

<b>Vorlage zum öffentlichen Teil der Sitzung</b>	<b>am</b>	<b>TOP</b>
<b>des Stadtentwicklungsausschusses</b>	08. FEB. 2021	6
<b>des Hauptausschusses</b>		
<b>der Stadtvertretung</b>		

- Personalrat: nein
- Behindertenbeauftragte/r: nein
- Kinder- und Jugendbeirat: nein
- Gleichstellungsbeauftragte: nein
- Seniorenbeirat: nein

**Beschluss der vorbereitenden Untersuchungen (VU) und des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK) "Innenstadt" und einer Satzung über die Festlegung eines Sanierungsgebietes für den Bereich "Innenstadt" der Stadt Heiligenhafen**

**A) SACHVERHALT**

Vorbemerkungen

Die Stadt Heiligenhafen wurde mit der städtebaulichen Gesamtmaßnahme "Innenstadt" durch den Bescheid der Investitionsbank Schleswig-Holstein vom 30.11.2017 neu in das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen.

Zur Vorbereitung der städtebaulichen Gesamtmaßnahme hat die Stadtvertretung am 27.02.2018 beschlossen, für das Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ vorbereitende Untersuchungen (VU) gemäß § 141 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Der Einleitungsbeschluss wurde mit der amtlichen Bekanntmachung vom 06.04.2018 öffentlich und im Anschluss ortsüblich bekannt gegeben.

Die Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein sehen neben der Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen (VU) die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK) vor. Mit der Erstellung der VU und des IEK wurde am 24.08.2018 die BIG Städtebau GmbH beauftragt. Das abschließende Dokument zu VU und IEK liegt vor (Stand: 28.01.2020). Der Bericht ist Bestandteil dieser Vorlage und steht aufgrund der großen Datenmenge auf der städtischen Homepage zur Einsicht und zum Download zur Verfügung (sh. Anlagen).

**B) STELLUNGNAHME**

Zu Punkt 1 des Beschlussvorschlages.:

Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen (VU):

Im Rahmen der VU wurde überprüft, ob „städtebauliche Missstände“ im Sinne des § 136 BauGB im Untersuchungsgebiet vorliegen. Dabei konnten sowohl Substanzmängel nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BauGB als auch Funktionsschwächen nach § 136 Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 BauGB festgestellt werden (vgl. Bericht zu VU und IEK, Kapitel 6.1.).

Aufgrund der dargelegten Mängel und Missstände wird vorgeschlagen, dass für einen Bereich des Untersuchungsgebietes ein Sanierungsgebiet unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB förmlich festgelegt wird.

#### Zielsetzungen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (IEK):

Das IEK ist dem allgemeinen Anspruch des Förderprogramms entsprechend auf die Sicherung der Innenstadt Heiligenhafens als Standort für Wirtschaft und Kultur sowie als Ort zum Wohnen, Arbeiten und Leben ausgerichtet. Die im Rahmen des IEK gemeinsam mit dem Projektbeirat erarbeiteten sieben Leitlinien und 13 Entwicklungsziele (vgl. Bericht zu VU und IEK, Kapitel 5.1.) stellen dabei die Grundlage einer nachhaltigen Belebung der Innenstadt, einer Sicherung der städtebaulichen Qualitäten und einer maßstabsgerechten Entwicklung der Heiligenhafener Stadtstruktur dar. Aufgabe von VU und IEK ist es dabei, sämtliche Optionen der Durchführung und Umsetzung von Maßnahmen mit Hilfe von Städtebauförderungsmitteln zu ermöglichen.

Die aufgestellten Entwicklungsziele wurden im Maßnahmenkonzept durch insgesamt 64 Maßnahmen weiter konkretisiert. Es konnte dargelegt werden, dass die vorgeschlagenen Maßnahmen geeignet sind, die im Rahmen der Untersuchung festgestellten Mängel und Missstände zu beseitigen oder zumindest deutlich zu reduzieren. In einer ersten Kostenschätzung konnte die Finanzierbarkeit der Gesamtmaßnahme aufgezeigt werden, sofern Fördermittel in nicht unerheblichem Umfang eingeworben werden können. Auf Grundlage des Maßnahmenumfangs ist davon auszugehen, dass für die Durchführung der Gesamtmaßnahme ein Zeitrahmen von 15 Jahren realistisch ist.

