

Bericht vom 11. Dezember 2021 über die Gründe, die die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“ in der Stadt Hof rechtfertigen

I. Einleitung

1. Vorbereitende Untersuchungen und förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“

Das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) vom 21. Juli 1971 ist am 01. August 1971 in Kraft getreten.

Der Stadtrat fällte in seiner Sitzung am 17. Februar 1978 den Grundsatzbeschluss, in den Jahren 1980/1981 mit einer Stadtsanierung zu beginnen und dann auch, sofern die Stadt Hof in das Städtebauförderungsprogramm des Bundes/Landes aufgenommen werde, 33 Prozent der unrentierlichen Kosten zu tragen. Die Vorbereitung i.S.v. § 4 StBauFG werde durch das bayerische Städtebauförderungsprogramm bezuschusst. Ein entsprechender formloser Antrag auf Aufnahme in das bayerische Städtebauförderungsprogramm 1979 sollte gestellt werden.¹

Mit Bescheid der Regierung von Oberfranken vom 08. Juni 1979 wurde die Stadt Hof mit dem Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ in das bayerische Städtebauförderungsprogramm (Landesprogramm) aufgenommen.²

Die Stadt Hof beauftragte daher die PROGNOSE AG, Basel, im Juni 1978³ und betätigend im Mai 1979⁴ mit der Durchführung dieser „Vorbereitenden Untersuchungen“ nach § 4 StBauFG zur Stadterneuerung Hof-Neustadt.⁵

Mit Beschluss vom 01. September 1978 hatte der Stadtrat den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen nach § 4 Abs. 3 StBauFG für das Untersuchungsgebiet, welches im Norden vom „Sigmundgraben“, im Osten von der „Ludwigstraße“, im Süden vom „Oberen Tor“ und der „Poststraße“ und im Westen von der „Lessingstraße“ umschlossen wird, beschlossen. Der Beginn der Untersuchungen zur förmlichen Festlegung eines Sanierungsgebietes wurde auf den 01. Dezember 1978 festgesetzt. Aufgrund einer besseren Ergebnisfindung und Arrondierung wurde das Untersuchungsgebiet mit Beschluss des Stadtrats vom 09. November 1979 erweitert. Das zusätzliche Areal wurde umschlossen im Westen von der Ludwigstraße, im Norden und im Osten vom „Graben“ und einem Teil der „Fischergasse“ und im Süden vom „Rähmberg“.⁶

¹ vgl. Auszug aus der 111. Vollsitzung des Stadtrats Hof vom 17. Februar 1978; lfd. Nr. 3059; Grundsatzbeschluss über die Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen

² vgl. Bewilligungsbescheid Nr. 1 B/1979 der Regierung von Oberfranken vom 08. Juni 1979 (Az.: 420-5215/3 -2/78)

³ vgl. Auszug aus der 4. Vollsitzung des Stadtrats Hof vom 30. Juni 1978; lfd. Nr. 91; Gutachten über Stadtsanierung und FNP

⁴ vgl. Auszug aus der 21. Sitzung des Hauptausschusses der Stadt Hof vom 07. Mai 1979; lfd. Nr. 387; Gutachten über die Stadtsanierung

⁵ vgl. Bericht über die Erneuerung des historischen Stadtkerns; Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Hof-Neustadt; August 1980; Nr. 1 „Einleitung“; Seiten PROGNOSE AG, Basel

⁶ vgl. Auszug aus der 33. Vollsitzung des Stadtrats Hof vom 09. November 1979; lfd. Nr. 920; „Vorbereitende Untersuchungen gem. § 4 des Städtebauförderungsgesetzes im Gebiet der Neustadt; hier Erweiterung des Untersuchungsgebiets

Die vorbereitenden Untersuchungen wurden mit Vorlage des Berichts über die Erneuerung des historischen Stadtkerns (Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Hof-Neustadt) im August 1980 abgeschlossen.

Es wurden städtebauliche Missstände in stadtgestalterischer und substanzieller sowie in struktureller und funktionaler Art im Sinne des § 3 StBauFG festgestellt.⁷

Das Untersuchungsgebiet „Neustadt“ umfasste eine Fläche von ca. 14,2 Hektar.⁸

Die vorbereitenden Untersuchungen hatten ergeben, dass das Untersuchungsgebiet ein eigenständiger, in sich abgeschlossener und miteinander verflochtener Bereich ist. Die städtebaulichen Mängel bezogen sich, wenn auch in unterschiedlicher Intensität auf das ganze Gebiet. Maßnahmen zur Verbesserung der Situation im zentralen Bereich waren z.T. in den Randbereichen durchzuführen. Eine Beschränkung der Sanierung auf einen Teilbereich sei daher nicht sinnvoll. Es wurde somit empfohlen, für die Sanierung der Neustadt nach StBauFG das gesamte Untersuchungsgebiet als Sanierungsgebiet förmlich festzulegen.⁹ Das Sanierungsgebiet ist in mehrere Blöcke mit Block-Nummern 1 bis 21 aufgeteilt. Die Einteilungen der 21 Blöcke (Quartiere) entsprechen den Funktionen und Nutzungen in Verbindung mit dem Erneuerungskonzept (Verteilung der Nutzungen).¹⁰

Innerhalb des Berichts über die Erneuerung des historischen Stadtkerns; Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Hof-Neustadt; August 1980, erfolgten eine Darlegung und eine Beurteilung der Anwendungsmöglichkeiten des StBauFG.¹¹

Zur Zeit der Beendigung der vorbereitenden Untersuchungen im August 1980 gab es nur das Sanierungsverfahren kraft Gesetzes mit Anwendung der §§ 6, 15 bis 23, 41 Abs. 4 bis 11 und des § 42 StBauFG, auch „klassisches“ oder „umfassendes“ Sanierungsverfahren genannt. Erst durch eine Änderung des § 5 Städtebauförderungsgesetzes durch Gesetz vom 05. November 1984 (BGBl. I S. 1321) wurde ab 01. Januar 1985 das vereinfachte Sanierungsverfahren aufgenommen mit der Möglichkeit, dass in der Sanierungssatzung nach Maßgabe des § 5 Abs. 1 Satz 4 StBauFG die Anwendung der §§ 6, 15 bis 23, 41 Abs. 4 bis 11 und des § 42 StBauFG ausgeschlossen werden konnten, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind (vereinfachtes Verfahren). Insofern hat es keiner Begründung/Rechtfertigung für die Wahl eines bestimmten Sanierungsverfahrens bedurft.

Mit Beschluss des Stadtrats vom 11. Dezember 1981 wurde die Stadterneuerung Hof GmbH als Sanierungsträger gemäß § 33 Abs. 1 StBauFG beauftragt. Die Stadterneuerung Hof GmbH als

⁷ vgl. Bericht über die Erneuerung des historischen Stadtkerns; Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Hof-Neustadt; August 1980; Nr. 6.1 „Voraussetzungen zur Anwendung des StBauFG“; PROGNOSE AG, Basel

⁸ vgl. Bericht über die Erneuerung des historischen Stadtkerns; Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Hof-Neustadt; August 1980; Nr. 8.1 „Funktion und Flächennutzung“; PROGNOSE AG, Basel

⁹ vgl. Bericht über die Erneuerung des historischen Stadtkerns; Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Hof-Neustadt; August 1980; Nr. 6.3 „Abgrenzung des förmlich festzulegenden Gebietes“; PROGNOSE AG, Basel

¹⁰ vgl. Bericht über die Erneuerung des historischen Stadtkerns; Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Hof-Neustadt; August 1980; Nr. 5.4 „Konzept der Erneuerung“; „Karte 5.4-1“; PROGNOSE AG, Basel

¹¹ vgl. Bericht über die Erneuerung des historischen Stadtkerns; Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Hof-Neustadt; August 1980; Nr. 6 „Anwendung des StBauFG“; PROGNOSE AG, Basel

gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft mit dem Sitz in der Stadt Hof wurde im Jahr 1963 eigens zum Zweck der Stadtsanierung gegründet und sollte diese Aufgabe auch ausfüllen.¹²

Entsprechend dem Beschluss des Stadtrats vom 10. Februar 1984¹³ wurde die treuhänderische Aufgabenübertragung an die Stadterneuerung Hof GmbH mit Treuhändervertrag über die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen vom 27. Februar 1984 konkretisiert. Entsprechend dem Satz 1 der Vorbemerkungen des Treuhändervertrages und des als Anlage zum Vertrag dazugehörigen Lageplans soll das „Untersuchungsgebiet Neustadt“ wegen seiner unzureichenden Wohn- und Wirtschaftsstruktur durch Sanierungsmaßnahmen neu geordnet werden.¹⁴ Die Beauftragung des Sanierungsträgers als Treuhänder der Stadt Hof erfolgte dabei handelnd im eigenen Namen auf Rechnung der Stadt Hof.¹⁵

Der Sanierungsträger erarbeitete eine Gesamtplanung als Sanierungskonzept. Diese Planung vom 24. Januar 1983 berücksichtigte die von der PROGNOSE ausgeführten und vom Stadtrat gutgeheißenen Forderungen weitgehendst.¹⁶ Die Stadterneuerung Hof GmbH hatte aufgrund der vorbereitenden Untersuchungen durch die PROGNOSE und aufgrund eigener Untersuchungen und Erkenntnisse zunächst das Quartier 10 als zukünftiges Sanierungsgebiet ausgewählt.¹⁷ Mit Satzung vom 23. Dezember 1983 wurde das Sanierungsgebiet I (Quartier 10) [heutige Bezeichnung: „Sanierungsgebiet „Sigmundgraben – Ludwigstraße – Auguststraße - Karolinenstraße“] förmlich festgelegt. Mit örtüblicher Bekanntmachung am 03. Januar 1984 wurde die Sanierungssatzung rechtsverbindlich.¹⁸

In den Gesprächen zwischen der Regierung von Oberfranken und dem Sanierungsträger wurde von Seiten der Regierung der etwas zögernde Grundstückserwerb und der damit verbundene Abruf von finanziellen Mitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm angesprochen. Dabei wurde angeregt, ein weiteres zukünftiges Sanierungsgebiet aus dem Untersuchungsgebiet auszuwählen. Hier hatte sich das Quartier 21 am besten angeboten. Von den hier insgesamt 7 privaten Wohnhäusern waren bereits 3 Gebäude im Besitz der Stadterneuerung Hof GmbH, 2 Hausbesitzer waren in absehbarer Zeit zum Verkauf bereit. Über die 2 restlichen Gebäude hatten vorbereitende Gespräche stattgefunden. Um die „Kosten der Vorbereitung der Sanierung“ - § 40 StBauFG – gefördert zu bekommen, beschloss der Stadtrat Hof in seiner Sitzung am 19. April 1985 sein grundsätzliches Einverständnis mit vorliegender Planung vom 03. April 1985 und Beschreibung vom 09. April 1985 zum Quartier 21 und beauftragte den Sanierungsträger, die vorbereitenden Untersuchungen (§ 40 Abs. 2 StBauFG) bis hin zur Festlegung des Sanierungsgebietes weiter zu bearbeiten. Die Planung vom 03. April 1985 und die Beschreibung vom 09. April 1985 bildeten einen Bestandteil dieses Beschlusses.¹⁹

¹² vgl. Auszug aus der Niederschrift der 82. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 11. Dezember 1981; lfd. Nr. 2030; „Bestellung eines Sanierungsträgers gem. § 33 Abs. 1 StBauFG

¹³ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 124. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 11. Februar 1984; lfd. Nr. 2926; „Abschluss eines Treuhändervertrages zwischen der Stadt Hof und der Stadterneuerung Hof GmbH“

¹⁴ vgl. Vorbemerkungen des Treuhändervertrages über die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen vom 27. Februar 1984

¹⁵ vgl. § 4 „Verfahrensgrundsätze“ des Treuhändervertrages über die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen vom 27. Februar 1984

¹⁶ vgl. Bericht des Sanierungsträgers, Stadterneuerung Hof GmbH, Juli 1983 letzte Seite;

¹⁷ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 114. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 22. Juli 1983; lfd. Nr. 2695; „Sanierung Hof Neustadt“

¹⁸ vgl. Auszug aus der Tageszeitung „Frankenpost/Regionalteil Hofer Anzeiger“; Nr. 01/1984, am 03. Januar 1984

¹⁹ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 21. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 19. April 1985; lfd. Nr. 486; „Grundsatzbeschluss über die Ausweisung eines weiteren Sanierungsgebietes (Quartier 21)“

Das Quartier 21 lag in der nordwestlichen Ecke des von der PROGNOSE AG festgelegten und vom Stadtrat Hof festgesetzten und genehmigten Untersuchungsgebietes. Es ist von 4 Straßen abgegrenzt und zwar im Norden vom „Sigmundsgraben“, im Osten von der „Theaterstraße“ und der Fußwegeverbindung zum „Sigmundsgraben“, im Süden vom „Klostertor“ und im Westen von der „Lessingstraße“.²⁰

Die Stadterneuerung Hof GmbH erarbeitete eine umfassende Begründung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets II (Quartier 21) [heutige Bezeichnung: Sanierungsgebiet „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundsgraben – Theaterstraße“], in dem die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 StBauFG auf der Grundlage des PROGNOSE-Berichts und der eigenen Untersuchungen detailliert zusammengefasst wurden (u.a. mit der Darstellung der Bevölkerungsstrukturen, der Nutzungsstrukturen, der Besitzverhältnisse, der denkmalgeschützten Gebäude, der Missstände und Mängel in substanzieller und funktionaler Hinsicht) sowie ein Neuordnungskonzept, ein Zeit- und Maßnahmenplan und eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für das betroffene und förmlich festzulegende Sanierungsgebiet II (Quartier 21) integriert waren.²¹

Mit Schreiben vom 09. April 1986 wurden die wichtigsten Träger öffentlicher Belange (Regierung von Oberfranken, Landesamt für Denkmalpflege, Heimatpfleger und die Stadt Hof) beteiligt. Während der laufenden Vorplanungen wurden die im Quartier 21 lebenden und unmittelbar Betroffenen frühzeitig an der Planung durch den Sanierungsträger beteiligt.²²

Der Stadtrat beschloss in seiner Sitzung am 08. August 1986 die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „II (Quartier 21)“ [heutige Bezeichnung: Sanierungsgebiet „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundsgraben – Theaterstraße“] als Satzung gemäß § 5 StBauFG.

Mit Schreiben vom 22. August 1986 (Nr. V/61 We) übersandte die Stadt Hof insbesondere den Stadtratsbeschluss vom 08. August 1986, Nr. 1158, den Bericht über das Ergebnis der vorbereitenden Untersuchungen durch den Sanierungsträger sowie den amtlichen Lageplan M 1:1000 mit eingetragenen Flurnummern und Umgrenzung des Sanierungsgebietes an die Regierung von Oberfranken als höhere Verwaltungsbehörde zur Genehmigung der Satzung. Dem Antrag waren auch die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange, die aufgrund der Forderung der Regierung von Oberfranken nochmals mit Schreiben der Stadt Hof vom 09. April 1986 beteiligt wurden, beigefügt.²³

Die Regierung von Oberfranken genehmigte gemäß § 5 Abs. 2 StBauFG mit Genehmigungsvermerk vom 31. Oktober 1986 (Nr. 420 – 4652 n – 6/85) die Sanierungssatzung mit der Auflage, dass in Satz 1 (Angabe der Gesetzesgrundlagen) vor der ortsüblichen Bekanntmachung der Satzung die Fundstellenangabe „geändert durch Gesetz vom 21.11.85 (GVBl. S. 677)“ durch „zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.1986 (GVBl. S. 135) zu berichtigen war.“²⁴

²⁰ vgl. Beschreibung vom 09. April 1985 zur Planung des Sanierungsträgers vom 03. April 1985

²¹ vgl. Begründung zum Sanierungsgebiet II der Sanierung Hof Neustadt; Stadterneuerung Hof GmbH, Stand März 1986

²² vgl. Protokoll vom 27. Mai 1986 zum § 4 StBauFG – vorbereitende Untersuchungen und Stellungnahmen

²³ vgl. Schreiben der Stadt Hof vom 22. August 1986 (Az: V/611 We)

²⁴ vgl. Bescheid der Regierung von Oberfranken vom 31. Oktober 1986 (Az.: 420-4652 n-6/85)

Die Sanierungssatzung vom 20. Februar 1987 wurde zusammen mit der Genehmigung der Regierung von Oberfranken in der Tageszeitung „Frankenpost/Hofer Anzeiger“ (Nr. 48/1987) am 27. Februar 1987 bekanntgemacht.

