

1. Informationsveranstaltung Vorbereitende Untersuchungen Flintbek

Datum: 15. Juli 2015

Ort: Rathaus Flintbek

Anlass

Die Gemeinde Flintbek wurde mit dem Gebiet „Ortszentrum“ in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Um Städtebauförderungsmittel zu erhalten und im Quartier einsetzen zu können, ist die Durchführung sog. Vorbereitender Untersuchungen (VU) gemäß § 141 BauGB eine notwendige und gesetzlich vorgeschriebene Voraussetzung. Mit der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen hat die Gemeinde Flintbek die BIG-STÄDTEBAU GmbH in Kooperation mit dem Stadtplanungsbüro petersen, pörksen und partner beauftragt.

Die Vorbereitenden Untersuchungen dienen dazu, städtebauliche und strukturelle Missstände sowie Entwicklungspotenziale zu identifizieren und darauf aufbauend ein Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Flintbeker Ortszentrum zu erarbeiten. Dieses ist die Grundlage, um Städtebauförderungsmittel in Anspruch nehmen zu können. Ziel ist es, die Innenentwicklung und Stärkung des Ortszentrums der Gemeinde Flintbek weiter voranzutreiben und einen lebendigen und attraktiven Ortsmittelpunkt zu schaffen.

Die Informationsveranstaltung dient der Erläuterung der Vorgehensweise, der Arbeitsschritte und des Ablaufs der Vorbereitenden Untersuchungen. Zudem besteht die Möglichkeit, Fragen zur Untersuchung und zur geplanten Sanierung zu stellen sowie erste Anregungen für die zukünftige Entwicklung einzubringen.

1. Begrüßung

Herr Bürgermeister Plambeck begrüßt die teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger und bedankt sich für das große Interesse. Für den Prozess der Vorbereitenden Untersuchungen ist es wesentlich, dass Bürgerinnen und Bürger sowie weitere betroffene Akteure von Anfang an eingebunden sind und sich beteiligen. So ist diese Informationsveranstaltung als Auftakt einer Reihe weiterer Veranstaltungen zu sehen.

Im Jahr 2014 wurde Flintbek mit dem Bereich „Ortszentrum“ in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Diese Förderung stellt eine einzigartige Chance für die Entwicklung von Flintbek dar, die genutzt wird, um Missstände zu beheben und das Ortszentrum zu stärken. Da die Städtebauförderung keine Einzelmaßnahmenförderung ist, sondern sich als Gesamtmaßnahmenförderung auf die Entwicklung eines gesamten Bereichs einer Kommune bezieht, besteht in diesem Rahmen die Möglichkeit, verschiedene für die Entwicklung des Ortszentrums notwendige Maßnahmen (Neuordnung von Einzelhandelsbereichen, Entwicklung von Neubebauung, Umgestaltung von Straßen und Plätzen etc.) integriert über einen Zeitraum von mehreren Jahren umzusetzen.

Die hierfür zur Verfügung stehenden Fördermittel werden jeweils zu einem Drittel von Bund, Land und Kommune finanziert.

Herr Plambeck betont, dass es neben dieser Informationsveranstaltung noch zwei Planungsworkshops geben wird, die explizit der inhaltlichen Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger an den Planungen dienen.

2. Präsentation BIG-STÄDTEBAU

Frau Ellen, BIG-STÄDTEBAU erläutert die Arbeitsweise, Verfahrensweise, Zielsetzung und die Inhalte der Vorbereitenden Untersuchungen (siehe hierzu auch den Anhang).

Die Vorbereitenden Untersuchungen stellen den ersten Schritt im Gesamtverfahren dar und bilden die Grundlage für das spätere Sanierungsverfahren. Sie dienen als Beurteilungsgrundlage für die Notwendigkeit des Einsatzes von Städtebaufördermitteln sowie die Schwerpunkte des Mitteleinsatzes.

Die Untersuchung gliedert sich in vier unterschiedliche Bausteine:

- Bestandsaufnahme und Analyse,
- Bewertung der verschiedenen Handlungsfelder,
- Erstellung eines Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts sowie
- verfahrensrechtliche Abwägung.

