

Vorbereitende Untersuchungen und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept

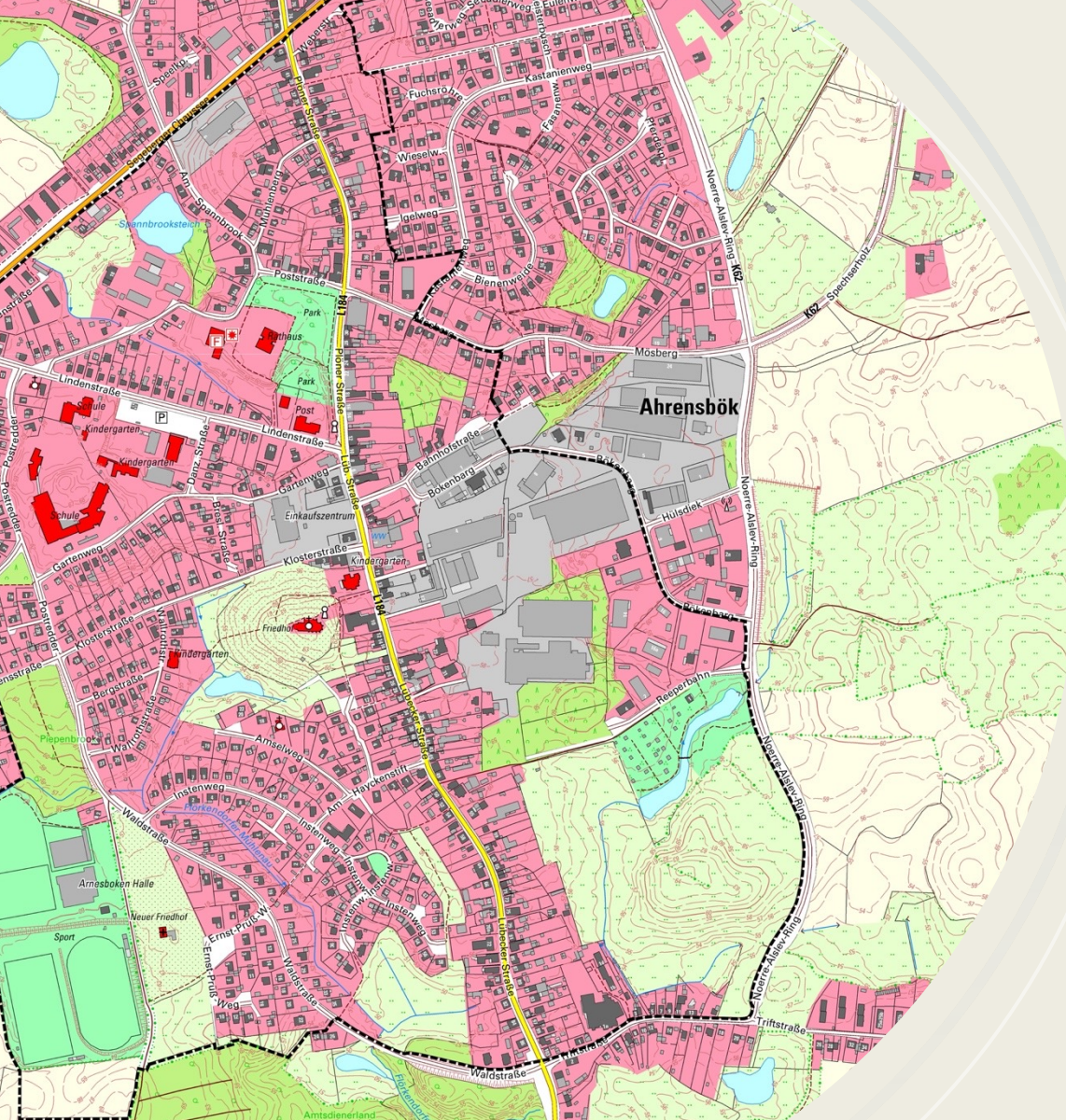
Gemeinde Ahrensböök

Lenkungsgruppensitzung
05. September 2024

Mit Ergänzungen
gem. Sitzungsergebnis

Christiane Mahnke (A+S Hamburg)
Sven Lange (GOS mbH)

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
entwickeln und gestalten



Ziele

- Finale Abstimmung des Maßnahmenkonzepts
- Abstimmung über das Sanierungsgebiet
- Abstimmung über das Sanierungsverfahren

... im Hinblick auf die Notwendigkeit der Fertigstellung von VU und IEK bis Ende des Jahres

1. Ziele des Integrierten städtebauliches Entwicklungskonzeptes (IEK)

- Langfristige Vision für das Gebiet: Leitbild und Leitziele
- Rahmenentwicklungskonzept + räumliche Handlungsschwerpunkte
- Bedeutung für die Gemeinde Ahrensböck

2. Die wichtigsten Maßnahmen

- Maßnahmen für Sport und Bildung
- Maßnahmen der Infrastruktur
- Prioritäten, Kosten und Finanzierung

3. Verfahrensrechtliche Abwägung + Abstimmung Sanierungsgebiet

- Rechtliche Grundlagen der Sanierung
- Abwägung Sanierungsgebiet

4. Zusammenfassung und Ausblick

- Die nächsten Schritte

1. Ziele des IEK

Leitbild und Leitziele

Ahrensböck... baut seine Funktion aus als lebendiger und lebenswerter Zentralort "mittendrin" mit guter Erreichbarkeit und Vernetzung zu den umliegenden Städten und zur Ostsee und...

... hat ein positives Image durch aktive Öffentlichkeitsarbeit und Netzwerke.

... erhält und entwickelt seinen kleinteiligen, kompakten Charakter durch gezielte Nachverdichtung und eine klar erkennbare Ortsmitte.

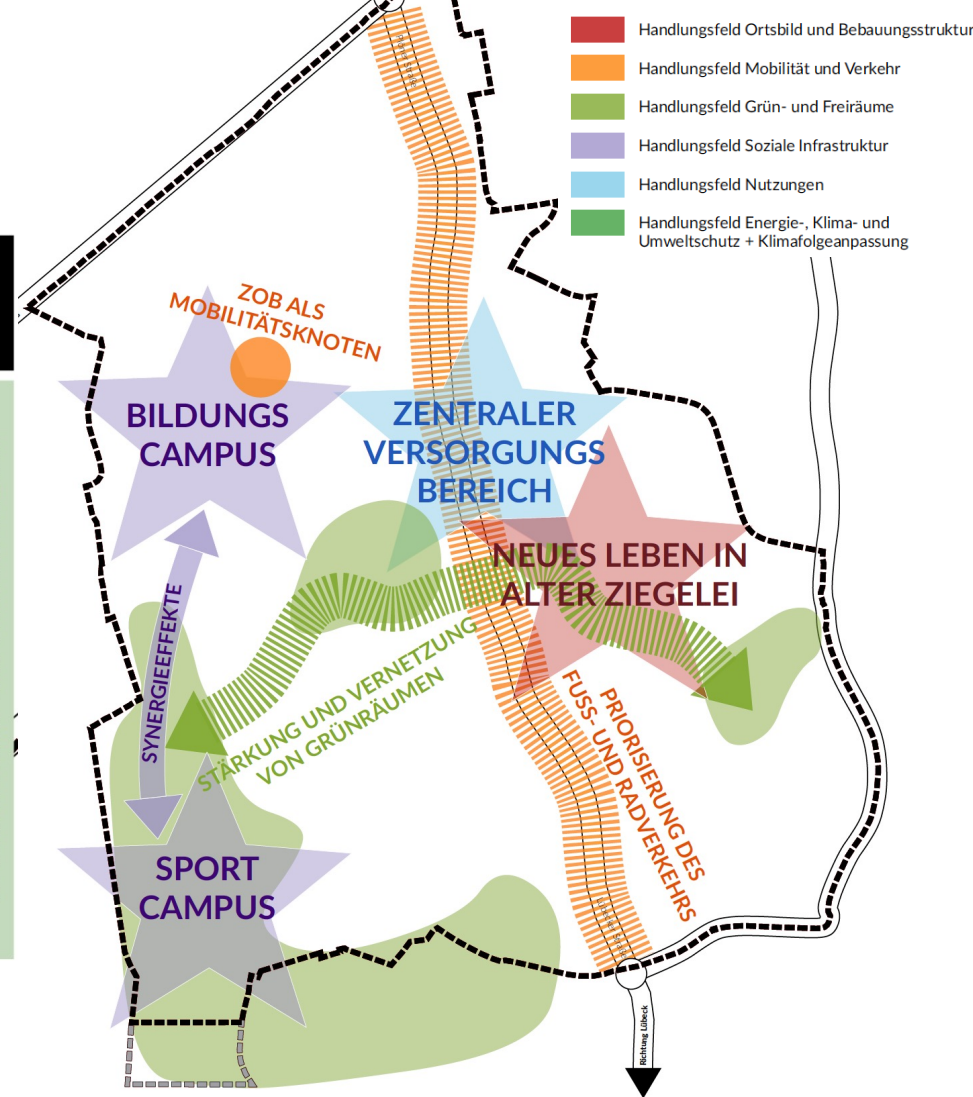
... bietet eine lebendige Ortsmitte mit kleinteiligem Gewerbe in Anknüpfung an seine Handwerkertradition und fördert vielfältige, bezahlbare Wohnformen.