Auf die Vorschriften der §§ 15 („Genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge“), 17 („Vorkaufsrecht“), 18 („Gemeindliches Grunderwerbsrecht“) und 23 („Bemessung von Ausgleichs- und Entschädigungsleistungen“) wurde entsprechend des § 5 Abs. 3 Satz 2 StBauFG hingewiesen. Das Sanierungsverfahren wird mit Anwendung der §§ 6, 15 bis 23, 41 Abs. 4 bis 11 und des § 42 StBauFG im umfassenden Verfahren durchgeführt. Bis zum 31. Dezember 1984 gab es kraft Gesetz nur das umfassende Sanierungsverfahren. Durch eine Änderung des § 5 Städtebauförderungsgesetzes durch Gesetz vom 05. November 1984 (BGBl. I S. 1321) wurde ab 01. Januar 1985 das vereinfachte Sanierungsverfahren aufgenommen mit der Möglichkeit, dass in der Sanierungssatzung nach Maßgabe des § 5 Abs. 1 Satz 4 StBauFG die Anwendung der §§ 6, 15 bis 23, 41 Abs. 4 bis 11 und des § 42 StBauFG ausgeschlossen werden konnte, wenn sie für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich sind (vereinfachtes Verfahren). Obwohl eine entsprechende Würdigung innerhalb der „Begründung zum Sanierungsgebiet II“ (März 1986/Mai 1986) nicht erfolgte, lagen jedoch offenkundig die Voraussetzungen vor, das vereinfachte Sanierungsverfahren nicht zur Anwendung zu bringen.

Die Stadt Hof beantragte die Eintragung der Sanierungsvermerke in den Grundbüchern gemäß § 5 Abs. 4 StBauFG beim Amtsgericht Hof/Grundbuchamt. Die Sanierungsvermerke wurden [nach stichprobenhafter Prüfung] am 12. März 1987 eingetragen.

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 ist am 01. Juli 1987 in Kraft getreten und nahm das Städtebauförderungsgesetz sowie das Bundesbaugesetz unter Beachtung einiger Überleitungsvorschriften auf.

Der Stadtrat der Stadt Hof hat in seiner öffentlichen Sitzung am 18. Oktober 2021 im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens zur Behebung von Fehlern nach § 214 Abs. 4 BauGB in Bezug auf die Satzung vom 20. Februar 1987 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets II (Quartier 21), die der Stadtrat Hof in seiner Sitzung am 08. August 1986 beschlossen hat und die am 27. Februar 1987 bekanntgemacht wurde, eine fehlerbehebende Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundsgraben – Theaterstraße“ mit Rückwirkung zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Sanierungssatzung (Tag der Bekanntmachung) zum 27. Februar 1987 beschlossen. Die Ausfertigung der fehlerbehebenden Satzung erfolgte durch die Oberbürgermeisterin am 20. Oktober 2021. Die fehlerbehebende Satzung vom 20. Oktober 2021 wurde gemäß Art. 26 Abs. 2 GO in Verbindung mit § 41 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hof vom 26. Januar 2021 in der Verwaltung der Stadt Hof am 26. Oktober 2021 zur Einsicht niedergelegt und die Niederlegung durch Mitteilung in dem für amtliche Bekanntmachungen bestimmten Teil der „Frankenpost“ am 27. Oktober 2021 bekanntgegeben (**Anlage 1 zum Bericht**).

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 27. Oktober 2021 wurde die Satzung rechtsverbindlich. Auf die Vorschriften der §§ 152 bis 156a BauGB wurde ebenfalls hingewiesen.

Das Sanierungsgebiet „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundsgraben – Theaterstraße“ umfasst eine Fläche von ca. 1,64 Hektar.

2. Kosten und Finanzierung der Sanierungsmaßnahme

Eine förmliche Kosten- und Finanzierungsübersicht ist keine zwingende Voraussetzung für eine abwägungsfehlerfreie Beschlussfassung über eine Sanierungssatzung. Auch überschlägige Ermittlungen zu den Kosten der Gesamtmaßnahme und den in Betracht kommenden Finanzierungsmöglichkeiten können ausreichen, um den Anforderungen des sanierungsrechtlichen Abwägungsgebots zu genügen, sofern sich auf ihrer Grundlage die finanzielle Durchführbarkeit der Maßnahme nachvollziehbar prognostizieren lässt.²⁵ Es bestand nach Maßgabe des § 38 Abs. 1 Satz 1 HS 1 StBauFG lediglich die Verpflichtung, **nach** der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets nach dem Stand der Planung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für die Durchführung der Sanierung aufzustellen.

Mit Bescheid der Regierung von Oberfranken vom 08. Juni 1979 wurde die Stadt Hof mit dem Untersuchungsgebiet „Innenstadt“ in das bayerische Städtebauförderungsprogramm (Landesprogramm) aufgenommen.²⁶ Weitere Finanzhilfen aus dem bayerischen Städtebauförderungsprogramm erfolgten in den Programmjahren 1980 bis 1982.²⁷

Im Zeitraum von Mai 1979 bis August 1980 wurden die vorbereitenden Untersuchungen zur Stadterneuerung Hof-Neustadt durchgeführt.

Nach „Bereinigung der Kostentragungen durch Herausnahme der Kosten der Eigentümer bei den Baumaßnahmen“ ergaben sich für die Stadt Hof prognostizierte Kosten für Ordnungsmaßnahmen in Höhe von ca. 14.110.000,00 Euro (nachrichtlich: ca. 27.595.000,00 DM) und für Baumaßnahmen in Höhe von ca. 3.541.000,00 Euro (nachrichtlich: ca. 6.925.000,00 DM), somit insgesamt ca. 17.651.000,00 Euro (nachrichtlich: ca. 34.520.000,00 DM), die von der Stadt Hof zu finanzieren waren.²⁸

Die Gegenfinanzierung sollte insbesondere durch Städtebauförderungsmittel erfolgen, so dass für die Stadt Hof durch die Sanierungsmaßnahme Neustadt insgesamt eigene Kosten von ca. 13.600.000,00 € (nachrichtlich ca. 26.600.000,00 DM) entstehen würden. Verteilt auf die Zeit der Durchführung der Sanierung von 10 Jahren sollte sich eine jährliche Belastung für den städtischen Haushalt von ca. 1.380.000,00 Euro (nachrichtlich: ca. 2.700.000,00 DM) ergeben. Bezogen auf den Gesamthaushalt von ca. 71.580.000,00 Euro (nachrichtlich ca. 140.000.000,00 DM) waren das etwa 2 % im Jahr. Bei einem für die Gesamtstadt so bedeutenden Projekt erschien dies durchaus vertretbar.²⁹

Das Untersuchungsgebiet war in mehrere Blöcke mit Block-Nummern 1 bis 21 aufgeteilt. Die Einteilungen der 21 Blöcke (Quartiere) entsprachen den Funktionen und Nutzungen in Verbindung mit dem Erneuerungskonzept (Verteilung der Nutzungen).³⁰

²⁵ vgl. BVerwG, Urteil vom 10. April 2018 – 4 CN 2/17 –; Rn. 13, 15, juris

²⁶ vgl. Bewilligungsbescheid Nr. 1 B/1979 der Regierung von Oberfranken vom 08. Juni 1979 (Az.: 420-5215//3 -2/78)

²⁷ vgl. Abrechnungsbescheid der Regierung von Oberfranken vom 08 März 1990 (Az.: 420-4653-n-1/89)

²⁸ vgl. Bericht über die Erneuerung des historischen Stadtkerns; Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Hof-Neustadt; August 1980; Nr. 8.3.3 „Finanzierung der Baumaßnahmen“; Finanzierungsübersicht Tab. 8.3-1“; PROGNOSE AG, Basel

²⁹ vgl. Bericht über die Erneuerung des historischen Stadtkerns; Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Hof-Neustadt; August 1980; Nr. 8.4 „Finanzierungsanteil der Stadt Hof“; PROGNOSE AG, Basel

³⁰ vgl. Bericht über die Erneuerung des historischen Stadtkerns; Vorbereitende Untersuchungen zur Stadterneuerung Hof-Neustadt; August 1980; Nr. 5.4 „Konzept der Erneuerung“; „Karte 5.4-1“; PROGNOSE AG, Basel

In den Gesprächen zwischen der Regierung von Oberfranken und dem Sanierungsträger wurde von Seiten der Regierung der etwas zögernde Grundstückserwerb und der damit verbundene Abruf von finanziellen Mitteln aus dem Städtebauförderungsprogramm angesprochen. Dabei wurde angeregt, ein weiteres zukünftiges Sanierungsgebiet aus dem Untersuchungsgebiet auszuwählen. Hier hatte sich das Quartier 21 am besten angeboten. Von den hier insgesamt 7 privaten Wohnhäusern waren bereits 3 Gebäude im Besitz der Stadterneuerung Hof GmbH, 2 Hausbesitzer waren in absehbarer Zeit zum Verkauf bereit. Über die 2 restlichen Gebäude hatten vorbereitende Gespräche stattgefunden. Um die „Kosten der Vorbereitung der Sanierung“ - § 40 StBauFG – gefördert zu bekommen, beschloss der Stadtrat Hof in seiner Sitzung am 19. April 1985 sein grundsätzliches Einverständnis mit vorliegender Planung vom 03. April 1985 und Beschreibung vom 09. April 1985 zum Quartier 21 und beauftragte den Sanierungsträger, die vorbereitenden Untersuchungen (§ 40 Abs. 2 StBauFG) bis hin zur Festlegung des Sanierungsgebietes weiter zu bearbeiten. Die Planung vom 03. April 1985 und die Beschreibung vom 09. April 1985 bildeten einen Bestandteil dieses Beschlusses.³¹

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.

Die Stadterneuerung Hof GmbH erarbeitete eine umfassende Begründung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets II (Quartier 21) [heutige Bezeichnung: Sanierungsgebiet „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“], in dem die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 StBauFG auf der Grundlage des PROGNOSE-Berichts und der eigenen Untersuchungen detailliert zusammengefasst wurden (u.a. mit der Darstellung der Bevölkerungsstrukturen, der Nutzungsstrukturen, der Besitzverhältnisse, der denkmalgeschützten Gebäude, der Missstände und Mängel in substanzieller und funktionaler Hinsicht) sowie ein Neuordnungskonzept, ein Zeit- und Maßnahmenplan und eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für das betroffene und förmlich festzulegende Sanierungsgebiet II (Quartier 21) integriert waren.³² Nach entsprechender „Bereinigung der Kostentragungen durch Herausnahme der Kosten der Eigentümer bei den Baumaßnahmen (Neubau des Alten- und Pflegeheimes durch die Diakonie und Umbau des Klarissenklosters als Verwaltung für die Diakonie in einer Gesamthöhe von ca. 12,8 Millionen Euro/nachrichtlich: 25 Millionen DM) ergaben sich für die Stadt Hof prognostizierte Kosten der Vorbereitung und für Ordnungsmaßnahmen in Höhe von ca. 3,8 Millionen Euro (nachrichtlich: 7,4 Millionen DM). Die Kosten der Stadt Hof von ca. 3,8 Millionen Euro (nachrichtlich: 7,4 Millionen DM), sollten mit einer 2/3 Förderung im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms Bund/Land gegenfinanziert werden, so dass nur noch ein Eigenanteil an der Städtebauförderung von ca. 1,26 Millionen Euro (nachrichtlich: 2,47 Millionen DM) von der Stadt Hof zu tragen waren.³³

Die Kosten- und Finanzierungsübersicht konnte mit Zustimmung der nach Landesrecht zuständigen Behörde auf den Zeitraum der mehrjährigen Finanzplanung der Gemeinde beschränkt werden. § 5 Abs.

³¹ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 21. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 19. April 1985; lfd. Nr. 486;

„Grundsatzbeschluss über die Ausweisung eines weiteren Sanierungsgebietes (Quartier 21)“

³² vgl. Begründung zum Sanierungsgebiet II der Sanierung Hof Neustadt; Stadterneuerung Hof GmbH, Stand März 1986

³³ vgl. Begründung zum Sanierungsgebiet II der Sanierung Hof Neustadt; Stadterneuerung Hof GmbH, Stand März 1986; VIII.

„Kosten- und Finanzierungsübersicht“

2 Satz 4 StBauFG blieb mit der Maßgabe, dass die Sanierungsmaßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraums durchzuführen waren, unberührt (vgl. § 38 Abs. 2 a StBauFG).

Die in den Folgejahren fortgeschriebenen Kosten- und Finanzierungsübersichten entsprachen den Forderungen der Regierung von Oberfranken, wonach die Städtebauförderungsprogramme entsprechend dem Gesetzesauftrag auf der Grundlage eines Basisjahres für den Zeitraum einer mehrjährigen Finanzplanung fortgeschrieben werden sollen. Die Aufstellungen beinhalteten jeweils das Basisjahr und die folgenden 4 Kalenderjahre.

Der Stadtrat der Stadt Hof beschloss in seiner Sitzung am 05. September 1986 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“ gemäß § 2 Bundesbaugesetz (BBauG).³⁴ Gleichzeitig erfolgte ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BBauG zur Änderung des Flächennutzungsplans.

Der Stadtrat Hof billigte in seiner öffentlichen Sitzung am 19. Dezember 1986 den Bauleitplanentwurf und ermächtigte die Verwaltung das Verfahren über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5 BBauG) und eine vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 2 Abs. 1 BBauG) weiterzuführen und beschloss die öffentliche Auslegung (§ 2a Abs. 6 BBauG).³⁵ Die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“ beinhaltete eine Konkretisierung der städtebaulichen Ziele und Zwecke der Sanierung, einen Zeiten- und Maßnahmenplan und eine dazugehörige Kosten- und Finanzierungsübersicht. Es sind Kosten in einer Gesamtsumme von ca. 16.539.000,00 Euro (nachrichtlich: ca. 32.346.000,00 DM) enthalten, in denen jedoch ca. 10.886.000,00 Euro (nachrichtlich 21.290.000,00 DM) private Investitionen enthalten sind. Für die Stadt Hof wurden Kosten von ca. 3.437.000,00 Euro (nachrichtlich: ca. 6.721.000,00 DM) prognostiziert. Die Gegenfinanzierung sollte nur aus Städtebauförderungsmitteln des Bundes/Landes mit je 33,33 % (zusammen 66,66 % mit ca. 2.291.000,00 Euro; nachrichtlich: ca. 4.481.000,00 DM) und einem städtischen Eigenanteil von 33,34 % (ca. 1.146.000,00 Euro; nachrichtlich: ca. 2.241.000,00 DM) erfolgen. Als verbleibender Durchführungszeitraum wurden 5 Jahre (1986 bis 1991) angenommen.³⁶

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken von der Regierung von Oberfranken und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gegen die Planung vorgebracht. Der Stadtrat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 24. Juli 1987 die vorgelegte Planung und beschloss die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BBauG und den bestehenden Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 19. Dezember 1986 aufzuheben.³⁷ Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11. August 1987 beteiligt.³⁸ Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01.

³⁴ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 49. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 05. September 1986; lfd. Nr. 1184; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“

³⁵ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 56. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 19. Dezember 1986; lfd. Nr. 1343; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet II (Quartier 21); Billigungs- und Auslegungsbeschluss“

³⁶ vgl. Entwurf der Begründung vom 01. Oktober 1986 zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“; Seiten 25 bis 37; „VII. Neuordnung des Sanierungsgebietes „Kosten- und Finanzierungsübersicht“, IX. Erforderliche Einzelmaßnahmen zur Realisierung des Quartieres 21“, und X. Zeiten- und Maßnahmenplan“

³⁷ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 67. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 24. Juli 1987; lfd. Nr. 1577; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet II (Quartier 21); Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss“

³⁸ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 71. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 23. Oktober 1987; lfd. Nr. 1674; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet II (Quartier 21) „1. Billigung des Prüfungsergebnisses der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und 2. Beschlussfassung als Satzung“

September 1987 bis 02. Oktober 1987.³⁹ Der Stadtrat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 23. Oktober 1987 den Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“, der einen Grünordnungsplan beinhaltet, als Satzung,⁴⁰ der am 28. März 1988 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtsverbindlich wurde. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst das gesamte Sanierungsgebiet. In der Begründung vom 16. Juli 1987 zum Bebauungsplan ist ein Zeiten- und Maßnahmenplan sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht enthalten. Es sind konkrete Einzelmaßnahmen, die bereits durchgeführt wurden und die noch durchzuführen sind, enthalten.⁴¹ Es sind Kosten in einer Gesamtsumme von ca. 16.539.000,00 Euro (nachrichtlich: ca. 32.346.000,00 DM) enthalten, in denen jedoch ca. 10.886.000,00 Euro (nachrichtlich 21.290.000,00 DM) private Investitionen enthalten sind. Für die Stadt Hof wurden Kosten von ca. 3.437.000,00 Euro (nachrichtlich: ca. 6.721.000,00 DM) prognostiziert. Die Gegenfinanzierung sollte nur aus Städtebauförderungsmitteln des Bundes/Landes mit je 33,33 % (zusammen 66,66 % mit ca. 2.291.000,00 Euro; nachrichtlich: ca. 4.481.000,00 DM) und einem städtischen Eigenanteil von 33,34 % (ca. 1.146.000,00 Euro; nachrichtlich: ca. 2.241.000,00 DM) erfolgen. Als verbleibender Durchführungszeitraum wurden 5 Jahre (1986 bis 1991) angenommen.⁴² Der Maßnahmenkatalog, die Kosten- und Finanzierungsübersicht und der Durchführungszeitraum sind identisch mit dem Maßnahmenkatalog, der Kosten- und die Finanzierungsübersicht und dem Durchführungszeitraum des Entwurfs vom 01. Oktober 1986 als Begründung zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“. Jedoch beinhaltet die Begründung zum Bebauungsplan einen weiteren Zusatz, der die Änderungen im Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet II. aufgenommen hat, die der Stadtrat seiner öffentlichen Sitzung am 23. Oktober 1987 über den Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“ mitbeschlossen hat. Aufgrund der Bedenken und Anregungen der Regierung von Oberfranken und des Landesamts für Denkmalpflege im vorherigen Bebauungsplanaufstellungsverfahren fanden Gespräche mit diesen Behörden sowie der Diakonie Hof statt. Es wurden Änderungen in den Bebauungsplan aufgenommen wie z.B. der Verzicht auf eine Tiefgarage im Bereich des Grünstreifens zur Lessingstraße. Eventuell auftretende Schwierigkeiten bei der Zu- und Abfahrt sollten so aus dem Weg geräumt werden. Insbesondere die „Tiefgarage unter der Grünanlage an der Lessingstraße“ war mit ca. 767.000,00 Euro (nachrichtlich: 1.500.000,00 DM) innerhalb der Kosten- und Finanzierungsübersicht enthalten. Jedoch sollte es sich nicht um eine öffentliche Tiefgarage auf Kosten der Stadt handeln, sondern sie war bereits zuvor zu den „privaten Investitionen“ zugeordnet worden.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung dieses Planungskonzepts erfolgten sanierungsbedingte Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets. Auf die Ausführungen unter Nr. 3 wird verwiesen.

