Begründung **zur Satzung der Stadt Schenefeld über die förmliche Festlegung des** **Sanierungsgebietes „Stadtkern“**

1. Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm

Die beantragte städtebauliche Gesamtmaßnahme „Stadtkern“ in Schenefeld wurde mit Ankündigungserlass des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein vom 16.10.2014 in das Städtebauförderungsprogramm 2014 und vom 25.08.2015 in das Städtebauförderungsprogramm 2015 – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren - aufgenommen. Mit der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen (VU) sowie der Erstellung des ISEK (Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept) wurde das Büro BPW Baumgart und Partner aus Bremen beauftragt.

2. Vorbereitende Untersuchungen

Rechtliche Voraussetzung und Grundlage für die förmliche Festlegung des Gebiets „Stadtkern“ als Sanierungsgebiet und die anschließende Sanierungsdurchführung ist die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen gemäß §141 Baugesetzbuch (BauGB). Für den Bereich „Stadtkern“ wurden diese vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt und ein ISEK erstellt. Die Träger öffentlicher Belange wurden angehört sowie die Anlieger und Eigentümer innerhalb des Untersuchungsgebietes in Form von Briefen sowie im Rahmen einer Informationsveranstaltung unterrichtet.

Fördermittel aus dem Städtebauförderungsprogramm für die Durchführung einzelner Bau- und Ordnungsmaßnahmen können grundsätzlich erst nach dem Satzungsbeschluss über eine Sanierungssatzung durch die Ratsversammlung eingesetzt werden. Grundlage für den Satzungsbeschluss sind die in den vorbereitenden Untersuchungen genannten Sanierungsziele und das daraus entwickelte Konzept.

Die Vorbereitung der Sanierung gemäß § 141 BauGB wurde durch Beschluss der Ratsversammlung über den Beginn der vorbereitenden Untersuchung für das Gebiet „Stadtkern“ am 11.12.2014 eingeleitet. Die Abwägung über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie der Beschluss über die Erweiterung des Untersuchungsgebietes der vorbereitenden Untersuchungen wurden mit Beschluss der Ratsversammlung vom 23. Juni 2016 gefasst. Dieser Beschluss erfolgte, da sich bei der Erarbeitung des Entwicklungskonzeptes die Notwendigkeit ergab, zur späteren Umsetzung von einigen Maßnahmen ein rechtssicheres Sanierungsgebiet abzubilden. Dazu war es erforderlich, das Untersuchungsgebiet zu erweitern und diese Erweiterung öffentlich bekannt zu machen. Die von der Erweiterung betroffenen privaten Grundstückseigentümer wurden über diese Erweiterung schriftlich informiert.

Auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt vom 22.09.2016 beschloss die Ratsversammlung am 29.09.2016, die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen für den Bereich „Stadtkern“ und das Maßnahmen- und Umsetzungskonzept zustimmend zur Kenntnis zu nehmen. In Bezug auf die Abfolge und Durchführung der Einzelmaßnahmen werden die jeweiligen Bauvorhaben je nach Projektfortschritt anhand des Konzeptes geprüft und von der Ratsversammlung individuell entsprechend festgelegt.

- Bestandaufnahme und Bestandanalyse/Befragung der Betroffenen

Die erforderlichen Daten wurden durch eine Bestandaufnahme im Untersuchungsgebiet erhoben. Sie erfolgte in Form von Auswertungen bestehender Gutachten und Daten, mehrerer Begehungen des Gebietes und der Gebäude, verbunden mit einer breiten

Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen von Veranstaltungen. Dabei ließ sich die Einstellung und Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer, Mieter Pächter und sonstiger Nutzungsberechtigter im Untersuchungsgebiet zur beabsichtigten Sanierung ermitteln.

Im Untersuchungsgebiet wurden die folgenden städtebaulichen Missstände und Mängel festgestellt, welche die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme notwendig machen und rechtfertigen.

- Keine Identität der Bevölkerung mit dem „Stadtkern“.
- Fehlende städtebauliche Dichte und stadtkernrelevante Funktionen.
- Der öffentliche Raum verfügt über teilweise erhebliche Gestaltungsmängel.
- Leerstände mit steigender Tendenz sind zu beobachten.
- Großer Anteil von Immobilien in sogenannter Zwischennutzung sowie Brach- und mindergenutzte Flächen ohne eine nachhaltige Entwicklungsperspektive.
- Die stark befahrene LSE bildet eine Zäsur im Stadtraum.
- Teilweise nicht funktionsgerechte Radweganbindungen des Stadtkerns an die Stadtteile „Dorf“ und „Siedlung“.
- Isolierte, introvertierte Lage des Einkaufszentrums.
- Fehlende attraktive Anbindung der Freiräume „Düpenau-Grünzug“ und „Bürgerwiese“ an den Stadtkern.
- Hoher energetische Erneuerungsbedarf bei Bestandgebäuden.
- Das Wohnangebot im Stadtkern deckt nicht die steigende Nachfrage.

