dass Eigentümer grüne Grundstückseinfassungen so schneiden, dass Bürgersteige gefahrlos genutzt werden können und der Straßenverkehr an Ein-/Ausfahrten eingesehen werden kann!

Handel, Dienstleistung, Gewerbe
kein Gewerbe
Zu wenig Gastronomie, besonders für Urlauber!
Schön sind die inhabergeführten Geschäfte, die zum Bummeln einladen, sowie die Cafés, die eine Pause versüßen. Leider keine ausreichende Restauration! Es sollte der "Wattwurm" nicht ersatzlos wegfallen! Es gibt sonst keine lockere Kneipenatmosphäre mehr!!!
Sitzplätze draußen Gastronomie
Warenpräsentation des Einzelhandels!!!
neue Angebote schaffen mit Combi aus Einzelhandel, Kaffee, Gastronomie

Soziale Infrastruktur
Gemeindehaus
Deutliche Unterstützung seitens der Stadt für die Sanierung der Tennishalle,
Als unmittelbar betroffene Nachbarn der Südtondernhalle, finden wir die geänderte Ausrichtung des Neubaus nicht optimal und befürchten einen Wertverlust unserer Immobilie.
Bauvorhaben wie der Ersatzbau der Südtondernhalle dauern in der Planung einfach zu lange
Auch das Kino in Niebüll müsste grundlegend saniert werden. Wir freuen uns, dass es in Niebüll ein Kino gibt, aber man hat beim Betreten des Zuschauerraums den Eindruck, dass es in dem Gebäude feucht ist und dadurch die Luft unangenehm feucht wirkt..

Grün- und Freiräume
Schon lange ein Ärgernis und auch Ihnen bekannt: die "wilde Müllkippe" neben den Glascontainern Ecke Hans-Momsen-Straße und der Mühlenstraße
Vor dem Dönerladen gegenüber Aldi gibt es eine regelmäßige "Kippenflut".
Der Rathausplatz müsste dringend umgestaltet werden zu einem attraktiven Begegnungs- und Veranstaltungsort.
Basketballplatz
Ein Lob an die Stadtgärtnerei. Tolle Grünanlagen + Bepflanzungen. Schön, dass auch wilde Wiesen möglich sind.
Grünflächen sollten unbedingt erhalten bleiben
Es müssen mehr Möglichkeiten bestehen wo man draußen sitzen kann.
Parks und andere Grünanlagen weiter durch einen städtischen Bauhof betreuen!
Gerne mehr "Grün" in der Innenstadt statt Baumfällungen für eine "Fahrradautobahn".
Kopfsteinpflaster am Park entfernen oder glätten
Umbau Wald/Schrebergarten zum Naherholungsgebiet mit Spielplatz
Im Hauptstraßen Bereich wünsche ich mir mehr Gastronomie , die am Abend geöffnet hat
und Ruhezonen möglichst offen aber überdacht
Der Stadtpark an der FPS sieht toll und sehr gepflegt aus!!
Der Marktplatz braucht, gerade für Veranstaltungen wie z.B. Jahrmarkt, Platz
Meiner Meinung nach könnte der Marktplatz vor dem Rathaus moderner gestaltet werden. Auch der mittlerweile nicht besonders schöne Brunnen könnte durch eine modernere bzw. ansprechendere Version ersetzt werden.

Erschließung und Mobilität
Parkplätze
Am Bahnhof fehlen "Kurz-Parkplätze" für die Leute die ihre Pendler vom Zug holen müssen. Das ist teils gefährlich dann.
Wildes Parken in der ganzen Stadt, bis in Kreuzungen hinein, kein Durchkommen mit einem Sprinter z.b.
Die parkenden Autos vor der Bäckerei sind für vorbeifahrende Autos und sonstige Passanten hinderlich. Es wird teils auf nicht ausgewiesene Plätze ausgedehnt. Das führt zu Engpässen!

