

## Beschlussvorlage

- 0794/19 -

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

**Betreff:**            **Stadtumbau "Östliche Kernstadt";  
hier: Beschluss Stadtumbaugebiet "Östliche Kernstadt" gemäß  
§ 171 b BauGB als notwendige Folge aus dem beschlossenen  
ISEK**

### **Sachverhalt:**

Mit der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Stadtumbau in Hessen“ wurde in 2016 die Möglichkeit für eine 10-jährige Förderung von Maßnahmen in der östlichen Kernstadt eröffnet. Die Förderung ist begrenzt auf Maßnahmen, die innerhalb eines festgelegten Fördergebietes (Stadtumbaugebiet) liegen.

Grundlage für die Umsetzung von Maßnahmen ist ein von der Gemeinde aufzustellendes integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept ISEK, in dem die Ziele und beabsichtigten Maßnahmen im Stadtumbaugebiet dargelegt sind. Das ISEK wurde in 2017 erarbeitet, mit Schreiben vom 18.03.2018 vom zuständigen Ministerium anerkannt und von der Stadtverordnetenversammlung am 03.05.2018 beschlossen. Das ISEK bildet mit seinen Zielen und Maßnahmen die Entscheidungsgrundlage für den Beschluss des Stadtumbaugebietes „Östliche Kernstadt“ nach § 171 b Abs. 1 BauGB und Nr. 5.2 der Richtlinie des Landes Hessen zur Förderung der nachhaltigen Stadtentwicklung RiLiSE.

Dem ISEK allein kommt keine verbindliche Rechtswirkung zu. Insbesondere werden damit keine nachteiligen Entscheidungen zu Lasten Dritter getroffen. Es entfaltet ausschließlich eine selbstbindende Wirkung für das Handeln der Verwaltung. Kern des Stadtumbaus ist ein integriertes und konsensuales Handeln. Bei Stadtumbaumaßnahmen soll eine gütliche Einigung im Vordergrund stehen. Durch das Gebot der Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger (§§ 137 und 139 BauGB) werden die Beteiligten bei der weiteren Ziel- und Maßnahmenfestlegung bzw. -durchführung frühzeitig beteiligt.

Gleichwohl wurden Teile des Stadtumbaugebietes förmlich als Sanierungsgebiet beschlossen bzw. sollen nach Prüfung als Sanierungsgebiet beschlossen werden.

Dies ist teilweise sinnvoll bzw. rechtlich erforderlich, um durch Genehmigungspflichten gem. § 142 BauGB Kenntnis von Maßnahmen im Gebiet und Steuerungsmöglichkeiten für einzelne Grundstücke zu erlangen, sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen gem. § 154 BauGB abzuschöpfen und steuerliche Vorteile für Eigentümer gem. § 7h EStG zu ermöglichen. Seit 2015 ist bereits das Sanierungsgebiet E „Antoniengasse“ förmlich festgelegt

### **Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich ist in dem beigefügten Lageplan zeichnerisch dargestellt. Er umfasst alle Flurstücke, die innerhalb des begrenzten Bereichs liegen. Die gemäß ISEK vorgesehenen Stadtumbaumaßnahmen lassen sich nach § 171b Abs. 1, Satz 2 BauGB zweckmäßig in dem 13,8 ha großen Stadtumbaugebiet durchführen.

Wie auch in den vorherigen Stadt-sanierungsgebieten 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:**

Zuwendungsfähig im Programm Stadtumbau in Hessen sind im Wesentlichen Untersuchungen und Planungen, Öffentlichkeitsarbeit, Grunderwerb für öffentliche Zwecke, Ordnungsmaßnahmen (z. B. Bodenordnung, Freilegung von Grundstücken), Verbesserung der verkehrlichen Erschließung, Gestaltung von Freiflächen oder Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden. Die Förderung beschränkt sich auf unrentierliche Kosten und setzt sich zu je einem Drittel als Bundes-, Landes- und kommunalen Mitteln zusammen. Der Förderzeitraum endet 2025, die Ausfinanzierung durch das Land eingeschlossen voraussichtlich im Jahr 2028.

### **Projektplanung:**

Das Projekt zieht sich über einen Zeitraum von 2016 – 2025.

Im letzten Sitzungszug wurde das ISEK beschlossen.

Hier wird nun das – im ISEK beschriebene Stadtumbaugebiet festgelegt.

Für den Teil des Bereiches Antoniengasse wird mit der Sanierungssatzung ein förmliches Sanierungsgebiet festgelegt.

Der Beschluss des Stadtumbaugebietes löst ein gemeindliches Handlungsprogramm für städtebauliche Maßnahmen gem. § 171 a Abs. 3, Satz 2 und § 171 c BauGB aus und bildet die Grundlage für Förderung von Maßnahmen im Stadtumbaugebiet nach § 171 b Abs. 4 BauGB, soweit diese vorgesehen und gegenüber dem Fördermittelgeber angemeldet wurden.

### **Risiken/ Auswirkungen:**

Mit der Aufnahme in die Städtebauförderung im Oktober 2016 hat sich die Kreisstadt Bad Hersfeld langfristig bis mindestens 2025 (Zeithorizont der Projekte) an den

Stadtumbau gebunden. Dies bedeutet, dass mindestens 10 Prozent an Arbeitsleistungen der Technischen Verwaltung langfristig vorgehalten werden müssen. Dies gilt u. a. für Abstimmungs- und Vernetzungsaufgaben innerhalb der Verwaltung und mit dem potenziellen Auftragnehmer des Stadtumbaumanagements.

**Beschlussvorschlag:**

Das in der Anlage dargestellte Gebiet „Östliche Kernstadt“ wird gemäß § 171b Baugesetzbuch (BauGB) als Stadtumbaugebiet festgelegt.

**Anlagen:**

Abgrenzungskarte Östliche Kernstadt

**Mitzeichnung:**

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

gez. Fehling, Thomas (Bürgermeister) am 23.05.2018