Von einer Mitwirkungsbereitschaft der betroffenen Eigentümer und Gewerbetreibenden kann aufgrund der starken Resonanz und der vorgetragenen Anregungen in Veranstaltungen und in Einzelgesprächen ausgegangen werden.

Das Ergebnis der Bestandsaufnahme ist zusammenfassend, dass das Untersuchungsgebiet „Stadtkern“ erhebliche städtebauliche Missstände und einen mittleren teilweise hohen Sanierungsbedarf aufweist. Durch die angestrebten Vorhaben können diese Missstände beseitigt und dadurch eine durchgreifende und umfassende Aufwertung des Gebietes erreicht werden.

- **Träger öffentlicher Belange**

Die Anhörung der Träger öffentlicher Belange gem. §139 BauGB ergab, dass gegen die geplante Sanierungsmaßnahme keine wesentlichen Bedenken bestehen. Die einzelnen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange liegen der Stadt vor. Hinweise von Trägern öffentlicher Belange sind bei der Umsetzung von Maßnahmen zu beachten.

- **Konzept / Ziele**

Auf Grund der Ergebnisse der Bestandsaufnahme wurde ein Maßnahmenkonzept entwickelt, in welchem die möglichen Maßnahmen zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände und Mängel dargestellt sind. Zentrales Leitziel ist die Stärkung des öffentlichen Raumes als verbindendes Element der einzelnen Bereiche im Stadtkern. Durch den Bau eines Bürgerzentrums als Herz der Stadt soll der Stadtkern einen neuen, attraktiven Kristallisationspunkt erhalten. Weitere wichtige Ziele sind die Anbindung von Freiräumen, die Entwicklung von Gastronomie –und Freizeitangeboten, die Schaffung vielfältiger Wohnangebote, die Öffnung und Integration des „Stadtzentrums“, die Überwindung der LSE und die Stärkung des Umweltverbunds.

Die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung mit Maßnahmen- und Umsetzungskonzept sind im Einzelnen im Abschlussbericht zur vorbereitenden Untersuchung dargestellt. Diese bilden die Grundlage für die Sanierungsdurchführung.

3. Kosten und Finanzierung

An Kosten für die Durchführung der förderfähigen Sanierungsmaßnahmen werden auf Grund des Maßnahmenkonzeptes Gesamtkosten von ca. 24. Mio. € geschätzt:

Grundsätzliche Finanzierung:

-1/3 Landesmittel

-1/3 Finanzhilfen des Bundes

-1/3 Eigenanteil der Stadt

Die genauen Quoten bestimmt das Ministerium bei der Einreichung von Maßnahmenplänen.

4. Sanierungsverfahren/Verfahrenswahl

Die Stadt kann nach § 142 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 Satz 1 BauGB ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ist als Satzung (Sanierungssatzung) zu beschließen.

Gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR 2015) ist zur Anwendung des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ die Ausweisung eines Sanierungsgebietes als Fördergebiet durch die Stadt erforderlich.

Das Baugesetzbuch geht vom Grundsatz aus, dass die Sanierung im Umfassenden Verfahren durchgeführt wird. Die Anwendung des Umfassenden Verfahrens ist nach § 142 Abs. 4 Satz 1 BauGB jedoch dann auszuschließen, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird.

Die Wahl der Verfahrensart leitet sich somit aus dem Inhalt der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den zur Realisierung notwendigen rechtlichen Instrumenten ab. Bei der Entscheidung der Stadt sind insbesondere die konkrete städtebauliche Situation im Sanierungsgebiet und die künftige Entwicklung, die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Sanierung, die Durchführbarkeit der Sanierung im Allgemeinen und die Entwicklung der Bodenpreise infolge der Sanierung zu berücksichtigen.

Die vorbereitende Untersuchung hat ergeben, dass die Sanierungsmaßnahme im Umfassenden Verfahren durchgeführt werden sollte, damit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen gem. § 154 BauGB abgeschöpft und zur Finanzierung von Maßnahmen im Gebiet eingesetzt werden können. Die Abwägung zur Verfahrenswahl ist dem Abschlussbericht zur vorbereitenden Untersuchung unter Punkt 8.9 zu entnehmen.

5. Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ergaben sich Anhaltspunkte für die Änderung der Abgrenzungen gegenüber dem Untersuchungsgebiet. Die sich daraus ergebende Gebietsabgrenzung ist aus dem der Satzung beigefügten Lageplan zu entnehmen