

Datum 13.01.2020	Aktenzeichen: III / BauGB	Verfasser: Gerlach
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/476/2020		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Planungsausschuss	21.01.2020	öffentlich
Gemeindevertretung	30.01.2020	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (Festlegung des Gebiets "Ortsmitte" für die vorbereitenden Untersuchungen)

Sachverhalt:

Eingangs wird auf die Beratungen im Rahmen der Sitzungen des Planungsausschusses vom 23.01.2019 sowie der Gemeindevertretung vom 31.01.2019 verwiesen. Auf Basis des in der Verwaltungsvorlage SCHÖN/BV/372/2019 dargestellten Sachverhaltes hatte die Gemeindevertretung am 31.01.2019 folgenden Beschluss gefasst:

„Die Gemeindevertretung beschließt, den Antrag zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ bis zum 28.02.2019 zu stellen.“

Ausgehend von der am 14.09.2017 erfolgten Interessenbekundung gegenüber dem Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration des Landes Schleswig-Holstein (MILI) wurde zur Umsetzung des vorstehend genannten Beschlusses mit Schreiben vom 21.02.2019 die formale Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ gestellt.

Mit dem Ankündigungserlass vom 31.07.2019 hat das MILI die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Ortszentrum“ mit einem Gesamtbetrag von 120.000,00 EUR in das Städtebauförderungsprogramm 2019 aufgenommen.

Dem Antrag vom 21.02.2019 wurde in der Weise entsprochen, dass der Gemeinde Schönberg für die noch näher zu bestimmende städtebauliche Gesamtmaßnahme „Ortszentrum“ (vgl. unten) von der Investitionsbank Schleswig-Holstein (Förderstelle) eine Zuwendung des Bundes und des Landes nach Maßgabe der §§ 164 a und 164 b BauGB in Verbindung mit den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 01.01.2015 (StBauFR SH 2015) in Höhe von 80.000,00 EUR für das Haushaltsjahr 2020 bewilligt wurde. Diese Städtebauförderungsmittel sind von der Gemeinde Schönberg um den Eigenanteil von $\frac{1}{3}$, mithin 40.000,00 EUR, zu komplettieren. Dieser Eigenanteil ist im Haushalt zu veranschlagen und wird dem zwingend zu bildenden Sondervermögen zugeführt werden. Gleiches gilt für die Zuwendung.

Die Zuwendung ist zweckgebunden für die Vorbereitung, die Durchführung und den Abschluss sogenannter städtebaulicher Gesamtmaßnahmen zu verwenden. Die hierfür maßgeblichen Regelungen sind Bestandteil des besonderen Städtebaurechts des Zweiten Kapitels BauGB. Das Zweite Kapitel BauGB enthält ein umfangreiches Instrumentarium, um die Vorbereitung, die Durchführung und den Abschluss städtebaulicher Gesamtmaßnahmen – je nach Schwerpunkt und Zielsetzung innerhalb unterschiedlicher Verfahren – zu ermöglichen.

Allen Maßnahmen innerhalb der unterschiedlichen Verfahren ist jedoch grundsätzlich gemein, dass die Vermutung des Vorliegens von sogenannten städtebaulichen Missständen in den unterschiedlichsten Ausprägungen einen Anlass für das Eingreifen der Gemeinde mit den Mitteln des besonderen Städtebaurechts bietet. Welches der unterschiedlichen Verfahren konkret zur Anwendung gelangen wird, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt werden.

Die Gemeinde Schönberg hatte im Rahmen des Antrags vom 21.02.2019 zur Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm die von ihr identifizierten städtebaulichen Problemlagen wie folgt dargestellt:

„Die Fußgängerzone ‚Knüllgasse‘ [gemeint dürfte indes der Bereich ‚Knüll‘ und ‚Knüllgasse‘ sein] weist starke strukturelle und funktionale Defizite auf. Sie ist in ihrer Funktion als Teil des zentralen Versorgungsbereiches mittlerweile sehr eingeschränkt, da der Einzelhandel vom historischen Zentrum abgewandert ist, in Richtung südlichen Teil der Bahnhofstraße. Zusätzliche Geschäftsaufgaben (zum Beispiel Schlecker) haben ebenfalls zu Leerständen in der Fußgängerzone geführt.

Die Grundversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs wird grundsätzlich als ‚Gut‘ bewertet. Bedarf besteht am Ausbau in den Bereichen Bekleidung, Haushaltswaren, Sport und Elektronik.

Das gastronomische Angebot im Zentrum ist ausbaufähig in Qualität und Quantität. Hauptsächlich fehlt es an der Vielfalt der Angebote (Restaurants, Cafés und Bars) und an langen Öffnungszeiten (Wintermonate).

