

Satzung zur Aufhebung der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes IV (Südwestliche Altstadt) in Haßfurt

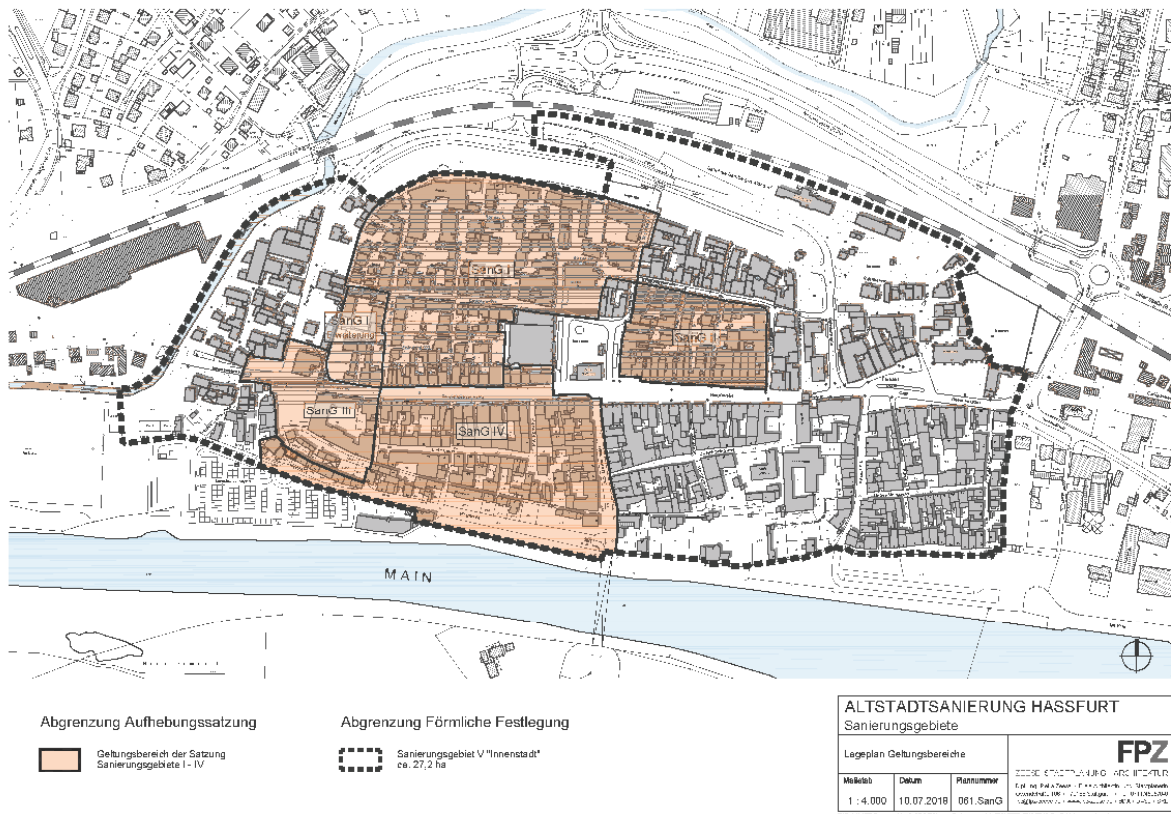
Begründung

A) Gesetzliche Grundlagen

Rechtsgrundlagen der Satzung zur Aufhebung der Satzung nach § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes I (Nordwestliche Altstadt) sind § 142 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 15. Mai 2018 (GVBl. S. 260).

B) Geltungsbereich der Aufhebungssatzung

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebungssatzung ist im Abgrenzungsplan des Stadtplanungsbüros FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur aus Stuttgart vom 10.07.2018 das durch eine schwarze Linie umgrenzte mit der Bezeichnung „SANG IV“ versehene Areal. Es entspricht damit dem Geltungsbereich der Sanierungssatzung für das Gebiet „Südwestliche Altstadt“ in der Fassung vom 28.07.2010.