Mit dem Beschluss erfolgt die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ in Heiligenhafen und der vorbereitenden Untersuchungen mit integriertem städtebaulichem Stadtentwicklungskonzept. Es erfolgt keine Beschlussfassung über die einzelnen Maßnahmen des integrierten städtebaulichen Stadtentwicklungskonzeptes.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit und öffentlichen Aufgabenträger:

Gemäß § 139 BauGB erfolgte eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB). Eine Übersicht der eingegangenen Stellungnahmen aus der ersten Runde ist der VU als Anlage beigefügt. Die zweite Beteiligungsrunde soll im Februar 2021 erfolgen.

Nach § 137 BauGB sind im Rahmen eines Sanierungsverfahrens ebenfalls die Eigentümer, Mieter, Pächter und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig zu beteiligen. Die Dokumentationen der bereits erfolgten Informations- und Beteiligungsveranstaltungen sind der VU als Anlage beigefügt. Eine weitere Beteiligung und Information soll im Februar 2021 stattfinden. Coronabedingt ist dies im Anschluss an die Beschlussempfehlung in Form einer digitalen Präsentation und Information vorgesehen. Gemäß PlanSIG sind dabei auch die Interessen von Personen ohne Internetzugang zu berücksichtigen und leicht erreichbare Zugangsmöglichkeiten zu gewährleisten.

#### Zu Punkt 2 des Beschlussvorschlages:

Aufgrund der in der VU dargelegten städtebaulichen Missstände, soll für einen Teil des Untersuchungsgebiets ein Sanierungsgebiet gemäß § 142 BauGB förmlich festgelegt werden. Aus Sicht der Stadt Heiligenhafen ist die Durchführung der Sanierungsmaßnahme geboten, weil sie zur Behebung der festgestellten städtebaulichen Missstände und Problemlagen erforderlich, geeignet und durchführbar ist und ein überwiegendes öffentliches Interesse daran besteht.

Das Sanierungsgebiet ist dabei so abgegrenzt, dass sich die Sanierung in einem voraussichtlichen Zeitrahmen von 15 Jahren zweckmäßig durchführen lässt. Zur Behebung der Funktions- und Substanzschwächen und Erreichung der Sanierungsziele wird die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB als notwendig erforderlich („Umfassendes Verfahren“). Die Sanierungssatzung soll gemäß dem avisierten Durchführungszeitraum der Sanierung voraussichtlich 15 Jahre bestehen. Ist die Durchführung der Sanierung nach Ablauf der Frist nicht abgeschlossen, kann diese gem. § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch Beschluss verlängert werden.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ ist einerseits die Grundlage für die Anwendung des besonderen Städtebaurechts (im Sinne der Sicherung der Qualität der städtebaulichen Planung) und andererseits die Voraussetzung für den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln.

Gemäß § 143 Abs. 1 BauGB hat die Stadt die Sanierungssatzung ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist auf die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB hinzuweisen. Erst mit der Bekanntmachung wird die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.

### **Zu Punkt 3 des Beschlussvorschlages:**

Gemäß A 5.6.1 Abs. 2 Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 01.01.2015 (StBauFR SH 2015) sind die vorbereitenden Untersuchungen (VU) und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (IEK) dem Ministerium für Inneres, ländliche Entwicklung, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig-Holstein (MILIG) 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 MILIG zur endgültigen räumlichen Abgrenzung des Fördergebietes zu stellen (sh. auch A 3 Abs. 6 Nr. 6 StBauFR SH 2015). Zu diesem Zweck ist die Sanierungssatzung mit dem Nachweis der Bekanntmachung dem MILIG mit der Bitte um Zustimmung zur endgültigen räumlichen Abgrenzung des Fördergebiets zu übersenden.

### **Zu Punkt 4. und Punkt 5. des Beschlussvorschlages:**

Die Stadt Heiligenhafen beabsichtigt gemäß § 157 BauGB sich zur Erfüllung von Aufgaben, die ihr bei der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung obliegen, eines geeigneten Sanierungsträgers zu bedienen. Die Aufgaben des Sanierungsträgers sind einem Unternehmen zu übertragen, das die Voraussetzungen nach § 158 BauGB erfüllt.