Parkplatzsituation in der Hauptstraße ist grenzwertig, ganz besonders für Bewohner.
den ruhenden Verkehr auf mehr Parkplätze verbannen
Fuß- und Radverkehr
Bürgersteige sanieren und Radwege ausbauen.
Radwege zu knapp
Es wird dringend ein Radweg zwischen Uhlebüller Straße / EDEKA und Knutzen / Innenstadt gebraucht!!!
Und in Gewerbegebiet / Bahnhofstraße fühlt man sich als Radfahrer nicht sicher auf der Straße!!! Und der Fußweg ist zu schmal für Personen und Rad!! Meine Kinder sind jetzt erwachsen, ich hätte diese Radwege vor 20 Jahren gebraucht!
Radfahrer sollten von Gehwegen verbannt und ihr Verhalten durch Ordnungsbehörden stärker kontrolliert und geahndet werden.
Bitte mehr Fahrradwege
Die Stadt sollte die Radfahrer erziehen, dass nur vorgesehene Wege benutzt werden. Zur Zeit fahren / nutzen Radfahrer überwiegend Fußwege, die nicht dafür vorgesehen / ausgelegt sind.
Hauptstraße mit Fahrrad zu befahren ist schwierig da Autos (geparkte) die Straße verengen
"Das Befahren der Hauptstr mit Fahrrädern auf den Bürgersteigen ist unmöglich! Eine Regelung wäre daher sofort nötig."
Fußgänger- und fahrradfreundliche Stadt?
Das Zu-Fuß-Gehen wird immer gefahrenreicher. Die Gehwege werden immer stärker genutzt ohne Rücksicht auf Fußgänger, genutzt durch Befahren von allen Altersklassen, null E-Bikes, Roller, Lastenräder. Die Beschilderung zur Nutzung / Nichtnutzung ist unklar geregelt!
Fahrradwege
Das Fahrradwegenetz sollte ausgebaut werden.
Fahrrad/Rollatorwege für Schüler und Senioren
Die Radwege sind in schlechtem Zustand, viele Schlaglöcher und Schrägen. Manche Radwege sind zu schmal und die Einfahrten zu den Grundstücken sind unübersichtlich.
mehr Platz und Wege für Fahrradfahrer
Fuß und Radwege sind auszubauen Straßen unbedingt sanieren
Mehr Fahrradwege bereitstellen.
Darauf zu achten das die Erwachsenen Radfahrer die Fahrbahn benutzen. Rollstuhl- und Rollator-Benutzer werden auf dem Bürgersteig durch Radfahrer stark behindert.
Fahrradwegenetz verbessern
Barrierefreiheit
Fußwege und Übergänge behindertengerecht ausbauen.
Abgesenkte Bordsteine
die Stadt barrierefrei machen
Der Fußgängerüberweg von Böhmestraße bis Marktstraße ist schief und damit schlecht zu laufen für ältere Personen. Die Kreuzung Böhmestraße Tondernstraße ist schlecht einsehbar. Vielleicht gibt es dafür eine gute Idee?
Straßengestaltung/ Verkehrsregelung
Hauptstraße überdachen
Zu hohes Verkehrsaufkommen im Wohngebiet (Hungerfennenweg)
Hauptstraße überdachen!
Umgestaltung der Hauptstraße zur Fußgänger- und Radfahrzone!
Verkehrsregelung Hauptstraße von VR-Bank bis Rathaus sollte geändert werden.
Auf jeden Fall Beibehaltung der Befahrung einseitig der Hauptstraße / Innenstadt!!!
Entspanntes Einkaufen ist in der Hauptstraße nicht möglich. Gefahr durch Autos und Fahrradfahrer, die den Bürgersteig nutzen. Für Kinder kein Vergnügen, sie müssen immer festgehalten werden und sind zwischen den parkenden Autos oft nur spät zu erkennen. Auch für Menschen mit Behinderungen ist es schwierig sich in der Hauptstraße fortzubewegen.
Osterweg müsste Zone 30 werden