Prägnant ist die heutige Heterogenität der Einzelbereiche im Ortszentrum sowohl in den Nutzungen als auch in der Gestaltung. Der maritime Bezug zum Ostseebad wird in der Gestaltung nicht bis kaum aufgegriffen.

Es gibt eine Vielzahl an Denkmälern, die jedoch nicht genügend hervorgehoben werden.

Die Themen Nachhaltigkeit und Verbesserung des Klimaschutzes fehlen bislang fast gänzlich im Zentrum (zum Beispiel erneuerbare Energien). Ebenso gibt es nur wenige öffentliche Grünflächen. Parkanlagen oder sonstige Grün- und Erholungsräume gibt es gar nicht. Angebote an alternativen Verkehrskonzepten wie Park & Ride-Stationen oder klimawirksame Maßnahmen sind nicht vorhanden.

Durch die fehlenden Investitionen in die öffentliche Infrastruktur bleiben auch die dringenden privaten Folgeinvestitionen aus.“

Die Gemeinde Schönberg fokussiert die vermuteten städtebaulichen Missstände mit unterschiedlichen Argumenten im Wesentlichen auf folgende Bereiche:

- Straße „Am alten Markt“
- Fußgängerzone mit den Straßen „Knüll“ und „Knüllgasse“

— „Bahnhofstraße“

Die Gemeinde zieht hieraus folgendes Fazit:

„Das Ortsbild weist erhebliche Schwächen auf. Es mangelt an einem repräsentativen Erscheinungsbild, das dem Charakter eines Ostseebades gerecht wird. Es gibt nur in wenigen Bereichen standortgerechte, prägende Architektur und ersichtliche Baukultur, die entsprechend aufzuwerten wäre.“

Außerhalb der Saison wirkt der Bereich ‚Knüll‘ und ‚Knüllgasse‘ unbelebt. Die öffentlichen Räume und Platzbereiche wirken trotz der touristischen Nutzung größtenteils nicht einladend, bieten wenig Qualität und sind ungepflegt. Dem Zentrum fehlt es an Identität. Kein einheitlicher, prägender und identitätsstiftender Charakter (viele verschiedene Baustile). Die Sauberkeit im öffentlichen Raum müsste verbessert werden.“

Zur Behebung der vermuteten städtebaulichen Missstände im Rahmen der Städtebauförderung bedarf es zunächst des allerersten Schrittes, der durch den „Einleitungsbeschluss“ gebildet wird, mit dem zunächst ein Untersuchungs- bzw. Förder- oder Maßnahmenggebiet bestimmt wird, auf das sich die noch detailliert zu entwickelnde städtebauliche Gesamtmaßnahme beziehen soll. Dieser Schritt ist Voraussetzung für die Einleitung der Voruntersuchungen (VU) und stellt sich als Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme dar.

Die Einleitung der VU in einem **mit dem Einleitungsbeschluss festzulegenden Untersuchungsgebiet** und daraus resultierend die Erstellung eines integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) sollen Erkenntnisse liefern, die weichenstellend für die weiteren Maßnahmen in diesem Gebiet sein werden. Die VU, deren Durchführung das besondere Städtebaurecht zwingend vorschreibt, beinhalten insbesondere

- eine Analyse der bestehenden Unzulänglichkeiten (Welche städtebaulichen Missstände existieren und wo muss eingegriffen werden?),
- die Auswahl eines geeigneten Rechtsinstruments zur Behebung der städtebaulichen Missstände (Welches Verfahren ist dafür zu wählen?),
- die Definition von baulichen Maßnahmen (Was muss durch wen und wo baulich verändert werden?),
- die Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht (Wie werden die Maßnahmen bezahlt?) sowie
- die endgültige Festlegung des Förder- bzw. Maßnahmenggebietes, dessen Abgrenzung vom nun zu bestimmenden Untersuchungsgebiet durchaus abweichen kann (ähnlich wie die Veränderung des räumlichen Geltungsbereiches eines Bauleitplanes im Laufe des Verfahrens).

Die räumliche Abgrenzung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme muss sich nach Abschnitt A 2.2 Abs. 3 StBauFR SH 2015 aus einem IEK mit den programmspezifischen Anforderungen an die städtebauliche Planung ergeben (Abschnitt A 5.6.2 StBauFR SH 2015); dessen Aufstellung im Rahmen der VU ist somit verpflichtend.