³⁹ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 71. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 23. Oktober 1987; lfd. Nr. 1674; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet II (Quartier 21) „1. Billigung des Prüfungsergebnisses der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und 2. Beschlussfassung als Satzung“

⁴⁰ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 71. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 23. Oktober 1987; lfd. Nr. 1674; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet II (Quartier 21) „1. Billigung des Prüfungsergebnisses der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und 2. Beschlussfassung als Satzung“

⁴¹ vgl. Begründung vom 16. Juli 1987 zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“; Seiten 25 bis 37; „VII. Neuordnung des Sanierungsgebietes „Kosten- und Finanzierungsübersicht“, IX. Erforderliche Einzelmaßnahmen zur Realisierung des Quartieres 21“, und X. Zeiten- und Maßnahmenplan“

⁴² vgl. Begründung vom 16. Juli 1987 zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“; Seiten 25 bis 37; „VII. Neuordnung des Sanierungsgebietes „Kosten- und Finanzierungsübersicht“, IX. Erforderliche Einzelmaßnahmen zur Realisierung des Quartieres 21“, und X. Zeiten- und Maßnahmenplan“

Laut Mitteilung des Sanierungsträgers Stadterneuerung Hof GmbH vom 26. Oktober 2021 wurden nicht alle Zielsetzungen der Neuordnung des Sanierungsgebiets erreicht. Beispielhaft steht noch die Revitalisierung und Neunutzung des Turnhallegebäudes der Neustädter Schule aus, die dem Schulbetrieb sanierungsbedingt entzogen wurde [in diesem Zusammenhang erfolgte der o.g. Ersatzbau „Dreifachturnhalle“ („Sigmundgraben 46“) außerhalb des Sanierungsgebiets]. Nicht verwirklicht 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). Auf die weiteren Ausführungen unter Nr. 3. wird verwiesen.

Eine Aufstellung vom 20. Oktober 2021 der tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“) sowie der dazugehörige unmaßstäbliche Lageplan mit der Darstellung der durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen sind als **Anlagen 2 und 3 zum Bericht** beigelegt. Diese Anlagen wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die Gesamtkosten der Sanierung des Sanierungsverfahrens „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“ belaufen sich auf ungefähr 9.374.000,00 Euro. In diesen Gesamtkosten sind allein schon ca. 3.350.000,00 Euro für den außerhalb des Sanierungsgebiets errichteten Ersatzbau „Dreifachturnhalle“ („Sigmundgraben 46“) enthalten. Die Kosten der dort gleichzeitig mit errichteten öffentlichen Tiefgarage sind nicht berücksichtigt. Ebenfalls beinhalten die vorgenannten Gesamtkosten die Kosten von ca. 2.300.000,00 Euro, die für den Umbau der „Lessingstraße“ von „Goethestraße“ bis „Lessingbrücke“ einschließlich deren Anbindungen (Rechtsabbiegespur in den „Sigmundgraben“) sowie für den Ausbau und für die Verbesserung der Ampelanlage im Bereich der Kreuzung „Sigmundgraben/Lessingstraße/Schützenweg“ sowie für die Kreuzungssituation angefallen sind.

Aufgrund der ca. 36 Jahre (1985 bis 2021) langen Durchführungsdauer des Sanierungsverfahrens (einschließlich dem 2,5 Jahre dauernden Zeitraum der vorbereitenden Untersuchungen) ist nicht auszuschließen, dass noch sanierungsbedingte Einzelmaßnahmen und deren Kosten bis zur Aufhebung des Sanierungsgebiets aus dem Aktenarchiv herausgefiltert werden. Insofern sind Ergänzungen möglich. 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 Finanzierung der Gesamtmaßnahme erfolgt durch sanierungsbedingte Einnahmen (z.B. Grundstücksveräußerungserlöse) der Stadt Hof bzw. des Sanierungsträgers einschließlich der Auflösung des Treuhandvermögens, weiteren Zuweisungen nach Art. 10 FAG und durch Städtebauförderungsmittel des Bundes/Landes einschließlich des städtischen Eigenanteils. Ausgleichsbeträge sind sanierungsbedingte Einnahmen, die auch förderrechtlich in die Schlussabrechnung einfließen müssen. Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sollen die zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen entweder durch den Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Hof oder durch einen Sachverständigen ermittelt werden. Die Vorlage der Wertermittlungsergebnisse erscheint bis Sommer 2022 für möglich. Auf die Ausführungen unter Nr. 5 wird verwiesen.

3. Städtebauliche Planungskonzepte und Ziele und Zwecke der Sanierung

Die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes setzt Ziele und Zwecke der Sanierung voraus, weil ohne sie die gesetzlichen Voraussetzungen für die Festlegung des Sanierungsgebiets nicht beurteilt werden können. Die Bestimmung der Ziele und Zwecke der Sanierung ist aber nicht mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes beendet, das Konzept ist also nicht „statisch“ (OVG Magdeburg, Urteil vom 16.06.2010 – 2 L 296/08 – BRS 76 Nr. 230 = Juris Rn 41 mwN).

Bereits frühzeitig wurden im Rahmen der Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen städtebauliche Planungskonzepte erarbeitet. Die Stadterneuerung Hof GmbH erarbeitete eine umfassende Begründung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets II (Quartier 21) [heutige Bezeichnung: Sanierungsgebiet „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“], in dem die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 4 StBauFG auf der Grundlage des PROGNOSE-Berichts und der eigenen Untersuchungen detailliert zusammengefasst wurden (u.a. mit der Darstellung der Bevölkerungsstrukturen, der Nutzungsstrukturen, der Besitzverhältnisse, der denkmalgeschützten Gebäude, die Missstände und Mängel in substanzieller und funktionaler Hinsicht) sowie ein Neuordnungskonzept, ein Zeit- und Maßnahmenplan und eine Kosten- und Finanzierungsübersicht für das betroffene und förmlich festzulegende Sanierungsgebiet II (Quartier 21) integriert waren.⁴³

Dem Erfordernis, ein qualifiziertes Sanierungskonzept nach Maßgabe des § 10 StBauFG 1971 (Aufstellungsverpflichtung Bebauungspläne für das Sanierungsgebiet; aufgehoben 1984), § 140 Nr. 3 BauGB und damit die konkreten Ziele und Zwecke (§§ 12 Abs. 1 StBauFG, 146 Abs. 1 BauGB) zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände für das Sanierungsgebiet zu entwickeln, war die Stadt Hof in der Art nachgekommen, dass sie aufbauend auf den Ergebnissen der Vorbereitenden Untersuchungen die Aufstellung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“ einleitete.

Der Stadtrat der Stadt Hof beschloss in seiner Sitzung am 05. September 1986 die Aufstellung des Bebauungsplans „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“ gemäß § 2 Bundesbaugesetz (BBauG).⁴⁴ Gleichzeitig erfolgte ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BBauG zur Änderung des Flächennutzungsplans. Der Stadtrat Hof billigte in seiner öffentlichen Sitzung am 19. Dezember 1986 den Bauleitplanentwurf und ermächtigte die Verwaltung das Verfahren über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5 BBauG) und eine vorgezogene Bürgerbeteiligung (§ 2 Abs. 1 BBauG) weiterzuführen und beschloss die öffentliche Auslegung (§ 2a Abs. 6 BBauG).⁴⁵ Die Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“ beinhaltete eine Konkretisierung der städtebaulichen Ziele und Zwecke der Sanierung, einen Zeiten- und Maßnahmenplan und eine dazugehörige Kosten- und Finanzierungsübersicht. Als verbleibender Durchführungszeitraum wurden 5 Jahre (1986 bis 1991) angenommen.⁴⁶

⁴³ vgl. Begründung zum Sanierungsgebiet II der Sanierung Hof Neustadt; Stadterneuerung Hof GmbH, Stand März 1986

⁴⁴ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 49. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 05. September 1986; lfd. Nr. 1184; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“

⁴⁵ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 56. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 19. Dezember 1986; lfd. Nr. 1343; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet II (Quartier 21); Billigungs- und Auslegungsbeschluss“

⁴⁶ vgl. Entwurf der Begründung vom 01. Oktober 1986 zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“; Seiten 25 bis 37; „VII. Neuordnung des Sanierungsgebietes „Kosten- und Finanzierungsübersicht“, IX. Erforderliche Einzelmaßnahmen zur Realisierung des Quartiers 21“, und X. Zeiten- und Maßnahmenplan“

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden Bedenken von der Regierung von Oberfranken und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege gegen die Planung vorgebracht. Der Stadtrat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 24. Juli 1987 die vorgelegte Planung und beschloss die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BBauG und den bestehenden Billigungs- und Auslegungsbeschluss vom 19. Dezember 1986 aufzuheben.⁴⁷ Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11. August 1987 beteiligt.⁴⁸ Die öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 01. September 1987 bis 02. Oktober 1987.⁴⁹

Der Stadtrat beschloss in seiner öffentlichen Sitzung am 23. Oktober 1987 den Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“, der einen Grünordnungsplan beinhaltet, als Satzung,⁵⁰ der am 28. März 1988 durch ortsübliche Bekanntmachung rechtsverbindlich wurde. Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplans umfasst das gesamte Sanierungsgebiet.

In der Begründung vom 16. Juli 1987 zum Bebauungsplan ist ein Zeiten- und Maßnahmenplan sowie eine Kosten- und Finanzierungsübersicht enthalten. Es sind konkrete Einzelmaßnahmen, die bereits durchgeführt wurden und die noch durchzuführen sind, enthalten.⁵¹ Viele Einzelmaßnahmen sollten durch private Investitionen insbesondere durch die Diakonie Hochfranken erfolgen. Der Maßnahmenkatalog, die Kosten- und die Finanzierungsübersicht und der Durchführungszeitraum sind identisch mit dem Maßnahmenkatalog, der Kosten- und die Finanzierungsübersicht und dem Durchführungszeitraum des Entwurfs vom 01. Oktober 1986 als Begründung zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“.

Jedoch beinhaltet die Begründung zum Bebauungsplan einen weiteren Zusatz, der die Änderungen im Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet II [heutige Bezeichnung: Sanierungsgebiet „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“] aufgenommen hat, die der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 23. Oktober 1987 über den Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“ mitbeschlossen hat.

Aufgrund der Bedenken und Anregungen der Regierung von Oberfranken und des Landesamts für Denkmalpflege im vorherigen Bebauungsplanaufstellungsverfahren fanden Gespräche mit diesen Behörden sowie der Diakonie Hof statt. Die Änderungen, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden sind: 1. Abrücken des nördlichen Bautraktes (Altenheim) von dem Aula-Gebäude auf einen Abstand von 10 m. Dies bedeutete eine südliche Verschiebung um ca. 3 Meter und eine westliche Verschiebung um ca. 1,5 Meter, 2. Reduzierung der Außenmaße der Vorbauten um ca. 1 Meter, 3. Reduzierung der Trauf- und Firsthöhen des nördlichen Bautraktes um eine halbe Geschoßhöhe, 4.

⁴⁷ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 67. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 24. Juli 1987; lfd. Nr. 1577; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet II (Quartier 21); Erneuter Billigungs- und Auslegungsbeschluss“

⁴⁸ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 71. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 23. Oktober 1987; lfd. Nr. 1674; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet II (Quartier 21) „1. Billigung des Prüfungsergebnisses der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und 2. Beschlussfassung als Satzung“

⁴⁹ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 71. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 23. Oktober 1987; lfd. Nr. 1674; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet II (Quartier 21) „1. Billigung des Prüfungsergebnisses der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und 2. Beschlussfassung als Satzung“

⁵⁰ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 71. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 23. Oktober 1987; lfd. Nr. 1674; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet II (Quartier 21) „1. Billigung des Prüfungsergebnisses der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und 2. Beschlussfassung als Satzung“

⁵¹ vgl. Begründung vom 16. Juli 1987 zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“; Seiten 25 bis 37; „VII. Neuordnung des Sanierungsgebietes „Kosten- und Finanzierungsübersicht“, IX. Erforderliche Einzelmaßnahmen zur Realisierung des Quartieres 21“, und X. Zeiten- und Maßnahmenplan“

Verschiebung des östlichen Bautraktes (Altenheim) um ca. 1,20 Meter in südliche Richtung (zum Innenhof), 5. Verzicht auf eine Tiefgarage im Bereich des Grünstreifens zur Lessingstraße. Eventuelle, auftretende Schwierigkeiten bei der Zu- und Abfahrt sind so aus dem Weg geräumt. 6. Die Anordnungen der textlichen Festsetzungen und Hinweise wurden in einigen Fällen neu zugeordnet und 7. Der Hinweis, den Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren entsprechend zu ergänzen, entfällt, da in einem Mischgebiet Flächen für Gemeinbedarf möglich sind.

Im Zusammenhang mit der Umsetzung dieses Planungskonzepts erfolgten sanierungsbedingte Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets. Durch die Sanierung bedingte Erschließungsanlagen einschließlich Ersatzanlagen können außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen (§ 147 Satz 3 BauGB). Ersatzbauten, Ersatzanlagen und durch die Sanierung bedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen können außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets liegen (§ 148 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Laut dem damaligen Planungskonzept beabsichtigte die Stadt Hof zunächst lediglich die Schaffung von 10 Kfz-Stellplätzen an der „Theaterstraße“. Während der Dauer des Sanierungsverfahrens wurde jedoch ein öffentlicher Parkplatz mit 110 öffentlichen Stellplätzen an der „Lessingstraße“ (Parkplatz „Schießgraben“) als sanierungsbedingte Erschließungsanlage außerhalb des Sanierungsgebiets i.S.v. § 147 Satz 3 i.V.m. § 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB errichtet. Die Tiefgarage mit 55 öffentlichen Stellplätzen, die bei Gelegenheit im Zusammenhang mit der außerhalb des Sanierungsgebiets als sanierungsbedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung/Ersatzbau i.S.v. § 148 Abs. 1 Satz 2 BauGB errichteten Dreifachturnhalle („Sigmundgraben 46“) für das Jean-Paul-Gymnasium und die Neustädter Grundschule hergestellt wurde, soll als nicht sanierungsbedingt bewertet werden. Die „Dreifachturnhalle“ („Sigmundgraben 46“), deren Eigentümer die Stadt Hof ist, wird laut Mitteilung der Stadt Hof vom 26. Oktober 2021 weiterhin öffentlich zum Schulbetrieb genutzt. Bei den außerhalb des Sanierungsgebiets hergestellten oberirdischen „Parkplätzen“ („Parkplatz Schießgraben“)⁵² ist bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen zu beachten, dass die Parkanlagen den Bedarf auch anderer Sanierungsgebiete und der Innenstadt abdecken sollten. Deshalb könnten sie innerhalb der „abzuschöpfenden“ sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen nicht zu berücksichtigen sein.

Die Grundstücke entlang der „Lessingstraße“ wurden alle vom Sanierungsträger, durch die Stadterneuerung Hof GmbH, erworben und abgebrochen. Die dadurch sichtbar gewordenen Teile der alten Stadtmauer wurden saniert. Der Westflügel des Gefängnisses wurde ebenfalls abgebrochen. An dieser Stelle entstand der Neubau eines Alten- und Pflegeheimes der Diakonie Hochfranken. Die zunächst angedachte Tiefgarage für die Diakonie Hochfranken wurde durch offene Parkflächen, welche sich in die Außengestaltung einfügen, ersetzt. Es sind Parkflächen der Diakonie und keine sanierungsbedingten öffentlichen Parkplätze i.S.v. § 147 Abs. 1 Nr. 4 BauGB. Das Klarissenkloster/Altes Gefängnis erwarb die Diakonie vom Freistaat Bayern. Des Weiteren wurden das Aula-Gebäude des Jean-Paul-Gymnasiums modernisiert/instandgesetzt und die Außenanlagen hergerichtet. In diesem Gebiet stehen die Gebäude „Altes Gymnasium“ (ehemaliges Sommerhaus des Franziskanerklosters), die Neustädter Schule (Flügel des ehemaligen Klosters), das Gesundheitsamt

⁵² vgl. „Sachlicher Bericht Nr. 4 zum Verwendungsnachweis vom 15. Mai 1990 der Stadt Hof gegenüber der Regierung von Oberfranken

(ehemalige Justizverwaltung) und das Landgerichtsgefängnis (ehemaliges Klarissenkloster) unter Denkmalschutz.