Generelle Missachtung der Geschwindigkeit aus der Hauptstraße kommende Beschleunigung in der Nähe zur Einmündung Friesische Straße, Lärmpegel, Co2 Ausstoß
Umgehung der Wohnstraße Osterweg für den Durchgangsverkehr
Die Hauptstraße autofrei (außer Lieferanten) gestalten.
Fußgängerzone (eventuell "auch" nur Mai bis September) wäre attraktiver für die Innenstadt
Als immer noch möglich sehe ich die (mehrfach diskutierte) Einrichtung einer Fußgängerzone im Kernbereich der Hauptstraße. Bei der Größe einer Stadt wie Niebüll ist fast jeder Parkplatz so nah am Einkaufserlebnis wie ein Parkplatz im Parkhaus in der Großstadt.
Ich wünsche, dass die in meinen Räumlichkeiten betriebene Apotheke auch weiterhin für immobile Menschen mit dem Auto erreichbar bleibt und sollte man Änderungen vornehmen wollen auch die Schaffung von zusätzlichen Parkmöglichkeiten nicht außer Acht lässt. In unserer Stadt und Umgebung leben sehr viele Menschen, denen 100 m Fußweg nicht mehr möglich ist!
Es wäre schön wenn es in der Hauptstraße weniger Kfz-Verkehr gäbe. Weiterhin sollte es eine durchgehende Fahrradverbindung in beiden Richtungen geben.
Sichere Schulwege Marktstr., Uhlebüllerstr.
Zur Sicherheit der Fahrradfahrer und der Fußgänger sollte die Hauptstraße, zwischen dem Kaufhaus Knudtsen und dem Cafe Kö autofrei gestaltet werden. Das würde auch die Attraktivität der Hauptstr. und des Rathausplatzes weiter steigern.
Zustand
Verkehrswege innerhalb Niebüll im schlechtem Zustand.
Die Uhlebüttler Str. und Stettiner Str. gleichen einem Feldweg.
Das Kopfsteinpflaster in der Hauptstraße und Marktstraße ist schrecklich!!
Die Todernstr. muss dringend saniert werden
ÖPNV
Linienbusverkehr in 30er Zone "Friesische Straße"
Car Sharing bereitstellen durch die Stadt Niebüll.

Technische Infrastruktur
Wann kommt nach nun mehr als 30 Jahren unsere Politik mit Wasserstoff in die Hufe? (Ich komme aus der Energiewirtschaft) Fernwärmekonzept? Sinnvoller Ideen-Pool anstelle falsche Fragen zu stellen Weniger Klugscheißer mit unrealistischen teuren Ideen
Anschluss der Grundstücke im Kirchensteig an den Regenwasserkanal. Vermieten auf dem Grundstück nicht immer möglich.
Die Stromleitungskapazitäten sind für den Ausbau einer Elektro-Lade-Infrastruktur nicht ausreichend dimensioniert.
Umstellung von Gasheizungen auf Fernwärme oder Wärmepumpen im Gebiet sollte mit entsprechenden Förderungen/Zuschüssen Priorität haben. In der aktuellen Zeit ist der Bedarf vorhanden, aber die Mittel vieler Eigentümer deutlich begrenzt.
Die meisten Heizungsanlagen im befragten Gebiet basieren vermutlich auf "Erdgas". Eine Förderung hinsichtlich Umstellung auf Fernwärme und/oder Wärmepumpen würde zielgerichtet sehr nützlich sein und ggfs. das Gebiet energetisch aufwerten.
Ausbau des Glasfasernetzes
Bezahlbare Energie! Stadt Niebüll eigene Energie bereitstellt und unabhängig wird, mit Beteiligung der Eigentümer der Finanzierung.

Weiteres
Bekanntmachungen von Infos über das eigene Dorf + direktes Umland, ohne eine Zeitung nutzen zu müssen, die durch Werbung auseinanderfällt oder zu teuer ist. -> z.B. eine eigene Dorf-APP
Unsere eigenen umfassenden Sanierungsmaßnahmen wurden im Sanierungsverfahren Innenstadtsanierung nicht anerkannt und gegen-gerechnet. Sämtliche Sanierungsbeiträge aller Anlieger San-Gebiet 1 wurden zu Unrecht erhoben, da es keine Rechtsgrundlage gab (kein rechtskräftiger B-Plan 19 wg. behördlicherseits nicht abgearbeiteter Anlieger-Widersprüche, keine Sanierungssatzung wg. Veröffentlichungsfehler).