... wird vom Durchfahrts- zum Verweilort mit attraktiven öffentlichen Freiflächen und nutzt seine grünräumlichen und landschaftlichen Potenziale.

... steht für eine nachhaltige und klimagerechte Verkehrsentwicklung mit Fokus auf die aktive Mobilität, insbesondere den Radverkehr.

... entwickelt und vernetzt bestehende und zukünftige Bildungs-, Kultur-, Freizeit und Sportangebote für alle Generationen.

... handelt im Sinne der Sicherheit und Gesundheit seiner Bürger*innen Klimagerecht und setzt sich für aktiven Klima- und Umweltschutz ein.



1. Ziele des IEK: Rahmenentwicklungskonzept

4 Handlungsschwerpunkte:

1. Zentraler Versorgungsbereich Ahrensböck

Lebendige Ortsmitte als Treffpunkt, Bewahrung der dörflichen Qualitäten und Historie als Handwerker-Ort

2. Verbesserung der Mobilität, Stärkung und Vernetzung von Straßen, Plätzen Wegen und Freiräumen

ZOB als moderner Verkehrsknotenpunkt, Umgestaltung Plöner Straße / Lübecker Straße, Ausbau klimagerechter Mobilität, Qualifizierung und Vernetzung von öffentlichen Freiflächen

3. Neues Leben in Alter Ziegelei

Entwicklung eines neuen Quartiers mit Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und (besonderem) Wohnen unter Bewahrung historischer Strukturen und Vernetzung mit der Ortsmitte

4. Bildungscampus und Sportcampus

Ausbau der Sport-, Freizeit-, Bildungs-, Beratungs- und Betreuungsangebote durch Aus-, Neu- und Umgestaltung an den bestehenden Standorten, verbesserte Vernetzung von Schul- und Sportareal



- Handlungsfeld Ortsbild und Bebauungsstruktur**
- Aufwertung der Ortsmitte durch eine qualitative und nutzerfreundliche Gestaltung des Straßenraums
 - Qualifizierung der Ortseingänge
 - Aufwertung der Eingänge zur Ortsmitte
 - Erhalt ortsbildprägender Gebäude
 - neue Erschließung
 - Schlüsselprojekt "Alte Ziegelei" als gemischt genutztes Quartier
- Handlungsfeld Nutzungen**
- Schlüsselprojekt zur Sicherung der Daseinsvorsorge
- Handlungsfeld Grün- und Freiräume**
- Grünräume stärken
 - Grünverbindungen schaffen und aufwerten
- Handlungsfeld Mobilität und Verkehr**
- Sanierung und Umgestaltung der Plöner / Lübecker Straße zu Gunsten des Rad-/Fußverkehrs und Barrierefreiheit
 - Vernetzung verbessern und Ausbau für Rad- und Fußverkehr
 - ZOB als Mobilitätsknoten
- Handlungsfeld Soziale Infrastruktur**
- öffentliche / soziale Treffpunkte
 - Schlüsselprojekte im Bereich Bildung, Freizeit und Sport

1. Ziele des IEK

Bedeutung für die Gemeinde Ahrensböök

- übergreifendes, ganzheitliches Entwicklungskonzept
- zentrales Instrument für die Umsetzung von Fördermaßnahmen
- Integrativ und aktivierend

➤ *Grundlage und „Berater“ für zukünftige Entwicklungen*

Zwischen den zwei Säulen Stadtplanung (IEK) und Städtebauförderung (Sanierungsgebiet) ist zu differenzieren:

IEK: Das vorgelegte Konzept berücksichtigt die übergeordneten Ziele der Gemeinde und betrachtet integriert verschiedene Handlungsfelder.

Die formulierten Ziele können ggf. auch unabhängig von der Städtebauförderung weiter verfolgt werden.

Das IEK dient auch als Grundlage zur Bewerbung auf weitere Förderprogramme.

Sanierungsgebiet:

Das Sanierungskonzept wurde nach Abstimmung mit dem Fördermittelgeber und der Gemeinde beschränkt und vor allem auf das Ziel der Daseinsvorsorge abgestellt.

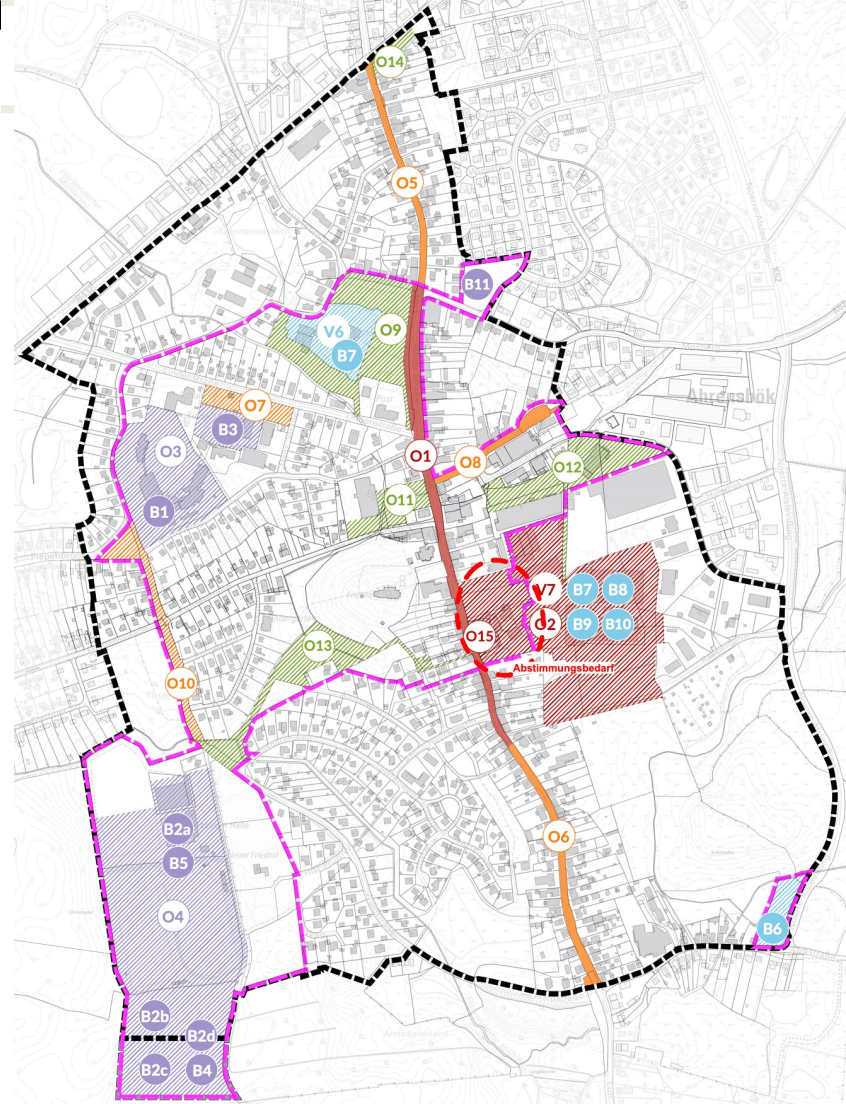
2. Die wichtigsten Maßnahmen

Maßnahmenkonzept und -katalog

- Maßnahmen der Vorbereitung (V)
- Maßnahmen der Durchführung
 - Ordnungsmaßnahmen (O)
 - Baumaßnahmen (B)
- Maßnahmen der Abwicklung (A)

(gemäß Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein 2015)