Ebenfalls außerhalb des Sanierungsgebiets erfolgten als sanierungsbedingte Erschließungsanlagen i.S.v. § 147 Satz 3 BauGB i.V.m. § 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB der Umbau der „Lessingstraße“ von „Goethestraße“ bis „Lessingbrücke“ einschließlich deren Anbindungen (Rechtsabbiegespur in den „Sigmundgraben“) sowie der Ausbau und die Verbesserung der Ampelanlage sowie der Kreuzungssituation im Bereich der Kreuzung „Sigmundgraben/Lessingstraße/Schützenweg“. Die Hauptursache war jedoch, dass sich erst nach der Grenzöffnung durch das erhöhte Verkehrsaufkommen vor allem die Kreuzung „Sigmundgraben/Lessingstraße/Schützenweg“ im damaligen Ausbaustand als zu leistungsschwach erwies.⁵³ Insofern könnten diese Erschließungsanlagen ebenfalls **nicht** innerhalb der „abzuschöpfenden“ sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen berücksichtigt werden.

Laut Mitteilung des Sanierungsträgers Stadterneuerung Hof GmbH und der Stadt Hof vom 26. Oktober 2021 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 stehe noch die Revitalisierung und Neunutzung des Turnhallegebäudes der Neustädter Schule aus, die dem Schulbetrieb sanierungsbedingt entzogen wurde [in diesem Zusammenhang erfolgte – wie obenstehend beschrieben - der Ersatzbau „Dreifachturnhalle“ („Sigmundgraben 46“) außerhalb des Sanierungsgebiets]. 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 Turnhallegebäude“ 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 wird, 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).

Da die Sanierungssatzung aufgrund des § 235 Abs. 4 BauGB im Gesamten bis 31. Dezember 2021 aufgehoben werden muss, kann dieses Grundstück mit dem „alten Turnhallegebäude“ nicht aus dem Prozess der Aufhebung ausgeschlossen werden. Jedoch kann die gewünschte Zielsetzung für dieses Grundstück nach der rechtskräftigen Aufhebung des Sanierungsgebiets „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“ im Rahmen unterschiedlicher Möglichkeiten, die sodann auch von der Nutzung abhängig sind (z.B. als sanierungsbedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung außerhalb des Sanierungsgebietes „VII. – Biedermeiertel“ und/oder als sanierungsbedingte Modernisierung/Instandsetzung innerhalb des Sanierungsgebietes „VII. – Biedermeiertel“, was jedoch eine Erweiterung des Geltungsbereichs des Sanierungsgebietes erfordert) im Zusammenhang

⁵³ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 9. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 07. September 1990; lfd. Nr. 205; „Grundsatzbeschluss für den Umbau der Lessingstraße von Goethestraße bis Lessingbrücke einschließlich seitlicher Anbindungen“

mit dem Sanierungsgebiet „VII. Biedermeiertel“ umgesetzt werden. Das Grundstück mit dem „alten Turnhallegebäude“ ist zudem zum Abschluss der Gesamtmaßnahme ein privat-nutzbares Grundstück.

Der Stadtrat Hof beschloss am 24. November 2006 das integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) und am 20. Oktober 2010 den Rahmenplan „Stadtteilkonzept Kernstadt“.

Beide Konzepte sind keine Satzungen, wie ein Bebauungsplan, sondern informelle Planungen.

Beide Konzepte beinhalten jedoch auch keine Änderung oder Ergänzung der konkreten Ziele und Zwecke der Sanierung, die durch den rechtskräftigen Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“ begründet wurden.

Laut Mitteilung des Sanierungsträgers Stadterneuerung Hof GmbH vom 25. Oktober 2021 wurde im Sanierungsgebiet eine Modernisierungs-/Instandsetzungsmaßnahme i. S. d. § 177 BauGB auf vertraglicher Weise mit einer direkten Förderung (pauschalierter Kostenerstattungsbetrag) durchgeführt. Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote im Sinne des § 177 BauGB wurden nicht erlassen. Im Sanierungsgebiet wurden ansonsten keine Modernisierungs-/Instandsetzungsverträge abgeschlossen, auch nicht zur Ausstellung von Steuerbescheinigungen für die Beanspruchung der erhöhten Abschreibung von Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten im Sinne des § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG) oder 10 f und 11 a EStG) auf der Grundlage der Bescheinigungsrichtlinien des Freistaats Bayern.

Auf die Aufstellung vom 20. Oktober 2021 der tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“) sowie auf den dazugehörigen unmaßstäblichen Lageplan mit der Darstellung der durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen (**Anlagen 2 und 3 zum Bericht**) wird verwiesen. Diese Aufstellung beinhaltet sämtliche sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen, unabhängig davon, ob diese z.B. aus dem SE-Förderprogramm des Landes/Bundes gefördert oder ausschließlich aus sanierungsbedingten Einnahmen finanziert wurden.

Voraussetzung für die Aufhebung der Sanierungssatzung nach Durchführung der Sanierung gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist, wenn die ursprünglich festgelegten Sanierungsziele noch nicht erreicht sind, eine Änderung der Ziele und Zwecke der Sanierung. Die Entscheidung hierüber unterliegt dem Abwägungsgebot (§ 136 Abs. 4 Satz 2 BauGB).⁵⁴

Deshalb wird empfohlen, dass die Ziele und Zwecke der Sanierung auf die tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets (**Anlagen 2 und 3 zum Bericht**) abgeändert und als endgültige Ziele und Zwecke der Sanierung festgelegt werden. Der sanierungsbedingte und rechtskräftige Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II“ vom 28. März 1988 soll in

⁵⁴ vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 05. Dezember 2012 - 3 K 9/08, Rn. 54, 65 – juris; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 14. Juni 2012, - OVG 10 A 7.09, Rn. 6 – juris

seinen Festsetzungen (einschließlich evtl. erteilten Befreiungen von den Festsetzungen) unberührt bleiben.

Die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist unter den Ausführungen zu Nr. 4 enthalten.

Auch im Hinblick auf das Ausgleichsbetragsverfahren nach §§ 154, 155 BauGB ist die o.g. Abänderung der Ziele und Zwecke der Sanierung zu empfehlen. In diesem Zusammenhang wird auch auf die Ausführungen unter Nrn. 5 und 6 des Berichts verwiesen.

Es wird empfohlen, dass dieser Beschluss des Stadtrats der Stadt Hof in einem Tagesordnungspunkt in öffentlicher Sitzung in gleicher Sitzung vor dem Beschluss über die Aufhebungssatzung erfolgen soll.

4. Zügige Durchführung und Aufhebung des Sanierungsgebiets „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“) und Abwägung i.S.d. § 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB

Die Sanierung ist ihrem Wesen nach kein unbefristeter Vorgang. Da sie mit der Anwendung von Vorschriften verbunden ist, die die Rechte insbesondere der betroffenen Eigentümer besonders einschränken, muss die Sanierung aus rechtsstaatlichen Gründen beendet werden, sobald das spezielle gesetzliche Instrument nicht mehr erforderlich ist. Dieser Grundsatz gilt insbesondere bei förmlichen Sanierungsgebieten, die im umfassenden („klassischen“) Sanierungsverfahren durchgeführt werden, wie zum Beispiel das Sanierungsgebiet „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“. Dieses Sanierungsverfahren wurde noch zu Zeiten des Städtebauförderungsgesetzes eingeleitet.

Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 ist am 01. August 1987 in Kraft getreten und nahm das Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) unter Beachtung einiger Überleitungsvorschriften des § 245 BauGB auf.

So wie bereits das Städtebauförderungsgesetz (§ 15 StBauFG) beinhaltet auch das Baugesetzbuch den sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalt (§§ 144, 145 BauGB). Da das Sanierungsgebiet im umfassenden Sanierungsverfahren durchgeführt wird, findet der sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt Anwendung. Die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 1 BauGB begründet eine Veränderungssperre und die Genehmigungspflicht nach § 144 Abs. 2 BauGB eine Verfügungssperre.

Beispiele:

- Nach § 144 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB bedürfen die rechtsgeschäftliche Veräußerung eines Grundstücks oder ein schuldrechtlicher Vertrag, durch den eine solche Verpflichtung zu einem solchen Rechtsgeschäft begründet wird, der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde.

Diese für Grundstücke geltende Vorschrift ist wie die anderen grundstücksbezogenen Bestimmungen des Baugesetzbuchs auf Wohnungen entsprechend anzuwenden (§ 200 Abs. 1 BauGB). Die Genehmigung darf gemäß § 145 Abs. 2 BauGB nur versagt werden, wenn Grund zur Annahme besteht, dass das Vorhaben, der Rechtsvorgang einschließlich der Teilung eines Grundstücks oder die damit erkennbar bezweckte Nutzung die Durchführung der Sanierung

unmöglich machen oder wesentlich erschweren oder den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderlaufen würde. Gemäß § 153 Abs. 2 BauGB liegt auch dann eine wesentliche Erschwerung der Sanierung i.S.d. § 145 Abs. 2 BauGB vor, wenn bei der rechtsgeschäftlichen Veräußerung eines Grundstücks der vereinbarte Gegenwert für das Grundstück über dem Wert, der sich in Anwendung des § 153 Abs. 1 BauGB ergibt, liegt (sog. Preisprüfung). Die Preisprüfung schließt auch die baulichen Anlagen mit ein. Bei Wohnungs- und Teileigentum bezieht sich die Preisprüfung auf den Miteigentumsanteil nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Es handelt sich um eine zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums i.S.d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Die Durchführung der Preisprüfung steht nicht im Ermessen der Gemeinde.

- Nach Maßgabe des § 144 Abs. 1 Nr. 2 BauGB bedürfen schuldrechtliche Vertragsverhältnisse über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils (z.B. Miet- und Pachtverträge) auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr oder deren Verlängerung der sanierungsrechtlichen Genehmigung.

Das ist auch der Fall, wenn bei unbestimmter Vertragsdauer eine Kündigungsfrist von mehr als einem Jahr vereinbart ist. Der Genehmigungspflicht unterliegen zudem Verträge über den Gebrauch oder die Nutzung künftig zu genehmigender oder noch zu errichtender Gebäude und Gebäudeteile. Alle Vereinbarungen sind schwebend unwirksam, bis die Sanierungsgenehmigung erteilt worden ist. Es ist davon auszugehen, dass die Eigentümer in dem Sanierungsgebiet, aber auch deren Vertragspartner, bei Vorliegen der Voraussetzung für das sanierungsrechtliche Genehmigungserfordernis von diesem Umstand keine Kenntnis hatten. Die Erteilung der Genehmigung führt mit Rückwirkung zur Wirksamkeit. Eine Aufhebung der Sanierungssatzung hat zur Folge, dass ein Grundstück nicht mehr der sanierungsrechtlichen Genehmigung unterliegt. Keine Anwendung mehr finden danach vor allem die Vorschriften, die unmittelbar an die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets anknüpfen.⁵⁵ Die bis dahin evtl. schwebend unwirksamen Vereinbarungen werden rechtswirksam. Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs wird ein schwebend unwirksames Rechtsgeschäft nicht nur dann rechtswirksam, wenn die erforderliche Genehmigung erteilt wird, sondern grundsätzlich auch dann, wenn die Genehmigungspflicht entfällt.⁵⁶

Nach § 1 Abs. 1 StBauFG (§ 136 Abs. 1 BauGB) sind städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zügig durchzuführen. Das Gebot der zügigen Durchführung begründet eine gesteigerte Verantwortung der Gemeinde. Die städtebaulichen Maßnahmen stellen sich als gemeindliche Aufgabe dar, die von ihrer Vorbereitung bis zu ihrem Abschluss eine Einheit bilden. Es ist überdies notwendig, sie sowohl im Interesse der Allgemeinheit als auch im Interesse der Betroffenen in möglichst kurzer Zeit, d. h. zügig durchzuführen. Die zügige Durchführung ist geboten, weil die Anwendung des Sanierungsrechts für die zeitliche Dauer der Geltung zu vermehrten Beschränkungen und Verpflichtungen der Betroffenen (insbesondere die Genehmigungspflicht nach §§ 144, 145 BauGB, das Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB, die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152–156 a BauGB, die besonderen Enteignungsvorschriften nach § 87 Abs. 3 Satz 3 und § 88 Satz 2 BauGB) führt, die nicht

⁵⁵ vgl. OVG Berlin-Brandenburg, Beschl. v. 05.04.2011 – OVG 2 N 18.08

⁵⁶ vgl. Urteil vom 27.11.2006 KG Berlin 12. Zivilsenat; 12 U 182/04; RN 54, juris

länger aufrechterhalten werden dürfen, als es zur ordnungsgemäßen Verwirklichung der Sanierungsziele notwendig ist.

Als der Stadtrat der Stadt Hof in seiner Sitzung am 08. August 1986 die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets beschloss, war der genaue Zeitraum der Sanierungsmaßnahme zu dieser Zeit noch nicht einzugrenzen.

Der Sanierungsträger prognostizierte zum Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“ [heutige Bezeichnung: Sanierungsgebiet „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundsgraben – Theaterstraße“] einen voraussichtlichen Durchführungszeitraum von 5 Jahren (Abschluss der Maßnahme im Jahr 1991).⁵⁷

Innerhalb der Entwurfsbegründung vom 01. Oktober 1986 zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“⁵⁸ sowie innerhalb der Begründung vom 16. Juli 1987⁵⁹ zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“, den der Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 23. Oktober 1987 beschlossen hatte⁶⁰ und der am 28. März 1988 mit amtlicher Bekanntmachung rechtsverbindlich wurde, wurde weiterhin von einem Durchführungszeitraum von 5 Jahren (1986 bis 1991) ausgegangen.

Die schwierige Problemlage der tiefgreifenden Neuordnung, insbesondere im Hinblick auf die Durchführung der sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen außerhalb des Sanierungsgebiets, die von dem Bebauungsplan selbst nicht umfasst werden, setzte jedoch einen langfristigen Zeitraum zur Problemlösung voraus.

Seit der rechtsverbindlichen förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundsgraben – Theaterstraße“ am 27. Februar 1987 sind ca. 34,5 Jahre verstrichen.

Eine erst lange nach Abschluss der Sanierung erfolgende – und daher gemessen an § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, Satz 2 BauGB verspätete – (Teil-)Aufhebung der Sanierungssatzung führt nicht zu deren Unwirksamkeit ab dem Zeitpunkt des Vorliegens der Aufhebungsvoraussetzungen oder zur Verwirkung des Rechts, die Grundstückseigentümer zur Entrichtung von Ausgleichsbeträgen heranzuziehen. In rechtlicher Hinsicht ist davon auszugehen, dass eine Gemeinde bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht nur nach § 162 Abs. 1 Satz 2 BauGB, sondern bereits kraft der verfassungsrechtlichen Vorgaben des Art. 14 GG verpflichtet ist, die Sanierungssatzung je nach Fallgestaltung ganz oder teilweise aufzuheben. Dennoch wird eine Sanierung auch bei sehr langer Dauer nicht zur Enteignung i. S. d. Art. 14 Abs. 3 Satz 1 GG, sondern bleibt tatbeständlich eine Regelung i. S. d. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG, die je nach Fallgestaltung rechtmäßig oder rechtswidrig sein kann. Ein von dem Fortbestand einer der Aufhebungspflicht unterliegenden Sanierungssatzung Betroffener kann im Falle einer aus seiner Sicht „überlangen“ Sanierung im Wege der verwaltungsgerichtlichen Normenkontrollklage – sofern die Zulässigkeitsanforderungen des § 47 VwGO beachtet werden – gegen

⁵⁷ vgl. Begründung zum Sanierungsgebiet II der Sanierung Hof Neustadt; Stadterneuerung Hof GmbH, Stand März 1986

⁵⁸ vgl. Entwurf der Begründung vom 01. Oktober 1986 zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“; Seiten 25 bis 37; „VII. Neuordnung des Sanierungsgebietes „Kosten- und Finanzierungsübersicht“, IX. Erforderliche Einzelmaßnahmen zur Realisierung des Quartieres 21“, und X. Zeiten- und Maßnahmenplan“

⁵⁹ vgl. Begründung vom 16. Juli 1987 zum Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“; Seiten 25 bis 37; „VII. Neuordnung des Sanierungsgebietes „Kosten- und Finanzierungsübersicht“, IX. Erforderliche Einzelmaßnahmen zur Realisierung des Quartieres 21“, und X. Zeiten- und Maßnahmenplan“

⁶⁰ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 71. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 23. Oktober 1987; lfd. Nr. 1674; „Bauleitplanung der Stadt Hof; Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet II (Quartier 21) „1. Billigung des Prüfungsergebnisses der vorgebrachten Bedenken und Anregungen und 2. Beschlussfassung als Satzung“

den Fortbestand der Sanierungssatzung vorgehen bzw. deren Fortgeltung im Fall einer auf sie gestützten Verwaltungsentscheidung – etwa der Ablehnung eines Antrags auf Erteilung einer sanierungsrechtlichen Genehmigung – in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren inzidenter überprüfen lassen. Ebenso können zugunsten des Betroffenen unter den entsprechenden tatbestandsrechtlichen Voraussetzungen infolge der Nichtaufhebung einer nach § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB der Aufhebungspflicht unterliegenden Sanierungssatzung grundsätzlich Entschädigungsansprüche oder auch Amtshaftungsansprüche entstehen, über deren Berechtigung und Höhe im erstgenannten Fall (rechtswidrige, die Sozialbindung überschreitende Inanspruchnahme des Bürgers) die Verwaltungsgerichte gemäß § 40 Abs. 2 Satz 1 HS 2 VwGO und im zweitgenannten Fall die Zivilgerichte gemäß Art. 34 Satz 3 GG zu entscheiden hätten.⁶¹

In der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts ist geklärt, dass weder der Zeitablauf noch eine unzureichend zügige Förderung der Sanierung zur Folge haben, dass die zugrundeliegende Sanierungssatzung automatisch außer Kraft tritt.⁶² Schutzlos ist der Betroffene dadurch nicht gestellt: Ein langer Zeitraum seit Inkrafttreten der Sanierungssatzung kann wie die unzureichend zügige Förderung der Sanierung bei der Prüfung der Gründe für eine Genehmigung gemäß § 145 BauGB von Belang sein.⁶³ Die Annahme eines Außerkrafttretens wäre mit den Bedürfnissen nach Rechtssicherheit unvereinbar. Das verdeutlichen bereits die unüberwindbaren Schwierigkeiten, ohne eine entsprechende gesetzliche Regelung den Zeitpunkt des Außerkrafttretens auch nur einigermaßen präzise festzulegen.

