Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: PA/6351/2026

Planungsamt	Datum: 10. November 2026
Anja Wettstein	AZ:

Beratungsfolge	**Termin**	
Stadtrat	26.11.2026	öffentlich

Verlängerung der Satzung des städtebaulichen Sanierungsgebietes Nr. I/2 "Altstadtgebiet"; Zustimmung

Beschlussvorschlag:
Die Durchführungsfrist der im vereinfachten Verfahren erlassenen rechtswirksamen Sanierungssatzung Nr. I/2 „Altstadtgebiet wird gemäß § 142 Abs. 3 Satz 4 Baugesetzbuch (BauGB) bis zum 31. Dezember 2029 verlängert.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Sanierungsziele bzw. den Umfang einer entsprechenden Vorbereitenden Untersuchung zu überprüfen.

Erläuterungen:
Die Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Nr. I/2 „Altstadtgebiet“ ist am 5. Dezember 1986 in Kraft getreten und wurde seitdem nicht geändert.

Die Vorbereitenden Untersuchungen sind in den Berichten Teil I und II aus den Jahren 1977/78 niedergelegt.

Im Lauf der Jahre wurde u.a. ein Fitnessprogramm Innenstadt mit einem Maßnahmen-Katalog erarbeitet und im November 2010 beschlossen. In den Jahren 2017/2018 fand unter großer Beteiligung der Bevölkerung und unterschiedlichen Akteuren (u.a. Veranstaltungen und Ideen-Amt) der Erstellungsprozess des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ISEK Herzogenaurach 2030plus statt. Dieser war in drei Phasen gegliedert: Analyse und Evaluierung, Erarbeitung eines strategischen Zielkonzepts, Strategien und Umsetzungsprogramm. Ein besonderes Augenmerk lag hier auch auf der Altstadt Herzogenaurach.

Mit Beschluss des Stadtrates wurde der Durchführungszeitraum für die Sanierung bis zum 31. Dezember 2026 verlängert.

Trotz erkennbarer Sanierungserfolge in den letzten Jahren sind im Sanierungsgebiet Nr. I/2 „Altstadtgebiet“ noch Mängel und Missstände feststellbar, deren Beseitigung innerhalb der zeitlichen Befristung bis 31. Dezember 2026 nicht möglich ist.

Damit rechtssicher nachgewiesen werden kann, dass im bestehenden Sanierungsgebiet städtebauliche Missstände vorliegen und die staatliche Stelle (Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“) weitere Fördergelder bewilligen kann, ist die Überprüfung des Sanierungsgebietes mit der Feststellung der städtebaulichen Missstände, also voraussichtlich die Erstellung einer Vorbereitenden Untersuchung und damit die Beauftragung eines geeigneten Büros erforderlich. Grundsätzlich besteht eine Fördermöglichkeit über das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ (mit bis 60 % der förderfähigen Kosten).

Ein festgelegtes Sanierungsgebiet ist wichtige Voraussetzung für die Umsetzung von öffentlichen und privaten Maßnahmen.

Mit der Verlängerung der Sanierungsfrist um drei Jahre bleibt die Grundlage für die Inanspruchnahme von Mitteln der Städtebauförderung für Ordnungs- und Baumaßnahmen erhalten. In dieser Zeit soll in Absprache mit der Bewilligungsstelle bei der Regierung von Mittelfranken der erforderliche Untersuchungsumfang festgelegt werden und der Prozess zur Erarbeitung einer Vorbereitenden Untersuchung bzw. der der Feststellung von noch vorliegenden städtebaulichen Missständen erfolgen.

Durch die Verlängerung der Sanierungsfrist können Private für Sanierungsmaßnahmen u.a. das bestehenden Kommunale Fassadenprogramm sowie die Möglichkeit zur steuerlichen Abschreibung nach dem Einkommenssteuergesetz weiter in Anspruch nehmen und somit der vorhandene Sanierungsbedarf weiter reduziert werden. Da die Stadt Herzogenaurach bei Maßnahmen im nichtöffentlichen Raum in hohem Maße auf die Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümern angewiesen ist, werden diese über die städtische Internetseite sowie durch einen Flyer über Fördermöglichkeiten informiert.

Die Ordnungsmaßnahmen im Sanierungsgebiet, wie z.B. die rückwärtige Altstadtspange, die von der Hinteren Gasse, der Reytherstraße und einem Teil der Erlanger Straße gebildet wird, sowie angrenzenden Grundstücken wie dem ehemaligen „Hubmanns Areal“ sind noch nicht abgeschlossen. Weiterhin sind neben funktionellen und strukturellen Defiziten auch gestalterische Anforderungen und Themen wie Barrierefreiheit und Klimaschutz zu berücksichtigen. Alle Maßnahmen im öffentlichen Raum haben auch Auswirkungen auf die Sanierungsbereitschaft der Eigentümerseite, so dass Leerständen und Sanierungsstaus entgegengewirkt werden kann. Die Fortgeltung der Sanierungssatzung ist für die Förderung weiterer Maßnahmen zwingend erforderlich.

Klimaauswirkungen:
Der Beschluss hat keine negativen Auswirkungen auf den Klimaschutz, da es sich um eine Verlängerung eines bestehenden Satzungsrechtes handelt.

Sanierungsgebiete_AltstadtM1_2000
Sanierungssatzung I_2 Altstadtgebiet - Amtsblatt 49-1986

Herzogenaurach, 19. November 2026

Anja Wettstein