

|                                       |               |                                   |
|---------------------------------------|---------------|-----------------------------------|
| Datum<br>19.05.2023                   | Aktenzeichen: | Verfasser:<br>Peter A. Kokocinski |
| Verw.-Vorl.-Nr.:<br>SCHÖN/BV/901/2023 |               | Seite:<br>-1-                     |

## AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG

|                           |                   |                        |
|---------------------------|-------------------|------------------------|
| <b>Vorlage an</b>         | <b>am</b>         | <b>Sitzungsvorlage</b> |
| <b>Gemeindevertretung</b> | <b>30.05.2023</b> | <b>öffentlich</b>      |

### Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

**Vorbereitende Untersuchungen gem. §141 BauGB mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet "Ortszentrum,, Schönberg;  
Information zur Kenntnisnahme der vorläufigen Ergebnisse/Inhalte sowie Beteiligung der Betroffenen**

### Sachverhalt:

Die Gemeinde Schönberg hat für das Untersuchungsgebiet „Ortszentrum“ die Aufnahme in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ beantragt und mit dem Beschluss der Gemeindevertretung vom 30.01.2020 entschieden, die vor einer Festlegung des Gebietes als förmliches Sanierungsgebiet erforderlichen vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Abs. 3 BauGB durchzuführen. In Abstimmung mit dem Ministerium wurde das Untersuchungsgebiet nachträglich korrigiert. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönberg hat folglich in ihrer Sitzung am 25.02.2021 die Erweiterung des Untersuchungsgebiets beschlossen.

Eine Aufnahme in das o.g. Städtebauförderungsprogramm ist bereits 2019 erfolgt. Im Jahr 2021 wurde die Gesamtmaßnahme Ortszentrum in das Nachfolgeprogramm „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne überführt. Anspruch des Förderprogramms ist es, Funktionsverluste in zentralen Versorgungsbereichen zu bekämpfen, die Zentren als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben zu erhalten und gemäß der sich ändernden Anforderungen zu entwickeln. Das Programm verfolgt einen integrierten Ansatz und verknüpft bauliche Investitionen der Stadterneuerung mit Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen im Ortszentrum

Die vorbereitenden Untersuchungen erfolgen mit dem Ziel insbesondere der Feststellung von Missständen im Untersuchungsgebiet (d.h. Ermittlung des notwendigen Sanierungsbedarfs) sowie der Formulierung von Entwicklungsmöglichkeiten bzw. -zielen für die Zukunft. Ferner dienen sie der Selbstverwaltung als Beurteilungsgrundlage, ob eine förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes erforderlich ist, welche Art von Sanierungsverfahren sinnvoll ist und wie dieses Gebiet abgegrenzt werden soll. Mit der Erarbeitung der vorbereitenden Untersuchungen (VU) einschließlich dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK) ist die BIG Städtebau GmbH beauftragt worden.

Die Vorschriften über städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind in §§ 136 ff. BauGB festgelegt. Die vorbereitenden Untersuchungen sind gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Gemäß § 141 i.V.m. § 137 BauGB sollen die vorbereitenden Untersuchungen/ Sanierungsmaßnahmen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern, Mieterinnen und Mietern, Pächterinnen und Pächtern sowie sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Ihre Mitwirkung soll während des gesamten Prozesses gegeben sein. Ebenfalls zu beteiligen sind gemäß § 139 BauGB die öffentlichen Aufgabenträger (Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange).

Die BIG Städtebau GmbH hat entsprechend im Rahmen des Verfahrens im Sommer 2021 die erste Beteiligung der Betroffenen (Öffentlichkeit, insbesondere der Eigentümerinnen und Eigentümer, Mieterinnen und Mieter, und Pächterinnen und Pächter) und öffentlichen Aufgabenträger durchgeführt. Auch die Gemeindevertretung wurde mehrmals über Zwischenstände informiert. Eine Lenkungsgruppe aus Politik, Verwaltung und Schlüsselakteuren der Gemeinde hat den Prozess bislang als Entscheidungs- und Steuerungsgremium begleitet. Zwischenzeitlich wurde mit der Gemeinde und dem Ministerium (MIKWS) der Entwurf des Abschlussberichtes zu den vorbereitenden Untersuchungen abgestimmt, der die städtebaulichen, baulichen, wirtschaftlichen und sozialen Bedarfe im Untersuchungsgebiet „Ortszentrum“ analysiert und aufzeigt mit welchen konkreten Maßnahmen die identifizierten Handlungsschwerpunkte umgesetzt oder Missstände „behoben“ werden könnten.

