

Beschlussvorlage

- 0793/19 -

Beratungsfolge	Termin	
Magistrat	28.05.2018	nicht öffentlich / Empfehlung
Ausschuss für Stadtplanung und Umwelt	13.06.2018	öffentlich / Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	21.06.2018	öffentlich / Entscheidung

Betreff: **Sanierungsgebiet E; Verfahrenswechsel vom vereinfachten zum umfassenden Sanierungsverfahren**

Sachverhalt:

Am 17.04.2015 wurde das Sanierungsgebiet E „Antoniengasse“, Altstadt Bad Hersfeld, durch Bekanntmachung des Beschlusses der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes E „Antoniengasse“ im vereinfachten Verfahren öffentlich bekanntgemacht. Grundlage waren Vorbereitende Untersuchungen nach BauGB, die städtebauliche Missstände im Gebiet formulierten. Die rechtlichen Voraussetzungen für den Erlass einer Sanierungssatzung waren damit gegeben. Zum damaligen Zeitpunkt lag das Hauptziel des Verfahrens darin, Eigentümern die Möglichkeit der erhöhten steuerlichen Absetzung von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 7h EStG zu ermöglichen. Eine Förderung von Maßnahmen aus den Programmen der Städtebauförderung war nicht absehbar. Umfangreiche Maßnahmen ohne Förderung und damit sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen waren zu diesem Zeitpunkt deshalb nicht anzunehmen und die Satzung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 142 (3) BauGB beschlossen.

Mit Aufnahme in das Programm „Stadtumbau in Hessen“ mit Bescheid vom 17.10.2016 haben sich die Rahmenbedingungen grundlegend geändert. Das Sanierungsgebiet E ist nun Teil des Städtebauförderungsgebietes „Östliche Kernstadt“. Nach Fertigstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ISEK für die östliche Kernstadt und dessen Anerkennung durch das HMUKLV (Schreiben vom 27.3.2018) ist nun der Einsatz von Städtebauförderungsmitteln im Sanierungsgebiet E möglich. Gemäß dem ISEK sollen mit den Fördermitteln die Breitenstraße umgebaut, das Grundstück Antoniengasse 2 erworben und hier ein Stadtarchiv errichtet sowie der Standort des ehemaligen Herkulesmarktes entwickelt werden. Durch den umfangreich geplanten Einsatz von Städtebauförderungsmitteln und die städtebauliche Neuordnung im Quartier Antoniengasse geht der Gutachterausschuss der Kreisstadt Bad Hersfeld davon aus, dass durch diese Fördermaßnahmen sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen am Ende der 10-jährigen Fördermaßnahme zu erwarten sind. Gem. § 154 ff. BauGB sind diese sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen

abzuschöpfen. Ein Wechsel in ein umfassendes Sanierungsverfahren ist hierfür erforderlich.

Das Baugesetzbuch schließt einen Wechsel vom vereinfachten Sanierungsverfahren zum umfassenden Sanierungsverfahren oder umgekehrt nicht aus. Gemäß Arbeitshilfe für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) der Fachkommission Städtebauliche Erneuerung der ARGEBAU von 2003, veröffentlicht auf der Website des Kompetenzzentrums Stadtumbau in Hessen (www.hessen-agentur.de) ist es innerhalb des vereinfachten Verfahrens möglich, durch Satzungsänderungen die verfahrensrechtlichen Gestaltungsvarianten zu ändern. Dabei sind die Bekanntmachungspflicht nach § 143 Abs. 1 und die Mitteilungspflicht gegenüber dem Grundbuchamt nach § 143 Abs. 2 BauGB zu beachten.

Wie auch in den vorherigen Stadtsanierungsgebieten wird auch innerhalb des Stadtumbaugebiets „Östliche Kernstadt“ ein Sanierungsmanagement, in der neuen Fassung „Stadtumbaumanagement“ genannt, gefordert. Dieses deckt ca. 80 - 90 Prozent der erforderlichen Arbeiten innerhalb des Stadtumbauprozesses ab. Die Ausschreibung ist im Februar 2018 erfolgt. Eine Beauftragung ist für Mai 2018 vorgesehen. Aufgabe des Stadtumbaumanagements ist es auch, das ISEK stetig fortzuschreiben und den sich möglicherweise und aus heutiger Sicht nicht absehbaren neuen Erfordernissen anzupassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Für die Stadt direkt keine. Der Kommunale Anteil beim Ausbau der Breitenstraße wird aus Sanierungsmitteln beglichen und damit werden keine Anliegerbeiträge erhoben.

Projektplanung:

Der Start der Umbaumaßnahme Breitenstraße soll im Sommer 2018 passieren.

Auch der Bereich Wevergelände soll in das umfassende Sanierungsverfahren überführt werden. Hierzu wird nach Vorbereitung eine eigene Satzung erlassen.

Risiken/ Auswirkungen:

Beschlussvorschlag:

Dem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept als Grundlage für den Stadtumbau im Quartier "Östliche Kernstadt" wird zugestimmt.

Anlagen:

- Karte ISEK Östliche Kernstadt
- Satzungsentwurf

Mitzeichnung:

gez. van Horrick, Johannes (Technische Verwaltung (60)) am 23.05.2018

gez. Fehling, Thomas (Bürgermeister) am 23.05.2018