Einen durchgehenden, wichtigen Bestandteil stellt die Prozessbegleitung dar, in welcher Bürgerinnen und Bürger sowie weitere betroffene Akteure beteiligt werden. Daher hat sich die Gemeinde Flintbek entschieden, zusätzlich zwei Planungswerkstätten und eine Lenkungsgruppe einzurichten.

Aus der Bestandsaufnahme und Analyse werden sogenannte Leitziele der Entwicklung erarbeitet, woraus sich die hauptsächlichen Handlungsfelder und Maßnahmen ableiten.

Mit der Erarbeitung eines Maßnahmenkonzepts sowie eines Kosten- und Finanzierungsplans werden die Umsetzbarkeit und die Priorisierung der zukünftigen Maßnahmen und Projekte überprüft und dargestellt.

Im Rahmen der sanierungsrechtlichen Abwägung werden die Grenzen eines zukünftigen Sanierungsgebiets sowie die Art des Sanierungsverfahrens (vereinfachtes oder umfassendes Verfahren) erörtert und eine entsprechende Empfehlung ausgesprochen. Dabei spielen die festgestellten Sanierungsbedarfe und Maßnahmen, aber auch die Investitionsbereitschaft der Eigentümer eine Rolle, da die Fördermöglichkeiten für die einzelnen Maßnahmen je nach Verfahren unterschiedlich sind. Diese sind in der Städtebauförderrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein festgelegt.

Die Gemeinde hat bei der Abwägung und Wahl des Verfahrens keine freie Hand; mit dem gewählten Verfahren muss das vorgesehene Maßnahmenpaket umsetzbar sein. Die Entscheidung wird durch die Förderstelle überprüft.

Für Grundeigentümer liegt ein wichtiger Unterschied zwischen dem umfassenden und dem vereinfachten Verfahren darin, dass im umfassenden Verfahren anstelle von Erschließungsbeiträgen oder Ausbaubeiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz ein sogenannter Ausgleichsbetrag nach Abschluss des Sanierungsverfahrens erhoben wird.

Die Ausgleichsbeträge werden berechnet, indem zu Beginn und nach Abschluss des Sanierungsverfahrens für die Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebiets die Bodenwerte ermittelt werden. Üblicherweise erfolgt dies durch den Gutachterausschuss des Kreises. Von der Differenz, d.h. der Bodenwertsteigerung, wird dann jener Anteil berechnet, der aufgrund der im Rahmen des Sanierungsverfahrens durchgeführten Maßnahmen entstanden ist. Rein konjunkturelle Wertsteigerungen werden von der Ausgleichsbetragserhebung nicht erfasst.

Von dieser sanierungsbedingten Bodenwertsteigerung können bei der Erhebung des Ausgleichsbetrags ggf. Anrechnungsbeiträge nach § 155 Abs. 1 BauGB abgezogen werden.

Die Ausgleichsbeträge werden erst nach Abschluss des Verfahrens erhoben; während des laufenden Verfahrens kommen auf die Eigentümer keine Kosten zu.

Die Grundeigentümer werden gegen Ende der Vorbereitenden Untersuchung über die Art und Form der Festlegung des Sanierungsgebiets sowie über die damit verbundenen Themen, wie z.B. Erhebung von Ausgleichsbeträgen, informiert.

3. Fragerunde

Wofür werden die Daten aus der Selbstauskunft, die an jeden Bewohner im Sanierungsgebiet gesendet

Diese werden benötigt über die Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarfe der Gebäude einschätzen zu können. Diese werden wiederum benötigt, um für die

