

# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss, am 19.09.2023



# AGENDA

---

- 1. Wo stehen wir?**  
Ergebnisse von VU und IEK
- 2. Wie geht es weiter?**  
Auswirkungen und Vorteile der Sanierung,  
nächste Schritte
- 3. Zeit für Ihre Fragen**



Geobasis-DE/L\_VermGeo SH (www.L\_VermGeoSH.schleswig-holstein.de) 2021

# 1. // **Wo stehen wir?**

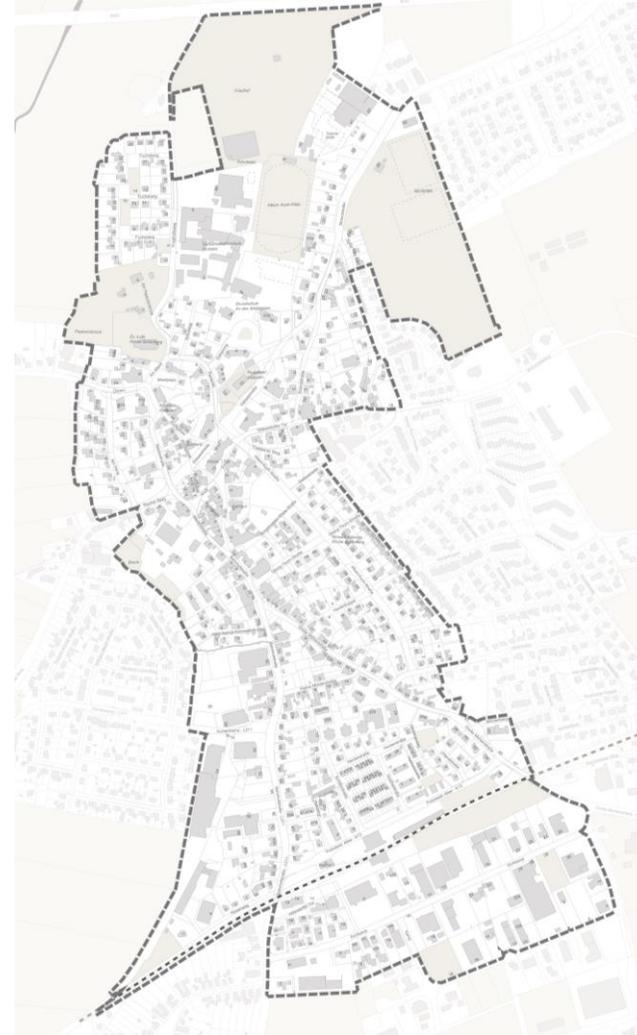
Ergebnisse von VU und IEK

# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

## Aufgabe, Funktion und Zielstellung

### Aufgabe und Funktion

- VU und IEK als Voraussetzung für den Erhalt und Grundlage für den nachvollziehbaren und gezielten Einsatz von Städtebaufördermitteln
- VU als Analyse der Ist-Situation zur Identifikation städtebaulicher Missstände bzw. Fördertatbestände
- IEK als strategischer Handlungsrahmen im Gebiet für die kommenden 15 Jahre
- Abwägung der Notwendigkeit eines Sanierungsverfahrens
- Gemeinsames Erarbeiten und Verankerung der Maßnahmen in Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit



# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

Verfahrensbausteine

---

ANALYSE

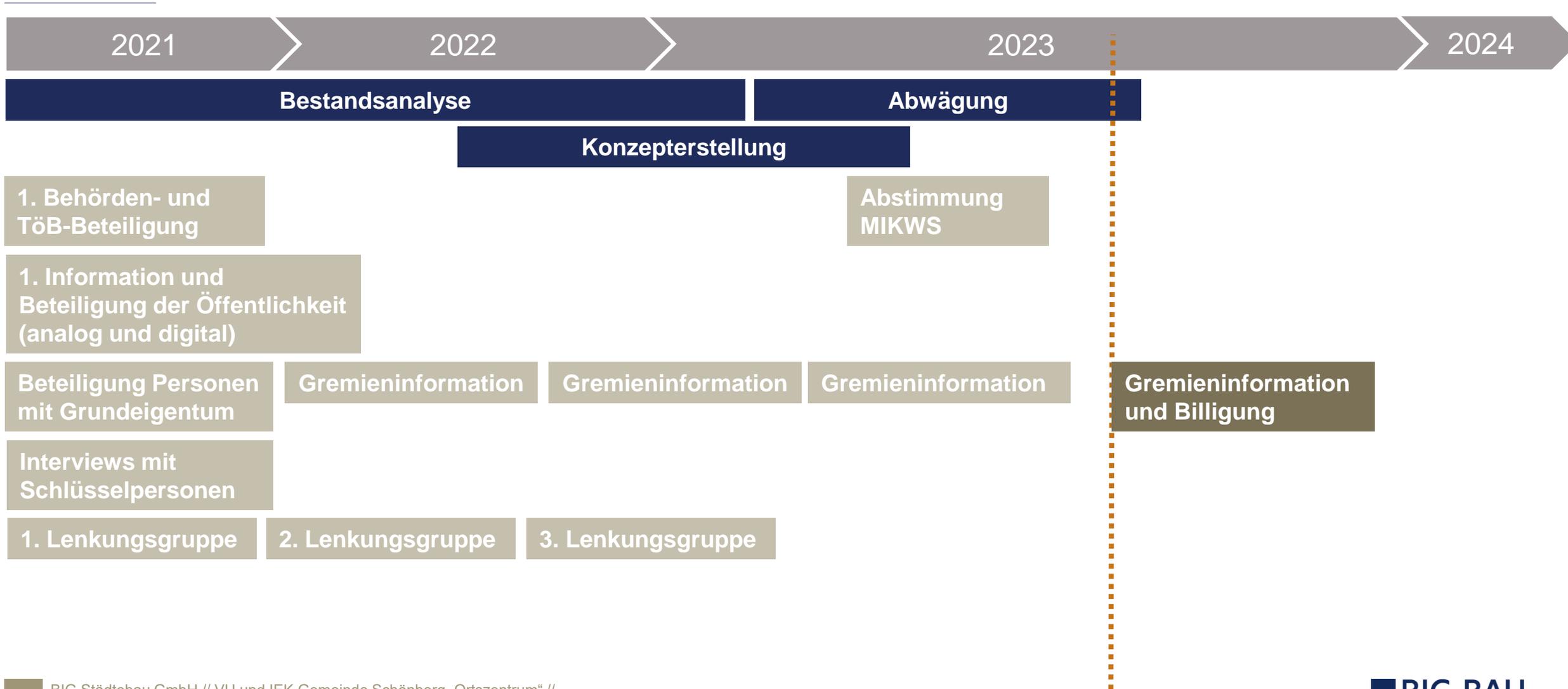
KONZEPT

ABWÄGUNG

BETEILIGUNG gemäß BauGB

# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

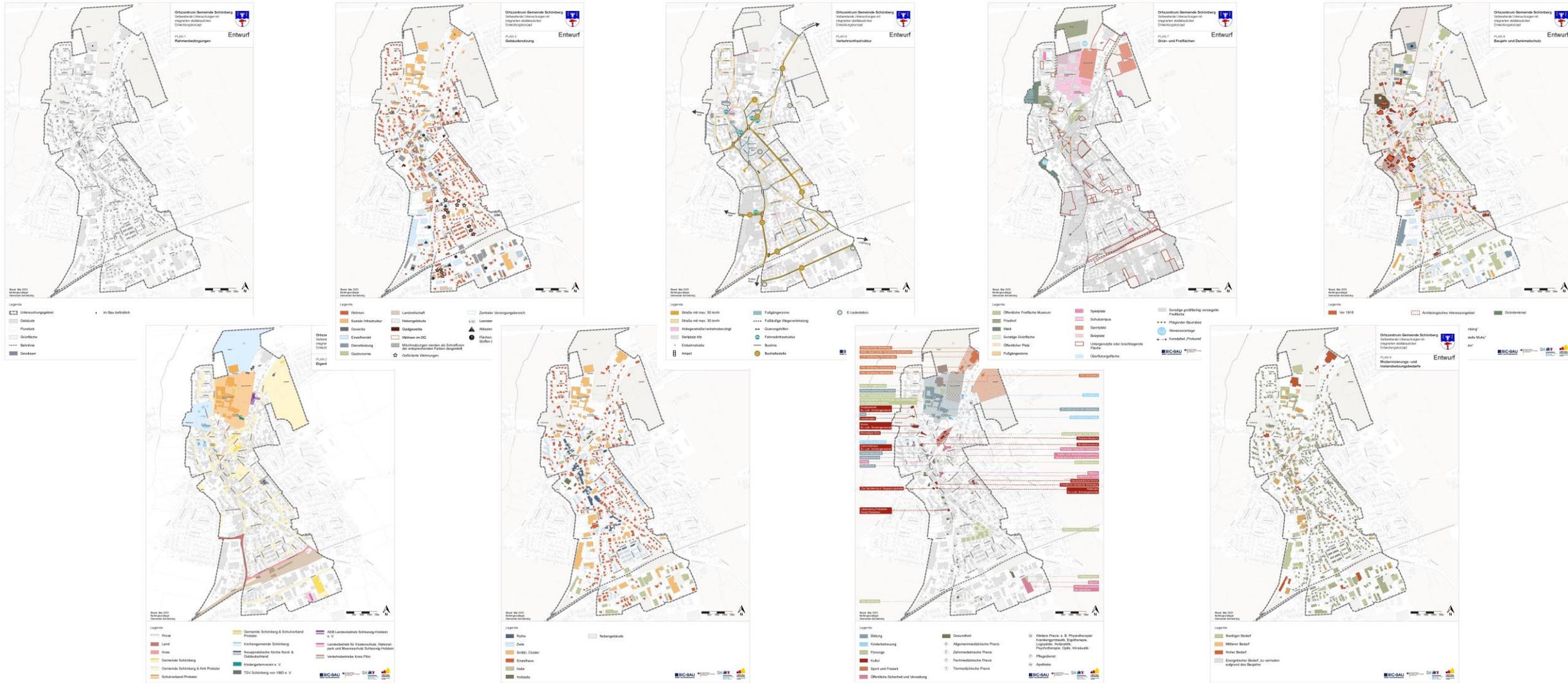
Verfahrensstand



# Analyse und Konzept

# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

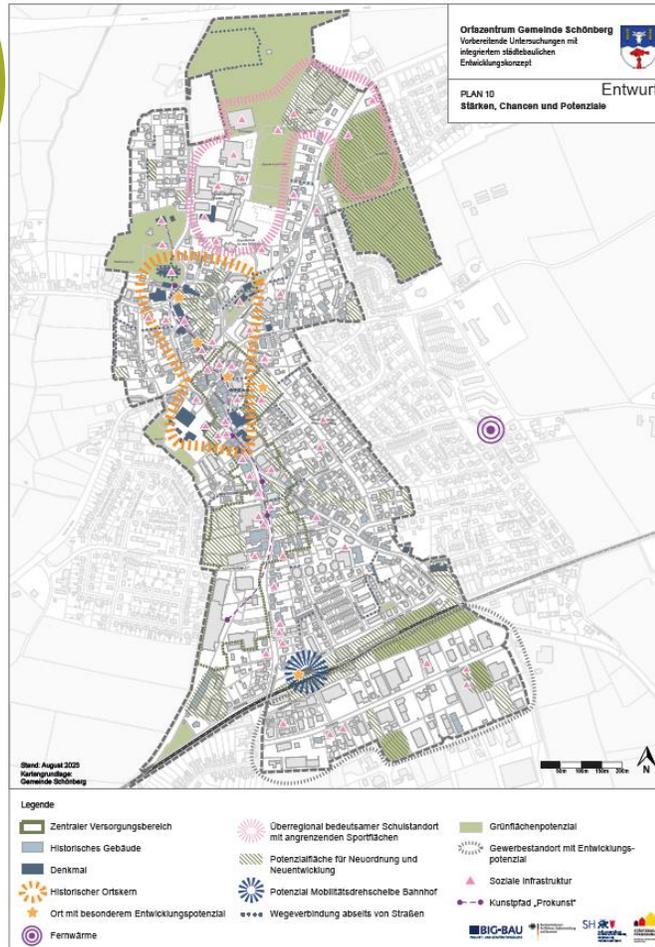
## Ergebnisse der VU // Überblick Plandarstellungen



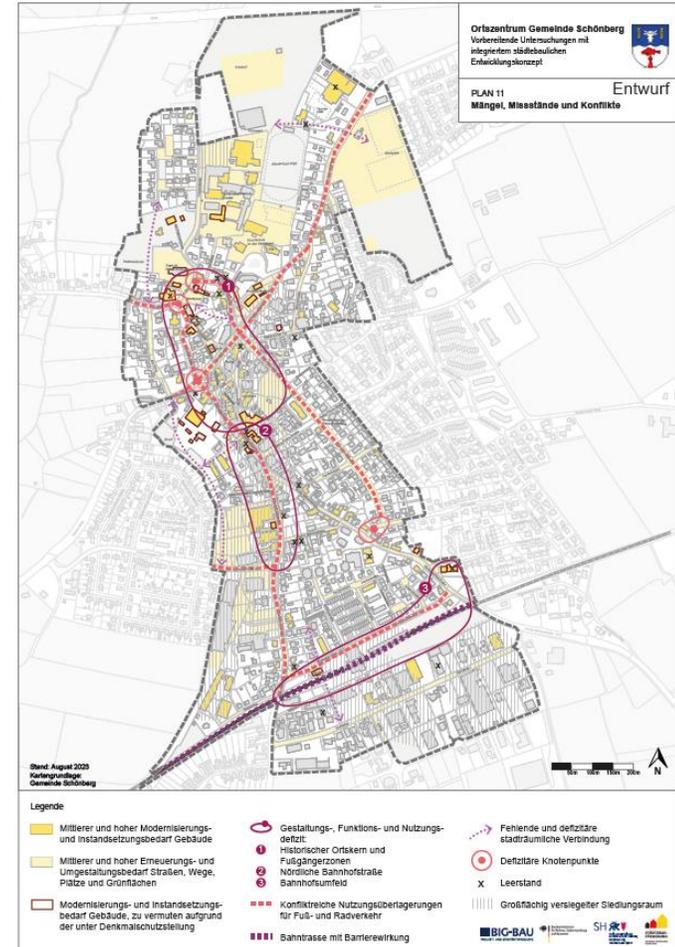
# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