In sämtlichen Aufhebungsfällen des § 162 Abs. 1 BauGB bedarf es [...] einer ausdrücklichen Entscheidung über die Aufhebung der Satzung. Die Gemeinde ist in den Fällen des § 162 Abs. 1 BauGB zur Aufhebung der Sanierungssatzung verpflichtet. Der Beschluss der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung (§ 162 Abs. 2 Satz 1 BauGB).⁶⁴

Die Sanierungssatzung ist nach Maßgabe des § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB aufzuheben, wenn 1. die Sanierung durchgeführt oder 2. die Sanierung sich als undurchführbar erweist oder 3. die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder 4. die nach § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Es stellt sich die Frage, nach welcher konkreten Rechtsvorschrift die Aufhebung der Satzung vom 20. Februar 1987, zuletzt geändert mit Satzung vom 20. Oktober 2021, über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“ erfolgen soll.

Gerade im Hinblick auf § 164 BauGB ist eine Zuordnung des Aufhebungsgrundes der Sanierungssatzung zu einer der Alternativen des § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Klarheit der Rechtspositionen gegenüber den Eigentümern angezeigt.

Der frühere Eigentümer eines Grundstücks hat Anspruch gegenüber dem jeweiligen Eigentümer auf Rückübertragung dieses Grundstücks, wenn es die Gemeinde oder der Sanierungsträger von ihm nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets zur Durchführung der Sanierung freihändig oder nach

⁶¹ vgl. OVG Saarland, Urteil vom 09. Dezember 2009 – 1 A 387/08 –, juris

⁶² vgl. BVerwG, Urt. v. 20. Oktober 1978 – 4 C 48.76 –, Buchholz 406.15 § 50 StBauFG Nr. 1

⁶³ vgl. BVerwG, Urt. v. 07. September 1984 – 4 C 20.81 –, BVerwGE 70, 83 <91> und vom 06. Juli 1984 – 4 C 14.81 –, Buchholz 406.15, § 15 StBauFG Nr. 6 jeweils zu § 15 StBauFG

⁶⁴ vgl. BVerwG, Beschluss vom 12. April 2011 – 4 B 52.10 –, juris.

den Vorschriften dieses Gesetzbuches ohne Herausgabe von entsprechendem Austauschland, Ersatzland oder Begründung von Rechten der in § 101 Abs. 1 Nr. 1 BauGB bezeichneten Art erworben hatte (vgl. § 164 Abs. 1 BauGB). Dieser Anspruch auf Rückübertragung von Grundstücken besteht kraft Gesetz, wenn die Sanierungssatzung aus den in § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Undurchführbarkeit der Sanierung) oder nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Aufgabe der Sanierungsabsicht aus anderen Gründen) bezeichneten Gründen oder wenn die Sanierung nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB (Ablauf der Durchführungsfrist) aufgehoben wird. Ein Anspruch auf Rückübertragung kann grundsätzlich nicht entstehen, wenn die Aufhebung nach § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erfolgt, also wenn die Sanierung durchgeführt wurde.

Eine vollständige Beseitigung der städtebaulichen Missstände ist nicht zwingend erforderlich. Es reicht aus, dass im Sanierungsgebiet „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“ die städtebaulichen Missstände wesentlich gemindert sind. Jedoch bedarf es einer Anpassung der Sanierungsziele, sofern das Planungskonzept, welches die Ziele und Zwecke der Sanierung konkretisiert, nicht im Ganzen umgesetzt wurde.

Voraussetzung für die Aufhebung der Sanierungssatzung nach Durchführung der Sanierung gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist, wenn die ursprünglich festgelegten Sanierungsziele noch nicht erreicht sind, eine Änderung der Ziele und Zwecke der Sanierung. Die Entscheidung hierüber unterliegt dem Abwägungsgebot (§ 136 Abs. 4 Satz 2 BauGB).⁶⁵

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 136 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Auf die Ausführungen unter Nr. 3 wird verwiesen.

Die Abwägungsklausel findet vorwiegend im Rahmen von Planungen Anwendung. Da das Abwägungsgebot für die Bauleitplanung unberührt bleibt (§ 1 Abs. 7 BauGB), wirkt sich das sanierungsrechtliche Abwägungsgebot vor allem auf städtebauliche Planungen anderer Art (z. B. städtebaulicher Rahmenplan) aus.

Unberührt bleibt der sanierungsbedingte und rechtskräftige Bebauungsplan „Sanierungsgebiet II“ vom 28. März 1988 in seinen Festsetzungen (einschließlich evtl. erteilten Befreiungen von den Festsetzungen).

Private und öffentliche Belange sind grundsätzlich gleichgewichtig. Die im Rahmen der Abwägung mögliche Zurückstellung privater Belange zugunsten öffentlicher muss verhältnismäßig sein.

Hierbei sind nachfolgende **öffentliche** Belange zu berücksichtigen:

Das Sanierungsverfahren „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“ befindet sich im Städtebauförderungsprogramm des Landes/Bundes „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ sowie dem Bayerischen Städtebauförderungsprogramm.

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

⁶⁵ vgl. OVG Mecklenburg-Vorpommern, Urteil vom 05. Dezember 2012 - 3 K 9/08, Rn. 54, 65 – juris

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 förderrechtlich abzurechnen. Die Finanzierung der Gesamtmaßnahme erfolgt durch sanierungsbedingte Einnahmen (z.B. Grundstücksveräußerungserlöse) der Stadt Hof bzw. des Sanierungsträgers einschließlich der Auflösung des Treuhandvermögens, weiteren Zuweisungen nach Art. 10 FAG und durch Städtebauförderungsmittel des Bundes/Landes einschließlich des städtischen Eigenanteils. Ausgleichsbeträge sind sanierungsbedingte Einnahmen, die auch förderrechtlich in die Schlussabrechnung einfließen müssen. Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sollen die zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen entweder durch den Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Hof oder durch einen Sachverständigen ermittelt werden. Die Vorlage der Wertermittlungsergebnisse erscheint bis Sommer 2022 für möglich.

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 Sanierungssatzungen, die vor dem 01. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, spätestens bis zum 31. Dezember 2021 mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB aufzuheben, es sei denn, es ist entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 oder 4 BauGB eine andere Frist für die Durchführung der Sanierung festgelegt worden.

Auch § 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB wurden erst mit Wirkung vom 01. Januar 2007 in das Baugesetzbuch aufgenommen. Bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung ist zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Kann die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden, kann die Frist durch Beschluss verlängert werden (§ 142 Abs. 3 Satz 3 und 4 BauGB). Hintergrund dieser Einfügung der Durchführungsfrist in das Baugesetzbuch war die Sicherstellung der zügigen Durchführung der Sanierung innerhalb eines noch angemessenen Zeitrahmens und dass die Altverfahren aufgehoben werden.

Da die Sanierungssatzung in Bezug auf das Sanierungsgebiet, also die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets im Jahr 1987 bereits vor der Einfügung der Durchführungsfrist und der Überleitungsvorschrift in das Baugesetzbuch beschlossen wurden, konnte ein solcher Beschluss des Stadtrats der Stadt Hof über die Durchführungsfrist nicht erfolgen. Dieses wäre nur bei einer Erweiterung des Sanierungsgebiets nach dem 01. Januar 2007 möglich gewesen. Auch über die „Heilungssatzung“, die rückwirkend zu der damals ortsüblichen Bekanntmachung der Sanierungssatzung erfolgte, konnte keine Durchführungsfrist berücksichtigt werden.

Die rechtsverbindliche Aufhebung der Sanierungssatzungen soll vorbehaltlich des Beschlusses des Stadtrats der Stadt Hof bis spätestens 31. Dezember 2021 erfolgen. Da eben die Sanierungssatzungen in Bezug auf das Sanierungsgebiet vor dem 01. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, sind sie bis spätestens zum 31. Dezember 2021 aufzuheben, jedoch mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB. Zu den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB gehört wiederum die Anwendung des § 164 BauGB (Anspruch auf Rückübertragung).

Im Hinblick auf § 235 Abs. 4 BauGB ist deshalb die zusätzliche Aufnahme des Regelungsinhalts, dass die Aufhebung mit den Rechtswirkungen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB erfolgt, zur Klarheit der Rechtspositionen gegenüber den Eigentümern bzw. potentiellen Anspruchsberechtigten empfehlenswert.

Ebenfalls sind nachfolgende **privaten** Belange zu berücksichtigen:

Im Sanierungsgebiet „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“ werden aktuell weder Modernisierungen und Instandsetzungen i.S.v. § 177 BauGB auf vertraglicher Weise durchgeführt, noch müssen Modernisierungs- und Instandsetzungsgebote im Sinne des § 177 BauGB erlassen werden, aus denen sich evtl. Ansprüche auf Kostenerstattungen oder das Recht auf die Ausstellung von Steuerbescheinigungen für die Beanspruchung der erhöhten Abschreibung von Herstellungskosten oder Anschaffungskosten bei Gebäuden in Sanierungsgebieten im Sinne des § 7 h Einkommensteuergesetz (EStG) oder 10 f und 11 a EStG) ergeben könnten. Es sind bisher, also annähernd zum Zeitpunkt der baldigen Aufhebung der Sanierungssatzung, keine Eigentümer vorstellig geworden.

Vor der Abänderung der Ziele und Zwecke der Sanierung auf die tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen und der Festlegung als endgültige Ziele und Zwecke der Sanierung sowie vor Aufhebung der Sanierungssatzung, wurden die öffentlichen Aufgabenträger/Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 08. November 2021 (§ 139 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 4 BauGB) 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. Es wurden von den öffentlichen Aufgabenträgern/Träger öffentlicher Belange, als auch von den Sanierungsbetroffenen, im Ergebnis keine abwägungsrelevanten Anregungen, Bedenken oder Einwände gegen eine Abänderung der Ziele und Zwecke der Sanierung und der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets geäußert.

Auf die als **Anlage 4 zum Bericht** beigefügte Abwägungstabelle, die als Tischvorlage für die Sitzungen der städtischen Gremien nachgereicht wird, wird verwiesen.

Es liegen, davon ausgehend, auch keine negativ berührten Belange von betroffenen Grundstückseigentümern vor.

Da das Sanierungsverfahren mit der Anwendung von Vorschriften (insbesondere §§ 144, 145 BauGB) verbunden ist, die die Rechte insbesondere der betroffenen Eigentümer besonders einschränken, wird mit der Aufhebung die Sanierung für die dort betroffenen Grundstücke aus rechtsstaatlichen Gründen beendet.

Es besteht ein öffentliches Interesse zur Aufhebung des Sanierungsgebiets, wobei mit der öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses auch die privaten Belange, u.a. durch die Beendigung der sanierungsrechtlichen Genehmigungsvorbehalte (§§ 144, 145 BauGB), positiv berücksichtigt werden.

5. Ausgleichsbetragsrecht des BauGB

Wie bereits unter Nr. 1 ausgeführt, wird das Sanierungsverfahren kraft Gesetzes mit Anwendung der §§ 6, 15 bis 23, 41 Abs. 4 bis 11 und des § 42 StBauFG im umfassenden Verfahren durchgeführt. Das Ausgleichsbetragsrecht des BauGB findet auch auf die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des BauGB bereits laufenden oder abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen im Sinne des StBauFG Anwendung (vgl. § 245 Abs. 1 BauGB 1987).

Das Baugesetzbuch verpflichtet grundsätzlich die Gemeinde zur Erhebung des Ausgleichsbetrags in Geld sowohl dem Grunde nach als auch in der im Gesetzbuch vorgesehenen Höhe. Nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht.

Im Gegenzug dürfen keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB oder Beiträge für die Herstellung, Erweiterung, Verbesserung oder den Ausbau von Erschließungsanlagen nach § 127 Abs. 2 BauGB im Sanierungsgebiet oder von Kostenerstattungsbeiträgen im Sinne des § 135 a Abs. 3 BauGB erhoben werden. Es dürfen also auch keine Ausbaubeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben werden. Landesrechtliche Beitragspflichten für die Herstellung, Erweiterung und Verbesserung von sonstigen Erschließungsanlagen, z. B. Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, bleiben dagegen von dieser Regelung unberührt (§ 127 Abs. 4 BauGB).

Der von der Gemeinde zu erhebende Ausgleichsbetrag bemisst sich nach der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung des jeweiligen Grundstücks unter Anrechnung der Beträge nach § 155 Abs. 1 BauGB. Nach Maßgabe des § 154 Abs. 2 BauGB besteht die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts des Grundstücks aus dem Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre (Anfangswert), und dem Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergibt (Endwert). Hiernach sind für jedes Grundstück zwei Grundstückswerte einander gegenüberzustellen, wobei beide Werte bezogen auf den Zeitpunkt des Abschlusses der Sanierungsmaßnahme (§ 162 BauGB oder § 163 BauGB) zu ermitteln sind.

Mit dem zum 01. Januar 2007 in Kraft getretenen Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte ist deshalb die Bemessung des Ausgleichsbetrags nach dem Erschließungsaufwand in das Ausgleichsbetragsrecht eingeführt worden. Gemäß § 154 Abs. 2a Satz 1 HS 1 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung bestimmen, dass der Ausgleichsbetrag abweichend von § 154 Abs. 1 Satz 1 ausgehend von dem Aufwand (ohne die Kosten seiner Finanzierung) für die Erweiterung oder Verbesserung von Erschließungsanlagen i. S. d. § 127 Abs. 2 Nr. 1–3 (Verkehrsanlagen) in dem Sanierungsgebiet zu berechnen ist.

Bemessungsgrundlage für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen i. S. d. § 154 Abs. 2a BauGB ist nur der Erschließungsaufwand für die Erweiterung oder Verbesserung für die öffentlichen zum Anbau bestimmten Straßen, Wege und Plätze (§ 127 Abs. 2 Nr. 1 BauGB), die öffentlichen aus rechtlichen

oder tatsächlichen Gründen mit Kraftfahrzeugen nicht befahrbaren Verkehrsanlagen innerhalb der (im Sanierungsgebiet gelegenen) Baugebiete (z. B. Fußwege, Wohnwege) (§ 127 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) und Sammelstraßen innerhalb der (im Sanierungsgebiet gelegenen) Baugebiete; Sammelstraßen sind öffentliche Straßen, Wege und Plätze, die selbst nicht zum Anbau bestimmt, aber zur Erschließung der (im Sanierungsgebiet gelegenen) Baugebiete notwendig sind (§ 127 Abs. 2 Nr. 3 BauGB).