Beteiligung von Personen mit Grundeigentum im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 BauGB in der Stadt Niebüll



Die Daten der Selbstauskunft werden gem. § 138 Absatz 2 Baugesetzbuch nur im Zusammenhang mit den vorbereitenden Untersuchungen anonymisiert verwendet und der ausgefüllte Fragebogen wird nicht veröffentlicht. Es ist sichergestellt, dass Ihre Daten streng vertraulich behandelt werden.

Angaben zu Ihrem Eigentum: Gebäude oder Gebäudeeinheit

Sollte das im Anschreiben genannte Grundstück unbebaut sein, benötigen wir diese Angaben nicht.

1. Bitte geben Sie die Adresse Ihres Gebäudes bzw. Ihrer Gebäudeeinheit an.

Straße _____ Hausnr. _____

2. Nutzen Sie Ihr Eigentum selbst oder vermieten Sie es?

Selbstgenutztes
Eigentum ☐

Selbstgenutztes Eigentum
und Vermietung ☐

Ausschließlich
Vermietung ☐

3. Wie viele Wohnungen und Gewerbeeinheiten umfasst Ihr Eigentum?

Bitte die Anzahl der Wohnungen bzw. Gewerbeeinheiten eintragen, nicht die Quadratmetergröße.

- | | |
|---|--|
| ___ Wohnungen mit unter 40 m ² | ___ Gewerbeeinheiten mit unter 40 m ² |
| ___ Wohnungen mit 40 bis 59 m ² | ___ Gewerbeeinheiten mit 40 bis 59 m ² |
| ___ Wohnungen mit 60 bis 79 m ² | ___ Gewerbeeinheiten mit 60 bis 79 m ² |
| ___ Wohnungen mit 80 bis 99 m ² | ___ Gewerbeeinheiten mit 80 bis 99 m ² |
| ___ Wohnungen mit 100 m ² und mehr | ___ Gewerbeeinheiten mit 100 m ² und mehr |

4. Wie viele Wohnungen, bezogen auf die Zimmerzahl ohne Bad und Küche, umfasst Ihr Eigentum?

Bitte die Anzahl der Wohnungen eintragen, nicht die Zimmerzahl.

- | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| ___ Wohnungen mit 1 Zimmer | ___ Wohnungen mit 2 bis 3 Zimmern |
| ___ Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern | |

5. Gibt es in Ihrem Eigentum Leerstand?

Ja, es steht vollständig
leer ☐

Ja, es steht teilweise leer (z. B. einzelne Wohnungen oder
Gewerbeeinheiten) ☐

Nein, es gibt keinen
Leerstand ☐

Für Teileigentümer:innen: Nein, aber in dem Gebäude gibt es
Leerstand von Wohnungen oder Gewerbeeinheiten anderer
Personen ☐

Wenn ja: Was sind die
Gründe für den Leer-
stand und haben Sie
Pläne für ihn?

6. Ist Ihr Eigentum barrierefrei ausgebaut und barrierefrei zugänglich?

z. B. keine Stufen/Schwellen, ausreichend breite Flure und Türen für Rollstühle, ebenerdige Dusche

Ja ☐ Teilweise ☐ Nein ☐

7. Welcher Energieträger wird für die Wärmeversorgung genutzt? (Mehrfachnennung möglich)

Fernwärme ☐ Erdgas ☐ Flüssiggas ☐ Strom ☐
Heizöl ☐ Holzpellets ☐ Wärmepumpe ☐ Sonstiges ☐ _____

8. Wie alt ist der Heizkessel, der Ihr Eigentum versorgt?

Unter 15 Jahre ☐ 15 bis 25 Jahre ☐ Über 25 Jahre ☐

Angaben zum Zustand Ihres Eigentums: Gebäude oder Gebäudeeinheit

Sollte das im Anschreiben genannte Grundstück unbebaut sein, benötigen wir diese Angaben nicht.