Maßnahmenkatalog	
1. Maßnahmen der Vorbereitung	
gemäß Ziffer B 1 der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein 2015	
V6	Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung historisches und neues Rathaus
V7	Städtebaulich/freiraumplanerischer Wettbewerb bzw. Machbarkeitsstudie für das Gelände der "Alten Ziegelei"
2. Maßnahmen der Durchführung	
2.1 Ordnungsmaßnahmen	
gemäß Ziffer B 2.1 der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein 2015	
O1	Sanierung und Umgestaltung des zentralen Abschnitts der L 184 (Pionier / Lübecker Straße), inkl. Wallanlage
O2	Neuordnung "Alte Ziegelei"-Gelände
O3	Sanierung und Umgestaltung der Außenanlagen der Grund- und Gemeinschaftsschule
O4	Sanierung und Umgestaltung der Sportflächen
O5	Sanierung des nördlichen Abschnitts der L 184 (Pionier Straße)
O6	Sanierung des südlichen Abschnitts der L 184 (Lübecker Straße)
O7	Modernisierung und Umgestaltung ZOB
O8	Umgestaltung Bahnhofstraße
O9	Aufwertung Amtswiese
O10	Aufwertung Postredder
O11	Neuordnung der Außenflächen von Lidl
O12	Neuordnung der Außenflächen von Rewe, Rossmann und Aldi, inkl. Anbindung Wanderweg
O13	Aufwertung der Grünfläche südlich des Friedhofs, inkl. Ost-West-Grünverbindung
O14	Umgestaltung Grünfläche an der Weberstraße und Aufwertung nördlicher Ortseingang
O15	Neuordnung Grundstücke Lübecker Straße 25 - 29 als grüne Eingangssituation zum Ziegeleigelände
2.2 Baumaßnahmen	
gemäß Ziffer B 2.2 der Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein 2015	
B1	Modernisierung und Instandsetzung der Grund- und Gemeinschaftsschule
B2a	Abriß Arnesbokenhalle
B2b	Neubau Sporthallen
B2c	Neubau Stadion
B2d	Neubau Multifunktionsfläche für Sport und Spiel
B3	Modernisierung und Instandsetzung des Hauses für Jugend und Familie
B4	Potenzialstandort Jugendzentrum
B5	Potenzialstandort Bildungseinrichtung
B6	Neubau Rettungszentrum
B7	Potenzialstandort Gesundheitszentrum
B8	Potenzialstandort Dienstleistungszentrum
B9	Potenzialstandort Ältergerechtes Wohnen
B10	Potenzialstandort Kita
B11	Sanierung und Neukonzeption Bürgerhaus





2. Die wichtigsten Maßnahmen: Sport und Bildung

- O 4 – Sanierung, Umgestaltung und Erweiterung der Sportflächen
- B 2a – Abriss Arnesbokenhalle
- B 2b – Neubau Sporthallen
- B 2c – Neubau einfaches „Stadion“
- B 3 – Modernisierung und Instandsetzung des Hauses für Jugend und Familie
- B 4 – Neubau Jugendzentrum



Entwicklungskonzept Sportzentrum
Gemeinde Ahrensböök



B 2b – Neubau Sporthallen	
Art der Maßnahme	B 2 Maßnahmen der Durchführung
B 2c – Neubau einfaches „Stadion“	
Art der Maßnahme	B 2 Maßnahmen der Durchführung
O 4 – Sanierung, Umgestaltung und Erweiterung der Sportflächen	
	
B 2a – Abriss Arnesbokenhalle	
	
Art der Maßnahme	B 2 Maßnahmen der Durchführung B 2.2 Baumaßnahmen
Beschreibung	Die bestehende Arnesbokenhalle weist erhebliche Defizite auf: Das Gebäude ist stark sanierungsbedürftig. Zudem ist die Kapazitätsgrenze der Halle erreicht, längst nicht alle potenziellen Nutzer können versorgt werden. Im Zuge der umfassenden Sanierung und Erweiterung des Sportareals sollen die bestehenden Sporthallen ohne Sanierungspotenzial abgebrochen werden. Die neue Freifläche bietet Potenzial für die Schaffung weiterer Sport- und/oder Bildungsangebote.
Träger*in	Gemeinde Ahrensböök
Ziele	<ul style="list-style-type: none">• Schaffung eines modernen, zeitgemäßen Sportzentrums mit Angeboten für verschiedene Altersgruppen• Schlüsselprojekt 2 im Zukunftskonzept Daseinsvorsorge: „Spiel- und Sportzentrum (Sporthalle / -plätze)“
Umsetzungszeitraum	kurzfristig
Kosten/Finanzierung	--- €

2. Die wichtigsten Maßnahmen: Verkehrliche Infrastruktur

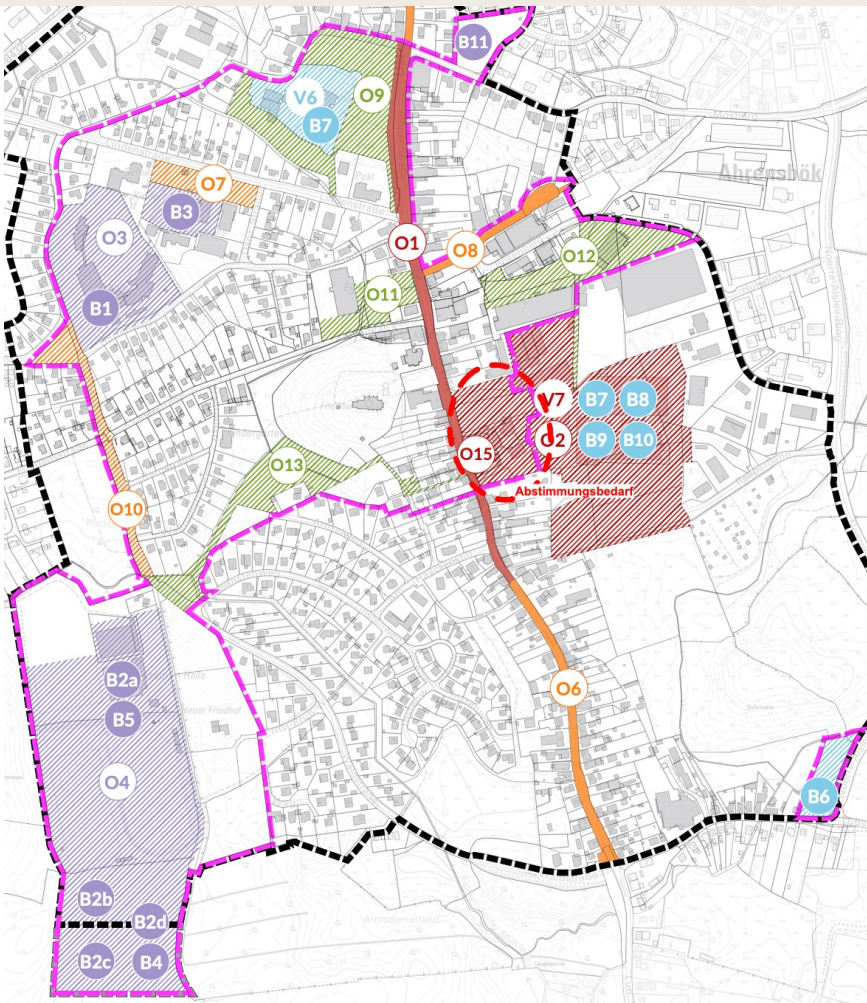
- O 1 – Sanierung und Umgestaltung des zentralen Abschnitts der L 184
- O 7 – Modernisierung und Umgestaltung des ZOB
- V 10 – Barrierefreiheitskonzept

V 10 – Barrierefreiheitskonzept	
Art der Maßnahme	B 1 Vorbereitende Maßnahmen
O 7 – Modernisierung und Umgestaltung des ZOB	
	
ndlage für it Bezug rensbö	
kerungs-	
O 1 – Sanierung und Umgestaltung des zentralen Abschnitts der L 184 (Plöner / Lübecker Straße)	
	
Art der Maßnahme	B 2 Maßnahmen der Durchführung B 2.1 Ordnungsmaßnahmen
Beschreibung	<p>Die Landesstraße stellt die zentrale Haupteerschließungsachse in Nord-Süd-Richtung durch den Ortskern dar und wird durch den MIV dominiert. Dieser Eindruck wird durch die parkenden Autos entlang des bereits schmalen Straßenraums verstärkt.</p> <p>Aufgrund erheblicher Funktions- und Substanzmängel im Straßenraum und einem schmalen Fußweg besteht hier ein hoher Erneuerungs- und Umgestaltungsbedarf am Straßenkörper und den Nebenflächen. Durch die Umgestaltung soll insbesondere eine Steigerung der Nutzungsqualität für den Fuß- und Radverkehr sowie der barrierefreie Ausbau erfolgen. Dies soll durch ein Verkehrskonzept (V4) abgeprüft werden.</p> <p>Des Weiteren besteht das Potenzial zur Aufwertung im Bereich der Ortsmitte durch eine qualitative und nutzerfreundliche Freiraumgestaltung der Straßenseitenräume.</p>
erbaut und weist dementsprechend ollen in einer umfassenden Umstrukturierung der Anlage im notenpunkts. Dieser soll sowohl überörtliches Busliniennetz als ehrsmittel und geeignete eine qualitative itzgelegenheiten zu einem Ort mit	
bedarfsgerechte Möblierungen, und digitale Informationsangebote nen über Ahrensbö). des Platzes die Umgestaltung hren.	