Um einen geeigneten Sanierungsträger zu finden, wird die Stadt Heiligenhafen ein öffentliches Vergabeverfahren (europaweite Ausschreibung nach aktueller Vergabeverordnung) vorbereiten. Mit der Begleitung und Durchführung des Verfahrens wird sich die Stadt Heiligenhafen einer fachkundigen Kanzlei bedienen.

Gemäß § 164a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit B 3.1 und B 3.4 StBauFR SH 2015 können sowohl für die Beauftragung einer Kanzlei als auch für den späteren Sanierungsträger nach vorheriger Zustimmung des MILIG Städtebauförderungsmittel eingesetzt werden.

### Weitere Verfahrensschritte:

- Durchführung 2. Runde TÖB-Beteiligung zu VU und IEK
- Beteiligung und Information der Eigentümerschaft im geplanten Sanierungsgebiet und der interessierten Öffentlichkeit
- Beschlussfassung VU und IEK sowie Beschlussfassung Abgrenzung Sanierungsgebiet und -satzung
- Vorlage VU und IEK sowie Abgrenzung und Nachweis der Bekanntmachung Sanierungsgebiet „Innenstadt“ beim MILIG zur Anerkennung, als wesentliche Grundlage für die Entscheidung über den Einsatz von Städtebauförderungsmitteln
- Vorbereitung und Ausschreibung der Sanierungsträgerschaft

### Anlagen:

- Vorbereitende Untersuchungen mit integriertem städtebaulichem Entwicklungskonzept – Stadt Heiligenhafen „Innenstadt“ (Stand: 28. Januar 2021, inkl. 15 Plänen und 4 Anlagen). Aufgrund der großen Datenmenge stehen die Unterlagen auf der städtischen Homepage zur Einsicht und zum Download zur Verfügung:  
[www.heiligenhafen.de](http://www.heiligenhafen.de) --- Stadtverwaltung und Politik --- Stadtentwicklung --- Städtebauförderung
- Satzung der Stadt Heiligenhafen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Innenstadt"
- Abgrenzung Sanierungsgebiet

## **C) FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN**

Die finanziellen Auswirkungen der Sanierungsmaßnahme sind in Kapitel 5.4. (Kosten- und Finanzierungsübersicht) dargestellt.

Die Kosten für den Einsatz einer Kanzlei zur Begleitung des europaweiten Vergabeverfahrens werden auf ca. 25.000 Euro geschätzt. Gemäß B 3.4 StBauFR SH 2015 können 50 % dieser Kosten aus Städtebauförderungsmitteln finanziert werden.

Zur Sicherung der Finanzierung der Maßnahmen im Fördergebiet (u.a. Ausschreibung der Sanierungsträgerschaft) ist im aktuellen Jahr ein Folgeantrag auf Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Innenstadt“ zu stellen. Die Beantragung erfolgt jährlich und bezieht sich auf die fünf darauffolgenden Haushaltsjahre. Die zu beantragenden Mittel von 1,2 Mio. € werden zu gleichen Teilen von Bund, Land und Stadt getragen. Die Sicherstellung der hierfür erforderlichen Eigenanteile erfolgt im Haushalt 2021ff. Weitere Erläuterungen zum Sachverhalt erfolgen direkt in der Sitzung.

## **D) BESCHLUSSVORSCHLAG**

1. Die vorbereitenden Untersuchungen (VU) und das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (IEK) Heiligenhafen „Innenstadt“ werden beschlossen.
2. Die Stadtvertretung beschließt gem. § 142 BauGB die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“. Die Frist, in der die Sanierung durchgeführt werden soll, wird gemäß § 142 BauGB auf 15 Jahre festgelegt. Die

Verwaltung wird beauftragt im Nachgang zur Beschlussfassung von VU und IEK, die Sanierungssatzung gem. § 143 Abs. 1 ortsüblich bekannt zu machen.