<p>wurde, benötigt?</p>	<p>Förderung entsprechender Sanierungsmaßnahmen passende Finanzierungsmittel in die Kosten- und Finanzplanung einstellen zu können.</p> <p>Die Gebäudezustände sind extrem unterschiedlich. Daher werden Bestände sehr differenziert betrachtet und jedes Gebäude einzeln aufgenommen. Um jedoch die expliziten Bedarfe zu ermitteln, die nicht von außen augenscheinlich sind, bedarf es der Mithilfe der Eigentümer.</p>
<p>Werden Daten aus der Selbstauskunft an das Finanzamt weitergegeben?</p>	<p>Es werden seitens der BIG-STÄDTEBAU keine Daten an Dritte weitergegeben, d.h. lediglich die Gemeinde und die BIG haben Einblick in die Fragebögen. Die Informationen werden seitens der BIG lediglich benutzt, um wie im Vorigen dargestellt den Sanierungsbedarf einzuschätzen; die BIG unterliegt im Übrigen dem Datenschutz.</p>
<p>Warum muss man der Kommune und der BIG mitteilen was man auf seinem Grundstück machen möchte?</p>	<p>Mit der Selbstauskunft wird gleichzeitig die „Investitionsbereitschaft“ abgefragt, um einschätzen zu können, wie viele private Modernisierungsmaßnahmen an Gebäuden im Lauf des Sanierungsverfahrens ggf. gefördert werden und entsprechende Finanzmittel hierfür einzuplanen.</p> <p>Außerdem besteht die Möglichkeit, dass während des Sanierungsverfahrens die Kommune oder der zukünftige Sanierungsträger die Eigentümer hinsichtlich anderer Förderprogramme beraten kann.</p>
<p>Welche Auswirkungen hat eine Nicht-Rückgabe der Selbstauskunft?</p>	<p>Nach § 138 BauGB ist der Eigentümer verpflichtet, Auskünfte zu erteilen, die für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erforderlich sind. Daher werden alle Grundeigentümer gebeten, diesem auch nach zu kommen.</p>
<p>Was ist eine Planungswerkstatt?</p>	<p>Eine Planungswerkstatt ist eine Beteiligungsveranstaltung, in der die Bürgerinnen und Bürger gemeinsam mit den Fachleuten und Planern aktiv an der Entwicklung von Flintbek mitwirken, indem Ideen für die zukünftige Gestaltung des Ortszentrums erarbeitet werden.</p>
<p>Was ist eine Lenkungsgruppe und wer ist daran beteiligt?</p>	<p>Die Lenkungsgruppe wurde eingerichtet, um Vertreter verschiedener Interessensgruppen fortwährend in den Prozess der Vorbereitenden Untersuchungen einzubeziehen. Dabei sollen die Belange der verschiedenen Gruppen und Themen diskutiert werden, die in die Vorbereitenden Untersuchungen einfließen. Beteiligt sind der Bürgermeister, das Amt für Finanzen, das Bauamt, der Bürgervorsteher, die Wirtschaftsgemeinschaft, der Seniorenbeirat, das Eiderheim, der Pflegestützpunkt, VHS, Haus- und Grundeigentümergeverein, TSV Flintbek, Ev.-Luth. Kirchengemeinde und Nah.SH.</p>
<p>Wie hoch könnte der Ausgleichsbetrag ausfallen?</p>	<p>Die Ausgleichsbeträge werden zum Abschluss des Verfahrens vom zuständigen Gutachterausschuss ermittelt. Über die Höhe kann im Voraus keine seriöse Auskunft gegeben werden, da die evtl. entstehenden Bodenwertsteigerungen von den umgesetzten Maßnahmen abhängig sind.</p> <p>Es ist ebenfalls nicht sinnvoll, Vergleichswerte aus anderen Kommunen heranzuziehen, da in jedem Förderver-</p>