2. Die wichtigsten Maßnahmen: Prioritäten

Priorität	Maßnahme		Finanzierung / Förderung
1	B 2a	Abriss Arnesbokenhalle	Städtebauförderung
1	B 2b	Neubau Sporthallen	a) Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ b) Städtebauförderung
1	B 2c	Neubau Stadion	a) Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ b) Städtebauförderung
1	B 2d	Neubau Multifunktionsfläche für Sport und Spiel	a) Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ b) Städtebauförderung
1	O 4	Neuordnung und Erweiterung der Sportflächen	Gemeinde / Drittmittel (z.B. Sportstättenförderung)
1	V 6	Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung historisches und neues Rathaus	Städtebauförderung
1	O 1	Sanierung und Umgestaltung der Randbereiche des zentralen Abschnitts der L 184	Städtebauförderung
2	B 3	Modernisierung des Hauses für Jugend und Familie	Städtebauförderung
2	B 4	Neubau Jugendzentrum	Städtebauförderung

...



Kosten- und Finanzierungsübersicht

- Grobe Kostenschätzung
- Förderoptionen
- Priorisierung der Einzelmaßnahmen

N.	Maßnahme	Rechtsvorschrift	Inhalt	Richtf. Menge	Einheit	Kategorie Kosten in Euro	Kategorie Kosten in Euro	Anteil Schuldenföhrung	zusätzliche nennbare Mittel	Mittel/Für oder sonst Forderung?	Anmerkungen / Finanzierung bzw. von Forderung?
M1	Maßnahmen zur Vorbereitung										
V1	Verkehrsschilder, Verkehrszeichen, Mittelstreifen	Einrichtung 2004	2	Einheit	10.000,-	10.000,-	100%	10.000,-			
V2	Verkehrszeichen, Verkehrszeichen, Verkehrszeichen	Einrichtung 2004	2	Einheit	10.000,-	10.000,-	100%	10.000,-			
V3	Verkehrszeichen, Verkehrszeichen, Verkehrszeichen	Einrichtung 2004	2	Einheit	10.000,-	10.000,-	100%	10.000,-			
V4	Verkehrszeichen, Verkehrszeichen, Verkehrszeichen	Einrichtung 2004	2	Einheit	10.000,-	10.000,-	100%	10.000,-			
V5	Verkehrszeichen, Verkehrszeichen, Verkehrszeichen	Einrichtung 2004	2	Einheit	10.000,-	10.000,-	100%	10.000,-			
V6	Verkehrszeichen, Verkehrszeichen, Verkehrszeichen	Einrichtung 2004	2	Einheit	10.000,-	10.000,-	100%	10.000,-			
V7	Verkehrszeichen, Verkehrszeichen, Verkehrszeichen	Einrichtung 2004	2	Einheit	10.000,-	10.000,-	100%	10.000,-			
V8	Verkehrszeichen, Verkehrszeichen, Verkehrszeichen	Einrichtung 2004	2	Einheit	10.000,-	10.000,-	100%	10.000,-			
V9	Verkehrszeichen, Verkehrszeichen, Verkehrszeichen	Einrichtung 2004	2	Einheit	10.000,-	10.000,-	100%	10.000,-			
V10	Verkehrszeichen, Verkehrszeichen, Verkehrszeichen	Einrichtung 2004	2	Einheit	10.000,-	10.000,-	100%	10.000,-			
Zusammenfassung Verkehrszeichen							90.000,-		90.000,-		
M2	Maßnahmen zur Durchführung										
M2.1	Ordnungsmaßnahmen										
O1	Verkehrsschilder, Verkehrszeichen, Verkehrszeichen	Einrichtung 2004	2	Einheit	1.400,00,-	1.400,00,-	100%	1.400,00,-			bei Realisierung: Einzahlungsfrist (bei 2 und 3 und 4 und 5 und 6 und 7 und 8 und 9 und 10 und 11 und 12 und 13 und 14 und 15 und 16 und 17 und 18 und 19 und 20 und 21 und 22 und 23 und 24 und 25 und 26 und 27 und 28 und 29 und 30 und 31 und 32 und 33 und 34 und 35 und 36 und 37 und 38 und 39 und 40 und 41 und 42 und 43 und 44 und 45 und 46 und 47 und 48 und 49 und 50 und 51 und 52 und 53 und 54 und 55 und 56 und 57 und 58 und 59 und 60 und 61 und 62 und 63 und 64 und 65 und 66 und 67 und 68 und 69 und 70 und 71 und 72 und 73 und 74 und 75 und 76 und 77 und 78 und 79 und 80 und 81 und 82 und 83 und 84 und 85 und 86 und 87 und 88 und 89 und 90 und 91 und 92 und 93 und 94 und 95 und 96 und 97 und 98 und 99 und 100 und 101 und 102 und 103 und 104 und 105 und 106 und 107 und 108 und 109 und 110 und 111 und 112 und 113 und 114 und 115 und 116 und 117 und 118 und 119 und 120 und 121 und 122 und 123 und 124 und 125 und 126 und 127 und 128 und 129 und 130 und 131 und 132 und 133 und 134 und 135 und 136 und 137 und 138 und 139 und 140 und 141 und 142 und 143 und 144 und 145 und 146 und 147 und 148 und 149 und 150 und 151 und 152 und 153 und 154 und 155 und 156 und 157 und 158 und 159 und 160 und 161 und 162 und 163 und 164 und 165 und 166 und 167 und 168 und 169 und 170 und 171 und 172 und 173 und 174 und 175 und 176 und 177 und 178 und 179 und 180 und 181 und 182 und 183 und 184 und 185 und 186 und 187 und 188 und 189 und 190 und 191 und 192 und 193 und 194 und 195 und 196 und 197 und 198 und 199 und 200 und 201 und 202 und 203 und 204 und 205 und 206 und 207 und 208 und 209 und 210 und 211 und 212 und 213 und 214 und 215 und 216 und 217 und 218 und 219 und 220 und 221 und 222 und 223 und 224 und 225 und 226 und 227 und 228 und 229 und 230 und 231 und 232 und 233 und 234 und 235 und 236 und 237 und 238 und 239 und 240 und 241 und 242 und 243 und 244 und 245 und 246 und 247 und 248 und 249 und 250 und 251 und 252 und 253 und 254 und 255 und 256 und 257 und 258 und 259 und 260 und 261 und 262 und 263 und 264 und 265 und 266 und 267 und 268 und 269 und 270 und 271 und 272 und 273 und 274 und 275 und 276 und 277 und 278 und 279 und 280 und 281 und 282 und 283 und 284 und 285 und 286 und 287 und 288 und 289 und 290 und 291 und 292 und 293 und 294 und 295 und 296 und 297 und 298 und 299 und 300 und 301 und 302 und 303 und 304 und 305 und 306 und 307 und 308 und 309 und 310 und 311 und 312 und 313 und 314 und 315 und 316 und 317 und 318 und 319 und 320 und 321 und 322 und 323 und 324 und 325 und 326 und 327 und 328 und 329 und 330 und 331 und 332 und 333 und 334 und 335 und 336 und 337 und 338 und 339 und 340 und 341 und 342 und 343 und 344 und 345 und 346 und 347 und 348 und 349 und 350 und 351 und 352 und 353 und 354 und 355 und 356 und 357 und 358 und 359 und 360 und 361 und 362 und 363 und 364 und 365 und 366 und 367 und 368 und 369 und 370 und 371 und 372 und 373 und 374 und 375 und 376 und 377 und 378 und 379 und 380 und 381 und 382 und 383 und 384 und 385 und 386 und 387 und 388 und 389 und 390 und 391 und 392 und 393 und 394 und 395 und 396 und 397 und 398 und 399 und 400 und 401 und 402 und 403 und 404 und 405 und 406 und 407 und 408 und 409 und 410 und 411 und 412 und 413 und 414 und 415 und 416 und 417 und 418 und 419 und 420 und 421 und 422 und 423 und 424 und 425 und 426 und 427 und 428 und 429 und 430 und 431 und 432 und 433 und 434 und 435 und 436 und 437 und 438 und 439 und 440 und 441 und 442 und 443 und 444 und 445 und 446 und 447 und 448 und 449 und 450 und 451 und 452 und 453 und 454 und 455 und 456 und 457 und 458 und 459 und 460 und 461 und 462 und 463 und 464 und 465 und 466 und 467 und 468 und 469 und 470 und 471 und 472 und 473 und 474 und 475 und 476 und 477 und 478 und 479 und 480 und 481 und 482 und 483 und 484 und 485 und 486 und 487 und 488 und 489 und 490 und 491 und 492 und 493 