3. Die Verwaltung wird beauftragt die VU und das IEK, die Sanierungssatzung und den Nachweis der Bekanntmachung an den Fördermittelgeber, 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 der Bitte um Zustimmung zur endgültigen räumlichen Abgrenzung des Fördergebietes (gemäß A 2.2 Abs. 5 StBauFR SH 2015) zu übersenden.
4. Vorbehaltlich der Zustimmung des Fördermittelgebers zu VU und IEK wird dem Folgeantrag für die städtebauliche Gesamtmaßnahme „Innenstadt“ über 1,2 Mio. € (Bund/Land/Gemeinde) zugestimmt. Die Sicherstellung der hierfür erforderlichen Eigenanteile erfolgt im Haushalt 2021ff.
5. Die Verwaltung wird beauftragt die Vergabeleistung zur europaweiten Ausschreibung für die Beauftragung eines Sanierungsträgers vorzubereiten und an eine qualifizierte Kanzlei zu vergeben.



(Kuno Brandt)  
Bürgermeister

Sachbearbeiterin / Sachbearbeiter	RWB 28/01
Amtsleiterin / Amtsleiter	GP 28/1/21
Büroleitender Beamter	28/1. Am

# **Satzung der Stadt Heiligenhafen über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes "Innenstadt"**

## **Präambel**

Aufgrund des § 142 Abs. 1 und 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), i.V.m. § 4 Abs. 1 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVBl. 2003, S. 57), zuletzt geändert am 07.09.2020 (GVBl. 2020, S. 514), hat die Stadtvertretung der Stadt Heiligenhafen am xx.xx.2021 folgende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“ beschlossen:

## **§ 1 Festlegung des Sanierungsgebietes**

Im nachfolgend gemäß Lageplan gekennzeichneten Gebiet liegen städtebauliche Missstände im Sinne des § 136 BauGB vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert und umgestaltet werden. Das Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Innenstadt“.

## **§ 2 Räumlicher Geltungsbereich**

(1) Das Sanierungsgebiet umfasst alle Grundstücke und Grundstücksteile innerhalb der im Lageplan M 1:xx abgegrenzten Fläche (Anlage 1: Stadt Heiligenhafen, Abgrenzung des Sanierungsgebietes „Innenstadt“, Stand: xx.xx.2021). Dieser ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt und kann von jedermann während der allgemeinen Dienstzeit in der Stadtverwaltung Heiligenhafen eingesehen werden.

(2) Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegung Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

## **§ 3 Verfahren**

Die Sanierungsmaßnahme wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 -156a BauGB finden Anwendung.

## **§ 4 Genehmigungspflichten**

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben, Teilungen und Rechtsvorgänge finden Anwendung.

## **§ 5 Durchführungsfrist**

Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB befristet bis zum Jahr 2036. Ist die Durchführung der Sanierung nach Ablauf der Frist nicht

abgeschlossen, kann diese gem. § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB durch Beschluss verlängert werden.

## **§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzung wird gem. § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Heiligenhafen, den xx.xx.2021