C) Gründe für die Aufhebung der Sanierungssatzung

Die Stadt Haßfurt betreibt seit 1977 aktive Altstadtsanierung. Fachplanerisch unterstützt wird sie dabei vom Stadtplanungsbüro FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur aus Stuttgart. Die Stadt hat inzwischen folgende Sanierungsgebiete förmlich festgelegt:

- Sanierungsgebiet I „Nordwestliche Altstadt“ vom 29.08.1980
- Erweiterung des Sanierungsgebietes I „Nordwestliche Altstadt“ vom 27.03.1992
- Sanierungsgebiet II „Nordöstliche Altstadt“ vom 27.03.1992
- Sanierungsgebiet III „Bereich Unteres Tor“ vom 22.12.2001 und
- **Sanierungsgebiet IV „Südwestliche Altstadt“ vom 28.07.2010.**

Die Sanierungsgebiete und damit die Rechtsstellung der davon Betroffenen (Eigentümer, Mieter, Pächter) unterscheiden sich dabei in verschiedenen Hinsichten.

Während die Sanierungsgebiete I, Erweiterung des Sanierungsgebietes I und Sanierungsgebiet II unter Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156a des Baugesetzbuches (BauGB) im sog. „umfassenden Verfahren“ (grundsätzliche Möglichkeit und Pflicht der Stadt, Ausgleichsbeträge zu erheben) festgelegt wurden, werden die Sanierungsgebiete III und IV im sog. „vereinfachten Verfahren“ durchgeführt, bei denen die Anwendung dieser Regelungen (also z. B. auch die Ausgleichsbeträge) vom Stadtrat ausgeschlossen wurde.

Während der Stadtrat für das Sanierungsgebiet IV aufgrund geänderter Rechtslage (§ 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB) eine Frist von maximal 15 Jahren festgelegt hat, in der die Sanierung durchgeführt und nicht überschritten werden soll, unterlagen die älteren Sanierungsgebiete einer solchen Beschränkung nicht (vgl. auch § 162 Abs. 1 Satz 1 Ziffer 4 BauGB).

Eine Sanierung kann auf der anderen Seite nicht auf unendliche Zeit angeordnet werden. Deshalb wurde im Jahr 2008 für die Sanierungsgebiete I, Erweiterung des Sanierungsgebietes I und Sanierungsgebiet II der Stand der Sanierung betrachtet und eine Zwischenabrechnung mit der Regierung von Unterfranken vorgenommen. Dabei hat sich ergeben, dass von den betroffenen Grundstückseigentümern keine Ausgleichsbeträge erhoben werden, weil sich deren Höhe mit dem zu erwartenden Aufwand aufhebt bzw. sie in keinem angemessenen Verhältnis dazu stünde.

Finanziell mitgetragen wird die Altstadtsanierung durch langjährige Städtebauförderung in enger Zusammenarbeit mit der Regierung von Unterfranken. Durch die Feststellungen im Rahmen der Zwischenabrechnung im Jahre 2008 wurden die 3 genannten Sanierungsgebiete aus der Städtebauförderung entlassen. D. h., dass seitdem Vorhaben, die innerhalb dieser Gebiete liegen, keine Städtebauförderungsmittel mehr erhalten, während insbesondere im Sanierungsgebiet IV die Grundstückseigentümer durch solche Zuschüsse unterstützt werden können.

Die Städtebauförderung knüpft jedoch an aktive Sanierungsgebiete an. Die drei genannten Sanierungsgebiete sind damit seit 2008 aus den Töpfen der Städtebauförderung herausgefallen. Eine Sanierungssatzung kann auch funktionslos werden und damit ihre Rechtswirkungen verlieren, was in diesen Fällen teilweise zutrifft, wenn Grundstücke zwar formell in einem ausgewiesenen Sanierungsgebiet liegen, die Städtebauförderung für ihren Fall aber nicht mehr zur Verfügung steht.

