

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

Schließung und Abrechnung der Sanierungsgebiete I, II und III; Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“ in der Stadt Hof

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	
14.12.2021	Umwelt- und Planungsausschuss	nicht öffentlich
16.12.2021	Stadtrat	öffentlich

Vortrag:**Allgemeines:**

Mit Satzung vom 23. Dezember 1983, zuletzt geändert mit Satzung vom 20. Oktober 2021, erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße – Karolinenstraße“ in der Stadt Hof.

Das Sanierungsverfahren befand sich von 1979 bis 1982 im bayerischen Städtebauförderungsprogramm und ab dem Programmjahr 1983 im Städtebauförderungsprogramm des Bundes/Landes. Mit Bescheid vom 08. Juni 1984 der Regierung von Oberfranken (Nr. 121/93; Az.: 420-5215/3-1/80) erfolgte die letzte Bewilligung von Fördermitteln aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm 1980 und mit Bescheid vom 11. April 2005 der Regierung von Oberfranken (Nr. 90/04; Az.: 420-4652 n-7/05) erfolgte die letzte Bewilligung von Fördermitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm (Programmteil: Landes- und Bundesprogramm der Städtebauförderung 2004).

Die langjährigen Städtebauförderungsprogramme sind ausgelaufen und entsprechend den Forderungen der Regierung von Oberfranken förderrechtlich abzurechnen. Ausgleichsbeträge sind sanierungsbedingte Einnahmen, die auch förderrechtlich in die Schlussabrechnung einfließen müssen.

Zudem ist zu beachten, dass mit dem zum 01. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte als Überleitungsvorschrift § 235 Abs. 4 BauGB in das Baugesetzbuch aufgenommen wurde.

Dementsprechend sind bezogen auf das Sanierungsgebiet „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße – Karolinenstraße“ die Sanierungssatzungen bis zum 31. Dezember 2021 aufzuheben.

Kosten und Abrechnung:

Das Sanierungsgebiet ist somit rechtlich im Sinne des Baugesetzbuches (Aufhebungsverfahren i.S.v. § 162 BauGB und Erhebung der Ausgleichsbeträge i.S.v. §§ 154, 155 BauGB) sowie in förderrechtlicher Hinsicht im Rahmen der förderrechtlichen Schlussabrechnung der Gesamtmaßnahme abzuschließen. Hierzu reicht es aus, dass im Sanierungsgebiet die städtebaulichen Missstände wesentlich gemindert sind.

Insbesondere wurden folgende, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sanierungsgebiet I“ vom 07. März 1995 und seiner Begründung festgesetzten Ziele nicht erreicht:

- Bau einer Tiefgarage mit ca. 175 Kfz-Stellplätzen,
- Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes (mit Teilüberbau der Tiefgarage) durch einen Investor (Areal 6),
- die Neubaumaßnahme (Areal 3) und die Einfahrt zur Tiefgarage an der Ecke „Sigmundgraben/Karolinenstraße“.

Ebenfalls fand beispielhaft der Abbruch der störenden Nebengebäude auf Fl. Nr. 221 („Auguststraße 12“) nicht statt, stattdessen wurden die Fassaden saniert. Ebenfalls wurden die Gebäude „Auguststraße 2“ und „Auguststraße 4“ nicht modernisiert/instandgesetzt, sondern abgebrochen.

Sanierungssatzung:

Voraussetzung für die Aufhebung der Sanierungssatzung nach Durchführung der Sanierung gem. § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist eine Änderung der Ziele und Zwecke der Sanierung, falls die ursprünglich festgelegten Sanierungsziele noch nicht erreicht sind. Die Entscheidung hierüber unterliegt dem Abwägungsgebot i.S.v. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB (vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 05. Dezember 2012 - 3 K 9/08, Rn. 54, 65 – juris).