In der Satzung ist zu bestimmen, bis zu welcher Höhe der Aufwand der Berechnung zugrunde zu legen ist; sie darf 50 % nicht übersteigen (§ 154 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Nach § 154 Abs. 2a Satz 3 und 4 BauGB berechnet sich im Geltungsbereich der Satzung der Ausgleichsbetrag für das jeweilige Grundstück nach dem Verhältnis seiner Fläche zur Gesamtfläche; als Gesamtfläche ist die Fläche des Sanierungsgebiets ohne die Flächen für die Verkehrsanlagen zugrunde zu legen. § 128 Abs. 1 und 3 BauGB sind entsprechend anzuwenden. Voraussetzung für den Erlass einer solchen Satzung sind Anhaltspunkte dafür, dass die sanierungsbedingte Erhöhung der Bodenwerte der Grundstücke in dem Sanierungsgebiet nicht wesentlich über der Hälfte dieses Aufwands liegt (§ 154 Abs. 2a Satz 3 BauGB).

Nach § 154 Abs. 2a BauGB tritt der sich nach dieser Vorschrift bemessende Ausgleichsbetrag lediglich an die Stelle des Ausgleichsbetrags nach § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Insofern finden sämtliche sonstigen Regelungen des § 154 BauGB weiterhin Anwendung. Des Weiteren sind die Vorschriften des § 155 BauGB ebenfalls anzuwenden, da § 155 BauGB generell auf den „Ausgleichsbetrag“ Bezug nimmt. Hierunter fallen auch die Anrechnungsbestimmungen auf den Ausgleichsbetrag (§ 155 Abs. 1 BauGB), das Absehen von der Festsetzung und Erhebung des Ausgleichsbetrags in sogenannten Bagatellfällen (§ 155 Abs. 3 BauGB) oder im Einzelfall (§ 155 Abs. 4 BauGB) und die Erstattungsregelungen für Kosten der Ordnungsmaßnahmen oder für die Errichtung oder Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen i. S. d. § 148 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB zugunsten des Eigentümers (§ 155 Abs. 6 BauGB), soweit sie über den nach § 154 BauGB und § 155 Abs. 1 BauGB ermittelten Ausgleichsbetrag hinausgehen und die Erstattung nicht vertraglich ausgeschlossen wurde.

Ausgleichsbetragspflichtig ist der Eigentümer des Grundstücks zum Zeitpunkt des Entstehens der Ausgleichsbetragspflicht. Der zu erhebende Ausgleichsbetrag entsteht nach § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB mit Abschluss der Sanierungsmaßnahme.

Maßgebend für die Entstehung ist in den Fällen des § 162 BauGB der Zeitpunkt des Inkrafttretens der ortsüblich bekanntgemachten Satzung, mit der die Sanierungssatzung aufgehoben wird, und in den Fällen des § 163 Abs. 1 oder 2 BauGB der Zeitpunkt der Abschlusserklärung. Der Ausgleichsbetrag entsteht auch in den Fällen, in denen die Sanierungssatzung aufgehoben wird, weil sie sich als undurchführbar erwiesen hat, die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben wird oder die für die Durchführung der Sanierung festgelegte Frist abgelaufen ist.

Es ist vorbehalten des Beschlusses des Stadtrats der Hof geplant, dass die Aufhebung der Sanierungssatzung vom 20. Februar 1987, zuletzt geändert mit Satzung vom 20. Oktober 2021, über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“ sowie die ortsübliche Bekanntmachung der Aufhebungssatzung bis zum 31. Dezember 2021 erfolgt.

Sodann entsteht mit ortsüblicher Bekanntmachung der Aufhebungssatzung die Ausgleichsbetragspflicht der Eigentümer (§ 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Es stellt sich die Wahl des Ausgleichsbetragsbemessungsverfahrens, also nach sanierungsbedingter Bodenwerterhöhung (§ 154 Abs. 2 BauGB) oder nach Erschließungsaufwand (§ 154 Abs. 2a BauGB).

Nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets sollen die zonalen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen entweder durch den Gutachterausschuss für den Bereich der Stadt Hof oder durch einen Sachverständigen ermittelt werden. Die Vorlage der Wertermittlungsergebnisse erscheint bis Sommer 2022 für möglich.

Entsprechend den Ergebnissen der gutachterlichen Ermittlung möchte die Stadt Hof sodann entscheiden, ob

- a. von der Festsetzung des Ausgleichsbetrags für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“ oder für zu bezeichnende Teile des Sanierungsgebiets abgesehen werden kann, wenn eine geringfügige Bodenwerterhöhung gutachtlich ermittelt worden ist und der Verwaltungsaufwand für die Erhebung der Ausgleichsbeträge in keinem Verhältnis zu den möglichen Einnahmen steht (vgl. § 155 Abs. 3 BauGB), oder
- b. die Bemessung, Festsetzung und die Erhebung der Ausgleichsbeträge für das Sanierungsgebiet „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“ nach Maßgabe des § 154 Abs. 1 Satz 1 BauGB (Ausgleichsbetrag nach sanierungsbedingter Bodenwerterhöhung) oder nach Maßgabe des § 154 Abs. 2a BauGB (Ausgleichsbetrag nach Erschließungsaufwand) erfolgt.

6. Prüfung des Einwands der unzulässigen Rechtsausübung für die Erhebung der Ausgleichsbeträge

Vorbehaltlich des Beschlusses des Stadtrats der Stadt Hof soll die Aufhebungssatzung beschlossen und sodann nach Maßgabe des § 162 Abs. 2 Satz 2 BauGB bis 31. Dezember 2021 ortsüblich bekanntgemacht werden. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung erlangt sodann die Aufhebungssatzung Rechtskraft (§ 162 Abs. 2 Satz 4 BauGB). Die Festsetzungsverjährung beginnt mit dem Ende des Kalenderjahres, in dem die Möglichkeit der Forderung durch rechtswirksamen Abschluss der Sanierung (Rechtsgültigkeit der Aufhebungssatzung) entstanden ist. Sie beträgt vier Jahre. Die Festsetzungsverjährung läuft somit am **31. Dezember 2025** ab.

Der auch im öffentlichen Recht geltende Grundsatz von Treu und Glauben stellt sicher, dass sanierungsrechtliche Ausgleichsbeträge nicht zeitlich unbegrenzt nach Erlangung des Sanierungsvorteils festgesetzt werden dürfen. Damit wäre dem rechtstaatlichen Gebot der Belastungsklarheit und –vorhersehbarkeit⁶⁶ hinreichend Rechnung getragen. Die Erhebung sanierungsrechtlicher Ausgleichsbeträge ist generell ausgeschlossen, wenn seit dem Entstehen der Vorteilslage **mehr als 30 Jahre** vergangen sind. Aber auch vor Erreichen dieser zeitlichen Höchstgrenze kann die Erhebung nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls treuwidrig und deshalb als Rechtsausübung unzulässig sein.

Der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung ist dabei eine **von Amts wegen** zu berücksichtigende Einwendung. Er steht der Erhebung sanierungsrechtlicher Ausgleichsbeträge auch dann entgegen, wenn sich der Betroffene hierauf **nicht** beruft.⁶⁷

Seit der rechtsverbindlichen förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“ am 27. Februar 1987 sind ca. 34,5 Jahre verstrichen.

Mit Schreiben vom 14. November 2014 nahm die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr im Hinblick auf Höchstfristen für die Erhebung von Ausgleichsbeträgen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen Stellung mit folgendem Inhalt:

„Mit dem Gesetz zur Änderung des Kommunalabgabengesetzes (KAG) vom 11. März 2014 (GVBl. S. 70) – zum Gesetzentwurf einschließlich Begründung siehe LT-Drs. 17/370) wurde in Art 13 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. B Doppelbuchst. bb Spiegelstrich 1 KAG mit Wirkung vom 01. April 2014 eine Regelung eingefügt, nach der die Festsetzung eines Beitrags ohne Rücksicht auf die Entstehung der Beitragsschuld spätestens 20 Jahre nach Ablauf des Jahres, in dem die Vorteilslage eintritt, grundsätzlich nicht mehr zulässig ist. Bei einem kausalen Verstoß gegen die Mitwirkungspflicht nach Art. 5 Abs. 2 a KAG beträgt die Frist 25 Jahre. Da § 155 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) für die Erhebung des Ausgleichsbetrags nach § 154 BauGB in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten auf das KAG verweist, finden die genannten Höchstfristen auch hier Anwendung. Dies gilt wegen der Verweisung in § 169 Abs. 1 Nr. 7 BauGB ebenso für förmlich festgelegte Entwicklungsbereiche.“

⁶⁶ vgl. BVerfG, Beschluss vom 05. März 2013 – 1 BvR 2457/08 – NVwZ 2013, 1004; aus. BVerwG, Urteil vom 20. März 2014 – BVerwG 4 C 11.13; 14 A 209/11 - juris.

⁶⁷ vgl. BVerwG, Urteil vom 20. März 2014 – BVerwG 4 C 11.13; 14 A 209/11 - juris.

Die neue Regelung im KAG setzt eine Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts vom 05. März 2013 (1 BvR 2457/08) um, nach der das Rechtsstaatsprinzip in seiner Form als Gebot der Belastungsklarheit und – vorhersehbarkeit es erforderlich macht, dass der Bürger irgendwann wissen muss, ob und in welcher Höhe er für in der Vergangenheit abgeschlossene Vorgänge zu Abgaben zum Vorteilsausgleich herangezogen wird. Als eine Lösungsmöglichkeit hat das Bundesverfassungsgericht insoweit eine „Verjährungshöchstfrist“ ab Vorteilslage benannt, die nun in Bayern durch die Neuregelung umgesetzt wurde. Für den Bereich förmlich festgelegter Sanierungsgebiete gibt es zudem ein Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 20. März 2014 (4 C 11/13), das – weil in dem in Nordrhein-Westfalen spielenden Sachverhalt aus dem Jahr 2010 keine entsprechende Höchstfrist im dortigen KAG gegeben war – insoweit eine Höchstgrenze ab Entstehen der Vorteilslage von 30 Jahren als sachgerecht angesehen hat. Diese Entscheidung hat in Bayern mit Blick auf die gesetzliche Regelung in Art. 13 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b Doppelbuchst. bb Spiegelstrich 1 KAG i.V.m. § 169 Abs. 1 der Abgabenordnung (AO), die die kürzere Frist von 20 Jahren eingeführt hat, keine Bedeutung.

Den Zeitpunkt, ab dem die Vorteilslage eintritt, die auch für die Anwendung des Art. 13 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b Doppelbuchst. bb Spiegelstrich 1 KAG maßgeblich ist, hat das Bundesverwaltungsgericht leider nicht thematisiert. Hier ist aus unserer Sicht auf die Maßstäbe des Sanierungsrechts abzustellen. Maßgeblich dürfte sein, ab welchem Zeitpunkt alle Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen wurde, die zu Vorteilen für das Grundstück des Ausgleichsbetragspflichtigen geführt haben. Insoweit wird man um eine Einzelfallbetrachtung nicht umhinkommen. Bei Entwicklungsmaßnahmen gilt das gleiche. Ergänzend wird auf die Übergangsregelungen in Art. 19 Abs. 1 und Abs. 2 KAG hingewiesen. In den Fällen, in denen die nach Art 13 Abs. 1 Nr. 4 Buchst. b Doppelbuchst. bb Spiegelstrich 1 KAG vorgesehene 20-(bzw. 25-) Jahres-Frist mit Ablauf des 31. Dezember 2014 oder des 31. Dezember 2015 enden würde, wird sie nach Abs. 1 bis zum 31. März 2016 verlängert. Zudem gilt eine 30-jährige Frist für vor dem 01. April 2014 erlassene, nicht bestandskräftige Bescheide.“

Fraglich ist somit, wann die Vorteilslage im Sanierungsgebiet eingetreten sein könnte.

Das rechtsstaatliche Gebot der Belastungsklarheit und -vorhersehbarkeit gilt für alle Fallkonstellationen, in denen eine abzugeltende Vorteilslage eintritt, die daran anknüpfenden Abgaben aber wegen des Fehlens sonstiger Voraussetzungen nicht entstehen und deshalb auch nicht verjähren können.⁶⁸ Das ist beim Ausgleichsbetrag nach § 154 Abs. 3 BauGB regelmäßig (siehe aber § 163 BauGB) der Fall, solange die Gemeinde die Sanierungssatzung nicht aufhebt. Auch in diesem Fall darf eine gesetzlich angeordnete Abgabepflicht daher nicht zur Folge haben, dass die Gemeinde die Abgabe zeitlich unbegrenzt nach dem Eintritt der Vorteilslage festsetzen kann.⁶⁹

Der Fall, dass eine Gemeinde entgegen der Vorschrift des § 162 Abs. 1 BauGB pflichtwidrig die Aufhebung der Sanierungssatzung unterlässt, reicht nicht aus. Dem steht bereits der durch den historischen Gesetzgeberwillen bestätigte eindeutige Wortlaut des § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB entgegen. Der Begriff "Abschluss der Sanierung" im Sinne des § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB sollte, wie in der Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung (BTDrucks 8/2451 S. 37) klar und unmissverständlich zum Ausdruck kommt, durch den einzufügenden Klammerzusatz "auf die §§ 50 und 51 StBauFG (jetzt: §§ 162, 163 BauGB) bezogen werden, die den förmlichen

⁶⁸ vgl. VGH München, Urteil vom 14. November 2013 – 6 B 12.704 – juris; Rn. 21; aus BVerwG, Urteil vom 20. März 2014 – BVerwG 4 C 11.13; 14 A 209/11 – juris; Rn 17

⁶⁹ BVerwG, Urteil vom 20. März 2014 – BVerwG 4 C 11.13; 14 A 209/11 – juris; Rn 17

Abschluss regeln". Dem Gesetzgeber ging es also ersichtlich darum, den Abschluss der Sanierung, mit der die Abgabepflicht entsteht, förmlich zu bestimmen.⁷⁰

Auch Bedürfnisse der Rechtssicherheit verlangen nach einer förmlichen Markierung des "Abschlusses der Sanierung. Das findet seine Rechtfertigung darin, dass die in § 162 Abs. 1 Satz 1 BauGB genannten Gründe, die zur Aufhebung der Sanierungssatzung verpflichten, auch von einer Willensentscheidung der Gemeinde abhängen. So ist etwa die Beendigung der sanierungsbedingten Baumaßnahmen allein noch kein hinlängliches Zeichen dafür, dass die Sanierung im Sinne des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB tatsächlich "durchgeführt" ist, solange dieser äußerlich wahrnehmbare Vorgang nicht auch von einem entsprechenden Willen der Gemeinde getragen ist. Ob dieser Wille vorliegt, kann nur die Gemeinde zuverlässig beurteilen. Äußerlich wahrnehmbare Hilfstatsachen, wie etwa der Zeitpunkt der Durchführung der letzten baulichen Maßnahmen oder die Abrechnung der Zuwendungen, haben insoweit nur indizielle Bedeutung. Auch nach Sinn und Zweck des § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist deshalb daran festzuhalten, dass es angesichts "unüberwindbarer Schwierigkeiten", ohne eine entsprechende gesetzliche Regelung den Zeitpunkt des Außerkrafttretens auch nur einigermaßen präzise festzulegen, in sämtlichen Fällen des § 162 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 4 BauGB einer ausdrücklichen Entscheidung der Gemeinde über die Aufhebung der Sanierungssatzung bedarf (Beschluss vom 12. April 2011 - BVerwG 4 B 52.10 - juris Rn. 5, 6). Erst dieser formale Rechtsakt führt den "Abschluss der Sanierung" herbei. Alles Andere wäre mit Wortlaut, historischem Gesetzgeberwillen sowie Sinn und Zweck des § 154 Abs. 3 Satz 1 BauGB unvereinbar.⁷¹

Der Geltendmachung eines sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrags, der den betroffenen Eigentümer in dem rechtsstaatlichen Gebot der Belastungsklarheit und -vorhersehbarkeit verletzt, steht jedoch der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung entgegen (vgl. hierzu allgemein z.B. Palandt, BGB, 73. Aufl. 2014, § 242 Rn. 46 ff.; im öffentlichen Recht z.B. Urteil vom 24. Februar 2010 - BVerwG 9 C 1.09 - BVerwGE 136, 126 Rn. 38). Nach dieser Fallgruppe kann die Ausübung eines Rechts unzulässig sein, wenn dem Berechtigten eine Verletzung eigener Pflichten zur Last fällt und die Ausübung des Rechts aufgrund dieser eigenen Pflichtenverletzung treuwidrig erscheint. Wie alle Generalklauseln ist auch der Grundsatz von Treu und Glauben in der Ausprägung der unzulässigen Rechtsausübung Einfallstor für verfassungsrechtliche Wertungen. Der Begriff der Treuwidrigkeit ist deshalb so auszulegen, dass eine Erhebung sanierungsrechtlicher Ausgleichsbeträge, die dem Gebot der Belastungsklarheit und -vorhersehbarkeit widerspräche, ausgeschlossen ist.⁷²

Trewidrigkeit liegt allerdings nicht bereits dann vor, wenn die Gemeinde die Sanierungssatzung entgegen ihrer Pflicht aus § 162 Abs. 1 BauGB nicht rechtzeitig aufgehoben hat. Treuwidrig ist die Abgabenerhebung vielmehr erst dann, wenn es aufgrund der Pflichtverletzung der Gemeinde unter Berücksichtigung der gesamten Umstände des Einzelfalls nicht mehr zumutbar erscheint, den Bürger mit der Abgabenerhebung zu konfrontieren. Wann das der Fall ist, mag im Einzelfall schwierig zu bestimmen sein. Der Einwand der unzulässigen Rechtsausübung ist aber handhabbar. Zugrunde zu legen ist ein enger Maßstab. Gegen die Annahme der Treuwidrigkeit kann etwa sprechen, dass sich der politische Willensbildungsprozess in der Gemeinde über die Fortsetzung der

⁷⁰ BVerwG, Urteil vom 20. März 2014 – BVerwG 4 C 11.13; 14 A 209/11 – juris; Rn 23, 24

⁷¹ BVerwG, Urteil vom 20. März 2014 – BVerwG 4 C 11.13; 14 A 209/11 – juris; Rn 25

⁷² BVerwG, Urteil vom 20. März 2014 – BVerwG 4 C 11.13; 14 A 209/11 – juris; Rn 31

Sanierungsmaßnahmen schwierig gestaltete oder dass die Fortführung der Sanierung an finanziellen Engpässen scheiterte.⁷³

Maßgeblich kommt es auf den Zeitablauf seit dem tatsächlichen Abschluss der abgabenrelevanten Vorteilerlangung an. Dies gilt selbst dann, wenn man eine Normierung einer Höchstfrist durch den Gesetzgeber für erforderlich hält.⁷⁴

Das Sanierungsverfahren „Sanierungsgebiet II (Quartier 21)“ bzw. „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 Sanierungssatzungen bis zum 31. Dezember 2021 aufzuheben.