	<p>fahren unterschiedliche Ausgangslagen bestehen und die Mittel in unterschiedlicher Höhe für unterschiedliche Maßnahmen eingesetzt werden. Auch kann keine Schlussfolgerung aus der Höhe der eingesetzten Städtebaufördermittel auf die Bodenwertsteigerung gezogen werden. Anders als z.B. bei kommunalen Erschließungsbeiträgen, bei denen eine Umlegung der Kosten auf die Anlieger erfolgt, werden bei der Ausgleichsbetragshebung nicht die eingesetzten Mittel umgelegt. Zum Verfahren siehe auch Ziff. 2.</p> <p>Bei der Berechnung der Ausgleichsbeträge können zudem Anrechnungsbeiträge nach § 155 Abs. 1 BauGB abgezogen werden. Dies sind z.B. Kosten, die der Eigentümer im Rahmen einer privaten Modernisierungsmaßnahme finanziert hat und die zur Wertsteigerung beitragen. Hier bedarf es der Einzelfallprüfung.</p>
Gibt es eine Bodenwertminderung bezogen auf dem Ausgleichsbetrag?	Auch eine Bodenwertminderung kann theoretisch eintreten.
Gibt es einen Zielwert, um den der Bodenwert gesteigert werden soll?	Nein, den gibt es nicht.
Wie hoch wird der Ausgleichsbetrag voraussichtlich ausfallen (in Euro pro qm)? Gibt es einen ungefähren Prozentanteil am Quadratmeterwert, den man annehmen kann?	<p>Eine seriöse Aussage zur Höhe von zukünftigen Ausgleichsbeträgen ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Diese hängen von den durchgeführten Maßnahmen ab, ggf. auch vom Zuschnitt der Grundstücke.</p> <p>Auch ein Prozentanteil kann nicht benannt werden.</p>
Stehen die Ausgleichsbeträge in Relation zu den eingesetzten Fördermitteln?	Nein. Mit der Ausgleichsbetragshebung wird die sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung abgeschöpft, die nicht in Relation zu den eingesetzten Mitteln steht.
Erhalten die Eigentümerinnen und Eigentümer das zu erstellende Anfangswertgutachten (Bodenwerte)? Oder wird dieses veröffentlicht?	Bewertet werden die Grundstücke vom Gutachterausschuss des Kreises, die Gutachten erhält die Gemeinde. Eine Veröffentlichung ist nicht möglich, da sich die Gutachten auf private Grundstücke beziehen. Ob eine Einsichtnahme von Eigentümerinnen und Eigentümern in die sie betreffenden Gutachten bei der Gemeindeverwaltung organisatorisch möglich sein wird, wird noch geklärt.
Wird es für jedes Grundstück ein Bodenwertgutachten geben?	Ja.
Warum werden nur die Eigentümerinnen und Eigentümer im Sanierungsgebiet zur Ausgleichsbetragshebung herangezogen?	Nach Abwägung in den Vorbereitenden Untersuchungen wird das Sanierungsgebiet so begrenzt, dass alle von der Sanierung bzw. ihren Auswirkungen betroffenen Grundstücke, somit auch alle Grundstücke, für die eine Bodenwertsteigerung angenommen werden kann, im Gebiet liegen.
Wer bestimmt, welche Verfahrensart angewandt wird?	Am Ende der Vorbereitenden Untersuchungen ergeht nach Berücksichtigung aller Faktoren eine Empfehlung, die mit dem Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten in Kiel abgestimmt wird. Anschließend entscheidet die Gemeindevertretung der Gemeinde Flintbek.
Entwickelt sich im Rahmen des Sanierungsverfahrens die Stimmung	Anfängliche Vorbehalte von Bürgern und Akteure bestehen in den meisten Fällen. Erfahrungsgemäß können

