

zuständig: Fachbereich 61 / Stadtplanung

**Schließung und Abrechnung der Sanierungsgebiete I, II und III;
Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Klostertor –
Lessingstraße – Sigmundgraben - Theaterstraße" 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 20. Februar 1987, zuletzt geändert mit Satzung vom 20. Oktober 2021, erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“ in der Stadt Hof.

Das Sanierungsverfahren „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“ [heutige Bezeichnung: Sanierungsgebiet „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“] wurde mit Wirkung ab dem 19. April 1985, dem Tag des Stadtratsbeschlusses über den Beginn der vorbereitenden Untersuchungen, in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes/der Länder i.S.v. § 72 StBauFG aufgenommen. Mit Bescheid vom 12. Juli 1993 der Regierung von Oberfranken (Nr. 108/91/80/92; Az.: 420-4652 n-2/93) erfolgte die letzte Bewilligung von Fördermitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm (Programmteil: Landes- und Bundesprogramm der Städtebauförderung 1991/1992) und mit Bescheid vom 04. Oktober 1994 der Regierung von Oberfranken (Nr. 121/93; Az.: 420-4652 n-9/86) erfolgte die letzte Bewilligung von Fördermitteln aus dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm 1993.

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 „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“ die Sanierungsatzungen 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.

Es wurden nicht alle Zielsetzungen der Neuordnung des Sanierungsgebiets „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“ erreicht. Beispielhaft wurde eine kreuzungsfreie Unterführung in Verlängerung der „Theaterstraße“ über den „Sigmundgraben“ (als sanierungsbedingte Erschließungsanlage außerhalb des Sanierungsgebiets i.S.v. § 147 Satz 3 BauGB i.V.m. § 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB) nicht verwirklicht. Ebenfalls steht noch die Revitalisierung und Neunutzung des Turnhallengebäudes der Neustädter Schule aus, die dem Schulbetrieb sanierungsbedingt entzogen wurde. Die „alte Turnhalle“ wurde bisher nur als Räumlichkeit für diverse Schulfeste (Sommerfest oder Weihnachtsfeiern) der Neustädter Schule genutzt. Voraussichtlich ab April/Mai 2022 soll eine dauerhafte Vermietung zur Privatnutzung erfolgen. Das „alte Turnhallengebäude“ ist ein erhaltenswertes Gebäude und soll nach Aufhebung des Sanierungsgebiets „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“ in das westlich angrenzende Sanierungsgebiet „VII. – Biedermeiertel“, welches im vereinfachten Sanierungsverfahren (also auch ohne die Ausgleichsbetragsproblematik) durchgeführt wurde, überführt werden. Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „VII. Biedermeiertel“ erfolgte mit Satzung vom 18. November 2020 (Rechtsverbindlichkeit am 20. November 2020, dem Tag der ortsüblichen Bekanntmachung).

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 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 und außerhalb des Sanierungsgebiets nebst dazugehörigem Lageplan (Anlagen 2 und 3 zum Bericht) sowie grundlegende Aussagen zur Ausgleichsbetragshebung i.S.v. §§ 154, 155 BauGB enthalten.

Der Entwurf der Satzung über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundsgraben – Theaterstraße“ in der Stadt Hof ist als **Anlage 2** beigelegt.

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 „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundsgraben – Theaterstraße“ auf die tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebaufördermitteln 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 (der sanierungsbedingte und rechtskräftige Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II“ vom 28. März 1988 bleibt in seinen Festsetzungen einschließlich evtl. erteilter Befreiungen von den Festsetzungen unberührt),

und

3. die als **Anlage 2** beigelegte Satzung über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundsgraben – Theaterstraße“ 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, 29.11.2021

UNTERNEHMENSBEREICH 5

Dr. Gleim
Unternehmensbereichsleiter

11.12.2021_Bericht_Aufhebung_San_Gebiet_II
21.11.2021_Entwurf_Aufhebungssatzung_San._Gebiet II