Von der Bestandsanalyse zum integrierten Entwicklungskonzept

## STÄRKEN, CHANCEN UND POTENZIALE



## MÄNGEL, MISSSTÄNDE UND KONFLIKTE





# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

## Leitlinien und Entwicklungsziele

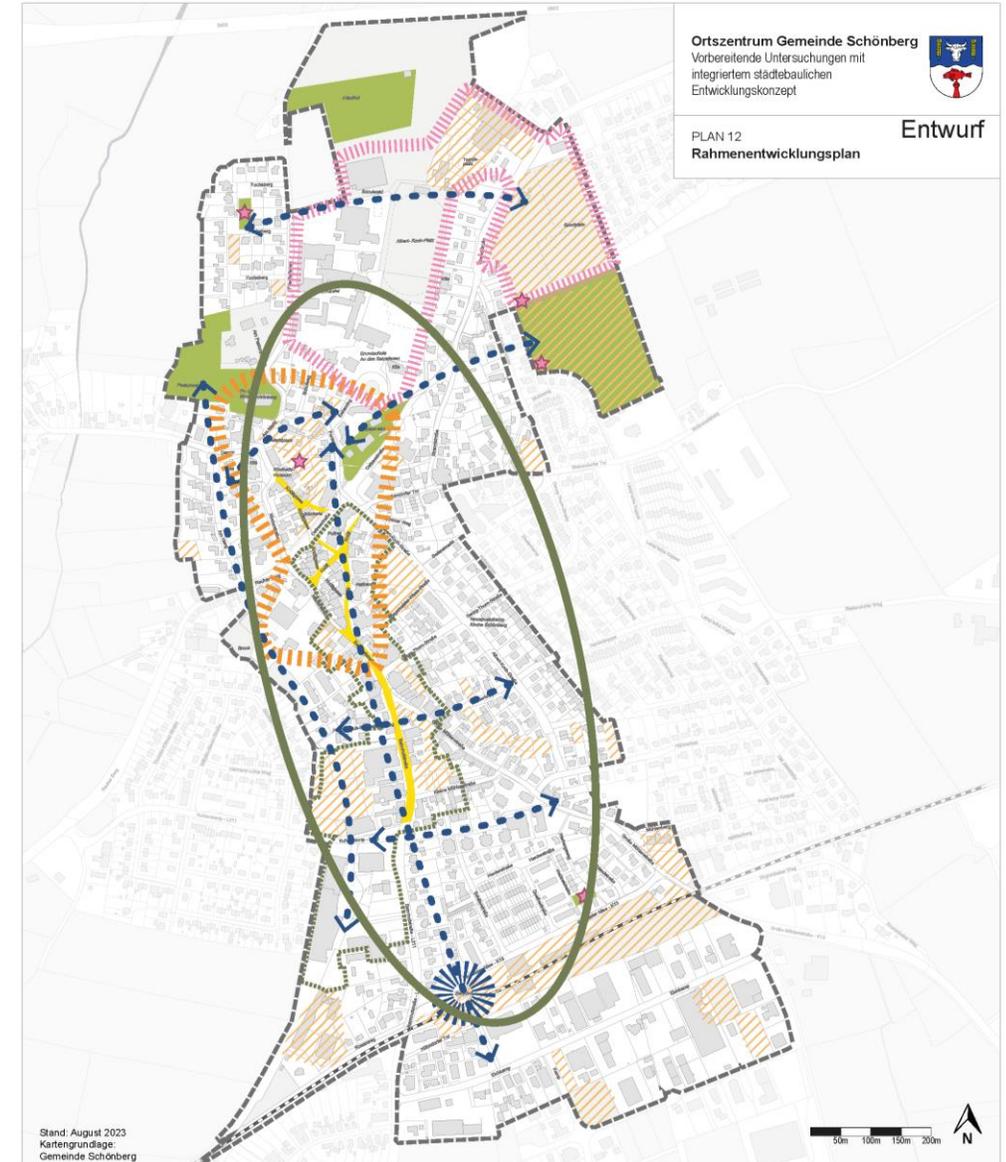
LEITLINIE	ENTWICKLUNGSZIEL
STADTBAUKULTUR: Baukultur erhalten, stärken und Ortsstruktur nachhaltig entwickeln	Der Erhalt und die nachhaltige Entwicklung historischer und ortsbildprägender Strukturen stärkt die örtliche Identität.
	Die bedarfs- und maßstabsgerechte städtebauliche Entwicklung macht die vielfältigen Qualitäten im Zusammenhang erkennbar und erlebbar.
	Die Sicherung und Aktivierung von Potenzialflächen fördert die Funktions- und Nutzungsvielfalt im Ortszentrum.
	Das Ortszentrum bietet ausreichende und bezahlbare Wohnungsangebote für unterschiedliche Generationen und Zielgruppen.
AUFWERTUNG ÖFFENTLICHER RAUM: Lebendiges Ortszentrum mit Aufenthaltsqualität und Erholungsräumen	Das Ortszentrum bietet attraktive (inkl. nutzerorientiert), multifunktionale öffentliche Freiräume, die alle Generationen saisonunabhängig zu Begegnung, Aufenthalt und aktiver Freizeitgestaltung einladen.
STADTVERTRÄGLICHE MOBILITÄT: Mobilität sicherstellen und Stadträume barrierefrei vernetzen	Ein bedarfsgerechtes Fuß- und Radverkehrsnetz durchzieht das Ortszentrum und verbindet Zentrums- und Erholungsräume.
	Die Straßen- und Verkehrsräume sind sicher, barrierefrei und leistungsfähig ausgebaut.
	Eine moderne Infrastruktur schafft gute Rahmenbedingungen für alternative Mobilitätsformen sowie den ÖPNV und bindet das Ortszentrum für Schülerinnen und Schüler, Pendelnde und Besuchende gleichermaßen gut an.
FUNKTIONSVIELFALT UND VERSORGUNGSSICHERHEIT: Funktionsvielfalt sichern und Versorgungssicherheit ausbauen	Das Ortszentrum ist ein attraktiver und lebendiger Standort für Nahversorgung, Handel, Gewerbe, Dienstleistung und Tourismus.
	Das Ortszentrum bietet Allen Raum und Angebot für kulturelle und freizeitbezogene Begegnungen und Aktivitäten.
PARTNERSCHAFTLICHE ZUSAMMENARBEIT: Gemeinsam Schönbergs Zukunft gestalten	Engagement wird geschätzt und eine Kultur des Miteinanders gelebt.
	Zentrumsentwicklung als transparenter Beteiligungsprozess – neben Politik und öffentlichen Akteuren wird die Bevölkerung mit Hilfe etablierter und zukunftsfähiger Formate/Gremien informiert und beteiligt.
	Generationen- und klimagerechte Ortsentwicklung.

# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

## Rahmenentwicklungskonzept

### Legende

-  Stärkung historischer Ortskern
-  Verkehrsberuhigter Straßenraum mit Aufenthaltsqualität und Stadtgrün
-  Ausbaupotenziale Spiel- und Freizeitangebot
-  Sicherung von Grün- und Freiräumen zur Erholung und Begegnung
-  Qualifizierung Ortszentrum
-  Sicherung stadträumliche Verknüpfungen Fuß- und Radverkehr
-  Potenzialflächen zur Nutzungsqualifizierung
-  Integrierter Schul- und Sportcampus
-  Qualifizierung zur Mobilitätsdrehscheibe
-  Stärkung des zentralen Versorgungsbereichs



# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

## Maßnahmenkonzept

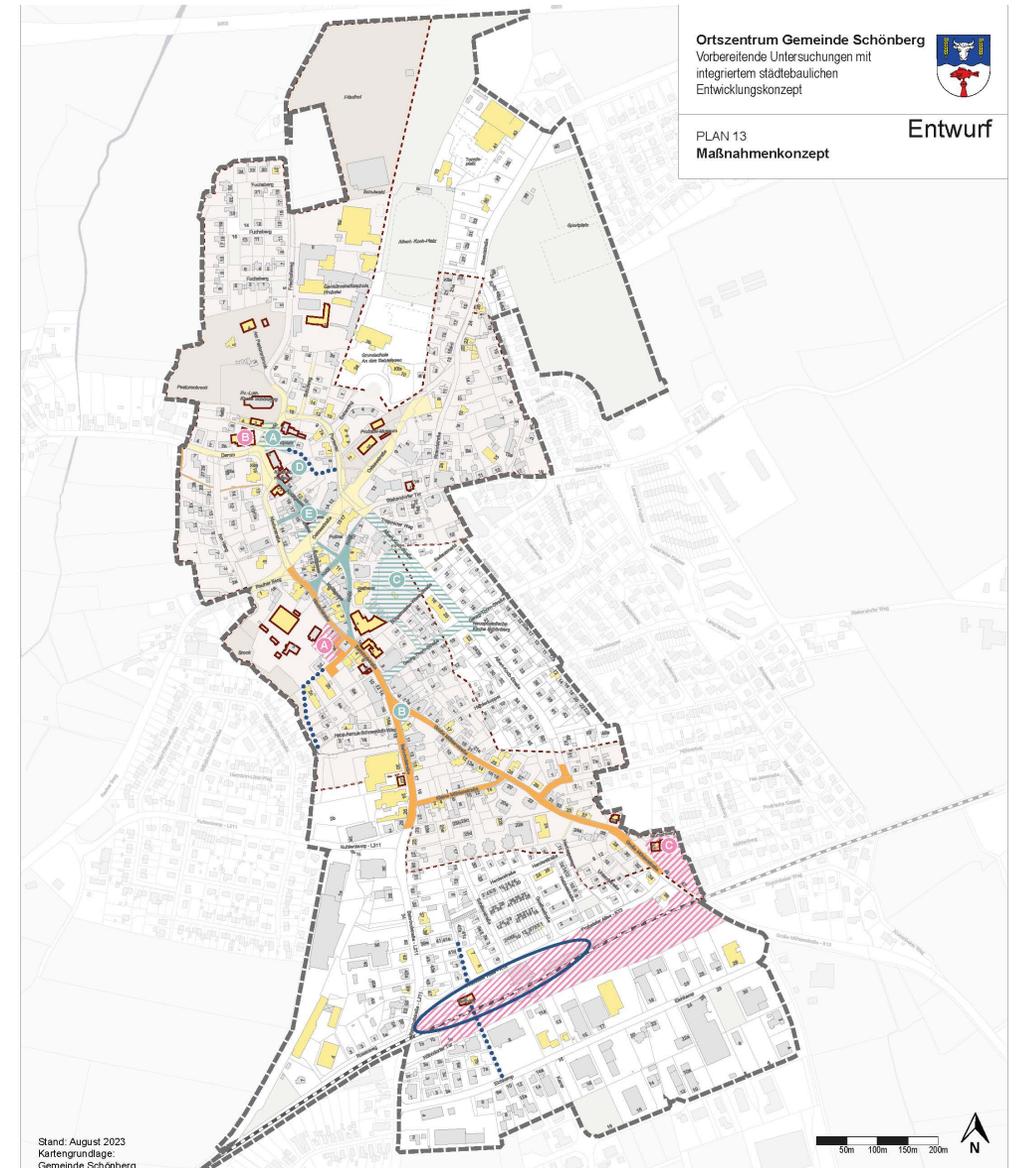
### Legende

-  Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen aufgrund äußerer Inaugenscheinnahme
-  Modernisierung und Instandsetzung baulicher Anlagen aufgrund der unter Denkmalschutzstellung

### Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen

-  Erneuerung und Umgestaltung Straßen und Wege

-  Kleinteilige Anpassung zum Abbau von Barrieren
-  Neuanlage fußläufige Wegeverbindung
-  Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof Schönberg
-  Fußgängerzone
-  Marktplatz/Am Markt
-  Neuordnung Fläche Große Mühlenstraße/ Bahnhofstraße
-  Neuordnung Fläche am Rathaus inkl. angrenzender Straßen
-  Neuanlage Spiel- und Freizeitfläche
-  Umfeld „Alte Apotheke“
-  Sicherung Potenzialflächen
-  Neuordnung „Ole Sprüttenhuus“
-  GBF „Hotel Stadt Kiel“
-  GBF Schönberger Windmühle
-  Nachrichtlich: Arch. Interessengebiet



# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

## Beispiele Maßnahmen

### Maßnahme 4 Rahmenplan Ortszentrum

#### Maßnahmenbeschreibung

Der Rahmenplan ist eine unabdingbare Maßnahme der Vorbereitung, um vor allem den integrierten Ansatz der Aufwertung des Ortszentrums im Zusammenhang darzustellen.

Mithilfe des Rahmenplans als vertiefende Betrachtung, sollen gemäß den aktuellen Bedarfen, Neuordnungen zentraler Flächen, stadträumliche Verknüpfungen sowie die Funktionsvielfalt im Zusammenhang beleuchtet, plan-

### Maßnahme 7 Stadtgrün- und Versickerungskonzept

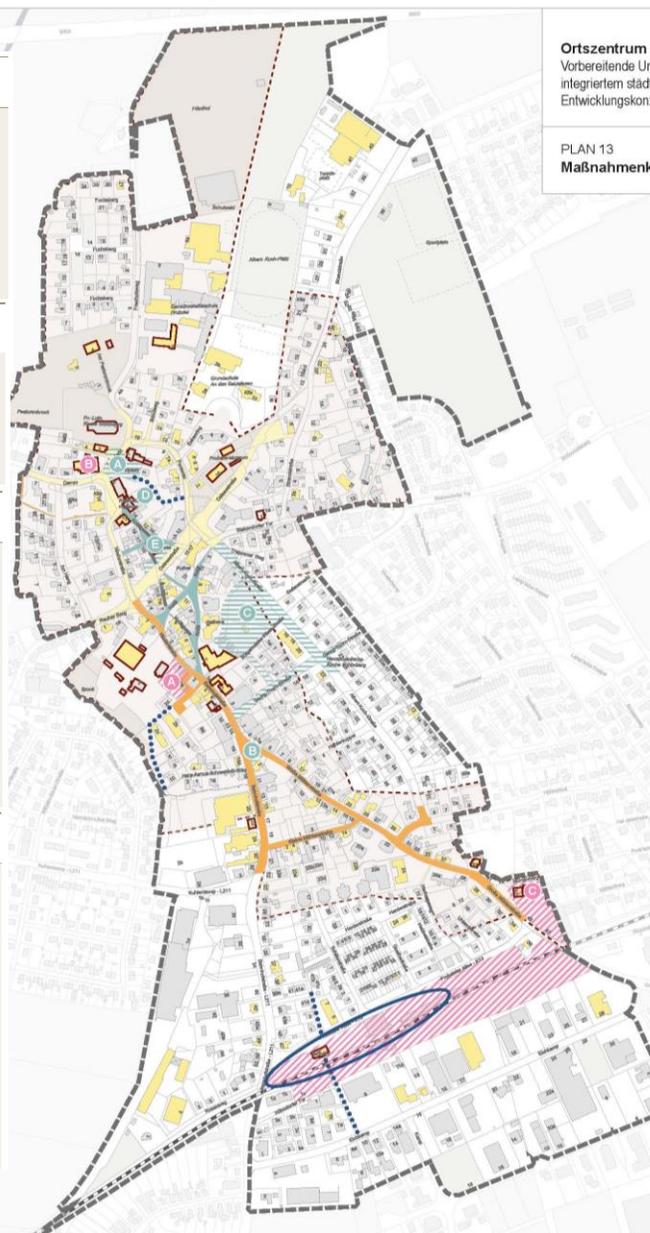
#### Maßnahmenbeschreibung

In Schönberg gibt es zahlreiche Grün- und Freiflächen, die für Bevölkerung und Besuchende frei zugänglich sind und deren Potenzial zur Erhöhung der örtlichen Lebensqualität noch ausgeschöpft werden sollte. Hierzu gehören sowohl öffentliche als auch öffentlich nutzbare, aber im privaten Eigentum befindliche Flächen im Ortszentrum,

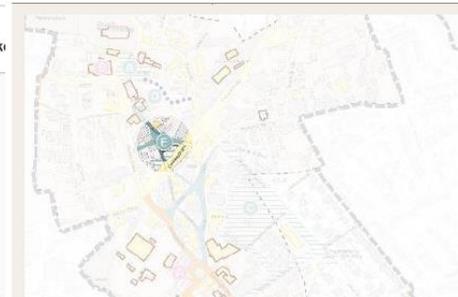
### Maßnahme 8 Fußgängerzone



### Maßnahme 11 Nördliche Bahnhofstraße



### Maßnahme 23 Umfeld Alte Apotheke



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenkonzept

### Maßnahme 19 Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof Schönberg



Ausschnitt Plan 13 Maßnahmenkonzept

### Maßnahme 29 Sanierungsträgerschaft

#### Maßnahmenbeschreibung

Zur Vorbereitung, Durchführung und Abwicklung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme kann die Gemeinde einen Sanierungsträger gemäß § 158 und § 159 BauGB beauftragen. Die Maßnahme umfasst die Vergütung für den Sanierungsträger bezüglich der ihm übertragenen Aufgaben, inkl. der Kosten für die Vergabe und Ausschreibung der Dienstleistung. Die geschätzten Kosten stellen eine Gesamtsumme für Standardleistungen über einen Zeitraum von 13 Jahren dar.