<p>der Bürger zum positiven?</p>	<p>diese Vorbehalte ausgeräumt werden, wenn das Verfahren den Personen näher gebracht wird, erste Maßnahmen umgesetzt werden und Erfolge zu verzeichnen sind. Durch die breit angelegte Partizipation wird das Verfahren transparent dargestellt. In Sanierungsverfahren werden grundsätzlich die Bürger und Akteure mit eingebunden, z.B. im Rahmen von Sanierungsbeiräten, so dass das Verfahren den Charakter eines gemeinschaftlichen Werkes erhält.</p>
<p>Wie wird die Kommune Ihren Anteil an der Städtebauförderung finanzieren?</p>	<p>Die Kommune wird durch Investitionen und Kredite den Drittelanteil begleichen. Die angestrebte Aufwertung des Gebiets sowie die im Rahmen der Durchführung der Sanierung getätigten Investitionen sowohl öffentlicher und privater Mittel haben erfahrungsgemäß einen nachhaltigen auch finanziellen Effekt für die betreffende Kommune. Durchschnittlich bewirkt jeder eingesetzte Euro aus der Städtebauförderung weitere öffentliche und private Investitionen in Höhe von 7 Euro. Davon bleibt ein Großteil in der Region und trägt so zur Stärkung der regionalen Wirtschaft bei. Zudem trägt die Attraktivierung des Ortszentrums dazu bei, bestehende Betriebe und Einrichtungen zu stärken und zu halten und die Gemeinde auch für neue Investitionen interessant zu gestalten.</p>
<p>Kann das Fördergebiet größer sein als das Untersuchungsgebiet?</p>	<p>Das Fördergebiet kann größer und kleiner werden als das Untersuchungsgebiet.</p>
<p>Werden auch die an das Untersuchungsgebiet angrenzenden Bereiche in die Vorbereitenden Untersuchungen einbezogen?</p>	<p>Grundsätzlich wird auch die Lage und Verflechtung des Untersuchungsgebiets im Ortskontext analysiert. Je nach Themenfeld wird ein entsprechender Ausschnitt gewählt.</p>
<p>Gibt es konkrete Überlegungen wie der Bereich zwischen Famila und Edeka gestalten werden kann?</p>	<p>Nein, die gibt es noch nicht, Jedoch sind Ideen gerne vorzubringen in der Planungswerkstatt. Des Weiteren werden im Rahmen der VU eine konkrete Aufstellung der Anforderungen an diesen Bereich erstellt und Gespräche mit Experten geführt. Zudem wird das Einzelhandelsgutachten berücksichtigt.</p>
<p>Gibt es Absprachen mit Famila, Edeka und Aldi?</p>	<p>Es gibt keine Absprachen oder Zusagen. Die Unternehmen haben ihre Vorstellungen einer Entwicklung vorgebracht, welche im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen bewertet werden. Eine Umsetzung von Planungen für die Unternehmen erfolgt im Übrigen regulär im Rahmen der Bauleitplanung, mit der entsprechenden Beteiligung der Öffentlichkeit.</p>
<p>Gibt es die Möglichkeit eines Autotunnels unter den Bahnschienen?</p>	<p>Es wird voraussichtlich keinen Autotunnel unter den Bahnschienen geben, insbesondere da die betreffende Fläche der Bahn gehört und ein Ausbau nicht gefördert würde. Eine Umgestaltung der Unterführung zur besseren Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer ist jedoch nicht auszuschließen.</p>
<p>Wird sich die Dorfstraße verändern?</p>	<p>Die Stärkung dieser Achse ist ein erklärtes Ziel. In welcher Form das umgesetzt wird, ergibt sich aus dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept.</p>

Gibt es eine Veränderungssperre?	Grundsätzlich hat die Kommune während der Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen die gesetzliche Möglichkeit, Bauanträge zurück zu stellen. Wenn absehbar ist, dass ein eingereichter Bauantrag nicht den Zielen und Zwecken der Sanierung entgegensteht, kann dieser aber auch genehmigt werden.
Kann es Veränderung am Rosenberg geben?	Da es sich hier um eine Landesstraße handelt, müssen Maßnahmen mit der zuständigen Stelle abgestimmt werden. Eine Umgestaltung ist jedoch wünschenswert.
Kann jeder seine Anregungen vorbringen und wo werden diese nochmals aufgegriffen?	Am besten werden die Anregungen, Wünsche und Ideen in den vorgesehenen Planungswerkstätten eingebracht.
Wann wird es die erste Planungswerkstatt geben?	Geplant ist die Werkstatt zwischen den Sommer- und Herbstferien. Genaue Daten werden, wie bei dieser Veranstaltung frühzeitig publiziert.
4. Verabschiedung	
Herr Bürgermeister Plambeck bedankt sich abschließend für die rege Teilnahme und das große Interesse und fordert dazu auf, sich weiter in das Verfahren einzubringen.	

Hamburg, den 14. August 2015
i.A. Tatjana Bolduan / Alexandra Dahmen
BIG-STÄDTEBAU GmbH