
Aktenzeichen

301-Kach

Verfasser/in

Kachelrieß, Thomas

Beratung

Bauausschuss
Stadtrat

Datum

18.10.2021
26.10.2021

öffentlich
öffentlich

Betreff

Verlängerung der Durchführungsfrist Sanierungsgebiet 8 "Herrieder Vorstadt"

Sachverhalt:

Die Satzung zum Sanierungsgebiet 8 „Herrieder Vorstadt“ wurde am 08.12.1998 durch den Stadtrat der Stadt Ansbach beschlossen und am 15.12.1998 ortsüblich bekannt gemacht.

Aufgrund dieser Daten muss die Satzung gemäß § 235 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) zum 31.12.2021 aufgehoben werden, da sie vor dem 01.01.2007 erlassen wurde.

Seit 01.01.2007 muss zusammen mit der Satzung zu einem Sanierungsgebiet eine Durchführungsfrist von maximal 15 Jahren vom Stadtrat beschlossen werden. Vorher war eine solche Durchführungsfrist nicht möglich.

Auch die Erweiterungen, einmal für den Bereich „Karolinenstraße /Karlsplatz“ und einmal für den Bereich „Karl-, Turnitz-, Cronegk- und Karolinenstraße“ sind vor diesem Stichtag erlassen und veröffentlicht worden.

Die Erweiterung „Karolinenstraße / Karlsplatz“ wurde am 28.11.2000 beschlossen und am 30.04.2001 bekannt gemacht.

Die Erweiterung „Karl-, Turnitz-, Cronegk- und Karolinenstraße“ wurde am 27.06.2006 beschlossen und am 16.08.2006 bekannt gemacht.

Einzig die Erweiterung für den Bereich „Oberhäuser-, Fischer- und Türkenstraße“ wurde nach dem gesetzlichen Stichtag „01.01.2007“ erlassen, nämlich Beschluss am 23.10.2007 und Bekanntmachung am 21.02.2008.

Da beim Erlass der Satzung der gesetzlich vorgegebene Beschluss über eine Durchführungsfrist nicht festgelegt wurde, greift hier die „fiktive“ Durchführungsfrist von 15 Jahren, also bis 22.10.2022.

Der Beschluss der Durchführungsfrist ist jedoch keine Gültigkeitsvoraussetzung. Die Satzung ist daher auch so rechtsgültig (Kommentar zu § 142 BauGB, Rd-Nr. 75 d).

Eine Fristverlängerung ist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB möglich, würde allerdings voraussetzen, dass die erheblichen Missstände noch vorhanden sind.

In einer Abhandlung von K.H. Mathony „Die Aufhebung der Sanierungssatzung (§ 162 BauGB)“ ist unter Nr. 8 ein genauso gelagertes Fallbeispiel genannt. Auch hier wurde ein Sanierungsgebiet, das vor dem Stichtag „01.01.2007“ ausgewiesen wurde, durch eine Erweiterung, die nach dem Stichtag „01.01.2007“ ausgewiesen und mit einer Durchführungsfrist festgelegt wurde, vergrößert. Dadurch ergibt sich folgende Rechtsfolge:

„Zumeist sind die Erweiterungsgebiet mit dem ursprünglichen Sanierungsgebiet verflochten bzw. verzahnt, so dass es eben gerechtfertigt ist, das bestehende Sanierungsgebiet förmlich zu erweitern und eben nicht ein separates und eigenständiges Sanierungsgebiet förmlich festzulegen. Das ursprüngliche Sanierungsgebiet und das Erweiterungsgebiet bilden eine Einheit, eine städtebauliche

Gesamtmaßnahme. Die Durchführungsfrist, die sich eben aus dem Sachzusammenhang auf die Gesamtmaßnahme als Einheit bezieht, teilt das gleiche Rechtsschicksal und kann deshalb nicht aufgeteilt werden. Die erstmalige Festlegung und die Dauer der Durchführungsfrist, die in diesem Fall nur über die Erweiterungssatzung möglich war, müssen sich zwangsläufig auf das gesamte Sanierungsgebiet (also einschließlich des ursprünglichen Sanierungsgebietes) beziehen.“

Somit gilt die „fiktive“ Durchführungsfrist von 15 Jahren im vorliegenden Fall für das gesamte Sanierungsgebiet 8 „Herrieder Vorstadt“.

Wenn die festgestellten Mängel im SAN 8 weiterhin bestehen und die festgelegten Sanierungsziele noch nicht erreicht sind, kann die Durchführungsfrist gemäß § 142 Abs. 3 BauGB verlängert werden.

Wegen der Größe des SAN 8 wurde das Gebiet in Blöcke unterteilt. Zu den einzelnen Blöcken, insgesamt 15 Blöcke, wurde in der vorbereitenden Untersuchung bestehende Missstände benannt und Lösungsmöglichkeiten dazu aufgezeigt. Diese Lösungsmöglichkeiten sind dabei als Sanierungsziele anzusehen.

Viele Ziele wurden bereits erreicht. Dennoch stehen einige wichtige Sanierungsziele noch zur Verwirklichung an. Daher sollte hier eine Verlängerung der Durchführungsfrist erfolgen.

So ist hier die derzeit laufende Aufstellung des Bebauungsplanes 72 für das Karolinencaree zu nennen.

Auch im Bereich „Schalkhäuser Straße“, „Feldstraße“, „Naumannstraße“ und „Heilig-Kreuz-Straße“ sind die vorgegebenen Sanierungsziele noch nicht erreicht.

Ob die Sanierungsziele in Teilbereichen erreicht sind und diese deswegen aufgehoben werden können, wird gesondert geprüft.

Allen Bereichen des SAN 8 wird eine mangelnde bzw. fehlende Grünflächengestaltung bescheinigt. Grünflächen steigern die Aufenthaltsqualität der Bewohner. Daher wurde ein Freiflächenentwicklungskonzept sogar als „Impulsprojekt G/2“ im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Ansbach aufgenommen.

Außerdem bestehen nach wie vor Mängel und Missstände an Privatgebäuden, so z.B. in der „Alten Poststraße“, in der Turnitzstraße oder auch in der Heilig-Kreuz-Straße. Diese Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen nach § 177 BauGB werden ermöglicht durch die Inanspruchnahme der erhöhten steuerlichen Abschreibung gemäß § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG).

Auch deswegen ist die Sanierung im SAN 8 noch nicht abgeschlossen und sollte um die Maximalfrist, 15 Jahre, verlängert werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss empfiehlt, dem Stadtrat folgendes zu beschließen:

Die Satzung bezüglich des Sanierungsgebietes 8 bleibt unverändert bestehen. Dazu wird die Durchführungsfrist für das Sanierungsgebiet 8 „Herrieder Vorstadt“ bis 26.10.2036 verlängert. Grund hierfür sind die noch nicht erreichten Sanierungsziele im SAN 8.

Anlagen:

Plan SAN 8 mit Hausnummern