9. Wie beurteilen Sie den Zustand Ihres Eigentums?

Sanierung notwendig ☐ Kleinere Maßnahmen notwendig ☐ Keine Maßnahmen notwendig ☐

10. Was sind aus Ihrer Sicht sinnvolle Maßnahmen für Ihr Eigentum? (Mehrfachnennung möglich)

Fassade sanieren	☐	Dach instandsetzen	☐
Wohnfläche anpassen (z. B. Anbau, Rückbau)	☐	Fenster erneuern	☐
Sanitäranlagen erneuern	☐	Wärmedämmung verbessern	☐
Heizungsanlage erneuern	☐	Elektroinstallationen erneuern	☐
Wohnungsgrundrisse ändern	☐	Sonstiges ☐ _____	

11. Wurden an Ihrem Eigentum in den letzten zehn Jahren bauliche Instandsetzungen oder Modernisierungen durchgeführt?

Umfassende Maßnahmen bereits durchgeführt ☐ Kleinere Maßnahmen bereits durchgeführt ☐ Bisher keine Maßnahmen durchgeführt ☐

Und/Oder planen Sie bauliche Instandsetzungen oder Modernisierungen an Ihrem Eigentum?

Umfassende Maßnahmen geplant ☐ Kleinere Maßnahmen geplant ☐ Keine Maßnahmen geplant ☐

12. Wenn keine Maßnahmen durchgeführt wurden oder geplant sind: Was sind Gründe dafür? (Mehrfachnennung möglich)

Altershalber	☐	Zu hoher Zeitaufwand	☐	Finanzmittel begrenzt	☐
Geplante Maßnahme ist baurechtlich nicht möglich	☐	Wirtschaftlich nicht sinnvoll	☐	Mangelnde Information	☐
Kein Sanierungsbedarf (z. B. Neubau)	☐	Sonstiges ☐ _____			

13. Können Sie sich grundsätzlich vorstellen, nach zusätzlicher Beratung und Information unter Einsatz von Fördermitteln, mit Ihrem Eigentum im Rahmen des Sanierungsverfahrens mitzuwirken (bspw. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchzuführen)?

Ja ☐ Bedingt ☐ Nein ☐

Angaben zum Untersuchungsgebiet

14. Stimmen Sie den folgenden Aussagen zum Untersuchungsgebiet zu?

Das Wohnungsangebot deckt die Bedarfe verschiedener Zielgruppen (z. B. Familien, Senior:innen) ab.

Es gibt ausreichend Wohnraum, der für Menschen mit geringem Einkommen bezahlbar ist.

Ich nutze die Parks gerne als Aufenthaltsort.

Die Hauptstraße im zentralen Bereich sehe ich als attraktiven Begegnungsort Niebülls.

Den Rathausplatz sehe ich als attraktiven Begegnungsort Niebülls.

Zu Fuß kann ich mich sicher fortbewegen.

Mit dem Fahrrad kann ich mich sicher fortbewegen.

Für private und öffentliche Veranstaltungen stehen geeignete Räumlichkeiten zur Verfügung.

Es gibt ausreichend Betreuungsplätze für Kita-Kinder.

Einschätzung nicht möglich	Trifft zu	Trifft eher zu	Teils, teils	Trifft eher nicht zu	Trifft nicht zu
☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐	☐	☐
☐	☐	☐	☐	☐	☐

Platz für Ihre Anregungen, Wünsche und Kritik

15.

Bitte geben Sie den ausgefüllten Fragebogen bis zum **05.09.2022** entweder im Briefkasten des Rathauses (Hauptstraße 44, Niebüll) ab oder senden ihn als Scan/abfotografiert an: andrea.otto@big-bau.de

Oder postalisch an:

BIG-BAU
PROJEKT- UND STADTENTWICKLUNG

BIG Städtebau GmbH
Andrea Otto
Drehbahn 7
20354 Hamburg

Die Daten werden vertraulich behandelt und nur im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen genutzt.

Vielen Dank für Ihre Mitwirkung!





Legende

- Gebäude
- Flurstück
- Gewässer
- Grünfläche
- Bahnlinie
- Sportflächen
- Grenze Untersuchungsgebiet