Die Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit, die verfahrensrechtliche Abwägung sowie die Abgrenzung des Sanierungsgebiets sind in den vorbereitenden Untersuchungen ausführlich beschrieben. Die zukünftige Abgrenzung des Sanierungsgebiets ist entsprechend dargestellt. Aufgrund der zu erwartenden Bodenwertsteigerungen, die die Durchführung der Sanierung erschweren können, werden die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB für Gesamtmaßnahme „Ortszentrum“ erforderlich. Dieses Sanierungsgebiet ist durch eine Satzung förmlich festzulegen.

Seitens des zuständigen Ministeriums, mit dem der vorliegende Entwurf zuvor abzustimmen war, wurde erklärt, dass es vor dem Hintergrund der Vielzahl an Missständen und möglichen Maßnahmen im Ortszentrum, auch aufgrund der maximalen Dauer und der eingeschränkten Personalkapazitäten für die Gemeinde bzw. der Amtsverwaltung erforderlich ist, frühzeitig Prioritäten der Umsetzung zu definieren.

Die Betroffenenbeteiligung und die Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger erfolgen auf der Grundlage der vorläufigen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen. Deshalb ist es zunächst erforderlich, dass die Selbstverwaltung der Gemeinde über die wesentlichen Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen informiert wird. Vertreterinnen der BIG Städtebau GmbH werden den Gremienvertretungen der Gemeinde in der anstehenden Sitzung die wesentlichen Inhalte und Ergebnisse im Rahmen einer Präsentation detailliert einmal vorzustellen. Es ist im Weiteren geplant, in einer Sitzung des zuständigen Fachausschusses, dem Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss, der am 11. Juli tagen könnte (vorbehaltlich der Beschlüsse einer konstituierenden Sitzung der Gemeindevertretung am 27.06.2023), den dann zu veröffentlichen Entwurf des Abschlussberichts zu den vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept zu erläutern, um eine Billigung zu erwirken.

Im Anschluss soll die zweite Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger erfolgen. Hierzu hat die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Sanierungsplanungen und Maßnahmen berührt werden, einzuholen.

Gleichzeitig soll eine abschließende Information und Beteiligung der Öffentlichkeit stattfinden. Wesentlich ist, dass alle Betroffenen erreicht werden. In der Praxis hat sich die Durchführung einer öffentlichen Informationsveranstaltung bewährt. Es ist deshalb geplant, den abgestimmten Entwurf des Abschlussberichts der VU und des IEK auch im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung möglichst noch vor Beginn der Sommerferien vorzustellen und über die Auswirkung der Sanierung zu informieren. Hierzu sollen insbesondere auch die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer sowie sonstige mitwirkende Personen persönlich eingeladen werden.

Nach Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen aus den jeweils zweiten Beteiligungsrunden ist angestrebt, den finalen Endbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen den politischen Gremien durch die Gemeindevertretung – nach vorheriger Empfehlung durch den zuständigen Ausschuss – beschließen zu lassen.

Zusammengefasst ist der weitere Werdegang folgender: Die wesentlichen Inhalte der vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept für das Untersuchungsgebiet „Ortszentrum“ der Gemeinde Schönberg und des dazugehörigen Abschlussberichts werden zur Kenntnis genommen. Der mit der Verwaltung und dem Ministerium abgestimmte Entwurf des Berichts ist zeitnah zur Kenntnis an die empfehlenden und beschließenden Gremien zu verteilen. Gem. § 141 i.V.m. § 137 BauGB sind die vorbereitenden Untersuchungen mit den Betroffenen zu erörtern. Hierzu ist im Weiteren die Öffentlichkeit zu beteiligen und eine öffentliche Informationsveranstaltung durchzuführen. Darüber hinaus sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 139 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB) ein zweites Mal um Anmerkungen und Stellungnahmen aufzufordern. Im Anschluss an die finale Abwägung gilt es die vorbereitenden Untersuchungen nach der Sommerpause beschließen zu lassen. Die erforderlichen Planungsmittel stehen im Haushalt 2023 auf einem gemeindlichen Sonderkonto zur Verfügung.

Peter A. Kokocinski  
Bürgermeister

Gesehen:

Sönke Körber  
Amtsdirektor