Kuno Brandt  
Bürgermeister

### **Anlage:**

1. Lageplan über die Abgrenzung des Sanierungsgebiets

### **Hinweise zur vorstehend bekanntgemachten Satzung**

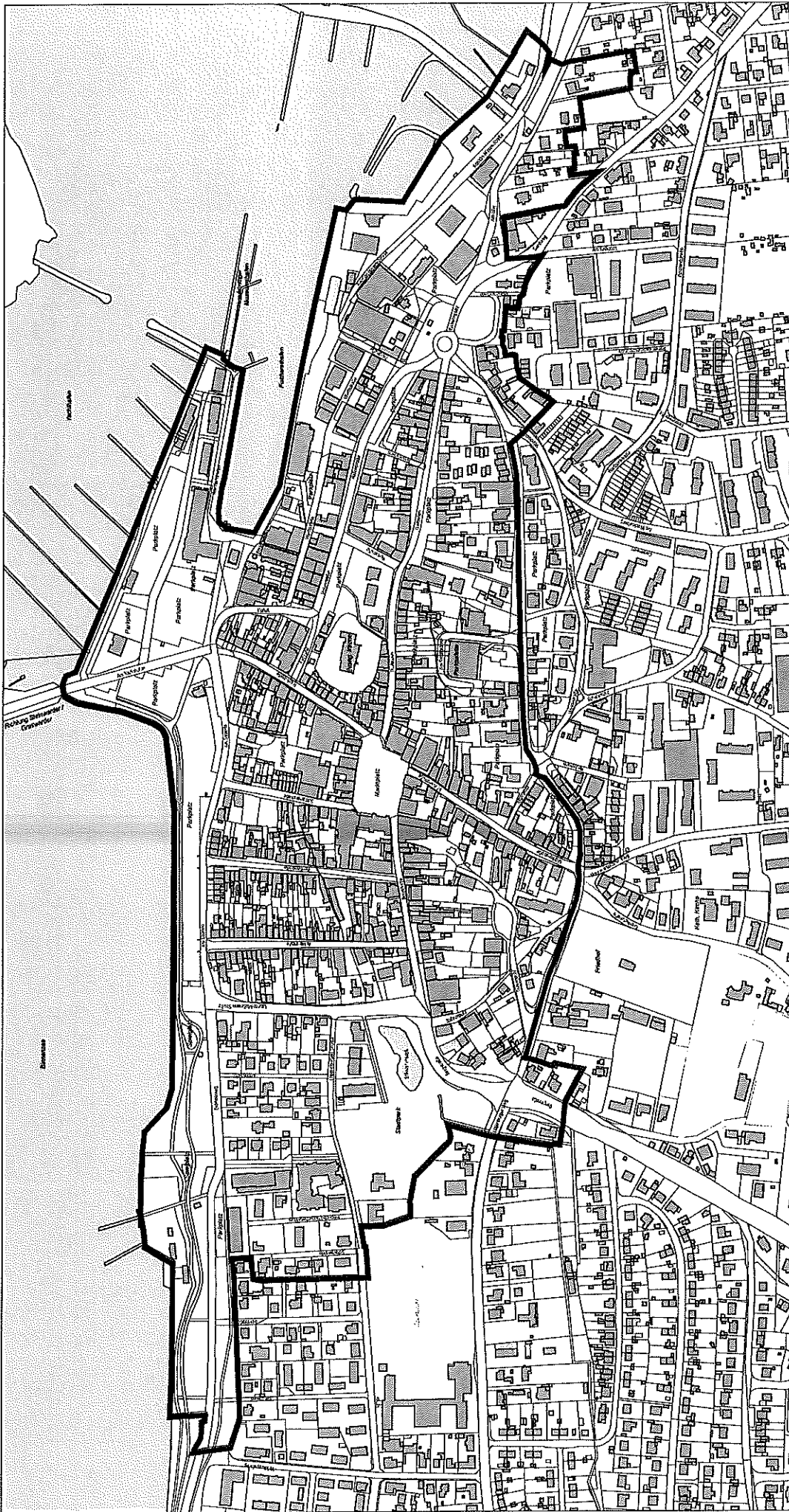
Gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB wurde beim Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich die Frist festgelegt, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemäß § 215 Abs. 1 BauGB ist die Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrensmängel und Formvorschriften und § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB bezeichneten Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Heiligenhafen geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen.

Unbeachtlich ist ferner eine Verletzung der in § 4 Abs. 3 der Gemeindeordnung (GO) bezeichneten landesrechtlichen Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung der Satzung sowie eine Verletzung von sonstigen Verfahrens- und Formvorschriften der GO, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegenüber der Stadt Heiligenhafen unter Bezeichnung der verletzten Vorschrift und der Tatsache, die die Verletzung ergibt, geltend gemacht worden ist.


Auf die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 – 156 a BauGB wird hingewiesen. Diese können von jedermann der Stadt Heiligenhafen, Markt 4-5, 23774 Heiligenhafen, Fachbereich 4 – Bauen, Zimmer Nr. 216, während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr (siehe unter [www.heiligenhafen.de](http://www.heiligenhafen.de)) eingesehen werden.

Kuno Brandt  
Bürgermeister



**Satzung der Stadt Heiligenhafen über die förmliche Festlegung  
des Sanierungsgebiets Heiligenhafen „Innenstadt“**  
Stand: 06.01.2020

Anlage  
Lageplan

 Sanierungsgebiet im umfassenden Verfahren  
(die Kontur liegt außerhalb des Sanierungsgebiets)