Laut Mitteilung der Stadt Hof/Stadterneuerung Hof GmbH vom 20. Oktober 2021 wurden im Sanierungsgebiet „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“ als letzte Ordnungsmaßnahme im Sanierungsgebiet die Neugestaltung der Grünanlage vor der Stadtmauer und Aula im Bereich Sigmundgraben/Lessingstraße im Jahr 1993 fertiggestellt. Die letzte geförderte Baumaßnahme eines Dritten im Sanierungsgebiet wurde im Jahr 1991 abgeschlossen. Zur Durchführung dieser Baumaßnahme wurde am 05. Dezember 1988 eine Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung i.S.v. § 177 BauGB unter Gewährung eines pauschalierten Kostenerstattungsbetrags abgeschlossen. Aufgrund einer vorherigen Bodenordnung, Abbruch der Gebäude im Sanierungsvermögen und Veräußerung an die Diakonie Hochfranken erfolgte der Neubau eines Alten- und Pflegeheimes, der im Jahr 1991 fertiggestellt wurde.

Das Fortbestehen des Sanierungsgebiets „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“ war jedoch zwingend erforderlich, da außerhalb des Sanierungsgebiets sanierungsbedingte Erschließungsanlagen i.S.v. § 147 Satz 3 BauGB i.V.m. § 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB wie z.B. der Umbau der „Lessingstraße“ von „Goethestraße“ bis „Lessingbrücke“ einschließlich deren

⁷³ BVerwG, Urteil vom 20. März 2014 – BVerwG 4 C 11.13; 14 A 209/11 – juris; Rn 32

⁷⁴ vgl. insoweit zum Erschließungsbeitragsrecht BVerwG, Beschluss vom 6. September 2018 – 9 C 5.17; Rn.11, juris; aus OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 11. Juni 2019 – 6 B 10540/19; Rn 16 – 18; juris

Anbindungen (Rechtsabbiegespur in den „Sigmundgraben“) sowie die Ampelanlage im Bereich der Kreuzung „Sigmundgraben/Lessingstraße/Schützenweg“ sowie die Kreuzungssituation ausgebaut und verbessert wurden. Diese Maßnahmen wurden im Jahr 1992 fertiggestellt.

Während der Dauer des Sanierungsverfahrens wurde ein öffentlicher Parkplatz mit 110 öffentlichen Stellplätzen an der „Lessingstraße“ (Parkplatz „Schießgraben“) als sanierungsbedingte Erschließungsanlage außerhalb des Sanierungsgebiets i.S.v. § 147 Satz 3 i.V.m. § 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB erstmalig hergestellt.

Ebenfalls erfolgte außerhalb des Sanierungsgebiets der Bau der „Dreifachturnhalle“ („Sigmundgraben 46“) für das „Jean-Paul-Gymnasium“ und die „Neustädter Grundschule“ als sanierungsbedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung/Ersatzbau i.S.v. § 148 Abs. 1 Satz 2 BauGB sowie darunter die Herstellung einer Tiefgarage mit 55 öffentlichen Stellplätzen, die jedoch nicht als sanierungsbedingt bewertet wird. Planungsbeginn war im Jahr 2005, Baubeginn im Oktober 2006 und die Fertigstellung im November 2007. Die „Dreifachturnhalle“, deren Eigentümer die Stadt Hof ist, wird laut Mitteilung der Stadt Hof vom 26. Oktober 2021 weiterhin öffentlich zum Schulbetrieb genutzt.

Diese sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen außerhalb des Sanierungsgebiets sind – wie bereits erwähnt - mit dem Weiterbestehen des Sanierungsgebiets verbunden. Unter Berücksichtigung eines angemessenen Zeitraums, der für ein Aufhebungsverfahren benötigt wird, kann aufgrund dessen frühestens von einem Eintreten der „Vorteilslage“ im Zeitraum von 2008 bis 2009 ausgegangen werden.

Da insofern, bemessen von diesen Zeitpunkten, allenfalls erst ca. 12 bis 13 Jahre vergangen sind, liegt ein Ausschlussgrund objektiv nicht vor.

Für den Ablauf der 20 Jahre „Verjährungshöchstfrist“ ab Vorteilslage nach Bay. KAG bestehen hier also keine Anhaltspunkte.

Es kommt dabei ebenfalls nicht darauf an, ob speziell auf einem bestimmten Grundstück oder in der näheren Umgebung noch Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, denn die Sanierung stellt eine gebietsbezogene Gesamtmaßnahme dar. Sie dient der Behebung städtebaulicher Missstände eines Gebiets und nicht nur einzelner Grundstücke, weshalb z.B. auch Grundstücke einbezogen werden können, auf denen selbst keine Maßnahmen durchzuführen sind.⁷⁵

Jedoch ist zu empfehlen, dass alle hergestellten sanierungsbedingten Erschließungsanlagen außerhalb des Sanierungsgebiets i.S.v. § 147 Satz 3 BauGB i.V.m. § 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB **nicht** in den „abzuschöpfenden“ sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen berücksichtigt werden. Bei den öffentlichen Parkflächen (Parkplatz „Schießgraben“ mit 110 öffentlichen KfZ-Stellplätzen)⁷⁶ liegen die Gründe für die Nichtberücksichtigung darin, dass ebenfalls jeweils der Stellplatzbedarf anderer Sanierungsgebiete und der Innenstadt abgedeckt werden sollte. Bei dem Umbau der „Lessingstraße“ von „Goethestraße“ bis „Lessingbrücke“ einschließlich deren Anbindungen (Rechtsabbiegespur in den „Sigmundgraben“) sowie dem Ausbau und der Verbesserung der Ampelanlage sowie der

⁷⁵ vgl. OVG RP, Urteil vom 16. Februar 2017 – 6 A 10802/17.OVG; Rn. 53, juris aus OVG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 11. Juni 2019 – 6 B 10540/19; Rn 16 – 18; juris

⁷⁶ vgl. „Sachlicher Bericht Nr. 4 zum Verwendungsnachweis vom 15. Mai 1990 der Stadt Hof gegenüber der Regierung von Oberfranken

Kreuzungssituation im Bereich der Kreuzung „Sigmundsgraben/Lessingstraße/Schützenweg“ war Hauptursache, dass sich erst nach der Grenzöffnung (1989) durch das erhöhte Verkehrsaufkommen vor allem die Kreuzung „Sigmundsgraben/Lessingstraße/Schützenweg“ im damaligen Ausbaustand als zu leistungsschwach erwies.⁷⁷ Auf die Ausführungen unter Nr. 3 wird verwiesen.

7. Fazit und Empfehlungen

Es wird dem Stadtrat der Stadt Hof empfohlen, den Rechtfertigungsbericht vom 11. Dezember 2021 billigend zur Kenntnis zu nehmen und auf dieser Grundlage in gleicher öffentlicher Sitzung:

1. Die Ziele und Zwecke der Sanierung auf die tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln 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 soll in seinen Festsetzungen (einschließlich evtl. erteilten Befreiungen von den Festsetzungen) unberührt bleiben.
2. Die Satzung über die Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundsgraben – Theaterstraße“ zu beschließen.

Osburg, den 11. Dezember 2021



Karl Heinz Mathony

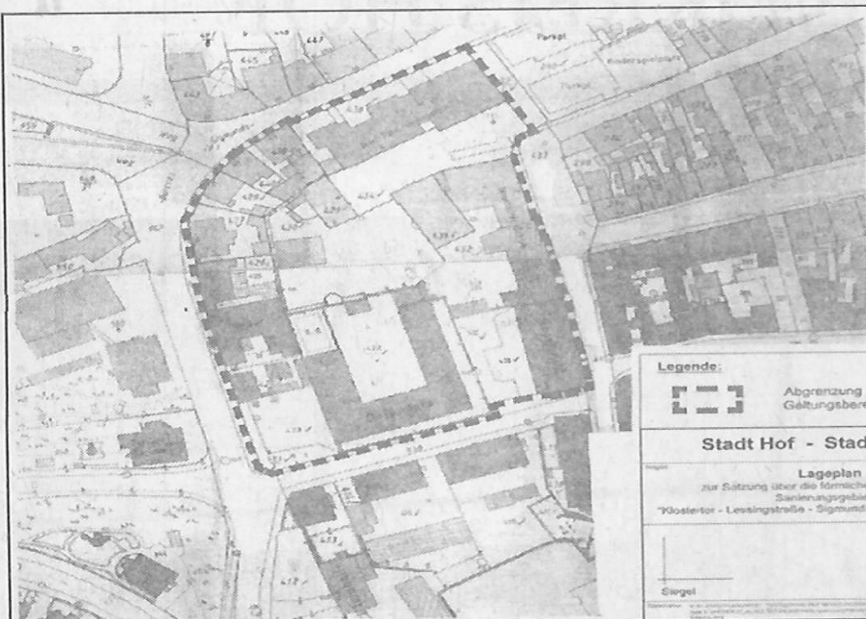
⁷⁷ vgl. Auszug aus der Niederschrift der 9. Vollsitzung des Stadtrates Hof vom 07. September 1990; lfd. Nr. 205; „Grundsatzbeschluss für den Umbau der Lessingstraße von Goethestraße bis Lessingbrücke einschließlich seitlicher Anbindungen“


Anlagen:

- Bekanntmachung 27. Oktober 2021 der Mitteilung vom 26. Oktober 2021 über die Niederlegung der Satzung vom 20. Oktober 2021 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“ in der Stadt Hof mit rückwirkender Inkraftsetzung **(Anlage 1)**
- Aufstellung der tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets) vom 20. Oktober 2021 **(Anlage 2)**
- Lageplan mit der Darstellung der tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets) vom 20. Oktober 2021 **(Anlage 3)**
- Abwägungstabelle nach Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger/Träger öffentlicher Belange und der Sanierungsbetroffenen **(Anlage 4)**

Bekanntmachung 27. Oktober 2021 der Mitteilung vom 26. Oktober 2021 über die Niederlegung der Satzung vom 20. Oktober 2021 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“ in der Stadt Hof mit rückwirkender Inkraftsetzung⁷⁸

Amtliche Bekanntmachung



Legende:	
	Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Sanierungsgebietes
Stadt Hof - Stadtplanung	
Lageplan	
zur Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Klostertor - Lessingstraße - Sigmundgraben - Theaterstraße“	
ausgefertigt Hof, 20.10.2021	10.04.1965 2021-05-26
Eva Döhle Oberbürgermeisterin	
M 1: 1000	
Müller	

Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“ in der Stadt Hof

Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses wird gemäß Art. 26 Abs. 2 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie § 41 Abs. 1 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Hof und § 143 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durch die Niederlegung im Fachbereich 61 Stadtplanung, Karolinenstr. 17, und durch diese Mitteilung bewirkt.

Aufgrund des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 09. März 2021 (GVBl. S. 74) geändert worden ist und § 142 i. V. m. § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, hat der Stadtrat Hof in seiner Sitzung am 18.10.2021 nachfolgende Satzung, die rückwirkend die Satzung vom 20. Februar 1987 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets II (Quartier 21), die der Stadtrat Hof in seiner Sitzung am 08. August 1986 beschlossen hat und die am 27. Februar 1987 bekanntgemacht wurde, ändert, beschlossen.

§ 1

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände vor. Dieser Bereich soll durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Das insgesamt etwa 1,64 Hektar umfassende Gebiet wird hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhält die Bezeichnung „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“.

⁷⁸ Auszug aus der Frankenpost Nr. 249/2021 vom 27. Oktober 2021

§ 2

Abgrenzung

(1) Die Grenze des Sanierungsgebiets in der Gemarkung Hof verläuft wie folgt:

im Norden

Beginnend am nordöstlichen Grenzpunkt des Grundstücks, Fl. Nr. 428 („Lessingstraße 16“) in nordöstlicher Richtung entlang der nördlichen Grenzen der Grundstücke, Fl. Nrn. 440 („Sigmundgraben 53“), 439 („Sigmundgraben 51“), 438 („Gymnasiumsplatz 4“) bis zu seinem nordöstlichen Grenzpunkt.

im Osten

Beginnend am nordöstlichen Grenzpunkt des Grundstücks, Fl. Nr. 438 („Gymnasiumsplatz 4“) in südlicher Richtung entlang seiner östlichen Grundstücksgrenze, weiterentlang der östlichen Grundstücksgrenze des Fl. Nr. 434 („Gymnasiumsplatz“) bis zu seinem südöstlichen Grenzpunkt, dort in westlicher Richtung abknickend weiter entlang seiner Grundstücksgrenze bis zum nordöstlichen Grenzpunkt des Grundstücks, Fl. Nr. 432 („Theaterstraße 2 und 4“), weiterentlang seiner östlichen Grundstücksgrenze in südlicher Richtung, entlang der östlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Fl. Nr. 420 („Theaterstraße 8“) bis zu seinem südöstlichen Grenzpunkt.

im Süden

Beginnend am südöstlichen Grenzpunkt des Grundstücks, Fl. Nr. 420 („Theaterstraße 8“) in westlicher Richtung entlang seiner südlichen Grundstücksgrenze, weiterentlang der südlichen Grundstücksgrenzen der Fl. Nrn. 421 („Theaterstraße 8“), 422 („Klostertor 2“) bis zu seinem Grenzpunkt mit dem Grundstück, Fl. Nr. 423 („Klostertor 2“), dort weiterentlang der südlichen Grundstücksgrenze in westlicher Richtung des Grundstücks, Fl. Nr. 423/2 („Klostertor 2“) bis zu seinem südwestlichen Grenzpunkt.

im Westen

Beginnend am südwestlichen Grenzpunkt des Grundstücks, Fl. Nr. 423/2 („Klostertor 2“) in nördlicher Richtung entlang seiner westlichen Grundstücksgrenze, weiterentlang in nördlicher Richtung der westlichen Grundstücksgrenzen der Fl. Nrn. 424 („Lessingstraße 8“), 425 / „Lessingstraße 10“), 426 („Lessingstraße 12“), 427 („Lessingstraße 14“) und 428 („Lessingstraße 16“) bis zu seinem nordöstlichen Grenzpunkt.

(2) Das Sanierungsgebiet umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Hof:

Flurstücksnummer	Grundbuch Band	Grundbuch Blatt	Lage lt. Grundbuch	Größe in qm
420	432	15846	Theaterstraße 8	1030
421	382	14073	Theaterstraße 8	390
422	342	12688	Klostertor 2	3320
423	342	12688	Klostertor 2	580
423/2	342	12688	Klostertor 2	250
424	386	14227	Lessingstraße 8	360
425	238	9149	Lessingstraße 10	680
426	367	13553	Lessingstraße 12	510
427	352	13039	Lessingstraße 14	550
428	357	13201	Lessingstraße 16	300
429	352	13024	Gymnasiumsplatz 6	310
430	219	8554	Am Gymnasiumsplatz	1950
431	352	13024	Gymnasiumsplatz 1	460
432	219	8554	Theaterstraße 2 und 4	2020
434	219	8554	Gymnasiumsplatz	1264
438	352	13024	Gymnasiumsplatz 4	1748
439	366	13531	Sigmundgraben 51	450
440	289	10899	Sigmundgraben 53	190

- (3) Werden innerhalb des Sanierungsgebiets durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.
- (4) Ein Lageplan im Maßstab 1:1000 [Stadt Hof, Stadtplanung, vom 26. August 2021 mit Stand 10. April 1985], in dem der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebiets durch eine Umgrenzungslinie dargestellt ist, ist als Anlage beigefügt. Dieser Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung.
- (5) Die rechtsverbindliche Abgrenzung des Sanierungsgebiets ergibt sich aus § 2 Abs. 1 und 2 dieser Satzung.