und 494 und 495 und 496 und 497 und 498 und 499 und 500 und 501 und 502 und 503 und 504 und 505 und 506 und 507 und 508 und 509 und 510 und 511 und 512 und 513 und 514 und 515 und 516 und 517 und 518 und 519 und 520 und 521 und 522 und 523 und 524 und 525 und 526 und 527 und 528 und 529 und 530 und 531 und 532 und 533 und 534 und 535 und 536 und 537 und 538 und 539 und 540 und 541 und 542 und 543 und 544 und 545 und 546 und 547 und 548 und 549 und 550 und 551 und 552 und 553 und 554 und 555 und 556 und 557 und 558 und 559 und 560 und 561 und 562 und 563 und 564 und 565 und 566 und 567 und 568 und 569 und 570 und 571 und 572 und 573 und 574 und 575 und 576 und 577 und 578 und 579 und 580 und 581 und 582 und 583 und 584 und 585 und 586 und 587 und 588 und 589 und 590 und 591 und 592 und 593 und 594 und 595 und 596 und 597 und 598 und 599 und 600 und 601 und 602 und 603 und 604 und 605 und 606 und 607 und 608 und 609 und 610 und 611 und 612 und 613 und 614 und 615 und 616 und 617 und 618 und 619 und 620 und 621 und 622 und 623 und 624 und 625 und 626 und 627 und 628 und 629 und 630 und 631 und 632 und 633 und 634 und 635 und 636 und 637 und 638 und 639 und 640 und 641 und 642 und 643 und 644 und 645 und 646 und 647 und 648 und 649 und 650 und 651 und 652 und 653 und 654 und 655 und 656 und 657 und 658 und 659 und 660 und 661 und 662 und 663 und 664 und 665 und 666 und 667 und 668 und 669 und 670 und 671 und 672 und 673 und 674 und 675 und 676 und 677 und 678 und 679 und 680 und 681 und 682 und 683 und 684 und 685 und 686 und 687 und 688 und 689 und 690 und 691 und 692 und 693 und 694 und 695 und 696 und 697 und 698 und 699 und 700 und 701 und 702 und 703 und 704 und 705 und 706 und 707 und 708 und 709 und 710 und 711 und 712 und 713 und 714 und 715 und 716 und 717 und 718 und 719 und 720 und 721 und 722 und 723 und 724 und 725 und 726 und 727 und 728 und 729 und 730 und 731 und 732 und 733 und 734 und 735 und 736 und 737 und 738 und 739 und 740 und 741 und 742 und 743 und 744 und 745 und 746 und 747 und 748 und 749 und 750 und 751 und 752 und 753 und 754 und 755 und 756 und 757 und 758 und 759 und 760 und 761 und 762 und 763 und 764 und 765 und 766 und 767 und 768 und 769 und 770 und 771 und 772 und 773 und 774 und 775 und 776 und 777 und 778 und 779 und 780 und 781 und 782 und 783 und 784 und 785 und 786 und 787 und 788 und 789 und 790 und 791 und 792 und 793 und 794 und 795 und 796 und 797 und 798 und 799 und 800 und 801 und 802 und 803 und 804 und 805 und 806 und 807 und 808 und 809 und 810 und 811 und 812 und 813 und 814 und 815 und 816 und 817 und 818 und 819 und 820 und 821 und 822 und 823 und 824 und 825 und 826 und 827 und 828 und 829 und 830 und 831 und 832 und 833 und 834 und 835 und 836 und 837 und 838 und 839 und 840 und 841 und 842 und 843 und 844 und 845 und 846 und 847 und 848 und 849 und 850 und 851 und 852 und 853 und 854 und 855 und 856 und 857 und 858 und 859 und 860 und 861 und 862 und 863 und 864 und 865 und 866 und 867 und 868 und 869 und 870 und 871 und 872 und 873 und 874 und 875 und 876 und 877 und 878 und 879 und 880 und 881 und 882 und 883 und 884 und 885 und 886 und 887 und 888 und 889 und 890 und 891 und 892 und 893 und 894 und 895 und 896 und 897 und 898 und 899 und 900 und 901 und 902 und 903 und 904 und 905 und 906 und 907 und 908 und 909 und 910 und 911 und 912 und 913 und 914 und 915 und 916 und 917 und 918 und 919 und 920 und 921 und 922 und 923 und 924 und 925 und 926 und 927 und 928 und 929 und 930 und 931 und 932 und 933 und 934 und 935 und 936 und 937 und 938 und 939 und 940 und 941 und 942 und 943 und 944 und 945 und 946 und 947 und 948 und 949 und 950 und 951 und 952 und 953 und 954 und 955 und 956 und 957 und 958 und 959 und 960 und 961 und 962 und 963 und 964 und 965 und 966 und 967 und 968 und 969 und 970 und 971 und 972 und 973 und 974 und 975 und 976 und 977 und 978 und 979 und 980 und 981 und 982 und 983 und 984 und 985 und 986 und 987 und 988 und 989 und 990 und 991 und 992 und 993 und 994 und 995 und 996 und 997 und 998 und 999 und 1000 und 1001 und 1002 und 1003 und 1004 und 1005 und 1006 und 1007 und 1008 und 1009 und 1010 und 1011 und 1012 und 1013 und 1014 und 1015 und 1016 und 1017 und 1018 und 1019 und 1020 und 1021 und 1022 und 1023 und 1024 und 1025 und 1026 und 1027 und 1028 und 1029 und 1030 und 1031 und 1032 und 1033 und 1034 und 1035 und 1036 und 1037 und 1038 und 1039 und 1040 und 1041 und 1042 und 1043 und 1044 und 1045 und 1046 und 1047 und 1048 und 1049 und 1050 und 1051 und 1052 und 1053 und 1054 und 1055 und 1056 und 1057 und 1058 und 1059 und 1060 und 1061 und 1062 und 1063 und 1064 und 1065 und 1066 und 1067 und 1068 und 1069 und 1070 und 1071 und 1072 und 1073 und 1074 und 1075 und 1076 und 1077 und 1078 und 1079 und 1080 und 1081 und 1082 und 1083 und 1084 und 1085 und 1086 und 1087 und 1088 und 1089 und 1090 und 1091 und 1092 und 1093 und 1094 und 1095 und 1096 und 1097 und 1098 und 1099 und 1100 und 1101 und 1102 und 1103 und 1104 und 1105 und 1106 und 1107 und 1108 und 1109 und 1110 und 1111 und 1112 und 1113 und 1114 und 1115 und 1116 und 1117 und 1118 und 1119 und 1120 und 1121 und 1122 und 1123 und 1124 und 1125 und 1126 und 1127 und 1128 und 1129 und 1130 und 1131 und 1132 und 1133 und 1134 und 1135 und 1136 und 1137 und 1138 und 1139 und 1140 und 1141 und 1142 und 1143 und 1144 und 1145 und 1146 und 1147 und 1148 und 1149 und 1150 und 1151 und 1152 und 1153 und 1154 und 1155 und 1156 und 1157 und 1158 und 1159 und 1160 und 1161 und 1162 und 1163 und 1164 und 1165 und 1166 und 1167 und 1168 und 1169 und 1170 und 1171 und 1172 und 1173 und 1174 und 1175 und 1176 und 1177 und 1178 und 1179 und 1180 und 1181 und 1182 und 1183 und 1184 und 1185 und 1186 und 1187 und 1188 und 1189 und 1190 und 1191 und 1192 und 1193 und 1194 und 1195 und 1196 und 1197 und 1198 und 1199 und 1200 und 1201 und 1202 und 1203 und 1204 und 1205 und 1206 und 1207 und 1208 und 1209 und 1210 und 1211 und 1212 und 1213 und 1214 und 1215 und 1216 und 1217 und 1218 und 1219 und 1220 und 1221 und 1222 und 1223 und 1224 und 1225 und 1226 und 1227 und 1228 und 1229 und 1230 und 1231 und 1232 und 1233 und 1234 und 1235 und 1236 und 1237 und 1238 und 1239 und 1240 und 1241 und 1242 und 1243 und 1244 und 1245 und 1246 und 1247 und 1248 und 1249 und 1250 und 1251 und 1252 und 1253 und 1254 und 1255 und 1256 und 1257 und 1258 und 1259 und 1260 und 1261 und 1262 und 1263 und 1264 und 1265 und 1266 und 1267 und 1268 und 1269 und 1270 und 1271 und 1272 und 1273 und 1274 und 1275 und 1276 und 1277 und 1278 und 1279 und 1280 und 1281 