Es gibt jedoch in den drei genannten und auch in den Sanierungsgebieten III und IV noch zahlreiche Fallgestaltungen, bei denen Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich wären, also noch immer Mängel und Missstände bestehen. Die südwestliche Altstadt ist in den Vorbereitenden Untersuchungen im Jahr 2009 und im „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept“ als Entwicklungsschwerpunkt hervorgehoben. Zudem stehen notwendige Maßnahmen im öffentlichen Raum an, wie z. B. Verbesserungen der Altstadtgassen im Rahmen der Umsetzung des Gesamtkonzepts „Barrierefreie Altstadt“. Für all diese Maßnahmen wird eine Förderkulisse dringend gebraucht.

Daher ist festzustellen, dass die Sanierungsziele in den 5 förmlich festgelegten Sanierungsgebieten in unterschiedlichem Ausmaß gefördert und erreicht wurden, aber in der gesamten Innenstadt verteilt weiterhin die Sanierung sowohl im privaten als auch im öffentlichen Bereich erforderlich bleibt. Dem steht gegenüber, dass die Betroffenen innerhalb der Innenstadt von Haßfurt wie oben ausgeführt unterschiedliche Rahmenbedingungen vorfinden.

Die Fortführung der Altstadtsanierung und Ausweitung auf das gesamte Innenstadt-Areal ist daher mit dem Ziel der Beseitigung der ungleichen Voraussetzungen durch Harmonisierung der rechtlichen Rahmenbedingungen sinnvoll und gerechtfertigt. Diese Angleichung der Verhältnisse wird erreicht, indem die bestehenden Sanierungsgebietssatzungen zunächst aufgehoben werden. In einem Folgeschritt wird für die bisher getrennt ausgewiesenen Sanierungsgebiete eine gemeinsame Sanierungssatzung erlassen.

Das von den bisherigen 5 Sanierungsgebieten nicht erfasste Restgebiet der Innenstadt wird bei dieser Gelegenheit zusätzlich in ein solches Gesamtgebiet und somit erstmals in ein Sanierungsgebiet aufgenommen, sodass die Ungleichheiten beseitigt und allen Grundstücken in der gesamten Innenstadt von Haßfurt gleiche Chancen auf Städtebauförderung und die begleitenden sonstigen beispielsweise steuerlichen Vorteile eingeräumt werden. Auch die Stadt Haßfurt selbst wird davon profitieren, weil öffentliche Maßnahmen dann in der gesamten Innenstadt ebenfalls einer Städtebauförderung zugänglich werden. Das Sanierungsgebiet IV ist ein aktives Sanierungsgebiet. Die Aufhebung und Integration in ein neues Gesamtsanierungsgebiet „Innenstadt“ bringt jedoch keine Nachteile, sondern eher organisatorische Vorteile mit sich und ist im Rahmen des Allgemeininteresses an der Neuordnung der Sanierungsgebietslandschaft im Ensemble „Altstadt Haßfurt“ vertretbar und zumutbar.

Vor einer förmlichen Festlegung als Gesamtsanierungsgebiet „Innenstadt“ ist die Aufhebung der fünf bestehenden Sanierungssatzungen erforderlich. Nach § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB muss ein Sanierungsgebiet zwingend aufgehoben werden (Aufhebungspflicht), wenn

- die Sanierung durchgeführt ist oder
- die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder
- die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder
- die für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Diese Voraussetzungen liegen für das Sanierungsgebiet IV „Südwestliche Altstadt“ vom 28.07.2010 nicht oder allenfalls teilweise vor. Der Satzungsgeber kann aber im Rahmen seiner Satzungs- und Planungshoheit auch aus anderen sachgerechten Gründen nach pflichtgemäßem Ermessen auf der Rechtsgrundlage von § 142 BauGB und Art. 23 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) eine von ihm erlassene Sanierungssatzung wieder aufheben. Wie oben ausgeführt, liegen hier solche sachgerechten Erwägungen vor.

