

Datum 10.11.2023	Aktenzeichen: IV.1-61500	Verfasser: Strohschänk
Verw.-Vorl.-Nr.: SCHÖN/BV/958/2023		Seite: -1-

AMT PROBSTEI für die GEMEINDE SCHÖNBERG

Vorlage an	am	Sitzungsvorlage
Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss	21.11.2023	öffentlich
Gemeindevertretung	30.11.2023	öffentlich

Bezeichnung des Tagesordnungspunktes:

Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“: Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen (VU) und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK) der Gemeinde Schönberg "Ortszentrum"

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.

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.

Das überarbeitete Ergebnis zum Entwurf des Abschlussberichts zu den vorbereitenden Untersuchungen (VU) mit integriertem städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK) wurde den Gremienvertretungen der Gemeinde bereitgestellt und in der Sitzung des Ortsentwicklungs- und Planungsausschusses am 19.09.2023 durch Frau Anders-Brockmüller als Vertreterin der BIG Städtebau GmbH präsentiert. Nach der erfolgten Billigung des Konzeptentwurfes und des weiteren Vorgehens wurde die zweite Beteiligungsrunde der Träger öffentlicher Belange (TÖB) gem. § 139 BauGB eingeleitet.

Am 04.10.2023 fand eine Informations- und Beteiligungsveranstaltung der Öffentlichkeit statt. Die Ergebnisse zum abgestimmten Entwurf des Abschlussberichts zu VU und IEK wurden vorgestellt und die Betroffenen, insbesondere auch die betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümer sowie sonstige mitwirkende Personen, über die Auswirkungen der Sanierung informiert. Der Entwurf ist zudem für die interessierte Öffentlichkeit auf der Internetseite www.schoenes-schoenberg.de zur Verfügung gestellt.

Die Dokumentation des Informations- und Beteiligungsformates ist dem Bericht als Anlage 2.2 beigefügt.

Nach Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen aus der zweiten Beteiligungsrunde der Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurde der Berichtsentwurf aus der Sitzung des Ortsentwicklungs- und Planungsausschusses am 19.09.2023 ergänzt.

Die Ergänzungen und Anpassungen befinden sich gelb markiert auf den Seiten 15, 16, 43, 44, 80, 87, 88, 91, 93, 95-99, 129, 138, 139 und 167.

Eine Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen ist dem Bericht als Anlage 4 (mit jeweiligem Datum) beigefügt.

Der vorliegende Bericht mit den markierten Ergänzungen und Hinweisen aus der zweiten Beteiligungsrunde der Träger öffentlicher Belange (TÖB) soll durch den Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss zur Beschlussfassung empfohlen werden.

In der Gemeindevertretung soll der finale Abschlussbericht zu VU und IEK (ohne textliche Markierungen) beschlossen werden.

Anschließend wird die entsprechende zu beschließende Sanierungssatzung bekannt gemacht.

Gemäß A 5.6.1 Abs. 2 StBauFR SH 2015 sind die vorbereitenden Untersuchungen (VU) und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (IEK) dem MIKWS vorzulegen und ein Antrag auf Anerkennung der städtebaulichen Planung als wesentliche Grundlage für

Entscheidungen über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln zu stellen.

Gemäß A 2.2 Abs. 5 StBauFR SH 2015 ist zudem ein Antrag auf Zustimmung des MIKWS zur endgültigen räumlichen Abgrenzung des Fördergebietes zu stellen (s. auch A 3 Abs. 6 Nr. 6 StBauFR SH 2015). Zu diesem Zweck ist die Sanierungssatzung mit dem Nachweis der Bekanntmachung dem MIKWS mit der Bitte um Zustimmung zur endgültigen räumlichen Abgrenzung des Fördergebiets zu übersenden.

Die Gemeinde Schönberg beabsichtigt gemäß § 157 BauGB sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Beauftragten zu bedienen. Die Aufgaben sind einem Unternehmen zu übertragen, das die Voraussetzungen für die Übernahme der Aufgaben als Sanierungsträger nach § 158 BauGB erfüllt.

Um einen geeigneten Sanierungsträger zu finden, soll die Verwaltung ein öffentliches Vergabeverfahren (EU-Ausschreibung / VgV-Verfahren) vorbereiten. Bei der Durchführung des Verfahrens kann sie sich einer geeigneten Kanzlei bedienen.

Gemäß § 164a Abs. 2 Nr. 4 BauGB i.V.m. B 3.1 und B 3.4 StBauFR SH 2015 können sowohl für den Einsatz einer Kanzlei als auch für den späteren Sanierungsträger nach vorheriger Zustimmung des MIKWS Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden.

Die Kosten für den Einsatz einer Kanzlei zur Begleitung des VgV-Verfahrens werden auf ca. 15.000 Euro brutto geschätzt. Gemäß B 3.4 StBauFR SH 2015 können 50% dieser Kosten aus Städtebauförderungsmitteln finanziert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Ortsentwicklungs- und Planungsausschuss empfiehlt der Gemeindevertretung Schönberg, vorbehaltlich der abschließenden Anpassung von Änderungen, wie folgt zu beschließen:

- 1) Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (IEK) der Gemeinde Schönberg "Ortszentrum" werden in der dieser Vorlage beigefügten Fassung beschlossen.
- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, die vorbereitenden Untersuchungen (VU) und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepts (IEK), die Sanierungssatzung und den Nachweis der Bekanntmachung dem Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport (MIKWS) des Landes Schleswig-Holstein mit der Bitte um Anerkennung als wesentliche Grundlage für Entscheidungen über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln (gem. A 5.6.1 Abs. 2 StBauFR SH 2015) und Bitte um Zustimmung zur endgültigen räumlichen Abgrenzung des Fördergebiets (gem. A 2.2 Abs. 5 StBauFR SH 2015) zu übersenden.
- 3) Die Verwaltung wird beauftragt, die Vergabeleistung (VgV-Verfahren) für die Beauftragung eines Sanierungsträgers vorzubereiten und an eine qualifizierte Kanzlei zu vergeben.

Kokocinski
Bürgermeister

Gesehen:

Körper
Amtdirektor

Gefertigt:

Strohschänk
Amt IV