

Datum 14.09.2023	Aktenzeichen:	Verfasser: Strohschänk
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/932/2023		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss	19.09.2023	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

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

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 (VU) nach § 141 Abs. 3 BauGB durchzuführen. 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. Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) erfolgen mit dem Ziel der Feststellung von Missständen im Untersuchungsgebiet (d.h. Ermittlung des notwendigen Sanierungsbedarfs) sowie der Formulierung von Entwicklungsmöglichkeiten bzw. -zielen für die Zukunft.

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 (VU) sind gemäß § 141 BauGB durchzuführen. Gemäß § 141 i.V.m. § 137 BauGB sollen die vorbereitenden Untersuchungen (VU) / 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 als Entscheidungs- und Steuerungsgremium begleitet.

Am 04.10.2023, um 19.00 Uhr ist eine Information und Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Informationsveranstaltung in der Aula der Gemeinschaftsschule Probstei geplant. Es ist vorgesehen, den abgestimmten Entwurf des Abschlussberichts der VU und des IEK vorzustellen und die Betroffenen über die Auswirkungen der Sanierung zu informieren. Hierzu sollen insbesondere auch die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer sowie sonstige mitwirkende Personen persönlich eingeladen werden. Die interessierte Öffentlichkeit wird über die Presse und die Internetseite www.schoenes-schoenberg.de informiert und der abgestimmte Entwurf des Abschlussberichts der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt.

Die Beurteilung der Sanierungsnotwendigkeit, die verfahrensrechtliche Abwägung sowie die Abgrenzung des Sanierungsgebiets sind in den vorbereitenden Untersuchungen (VU) 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. Nach Vorlage und Vorabstimmung des Entwurfs des Abschlussberichts zu den vorbereitenden Untersuchungen (VU) beim Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein (MIKWS) wurden die politischen Gremien am 30.05.2023 informiert.

Seitens des Ministeriums 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, 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 (VU). Deshalb ist es zunächst erforderlich, dass die Selbstverwaltung der Gemeinde über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (VU) informiert wird.

Das überarbeitete Ergebnis zum Entwurf des Abschlussberichts zu den vorbereitenden Untersuchungen (VU) mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK) wird den Gremienvertretungen der Gemeinde bereitgestellt und in der anstehenden Sitzung des Ortsentwicklungs- und Planungsausschusses am 19.09.2023 durch Vertreterinnen der BIG Städtebau GmbH präsentiert. Im Anschluss an die Billigung des Konzeptentwurfes und des weiteren Vorgehens durch den zuständigen Ausschuss soll die zweite Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger erfolgen. Hierzu hat die Gemeinde die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereiche durch die Sanierungsplanungen und Maßnahmen berührt werden, einzuholen.

Nach Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen aus den jeweils zweiten Beteiligungsrunden ist angestrebt, den finalen Endbericht zu den vorbereitenden Untersuchungen (VU) den politischen Gremien durch die Gemeindevertretung - nach vorheriger Empfehlung durch den zuständigen Ausschuss - beschließen zu lassen. Abschließend wird die entsprechende Sanierungssatzung gefasst und bekannt gemacht. Zeitgleich wird in der Sitzung des Ortsentwicklungs- und Planungsausschusses am 12.10.2023 das Einzelhandelskonzept vorgestellt, welches es mit dem Endbericht zu den

vorbereitenden Untersuchungen (VU) zu beschließen gilt.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Schönberg billigt das von BIG Städtebau GmbH erstellte und präsentierte überarbeitete Ergebnis zum Entwurf des Abschlussberichts zu den vorbereitenden Untersuchungen (VU) mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept (IEK) auf dessen Grundlage nun die TÖB- sowie weitere Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt.

Kokocinski
Bürgermeister

Gesehen:

Körber
Amtdirektor

Gefertigt:

Strohschänk
AMT IV