

STADT AHRENSBURG - Beschlussvorlage -		Vorlagen-Nummer 2016/077/1
öffentlich		
Datum 12.07.2016	Aktenzeichen IV.2.16	Federführend: Frau Probsteder

Betreff

Städtebauförderung

- Zustimmung zum Entwurf des Innenstadtkonzeptes zur weiteren Abstimmung und Beteiligung

Beratungsfolge Gremium Bau- und Planungsausschuss	Datum 20.07.2016	Berichterstatter		
Finanzielle Auswirkungen:		JA	X	NEIN
Mittel stehen zur Verfügung:		JA		NEIN
Produktsachkonto:				
Gesamtaufwand/-auszahlungen:				
Folgekosten:				
Bemerkung:				
Berichte gem. § 45 c Ziff. 2 der Gemeindeordnung zur Ausführung der Beschlüsse der Ausschüsse:				
	Statusbericht			
	Abschlussbericht bis			
X	Berichterstattung nicht erforderlich			

Beschlussvorschlag:

Dem vorliegenden Entwurf (Anlage 1) und den darin enthaltenen Maßnahmenvorschlägen (Anlage 2) aus den vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Baugesetzbuch mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept (Innenstadtkonzept) wird zugestimmt und dieser zur weiteren Abstimmung mit den Fördergebern und den Trägern öffentlicher Belange freigegeben.

Sachverhalt:

Am 06.07.2016 wurde dem Bau- und Planungsausschuss der Entwurf des Innenstadtkonzeptes (Arbeitstand Juni 2016, Vorlage 2016/077) mit dem oben genannten Beschlussvorschlag vorgelegt. Aufgrund des Antrags AN/049/2016 und der sich anschließenden Diskussion im Ausschuss wurde der Entwurf des Innenstadtkonzeptes überarbeitet.

Der vorliegende Entwurf (Stand 11.07.2016) des Innenstadtkonzeptes hat einen Arbeitsstand erreicht, den es in den nächsten Schritten mit dem Fördergeber erneut abzustimmen gilt. Im Anschluss daran soll die Beteiligung der Träger Öffentlicher Belange (§139 BauGB) erfolgen. Die Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses werden daher um Zustimmung zum überarbeitenden Stand des Innenstadtkonzeptes und zu den weiteren Abstimmungs- und Beteiligungsschritten gebeten. Der Abschluss und formelle Beschluss des Innenstadtkonzeptes und der Maßnahmen ist gegen Ende des Jahres vorgesehen.

Inhaltliche Änderungen:

Basierend auf dem Ergebnis der Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 06.07.2016 wurden folgende Maßnahmen geändert bzw. neuformuliert: Maßnahme 1, Maßnahme 4, Maßnahme 5 und Maßnahme 8.

Diese Maßnahmen im Innenstadtkonzept lauten nun:

Maßnahme 1: Umstrukturierung des Rathausplatzes unter Berücksichtigung einer barrierefreien öffentlichen Tiefgarage (mit Anschluss an die vorhandene TGA)

Maßnahme 5: (mittel- bis langfristig) Sanierung Bibliotheksgebäude

Maßnahme 8 entfällt. Sie wurde in Maßnahme 4 integriert.

Maßnahme 4 lautet nun: Neuordnung des Rathausumfelds durch Schaffung zusätzlicher Räumlichkeiten für das Rathaus sowie möglicherweise notwendige öffentliche Einrichtungen

Die identifizierten städtebaulichen Mängel (Substanz- und Funktionsschwächen nach §136 BauGB), die den Maßnahmen zu Grunde liegen, sind im Entwurf des Innenstadtkonzepts (Anlage 1) unverändert dargestellt.

Die oben genannten Maßnahmen wurden in den textlichen und grafischen Darstellungen des Berichts (siehe z. B. Karte: Maßnahmenübersicht Innenstadt, in Anlage 1, letzte Seite) entsprechend geändert. Einige Textstellen in Kapitel 6 des Innenstadtkonzepts sind hierdurch entfallen (z.B. Vorschlag und Abwägung der Bebauung des Rathausplatzes, Exkurs zur Konzentration des Wochenmarkts auf die nördliche Platzhälfte des Rathausplatzes). Für die Kosten- und Finanzierungsübersicht ergeben sich keine wesentlichen Änderungen, da z. B. die Bebauung des Rathausplatzes ohnehin als private Maßnahme vorgesehen war. Private Baumaßnahmen werden in der Kosten- und Finanzierungsübersicht ohne Kostenschätzung angeführt, da diese in der Regel nicht gefördert werden. Die vorgeschlagene Tiefgarage unter dem südlichen Rathausplatz wird als Ordnungsmaßnahme in die Kosten- und Finanzierungsübersicht aufgenommen. Insgesamt bleibt die erste, grobe Kostenschätzung (bei Umsetzung aller vorgeschlagenen Maßnahmen) bei rund 61,9 Mio. Euro.

Darstellung von privaten Maßnahmen im Innenstadtkonzept:

Das Innenstadtkonzept setzt sich aus Vorbereitenden Untersuchungen nach §§ 136 ff BauGB und einem so genannten integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept nach Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung zusammen.