und 1282 und 1283 und 1284 und 1285 und 1286 und 1287 und 1288 und 1289 und 1290 und 1291 und 1292 und 1293 und 1294 und 1295 und 1296 und 1297 und 1298 und 1299 und 1300 und 1301 und 1302 und 1303 und 1304 und 1305 und 1306 und 1307 und 1308 und 1309 und 1310 und 1311 und 1312 und 1313 und 1314 und 1315 und 1316 und 1317 und 1318 und 1319 und 1320 und 1321 und 1322 und 1323 und 1324 und 1325 und 1326 und 1327 und 1328 und 1329 und 1330 und 1331 und 1332 und 1333 und 1334 und 1335 und 1336 und 1337 und 1338 und 1339 und 1340 und 1341 und 1342 und 1343 und 1344 und 1345 und 1346 und 1347 und 1348 und 1349 und 1350 und 1351 und 1352 und 1353 und 1354 und 1355 und 1356 und 1357 und 1358 und 1359 und 1360 und 1361 und 1362 und 1363 und 1364 und 1365 und 1366 und 1367 und 1368 und 1369 und 1370 und 1371 und 1372 und 1373 und 1374 und 1375 und 1376 und 1377 und 1378 und 1379 und 1380 und 1381 und 1382 und 1383 und 1384 und 1385 und 1386 und 1387 und 1388 und 1389 und 1390 und 1391 und 1392 und 1393 und 1394 und 1395 und 1396 und 1397 und 1398 und 1399 und 1400 und 1401 und 1402 und 1403 und 1404 und 1405 und 1406 und 1407 und 1408 und 1409 und 1410 und 1411 und 1412 und 1413 und 1414 und 1415 und 1416 und 1417 und 1418 und 1419 und 1420 und 1421 und 1422 und 1423 und 1424 und 1425 und 1426 und 1427 und 1428 und 1429 und 1430 und 1431 und 1432 und 1433 und 1434 und 1435 und 1436 und 1437 und 1438 und 1439 und 1440 und 1441 und 1442 und 1443 und 1444 und 1445 und 1446 und 1447 und 1448 und 1449 und 1450 und 1451 und 1452 und 1453 und 1454 und 1455 und 1456 und 1457 und 1458 und 1459 und 1460 und 1461 und 1462 und 1463 und 1464 und 1465 und 1466 und 1467 und 1468 und 1469 und 1470 und 1471 und 1472 und 1473 und 1474 und 1475 und 1476 und 1477 und 1478 und 1479 und 1480 und 1481 und 1482 und 1483 und 1484 und 1485 und 1486 und 1487 und 1488 und 1489 und 1490 und 1491 und 1492 und 1493 und 1494 und 1495 und 1496 und 1497 und 1498 und 1499 und 1500 und 1501 und 1502 und 1503 und 1504 und 1505 und 1506 und 1507 und 1508 und 1509 und 1510 und 1511 und 1512 und 1513 und 1514 und 1515 und 1516 und 1517 und 1518 und 1519 und 1520 und 1521 und 1522 und 1523 und 1524 und 1525 und 1526 und 1527 und 1528 und 1529 und 1530 und 1531 und 1532 und 1533 und 1534 und 1535 und 1536 und 1537 und 1538 und 1539 und 1540 und 1541 und 1542 und 1543 und 1544 und 1545 und 1546 und 1547 und 1548 und 1549 und 1550 und 1551 und 1552 und 1553 und 1554 und 1555 und 1556 und 1557 und 1558 und 1559 und 1560 und 1561 und 1562 und 1563 und 1564 und 1565 und 1566 und 1567 und 1568 und 1569 und 1570 und 1571 und 1572 und 1573 und 1574 und 1575 und 1576 und 1577 und 1578 und 1579 und 1580 und 1581 und 1582 und 1583 und 1584 und 1585 und 1586 und 1587 und 1588 und 1589 und 1590 und 1591 und 1592 und 1593 und 1594 und 1595 und 1596 und 1597 und 1598 und 1599 und 1600 und 1601 und 1602 und 1603 und 1604 und 1605 und 1606 und 1607 und 1608 und 1609 und 1610 und 1611 und 1612 und 1613 und 1614 und 1615 und 1616 und 1617 und 1618 und 1619 und 1620 und 1621 und 1622 und 1623 und 1624 und 1625 und 1626 und 1627 und 1628 und 1629 und 1630 und 1631 und 1632 und 1633 und 1634 und 1635 und 1636 und 1637 und 1638 und 1639 und 1640 und 1641 und 1642 und 1643 und 1644 und 1645 und 1646 und 1647 und 1648 und 1649 und 1650 und 1651 und 1652 und 1653 und 1654 und 1655 und 1656 und 1657 und 1658 und 1659 und 1660 und 1661 und 1662 und 1663 und 1664 und 1665 und 1666 und 1667 und 1668 und 1669 und 1670 und 1671 und 1672 und 1673 und 1674 und 1675 und 1676 und 1677 und 1678 und 1679 und 1680 und 1681 und 1682 und 1683 und 1684 und 1685 und 1686 und 1687 und 1688 und 1689 und 1690 und 1691 und 1692 und 1693 und 1694 und 1695 und 1696 und 1697 und 1698 und 1699 und 1700 und 1701 und 1702 und 1703 und 1704 und 1705 und 1706 und 1707 und 1708 und 1709 und 1710 und 1711 und 1712 und 1713 und 1714 und 1715 und 1716 und 1717 und 1718 und 1719 und 1720 und 1721 und 1722 und 1723 und 1724 und 1725 und 1726 und 1727 und 1728 und 1729 und 1730 und 1731 und 1732 und 1733 und 1734 und 1735 und 1736 und 1737 und 1738 und 1739 und 1740 und 1741 und 1742 und 1743 und 1744 und 1745 und 1746 und 1747 und 1748 und 1749 und 1750 und 1751 und 1752 und 1753 und 1754 und 1755 und 1756 und 1757 und 1758 und 1759 und 1760 und 1761 und 1762 und 1763 und 1764 und 1765 und 1766 und 1767 und 1768 und 1769 und 1770 und 1771 und 1772 und 1773 und 1774 und 1775 und 1776 und 1777 und 1778 und 1779 und 1780 und 1781 und 1782 und 1783 und 1784 und 1785 und 1786 und 1787 und 1788 und 1789 und 1790 und 1791 und 1792 und 1793 und 1794 und 1795 und 1796 und 1797 und 1798 und 1799 und 1800 und 1801 und 1802 und 1803 und 1804 und 1805 und 1806 und 1807 und 1808 und 1809 und 1810 und 1811 und 1812 und 1813 und 1814 und 1815 und 1816 und 1817 und 1818 und 1819 und 1820 und 1821 und 1822 und 1823 und 1824 und 1825 und 1826 und 1827 und 1828 und 1829 und 1830 und 1831 und 1832 und 1833 und 1834 und 1835 und 1836 und 1837 und 1838 und 1839 und 1840 und 1841 und 1842 und 1843 und 1844 und 1845 und 1846 und 1847 und 1848 und 1849 und 1850 und 1851 und 1852 und 1853 und 1854 und 1855 und 1856 und 1857 und 1858 und 1859 und 1860 und 1861 und 1862 und 1863 und 1864 und 1865 und 1866 und 1867 und 1868 und 1869 und 1870 und 1871 und 1872 und 1873 und 1874 und 1875 und 1876 und 1877 und 1878 und 1879 und 1880 und 1881 und 1882 und 1883 und 1884 und 1885 und 1886 und 1887 und 1888 und 1889 und 1890 und 1891 und 1892 und 1893 und 1894 und 1895 und 1896 und 1897 und 1898 und 1899 und 1900 und 1901 und 1902 und 1903 und 1904 und 1905 und 1906 und 1907 und 1908 und 1909 und 1910 und 1911 und 1912 und 1913 und 1914 und 1915 und 1916 und 1917 und 1918 und 1919 und 1920 und 1921 und 1922 und 1923 und 1924 und 1925 und 1926 und 1927 und 1928 und 1929 und 1930 und 1931 und 1932 und 1933 und 1934 und 1935 und 1936 und 1937 und 1938 und 1939 und 1940 und 1941 und 1942 und 1943 und 1944 und 1945 und 1946 und 1947 und 1948 und 1949 und 1950 und 1951 und 1952 und 1953 und 1954 und 1955 und 1956 und 1957 und 1958 und 1959 und 1960 und 1961 und 1962 und 1963 und 1964 und 1965 und 1966 und 1967 und 1968 und 1969 und 1970 und 1971 und 1972 und 1973 und 1974 und 1975 und 1976 und 1977 und 1978 und 1979 und 1980 und 1981 und 1982 und 1983 und 1984 und 1985 und 1986 und 1987 und 1988 und 1989 und 1990 und 1991 und 1992 und 1993 und 1994 und 1995 und 1996 und 1997 und 1998 und 1999 und 2000 und 2001 und 2002 und 2003 und 2004 und 2005 und 2006 und 2007 und 2008 und 2009 und 2010 und 2011 und 2012 und