**Zuständigkeit** Gemeinde Schönberg

**Kosten (geschätzt)** 900 Tsd. EUR

# Verfahrensrechtliche Abwägung

# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

## Wahl des Sanierungsverfahrens & Arten der Gebietsfestlegung

---

### **Verfahrensrechtliche Abwägung:**

- Abwägung öffentlicher und privater Interessenlagen
- Kein Ermessensentscheid der Kommune, sondern bedingt durch vorgesehene Maßnahmen
- Geregelt in § 142 Baugesetzbuch
- Voraussetzung für den Einsatz von Fördermitteln

# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

## Wahl des Sanierungsverfahrens & Arten der Gebietsfestlegung

---

### **Verfahrensrechtliche Abwägung:**

- Abwägung öffentlicher und privater Interessenlagen
- Kein Ermessensentscheid der Kommune, sondern bedingt durch vorgesehene Maßnahmen
- Geregelt in § 142 Baugesetzbuch
- Voraussetzung für den Einsatz von Fördermitteln

### **Umfassendes Verfahren:**

- Anwendung bei größerer Gebietsumgestaltung (Ankäufe und Neuordnungen einschließlich umfassender Aufwertung und Erneuerung von Erschließungsanlagen)

### **Vereinfachtes Verfahren:**

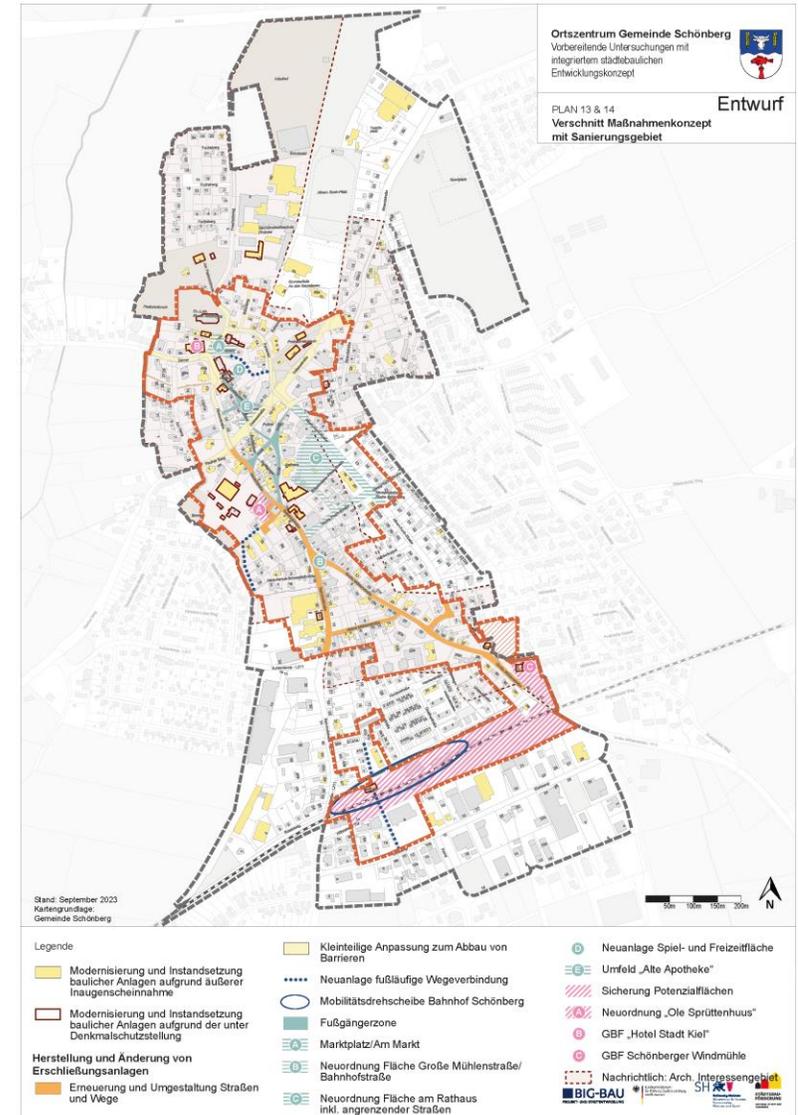
- Anwendung, sofern lediglich Erhaltung und Verbesserung des Bestands vorgesehen ist

# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

Verfahrensrechtliche Abwägung: Ergebnis für Schönberg

## Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren

- Umfangreiche Neu- und Umgestaltungen im öffentlichen Raum
- Kommunale Flächenkäufe
- Zahlreiche Änderungen sowie Neuanlagen von Erschließungsanlagen
- Errichtung/Einrichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (GBF)
- Insbesondere durch die Aufwertung des öffentlichen Raums, die Verbesserung und den Ausbau der Erschließungssituation sowie die mögliche Stärkung der GBF, ist von einer sanierungsbedingten Wertsteigerung der angrenzenden Grundstücke auszugehen



# Kosten und Finanzierung



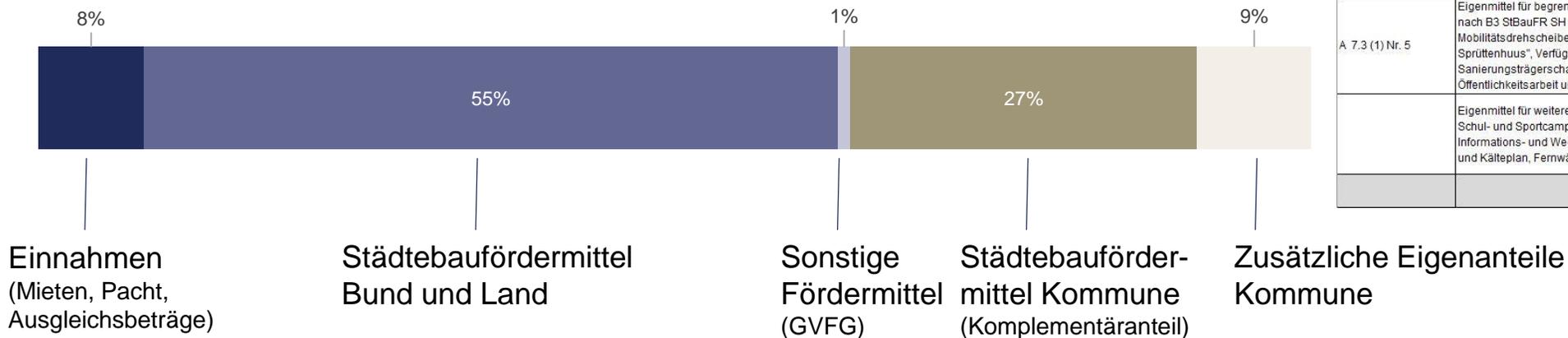
# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

## Kosten- und Finanzierungsübersicht

### Kosten/Investition (Schätzung)

14.317.000 Euro

### Finanzierung



Zuordnung StBauFR S-H 2015	Einnahmeart	Einnahmen in €	Summe in €
	<b>Maßnahme bedingte Einnahmen</b>		<b>1.200.000</b>
A 6.2.5 (2) Nr. 1	Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB (Schätzwert)*	1.200.000	
	Ggf. Einnahmen kommunaler Einrichtungen	N. N.	
	<b>Fördermittel</b>		<b>7.819.667</b>
A 6.1 (1)	Städtebaufördermittel Bund / Land	7.819.667	
	Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof Schönberg (Nah.SH, GVFG)	N. N.	
	Photovoltaikanlagen, Wärmeplanung, alternative Energieversorgung (KfW, NfW)	N. N.	
	<b>Gemeindliche Eigenmittel</b>		<b>5.297.333</b>
A 6.2.2	Städtebaufördermittel Komplementärmittel Gemeinde	3.909.833	
A 7.3 (1) Nr. 5	Eigenmittel für begrenzten Fördermitteleinsatz nach B3 StBauFR SH (multifunktionales Bürgerhaus, Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof Schönberg (Gebäude), "Ole Sprüttenhuus", Verfügungsfonds und Beirat, Sanierungsträgerschaft, Zentrenmanagement, Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung)	1.387.500	
	Eigenmittel für weitere Maßnahmen: Schul- und Sportcampus, Parkraumkonzept, Parkleitsystem, Informations- und Wegeleitsystem, Photovoltaikanlagen, Wärme- und Kälteplan, Fernwärmenetz	N. N.	
	<b>Gesamt</b>		<b>14.317.000</b>

