

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

Schließung und Abrechnung der Sanierungsgebiete I, II und III; Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Unteres Tor – Sigmundsgraben - Gerbergasse" 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 13. Juni 1991, zuletzt geändert mit Satzung vom 20. Oktober 2021, erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“ in der Stadt Hof. Das Sanierungsverfahren „Sanierungsgebiet III (Quartier 23) - nördlich des Sigmundsgrabens“ [heutige Bezeichnung: „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse"] wurde mit Bescheid der Regierung von Oberfranken mit Wirkung ab dem 24. Juli 1987, dem Tag des Stadtratsbeschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes/der Länder aufgenommen. Mit Bescheid vom 28. Juni 1999 der Regierung von Oberfranken (Nr.15/98; Az.: 420-4652 n-3/99) erfolgte die letzte Bewilligung aus dem Bund/Länder Städtebauförderungsprogramm und mit Bescheid vom 21. September 2014 der Regierung von Oberfranken (Nr.06/14; Az.: 420-4652 n-4/14) erfolgte die letzte Bewilligung von Fördermitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm (Programmteil: Stadtumbau West). 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. Hiernach sind bezogen auf das Sanierungsgebiet „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“ die Sanierungssatzungen bis zum 31. Dezember 2021 aufzuheben.

Kosten und Abrechnung:

Das Sanierungsgebiet ist 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. Es wurden nicht alle Zielsetzungen der Neuordnung des Sanierungsgebiets „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“ erreicht. Die Häuser „Sigmundsgraben 8 – 12“ sollten laut den ursprünglichen Sanierungszielen modernisiert/instandgesetzt werden. Die Anwesen wurden von der Hospitalstiftung erworben und sollten noch vor Aufhebung der Sanierungssatzung abgebrochen werden und durch einen Neubau, der sich thematisch und baulich an die Nutzung des bestehenden Alten- und Pflegeheimes anbindet, bebaut werden. Dieses konnte jedoch nicht bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung realisiert werden. Ebenfalls sah das ursprüngliche Planungskonzept vor, dass der ehemalige unter Denkmalschutz stehende Poststall modernisiert/instandgesetzt wird. Mangels Investitionsbereitschaft konnte dieses Ziel nicht beibehalten werden. Das Bauwerk verfiel mehr und mehr und wurde abgebrochen. Die frei gewordene Fläche wurde mit dem Neubau von Wohnungen der Stadterneuerung Hof GmbH in ihrer privaten Eigenschaft, neu geordnet. Die Aufwertung der Saaleauen im Bereich des Sanierungsgebiets konnte nicht realisiert werden.

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 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 Sanierungsbetroffenen (§ 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 1** beigelegt. Dort sind alle Gründe, u.a. eine Aufstellung der tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebaufördermitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb des Sanierungsgebiets 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 „Unteres Tor – Sigmundsgraben – Gerbergasse“ in der Stadt Hof ist als **Anlage 2** beigelegt.

Bebauungsplan Sanierungsgebiet III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundsgrabens:

Für die geordnete Abwicklung des Quartiers hat der Stadtrat am 19. März 1993 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundsgrabens“ beschlossen. Das Verfahren wurde jedoch wegen geänderter Parameter im Quartier nicht weiterverfolgt. Zur Schaffung von Rechtssicherheit sollte der Beschluss des Stadtrates Hof vom 19. März 1993 nach der Aufhebung der Sanierungssatzung ebenfalls aufgehoben werden. Da die Umgestaltung und Aufwertung des Quartiers in den vergangenen Jahren auch ohne Bebauungsplan kontinuierlich umgesetzt wurde, erscheint die Fortführung des 1993 eingeleiteten Verfahrens zur Sicherung der Sanierungsziele nicht geboten.

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 „Unteres Tor – Sigmundsgraben - Gerbergasse“ auf die tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb (**Anlagen 2 und 3 zum Bericht**) abzuändern und als endgültige Ziele und Zwecke der Sanierung festzulegen,
3. den Beschluss des Stadtrates Hof vom 19. März 1993 über die Aufstellung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet III (Quartier 23) – nördlich des Sigmundsgrabens“ aufzuheben,

und

4. die als **Anlage 2** beigelegte Satzung über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Unteres Tor – Sigmundsgraben - Gerbergasse“ 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

II. In die Sitzung des Stadtrates am 16.12.2021
zur Beschlussfassung.

III. Zurück an Fachbereich Stadtplanung

Hof, 01.12.2021

UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim
Unternehmensbereichsleiter

11.12.2021_Bericht_Aufhebung_San_Gebiet_III

22.11.2021_Entwurf_Aufhebungssatzung_San._Gebiet III