Zusammenstellung Einnahmen/ Ausgaben Städtebauförderung	
Gesamtkosten	78.142.700
Ausgaben (geplante Städtebauförderungsmittel)	38.983.500
Einnahmen	0
Förderbedarf StBauFR SH 2015	38.983.500
davon 1/3 Anteil Gemeinde Ahrensböök	12.994.500
davon 2/3 Bund und Land	25.989.000

[illegible]

Ergänzende Hinweise zur Kosten- und Finanzierungsübersicht

Bei der Kostenschätzung handelt es sich um einen sehr grob geschätzten Kostenüberblick.

Bei vielen Maßnahmen ist noch unklar, ob es sich um Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahmen oder doch um einen Neubau handeln wird (z.B. Jugendzentrum). Ferner steht für viele Maßnahmen noch kein Standort fest (z.B. Kita).

Entsprechend kann auch die Kostenschätzung hier nur sehr ungenau sein.

Die Gemeinde beschließt mit dem IEK nach aktuellem Stand eine Städtebauförderbedarf von 38 Mio €, davon trägt Sie 1/3.

- **Wichtig:** Die Maßnahmen im IEK sind eine generelle Grundlage für eine spätere Förderung - und aufgrund der allg. Haushaltslage im Land zur Zeit leider auch eine Art Wunschliste ohne Aussicht auf späte Förderung.
- Für den Beschluss im Nov/Dez ist es wichtig zu wissen, dass die Gemeinde nur die Planungen beschließt und damit nicht automatisch die Maßnahmenumsetzung erfolgt.
- Die einzelnen Maßnahmen in den Jahren 2025 ff werden einzeln beim Innenministerium angemeldet und im Abgleich mit den Fördervoraussetzungen und den Ableitungen aus VU/IEK, Zukunfts-daseinsvorsorgebericht vom Ministerium bewilligt.
- Ebenfalls muss die Gemeinde für die einzelnen Maßnahmen erneut (z.B. für die Halle) Förderanträge stellen.

3. Verfahrensrechtliche Abwägung und Abstimmung Sanierungsgebiet

Abwägung zwischen zwei Sanierungsverfahren:*

„umfassendes“ Sanierungsverfahren

unter Anwendung der besonderen
sanierungsrechtlichen Vorschriften der
§§ 152 bis 156a BauGB

Regelfall

„vereinfachtes“ Sanierungsverfahren

unter Ausschluss dieser Vorschriften

Umfassendes Sanierungsverfahren ist nach
§ 142 Abs. 4 Satz 1 dann "auszuschließen,

- wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und
- die Durchführung hierdurch voraussichtlich nicht erschwert wird
(vereinfachtes Sanierungsverfahren)".

* gem. § 142 Abs. 4 BauGB zur Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen

3. Verfahrensrechtliche Abwägung und Abstimmung Sanierungsgebiet

Besonderheiten in umfassend festgelegten Sanierungsgebieten

- Eintragung Sanierungsvermerk (§143 BauGB)
- Genehmigungspflicht (§144 BauGB)
- Besondere sanierungsrechtliche Vorschriften (§ 152-156 BauGB)
 - Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eingetreten sind, nur insoweit berücksichtigt werden, als der Betroffene die Werterhöhungen durch eigene Aufwendungen zulässigerweise bewirkt hat.
 - Eigentümer werden ggf. an den Kosten der Sanierung insbesondere durch Entschädigungs- und Ausgleichbeiträge beteiligt.
 - Die Anwendung des Dritten Abschnitts (§§ 153 bis 156 BauGB) ist im Allgemeinen dann notwendig, wenn Bodenwertsteigerungen die Durchführung der Sanierung voraussichtlich erschweren können.
- Modernisierungszuschuss (KEB) aus Städtebauförderungsmitteln
- Steuerliche Abschreibungen nach §§ 7h & 10f EStG

Ergänzende Hinweise zur verfahrensrechtlichen Abwägung

Das bisher vorgesehene umfassende Verfahren (nach §§ 152 – 156a BauGB) hätte maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung der Bodenpreise und des Grundstückverkehrs gehabt. Dafür wären Grundbucheinträge bei den jeweiligen Eigentümern (sog. Sanierungsvermerke) erfolgt.

Am Ende der Maßnahme hätte die Gemeinde die sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen von den Grundstückseigentümern über sog. Ausgleichsbeträge abgeschöpft.



Die Gemeinde plant nunmehr **keine** Maßnahmen, welche zu erhöhten Bodenwertsteigerungen führen, weswegen das **vereinfachte Sanierungsverfahren angewendet** werden soll (ohne Anwendung der §§ 152-156 BauGB). Die Kontrolle über die Bodenpreise ist nicht notwendig, weil die Gemeinde keinen Grunderwerb plant.

Die Gemeinde kann in Ihrer Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach §144 BauGB teilweise oder vollständig ausschließen = **kein Sanierungsvermerk**.

Die Gemeinde Ahrensböck hat kann auch auf andere Instrumente (B-Pläne, Ortsgestaltungssatzungen) zur Lenkung der städtebaulichen Entwicklung und Einhaltung der im IEK formulierten Ziele zurückgreifen.

3. Verfahrensrechtliche Abwägung und Abstimmung Sanierungsgebiet

Steuerungsinstrumente in vereinfacht festgelegten Sanierungsgebieten

- Gesetzliches Vorkaufsrecht
- Grundstücke innerhalb des Sanierungsgebietes können zugunsten der Kommune enteignet werden
- **Genehmigungsvorbehalt:** Die Gemeinde kann die Genehmigungspflicht teilweise oder vollständig ausschließen (§ 144 BauGB): **kein Sanierungsvermerk**

3. Verfahrensrechtliche Abwägung und Abstimmung Sanierungsgebiet

Genehmigungspflicht (§ 144 BauGB)

Bestimmte Rechtsvorgänge und Nutzungsvereinbarungen unterliegen der Genehmigungspflicht durch die Stadt

- Gebäude errichten, verändern oder umnutzen
- umfangreichere Erdarbeiten durchführen
- ein Grundstück veräußern
- ein das Grundstück belastendes Recht bestellen (Hypothek, Grundschuld, Nießbrauch u. a.)
- einen schuldrechtlichen Vertrag (Vertrag, Miete, Pacht u.a.) abschließen
- eine Baulast begründen, ändern oder aufheben
- ein Grundstück teilen

Die Gemeinde kann in Ihrer Sanierungssatzung die Genehmigungspflicht nach §144 BauGB teilweise oder vollständig ausschließen = **kein Sanierungsvermerk.**

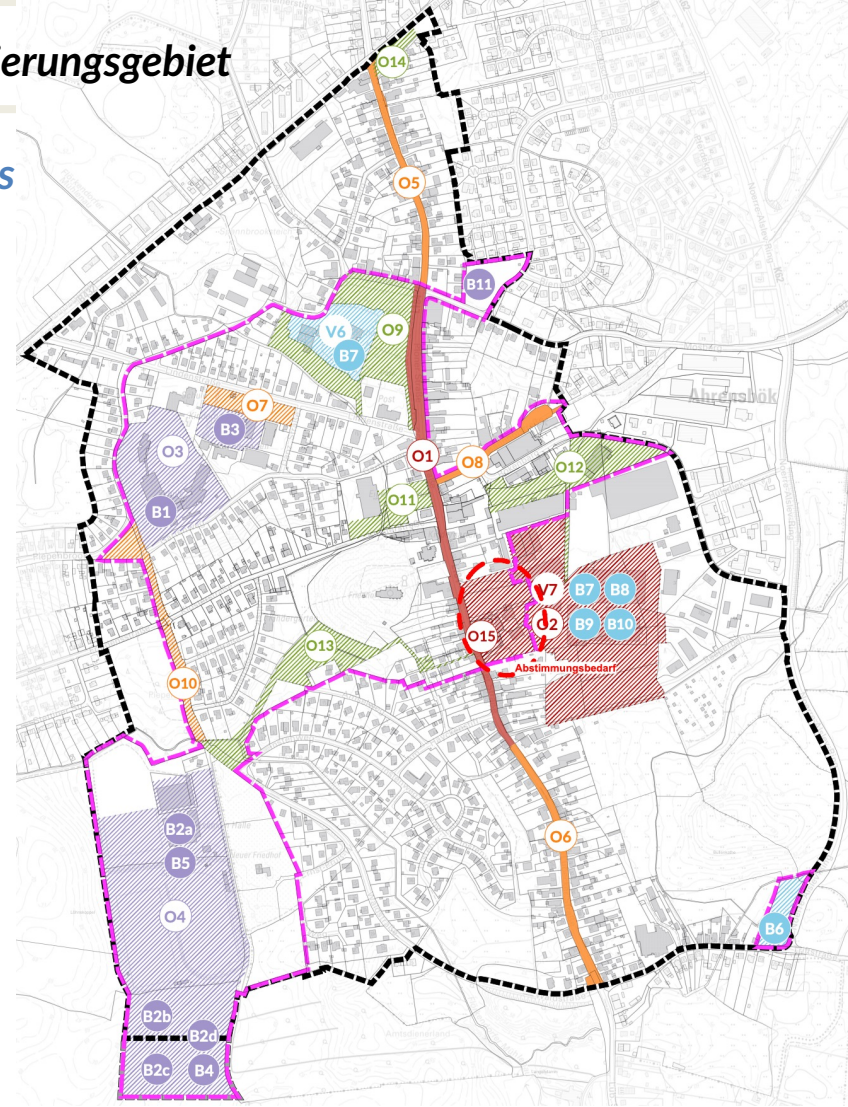
Die Gemeinde Ahrensböck hat ggf. andere Instrumente (B-Pläne, Ortsgestaltungssatzungen) zur Lenkung der städtebaulichen Entwicklung.