Dies führt dazu, dass das Konzept einerseits Maßnahmen zur Behebung von städtebaulichen Missständen (Funktionsschwächen nach § 136 (3) Nr. 2 BauGB und Substanzschwächen nach § 136 (3) Nr. 1 BauGB) beinhaltet, deren Umsetzung mit Städtebaufördermitteln unterstützt werden können. Und andererseits führt das Innenstadtkonzept weitere Maßnahmen auf, als Handlungs- und Entscheidungsgrundlage für Politik und Verwaltung sowie für die Eigentümer/innen im Fördergebiet.

Der Einsatz von Städtebaufördermitteln für private Maßnahmen setzt eine ausdrückliche Willensbekundung der Stadt voraus, Mittel aus dem Programm der Städtebauförderung für private Maßnahmen (z. B. für Planung, Freilegung, Umzug oder Modernisierung) bereitzustellen.

Sofern die Stadt Ahrensburg eine solche Fördermöglichkeit im Rahmen der Städtebauförderung nicht vorsieht, können Städtebaufördermittel als Zuschüsse für private Maßnah-

men nicht eingesetzt werden. Wie in der Ausschusssitzung am 06.07.2016 dargestellt, könnte beispielsweise mittels einer Satzung festgelegt werden, ob oder zu welchem Anteil private Maßnahmen gefördert werden.

Private Baumaßnahmen sind als Maßnahmen zur Behebung städtebaulicher Missstände (wie Baulücken, fehlende Raumkanten oder die Entwicklung von Brachen) im Konzept aufzuführen. Laut § 148 (1) Nr. 1 BauGB „bleibt die Durchführung von Baumaßnahmen den Eigentümern überlassen.“ Private Maßnahmen tragen wesentlich dazu bei, das Fördergebiet zu stärken und im Sinne der im Konzept dargestellten Entwicklungsziele weiter zu entwickeln. Private Maßnahmen bilden damit einen wichtigen Bestandteil des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (Innenstadtkonzept).

Folgen der Darstellung privater Maßnahmen im Konzept für die Stadt / Verwaltung:

Durch die Darstellung privater Baumaßnahmen besitzt die Stadt Ahrensburg neben dem möglicherweise bestehenden Planungsrecht (z. B. vorhandener Bebauungsplan) eine zusätzliche Argumentationshilfe in Gesprächen mit Eigentümer/innen. Die im Konzept dargestellten Maßnahmen geben die Sanierungsziele der Stadt wieder. Auf diese Weise bildet ihre Darstellung eine wichtige Basis für die Verwaltung, um die städtebaulichen Entwicklungen in der Innenstadt zielführend zu begleiten.

Die Stadt Ahrensburg verpflichtet sich jedoch nicht, Fördermittel aus dem Sondervermögen für die privaten Maßnahmen einzusetzen (s.o.) und ist in ihren Verhandlungen (z. B. zu vorhabenbezogenen Bebauungsplänen) nicht eingeschränkt. Bei dem Innenstadtkonzept handelt es sich um ein informelles Planwerk. Entscheidend für z. B. Bauanträge sind geltende Satzungen wie beispielsweise Bebauungspläne oder die Ortsgestaltungssatzung.

Folgen der Darstellung privater Maßnahmen im Konzept für die Eigentümer/innen:

Die Darstellung von konkreten grundstücksbezogenen Maßnahmen macht für die betroffenen Eigentümer die Ziele der Stadt für ihr Grundstück deutlich. Mit der Darstellung der Maßnahmen ist jedoch kein Zwang zur Umsetzung verbunden. In einem Sanierungsgebiet, für das ein umfassendes Verfahren beschlossen wurde, sind Maßnahmen aller Eigentümer, egal ob für deren Grundstücke besondere Ziele oder Maßnahmen dargestellt wurden, zusätzlich genehmigungspflichtig.

Ist ein Eigentümer nicht bereit, eine im Maßnahmenkonzept dargestellte Maßnahme umzusetzen, so könnte er zwar theoretisch mit Mitteln des BauGB (z. B. Abrissgebot, Baugebot, Modernisierungsgebot) dazu gezwungen werden. Der Einsatz solcher Gebote wird jedoch in den wenigsten Kommunen praktiziert und ist immer vom politischen Willen der Stadt abhängig. Für die Eigentümer/innen der entsprechenden Grundstücke bietet die Darstellung eine gewisse Planungssicherheit und hat darüber hinaus keine weiteren Konsequenzen.

Festzuhalten ist Folgendes: Die Darstellung von privaten Baumaßnahmen ist vom Gesetzgeber gefordert. Die Darstellung von privaten Baumaßnahmen wirkt sich weder negativ auf die Stadt noch auf die Eigentümer/innen aus. Sie macht Entwicklungsziele deutlich und bildet daher einen wichtigen Baustein des informellen Konzeptes sowie in der Kommunikation zwischen Eigentümer/innen und Stadtverwaltung.

Hinweise zu Enteignung:

Im Sanierungsgebiet ist eine Enteignung nur aus zwingenden städtebaulichen Gründen gem. §§ 85 ff BauGB zulässig. Dies bedeutet, dass das Wohl der Allgemeinheit die Ent-

eignung erfordern muss. Im vorgeschlagenen Sanierungsgebiet in der Ahrensburger Innenstadt wird keine Maßnahme formuliert, die eine Enteignung aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit rechtfertigen würde. Das Instrument der Enteignung ist daher für das künftige Sanierungsgebiet in Ahrensburg nicht von Belang.

Michael Sarach
Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Innenstadtkonzept (Entwurfsstand 11.07.2016)

Anlage 2: Maßnahmenübersicht (Entwurfsstand 11.07.2016)