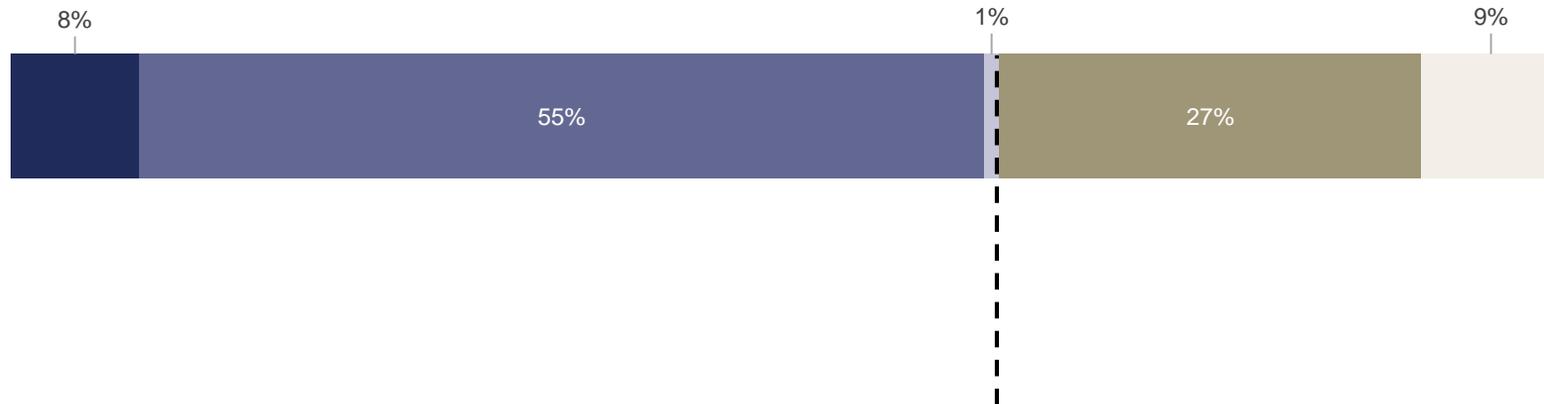
# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

## Kosten- und Finanzierungsübersicht

**Kosten/Investition (Schätzung)**

**14.317.000 Euro**

**Finanzierung**



**Kommunale Investition  
ca. 5,3 Mio. Euro**

Zuordnung StBauFR S-H 2015	Einnahmeart	Einnahmen in €	Summe in €
	<b>Maßnahme bedingte Einnahmen</b>		<b>1.200.000</b>
A 6.2.5 (2) Nr. 1	Ausgleichsbeträge gemäß § 154 BauGB (Schätzwert)*	1.200.000	
	Ggf. Einnahmen kommunaler Einrichtungen	N. N.	
	<b>Fördermittel</b>		<b>7.819.667</b>
A 6.1 (1)	Städtebaufördermittel Bund / Land	7.819.667	
	Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof Schönberg (Nah.SH, GVFG)	N. N.	
	Photovoltaikanlagen, Wärmeplanung, alternative Energieversorgung (KfW, NfW)	N. N.	
	<b>Gemeindliche Eigenmittel</b>		<b>5.297.333</b>
A 6.2.2	Städtebaufördermittel Komplementärmittel Gemeinde	3.909.833	
A 7.3 (1) Nr. 5	Eigenmittel für begrenzten Fördermitteleinsatz nach B3 StBauFR SH (multifunktionales Bürgerhaus, Mobilitätsdrehscheibe Bahnhof Schönberg (Gebäude), "Ole Sprüttenhuus", Verfügungsfonds und Beirat, Sanierungsträgerschaft, Zentrenmanagement, Öffentlichkeitsarbeit und Beteiligung)	1.387.500	
	Eigenmittel für weitere Maßnahmen: Schul- und Sportcampus, Parkraumkonzept, Parkleitsystem, Informations- und Wegeleitsystem, Photovoltaikanlagen, Wärme- und Kälteplan, Fernwärmenetz	N. N.	
	<b>Gesamt</b>		<b>14.317.000</b>

# 2. // **Wie geht es weiter?**

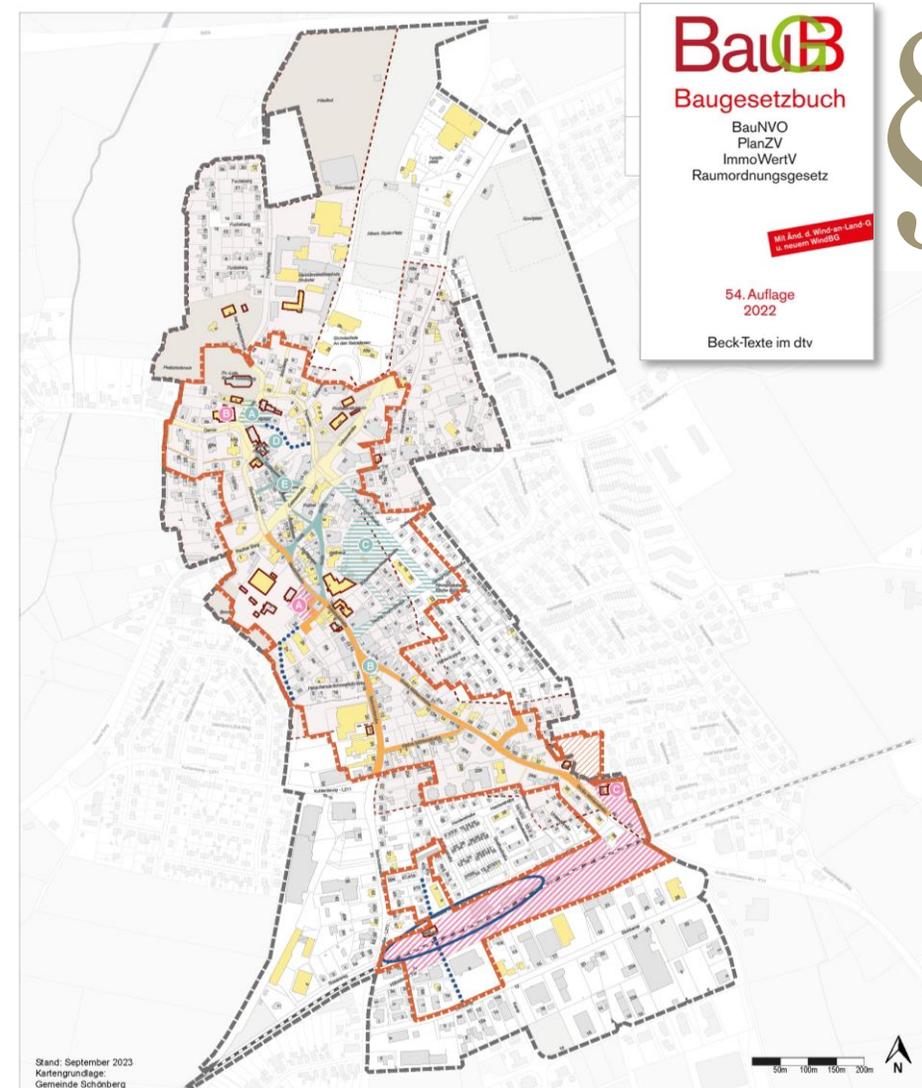
Nächste Schritte sowie Auswirkungen und Vorteile der Sanierung

# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

Auswirkungen des Sanierungsverfahrens: Besonderes Städtebaurecht und Vorteile

## Sanierungsgebiete im umfassenden Verfahren

- Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch (§ 143 BauGB)
- Erfordernis einer sanierungsrechtlichen Genehmigung (§ 144 BauGB)
- Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§§ 152-156 BauGB)
- Steuerliche Abschreibungen (§§ 7h, 10f EStG)
- Modernisierungszuschuss (KEB) aus Städtebaufördermitteln

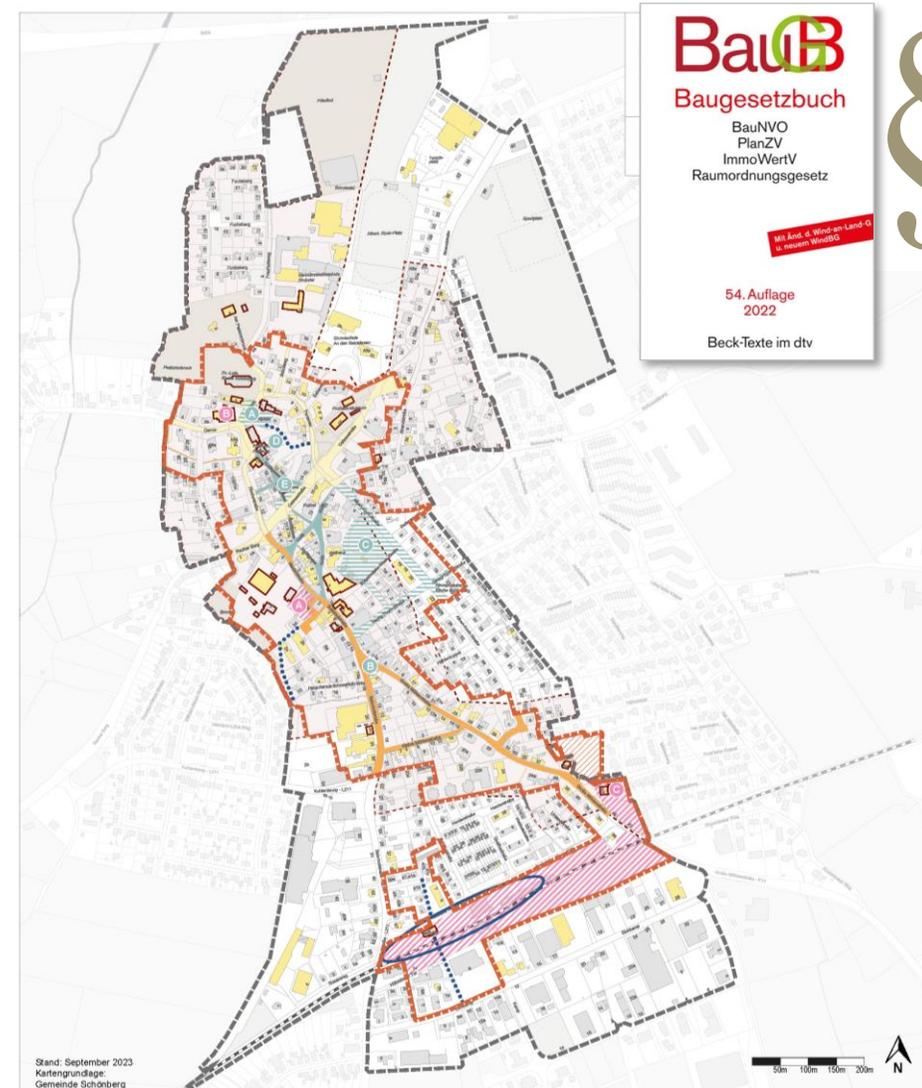


# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

Auswirkungen des Sanierungsverfahrens: Besonderes Städtebaurecht und Vorteile

## Eintragung eines Sanierungsvermerks im Grundbuch (§ 143 BauGB)

- Nach Inkrafttreten Sanierungssatzung, gemäß flurstückscharfer Abgrenzung des Sanierungsgebiets
- schriftliche Mitteilung der Stadt an „Sanierungsbetroffene und Eigentümerschaft“ im Sanierungsgebiet
- Informative Eintragung in Abteilung II (ohne Rechtsfunktion)
- Erzeugt keine Kosten
- Wird automatisch gelöscht nach Aufhebung der Sanierungssatzung



# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

Auswirkungen des Sanierungsverfahrens: Besonderes Städtebaurecht und Vorteile

---

## Erfordernis einer sanierungsrechtlichen Genehmigung (§ 144 BauGB)

- Hintergrund: Erreichbarkeit der Sanierungsziele (§ 136 BauGB)
- „Einheitliche und zügige Durchführung“ der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme liegt im öffentlichen Interesse → private Vorhaben und Investitionen müssen abgestimmt werden
- → Prüfung durch die Gemeinde, ob das beabsichtigte Vorhaben die Sanierung voraussichtlich erschwert, verhindert oder unmöglich macht



Um Vorhaben zu vermeiden, die den **Sanierungszielen entgegenstehen** oder deren **Umsetzung wesentlich erschweren** würden, hat der **Bundgesetzgeber eine Genehmigungspflicht** für bestimmte private Vorhaben im BauGB festgehalten.

# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

Auswirkungen des Sanierungsverfahrens: Besonderes Städtebaurecht und Vorteile

## Erfordernis einer sanierungsrechtlichen Genehmigung (§ 144 BauGB)

Verkauf eines Grundstückes; § 144 Abs. 2 S.1

Teilung eines Grundstückes; § 144 Abs. 2 S.5

Bestellung eines Erbbaurechts; § 144 Abs. 2 S.2

Eintragung einer Grundschuld oder einer anderen dinglichen Grundstücksbelastung im Grundbuch,  
§ 144 Abs. 2 S.2

Begründung, Änderung oder Aufhebung einer Baulast; § 144 Abs. 2 S.4

Mietverträge und vergleichbare Nutzungsvereinbarungen auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr  
(§ 144 Abs. 1 i. V. m. § 14 Abs. 1)

Erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen  
(§ 144 Abs. 1 i. V. m. § 14 Abs. 1)

Bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen für die eine baurechtliche Zustimmung erforderlich ist  
(§ 145 Abs. 1)

**Beauftragtes Notariat**  
holt die Genehmigung ein

**Eigentümerschaft**  
holt die Genehmigung ein

**Baugenehmigungsbehörde**  
holt die Genehmigung ein

→ **Ein Antrag darf nur versagt werden, wenn er den Zielen und Zwecken der Sanierung widerspricht!**

# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

## Auswirkungen des Sanierungsverfahrens: Ausgleichsbeträge

---

### **Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften nach §§ 152 bis 156 BauGB**

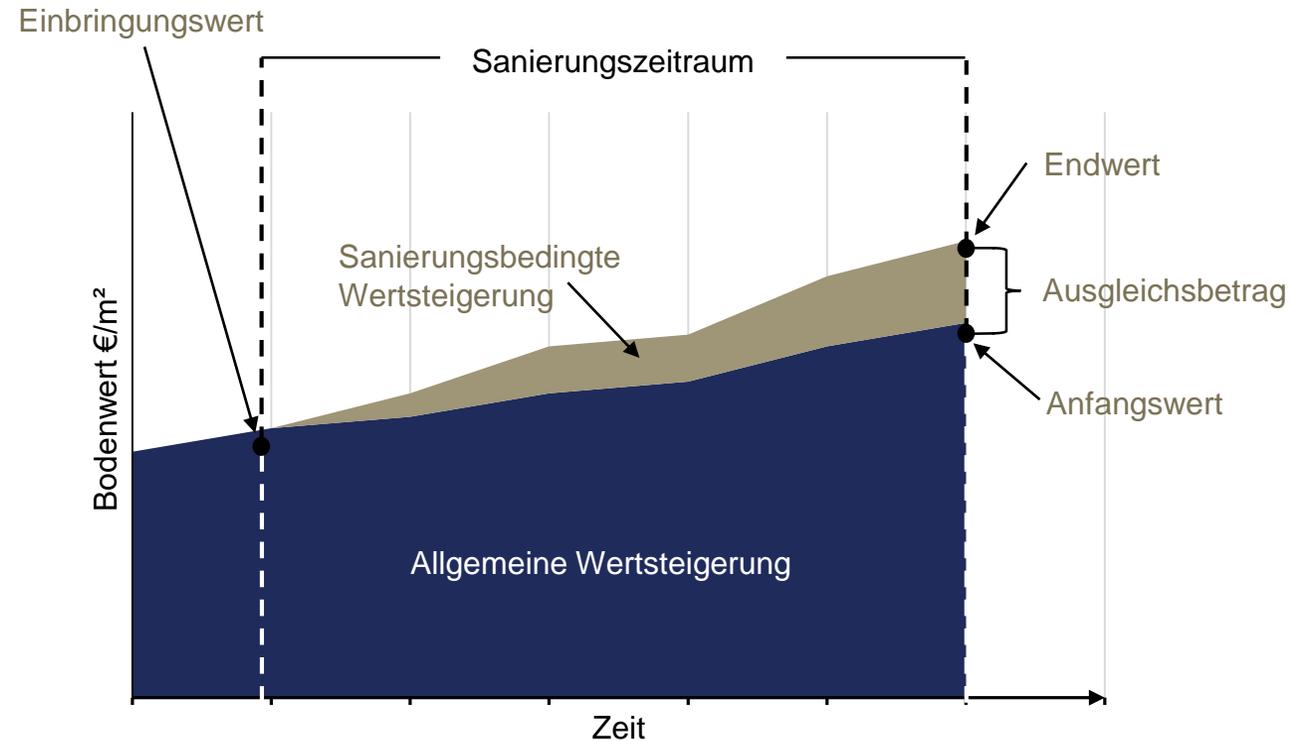
- Sofern ein Grundstück durch die städtebauliche Sanierung eine Bodenwertsteigerung erfahren hat: Beteiligung der Personen mit Grundeigentum mit einem sogenannten Ausgleichsbetrag an der Sanierung
  
- **Wann kommt es zur Ausgleichsbetragserhebung?**
- Nach Aufhebung der Sanierungssatzung (ggf. in ca. 15 Jahren)
- Nur wenn eine sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung vorliegt
- Ausgleichsbetrag bezieht sich auf die individuelle Bodenwertsteigerung eines Grundstücks  
→ keine Umlage der gebietsbezogenen Gesamtkosten

# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

## Auswirkungen des Sanierungsverfahrens: Ausgleichsbeträge

### Wer ermittelt den Ausgleichsbetrag?

- Die Bodenwertgutachten werden vom unabhängigen Gutachterausschuss des Kreises erstellt
- Erhebungspflicht?
- Die Gemeinde kann von einer Erhebung absehen, wenn die Bemessung gering ausfällt und die Kosten des Verwaltungsaufwands in Bezug zur Erhebung nicht im Verhältnis stehen (§ 155 Abs. 3 BauGB)



# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

Auswirkungen des Sanierungsverfahrens: Besonderes Städtebaurecht und Vorteile

## Steuerliche Abschreibungen (§§ 7h, 10f EStG)

- Erhöhte steuerliche Abschreibungen bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an Gebäuden für private Eigentümerschaft  
(nach §§ 7 h, 10 f Einkommensteuergesetz (EStG))
- Anrechenbar bis zu 100% der Kosten auf 12 Jahre verteilt
- Voraussetzung: Modernisierungsvereinbarung mit der Kommune



# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

Auswirkungen des Sanierungsverfahrens: Besonderes Städtebaurecht und Vorteile

## Modernisierungszuschuss (KEB) aus Städtebaufördermitteln für die private Sanierung und Modernisierung von Gebäuden

- Nur bei Gesamtmodernisierungen
- Nur Förderung des nicht rentierlichen Anteils
- Voraussetzung: Sanierungsvereinbarung mit der Kommune

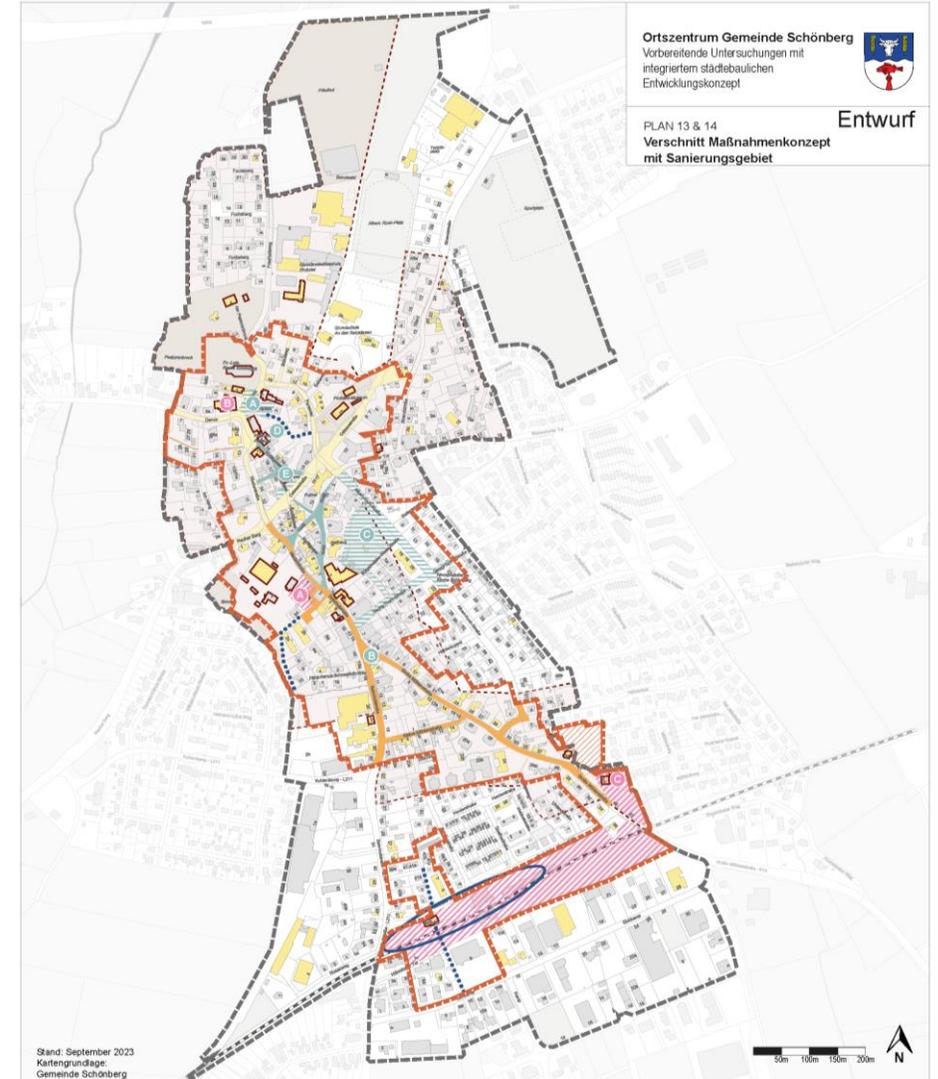


# Nächste Schritte

# VU UND IEK GEMEINDE SCHÖNBERG „ORTSZENTRUM“

## Nächste Schritte

1. Billigung des Berichtsentwurfs zu VU und IEK
2. Durchführung der 2. TöB-Beteiligung
3. Veranstaltung zur Information und Beteiligung der Sanierungsbetroffenen und der interessierten Öffentlichkeit
4. Beschlussempfehlung zu VU und IEK
5. Beschluss der Gemeindevertretung über VU und IEK sowie Sanierungssatzung
6. Finale Zustimmung durch das Ministerium (MIKWS)
7. Ausschreibung Sanierungsträgerschaft
8. Eintragung Sanierungsvermerke



## Einsatz von Städtebauförderungsmitteln für die Gesamtmaßnahme Gemeinde Schönberg „Ortszentrum“

**Zeit für Ihre Fragen!**