3. Verfahrensrechtliche Abwägung und Abstimmung Sanierungsgebiet

Vorschlag zur Art und Abgrenzung des Sanierungsgebietes

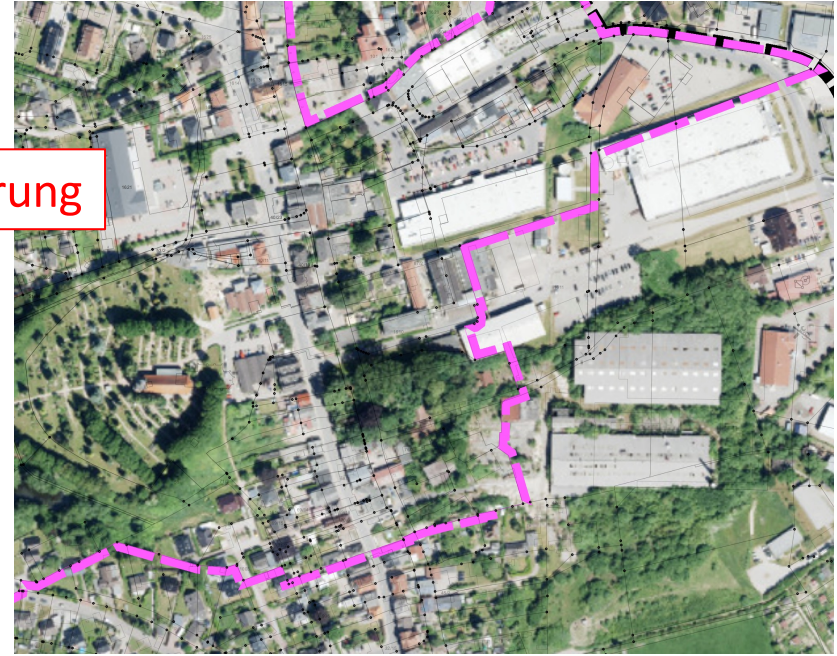
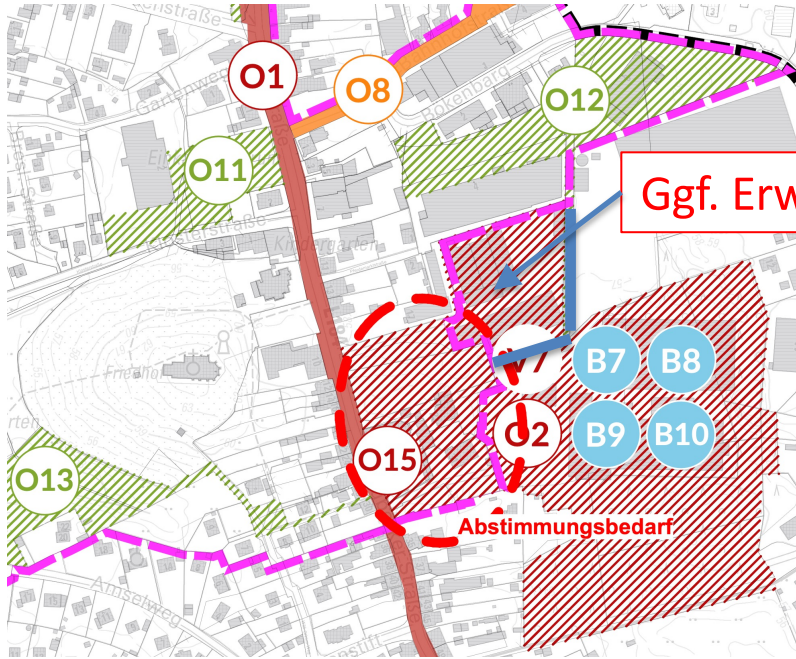
Grenze vereinfachtes Sanierungsgebiet

- Das Gebiet der **Alten Ziegelei** kann laut Innenministerium **nicht als Fördergebiet** der Städtebauförderung anerkannt werden.
- Maßnahmen außerhalb der Alten Ziegelei verfolgen vorwiegend den Erhalt und Instandsetzung sowie Stärkung und Erweiterung bestehender baulicher und verkehrlicher Infrastruktur
 - > Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nicht erforderlich
 - > **Empfehlung zur Anwendung des „vereinfachten“ Sanierungsverfahrens**



3. Verfahrensrechtliche Abwägung und Abstimmung Sanierungsgebiet

Abstimmungsbedarf zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes —— Grenze vereinfachtes Sanierungsgebiet



Im Gebiet der **Alten Ziegelei** findet eine umfangreiche Neuordnung statt, welche nicht Schwerpunkt des Programms Kleinere Städte und Gemeinden ist, weswegen dort keine Maßnahmen gefördert werden. Gem. Sitzungsergebnis soll die Sanierungsgebietsabgrenzung durch ein Flurstück nordwestlich der Hallen der Alten Ziegelei ergänzt werden. Dies ist mit dem Fördermittelgeber abzustimmen.

4. Zusammenfassung und Ausblick

Wo stehen wir gerade?

1. Vorbereitende Untersuchungen:

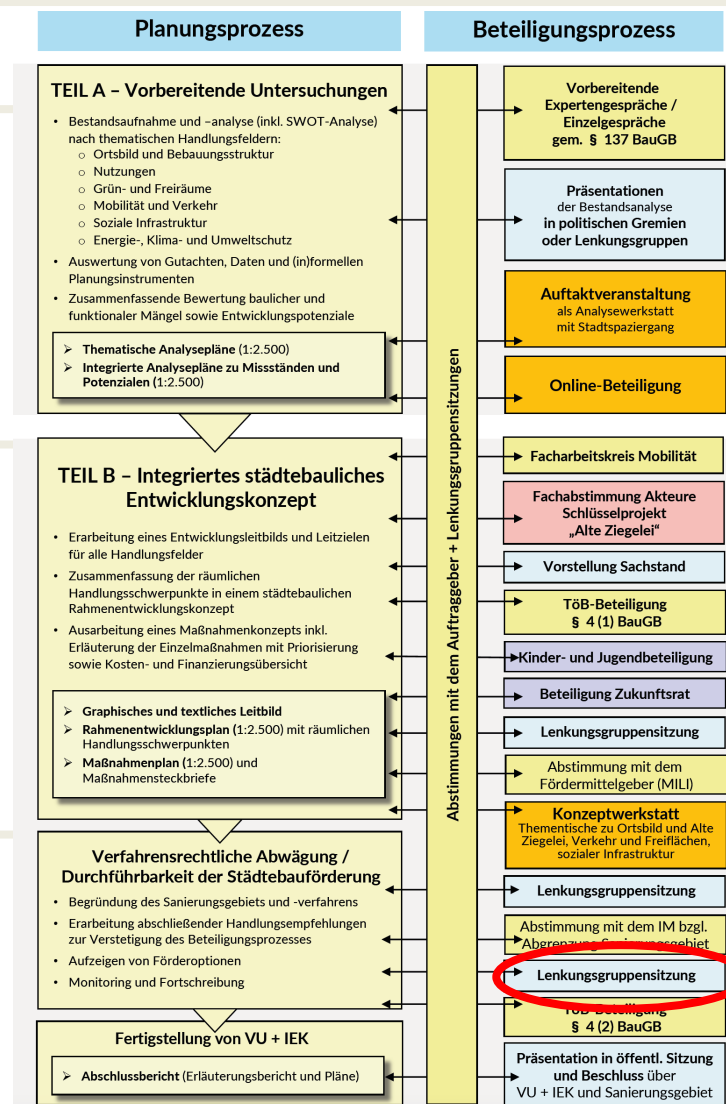
- Sammeln und Informieren

2. Integriertes Entwicklungskonzept:

- Ideen und Ziele entwickeln
- Konzepte und Maßnahmen erarbeiten

3. Verfahrensrechtliche Abwägung

- Sanierungsgebiet und -verfahren festlegen
- Priorisierung und Finanzierung



Letzte Lenkungsgruppe vor dem Beschluss von VU+IEK

4. Zusammenfassung und Ausblick

Die nächsten Schritte

Bis Mitte Oktober	Beteiligung TöBs und Nachbargemeinden
Anfang November	Abstimmung mit Fördermittelgeber
Bis Mitte November	Fertigstellung VU+IEK
Ende November	Beschluss über Sanierungssatzung

Vorbereitende Untersuchungen (VU) und integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK)



Haben Sie Fragen, Anregungen, Ideen?

Architektur + Stadtplanung
entwickeln und gestalten

GOS mbH



Quelle: apple karten Copyright © 2012-2013 Apple Inc.