§ 3 Inkraftsetzung

Diese Satzung, die die am 27. Februar 1987 bekanntgemachte Satzung vom 20. Februar 1987 über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets II (Quartier 21) der Stadt Hof mit Rückwirkung zum 27. Februar 1987 ändert, wird mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Gesetzliche Hinweise:

- a) Nach § 5 Abs. 3 Satz 2 Städtebauförderungsgesetz (StBauFG) vom 21. Juli 1971 (BGBl. I S. 1125) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2318), berichtigt am 20. Dezember 1976 (BGBl. I S. 3617) und das zuletzt zum maßgeblichen Zeitpunkt der rückwirkenden Inkraftsetzung der Sanierungssatzung durch Gesetz vom 22. Dezember 1983 (BGBl. I S. 1532) geändert wurde, wird hiermit auf die §§ 15, 17, 18 und 23 StBauFG hingewiesen.
- b) Nach § 143 Abs. 1 Satz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist, wird auf die Vorschriften des Dritten Abschnitts des Baugesetzbuches hingewiesen. Die Vorschriften des Dritten Abschnitts bestehen aus den §§ 152 bis 156a BauGB. Die Vorschriften der §§ 144, 145 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden Anwendung.
- c) Gemäß § 215 Abs. 2 BauGB wird hiermit bei der Inkraftsetzung der Satzung auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen nach § 215 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB hingewiesen. Unbeachtlich werden eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Hof unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
- d) Gemäß Art. 27a Bayerisches Verwaltungsverfahrensgesetz (BayVwVfG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2010-1-I) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Art. 9a Abs. 1 des Gesetzes vom 25. März 2020 (GVBl. S. 174) geändert worden ist, wird darauf hingewiesen, dass der Inhalt der Bekanntmachung zusätzlich auf der Internetseite der Stadt Hof www.hof.de/hof/hof_deu/rathaus/amtliche-bekanntmachungen.html veröffentlicht ist.

Sonstige Hinweise:

- a) In der Sanierungssatzung sind die Grundstücke bezeichnet, die zum Zeitpunkt der rückwirkenden Inkraftsetzung, also mit Wirkung zum 03. Januar 1984, im Grundbuchverzeichnis bestanden. Der Lageplan im Maßstab 1:1000 [Stadt Hof, Stadtplanung, vom 09. August 2021 mit Stand 07. Oktober 1983], in dem der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebiets durch eine Umgrenzungslinie dargestellt ist, und der als Anlage und Bestandteil der Sanierungssatzung beigefügt ist, ist bei der Bekanntmachung der Mitteilung über die Niederlegung der Sanierungssatzung in der Verwaltung der Stadt Hof zur Einsichtnahme aus druck-technischen Gründen nicht maßstabgetreu abgebildet.
- b) Zur öffentlichen Klarheit und Nachvollziehbarkeit wird ein weiterer Lageplan im Maßstab 1:1000 [Stadt Hof, Stadtplanung, vom 20. September 2021 mit Stand 09. August 2021], in dem der räumliche Geltungsbereich des Sanierungsgebiets durch eine Umgrenzungslinie dargestellt ist, beigefügt, der jedoch nicht Bestandteil dieser Satzung ist.
- c) Die Genehmigung (§ 5 Abs. 2 Satz 1 StBauFG) oder die Anzeige (§ 143 Abs. 1 BauGB a.F.) der Sanierungssatzung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist nicht mehr erforderlich. Durch die Änderungen des Bau- und Raumordnungsgesetzes 1998 – BauROG – vom 18. August 1997 und der Neubekanntmachung des Baugesetzbuches vom 27. August 1997 wurde mit Inkraftsetzung ab 01. Januar 1998 parallel zur Abschaffung des Anzeigeverfahrens im Allgemeinen Städtebaurecht auch die Anzeigepflicht (nach StBauFG Genehmigungspflicht) für Sanierungssatzungen aufgehoben.
- d) Die Sanierungssatzung sowie die maßstäblichen (1:1000) Lagepläne, die einschlägigen Vorschriften und der Rechtfertigungsbericht können auf Dauer von jedermann bei der Stadt Hof, Fachbereich Stadtplanung, Karolinenstraße 17, 95028 Hof, während der Öffnungszeiten eingesehen werden. Dort erhalten Betroffene und Interessierte weitere Auskünfte.
Hinweis: Die Einsichtnahme kann derzeit aufgrund der Corona-Pandemie ausschließlich nach vorheriger fernmündlicher Absprache eines Termins unter 09281 815 1511 oder per E-Mail an stadtplanung@stadt-hof.de erfolgen. Bitte beachten Sie bei Ihrem Besuch die öffentlich bekannten Sicherheits- und Hygienevorkehrungen, wie Maskenpflicht, Händedesinfektion, mind. 1,50 m Abstand halten.
- e) Zusätzlich können die Unterlagen auch auf der Homepage der Stadt Hof unter www.hof.de/hof_deu/planen-bauen/abrechnung-von-sanierungsgebieten.html eingesehen werden.

Hof, 26.10.2021
Stadt HOF
Döhla
Oberbürgermeisterin

Anlage 2

Aufstellung vom 20. Oktober der tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets „Klostertor – Lessingstraße – Sigmundsgraben – Theaterstraße“

1. Ordnungsmaßnahmen (Bodenordnung einschließlich Erwerb von Grundstücken i.S.v. § 147 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 140 Nr. 7 BauGB) innerhalb des Untersuchungsgebiets

Zeitraum zwischen öffentlicher Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen am 19.04.1985 und der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets am 27.02.1987

	Gemarkung	Flurstücks Nr. und Größe	Lagebezeichnung	Treuhandvermögen Sanierungsträger = T Stadt Hof = S	Kauf = K Bereitstellung = B
1.1.	Hof	424, groß: 360 qm	Lessingstraße 8	T	K 12.07.1984 B 19.04.1985
1.2.	Hof	425, groß: 680 qm	Lessingstraße 10	T	K 17.08.1984 B 19.04.1985
1.3.	Hof	427, groß: 550 qm	Lessingstraße 14	T	K 12.02.1985 B 19.04.1985
1.4.	Hof	428, groß: 300 qm	Lessingstraße 16	T	K 26.04.1985
1.5.	Hof	426, groß 510 qm	Lessingstraße 12	T	K 18.02.1987
1.6.	Hof	439, groß 450 qm	Sigmundsgraben 51	T	K 16.12.1985
1.7.	Hof	440, groß 190 qm	Sigmundsgraben 53	T	K 16.12.1985

Grunderwerbe i.V.m. der erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlage „Parkplatz Schießgraben“ außerhalb des Sanierungsgebiets i.S.v. § 147 Satz 3 BauGB der lfd. Nr. 4.2.

	Gemarkung	Flurstücks Nr. und Größe	Lagebezeichnung	Treuhandvermögen Sanierungsträger = T Stadt Hof = S	Kauf = K Bereitstellung = B
1.8.	Hof	949/52, groß: 5292 qm	Nähe Lessingstraße (vormals Fl. Nrn. 949/5, 949/9, 949/16)	S	K 1986

2. Ordnungsmaßnahmen (Umzug von Bewohnern und Betrieben i.S.v. § 147 Satz 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 140 Nr. 7 BauGB) innerhalb des Untersuchungsgebiets

Zeitraum zwischen öffentlicher Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen am 19.04.1985 und der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets am 27.02.1987

	Von	Nach	Durchführung
2.1.	Sigmundgraben 51	Klösterleinsweg 22, Hof	1986
2.2.	Lessingstraße 10	Schleizer Straße 53, Hof	1986
2.3.	Sigmundgraben 53	Marienstraße 68, Hof	1986
	Sigmundgraben 53	Rehau (Landkreis Hof)	1986
2.4.1	Lessingstraße 12	Fischergasse 1, Hof	1986

Ordnungsmaßnahmen (Umzug von Bewohnern und Betrieben i.S.v. § 147 Satz 1 Nr. 2 BauGB) innerhalb des Sanierungsgebiets;

	Von	Nach	Durchführung
2.4.2	Lessingstraße 12	Gabelsbergerstraße 22, Hof	1987
	Lessingstraße 12	Pinzigweg 13, Hof	1987
	Lessingstraße 12	Wilhelm-Raabe-Straße 5, Hof	1987

3. Ordnungsmaßnahmen (Freilegung von Grundstücken i.S.v. § 147 Satz 1 Nr. 3 BauGB i.V.m. § 140 Nr. 7 BauGB) innerhalb des Untersuchungsgebiets

Zeitraum zwischen öffentlicher Bekanntmachung des Beschlusses über den Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen am 19.04.1985 und der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets am 27.02.1987

	Gemarkung	Flurstücks Nr.	Lagebezeichnung	Treuhandvermögen Sanierungsträger = T	Durchführung
	Stadt Hof = S				
3.1.	Hof	428	Bauliche Anlagen Lessingstraße 16	T	1985/1986
3.2.	Hof	427	Bauliche Anlagen Lessingstraße 14	T	1985/1986
3.3.	Hof	424	Bauliche Anlagen Lessingstraße 8	T	1986
3.4.	Hof	439	Bauliche Anlagen Sigmundgraben 51	T	1986
3.5.	Hof	440	Bauliche Anlagen Sigmundgraben 53	T	1986

Ordnungsmaßnahmen (Freilegung von Grundstücken i.S.v. § 147 Satz 1 Nr. 3 BauGB) innerhalb des Sanierungsgebiets

	Gemarkung	Flurstücks Nr.	Lagebezeichnung	Treuhandvermögen Sanierungsträger = T	Durchführung
	Stadt Hof = S				
3.6.	Hof	425	Bauliche Anlagen Lessingstraße 10	T	1987
3.7.	Hof	426	Bauliche Anlagen Lessingstraße 12	T	1987
3.8.	Hof	430	Holzbaracke auf Schulhof „Neustädter Schule“ Gymnasiumsplatz/ Theaterstraße 2	T	1988

4. Ordnungsmaßnahmen (Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen i.S.v. § 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB) innerhalb des Sanierungsgebiets

Maßnahme	Fertigstellung
4.1. Neugestaltung der Grünanlage vor der Stadtmauer und Aula im Bereich Sigmundgraben/Lessingstraße; Fl. Nr. 427 (neu) sowie Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Sitzgelegenheiten und einer Brunnenanlage im dortigen Bereich	1993

Ordnungsmaßnahmen (Herstellung und Änderung von Erschließungsanlagen i.S.v. § 147 Satz 3 BauGB i.V.m. § 147 Satz 1 Nr. 4 BauGB) außerhalb des Sanierungsgebiets

Maßnahme	Fertigstellung
4.2. Erstmalige Herstellung eines öffentlichen Parkplatzes mit 110 Stellplätzen an der Lessingstraße, Fl. Nr. 949/52 - Parkplatz Schießgraben Wiederherstellung früherer öffentlicher Wege zwischen dem Parkplatz an der Lessingstraße bis zur Goethestraße als Anbindung zur Innenstadt mit Grünordnung, Neuanlage eines Spielplatzes	1989
4.3. Umbau der „Lessingstraße“ von „Goethestraße“ bis „Lessingbrücke“ einschließlich deren Anbindungen (Rechtsabbiegespur in den „Sigmundgraben“) sowie der Ausbau und Verbesserung der Ampelanlage sowie der Kreuzungssituation im Bereich der Kreuzung „Sigmundgraben/Lessingstraße/Schützenweg“	1992

5. Sonstige Ordnungsmaßnahmen i.S.v. § 147 Satz 1 Nr. 5 BauGB innerhalb des Sanierungsgebiets

Maßnahme	Fertigstellung
5.1. Sanierung der Stadtmauer inkl. Nordfassade der Aula des Jean-Paul-Gymnasiums Ecke Lessingstr./ Sigmundgraben	1990

6. Baumaßnahmen (Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden privater Dritter i.S.v. § 148 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 177 BauGB) innerhalb des Sanierungsgebiets

	Maßnahme	Fertigstellung
6.1.	Modernisierung/Instandsetzung des ehemaligen Klarissenklosters zu einer Geschäfts- und Beratungsstelle des Diakonischen Werkes e. V. – Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung vom 05.12.1988	1991

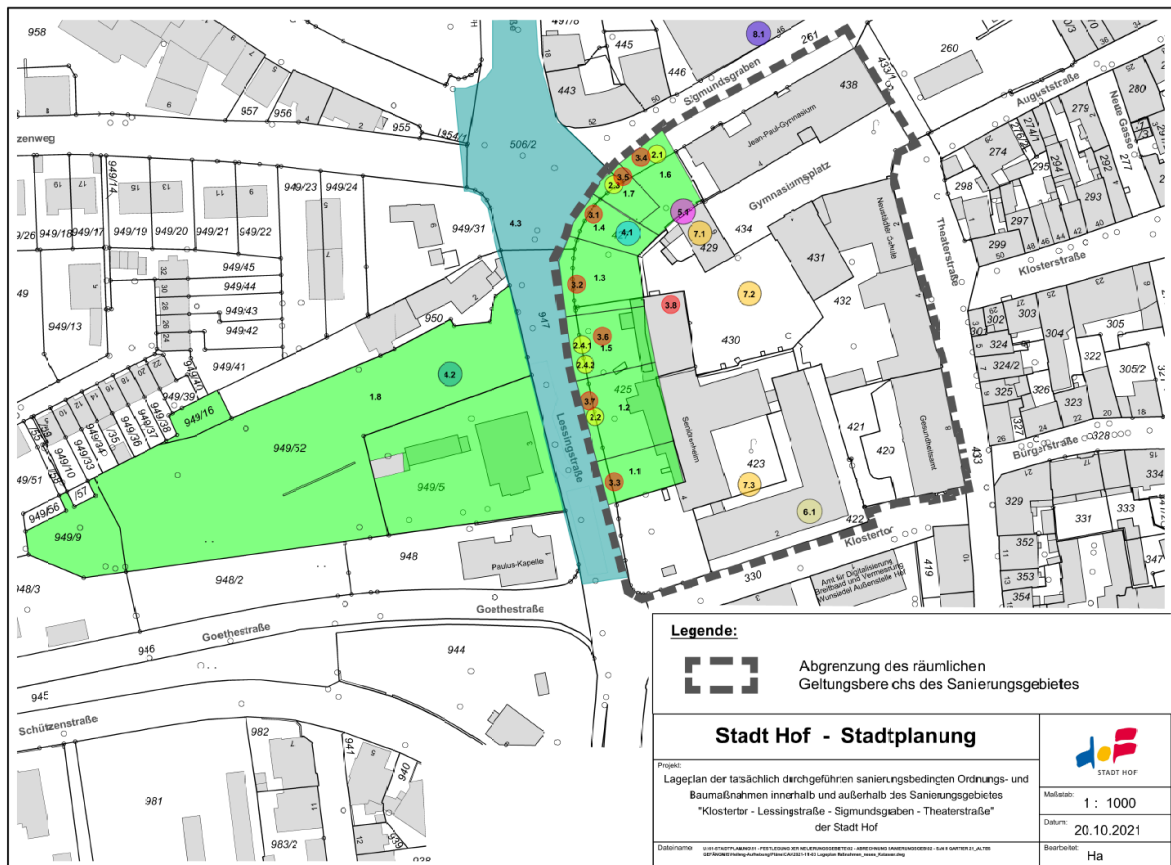
7. Baumaßnahmen (Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen i.S.v. § 148 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB) innerhalb des Sanierungsgebiets

	Maßnahme	Fertigstellung
7.1.	Sanierung der Aula des Jean Paul-Gymnasiums, Gymnasiumsplatz 6, Fl. Nr. 429	1990
7.2.	Umgestaltung Schulhof Neustädter Schule	1994
7.3.	Neubau eines Alten- und Pflegeheimes des Diakonischen Werkes e. V. (Diakonie Hochfranken)	1991

8. Baumaßnahmen (Ersatzbau/Errichtung und Änderung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen i.S.v. § 148 Satz 1 Nr. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB i.V.m. § 148 Abs. 1 Satz 2 BauGB) außerhalb des Sanierungsgebiets

	Maßnahme	Fertigstellung
8.1.	Neubau „Dreifachturnhalle“ („Sigmundgraben 46“; Fl. Nr. 446) als sanierungsbedingte Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung/Ersatzbau i.S.v. § 148 Abs. 1 Satz 2 BauGB für das Jean-Paul-Gymnasium und die Neustädter Grundschule für die „alte Turnhalle“ im Sanierungsgebiet	2007

Lageplan mit der Darstellung der tatsächlich durchgeführten, überwiegend mit Städtebauförderungsmitteln geförderten, sanierungsbedingten Ordnungs- und Baumaßnahmen innerhalb und außerhalb des Sanierungsgebiets „Klosterter – Lessingstraße – Sigmundgraben – Theaterstraße“



Anlage 4

Abwägungstabelle nach Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger/Träger öffentlicher Belange und der Sanierungsbetroffenen⁷⁹

⁷⁹ Die Abwägungstabelle wird als Tischvorlage nachgereicht.