Vor der Abänderung der Ziele und Zwecke der Sanierung auf die tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebaufördermitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets und deren Festlegung als endgültige Ziele und Zwecke der Sanierung sowie vor Aufhebung der Sanierungssatzungen wurden die öffentlichen Aufgabenträger/Träger öffentlicher Belange (§ 139 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 4 BauGB) mit Schreiben vom 08. November 2021 und die Sanierungsbedingten (§ 137 BauGB) mit Bekanntmachung in der „Frankenpost/Hofer Anzeiger“ am 02. November 2021 (Ausgaben Nr. 253) für die Dauer vom 10. November 2021 bis einschließlich 10. Dezember 2021 auf der Grundlage eines vorläufigen Berichts über die Gründe, die die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets rechtfertigen, beteiligt.

Nach den Beteiligungen wurde der Bericht, der ebenfalls von dem mit dem Aufhebungsverfahren beauftragten Herrn Verw.-Dipl. Verw.-BW (VWA) Karl Heinz Mathony, Sachverständiger und Fachgutachter für besonderes Städtebaurecht und Städtebauförderung, Osburg, erstellt wurde, in einer endgültigen Fassung unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange i.S.v. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB fortgeschrieben. Die Abwägungstabelle (Anlage 4 zum Bericht) wird als Tischvorlage nachgereicht.

Der Bericht von Herrn Mathony vom 11. Dezember 2021 ist der Verwaltungsvorlage als Anlage I beigelegt. Dort sind alle Gründe, u.a. eine Aufstellung der tatsächlich durchgeführten sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen nebst dazugehörigem Lageplan (Anlagen 2 und 3 zum Bericht) sowie grundlegende Aussagen zur Ausgleichsbetragserhebung i.S.v. §§ 154, 155 BauGB enthalten.

Der Entwurf der Satzung über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“ in der Stadt Hof ist als Anlage 2 beigelegt.

Bebauungsplan Sanierungsgebiet I:

Es besteht die Absicht, nach Aufhebung des Sanierungsgebietes den sanierungsbedingten und rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Sanierungsgebiet I“ vom 07. März 1995 zu ändern und zwar in Bezug auf den Bau einer Tiefgarage, welche im Zusammenhang mit dem Neubau eines dreigeschossigen Gebäudes (mit Teilüberbau der Tiefgarage) erfolgen sollte (Areal 6), sowie der Neubaumaßnahme (Areal 3) und der Einfahrt zur Tiefgarage an der Ecke „Sigmundgraben/Karolinenstraße“. Sie entsprechen nicht mehr den Zielsetzungen der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung des Sanierungsgebietes „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“. Aufgrund dessen ist von rechtlichen Begebenheiten auszugehen, die den tatsächlichen Begebenheiten entsprechen. Evtl. sonstig erteilte Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans bleiben unberührt.

Beschlussvorschlag:

Es wird empfohlen

1. den Rechtfertigungsbericht vom 11. Dezember 2021 (**Anlage 1**) billigend zur Kenntnis zu nehmen,
2. auf der Grundlage des Rechtfertigungsberichtes die Ziele und Zwecke der Sanierung für das Sanierungsgebiet „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“ auf die tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets (**Anlagen 2 und 3 zum Bericht**) abzuändern und als endgültige Ziele und Zwecke der Sanierung festzulegen,
3. die Verwaltung mit der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Sanierungsgebiet I“ zu beauftragen,

und

4. die als **Anlage 2** beigelegte Satzung über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“ in der Stadt Hof zu beschließen.

Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil des Beschlusses.

- II. In die Sitzung des Umwelt- und Planungsausschusses am 14.12.2021
zur Vorberatung
- III. In die Sitzung des Stadtrates am 16.12.2021
zur Beschlussfassung.
- III. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 29.11.2021

UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim
Unternehmensbereichsleiter

11.12.2021_neu_Bericht_Aufhebung_San_Gebiet_I

19.11.2021_Beschluss_Ausfertigungssatzung_Aufhebung_San_Gebiet_I