Rechtsfolgen der Aufhebung der Sanierungssatzung:

Mit der Aufhebung der Sanierungssatzung sind im davon betroffenen Altstadtbereich die sanierungsrechtlichen Vorschriften des BauGB nicht mehr anwendbar. Dazu gehören insbesondere:

- die Vorschriften über das Vorkaufsrecht der Stadt nach § 24 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB
- die besonderen Enteignungsvorschriften nach § 87 Abs. 3 und § 88 BauGB
- der Wegfall der Genehmigungspflicht für Grundstücksverkäufe und Grundschuldeintragungen sowie die Kaufpreisprüfung bei der Veräußerung von Grundstücken zwischen privaten Personen nach §§ 144 und 145 BauGB

Die Satzungsauflösung hat keinen Einfluss auf die Frage der Erhebung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 BauGB, weil bei diesem Sanierungsgebiet das sog. „vereinfachte Verfahren“ durchgeführt und dadurch die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ausgeschlossen wurde.

Nach einer Satzungsaufhebung in diesem Bereich können keine Städtebauförderungsmittel mehr zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches eingesetzt werden (gilt aber faktisch ebenfalls bereits seit 2008).

Die besonderen steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten bei der Modernisierung von Gebäuden in Sanierungsgebieten bestehen dann ebenfalls nicht mehr.

Der in den Grundbüchern im Grundbuchamt eingetragene Sanierungsvermerk wird mit Aufhebung der Satzung bei jedem Grundstück im Geltungsbereich der Aufhebungssatzung wieder gelöscht.

Sicherung der Sanierungsergebnisse:

Im Hinblick auf die erheblichen Aufwendungen für die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme ist im Regelfall geboten, die Sanierungsergebnisse auch für die Zeit nach Aufhebung der Sanierungssatzung rechtlich zu sichern, soweit dies nicht schon geschehen ist. Als rechtliche Sicherungsinstrumente kommen dem Grunde nach in Betracht:

- die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen
- der Erlass einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB
- der Erlass von örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Für das Satzungsaufhebungsgebiet gilt dort für Bauvorhaben bereits die Gestaltungssatzung der Stadt Haßfurt.

Die Aufhebungssatzung ist der Aufsichtsbehörde anzuzeigen und ortsüblich bekannt zu machen. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung wird die Satzung rechtsverbindlich.

Aus Gründen einer nachhaltigen Stadtplanung wird die Sanierungssatzung für das Sanierungsgebiet IV „Südwestliche Altstadt“ vom 28.07.2010 aufgehoben, da der Stadtrat beabsichtigt, unmittelbar im Nachgang dazu ein Sanierungsgebiet für die gesamte Innenstadt förmlich festzulegen, damit die o. g. für den Fall der Satzungsaufhebung dargestellten Rechtsfolgen für die Neuausweisung wieder in Kraft treten.

Für die Aufhebung der Satzung ist das gleiche Verwaltungsverfahren durchzuführen wie für deren Erlass. Daher wird eine Betroffenenbeteiligung (§ 137 BauGB) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 139 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB) durchgeführt.

Die Betroffenen sind durch eine „Innenstadt“-Bürgerversammlung am 30.07.2018 informiert und erhalten damit Gelegenheit, sich am geplanten Aufhebungsverfahren zu beteiligen. Als Ergänzung dazu gilt die öffentliche Auslegung der Verfahrensunterlagen in der Zeit von 02.08.2018 bis 03.09.2018.

Nachhaltigkeitsprüfung: unter den geprüften Rahmenbedingungen ist die Aufhebung der Sanierungssatzung nachhaltig. Sie entspricht dem Leitbild und den Leitlinien der Lokalen Agenda 21 vom 05.11.2001.

Haßfurt, den 10.07.2018

Haßfurt, den 10.07.2018

W e r n e r
Erster Bürgermeister
Stadt Haßfurt

B a r t h
Stadtplanungsreferent
Stadt Haßfurt –Stabsstelle Stadtplanung-