Im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ ist ein IEK aufzustellen, in dem die Ziele und Maßnahmen zur Bewältigung der strukturellen Schwierigkeiten im Förder- bzw. Maßnahmenggebiet schriftlich darzustellen sind. In dem IEK sind die Ergebnisse eines aktuellen gesamtstädtischen Einzelhandelskonzeptes zu berücksichtigen. Das Entwicklungskonzept ist in ein gegebenenfalls bereits bestehendes gesamtstädtisches Konzept einzubetten bzw. davon abzuleiten.

Das während der VU zu erarbeitende IEK wird daher insbesondere auf dem Ortsentwicklungs- und Tourismuskonzept Schönberg 2030 basieren, in dem das Schlüsselprojekt Ortszentrum Schönberg bereits beschrieben wird. Als zusätzliche Gutachten neben dem IEK kämen ein (ggf. nur zu aktualisierendes) Einzelhandelsgutachten, ein Verkehrsgutachten mit integriertem Verkehrskonzept, ein Barrierefreiheitskonzept sowie ggf. ein Gestaltungshandbuch für eine einheitliche Darstellung des öffentlichen Raumes (Straßen und Wege sowie deren Beleuchtung) in Betracht.

Die im IEK darzulegende städtebauliche Planung ist nach Abschnitt 5.6.1 Abs. 2 StBauFR SH 2015 dem MILI vorzulegen. Das MILI entscheidet über die Anerkennung der städtebaulichen Planung als wesentliche Grundlage für die Entscheidung über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln gemäß Abschnitt C 7 StBauFR SH 2015.

Da sich die VU zwingend auf ein konkret zu bezeichnendes Gebiet beziehen muss und nicht das gesamte Gemeindegebiet umfassen darf, ist dieses Gebiet **durch Beschluss der Gemeindevertretung** zu bestimmen.

Dieser gemeindlichen Bestimmung hat nach Abschnitt A 2.2 Abs. 5 StBauFR SH 2015 eine Abstimmung mit dem MILI voranzugehen. Für den konkreten Einsatz von Städtebauförderungsmitteln bedarf es überdies der Zustimmung des MILI.

Die mit dem MILI vorgenommene Abstimmung führte zu dem Ergebnis, dass dieses mit E-Mail vom 09.01.2019 dem vorgeschlagenen Geltungsbereich laut Anlage zugestimmt hat.

Das Gebiet der VU ist der als Anlage beigefügten Karte zu entnehmen, auf dem dieses graphisch dargestellt wird und blau umrandet ist. Das Gebiet umfasst die „Ortsmitte“. Es verläuft in Nord-Süd-Richtung an der hauptsächlich durch die Straßen „Bahnhofstraße“, „Knüll“, „Knüllgasse“ und „Am alten Markt“ gebildeten Achse und wird im Norden vom Schulgelände, dem Tenniscenter und dem Sportplatz begrenzt. In Richtung Süden wird das Gebiet westlich der „Strandstraße“, „Albert-Koch-Straße“ und „Große Mühlenstraße“ sowie östlich der Straße „Friedhofsweg“, beidseitig der Straße „Am Hang“, östlich der Finnenhaussiedlung und der Straße „Am alten Bahnhof“ begrenzt. Im Süden schließt das Gebiet das Bahnhofsgelände und beidseitig die Straße „Rosenweg“ ein.

Die VU – und hier insbesondere das IEK – wird mit geschätzten Kosten von rund 120.000,00 EUR zu Buche schlagen. Da es sich um Maßnahmen der Vorbereitung einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme handelt, unterliegen sie der Förderung, so dass die bewilligten 80.000,00 EUR Zuwendung hierfür verwendet werden können.

Die einzusetzenden Mittel für die VU sowie für das IEK werden sich voraussichtlich in einem Rahmen bewegen, der eine europaweite Ausschreibung nicht notwendig macht. Die Gemeinde kann unter Zugrundelegung haushalts- und vergaberechtlicher Vorschriften eine Preisumfrage unter Beteiligung von 3 bis 4 geeigneten Firmen (Planungsbüros) vornehmen. Hierfür wurde der Amtsverwaltung vom MILI bereits eine Liste mit möglichen Bietern zur Verfügung gestellt.

Nach Erstellung der VU und des IEK sind die für die Gesamtmaßnahme einzusetzenden finanziellen Mittel genau zu ermitteln. Die Benennung der erforderlichen finanziellen Mittel ist Gegenstand der noch zu erstellenden VU mit IEK.

Für Maßnahmen der Vorbereitung gemäß Abschnitt B 1 StBauFR SH 2015 beginnt die Möglichkeit des Einsatzes von Städtebauförderungsmitteln nach Abschnitt A 3 Abs. 5 Nr. 4 StBauFR SH 2015 im Programm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ mit der öffentlichen Bekanntmachung des Beschlusses der Gemeinde über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 BauGB.

Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, den Beschluss über die Einleitung der vorbereitenden Untersuchungen unter Definition einer Gebietsabgrenzung zügig zu fassen. Anderenfalls könnte die bewilligte Zuwendung nicht abgerufen und ein Auftrag zur Erstellung eines IEK nicht erteilt werden.

Um die VU sachgerecht durchführen zu können, sind einerseits – je nach Fortschritt des Verfahrens – die Betroffenen, also die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte oder ihre Beauftragten in das Verfahren einzubeziehen. Dies ist erforderlich, um im Wege der Partizipation zu sachgerechten städtebaulichen Lösungen zu gelangen; ähnlich wie dies im Prozess der Bauleitplanung auch der Fall ist. Aus dem Einleitungsbeschluss und dessen Bekanntmachung folgen für den genannten Personenkreis andererseits die im § 138 BauGB beschriebenen Auskunftspflichten.

Diese Auskunftspflichten beziehen sich auf in erster Linie auf objektbezogene Tatsachen, deren Kenntnis zur Vorbereitung von städtebaulichen Maßnahmen erforderlich ist. Hierbei sind vor allem Informationen betroffen, die sich auf die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Gebäudeteilen, Wohnungen oder Arbeitsstätten, auf die Zugänglichkeit der Grundstücke oder auf Beeinträchtigungen durch Immissionen beziehen. Daneben können nach Beginn der Voruntersuchungen auch Angaben der Betroffenen über ihre persönlichen Lebensumstände im wirtschaftlichen und sozialen Bereich, namentlich über die Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, das Lebensalter, die Wohnbedürfnisse, die sozialen Verflechtungen sowie über die örtlichen Bindungen erhoben werden.

Ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses ist innerhalb des Gebiets der VU im Übrigen § 15 BauGB, der die Zurückstellung von Baugesuchen regelt, entsprechend auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB und auf die Beseitigung einer baulichen Anlage anzuwenden (§ 141 Abs. 4 BauGB). Damit erhält die Gemeinde **im Einzelfall** die Möglichkeit, die Entscheidung der unteren Bauaufsichtsbehörde über die Zulässigkeit von Vorhaben und die Beseitigung baulicher Anlagen für die Dauer von zwölf Monaten aussetzen zu lassen, sofern die Vorbereitung der noch zu bestimmenden städtebaulichen Gesamtmaßnahme durch die Verwirklichung des Vorhabens bzw. die Beseitigung der baulichen Anlage unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde. Der Gebrauch dieser Möglichkeit wird sich indes allenfalls dann als rechtlich zulässig erweisen, wenn sich die VU in einem Stadium befinden, das konkrete Schlüsse auf die Ausgestaltung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme zulässt.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt es sich, bereits zu Beginn der VU, spätestens aber kurz nach deren Start, sinnvolle Informationen für die Betroffenen öffentlich zu präsentieren. Dies könnte beispielsweise auf einer eigens dafür vorgesehenen Website oder der bereits existierenden Web-Präsenz der Gemeinde Schönberg geschehen.

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschluss empfiehlt der Gemeindevertretung, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Für das Untersuchungsgebiet „Ortsmitte“ sind die vorbereitenden Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Der Untersuchungsbereich ist dem dieser Beschlussvorlage beigefügtem Lageplan zu entnehmen. Der Beschluss über die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ist ortsüblich bekannt zu machen. Dabei ist auf die Auskunftspflicht nach § 138 BauGB hinzuweisen.

2. Die Amtsverwaltung wird gebeten, das zur Vergabe der Aufträge für die Durchführung der VU einschließlich des integrierten Entwicklungskonzeptes (IEK) notwendige Vergabeverfahren durchzuführen.
3. Der Bürgermeister wird ermächtigt, die Aufträge für die VU einschließlich des IEK sowie gegebenenfalls weiterer notwendiger Gutachten im Zusammenhang mit dem IEK im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel zu erteilen.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, für eine sachgerechte webbasierte Vorhaltung von Informationen für die Betroffenen im Gebiet der VU und im künftigen Förder- bzw. Maßnahmegebiet zu sorgen.

Anlagenverzeichnis:

- Antrag der Gemeinde auf Aufnahme in das Förderprogramm vom 21.02.2019
- Zuwendungsbescheid der Investitionsbank Schleswig-Holstein vom 01.10.2019
- Karte mit dem räumlichen Geltungsbereich des Gebietes der Voruntersuchungen im Maßstab 1:5.000

Kokocinski
Bürgermeister

Gesehen:

Körber
Amtsdirektor

Gefertigt:

Gerlach
Amt III